



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

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

Termin: Montag, 13.09.2021, 16:30 Uhr

Ort: Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck

Hinweise in Bezug auf die derzeitige COVID-19-Infektion (Coronavirus):

Der Bürgerschaftssaal ist gemäß den geltenden Abstandsregeln für die Mitglieder des Ausschusses, die Verwaltung und die Öffentlichkeit bestuhlt. Der Raum wird vor, während und nach der Sitzung ausreichend belüftet, die Luft mit CO₂-Sensoren überwacht und die Oberflächen werden desinfiziert. Die Mikrofone der Konferenzanlage werden mit Einweghüllen versehen. Für externe Beteiligte erfolgt durch die Pfortnerei beim Einlass (Haupteingang Breite Straße) eine Kontaktdatenerfassung. Es stehen dort Desinfektionsmittel bereit und es werden Mund-Nasen-Bedeckungen ausgegeben. Das Tragen einer qualifizierten Mund-Nasen-Bedeckung ist für alle Anwesenden verpflichtend.

Für die Vorbesprechungen muss auf Grund einer weiteren Ausschusssitzung und den bestehenden Hygienevorgaben auf den Sitzungssaal selbst (und ggf. auf die eigenen Räumlichkeiten der Fraktionen) verwiesen werden.

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der 25. Sitzung vom 09.08.2021	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Einzelhandelsentwicklung	
3.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
3.3.	WiA & KBT-A - Sitzungstermine 2022	
	<i>Übersicht ist der Einladung beigelegt</i>	
3.4.	Sachstand Gewerbegebiet Semiramis	
	<i>mündlich durch KWL GmbH</i>	
3.5.	Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen	VO/2020/09565
	<i>zurückgestellt in der 25. Sitzung des WiA & KBT-A am 09.08.2021</i> <i>Die Verwaltung wird hierzu zu den Fragen 1-4 zu einem mündlichen Zwischenstand berichten.</i>	

3.6.	Anfrage des AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen): Ausweisung eines Gewerbegebietes in Travemünde	VO/2021/10419
3.7.	Neue Anfragen	
4.	Berichte	
4.1.	Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer	VO/2020/09006-02
	<i>zurückgestellt in der 25. Sitzung des WiA & KBT-A am 09.08.2021</i>	
4.2.	Gewerbeflächenprognose Hansestadt Lübeck	VO/2021/10284
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Neufassung der Betriebssatzungen des Eigenbetriebs Kurbetrieb Travemünde, der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Entsorgungsbetriebe Lübeck und der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Lübecker Schwimmbäder	VO/2021/10301
6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.1.	Änderungsantrag des AM Lars Küther (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/09006-02: Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer	2020/09006-02-01
	<i>zurückgestellt in der 25. Sitzung des WiA & KBT-A am 09.08.2021</i>	
7.2.	Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Grundstückspreise für Gewerbeneuansiedlungen in der Hansestadt Lübeck im Vergleich zu seinen Standortwettbewerbern	VO/2021/10385
8.	Verschiedenes	
9.	Ende des öffentlichen Teils	

Nichtöffentlicher Teil:

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte können nach der Maßgabe einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Mitglieder des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" nichtöffentlich beraten werden.

10.	Genehmigung der Niederschrift	
10.1.	Genehmigung der Niederschrift der 25. Sitzung vom 09.08.2021	
11.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
11.1.	Einzelhandelsentwicklung	
11.2.	Mitteilungen der Verwaltung	
11.3.	Neue Anfragen	
12.	Berichte	
	<i>Es liegt nichts vor.</i>	
13.	Beschlussvorlagen	
13.1.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks Lübeck, Clara-Zetkin-Weg	VO/2021/10246
13.2.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Brandenbaumer Landstraße	VO/2021/10247
13.3.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Gärtnergasse	VO/2021/10253
13.4.	Verkauf eines Gewerbegrundstückes im Aldermannweg	VO/2021/10322
13.5.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Fehlingstraße	VO/2021/10249
13.6.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Heiweg	VO/2021/10251
14.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

15.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

**NACHTRAGSTAGESORDNUNG****26. Sitzung des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den
"Kurbetrieb Travemünde (KBT)"****Sitzungstermin: Montag, 13.09.2021, 16:30 Uhr****Sitzungsort: Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck**Öffentlicher Teil:

4.3.	Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße	2021/09711-03-02
	<i>Es ist erforderlich, die Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit zu erweitern.</i>	
5.2.	Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall- Norderfähre bis zum 30.06.2022	VO/2021/10291
	<i>Es ist erforderlich, die Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit zu erweitern.</i> <i>Mit der Vorlage VO/2020/09238-02 wurde beschlossen, dass der Probetrieb der Priwallfähre bis zum 31.10.2021 durchgeführt wird. Um einen durchgängigen Betrieb sicherzustellen, muss die Entscheidung in der Bürgerschaft am 30.09.2021 getroffen werden. Wird diese Bürgerschaftssitzung nicht erreicht, würde die Entscheidung bis zur nächsten Sitzung am 25.11.2021 aufgeschoben werden. In der Zwischenzeit kann der Probetrieb mangels Grundlage nicht erfolgen. Daher ist es notwendig, den Gremienlauf mit Vorlage im Wirtschaftsausschuss wie geplant durchzuführen.</i> <i>Seitens des Bauausschusses wurde in der Sitzung am 06.09. der Beschluss gefasst, dass der Bürgerschaft empfohlen werden solle, die Vorlage in geänderter Fassung (Verlängerung des Probetriebs bis zum 31.10.2022, nicht bis zum 30.06.2022) zu beschließen.</i>	
7.3.	Antrag des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2021/10291 Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022	VO/2021/10291-01

Nichtöffentlicher Teil:

13.7.	Ankauf einer Immobilie in der Königstraße	VO/2021/09711-03
	<i>Es ist erforderlich, die Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit zu erweitern.</i>	

**NIEDERSCHRIFT**

(öffentlicher Teil)

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

Sitzungstermin:	Montag, 09.08.2021	
Sitzungsbeginn:	16:30 Uhr	
Sitzungsende:	18:34 Uhr	
Sitzungsort:	Bürgerschaftssaal, Rathaus, 23552 Lübeck	
Anwesende Mitglieder		
Vorsitz		
Bernhard Simon - CDU		
Mitglieder aus der Bürgerschaft		
Philip Brozio - SPD		
Dr. Axel Flasbarth - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		
Lars Lehrke - Die Unabhängigen		
Peter Reinhardt - SPD Stellvertr. Fraktionsvorsitzender		
stimmberechtigte Mitglieder ohne M.d.Bü.		
Rüdiger Longuet - CDU	Vertretung für: Herrn Krause	
Hans-Jürgen Martens - DIE LINKE		
Mandy Siegenbrink - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN	Vertretung für: Frau Grädner	
Herwig Alt - AfD		
Christoph Evers - SPD		
Harald Klix - FREIE WÄHLER & GAL		
Lars Küther - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN		
Henning Schumann - CDU		
Heike Stegemann - FDP		

Beiratsmitglieder	
Jürgen Cladow - Seniorenbeirat	
Verwaltung	
Björn Bär - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Piroska Csösz - 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	
Uwe Kirchhoff - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Marina Köhn - 2.830 - Kurbetrieb Travemünde	bis einschl. TOP 5.5.
Ralf Kuschmierz - FBC FB 2	
Senator Sven Schindler - FB 2 - Wirtschaft und Soziales	
Katrin Sinner - 2.280.5 Stiftungsverwaltung	bis einschl. TOP 5.3.
Manfred Uhlig - 1.201 - Haushalt und Steuerung	bis einschl. TOP 4.2.
Protokollführung	
Jan Ehrich - 2.830 Kurbetrieb Travemünde	
Gäste	
Dario Arndt - Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Dirk Gerdes - KWL GmbH	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Olivia Kempke - Lübeck Management e.V.	Teilnahme im ö. Teil (TOP 1-9)
Entschuldigte Mitglieder	
Vorsitz	
Ulrich Krause - CDU Stellvertr. Fraktionsvorsitzender	abwesend
Mitglieder aus der Bürgerschaft	
Dr. Burkhard Eymmer - CDU	abwesend
Anka Grädner - BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN Stellvertr. Fraktionsvorsitzende	abwesend

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2	Genehmigung der Niederschrift	
2.1	Genehmigung der Niederschrift der 24. Sitzung vom 14.06.2021	
3	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1	Einzelhandelsentwicklung	
3.2	Mitteilungen der Verwaltung	
3.2.1	Sachstand Gewerbegebiet Semiramis	
3.2.2	Sachstand Standortmarketing / Wirtschaftsstandort Lübeck	
3.2.3	Bargeldlose Zahlung der Priwallfähre	
3.3	Anfrage AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"	VO/2020/09557
3.3.1	Antwort auf Anfrage AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"	VO/2020/09557-01
3.3.2	Antwort auf Nachfragen der Antwort VO/2021/09557-01 AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"	2020/09557-01-01
3.4	Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen	VO/2020/09565
3.5	Neue Anfragen	
4	Berichte	
4.1	Bericht zum städtischen Haushalt 2022 Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente - Verwendung	VO/2021/10195
4.2	Quartalsbericht II / 2021 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde	VO/2021/10287
4.3	Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer	VO/2020/09006-02

5	Beschlussvorlagen	
5.1	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Wiesengrund	VO/2021/10114
5.2	Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022	VO/2021/10291
5.3	Haushaltspläne der Stiftungen HdJ-HGH-JJK-WS-KOD-LW-VT-LA für das Haushaltsjahr 2022	VO/2021/10278
5.4	Nachtragswirtschaftsplan 2021 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde	VO/2021/10191
5.5	Wirtschaftsplan 2022 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde	VO/2021/10188
6	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
7	Anträge von Ausschussmitgliedern	
7.1	Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Reduzierung der Belastungen der Lübecker Wirtschaft, welche aus den langwierigen innerstädtischen Straßen- und Brückenarbeiten entstehen	VO/2021/10288
7.2	Änderungsantrag des AM Lars Küther (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/09006-02: Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer	2020/09006-02-01
8	Verschiedenes	
9	Ende des öffentlichen Teils	
15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

zu 1 Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen
--

Der stellvertretende Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und eröffnet die 25. Sitzung mit der Feststellung der Beschlussfähigkeit.

- a) Es sind keine zu verpflichtenden Ausschussmitglieder anwesend.

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

- b) Der stellv. Vorsitzende weist darauf hin, dass nachstehende Unterlagen noch zur heutigen Sitzung im Wege einer Nachtragstagesordnung eingereicht wurden:

3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

3.2.2.

Sachstand Standortmarketing / Wirtschaftsstandort

3.3.2. VO/2020/09557-01-01

Antwort auf Nachfragen der Antwort VO/2021/09557-01 AM Herwig Alt (AfD):
"Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"

4. Berichte

4.3. VO/2020/09006-02

Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:
Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer

mit dem dazugehörigen Antrag unter

7. Anträge von Ausschussmitgliedern

7.2. VO/2020/09006-02-01

Änderungsantrag des AM Lars Küther (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu
VO/2020/09006-02: Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE
GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer

5. Beschlussvorlagen

5.3. VO/2021/10278

Haushaltspläne der Stiftungen HdJ-HGH-JJK-WS-KOD-LW-VT-LA für das Haushalts-
jahr

5.4. VO/2021/10191

Nachtragswirtschaftsplan 2021 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde

5.5. VO/2021/10188

Wirtschaftsplan 2022 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde

Zu den TOP 4.3., 5.3., 5.4. und 5.5. sowie zu TOP 7.2. lässt der stellv. Vorsitzende über die Erweiterung der Tagesordnung im Wege der Dringlichkeit abstimmen.

- c) Herr Dr. Flasbarth hinterfragt, warum es zur Thematik „Ausbau der Elektromobilität in Lübeck“ keinen TOP auf der TO gibt. Herr Schindler verweist hierzu auf die noch ausstehende Antwort aus den zuständigen Bereichen.
- d) Herr Senator Schindler bittet um erneute Vertagung des TOP

3. Anfragen / Antworten / Mitteilungen

3.4. VO/2020/09565

Anfrage des stellv. AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN):
Umstieg von Ölheizungen

da die schriftliche Antwort der Verwaltung noch nicht vorgelegt werden kann. Hierzu sprechen Herr Lehrke und Herr Senator Schindler.

- e) Herr Senator Schindler teilt mit, dass die Verwaltung den TOP

5. Beschlussvorlagen

5.2. VO/2021/10291

Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der
Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022

zurückzieht, da hier noch Anpassungsbedarf besteht.

- f) Der stellv. Vorsitzende weist darauf hin, dass gemäß § 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung ein gesonderter Verfahrensbeschluss mit 2/3 Mehrheit über die nichtöffentliche Behandlung von Vorlagen erforderlich ist. Er lässt über die Zuordnung der für den nichtöffentlichen Teil angemeldeten TOP einzeln abstimmen.
- g) Gemäß § 9 Abs. 6 i. v. m. § 34 Abs. 1 GeschO der Bürgerschaft dürfen am nichtöffentlichen Teil der Sitzung neben den berechtigten Personen weitere Personen nur dann teilnehmen, wenn der Ausschuss auf Antrag von Mitgliedern des Ausschusses oder des Senators deren Teilnahme ausdrücklich beschlossen hat. Auf Antrag des Senators soll das Fachbereichscontrolling, Herr Kusmierz sowie die Bereichsleitung Wirtschaft und Liegenschaften, Frau Csösz und Herr Bär im nichtöffentlichen Teil der Sitzung anwesend sein. Der stellv. Vorsitzende lässt hierüber abstimmen.
- h) Der stellv. Vorsitzende teilt mit, dass Herr Cladow als Vertreter des Seniorenbeirates einen Antrag auf Teilnahme am nicht öffentlichen Teil der Sitzung gestellt hat. Der stellv. Vorsitzende bittet um Abstimmung über den Antrag.

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

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“
beschließt zu b) mehrheitlich, die Dringlichkeit
für die TOP 4.3. und 7.2. zu verneinen und
diese auf die nächste Sitzung zurückzustellen.
(5 Ja-Stimmen, 9 Nein-Stimmen)***

***Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“
beschließt zu b) einstimmig, die Tagesordnung
unter Bejahung der Dringlichkeit
um die TOP 5.3., 5.4. und 5.5. zu erweitern.
(14 Ja-Stimmen)***

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

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

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

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.1. zu.
(12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.2. zu.
(12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.3. zu.
(12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu f) mit der erforderlichen
Zweidrittelmehrheit der nichtöffentlichen
Beratung des TOP 13.4. zu.
(12 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimme)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
stimmt zu g) einstimmig der beantragten
Teilnahme am nichtöffentlichen Teil zu.
(14 Ja-Stimmen)**

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
nimmt den Antrag zu h) einstimmig an,
da es sich bei allen Punkten um
seniorenrelevante Themen handelt.(14 Ja-Stimmen)**

zu 2 Genehmigung der Niederschrift

zu 2.1 Genehmigung der Niederschrift der 24. Sitzung vom 14.06.2021

Es liegen keine mündlichen oder schriftlichen Einwände gegen die Niederschrift vor.

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

zu 3 Anfragen / Antworten / Mitteilungen

zu 3.1 Einzelhandelsentwicklung

Es liegt nichts vor.

zu 3.2 Mitteilungen der Verwaltung

zu 3.2.1 Sachstand Gewerbegebiet Semiramis

Herr Gerdes informiert den Ausschuss zum aktuellen Sachstand und geht hierbei u. a. auf den Bereich Gut Niendorf und ein Gutachten zum Biomassewerk der Entsorgungsbetriebe ein. Derzeit werden zu ca. 71% der geplanten Fläche bereits Verhandlungen geführt. Zur Anzahl der Unternehmen und deren Herkunft sprechen Herr Dr. Flasbarth und Herr Gerdes.

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

zu 3.2.2 Sachstand Standortmarketing / Wirtschaftsstandort Lübeck

Herr Arndt erläutert das Projekt anhand einer Präsentation (Anlage I).

Zum Planungshorizont und dem Budget sprechen Herr Schumann und Herr Arndt. Für das auf einen längeren Zeitraum angelegte Projekt stehen jährlich 580 TEUR zu Verfügung. Aus diesen Mitteln werden neben den internen Personalkosten auch Agenturleistungen finanziert.

Zu den Zielgruppen und der Zielsetzung sprechen Herr Dr. Flasbarth, Herr Simon und Herr Gerdes. Herr Gerdes geht hierbei auf den veränderten Markt ein. So ist die Ansiedlungsnachfrage gesunken und es besteht derzeit eher Wachstum im vorhandenen Bestand.

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

zu 3.2.3 Bargeldlose Zahlung der Priwallfähre

Herr Senator Schindler erläutert, dass es bereits möglich ist, die Tickets online per FährTic-App (Anlage II) zu kaufen. Somit könnte eine Barzahlung am Kassenhäuschen entfallen, wenn vorher die App heruntergeladen wurde. Nach Auskunft des Stadtverkehr Lübeck gestaltet es sich etwas schwieriger, ein mobiles Gerät für die Kartenzahlung an der Autofähre in das Vertriebssystem einzubinden. Die Optionen werden derzeit mit dem Systemhersteller abgestimmt, um möglichst zeitnah auch hier eine kundenorientierte Lösung zu schaffen.

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

**zu 3.3 Anfrage AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"
Vorlage: VO/2020/09557**

Die Beratung erfolgte unter TOP 3.3.2..

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

**zu 3.3.1 Antwort auf Anfrage AM Herwig Alt (AfD): "Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"
Vorlage: VO/2020/09557-01**

Die Beratung erfolgte unter TOP 3.3.2..

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

**zu 3.3.2 Antwort auf Nachfragen der Antwort VO/2021/09557-01 AM Herwig Alt (AfD):
"Leerstandsmanagement in der Lübecker Innenstadt"
Vorlage: 2020/09557-01-01**

Herr Alt erklärt, dass seine Fragen mit den vorliegenden Antworten beantwortet sind.

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

zu 3.4	Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen Vorlage: VO/2020/09565
---------------	---

Der TOP wurde bei Eintritt in die Tagesordnung vertagt.

zu 3.5	Neue Anfragen
---------------	----------------------

Herr Reinhardt erkundigt sich nach dem Hintergrund der Zugangsbeschränkung für das WLAN in Travemünde. Herr Kirchhoff erläutert hierzu, dass der Kurbetrieb Travemünde ein touristisches GästeWLAN betreibt. Dieses wird aus den Einnahmen der Kurabgabe und der Strandbenutzungsgebühr finanziert und dient als Serviceleistung der Erhöhung der Abgabenehrlichkeit. Die Gäste erhalten hierzu bei Entrichtung der Abgaben ein Ticket mit den Zugangsdaten für den jeweiligen Nutzungszeitraum.

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

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

zu 4.1	Bericht zum städtischen Haushalt 2022 Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente - Verwendung Vorlage: VO/2021/10195
---------------	--

Frau Sinner erläutert den Bericht anhand einer Präsentation (Anlage III). Herr Simon stellt klar, dass es sich bei dem Bericht um eine Vorinformation handelt. Eine inhaltliche Diskussion zur Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der Haushaltsberatung zu führen.

Aus Sicht von Herrn Schumann ist die finanzielle Rettung der Stiftung für 13,5 Millionen Euro ein sehr umfangreiches Unterfangen. Herr Schumann hinterfragt daher, welche weitere Nutzung der Grundstücke vorgesehen ist. Herr Senator Schindler erläutert hierzu, dass die Hansestadt Lübeck durch den vorzeitigen Rückerwerb der Erbbaurechte wieder die vollständige Verfügungsmöglichkeit über die Grundstücke erhält. In mehreren Projektphasen sind der Abriss der alten Gebäude und anschließende Neubauten mit neuem baulichen Konzept geplant. Hierzu spricht auch Herr Simon.

Frau Siegenbrink und Herr Dr. Flasbarth kritisieren die dargestellte Lösung und sprechen sich für die Prüfung und Umsetzung alternativer Optionen aus. Hierzu sprechen Herr Reinhardt, Herr Senator Schindler und Herr Uhlig. Ziel des Verfahrens ist ein Abwicklungsgeschäft um einen Systemwechsel herbeizuführen. Zur weiteren Beratung verweist Herr Uhlig auf den Finanzplan im Rahmen der Haushaltsberatung.

Zur Aufrechterhaltung des Stiftungszweckes sprechen Frau Stegemann und Frau Sinner. Aufgabe der Stiftung "Vereinigte Testamente" ist unmittelbar und ausschließlich, Lübecker Bürger, die infolge ihrer wirtschaftlichen Not der Hilfe bedürfen, zu unterstützen. Sie erfüllt diesen Zweck a) durch Gewährung von Unterstützungen, b) durch Förderung von bestehenden Alten und Pflegeheimen, c) durch Schaffung von neuen Alten und Pflegeheimen. Die Stiftung muss lediglich einen der drei Punkte auch weiterhin erfüllen können.

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

zu 4.2	Quartalsbericht II / 2021 der Gesellschaften und Betriebe der Hansestadt Lübeck - Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2021/10287
---------------	---

Es gibt keine Wortmeldungen.

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

zu 4.3	Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer Vorlage: VO/2020/09006-02
---------------	---

***Der Antrag hat bei Eintritt in die Tagesordnung nicht die
erforderliche Dringlichkeit erhalten und wird in der
nächsten Sitzung regulär auf die Tagesordnung gesetzt.***

zu 5	Beschlussvorlagen
-------------	--------------------------

zu 5.1	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Wiesengrund Vorlage: VO/2021/10114
---------------	---

Eine Frage von Frau Siegenbrink nach aktiven Verkaufsangeboten durch die Hansestadt Lübeck beantwortet Frau Csösz. Es besteht zwar ein generelles Kaufrecht, eine aktive Vermarktung der Grundstücke durch die HL erfolgt hierzu jedoch nicht.

Beschluss:

1. Das mit einem bis zum 31.12.2049 befristeten Erbbaurecht zugunsten Herrn Bernd Altena belastete Grundstück in Lübeck, **Wiesengrund 24**, zur Größe von 800 m² ist an den Erbbauberechtigten zu einem Kaufpreis in Höhe von **248.160,00 EUR** zu verkaufen.
2. In dem abzuschließenden Kaufvertrag ist ein Bebauungsverbot für die im Lageplan (Anlage 4) grau dargestellte Grundstücksfläche und eine wertgesicherte Nachzahlungsverpflichtung für den Fall aufzunehmen, dass im hinteren Grundstücksbereich bei ggf. zu einem späteren Zeitpunkt vorliegenden Baurecht, weitere Gebäude realisiert werden sollten
3. Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten einschließlich der Grunderwerbsteuer sind von dem Käufer zu tragen.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(12 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	12
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	2
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.2 Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022
Vorlage: VO/2021/10291

Die Vorlage wurde bei Eintritt in die Tagesordnung von der Verwaltung zurückgezogen.

zu 5.3 Haushaltspläne der Stiftungen HdJ-HGH-JJK-WS-KOD-LW-VT-LA für das Haushaltsjahr 2022
Vorlage: VO/2021/10278

Zum Stiftungszweck der Stiftung "Vereinigte Testamente" sprechen Herr Dr. Flasbarth und Frau Sinner. Aufgabe der Stiftung "Vereinigte Testamente" ist unmittelbar und ausschließlich, Lübecker Bürger, die infolge ihrer wirtschaftlichen Not der Hilfe bedürfen, zu unterstützen. Sie erfüllt diesen Zweck a) durch Gewährung von Unterstützungen, b) durch Förderung von bestehenden Alten und Pflegeheimen, c) durch Schaffung von neuen Alten und Pflegeheimen.

Beschluss:

*Aufgrund des § 98 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein werden die Haushaltspläne für das **Haushaltsjahr 2022** wie folgt festgesetzt:*

1. für die Stiftung Haus der Jugend

I.

1. im Ergebnisplan mit

einem Gesamtbetrag der Erträge auf	71.900	EUR
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	71.900	EUR
einen Jahresüberschuss von	0	EUR
einen Jahresfehlbetrag von	0	EUR

2. im Finanzplan mit

einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	3.400	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	2.700	EUR
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR

einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR
--	---	-----

II.

- | | | |
|---|---|-----|
| 1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen | 0 | EUR |
| 2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf | 0 | EUR |
| 3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf | 0 | EUR |

2. für die Stiftung Heiligen-Geist-Hospital

I.

- | | | |
|--|-----------|-----|
| 1. im Ergebnisplan mit | | |
| einem Gesamtbetrag der Erträge auf | 1.423.700 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf | 1.509.000 | EUR |
| einen Jahresüberschuss von | 0 | EUR |
| einen Jahresfehlbetrag von | 85.300 | EUR |
| 2. im Finanzplan mit | | |
| einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 1.315.600 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 1.009.300 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf | 10.100 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf | 29.500 | EUR |

II.

- | | | |
|---|---|--------|
| 1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen | 0 | EUR |
| 2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf | 0 | EUR |
| 3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf | 0 | EUR |
| 4. die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen auf | 1 | Stelle |

3. für die Stiftung St.-Johannis-Jungfrauenkloster

I.

- | | | |
|--|---------|-----|
| 1. im Ergebnisplan mit | | |
| einem Gesamtbetrag der Erträge auf | 290.800 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf | 462.800 | EUR |
| einen Jahresüberschuss von | 0 | EUR |
| einen Jahresfehlbetrag von | 172.000 | EUR |
| 2. im Finanzplan mit | | |
| einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 290.700 | EUR |
| einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 461.200 | EUR |

einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	100	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	4.300	EUR

II.

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR
4. die Gesamtzahl der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen auf	1	Stelle

4. für die Westerauer Stiftung

I.

1. im Ergebnisplan mit		
einem Gesamtbetrag der Erträge auf	22.800	EUR
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	24.400	EUR
einen Jahresüberschuss von	0	EUR
einen Jahresfehlbetrag von	1.600	EUR
2. im Finanzplan mit		
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	22.800	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	24.400	EUR
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR

II.

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR

5. für die Stiftung Kriegsopferdank

I.

1. im Ergebnisplan mit		
einem Gesamtbetrag der Erträge auf	531.300	EUR
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	622.000	EUR
einen Jahresüberschuss von	0	EUR
einen Jahresfehlbetrag von	90.700	EUR
2. im Finanzplan mit		
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	530.800	EUR

einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	530.800	EUR
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	300	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	114.400	EUR

II.

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR

6. für die Stiftung Lübecker Wohnstifte

I.

1. im Ergebnisplan mit		
einem Gesamtbetrag der Erträge auf	227.300	EUR
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	229.900	EUR
einen Jahresüberschuss von	0	EUR
einen Jahresfehlbetrag von	2.600	EUR
2. im Finanzplan mit		
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	227.300	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	200.300	EUR
einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	30.400	EUR
einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	16.600	EUR

II.

1. der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2. der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3. der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR

7. für die Stiftung Vereinigte Testamente

I.

1. im Ergebnisplan mit		
einem Gesamtbetrag der Erträge auf	15.832.500	EUR
einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	11.219.400	EUR
einen Jahresüberschuss von	4.613.100	EUR
einen Jahresfehlbetrag von	0	EUR

2.	im Finanzplan mit einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	9.426.900	EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	2.289.000	EUR
	einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	6.329.200	EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	3.503.200	EUR

II.

1.	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2.	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3.	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR

8. für die Stiftung Lübecker Altstadt

I.

1.	im Ergebnisplan mit einem Gesamtbetrag der Erträge auf	1.300	EUR
	einem Gesamtbetrag der Aufwendungen auf	2.100	EUR
	einen Jahresüberschuss von	0	EUR
	einen Jahresfehlbetrag von	800	EUR
2.	im Finanzplan mit einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	1.300	EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	800	EUR
	einem Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR
	einem Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit auf	0	EUR

II.

1.	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	0	EUR
2.	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen auf	0	EUR
3.	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	0	EUR

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(14 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.4 Nachtragswirtschaftsplan 2021 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2021/10191

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung sowie § 12 Abs. 4 Nr. 1 und 2 der Eigenbetriebsverordnung wird durch die Bürgerschaft per Beschluss der 1. Nachtragswirtschaftsplan für den Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2021 gemäß Anlage festgestellt:

1.1 Mit dem 1. Nachtragswirtschaftsplan werden:	erhöht	vermindert	Gesamtbetrag	
	um	um	bisher	nunmehr festgesetzt
1.1.1 Im Erfolgsplan				
die Erträge	-	265.000	3.581.000	3.316.000
die Aufwendungen	435.000		4.531.000	4.966.000
Verlustzuweisung	700.000		-950.000	-1.650.000
1.1.2 Im Vermögensplan				
die Einnahmen	-	-	3.410.000	3.410.000
die Ausgaben	-	-	3.410.000	3.410.000
1.2. Er werden festgesetzt				
1.2.1 Der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	700.000	-	0	700.000
1.2.2 Der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	-	-	895.000	895.000

2. Im Haushaltsjahr 2021 werden beim Produktsachkonto 418001.5315000 ZUW und ZUSCH für laufende Zwecke verbundene Unternehmen 435.000 EUR überplanmäßig gemäß § 82 Abs. 1 GO SH bewilligt. Die Deckung erfolgt aus dem Produktsachkonto 611001.4111000 Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen Konto: Gemeinde- und Kreisschlüsselzuweisungen in Höhe von 435.000,00 EUR.

Die zusätzlichen Mittel für die Erhöhung des Verlustausgleichs von 700.000 EUR werden aus den unter VO/2021/09636 bewilligten Finanzmitteln in Folge der Corona-Pandemie finanziert.

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(14 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 5.5 Wirtschaftsplan 2022 für den Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde Vorlage: VO/2021/10188
--

Es gibt keine Wortmeldungen.

Beschluss:

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung wird durch die Bürgerschaft per Beschluss der Wirtschaftsplan für den Kurbetrieb Travemünde für das Wirtschaftsjahr 2022 gemäß Anlage festgestellt :

1. Es betragen

1.1 Im Erfolgsplan

die Erträge	Euro	3.641.000
die Aufwendungen	Euro	4.991.000
die Verlustzuweisung	Euro	1.350.000

1.2 Im Vermögensplan

die Einzahlungen	Euro	1.370.500
die Auszahlungen	Euro	1.370.500

2. Es werden festgesetzt:

**2.1 der Gesamtbetrag der Kredite
 für Investitionsförderungs-
 maßnahme auf**

Euro 0

**2.2 der Gesamtbetrag der Verpflichtungs-
 ermächtigungen auf**

Euro 0

**2.3 der Höchstbetrag der
 Kassenkredite auf**

Euro 900.000

**Der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss
für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"
empfiehlt der Bürgerschaft einstimmig,
gemäß Beschlussvorschlag zu entscheiden.
(14 Ja-Stimmen)**

Abstimmungsergebnis	einstimmige Annahme	X
	einstimmige Ablehnung	
	Ja-Stimmen	14
	Nein-Stimmen	
	Enthaltungen	
	Kenntnisnahme	
	Vertagung	
	Ohne Votum	

zu 6 Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft

Es liegt nichts vor.

zu 7 Anträge von Ausschussmitgliedern

zu 7.1 Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Reduzierung der Belastungen der Lübecker Wirtschaft, welche aus den langwierigen innerstädtischen Straßen- und Brückenarbeiten entstehen Vorlage: VO/2021/10288

Herr Alt erläutert kurz seinen Antrag. Herr Senator Schindler verweist zum vorliegenden Antrag und den Erläuterungen von Herrn Alt auf die Zuständigkeit des Bauausschusses. Herr Schindler bittet daher darum, den Antrag dort zu stellen.

Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt zu berichten, wie eine Beeinträchtigung des Wirtschaftslebens in der Hansestadt durch städtische Straßen- und Brückenarbeiten durch Bündelung oder Entzerrung oder durch Beschleunigung solcher Arbeiten z.B. durch 3-Schichtbetrieb und 6-Tage-Woche sowie durch eine Einbeziehung der Lübecker Wirtschaft in Planung und Durchführung der Arbeiten gemindert werden kann. Insbesondere soll dabei auf die bisherigen Erfahrungen bei Possehl- und Bahnhofsbrücke eingegangen werden.

***Herr Alt zieht den Antrag zurück
und kündigt eine Antragstellung
im Bauausschuss an.***

zu 7.2 Änderungsantrag des AM Lars Küther (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2020/09006-02: Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer Vorlage: 2020/09006-02-01

Der Antrag hat bei Eintritt in die Tagesordnung nicht die erforderliche Dringlichkeit erhalten und wird in der nächsten Sitzung regulär auf die Tagesordnung gesetzt.

zu 8	Verschiedenes
-------------	----------------------

Es liegt nichts vor.

zu 9	Ende des öffentlichen Teils
-------------	------------------------------------

Der stellv. Vorsitzende schließt um 18.28 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung. Die Öffentlichkeit und alle nicht zur Teilnahme Berechtigten verlassen den Sitzungsraum.

Die Sitzung wird um 18.30 Uhr vom stellv. Vorsitzenden mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

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

zu 15	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse
--------------	--

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass im nicht öffentlichen Teil der Sitzung zu 4 Beschlussvorlagen Beschlussempfehlungen an die Bürgerschaft ausgesprochen wurden.

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

Lübeck, den 20. August 2021

Bernhard Simon
Vorsitzende/r

Jan Ehrich
Protokollführung

STANDORTMARKETING WIRTSCHAFTSSTANDORT LÜBECK

Aktueller Sachstand und Ausblick auf die kommenden und laufenden Maßnahmen



STANDORTMARKETING-PROZESS

- In einem **vorgelagerten Markenprozess** (2019/2020) wurden mit Vertreter:innen von Wirtschaft, Verwaltung, Institutionen, Hochschulen, Kultur, Politik sowie weiteren Beteiligten und gemeinsam mit der Brandmeyer Markenberatung die **Markenbausteine des Standorts Lübeck – mit seinen konkreten Stärken** – herausgearbeitet.
- Sie bilden das **inhaltliche Fundament** des Kommunikationskonzeptes (und damit der Standortkommunikation).
- Auf dieser Basis wurde mit der Kommunikationsagentur Faktor 3, gemeinsam mit den Stakeholdern die **Kommunikationsstrategie** entwickelt, die die Frage beantwortet „Was wollen wir wie über Lübeck erzählen?“



MULTIPLE PERSPEKTIVEN FÜR STORYTELLING

EINE GESCHICHTE MIT ZUKUNFT

Leitmotiv

Lübeck von Gründerviertel bis Startup-Szene.
So eng stehen Tradition und wirtschaftliche Dynamik & Innovation beieinander.

DEINE GESCHICHTE MIT ZUKUNFT

Deine neue Heimat mit maximalem Entfaltungsspielraum. So vielseitig präsentieren sich Nachbarschaften und Jobangebote. Lübeck war und ist die Stadt für Selbstverwirklichung.

MEINE GESCHICHTE MIT ZUKUNFT

Persönliche Geschichten von Anwohner:innen, historisch und aktuell. Von CEOs bis Azubi, von Gründungsvätern bis Familienmüttern. Wir porträtieren die Stadt durch ihre Menschen.

UNSERE GESCHICHTE MIT ZUKUNFT

Hinter Backsteinfassaden entstehen neue digitale Geschäftsmodelle. Kurze Wege bauen Netzwerke von Wirtschaft bis Freundschaft. Lübeck ist die Stadt für gemeinsame Zukunft.

MESSAGING GRID FACHKRÄFTE



Ausbildung

LEBEN

Lübeck ist eine Stadt im Flow:
Die Nähe zum Wasser prägt Stadtbild, Menschen und Unternehmen, und bietet attraktive Freizeitaktivitäten und Berufsmöglichkeiten für alle, die sich dem Wasser verbunden fühlen.

ARBEIT

Selbstverwirklichung als „Stadtbild“:
Der Hochschulstandort Lübeck bietet ideale Grundlagen die Träume zu verwirklichen – Ob beim Start-up, dem Familienunternehmen, einem global Player oder als Gründer:in.

GESELLSCHAFT

Die Stadt als digitaler Enabler:
In Lübeck treiben Unternehmen, Politik und Verwaltung digitale Zukunftsthemen aktiv voran und ermächtigen, die eigene digitale Vision zu verwirklichen.

KariereEinstieg

Vielfalt, Freiheit, Nachhaltigkeit:
Diversität, Chancengleichheit und nachhaltiges Leben stehen in Politik und Wirtschaft ganz oben auf der Agenda. Gemeinsam wird Lübeck zum Standort mit Haltung & zur Stadt mit optimalem Klima.

So digital wie dein Leben:
Die Digitalwirtschaft ist Lübecks Sektor mit der stärksten Wachstumsrate und entwickelt sich genau so schnell weiter wie du – über alle Branchen hinweg.

Lübeck setzt Impulse:
Gemeinsam fördern Wissenschaft, Wirtschaft und öffentliche Hand Gründungen und Innovationen, zum Beispiel im Gateway 49.

KariereAufstieg

Eine Stadt so flexibel wie die eigenen Zukunftspläne:
Lage, Kosten und Infrastruktur passen zu unterschiedlichen Lebensmodellen und Familienplanungen.

Die Stadt der Worklife-Balance:
Die Nähe zwischen Arbeitsplatz und dem Mix aus Natur, Kultur und City machen Lübeck zum idealen Wohnort für Menschen im Einklang.

Starke Branchen-Cluster:
Lübecker Unternehmen und Organisationen arbeiten Hand in Hand für eine erfolgreiche Zukunft.

Familiengründer

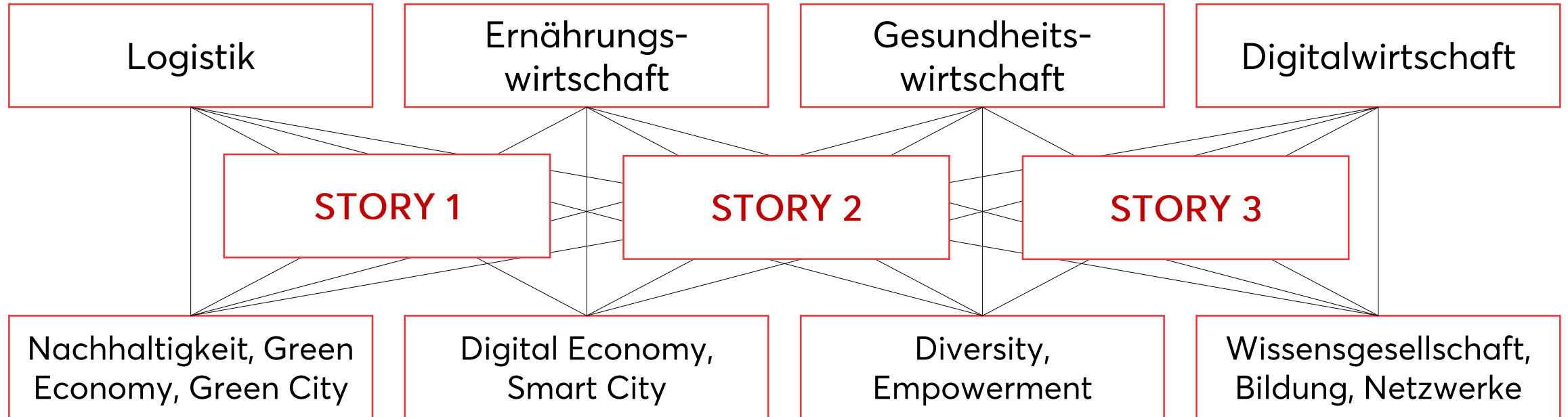
Auf dem Weg zur lebenswertesten Stadt Deutschlands
verspricht Lübeck beste Lebensqualität für kommende Generationen.

Familie und Beruf im Einklang:
Mit seiner hervorragenden Kitaquote und der ausgeprägten Kultur inhabergeführter Unternehmen und deren Blick auf junge Familien sind Arbeits- und Familienleben besonders einfach in Balance zu bringen.

Lübeck setzt auf den Nachwuchs:
Von der gut ausgebauten Kleinkinderbetreuung über hervorragende (Hoch-)Schulen bis zu starken Ausbildungsbetrieben stehen in Lübeck alle Zeichen auf Zukunft.

LÜBECKER THEMENMIX

fachlich-wirtschaftliche Schwerpunktthemen



gesellschaftspolitische Themenagenda

KOMMUNIKATIONS-“ZENTRALE”

- **Content Hub – NEUE WEBSITE**
gelauncht: Freitag, 06. August 2021
- Der Content Hub ist die zentrale Anlaufstelle für Themen rund um Fachkräfte, Investor:innen und Gründer:innen, Standort Lübeck.
- Hier werden auch die neuen Formate zu finden sein:
 - Podcast
 - Hinter den Kulissen
 - 5 Fragen an...
 - Gründer:innen Geschichten
 - Image-Film etc.



STANDORTKOMMUNIKATION

- Podcast

- Ausspielung über Podigee auf alle gängigen Plattformen (Einbindung auf Website)
- Jan Lindenau zum Launch online – Frank Schumacher VÖ: 20. August
- Rhythmus: 1 x monatlich (3. Fr/Monat)
- Vorankündigung + Ausspielung über Facebook, LinkedIn, Xing + Instagram (LTM)
- vorgeplant: September = Sabine Meyer; Oktober = Stefan Dräger; November = Anna Lena Paape



STANDORTKOMMUNIKATION

- 5 Fragen an...

- (Fragenpool) Rund um das Thema Arbeiten in Lübeck
- Wir erfahren mehr über Arbeitgeber, Jobvielfalt, Freizeitmöglichkeiten und Lübecks Vorzüge
- Arbeitsplatz oder Lieblingsort
- beteiligte Unternehmen: ua.: Coherent, Niederegger, Luftwerker, TH, Agentur für Arbeit, Trave, Dräger, Brüggen, Bockholdt, Stadtwerke
- Ausspielung 14-tägig über Facebook, LinkedIn, Xing + Instagram (LTM)

The screenshot shows the website 'WIRTSCHAFT IN LÜBECK'. The header includes a search bar and navigation links: 'INVESTIEREN & GRÜNDEN', 'LEBEN & ARBEITEN' (highlighted), 'AKTUELLES & NEWS', 'WIRTSCHAFTSSTANDORT', and 'WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG'. Below the header, there's a green bar with 'HANSESTADT LÜBECK', '5 FRAGEN AN' (highlighted), and 'PODCAST'. The main content area features the title '5 FRAGEN AN...' in green. Below it, a paragraph asks about jobs, companies, leisure tips, and what makes Lübeck special. Another paragraph mentions interviews with various people from the city. Two photos of interviewees are shown: Susanne Köhler and Patrick Lange. At the bottom, there's a call to action: 'MEHR INFORMATIONEN ZU UNSEREM LEBENSWERTEN STANDORT GIBT ES **HIER**.' and a contact email 'braun@luebeck.org'.

WIRTSCHAFT IN
LÜBECK

INVESTIEREN & GRÜNDEN **LEBEN & ARBEITEN** AKTUELLES & NEWS WIRTSCHAFTSSTANDORT WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

HANSESTADT LÜBECK **5 FRAGEN AN** PODCAST

5 FRAGEN AN...

Was machst du in deinem Job? Was gefällt dir an deinem Unternehmen? Was sind die besten Freizeittipps für Lübeck? Was gefällt dir an unserer Stadt besonders? Und was ist für dich eigentlich typisch Lübeck? Um diese und ähnliche Fragen geht es bei unserem Testimonial-Format **5 Fragen an...**

Wir sprechen mit den verschiedensten Menschen aus unsere Stadt und lassen sie erzählen, was Lübeck zum perfekten Ort zum Leben und Arbeiten macht.



SUSANNE KÖHLER



PATRICK LANGE

MEHR INFORMATIONEN ZU UNSEREM LEBENSWERTEN STANDORT GIBT ES **HIER**.

Du hast auch Lust, dich mit uns über den Standort und seine Vorzüge zu unterhalten. Melde dich einfach unter:
braun@luebeck.org

STANDORTKOMMUNIKATION

- Hinter den Kulissen

- Einmal im Monat gewährt uns ein Lübecker Unternehmen Einblick hinter die Kulissen: Vom Recruiting, der Vielfalt der Job- und Karrieremöglichkeiten bis zum Blick auf und hinter den Chefsessel
- Die Portraits stellen die Unternehmen authentisch und persönlich vor
- erster Dreh geplant: Hansestadt Lübeck am 17. August // VÖ: 26. August 21
- Rhythmus: 1x Monat (letzter Do/Monat)
- Vorankündigung + Ausspielung über Facebook, LinkedIn, Xing + Instagram (LTM)



STANDORTKOMMUNIKATION

- Gründer:innen-Geschichten

- In Videoportraits stellen die Gründer:innen sich vor, geben dem ambitionierten Nachwuchs Tipps und erzählen von den Höhen und Tiefen ihrer jungen Unternehmensgeschichten
- erstes Video in der Finalisierung (Haferkram) – VÖ: 11. August
- zweites Video abgedreht (Anders Ale) – drei weitere Drehs terminiert (Bareways, Mobox, KineticWorks) sowie weitere für 2022 in Planung
- Rhythmus: 1 x Monat (2ter Mi/Monat)
- Vorankündigung + Ausspielung über Facebook, LinkedIn, Xing + Instagram (LTM)



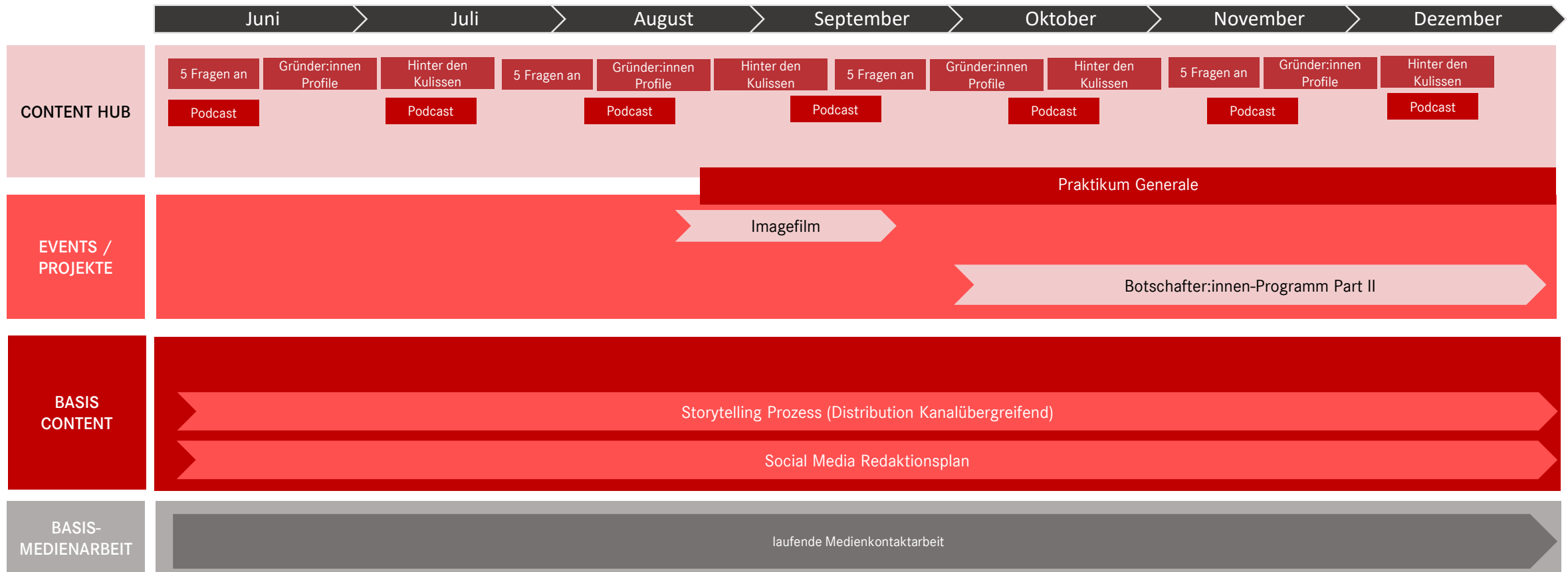
STANDORTKOMMUNIKATION

- Imagefilm

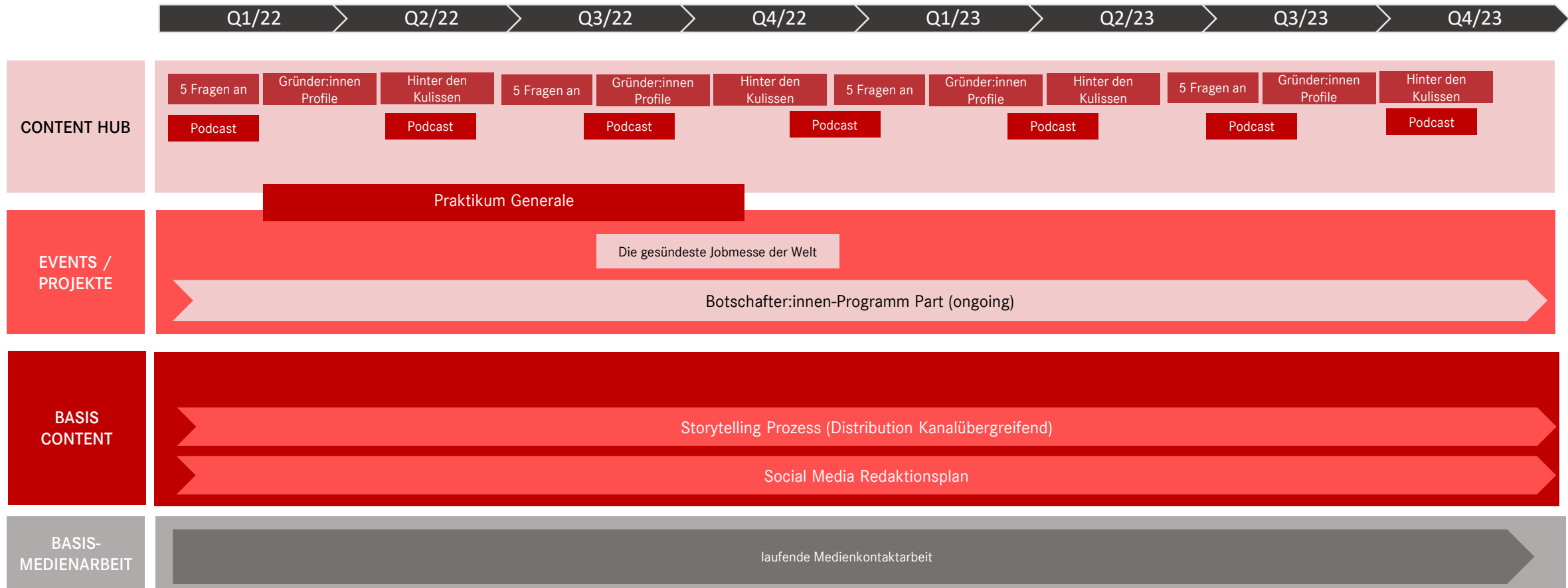
- Wir stellen den Standort in einem prägnanten filmischen Portrait vor und zielen dabei besonders auf das ab, was das Leben, Arbeiten und Wirtschaften in Lübeck so einzigartig macht.
- modular aufgebaut, so dass er in unterschiedlichen Nutzungssituationen eingesetzt werden kann
- Agentur (nach Ausschreibung) ausgewählt – Kickoff-Termin stattgefunden
- derzeit finale inhaltliche Abstimmungen intern + mit Agentur
- Umsetzungsstart im August → Finalisierung bis Ende September geplant



KOMMUNIKATIONSPLANUNG 2021



KOMMUNIKATIONSPLANUNG 22/23 (GROB)



VIELEN DANK



FährTic und fertig!

**Ihr Handyticket
für die Priwall- und
Norderfähre.**

Weitere Infos unter
www.sv-lübeck.de

**MIT
NEUER
APP
SPAREN**



**STADTVERKEHR
LÜBECK**



FährTic: die neue App für alle Fährnutzer.

Mit unserer neuen FährTic App wird die Nutzung der Priwall- und Norderfähre bei jeder Fahrt noch einfacher, komfortabler und günstiger.

- Für Sie
- Für Freunde und Familie
- Für Ihr Fahrrad oder in der App registrierte Fahrzeuge

Diese Tickets gibt's mit FährTic:

- Einzelfahrkarten zum sofortigen Fahrtantritt (nur über „Weitere Tickets“ und die Quick-Ride-Funktion unter „Neue Fahrt“ erhältlich)
- Mehrfahrtenkarten (für 6 Fahrten)
- Wochen- und Monatskarten ...
 - ... für Erwachsene
 - ... für Kinder, Schüler und Auszubildende
 - ... für Priwallschüler
 - ... für Fahrzeuge und Fahrräder

So reisen Sie.

Allein: Über die **Quick-Ride-Funktion** aktivieren Sie ein bereits gekauftes Ticket schnell und einfach oder erwerben eine Einzelfahrkarte.

Mit Begleitperson, Fahrrad oder Fahrzeug:

Über „Weitere Tickets“ aktivieren Sie schnell und einfach je nach Bedarf für Mitreisende und sich selbst bereits gekaufte Tickets und/oder erwerben Einzelfahrkarten. Und: **Sie sparen 3 % bei jedem Ticket-Kauf.**



So einfach funktioniert's:

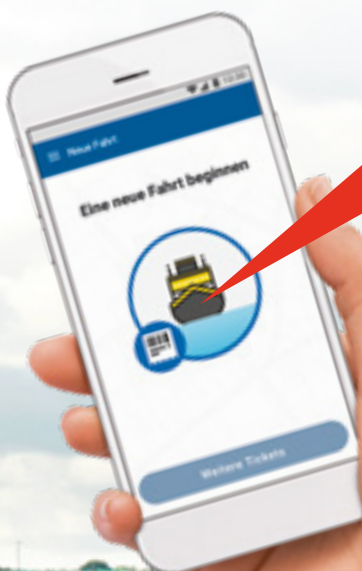
- FährTic App kostenlos downloaden



- Kostenlos registrieren
- Gewünschte Tickets über die App kaufen und dabei 3% sparen
- Bezahlung erfolgt mit der in der App hinterlegten Kreditkarte (Mastercard, VISA, American Express) oder per SEPA-Lastschrift

Dran denken!

- Vor jeder Fahrt müssen Sie Ihre Tickets unter „Neue Fahrt“ aktivieren – dies gilt auch für Zeitkarten
- Zur Ticket-Erkennung muss das Bluetooth-Signal Ihres Smartphones eingeschaltet sein
- Der Akku Ihres Smartphones muss geladen sein



**QUICK
RIDE**

Kontakt

So erreichen Sie uns:

ServiceCenter am ZOB

Telefon: 0451 888-2828

Fax: 0451 888-2784

Öffnungszeiten:

montags bis freitags von 6.30 bis 19.00 Uhr

samstags von 9.00 bis 16.00 Uhr

www.sv-lübeck.de

info@svhl.de

Bus + Fähre ServiceCenter Travemünde

im Fährgebäude der Priwallfähre

Telefon: 0451 888-2828

Öffnungszeiten:

montags bis freitags von 8.30 bis 13.00 Uhr

und 13.30 bis 16.30 Uhr

samstags (Hauptsaison) von 9.00 bis 13.00 Uhr

und 13.30 bis 16.00 Uhr

www.sv-lübeck.de

info@svhl.de

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ServiceCenter beantworten gerne Ihre Fragen, z. B. zu unseren Tarifen.

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen vorbehalten.



Bericht zum städtischen Haushalt 2022

Entschädigungszahlungen an die Stiftung Vereinigte Testamente - Verwendung



Entschädigungszahlung gemäß Verkehrswertgutachten

- Ermittlung Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens §§ 17-20 ImmoWert
 - Ertragswert des Erbbaurechtes
 - Bodenwertanteil des Erbbaurechtes
 - Zeitwert der baulichen Anlagen

Verkehrswerte	
Prassekstraße	1.959.000 EUR
Dreifelderweg	3.218.000 EUR
Elswigstraße	3.119.000 EUR
Dornbreite	5.256.000 EUR
gesamt	13.552.000 EUR

Abzulösende Verbindlichkeiten

Summe Entschädigungszahlung

13.552.000 EUR

Hieraus abzulösende Verbindlichkeiten:

Kreditverbindlichkeiten	-3.411.000 EUR
Zinsen zzgl. Vorfälligkeitsentschädigungen	-510.000 EUR
Entschädigungszahlung an HL (Verwaltungstrakt Dreifelderweg) ca. 2/3 des Verkehrswertes	-307.000 EUR
Rückstellung für Rückzahlung Zuschüsse LPflegeG (APH Elswigstraße und Dornbreite) ca.	-1.600.000 EUR
Rest aus Entschädigungszahlung	7.724.000 EUR

Verwendung der Restsumme

- Erwerb oder Neuerrichtung von Immobilien
- Finanzanlagen



- Erfüllung Stiftungszweck

Aufgabe der Stiftung "Vereinigte Testamente " ist unmittelbar und ausschließlich Lübecker Bürger, die infolge ihrer wirtschaftlichen Not der Hilfe bedürfen, zu unterstützen. Sie erfüllt diesen Zweck

- a) durch Gewährung von Unterstützungen,*
- b) durch Förderung von bestehenden Alten- und Pflegeheimen,*
- c) durch Schaffung von neuen Alten- und Pflegeheimen.*

- Neuausrichtung der Stiftung (Förderstiftung)



Lübeck, im August 2021 – V1.0

Sitzungstermine 2022

Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"

Sitzungsort auf Grund der COVID-19-Infektion (Coronavirus):

Rathaus (Bürgerschaftssaal)

Breite Straße 62, 23552 Lübeck

Sitzungsort (regulär):

Verwaltungszentrum Mühlentor, Haus Trave (Großer Sitzungssaal 7. OG)

Kronsfordter Allee 2-6, 23560 Lübeck

Monat	Turnus 2. Montag im Monat	Sitzung Montag, 16.30 Uhr	Anmerkungen und zu berücksichtigende Termine
Januar	10.01.2022	10.01.2022	Weihnachtsferien 23.12.2021 - 08.01.2022
Februar	14.02.2022	14.02.2022	Keine
März	14.03.2022	14.03.2022	Keine
April	11.04.2022	Entfällt	Osterferien 04.04. - 16.04.2022
Mai	09.05.2022	09.05.2022	Keine
Juni	13.06.2022	13.06.2022	Keine
Juli	11.07.2022	Entfällt	Sommerferien 04.07. – 13.08.2022
August	08.08.2022	Entfällt	
September	12.09.2022	12.09.2022	Keine
Oktober	10.10.2022	Entfällt	Herbstferien 10.10. - 21.10.2022
November	14.11.2022	14.11.2022	Keine
Dezember	12.12.2022	12.12.2022	Weihnachtsferien 23.12.2022 - 07.01.2023

= 8 Sitzungen

Die Ladungsfrist beträgt eine Woche, die Ladung erfolgt per E-Mail (und Einsicht in ALLRIS).
Abgabefrist ist der 10. Tag vor der jeweiligen Sitzung bis 12 Uhr (Zugang & Einstellung in ALLRIS)!
Nach der Abgabefrist ist eine Erweiterung der TO nur im Wege der Dringlichkeit möglich.
(Unterlagen ergänzend 4-fach in Papierform, geheftet, gelocht und mit blauem Deckblatt.)

► **Nr. VO/2020/09565**
öffentlich

Lübeck, 24.11.2020

Anfrage

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

Anfrage des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Umstieg von Ölheizungen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.12.2020	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Die Bürgerschaft hat mit einem interfraktionellen Antrag am 28.05.2020 den Bürgermeister beauftragt, "...*dafür zu sorgen*..." dass die Stadtwerke die Förderung des Austausches von klimaschädlichen Ölheizungen verbessern (VO/2020/08656).

Inwiefern dies erfolgreich umgesetzt werden konnte, haben die Stadtwerke mit Bericht vom 07.10.2020 mitgeteilt (VO/2020/08656-02).

Daran anschließend bitte ich den Bürgermeister um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welche Anstrengungen hat der Bürgermeister unternommen, um die Förderung der Stadtwerke für den Austausch von Ölheizungen gemäß des o.g. Bürgerschaftsbeschlusses zu verbessern?
2. Welche konkreten zusätzlichen Anreize wurden von den Stadtwerken durch diese Anstrengungen des Bürgermeisters geschaffen?
3. Wie oft wurde die Austauschprämie, die seit 01.01.2020 gilt, von den Kunden der Stadtwerke bisher in Anspruch genommen?
4. Wie viele Heizungen wurden durch die Stadtwerke im Vergleich dazu 2019 ausgetauscht?
5. Wie schätzt der Bürgermeister die Chance ein, dass die Hansestadt Lübeck im Bereich 'Wärme' das gesetzte Ziel von 50% Treibhausgaseinsparungen bis 2030 gegenüber 2019 erreichen kann, wenn die SWHL sich auf Beratung und Verkauf von Erdgas und Fernwärme (letzteres in einem sehr begrenzten Teil des Stadtgebiets) konzentrieren, Alternativen wie Wärmepumpen, Holzpelletheizungen und Brennstoffzellenheizungen hingegen außen vor lassen?

Begründung:

Anlagen:

► **Nr. VO/2021/10419**
öffentlich

Lübeck, 31.08.2021

Anfrage

Bearbeitung: Joanna Kjer (E-Mail: joanna.kjer@luebeck.de Telefon: 122-1070)

Anfrage des AM Lars Lehrke (Die Unabhängigen): Ausweisung eines Gewerbegebietes in Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Dem Wirtschaftsausschuss möge berichtet werden, wie der aktuelle Stand der Bauleitplanung für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Travemünde ist. Insbesondere wird um schriftliche Beantwortung nachstehender Fragen gebeten:

- 1.) Wurde mit der beschlossenen Planung begonnen?
- 2.) Wie ist der aktuelle Stand?
- 3.) Wann ist mit einer Vorlage in den Gremien zu rechnen?
- 4.) Wenn mit der Planung noch nicht begonnen wurde, warum und welche Hinderungsgründe bestehen?

Begründung:

In der Sitzung der Bürgerschaft am 28.5.2020 wurde der Bürgermeister beauftragt, die planerischen Grundlagen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Travemünde zu schaffen und die Bauleitplanung mit hoher Priorität zu bearbeiten (Vorlage - VO/2020/08674-02). Zielgruppe sollten insbesondere ortsansässige Unternehmen sein, die derzeit nicht erweitern können und händeringend nach Grundstücken suchen.

Anlagen:



► Nr. VO/2020/09006-02
öffentlich

Lübeck, 04.05.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Manfred Uhlig (E-Mail: manfred.uhlig@luebeck.de Telefon: 122 - 2010)

Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum Antrag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.08.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
17.08.2021	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.08.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.08.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bürgerschaft hat am 25.02.2021 zu Punkt 10.7 mit VO Nr. 9006 den nachstehend aufgeführten Antrag der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ mit Mehrheit in der Fassung des Hauptausschusses angenommen:

(Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer)

Der Bürgermeister wird gebeten, die Möglichkeit der Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer auf Einwegverpackungen, Einweggeschirr und Einwegbesteck für mitnehmbare „take-away“-Gerichte und Getränke „to go“ konzeptionell zu prüfen.“

Bericht:

Bereits in den 90er Jahren wurde in diversen Kommunen und u.a. auch in Lübeck die Verpackungssteuer erhoben. Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 1998 mussten diese Satzungen jedoch wegen der Unvereinbarkeit mit dem Kreislaufwirtschaftskonzept und dem Abfallgesetz (AbfG) des Bundes aufgehoben werden. Diese rechtlichen Grundlagen sind zwischenzeitlich weitreichend geändert worden.

1. Rechtliche Zulässigkeit

Bei der Verpackungssteuer handelt es sich um eine örtliche Verbrauchssteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a GG, dessen Verwaltungs- und Ertragskompetenz gemäß § 3 Abs.1 KAG S-H auf die Gemeinden übertragen wurde.

Gem. § 3 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) kann bei der Erhebung von Steuern die Erzielung von Einnahmen ein Nebenzweck sein und der Hauptzweck ist die Lenkungsfunction. Der Lenkungszweck der Verpackungssteuer besteht darin, dass durch ein erhöhtes Entgelt auf Waren in Einweg- und „to-go“-Verpackungen ein Umdenken der Verbraucher dahingehend

erreicht werden soll, dass alternative Verpackungsmöglichkeiten bzw. Mehrwegsysteme gewählt werden. In einer möglichen Satzung wäre zwar aus Praktikabilitätsgründen der Endverkäufer Steuerschuldner jedoch hat dieser wiederum die zulässige Möglichkeit, die Steuer auf den Verbraucher abzuwälzen.

Die Frage, ob bei Einführung ein Verstoß gegen das Gleichartigkeitsverbot aus Art 105 Abs. 2a GG vorliegt, wonach örtliche Verbrauchssteuern bundesgesetzlich geregelten Steuern nicht gleichartig sein dürfen, wird in der Literatur kontrovers gesehen. Hierzu führt beispielsweise der Aufsatz von Kalscheuer/Harding (NordÖR 2017, S. 113 ff. (m.a.N.)) zur Zulässigkeit einer kommunalen Verpackungssteuer aus, dass Ziel des Gleichartigkeitsverbots ist, die Doppelbelastung einer Steuerquelle zu verhindern. Art. 105 Abs. 2a GG verlangt für die nicht herkömmlichen örtlichen Steuern, dass der steuerbegründende Tatbestand nicht denselben Belastungsgrund erfasst wie eine Bundessteuer, sich also in Gegenstand, Bemessungsgrundlage, Erhebungstechnik und wirtschaftlicher Auswirkung von der Bundessteuer unterscheidet. Lediglich eine Gleichartigkeit zwischen Umsatz – und Verpackungssteuer könnte in Betracht kommen, jedoch ist die Umsatzsteuer auf die Kaufkraft und die Verpackungssteuer auf den Umweltschutz ausgerichtet, sodass den beiden Steuerarten unterschiedliche Belastungsgründe zugrunde liegen. Ferner werden aufgrund der Änderungen im Abfallrecht des Bundes in den vergangenen Jahren auch keine widersprüchlichen Interessen mehr gesehen, so dass der Grund für die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes in 1998 mittlerweile nicht mehr bestehe und somit eine Verpackungssteuer als örtliche Verbrauchssteuer mit den aktuellen Abfallvermeidungsprogrammen des Bundes und der Länder nunmehr vereinbar sei.

Gegensätzlicher Meinung ist der Autor Uschkereit (GewA 2020, S. 438). Hier wird z.B. ausgeführt, dass eine Satzung über die Erhebung einer Verpackungssteuer dem Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung widersprechen würde. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass steuerrechtliche Vorschriften den Regelungen des Sachgesetzgebers (in diesem Fall des Abfallrechts) sowohl im Hinblick auf die Gesamtkonzeption als auch auf konkrete Einzelregelungen nicht widersprechen dürfen.

Abschließend ist festzustellen, dass sich zwischenzeitlich zwar die Rechtslage anders darstellt als im Jahr 1998 und somit die Aspekte, die zum damaligen Zeitpunkt zur Unvereinbarkeit der Steuer gem. Art. 105 Abs. 2a GG geführt haben, nicht mehr bestehen, jedoch liegen wie oben beschrieben unterschiedliche Rechtsauffassungen hierzu vor. Gerichtliche Entscheidungen zu den unterschiedlichen Auffassungen bestehen mangels bestehender Verpackungssteuersatzungen nicht.

Ferner sind die Auswirkungen der EU-Richtlinie zu Einwegkunststoffen vom 05. Juni 2019 (Richtlinie (EU) 2019/904 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 05. Juni 2019 über die Verringerung der Auswirkung bestimmter Kunststoffprodukte auf die Umwelt) fraglich. Die Richtlinie sieht zahlreiche Maßnahmen vor, um den Verbrauch von bestimmten Einwegkunststoffprodukten zu reduzieren, das achtlose Wegwerfen dieser Produkte in die Umwelt zu begrenzen und die Ressource Kunststoff besser zu bewirtschaften. Der Bund hat am 24. Juni 2020 die Einwegkunststoffverbotsverordnung (EWKVerbotsV) beschlossen, die seit dem 03. Juli 2021 in Kraft ist. Diese Verordnung ist der erste Schritt zur Umsetzung der o.g. EU-Richtlinie. Jedoch sind mit der Bundes-Verordnung nicht alle Einwegverpackungen betroffen, die eine Verpackungssteuer erfassen würde. Mit der Verordnung ist es insbesondere verboten Verpackungen aus geschäumten expandiertem Polystyrol (Styropor) und Produkten aus oxo-abbaubarem Kunststoff in den Verkehr zu bringen. Die Verpackungssteuer würde z.B. ebenso Pizza-Kartons, Döner- oder Asia-Boxen sowie Pommes-Schalen erfassen. Diese Verpackungen werden nicht aus den o.g. Materialien hergestellt. Inwieweit diese

Regelungen bzw. die noch zu erlassenden Regelungen Auswirkungen auf die Beurteilung der Verfassungsmäßigkeit einer Verpackungssteuer haben, bleibt abzuwarten.

2. Einführung einer Steuer und praktische Umsetzung einer Satzung

Zunächst ist anzumerken, dass die Einführung der Herstellerverantwortung für die Vermeidung von Verpackungen durch die Verpackungsverordnung und zuletzt durch das Verpackungsgesetz, zumindest nicht zu einem Rückgang der Verpackungsabfälle geführt hat. Grundsätzlich werden für die meisten Einwegprodukte, die jetzt Ziel der Verpackungssteuer werden sollen, bereits Lizenzentgelte im Rahmen des Verpackungsgesetzes durch die Dualen Systeme erhoben. Ein Teil dieser Abfälle werden über den Gelben Sack oder die PPK-Sammlung der Entsorgungsbetriebe Lübeck entsorgt. Für diesen Teil tragen die Dualen Systeme die Erfassungs- und Entsorgungskosten. Ein weiterer Teil wird über die Restabfallsammlung der privaten Haushalte entsorgt. Dafür werden Gebühren erhoben. Ein nicht unerheblicher Teil wird aber auch über öffentliche Papierkörbe und als Littering auf öffentlichen Plätzen und Grünflächen entsorgt. Soweit die Abfälle über die satzungsgemäße Reinigung/Leerung der Papierkörbe erfasst werden, tragen die Zahler der Straßenreinigungsbüher diesen Aufwand. Für alle übrigen Anfallstellen, insbesondere die öffentlichen Grünflächen, geht dies zu Lasten des Haushalts der Hansestadt Lübeck. In einer Studie, die der Verband Kommunaler Unternehmen in vielen Kommunen im letzten Jahr durchgeführt hat, wurde der Anfall und der Aufwand für die Erfassung und Entsorgung auch für die Hansestadt Lübeck ermittelt. Insgesamt entstehen nur für die Einwegprodukte aus Kunststoff Kosten von ca. 12 € pro Einwohner und Jahr, also rund 2,6 Mio. €, die vermeidbar wären.

Allerdings wäre bei Erhebung einer Verpackungssteuer auf Einweggeschirr das Wochenmarktgeschehen massiv betroffen. Aktuell nutzen 12 Händler:innen Einweggeschirr. Diese verkaufen Waren aus den Sortimenten Kaffee, Backwaren, Eis und Imbisswaren. Nach Corona ist mit einem Anstieg solcher Sortimente zu rechnen, da das gesellige Beisammensein auf den Marktplätzen wieder möglich sein wird.

Erfahrungen anderer Städte und vorbereitende Maßnahmen:

Im gesamten Bundesgebiet hat aktuell lediglich die Universitätsstadt Tübingen eine Satzung über die Erhebung einer Verpackungssteuer im Jahr 2019 beschlossen. Zunächst war die Erhebung der Steuer ab dem 01.01.2021 vorgesehen, zwischenzeitlich ist dies auf den 01.01.2022 verschoben worden. Die Steuerbescheide werden zunächst lediglich Vorauszahlungen auf die mögliche Steuerhöhe vorsehen und vermutlich unter Vorbehalt stehen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass bereits eine Normenkontrollklage gegen die Satzung anhängig ist und die Verwaltung einer „Widerspruchsflut“ entgegenwirken möchte.

Die Stadt Kiel hat mit Blick auf die unzureichenden Erfahrungen Tübingens und wegen des hohen Aufwandes zur Einführung der Verpackungssteuer entschieden, zunächst mehrere Jahre die Entwicklung in Tübingen zu beobachten (Stadt Kiel, Drucksache 0603/2020).

Steuergegengestand einer Satzung wäre der Verbrauch von nicht wiederverwendbaren Verpackungen (sog. Einwegverpackungen), nicht wiederverwendbarem Geschirr sowie nicht wiederverwendbarem Besteck, sofern darin oder damit Speisen und Getränke für den unmittelbaren Verzehr abgegeben werden. Die Eingrenzung „für den unmittelbaren Verzehr“ ist zum einen zur Abgrenzung von nicht steuerpflichtigen Verpackungen und zum anderen für das Erfordernis der örtlichen Einschränkung auf das Erhebungsgebiet notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass der Verzehr der Speisen und Getränke im unmittelbaren zeitlichen und räumlichen Zusammenhang zur Abgabestelle im Erhebungsgebiet erfolgt, wenn diese verzehrfertig und für den unmittelbaren Verzehr abgegeben werden. Entscheidend

wird sein, dass die Speisen und Getränke für den unmittelbaren Verzehr bestimmt, d.h. nicht nur hierfür geeignet sind. Nicht erfasst von der Steuer sollten Verpackungen sein, in dem Lebensmittel für die sog. Vorratshaltung beschafft werden und eine Einwegverpackung lediglich für den Transport vom Geschäft in die häusliche Umgebung erforderlich ist. Das Erfordernis des unmittelbaren räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen Abgabestelle und tatsächlichem Verzehr ist ein Hauptargument der o.g. Normenkontrollklage.

Zur Abgrenzung der einzelnen Verpackungen und zur rechtssicheren Veranlagung einer solchen Steuer sind umfangreiche und detaillierte Auslegungshinweise erforderlich, die in Kooperation mit den möglichen Steuerpflichtigen erarbeitet werden sollten, auch um eine größtmögliche Akzeptanz für die Steuer zu erreichen.

Insbesondere auch vor diesem Hintergrund wäre daher vor Erstellung einer Satzung eine Ermittlung der möglichen Steuerpflichtigen umfassend ggfs. auch mit Ermittlungen vor Ort erforderlich. In einem zweiten Schritt müssten sämtliche mögliche Steuergegenstände ermittelt und hinsichtlich des Zwecks (Vorratshaltung oder sofortiger Verzehr) bewertet und abschließend über die Besteuerung entschieden werden. Mangels einer aktuellen Rechtsprechung und Kommentierung zu diesem Themenfeld können ausschließlich private persönliche Erfahrungswerte und Einschätzungen der Verwaltung bzw. die Auskünfte der zukünftigen Steuerpflichtigen herangezogen werden. Hierdurch könnte ein hohes Konfliktpotenzial zwischen der Verwaltung und den Steuerpflichtigen entstehen. Ferner besteht ein hohes rechtliches Risiko aufgrund der fehlenden gerichtlichen Beurteilung einer Verpackungssteuer nach den jetzigen Maßstäben. Es ist davon auszugehen, dass auch gegen eine Satzung der Hansestadt Lübeck eine entsprechende Normenkontrollklage angestrengt wird.

Ein weiterer Gesichtspunkt, der zu beachten ist, ist die Sicherstellung der Steuergerechtigkeit. Gem. § 85 Abs. 1 Abgabenordnung (AO) sind Steuern nach Maßgabe der Gesetze gleichmäßig festzusetzen und zu erheben. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Steuern nicht verkürzt oder zu Unrecht erhoben werden. Hierfür ist es erforderlich bereits zum Zeitpunkt der Erstellung einer Satzung Prüfungsmöglichkeiten, Aufzeichnungs- und Nachweispflichten sowie Regelungen für die Steuererklärungen zu entwickeln und ggfs. in der Satzung zu normieren. Die Universitätsstadt Tübingen hat hierzu in der Satzung geregelt, dass Steuererklärungen jeweils am 15.01. eines Jahres nach amtlichen Vordruck einzureichen sind; entsprechende Muster des Erklärungsvordruckes liegen noch nicht vor. Ferner ist geregelt, dass die Steuerpflichtigen Aufzeichnungen, Belege und Schriftstücke über Warenbezug und Warenverkauf von Speisen und Getränken zur Einsichtnahme bereit zu halten haben. Ferner ist ein Betretungsrecht in die Geschäftsräume vorgesehen. Die vorgenannten Maßnahmen dienen der Festsetzung der Steuer in der richtigen Höhe. Jedoch sind ferner auch verwaltungsintern Maßnahmen zu entwickeln und vorzusehen, die der grundsätzlichen Ermittlung von möglichen Steuerpflichtigen dienen. Hierzu könnten die Daten des städtischen Gewerberegisters MIGEWA einen ersten Anhaltspunkt bieten. Zudem sollte ebenfalls ein regelmäßiger Außendienst ähnlich wie im Bereich der Vergnügungs- und Hundesteuer vorgesehen werden.

Eine seriöse Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zwischen Erhebungsaufwand und Einnahmen aus der Verpackungssteuer kann aufgrund der fehlenden Datenlage bezüglich möglicher Steuerpflichtige und deren Abgabemengen von Einwegverpackungen nicht vorgenommen werden. Der personelle Erhebungsaufwand kann lediglich geschätzt werden anhand der Datenlage der Universitätsstadt Tübingen. Dort geht man bei 500 Steuerpflichtigen von 2 erforderlichen Vollzeitstellen (EG 8/9a und A 10/11) zunächst für den Einführungszeitraum von 2 Jahren aus. Vor dem Hintergrund der Größe, der Einwohnerzahl und des Tourismus

der Hansestadt Lübeck kann davon ausgegangen werden, dass in Lübeck weit mehr als 500 Steuerpflichtige heranzuziehen wären, möglicherweise sogar bis zu 1.000 Steuerpflichtige, so dass durchaus von ca. 3 Vollzeitstellen (EG 8/9a und A 10/11) ausgegangen werden kann. Die Landeshauptstadt Kiel würde in einer Einführungsphase 6 Mitarbeitende mit einem Personal- und Sachaufwand von insgesamt 1,1 Mio. EUR vorsehen, danach wird für den laufenden Betrieb mit einem Aufwand von 190 TEUR pro Jahr gerechnet. Vor dem Hintergrund der überwiegenden Lenkungsfunktion der Verpackungssteuer sollte dieses Themenfeld für eine grundsätzliche Entscheidung nicht ausschlaggebend sein. Allerdings ist der hohe personelle Vorbereitungsaufwand zur Einführung einer solchen Steuer in der aktuell rechtsunsicheren Lage zu bedenken.

Das Ordnungsamt kann mit dem Ordnungsdienst bei Streifentätigkeiten zumindest Hinweise zu möglichen Steuerpflichtigen aufnehmen und diese Informationen an den Bereich Haushalt und Steuerung weitergeben. Die inhaltlichen, sachlichen und fachlichen Kontrollen müssen durch Mitarbeitende des Bereichs Haushalt und Steuerung wahrgenommen werden, wie es auch sonst in den Aufwandssteuern praktiziert wird. Ein Passus zu den Ordnungswidrigkeiten und ein Verweis auf § 18 KAG (leichtfertige Abgabenverkürzung und Abgabengefährdung) würde in einer lübschen Satzung enthalten sein, so dass diese mit einem Bußgeld geahndet werden können.

3. begleitende Maßnahmen

Erfahrungen aus der Einführung der Übernachtungssteuer und auch der vorbereitenden Tätigkeiten zur Einführung einer Tourismusabgabe haben gezeigt, dass eine kontinuierliche Zusammenarbeit mit den Betroffenen zumindest akzeptanzfördernd ist. Vor diesem Hintergrund sollten die betroffenen Gewerbetreibenden immer wieder über Themeninhalte informiert und bei Entscheidungsprozessen beteiligt werden. Auch sollte eine grundsätzliche Bereitschaft bestehen, im Rahmen der abgabenrechtlichen Möglichkeiten auf praxisorientierte Vorschläge einzugehen.

Weiterhin sollte der Lenkungszweck „Vermeidung von Müll“ nicht lediglich auf die Endverkäufer bzw. Endverbraucher abgewälzt werden. Begleitet werden könnte das Vorhaben „Einführung einer Verpackungssteuer“ auch mit Informationsmöglichkeiten, welche alternativen Verpackungsmöglichkeiten es gibt und im besten Fall auch Unterstützung bei einem möglichen Wechsel auf Alternativen anbieten. Tübingen bietet beispielsweise Fördermittel für die Anschaffung von industriellen Geschirrspülern an, sofern ein Wechsel von Einweggeschirr zu Mehrweggeschirr geplant ist. Weitere Informationen zu den begleitenden Maßnahmen können dem Link <https://www.tuebingen.de/mehrweg#/28706> entnommen werden.

Bezüglich des umweltpolitischen Aspektes und der Aspekte des Entgegenwirkens der „Vermüllung“ des Stadtgebietes sollte ein Zusammenwirken z.B. mit dem Runden Tisch „Wir für Mehrweg“ angestrebt werden. Anderenfalls ist zu befürchten, dass ein losgelöstes Agieren der beiden Instrumente kontraproduktiv wirken könnte, zumal die Verpackungssteuer üblicherweise als „Strafe“ angesehen wird und die Vorgehensweise des Runden Tisches eher auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den Betroffenen angelegt ist.

Die Klimaleitstelle unterstreicht dieses und weist darauf hin, dass sich eine Verringerung von Einwegverpackungen und dem dadurch verursachten Müll positiv auf die Verringerung der Treibhausgasemissionen und den Verbrauch natürlicher Ressourcen auswirken kann, zumal diese Emissionen sowohl bei der Herstellung von Einwegverpackungen entstehen, als auch bei deren Entsorgung. Damit könne die Steuer sowohl zum Klimaschutz, als auch zum Res-

sourcenschutz beitragen. Die Stellungnahme der Klimaleitstelle ist diesem Bericht als Anlage beigelegt.

4. weiteres Vorgehen

Aufgrund der vielen rechtliche Risiken in der praktischen Umsetzung einer derartigen Steuer sollte zunächst die praktische Einführung der Verpackungssteuer in der Universitätsstadt Tübingen sowie der Fortgang des dortigen Normenkontrollverfahrens abgewartet werden. Erst damit wird Rechtsklarheit über wichtige Fragen bestehen.

Zwischenzeitlich könnten über den Runden Tisch weitere ergänzende Maßnahmen gemeinsam mit den Gewerbetreibenden entwickelt werden bzw. auch die möglichen Verpackungsalternativen vorgestellt und deren Nutzung im besten Fall gefördert werden.

Ebenfalls sollte ein Appell zur Notwendigkeit einer einheitlichen Lösung an die Landes- und Bundesregierung gerichtet werden, um eine landes- oder bundesweite Regelung zur Verpackungsvermeidung bzw. -reduktion anzustreben.

Anlagen:
Stellungnahme Klimaleitstelle

Bürgermeister Jan Lindenau

Stellungnahme der Klimaleitstelle der Hansestadt Lübeck zur VO/2020/09006-02:
Prüfauftrag der Bürgerschaft zum Antrag Bündnis 90/Die Grünen: Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer

Aus Sicht des kommunalen Klimaschutzes begrüßen wir den Vorschlag zur Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer auf Einwegverpackungen, Einweggeschirr und Einwegbesteck für mitnehmbare „take-away“-Gerichte und Getränke „to go“. Die Verringerung von Einwegverpackungen und dem dadurch verursachten Müll kann sich positiv auf die Verringerung der Treibhausgasemissionen und den Verbrauch natürlicher Ressourcen auswirken. Damit kann die Steuer sowohl zum Klimaschutz, als auch zum Ressourcenschutz beitragen. Mit der Einführung einer Verbrauchssteuer übernimmt die Hansestadt Lübeck die Verantwortung, die bisher bei den Konsument:innen und Einzelbetrieben liegt.

In der Treibhausgasbilanzierung zählt das Verpackungsaufkommen zum Bereich „Konsum“, so wie auch der Gastronomie- und Tourismussektor. Diese können bisher nicht in der Treibhausgasbilanz der Hansestadt Lübeck abgebildet werden. Der Bereich Konsum macht jedoch etwa 40% der Treibhausgasemissionen pro Kopf zusätzlich aus¹. Daher ist es wichtig auch in diesem Bereich Maßnahmen zu etablieren, die den Treibhausgasausstoß und den Ressourcenverbrauch verringern. Die kommunalen Verwaltungen haben im Bereich des persönlichen Konsums der Bürger:innen nur geringen Einfluss, daher kann die Erhebung von Steuern um eine Lenkungswirkung zu erzielen wichtig sein.

Treibhausgasemissionen werden bei der Herstellung von Verpackungen verursacht und natürliche Ressourcen verbraucht. Auch bei der Entsorgung dieser werden Treibhausgase verursacht, insbesondere wenn die Materialien nicht recycelt werden. Auch Einwegverpackungen aus nachwachsenden Rohstoffen sind ressourcentechnisch nicht automatisch besser, da sie nach einmaliger Benutzung entsorgt werden. Der hohe Ressourceneinsatz bei der Herstellung und der Abfallverarbeitung wirkt sich negativ auf die Klimabilanz dieser Verpackungen aus². Außerdem sind die Verpackungen aus biologisch abbaubaren Kunststoffen aufgrund ihrer Struktur weniger recyclingfähig³⁴. Mehrwegverpackungen sind oft eine bessere Alternative und aus unserer Sicht zu bevorzugen.

Mehrwegverpackungen im Lebensmittelbereich bestehen ebenso, wie der Großteil der Einwegverpackungen aus Kunststoffen die bei der Herstellung Treibhausgasemissionen und Ressourcenverbrauch verursachen. Diese werden jedoch durch den mehrfachen

¹ UBA (2017): Treibhausgasausstoß pro Kopf in Deutschland nach Konsumbereichen

² UBA (2020): biobasierte und biologisch abbaubare Kunststoffe [[Biobasierte und biologisch abbaubare Kunststoffe | Umweltbundesamt](#)]

³ <https://www.muelltrennung-wirkt.de/fragen-und-antworten/>

⁴ UBA (2018): Gutachten zur Behandlung biologisch abbaubarer Kunststoffe. Texte 57/2018. UBA, Dessau-Roßlau

Gebrauch effizienter genutzt, sodass (je nach System) bereits ab der 10. Nutzung einer Mehrwegverpackung die Umweltauswirkungen besser sind, als bei einer Einwegverpackung. Mehrwegbehältnisse können (je nach System) bis zu 200 mal wiederverwendet werden⁵ und verursachen somit deutlich geringere Umweltbelastungen⁶⁷. In der Novellierung des Verpackungsgesetzes ist eine Pflicht zum Angebot einer Mehrwegverpackung ab 2023 vorgesehen⁸. Eine kommunale Steuer auf Einwegverpackungen könnte hier unterstützend wirken.

Die Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer sollte mit anderen Maßnahmen zur Reduzierung von Verpackungsmüll einhergehen, um die Akzeptanz zu fördern und die Wirkung zu verstärken. Der Runde Tisch "Wir für Mehrweg" initiiert Projekte und Maßnahmen zur Vermeidung von Verpackungsmüll. So wurden bereits in einem gemeinsamen Projekt Gastronom:innen dabei unterstützt Mehrwegbecher statt Einwegbecher einzusetzen. Ein neues Projekt soll Gastronomiebetrieben bei der Einführung eines Mehrwegsystems für Außer-Haus-Essen helfen und unterstützt sowohl fachlich, organisatorisch, medial wie auch finanziell durch die Zahlung einer Aufwandspauschale. Daher werden Gastronomiebetriebe, die von der kommunalen Verpackungssteuer betroffen wären bereits durch Anreizsysteme animiert Mehrweglösungen zu nutzen. Dies kann eine gute Ergänzung zur Lenkungsfunction einer kommunalen Verpackungssteuer sein und die Akzeptanz innerhalb Lübecks fördern. Die Vertreter:innen des Runden Tisches können als Multiplikator:innen bei der Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer helfen Aufklärungsarbeit zu leisten und gute Leuchtturmbeispiele für Mehrweglösungen aufzuzeigen. Weiterhin kann der Runde Tisch beratend tätig sein, da hier bereits Multiplikator:innen der Gastronomie- und Tourismusbranche zusammenarbeiten.

Anreizsysteme und Leuchtturmprojekte können unserer Ansicht nach die Akzeptanz fördern, jedoch nicht den großen Effekt einer Verpackungssteuer erreichen, da sich meist nur diejenigen beteiligen, die bereits informiert und bereitwillig sind. Bereits mit der Ankündigung einer Verpackungssteuer sind auch die nicht informierten Gewerbetreibenden dazu angehalten über alternative Lösungen nachzudenken und Veränderungen einzuleiten.

Da eine landes- oder bundesweite Regelung zur Verpackungsvermeidung bzw. -Reduktion angestrebt werden sollte, muss in jedem Fall auch bei Einführung einer regionalen Verpackungssteuer der Appell zur Notwendigkeit einer einheitlichen Lösung an die Landes- und Bundesregierung gerichtet werden.

⁵ [Kleinhückelkotten et. al. \(2021\)](#): Mehrweg in der Takeaway-Gastronomie, Ecolog Institut

⁶ <https://www.oeko.de/oekodoc/616/2008-156-de.pdf>

⁷ [UBA \(2019\)](#): Untersuchung der ökologischen Bedeutung von Einweggetränkebechern im Außer-Haus-Verzehr und mögliche Maßnahmen zur Verringerung des Verbrauchs. UBA-Texte 29/2019. Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau

⁸ <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/276/1927634.pdf>



► Nr. VO/2021/10284
öffentlich

Lübeck, 22.07.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christian Stolte (E-Mail: christian.stolte@luebeck.de Telefon: 122-6112)

Gewerbeflächenprognose Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.08.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Bericht:

Aus Anlass der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist eine Prognose zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs erforderlich. Daraus lässt sich ableiten, wie viele Gewerbeflächen im anstehenden Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellt werden sollen.

Ein entsprechendes Gutachten wurde im ersten Quartal 2021 von der CIMA im Auftrag der Hansestadt Lübeck erstellt und vom Bereich Stadtplanung und Bauordnung sowie der Wirtschaftsförderung Lübeck inhaltlich begleitet.

Über den tatsächlichen Umfang der Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan soll im anstehenden Stadtentwicklungsdialog LÜBECK:überMORGEN öffentlich und vor allem in der Politik diskutiert werden. Das vorliegende Gutachten soll eine Grundlage für diese Diskussion darstellen.

Die vorliegende Einschätzung und Prognose der Gewerbeflächenbedarfe stützt sich auf ein kombiniertes Modell der Auswertung von realisierten Flächenumsätzen in der Vergangenheit und einer Prognose zukünftiger Beschäftigungsentwicklungen. Hinzu kommen die Auswertung von Trends und Annahmen wirtschaftlicher Entwicklungslinien, die sich aus der einschlägigen wissenschaftlichen Literatur bzw. eigenen empirischen Erhebungen des Gutachters ableiten lassen. Hierzu zählen auch veränderte regionale Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ), allgemeine Prozesse des Strukturwandels.

Im Ergebnis der Untersuchung kann – verkürzt dargestellt – festgehalten werden, dass der absolute Gewerbeflächenbedarf zwischen 2021 bis 2035/40 in der Hansestadt Lübeck bei 156,6 ha (netto, 2035) bzw. 210,1 ha (netto, 2040) liegen wird. Dieses Ergebnis resultiert aus der Zusammenschau von realen Gewerbeflächenverkäufen der Vergangenheit und den Ergebnissen eines trendbasierten Prognosemodells, die zu einem einzelnen Prognosewert zusammengeführt wurden. Es entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 10,5 ha (netto). Demgegenüber stehen derzeit noch verfügbare unbebaute Gewerbeflächen (Bestandsflächen) in Lübeck in Höhe von 16,6 ha (netto).

Anlagen:**1 – Gewerbeflächenprognose Hansestadt Lübeck**

Senatorin Joanna Hagen

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Hansestadt Lübeck

GEWERBEFLÄCHENBEDARFSPROGNOSE



Abschlussbericht

CIMA Beratung + Management GmbH
 Moislinger Allee 2
 23558 Lübeck
 T 0451-38968-0
 F 0451-38968-28
 cima.luebeck@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
 Registergericht München
 HRB 85796
 Gerichtsstand München
 UID DE129314570
 Steuernummer 14312470390

Lübeck, 11.März 2021

Die Rechte der Ausarbeitung liegen bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Die Inhalte und Überlegungen seitens der Auftragsgeber sind für die Auftrag gebende Stelle bestimmt. Eine Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist nicht erlaubt.

**Fokussiert auf die Zukunft
 von Städten und Regionen.
 Seit 1988.**

www.cima.de

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter § 2, Abs. 1 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH. Der Auftraggeber kann die vorliegende Ausarbeitung zur Verbreitung innerhalb seiner Organisation mit diesem Hinweis verwenden, sowie an projektrelevante Dritte weitergeben. Jegliche gewerbliche Nutzung ist nicht gestattet.

Zu Layoutzwecken wurden möglicherweise Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen verwendet, für die der CIMA Beratung + Management GmbH keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Ausarbeitung -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern dieser Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten ggf. notwendiger Abwehr solcher Ansprüche durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Auftraggeber

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Ansprechpartner

Christian Stolte

Bearbeitung

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2
23558 Lübeck

Ansprechpartner

Uwe Mantik (Projektleitung)

Bearbeitungszeitraum:

Januar 2021 bis Februar 2021

Inhalt

1 Ausgangslage und Zielsetzung.....	4
2 Methodik Flächenbedarfsprognose	5
3 Standorttypen	7
3.1 Emissionsintensives Gewerbe	8
3.2 Klassische Gewerbegebiete.....	9
3.3 Handwerk und Kleingewerbe	10
3.4 Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte	11
3.5 Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe)	13
3.6 Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen.....	14
4 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40.....	16
4.1 Reale Flächenverkäufe	17
4.1.1 Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.....	17
4.1.2 Auswertung der kommunalen Flächenverkaufsstatisik (unbebaute Flächen)	20
4.1.3 Zusammenfassung.....	23
4.2 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose	25
4.2.1 Annahmen und Aussagekraft.....	25
4.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose	27
4.2.3 Trends in der Beschäftigtenentwicklung.....	29
4.3 Qualitative Faktoren.....	30
4.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf und Vergleich mit Gutachten von 2018	30
5 Gewerbeflächenpotenziale	36
5.1 Methodik.....	36
5.2 Erfassung der vorhandenen Bestandsflächen	36
6 Bilanzierung.....	38
7 Fazit und Empfehlungen	41
8 Anhang.....	42
8.1 Trendbasiertes Prognosemodell (cima-Modell)	42

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	5
Abb. 2 Beispiel Emissionsintensives Gewerbe	8
Abb. 3 Beispiel Klassisches Gewerbegebiet.....	9
Abb. 4 Beispiel Handwerk und Kleingewerbe.....	10
Abb. 5 Beispiel Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte	12
Abb. 6 Beispiel Hafenaaffines Gewerbe.....	13
Abb. 7 Beispiel Wissensintensives Gewerbe.....	14
Abb. 8 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (GAG)	18
Abb. 9 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Standorttyp von 2010 bis 2020 (GAG).....	19
Abb. 10 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen gesamt (GAG)	19
Abb. 11 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (Kommunale Statistik)	21
Abb. 12 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Wirtschaftszweigen von 2010 bis 2020	22
Abb. 13 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen in Prozent (kommunal)	22
Abb. 14 Statistische Lagemaße der Realverkäufe p.a. (2010-2020)	24
Abb. 15 Flächenbedarfsprognosemodell	26
Abb. 16 Verwendete Flächenkennziffern	27
Abb. 17 Beschäftigtenprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)	28
Abb. 18 Gewerbeflächenbedarfe der Trendprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)	29
Abb. 19 Kombiniertes Modell der Flächenbedarfsprognose.....	31
Abb. 20 Zusammenführung Trendprognose und reale Flächenumsätze – Hansestadt Lübeck.....	31
Abb. 21 Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen	32
Abb. 22 Gewerbeflächenbedarfsprognosen seit 2011	34
Abb.23: Bestandsflächen nach Standort, Angaben in Hektar.....	37
Abb.24: Bestandsflächen (B-Planflächen) nach Standorttypen.....	37
Abb.25: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen	38
Abb.26: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen nach Standorttypen, Zieljahr 2040	39

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Hansestadt Lübeck befindet sich derzeit im Prozess der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Geltungszeitraum bis 2040). Als fachliche Grundlage hierfür wird eine aktuelle Gewerbeflächenbedarfsprognose benötigt. Im Rahmen der 2018 vom Regionalmanagement im HanseBelt beauftragten Gewerbeflächenbedarfsprognose, wurde von der cima der Gewerbeflächenbedarf auch für die Hansestadt Lübeck (bis 2030 und 2035) prognostiziert. Vor dem Hintergrund der anstehenden Neuaufstellungen des Flächennutzungsplans besteht die Notwendigkeit einer Teilaktualisierung dieser Prognose für die Hansestadt, die neben der damaligen Ermittlung der Flächenbedarfe nun auch eine Darstellung der Bestandsflächen sowie anschließenden Bilanzierung umfasst. Des Weiteren soll sich die Prognose an dem möglichen Geltungszeitraum des Flächennutzungsplans orientieren und somit einen Beobachtungshorizont bis 2035/40 aufweisen.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose stellt einen Baustein der Einschätzung des relevanten zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs dar. Dieser Bedarf ergibt sich im weiteren Verlauf aus einer Gegenüberstellung der Prognoseergebnisse mit dem aktuellen sowie dem perspektivisch verfügbaren Gewerbeflächenangebot in der Hansestadt Lübeck. Die Flächenpotenziale im Bestand (ausschließlich Potenziale im beplanten und unbeplanten Innenbereich) werden erhoben und mit den sich ergebenden Bedarfen bilanziert. Im Anschluss an die hier vorliegende Prognose sind notwendigerweise die sich aus den FNP-Darstellungen ergebenden sonstigen gewerblichen Reserven zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Eignung aus Branchensicht einzuschätzen. Hieraus schließlich kann auf den planerischen Handlungsbedarf mitsamt den erforderlichen Entwicklungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die hiesige Einschätzung und Prognose der Gewerbeflächenbedarfe stützt sich auf ein kombiniertes Modell der Auswertung von realisierten Flächenumsätzen in der Vergangenheit und einer Prognose zukünftiger Beschäftigungsentwicklungen. Hinzu kommen die Auswertung von Trends und Annahmen wirtschaftlicher Entwicklungslinien, die sich aus der einschlägigen wissenschaftlichen Literatur bzw. eigenen empirischen Erhebungen des Gutachters ableiten lassen. Hierzu zählen auch veränderte regionale Rahmenbedingungen, wie z.B. eine Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ), allgemeine Prozesse des Strukturwandels oder auch wirtschaftliche Paradigmenwechsel.

2 Methodik Flächenbedarfsprognose

Die Methodik der Flächenbedarfsprognose folgt dem in der nachstehenden Abbildung dargestellten Verlauf (vgl. Abb. 1).

Kern der Prognose, die bis zum Zieljahr 2035 (mit Ausblick auf das Jahr 2040) erstellt wird, ist eine Gegenüberstellung der bislang realisierten Gewerbeflächenumsätze im Zeitraum 2010 bis 2020. Für die Umsetzung werden diese mit einem nachfrageorientierten bzw. trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose-Modell in einem ersten hypothetischen Ansatz bis zum Zieljahr fortgeschrieben. Zur Auswertung und Extrapolation der **bisher realisierten Flächenveräußerungen** in der Hansestadt Lübeck wird auf zwei ähnliche Statistiken zurückgegriffen – die von den Kommunen bzw. (Kreis)Wirtschaftsförderungen gepflegten Flächenverkaufstatistik einerseits und die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (GAG) andererseits. Beide Datengrundlagen bieten für sich genommen verschiedene Vor- und Nachteile, auf die im weiteren Verlauf eingegangen wird (vgl. Kap. 4.1.1 und 4.1.2).

Das **trendbasierte Bedarfsprognosemodell** wiederum ermöglicht eine gewisse Entkopplung des Prognoseansatzes von den bisherigen realen Verkäufen am Gewerbeflächenmarkt und bietet somit prinzipiell den Vorteil, eventuelle Effekte von Flächenknappheiten oder aber extremen Überangeboten in der Vergangenheit auszublenden. Aus diesem Grund zieht die CIMA es vor, für Prognosen zum zukünftigen Gewerbeflächenbedarf nicht allein die bisherigen Realentwicklungen heranzuziehen, die unter verschiedenen Annahmen in die Zukunft fortgeschrieben werden können, sondern angesichts der unvermeidlichen Ungewissheit zukünftiger Entwicklungen auf verschiedene Modelle zurückzugreifen und deren Ergebnisse schließlich gegenüberzustellen.

Abb. 1 Methodik der Gewerbeflächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Im Ergebnis der Bedarfsprognose wird der absolute Flächenbedarf bis zum Jahr 2035/2040 bestimmt. Diesem Bedarf werden im darauffolgenden Abschnitt die **Gewerbeflächenpotenziale** über die Erfassung von unbebauten Bestandsflächen gegenübergestellt.

In der Untersuchung werden somit nur Potenzialflächen mit Planungsrecht (v.a. § 30 und 34 BauGB) berücksichtigt. Gewerbliche Entwicklungsflächen im FNP, für die bislang noch keine planungsrechtliche Zulässigkeit der Bebauung besteht, werden aktuell auf ihre mögliche Entwicklung diskutiert und finden in dieser Prognose keine Berücksichtigung.

Nachdem die Potenzialflächen im Bestand ermittelt wurden, werden die prognostizierten Flächenbedarfe bis 2035/40 schließlich dem realistischen Flächenpotenzial (Innenentwicklung) gegenübergestellt. Es wird also eine **Bilanz** der Ausgangslage gezogen (vgl. Kap. 6). Über diese Prognose hinaus sollten die angesprochenen bestehenden gewerblichen FNP-Flächen anschließend auf ihre Eignung überprüft und relevante Flächen aktiviert werden. Anschließend müssen, insofern sich die starke Nachfrage des im für die Region Hansebelt erstellten Konzeptes bestätigt, auch im Hinblick auf die Neuaufstellung des FNP, zwingend Suchräume aufgezeigt werden.

Vorrangiges Ziel der Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Hansestadt Lübeck ist die Ermittlung sich abzeichnender Flächenengpässe innerhalb des Prognosezeitraums und schließlich die Ableitung von Handlungsempfehlungen zur Vermeidung solcher Engpässe.

3 Standorttypen

Bei der Prognose des Gewerbeflächenbedarfs wird eine **Ausdifferenzierung gewerblicher Bauflächen anhand unterschiedlicher Standortqualitäten und Zielgruppen** vorgenommen, wobei sich der hiesige Ansatz – auch aus verfahrenspraktischen Gründen – an selbiger Standorttypisierung wie die Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt (2018) orientiert.

Insbesondere dient eine solche differenzierte Betrachtung dem Ziel, ein nachfragekonformes Flächenangebot zu schaffen, was durch eine alleinige Orientierung an den Beschreibungen der Paragraphen 8 (Gewerbegebiet) und 9 (Industriegebiet) der BauNVO nicht zu bewerkstelligen wäre. Auf der anderen Seite darf die Gewerbeflächenbedarfsprognose auch nicht „verwässern“, indem man sich gänzlich von der Gebietscharakterisierung z.B. des § 8 BauNVO lösen würde. Schließlich wird für viele Betriebe eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungs-, Betriebs- und Anlagenarten ebenso in Gewerbegebieten (GE) gegeben sein, wie auch in Kern- (MK), Misch- (MI) oder urbanen Gebieten (MU). Im Ergebnis liegt dieser Analyse damit eine Eingrenzung des Untersuchungsgegenstands „Gewerbefläche“ derart zugrunde, dass diejenigen Eigenschaften, die überwiegend dem Gewerbe- und Industriegebiet zu eigen sind,¹ als gebietsprägend (**Recht auf Störung** und **Gebietscharakter**) gelten.

Weil im Zusammenhang mit der Ausdifferenzierung von Standorttypen im Rahmen von Gewerbeflächenbedarfsprognosen in jüngerer Zeit immer wieder die Frage danach aufgeworfen wird, wie umfassend die Flächenbedarfe der gewerblichen Wirtschaft darin erfasst werden, sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Gewerbeflächenbedarfsprognose nur eine Ergänzung zu Prognosen sein kann, die den Bedarf an Flächen für großflächigen Einzelhandel, anderweitige Sondergebiete oder auch Büroflächen ermitteln. Auf der anderen Seite ist immer auch zu bedenken, dass ein Teil der Flächenbedarfe, die sich grundsätzlich auf „Gewerbstandorten“ realisieren ließen und daher ebenso als Bedarf interpretiert werden könnten, hier nicht abgebildet und stattdessen anderen Standortkategorien (v.a. Innenstadtlagen, Streulagen, Stadtteilzentren) zugeschlagen werden. Diese Standortverteilung entspricht auch der gesamtplanerischen Realität.

An der aktuellen Standortverteilung ist jedoch unverkennbar, dass neben den bislang vorzufindenden Raumstrukturen auch stadtplanerische Leitbilder bzw. örtliche Prinzipien siedlungsstrukturprägend sind. Diese können ebenso einem stetigen Wandel unterliegen, wie auch Sinnbild einer verfestigten Planungskultur sein (z.B. ein weitgehender Verzicht auf jegliche Positionierungsversuche einzelner Gewerbegebiete als städtebauliches Prinzip).

Es ist eine sehr große Zahl verschiedener Ausprägungen eines Gewerbegebietes/-standortes denkbar und innerhalb der Hansestadt Lübeck auch real vorzufinden. Die Flächennachfrage richtet sich nach dem einzelbetrieblichen Bedarf und der Angebotssituation am Flächenmarkt, hat also eine quantitative, qualitative und auch zeitliche Komponente. In der Regel wird der einzelne Betrieb eine Standortentscheidung erst dann treffen, wenn Anpassungsmöglichkeiten betriebsinterner Abläufe ausgeschöpft sind. Die schlussendliche Entscheidung zur Erweiterung, Verkleinerung oder Verlagerung innerhalb der Standortgemeinde bzw. an einen anderen Standort, der Ausgliederung von Teilen aus dem Betrieb oder zur Konzentration bislang verteilter Betriebsstätten ist

¹ Das Gebiet sollte also einerseits ebenso für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geeignet sein, oder aber für solche Betriebe, die aufgrund ihrer Störwirkungen an anderen Standorten sogar unzulässig sind. Andererseits wird der hier relevante Gewerbestandort durch eine Mischung aus Produktions-, Hallen-, Lager-, Büro- sowie auch Laborflächen charakterisiert. Standorte, die zu relevanten Anteilen mit Wohnnutzungen durchmischt sind, sind ebenso wenig von Interesse für diese Untersuchung, wie Standorte zur Unterbringung des großflächigen Einzelhandels.

höchst individuell und wird für externe Betrachter nicht immer rational oder ex ante als bestmögliche Wahl erscheinen.²

Obwohl eine eindeutige Zuordnung nach dem 1:1-Prinzip (bestimmte Branche zu bestimmtem Standorttyp) nicht realitätsnah wäre, kann anhand der Häufung einzelner Wirtschaftszweige bzw. Nutzungs-/ Betriebs-/ Anlagenarten im Zusammenhang mit bestimmten Standortausprägungen innerhalb von Gewerbestandorten jedoch zumindest eine **typische Verteilung** angenommen werden. Die nachfolgend beschriebenen sechs Standorttypen werden für die Hansestadt Lübeck als aktuell wie auch künftig besonders relevant erachtet, sodass sich auch die anschließende Prognose des Gewerbeflächenbedarfs dieser Typisierung bedient.

3.1 Emissionsintensives Gewerbe

Standorte für emissionsintensives Gewerbe dienen insbesondere der Unterbringung von gewerblichen Betrieben, die in anderen Gebieten aufgrund des Störgrades (Lärmbelästigung, Emissionsausstoß etc.) unzulässig sind. Um diese Betriebe aufnehmen zu können, ist gemäß BauNVO eine Gebietsausweisung mindestens als GI, Gle (also § 9 BauNVO), in selteneren Fällen und in Abhängigkeit von den realen Gegebenheiten des Umfelds, auch als GE-Fläche erforderlich.

Zumeist weisen diese Standorte eine exponierte oder teilintegrierte Lage auf und zeichnen sich durch ein konfliktfreies Umfeld aus, es schließen also bestenfalls keine Wohngebiete oder empfindliche Flächen für den Natur- und Artenschutz unmittelbar an.

Günstigstenfalls ist in diesen Gebieten eine Schwerlasttauglichkeit der Straßen gegeben, eine (abweichend) hohe Geräuschemission zulässig und auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich.

Nicht selten umfassen Industrie- bzw. Gewerbegebiete für emissionsintensive Betriebe eine Gesamtfläche von über 20 ha, wobei in der Hansestadt Lübeck auch einzelne Randlagen bestehender Gewerbegebiete relevant sind, die ausdrücklich zur Ansiedlung störungsintensiver Nutzungen erweitert wurden (z.B. Herrenwyk).

In vielen Fällen sind die Standorte für emissionsintensives Gewerbe durch wenige flächenintensive Unternehmen geprägt und weisen folglich eine grobkörnige Mischung auf. Häufige Nutzungsarten und Nutzungen, die in der Praxis tendenziell eher Industrie- als Gewerbegebieten zugeordnet werden, sind u.a. Betriebe

**Abb. 2 Beispiel Emissionsintensives Gewerbe
Gewerbegebiet Herrenwyk**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

² Gegenüber der Idee des rational handelnden, am Ziel der Gewinnmaximierung orientierten Unternehmen, ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Akteure am Flächenmarkt u.a. durch unvollständige Information (bspw. hinsichtlich alternativer Standorte), Unsicherheiten und beschränkte Rationalität des einzelnen Entscheiders auszeichnen (z.B. durch die Nutzung von Heuristiken bei Wahrnehmung und Verarbeitung bzw. Bewertung der Standortinformationen).

- des emittierenden Verarbeitenden Gewerbes (z.B. Mineralölraffinerien, Rohstahlverarbeitung, Hrst. von Zementformstücken, Containerherstellung, Hrst. von Chemiefasern, chemische Umwandlungen, Kraftfahrzeugfabriken, industrielle Hrst. von Basiskunststoffen, Beschichtung, Imprägnierung, Kaschierung, Futter- und Düngemittelproduktion etc.),
- des Ver- und Entsorgungsgewerbes,
- der Lagerung und Behandlung von Eisen- und Nichteisenschrotten,
- Wertstoffhöfe mit Notschlachthanlagen,
- Autoentsorgungs- sowie Bauschutt- und Bodenrecyclinganlagen und
- in einigen Fällen auch des Baugewerbes (v.a. Tiefbau).

In anderen Fällen kann es auch zu Überschneidungen mit Flächen für ausdrücklich verkehrsintensive Betriebe (Logistikwirtschaft und Lagerei) kommen. Diesbezüglich sei auf die Beschreibung des eigenen Typus weiter unten verwiesen.

3.2 Klassische Gewerbegebiete

Gegenüber den typischen Industriegebieten dienen klassische Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von *nicht erheblich* belästigenden Gewerbebetrieben. Entsprechende Gebiete sind daher i.d.R. als GE nach § 8 BauNVO, bisweilen auch mit weiteren Nutzungseinschränkungen hins. der zulässigen Emissionen oder Nutzungen (GEe), ausgewiesen.

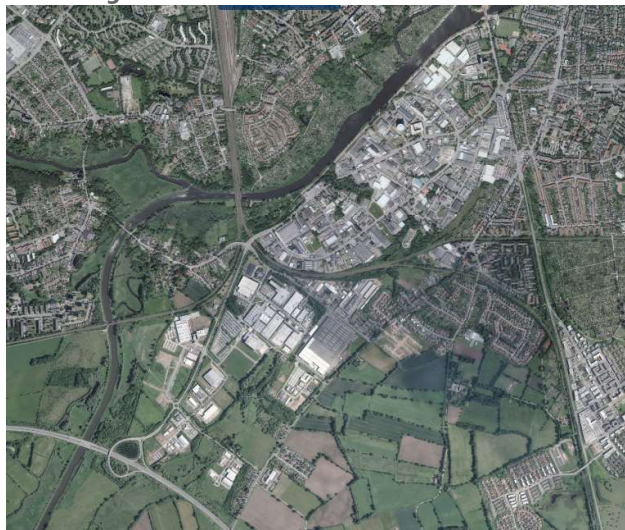
Oftmals befinden sich die klassischen Gewerbegebiete in teilintegrierten Lagen. Bei Altstandorten (bis in die frühen 1980er Jahre hinein) ist häufig eine integrierte Lage in den Siedlungskörper vorzufinden, sodass gerade diese Altstandorte auch einem zunehmenden Umwidmungsdruck (v.a. durch Wohnen, soziale Nutzungen) ausgesetzt sind.

Idealerweise bestehen keine Konfliktpotenziale mit angrenzenden Siedlungen oder Schutzgebieten. Dies kann jedoch nicht in jedem Falle vorausgesetzt werden. Die maximal zulässigen Geräuschemissionen (Emissionskontingente (LEK)) betragen gemäß der Flächenausweisung 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) in der Nacht. Klassische Gewerbegebiete

weisen in der Regel eine Gesamtgröße von bis zu 20 ha auf. In vielen Fällen fallen diese Standorte jedoch auch deutlich größer aus (siehe z.B. Gewerbegebiete Geniner Straße/Hinter den Hirschkatzen und Genin-Süd).

Klassische Gewerbegebiete beheimaten oftmals zahlreiche Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen. Als mögliche Nutzungsarten klassischer Gewerbegebiete gelten u.a.³

**Abb. 3 Beispiel Klassisches Gewerbegebiet
Gewerbegebiet Genin-Süd**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

³ In einigen Fällen sind dabei bewusst auch Grenzfälle höchstrichterlicher Entscheidungen aufgeführt (z.B. Holzwerke). Schließlich entscheiden im Einzelfall die technischen Anlagen und Betriebsabläufe über die Zulässigkeit.

- Betriebe des emissionsarmen Verarbeitenden Gewerbes (z.B. Hrst. von Bauelementen, Stab- und Drahtziehereien, Schwermaschinenbau, Schmelzen von Nichteisenmetallen),
- Getreidelager,
- Holzwerke,
- Oberflächenbehandlung von Metallen und Kunststoffen,
- Anlagen zur Verwendung von Polyurethan
- Hrst. von Speisewürzen,
- Betriebe zur Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen (z.B. Metall),
- Zimmereien, Schlossereien, Schweißereien, Tischlereien, Schreinereien
- Kfz-Werkstätten, Lohnlackierereien
- Bauhöfe
- Großhandelsunternehmen, oder auch
- Go-Kart-Hallen.

Die starke Branchenmischung innerhalb klassischer Gewerbegebiete ist gerade in Verdichtungsräumen eine typische Folge laufender Umstrukturierungen und Umnutzungen im Bestand sowie nicht zuletzt auch der Erschließung von Dienstleistungsmärkten durch ehemals vorrangig produzierende Betriebe (z.B. dann, wenn sich die Hauptnutzung im Laufe der Zeit ändert). Durch den Größeneffekt, ebenso wie das oftmals vorzufindende Baualter innerhalb dieser Gebiete, ist durch die hohe Zahl an kleineren, günstigen und auch flexibel erweiterbaren Mietflächen zugleich die Dynamik im Dienstleistungssektor relativ hoch.

Unterschiedliche Voraussetzungen führen dazu, dass auch der Anteil forschungs- und wissensintensiver Industrien/ Branchen, also solcher Wirtschaftsbereiche, die sich durch hohe FuE-Ausgaben bzw. einen hohen Akademikeranteil auszeichnen, in vielen klassischen Gewerbegebieten auch in der Hansestadt Lübeck recht hoch ist (diese finden sich in besonderem Maße bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen wieder).

3.3 Handwerk und Kleingewerbe

Standorte für Handwerk und Kleingewerbe stellen einen Gewerbetypus dar, der durch kleinere Körnigkeit (teilweise Betriebsflächen von 5.000 bis 1.000 qm) und vielfach auch durch eine Einheit von Eigentum und Geschäftsführungsbefugnis bei den ansässigen Betrieben gekennzeichnet ist, woraus sich auch bestimmte Standortwahlverhaltensmuster ableiten lassen.

Tendenziell zeichnen sich Handwerksbetriebe durch eine hohe persönliche Identifikation des Eigentümers mit dem Betrieb sowie kurze innerbetriebliche Informationswege aus. Hinzu kommt ein hoher Anteil manueller Arbeit in der Produktion und ein niedriger Grad an Arbeitsteilung. Der Einsatz von Universalmaschinen, Einzel- und Kleinserienfertigung überwiegt in der Regel. Der Absatzmarkt vieler Handwerksbetriebe ist stark lokal und regional orientiert,

**Abb. 4 Beispiel Handwerk und Kleingewerbe
Gleisdreieck**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

wodurch auch enge, oft persönliche Beziehungen zu Lieferanten und Abnehmern existieren.⁴ Ansässige Betriebe haben selten mehr als 50 und nur in Ausnahmefällen 250 Beschäftigte (typisch sind KmU⁵). Bei unternehmensbezogenen Dienstleistern, die sich ebenfalls und in zunehmendem Maße an solchen Standorten finden, wird das Marktgebiet wiederum tendenziell deutlich größer sein.

Anzutreffende Betriebe sind beispielsweise und häufig

- Handwerksbetriebe, v.a. aus dem Verarbeitenden Gewerbe und dem Baugewerbe (z.B. Tischlereien oder Schreinereien, Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien, Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien, Herst. von Lederwaren),
- Betriebe aus dem Bereich der Informations- und Mediendienstleistungen,
- Betriebe, die unternehmensnahe Dienstleistungen anbieten sowie
- Betriebe mit ergänzenden sonstigen Dienstleistungen.

Vorwiegend sind die Nutzungen nur gering emittierend und zugleich flächenintensiv,⁶ betriebsgebundene Reserveflächen werden dabei nur in seltenen Fällen vorgehalten – und stehen folglich auch nicht im Mittelpunkt der Flächenkonzeptionen.

In der Regel sind solche Standorte als GE, GEE oder auch als MI-Flächen ausgewiesen und in der Ausdehnung zumeist kleiner als 10 ha (in Ausnahmefällen größer). Folglich lassen sich Standorte für Handwerk und Kleingewerbe auch leichter in den Siedlungskörper integrieren, was besonders am Beispiel von Gewerbe-/Handwerkerhöfen, deren Relevanz in Ballungskernen zunimmt, sehr deutlich wird. In der Hansestadt Lübeck bspw. findet sich lediglich innerhalb des Gewerbegebietes Roggenhorst, im Bereich der Taschenmacherstraße 1-5 ein solches Immobilienprojekt. Insbesondere in den stärker verdichteten Räumen erkennt man auch eine wachsende Bedeutung der besonderen Ausprägung als „urbane“ Gewerbebestandorte (vor allem einhergehend mit der Nutzung von Transformationsimmobilien).

Ein weiteres wesentliches Merkmal der Nachfrager solcher Standorte ist, dass von diesen nur vereinzelt eigene Gebäude errichtet werden. Vielmehr mieten entsprechende Nutzer deutlich häufiger ihre Immobilien an, auch z.B. für Lagerzwecke. Folglich ist das Vorhandensein von Flächen bzw. Gebäuden zur Miete ein zentrales Charakteristikum von Standorten für Handwerk und Kleingewerbe.

3.4 Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte

Eine weitere Kategorie stellen solche Standorte dar, die aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale, der Lagebeziehungen zu überregionalen Verkehrswegen (bzw. der Erreichbarkeit großer Märkte), der baurechtlichen Gegebenheiten sowie auch der Branchenstruktur eine besondere Eignung für die Ansiedlung verkehrsintensiven Gewerbes aufweisen. Oftmals handelt es sich dabei um Betriebe solcher Branchen, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung in besonderem Maße angewiesen sind und zugleich nicht siedlungsnah untergebracht werden können oder sollen. Unter raumordnerischer Perspektive decken sich solche Standorte weitgehend mit den LEP-Typen 1 und 2 gemäß landesplanerischer Kategorisierung und sind auch im Entwurf zur Fortschreibung des

⁴ Vgl. Glasl/ Maiwald/ Wolf (2008): Handwerk. Bedeutung, Definition, Abgrenzung. Hrsg.: Deutsches Handwerksinstitut

⁵ KmU: Kleine und mittlere Unternehmen. In vielen Fällen wird es sich sogar um Kleinstunternehmen handeln, also solchen Einzelunternehmen, die gemäß EU-Empfehlung 2003/361 bis 9 Beschäftigte und max. 2 Mio. EUR Umsatz pro Jahr verzeichnen.

⁶ Als „intensive“ Flächennutzung versteht man eine hohe bauliche Dichte, i.d.R. verbunden mit einer entsprechend hohen Relation von Beschäftigung zu Quadratmeter.

Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2018) insbesondere unter Ziffer 4 weiterhin beschrieben.

Andererseits ist zu bedenken, dass sich auch Logistikstandorte bestimmten Nutzerbranchen⁷ zuordnen lassen und verschiedenste Nutzungsformen entstanden sind, die notwendigerweise auseinandergehalten werden sollten.

An den Standorten für verkehrsintensives Gewerbe finden sich insbesondere Unternehmen des Großhandels (Wirtschaftsabschnitt G, Nr. 46), aus Lagerei und Verkehrsdienstleistungen (H, Nr. 52) sowie der Post-, Kurier- und Expressdienste (H, Nr. 53).

Entsprechend ihrer Funktion sind dabei verschiedene Logistikimmobilien zu unterscheiden, v.a.⁸

**Abb. 5 Beispiel Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistikstandorte
Gewerbegebiet Roggenhorst**



Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2021

- **Lagerimmobilien**
Versorgung produzierender Unternehmen mit Rohwaren oder der Lagerung von Fertigwaren. Neben Transport-, Umschlag- und Lager-Leistungen werden häufig auch Mehrwertdienstleistungen (z.B. Vormontage) erbracht.
Die Grundstücksfläche ist oftmals über 10.000 qm groß, bei einer Gebäudefläche über 5.000 qm, der Büroflächenanteil meist unter 10%. Oftmals sind die Tore ebenerdig angeordnet. Die Hallenhöhe liegt oft bei 10-12 m Unterkante Binder (UKB).
- **Umschlagsimmobilien**
Auf den reinen Warenumschlag ausgerichtet; Güter befinden sich nur für einen sehr kurzen Zeitraum des Entladens, Sortierens, Bereitstellens und Beladens vor Ort.
Insofern die Ware vom Versender bereits kommissioniert wurde, wird diese hier empfangerspezifisch zusammengefasst und ausgeliefert. Auch werden an diesen Standorten Retouren gesammelt und an den Warenempfänger zurückversandt (Aufteilung von Fern- in Nahverkehr). Die Standorte sind nah am Endkunden (Ballungszentren, ggf. auch innenstadtnahe Lagen) orientiert (außer bei Hubs). Solche Umschlagszentren werden oft von Logistikdienstleistern (KEP- und Stückgut-Dienstleister) oder Handelsunternehmen genutzt.
Die Gebäudefläche liegt meistens unter 10.000 qm, die Grundstücksfläche zwischen 15.000 und 40.000 qm, bei mehrseitiger Anbindung, Sprintertoren und großer Rangierfläche. Die Gebäudehöhe liegt unter 8 Metern UKB.
- **Distributionsimmobilien**
Z.B. Zentrallager, Logistikzentren oder Warenverteilzentren. In erster Linie geht es um die auftragsgerechte Warenverteilung. Hierzu werden Lagerung, Umschlag, Kommissionierung, Verteilung und Transport übernommen. In der Regel werden die Waren von unterschiedlichen Herstellern gebündelt und kunden-/ auftragsspezifisch zusammengestellt (kommissioniert).
Es gibt Zentren mit regionaler (v.a. EZH-Filialbelieferung in einem Umkreis von maximal 200 km; vgl. Abb. 5) und überregionaler (insbesondere der B2B-, Ersatzteil- und Aftersales-Bereich) Ausrichtung.
Die Grundstücksfläche liegt zumeist über 20.000 qm bei einer Gebäudefläche über 10.000 qm, die Bauweise ist teilweise modular, z.T. mit Mezzanine-Flächen (geringere Höhe und Fläche als das Vollgeschoss). Überregionale Distributionszentren weisen manchmal auch eine Gleisanbindung auf oder einen Zugang zu KLV-Anlagen

⁷ V.a. Logistikdienstleister, der Einzelhandel, der Automotive-Sektor und der Großhandel sind mit entsprechenden Flächenbedarfen durch Logistikleistungen verbunden (vgl. Veres-Homm/Kübler/Weber/Cäsar 2015: Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2015)

⁸ Vgl. dazu Fraunhofer IIS (2017): Logistikimmobilien. Dreh- und Angelpunkte der Supply Chain. Bedeutung, Funktion und Ansiedlungseffekte. Hrsg.: Logix Initiative Logistikimmobilien

Wichtig ist die Möglichkeit, Lkw-Verkehr und Umschlagsprozesse auch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) abwickeln zu können.

- **Speziallogistikimmobilien**

Besondere Funktionen erfüllen z.B. Hochregallager (ab einer Höhe von 12 m (bis 50 m)), Kühllager oder auch Gefahrgutlager, sodass auch die planungs- und baurechtlichen sowie sonstigen gesetzlichen Anforderungen meist strenger sind als bei anderen Typen.

Die Grundstücksfläche dieser zumeist auf einzelne Kunden ausgerichteten Immobilien ist aufgrund der Höhe mit weniger als 12.000 qm eher klein. Die Gebäudefläche liegt meistens zwischen 3.000 und 8.000 qm. Oft sind solche Gebäude auch Teil eines Distributionszentrums.

- **Gemischt genutzte Gewerbeobjekte**

Die Klasse dieser Immobilien ist vor allem im Zusammenhang mit der zunehmenden Relevanz der Innenstadtlogistik von Interesse.

Ebenso sind zunehmend Gewerbeobjekte von Interesse, die von mehreren, meist mittelständischen Mietern verschiedener Branchen für unterschiedlichste Zwecke genutzt werden (sog. Unternehmensimmobilien), womit auch ein Zusammenhang mit den vorangegangenen Standorttypen „Klassisches Gewerbegebiet“ sowie „Handwerk und Kleingewerbe“ bestehen kann.

Neben den besonderen Anforderungen an die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, sind überwiegend bestimmte Verkehrsinfrastrukturen in Form einer möglichst leichten inneren Erschließung des Gewerbe- oder Industriegebietes mit breiteren Straßenquerschnitten sowie einer leichten/schnellen Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr erforderlich. Auf Ebene des Makrostandortes ist v. a. eine gute räumliche Zuordnung zu den Abnehmern, um schnell und kostengünstig liefern zu können, oder aber zu Umschlagplätzen relevant.

3.5 Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe)

Grundsätzlich dienen Sonderstandorte der Unterbringung von Unternehmen mit spezifischen Standortanforderungen, welche in besonderem Maße an einzelne Räume gebunden sind. Typische Beispiele standortgebundener Nutzungen sind etwa der Rohstoffabbau (naturräumliche Voraussetzungen), Hafengebiete, aber auch das Vorhandensein weiterer, hochspezialisierter Infrastrukturen, die – unter realen oder wirtschaftlichen Bedingungen – nicht überall herstellbar sind.

Auch besondere rechtliche Ausgangsbedingungen oder Ausschlussprinzipien können dazu führen, dass manche Standorte als grundsätzlich geeignet gelten (z.B. zur Wahrung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen – SEVESO-III-Richtlinie).

Dies kann sich sowohl auf spezifische Infrastrukturen als auch auf sehr hohe Emissions- und Lärmgrenzen beziehen. Sonderstandorte können sowohl Gebiete mit einer Ausweisung als GI bzw. Gle sein, als auch mit GE- oder SO-Qualitäten.

Je nach Anspruch weisen sie auch eine unterschiedliche Lage in Bezug auf umliegende Siedlungskörper auf. In

**Abb. 6 Beispiel Hafenaffines Gewerbe
Gewerbegebiet Seelandkai**



Quelle: Geodatenzentrum, 2016

der Regel werden exponierte Lagen zum Siedlungskörper überwiegen, allerdings sind auch teilentegrierte oder integrierte Lagen nachgefragt. Folglich können keine pauschalen Aussagen bspw. zum Konfliktpotenzial mit dem Umfeld oder zulässigen Emissions- und Lärmobergrenzen getroffen werden. Vielfach besitzen Sonderstandorte eine Größe von über 20 ha.

In der Praxis zeichnen sich solche Standorte oftmals durch direkte Wasserstraßenzugänge, unmittelbare Anbindungen an den Schienengüterverkehr oder das Vorhandensein von Kombiterminals, die einen kombinierten Verkehr unterschiedlicher Verkehrsträger ermöglichen, aus. Entsprechend sind häufige Nutzungsarten

- das „hafenaffine“ Gewerbe,
- das Verarbeitende Gewerbe,
- die Logistikwirtschaft und Lagerei sowie
- das Ver- und Entsorgungsgewerbe.

Im Rahmen dieser Untersuchung sind, ausgehend von der aktuellen Nutzungsverteilung in der Hansestadt, hafenaffine Gewerbegebiete von besonderem Interesse. Dabei ist aber wiederum zu berücksichtigen, dass eine Überschneidung mit Standorten des Verkehrsintensiven Gewerbes (vgl. Kap. 3.4) vorliegt, was in der Hansestadt Lübeck, hinsichtlich der Auswertung der bislang realisierten Flächenumsätze, zu einer Deckungsgleichheit beider Standorttypen führt.

3.6 Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen

Standorte für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen dienen insbesondere der Unterbringung von kleinen bis mittelgroßen Betrieben (KMU), die ausgesprochen wissensorientiert und zudem nur gering emittierend sind. Ein hoher Büro-/ Verwaltungsflächenanteil ist typisch für diese Gebiete, die sich zugleich vorwiegend in den Ballungskernen finden.

Aufgrund der geringen Anforderungen hinsichtlich der Emissionsobergrenzen sind entsprechende Bauflächen als GE, häufiger noch als GEe, bisweilen auch als MI- oder als SO-Gebiete (z.B. SO Forschung und Entwicklung) ausgewiesen. Entsprechend befinden sich die Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen oftmals in teilentegrierten oder integrierten Lagen zum Siedlungskörper, da keine nennenswerten Konflikte zu erwarten sind. Einige Standorte befinden sich auch in räumlicher Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen.

Standorte für wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen zeichnen sich in der Regel durch eine hohe Gestaltungsqualität sowohl der Gebäude als auch öffentlicher und privater Grünanlagen aus. Darüber hinaus ist häufig eine starke Verkehrsmischung (Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) gegeben. Die Gebäude in diesen Gebieten sind in vielen Fällen Mietimmobilien.

Abb. 7 Beispiel Wissensintensives Gewerbe „Hochschulstadtteil“, Lübeck



Quelle: Geodatenzentrum, 2016

Nutzer von Standorten des wissensorientierten Gewerbes und der Dienstleistungen sind in der Regel Unternehmen und Betriebe aus folgenden Bereichen:

- Emissionsarmes, wissensorientiertes Verarbeitendes Gewerbe,
- (komplementäre) unternehmensnahe Dienstleistungen,
- Forschung und Entwicklung (FuE),
- Dienstleistungen der Informations- und Medienwirtschaft sowie
- sonstige ergänzende Dienstleistungen.

Innerhalb der Hansestadt Lübeck kann ein solcher Standort am westlichen Rand des Hochschulstadtteils, entlang der B 207 ausgemacht werden (beidseitig der Isaac-Newton-Straße und östlich entlang der Maria-Goeppert-Straße; vgl. Abb. 7). Der Standort ist zugleich Zentrum des BioMedTec Wissenschaftscampus, was die Relevanz untermauert.⁹

Ein weiterer Standort, der dem Typus „Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ zugeordnet werden könnte, ist das Technikzentrum Lübeck (TZL) an der Seelandstraße, dessen Umfeld wiederum als Sonderstandort logistischer Prägung zu klassifizieren ist.¹⁰ Thematische Überschneidung der Standorttypen können also nicht ausgeschlossen werden. Dies zeigt sich auch anhand der Standortwahl des 3D-Drucker-Herstellers SLM Solutions im Gewerbegebiet Genin-Süd, oder der Verlagerung von Coherent LaserSystems an diesen Standort.

⁹ Vgl. dazu auch IHK zu Lübeck (Hrsg.) (2014): Kooperation von Wirtschaft und Wissenschaft in der HanseBelt Region Bedeutung und regionale Einbindung des BioMedTec Wissenschaftscampus. Studie der Prognos AG im Auftrag der IHK zu Lübeck, der Fachhochschule Lübeck, der Universität zu Lübeck und des Wissenschaftsmanagements Lübeck. Als Beispiele ansässiger Betriebe können genannt werden: LMT Medical Systems GmbH; OptoMedical Technologies GmbH; Eyetec GmbH; HLS Hypertech Laser Systems GmbH; zeitweise ein Entwicklungsstandort von NIK Software (2012 bis 2017 zum Google-Konzern gehörig); Gestigon GmbH; CONSIDEO GmbH; Coalesenses GmbH; HÄLSA Pharma GmbH; Aqua Biotec GmbH; Diapharm GmbH; Preventive Clinical Diagnostics Solutions (PCDS) GmbH; ATTO-LAB GmbH; Fraunhofer MEVIS – Projektgruppe Bildregistrierung; Pattern Recognition Company GmbH.

¹⁰ Dahingehend bleibt sicherlich abzuwarten, wie die Flächen (teilweise Rein-Räume) nach der Verlagerung der Fa. Coherent folgendermaßen genutzt werden.

4 Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2035/40

Die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs steht im Zentrum der Gewerbeflächenkonzeption. In der Zusammenschau, der mittels unterschiedlicher Ansätze erfassten und geschätzten Flächenbedarfe, sowie in enger Abstimmung mit der Auftraggeberseite, wird ein belastbarer Gesamtwert gebildet. Somit liegt eine Kombination einer im Kern deskriptiven Herangehensweise (die Entwicklungen in der Vergangenheit werden als Ausgangsbasis zur Einschätzung zukünftiger Wirtschaftsflächenbedarfe betrachtet) und einer qualitativen Einschätzung vor.

Nicht zu verkennen ist dabei, dass sich der zukünftige Bedarf an Gewerbeflächen nur teilweise deskriptiv ermitteln lässt und in besonderem Maße auch normativen Vorgaben unterliegt, die aus dem Anspruch einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB resultieren. Zur Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs der Unternehmen und Betriebe innerhalb der Hansestadt Lübeck bis zum Zieljahr 2035/40 wird auf verschiedene Datenquellen und Informationen zurückgegriffen.

Die Gewerbeflächenbedarfe werden in diesem Gutachten, wie in Kapitel 2 beschrieben, über unterschiedliche Herangehensweisen prognostiziert: Die bisherigen realen Flächenveräußerungen werden mittels der (aufbereiteten) Statistik der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte analysiert und im Hinblick auf die künftig zu erwartenden Gewerbeflächenbedarfe extrapoliert. Da aus den bisherigen Flächenumsätzen allein jedoch weder unmittelbar auf den realen Flächenbedarf geschlossen werden kann noch eine hinreichende Berücksichtigung der Bevölkerungs-/ Beschäftigungseffekte gewährleistet ist, wird ergänzend dazu ein weiterer Prognoseansatz herangezogen.

Die Besonderheit der trendbasierten Gewerbeflächenbedarfsprognose besteht darin, dass es ermöglicht wird, den Gesamtbedarf an Gewerbeflächen nach bestimmten Standortanforderungen (vgl. Kap. 3) der Unternehmen und Betriebe weiter auszudifferenzieren.

Zur Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs mit dem Zielhorizont 2035/40 wird eine Kombination aus den Ergebnissen beider Ansätze gewählt, wobei sich aus dem Mittelwert (arithmetisches Mittel aus beiden Ergebnissen) ein erwarteter Bedarfswert (Gesamt und Jahresdurchschnitt) ergibt, welcher für die Bilanzierung dem vorhandenen Gewerbeflächenpotenzial gegenübergestellt wird.

Zur Einschätzung des Flächenbedarfs gewerblicher Unternehmen wird auf unterschiedliche Datengrundlagen und Informationen zur Flächennutzung sowie zur Wirtschaftsstruktur zurückgegriffen. Ziel dabei ist, die Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2035/40 anhand der vorgenannten Standorttypen zu differenzieren.

Selbstverständlich muss die zugrunde liegende Annahme, dass die zukünftige Entwicklung in ihren Grundzügen der Vergangenheit gleicht, in angemessenen Intervallen einem Monitoring unterworfen werden und darf nicht unreflektiert fortgeschrieben werden.

4.1 Reale Flächenverkäufe

4.1.1 Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfassten Kauffälle bebauter und unbebauter gewerblicher Grundstücke (auf Basis von Immobilienkaufverträgen) stellen eine zentrale Datengrundlage zur Erfassung der Flächennutzung bzw. des realisierten Flächenumsatzes in der Vergangenheit dar. Diese Kenntnisse sind zur Einschätzung auch zukünftiger Entwicklungen am Bodenmarkt von ausgesprochen hohem Wert. Im Hinblick auf die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in der Hansestadt Lübeck sind dabei vorrangig die Verkäufe unbebauter Gewerbegrundstücke von Interesse, da diese unmittelbar die Flächenneuinanspruchnahme betreffen.

Um aus der Nachfrage auf den Flächenbedarf schließen zu können, wird man gemeinhin von der Grundannahme ausgehen, dass in der Vergangenheit stets ein bedarfskonformes Flächenangebot verfügbar sowie auch hinreichend bekannt war und der „Kunde“ zugleich über die entsprechenden Mittel zum Flächenerwerb verfügte, sodass sich sein Bedarf in Form einer Nachfrage manifestieren konnte. Vielfach treffen diese Annahmen zu und man wird unter der Voraussetzung nicht wesentlicher Veränderungen relevanter Einflussgrößen davon ausgehen, auch künftig mit einer ähnlich hohen Nachfrage wie in der Vergangenheit rechnen zu können. Würde man in einer **regionalen** Betrachtung erheblich davon abweichende Ergebnisse erwarten, müsste die Funktionsweise des Flächenmarktes grundsätzlich in Frage gestellt werden.¹¹ Dennoch gibt es einige entscheidende Einschränkungen, die sich vor allem dadurch ergeben, dass der Markt eben nicht vollkommen ist, mehr oder weniger starke Intransparenz auf allen Seiten der Marktteilnehmer herrscht und vor allem das Flächenangebot nicht so schnell anzupassen ist oder aus politischen Beweggründen nicht angepasst wird, wie es die Nachfragerseite vielfach fordert. Auch wird sich bspw. der Bedarf eines Betriebs nach einem 1 ha großen Grundstück nicht über mehrere, räumlich auseinanderfallende Kleinstflächen decken lassen. Zudem wiegen einzelne Standortanforderungen der Betriebe so stark, dass sich trotz großem Angebotsportfolios aus Sicht einzelner Betriebe letztlich nur sehr wenige Flächen bewirtschaften lassen und eine Standortverlagerung der letzte Ausweg für einen Betrieb ist.

Trotz der hohen Güte und v.a. auch der regionalen Vergleichbarkeit dieser Datengrundlage, muss also bedacht werden, dass sich die realisierten Verkäufe in hohem Maße durch das Flächenangebot bedingen. So kann das Bild etwa dadurch verzerrt sein, indem einerseits ein **eventueller Flächenmangel** in der Vergangenheit dazu führen wird, dass auch dann keine Flächen verkauft werden können, wenn ein Bedarf danach besteht. Insofern bestünde die Möglichkeit, bei einer Extrapolation der bisherigen Jahresdurchschnittswerte ein bestehendes Angebotsflächen-Defizit aus der Vergangenheit in die Zukunft fortzuschreiben. Auf der anderen Seite wird in wirtschaftlichen Wachstumsjahren und angesichts allgemein steigender Baulandpreise, bei jedoch gleichzeitiger Niedrigzinsphase und/ oder an Orten mit temporärem Überangebot, immer auch eine Tendenz dahingehend bestehen, **Flächen auf Vorrat zu erwerben** (betriebsgebundene/ stille Reser-

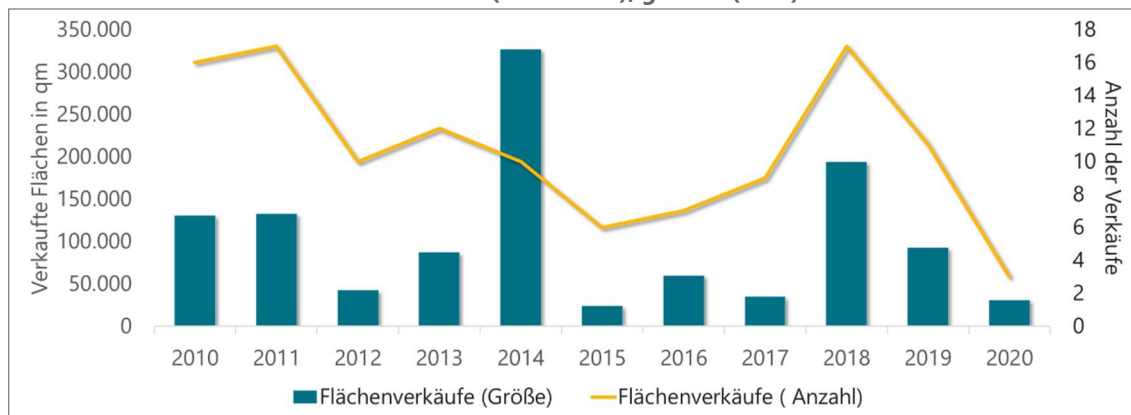
¹¹ Eine grundsätzliche Infragestellung der Aussagekraft dieser Statistik würde zugleich bedeuten, dass das Flächenangebot sich – auch, wenn gewisse zeitliche Verzögerungen außer Acht blieben – dem Bedarf nicht anpasst und man diesen Bedarf auch in keinsten Weise zu antizipieren vermag (es gäbe dann allerdings auch keine Flächenvorratspolitik). Ginge man wiederum davon aus, dass in der Vergangenheit eine erhebliche Schieflage zwischen Angebot und Nachfrage existiert habe, so wäre auch die Frage zulässig, welchen Beitrag die Flächenverfügbarkeit zur bislang nachweislich guten Wirtschaftsentwicklung in der HanseBelt-Region beitragen konnte und inwiefern eine Ausweitung der Angebotsituation die Dynamik der Zukunft gegenüber der Vergangenheitsentwicklung steigern könnte (ohne dabei negative externe Effekte zu erhöhen).

veflächen). Daher sollte grundsätzlich die realisierte Nachfrage nach Flächen nicht mit dem tatsächlichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen gleichgesetzt werden.¹² Schließlich werden v.a. bei Standortneuentwicklungen von den Endnutzern (seltener auch Projektentwicklern) frühzeitig auch entsprechende Erweiterungsflächen erworben, die mitunter viele Jahre unter- oder vollständig ungenutzt bleiben. Auch sollten mögliche Effekte eines spekulativen Verhaltens am Bodenmarkt (Bodenpreisspekulation¹³) stets mitbedacht werden.

Die für diese Untersuchung herangezogenen Daten der Kaufpreissammlung wurden über den Auftraggeber bei dem Gutachterausschuss angefragt und der cima zur Verfügung gestellt. Anpassungen wurden in Einzelfällen dann vorgenommen, wenn offensichtliche Doppelverkäufe oder Flächenverkäufe an Betriebe des großflächigen Einzelhandels in den Ausgangsdaten noch enthalten waren (es erfolgte eine Einzelfallprüfung durch die cima, so dass alle Daten einer Mehrfachprüfung unterliegen).

Der verbleibende durchschnittliche Flächenumsatz (Hektar gesamt und pro Jahr) wird in dieser Untersuchung als eine obere Schwelle der bislang realisierten Flächennachfrage (*unbebaute* Flächen in Form des Nettobaulands) bewertet und gegenüber den Werten der kommunalen Verkaufsstatistik (vgl. dazu Kap. 4.1.2) bevorzugt. Die Wahl dieser Statistik wird insbesondere dadurch begründet, dass sowohl Flächenverkäufe aus kommunalem Eigentum als auch aus privatem Eigentum über Immobilienkaufverträge festgehalten werden. Folglich liegt der sich ergebende Wert der Kaufpreissammlung i.d.R. höher als bei der kommunalen Verkaufsstatistik. Allerdings kann infolge der eingeschränkten Aussagekraft der zukünftige Gewerbeflächenbedarf daher nicht allein anhand einer Extrapolation der bisherigen realen Nachfrage in die Zukunft (2035/40) ermittelt werden.

Abb. 8 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

¹² Im engeren Sinne muss hier von „Bedarf innerhalb des Prognosezeitraums 2035/40“ gesprochen werden. Schließlich stellt auch der frühzeitige Erwerb von Reserveflächen als innerbetriebliche strategische Entscheidung eine Art von „Bedarf“ dar, die dazu beitragen kann, den jeweiligen Standort auch langfristig zu sichern. Die Prognose muss sich aber dennoch auf den gesetzten Zeitraum beziehen und kann keine unternehmensstrategischen Ziele berücksichtigen.

¹³ Wichtig ist diesbezüglich auch der Effekt verzögerter öffentlicher Bekanntgaben entsprechender städtebaurechtlicher Beschlüsse (B-Plan-Verfahren, Voruntersuchungen bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen u.a.), wodurch der Verkehrswert von Flächen ansteigt (Werterhöhungen durch Aussicht auf die Entwicklung), bei der Bemessung des Ankaufswertes dann aber relevant wird (im Falle des bes. Städtebaurechts § 153 Abs.1 BauGB).

Im relevanten Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 wurden in der Hansestadt Lübeck gemäß der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses unbebaute Gewerbeflächen in der Größenordnung von insgesamt 1.155.768 qm, also über 115 ha veräußert. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Flächenumsatz in Höhe von 10,51 ha.

Abb. 9 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Standorttyp von 2010 bis 2020 (GAG)

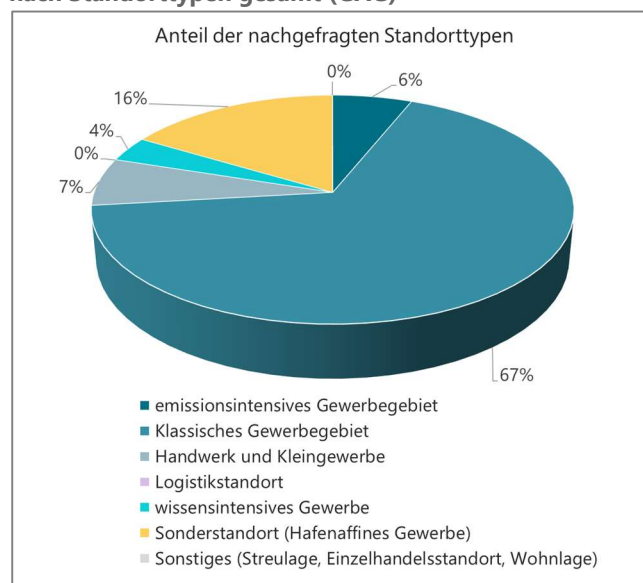


Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Der Verlauf zeigt dabei deutliche Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren, wobei das Jahr 2014 mit Flächenumsätzen in Höhe von fast 32,7 ha deutlich heraussticht (v.a. Verkäufe im Gewerbegebiet Genin-Süd, westlich der Baltischen Allee), wohingegen der jährliche Durchschnitt zwischen 2015 und 2017 wiederum bei lediglich rd. 4,0 ha pro Jahr liegt (vgl. Abb. 8). Das Jahr 2018 konnte mit rd. 19,5 ha wieder deutlich stärkere Umsätze aufweisen. Seitdem ist der Trend abnehmend. Begründet liegt dies im nicht mehr marktgerechten bestehenden Angebot (Grundstücksgröße, Lage, Baurecht), wodurch einiger der größeren Flächenanfragen nicht bedient werden können.

Auch die Anzahl der Verkäufe schwankte zwischen den einzelnen Jahren. Abgesehen vom Jahr 2014 wird dabei in der Tendenz ein Zusammenhang mit der Entwicklung der veräußerten Flächengröße erkennbar. Werden die Gewerbeflächenverkäufe anhand der definierten Standorttypen

Abb. 10 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen gesamt (GAG)



Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

pen differenziert (vgl. Kap. 3), so ist deutlich zu erkennen, dass Verkäufe in „Klassischen Gewerbegebieten“ stark gegenüber anderen dominieren. Veräußerungen in „Sonderstandorten (hier: hafenaaffines Gewerbe)“ und v.a. innerhalb der anderen Standorttypen fallen viel geringer aus.¹⁴

Ein Trend zur Nachfrage nach bestimmten Typologien bzw. einer solchen Angebotsentwicklung ist dahingehend allerdings nicht zu erkennen.¹⁵ So lässt sich in erster Linie aus der Gesamtschau aller Verkäufe zwischen 2010 und 2020 die zentrale Aussage ableiten, dass mit rd. 67 Prozent insbesondere Grundstücke veräußert wurden, die einem „Klassischen Gewerbegebiet“ zuzuordnen sind, 16 Prozent der Flächenverkäufe beziehen sich auf „Hafenaaffines Gewerbe“, lediglich 7 Prozent auf Liegenschaften in Standorten für „Handwerk und Kleingewerbe“ und 6 Prozent auf „Emissionsintensive Gewerbegebiete“.

4.1.2 Auswertung der kommunalen Flächenverkaufsstatisik (unbebaute Flächen)

Ebenso wie die Kaufpreissammlung, stellt auch die kommunale Flächenverkaufsstatisik – gepflegt durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft – eine ausgesprochen gute Informationsquelle zu den bislang realisierten Flächenumsätzen dar. Dabei bietet die kommunale Flächenverkaufsstatisik einige Vorteile gegenüber den öffentlich zugänglichen Daten (Kaufpreissammlungen). Denn es können zugleich konkrete Informationen über nachgefragte Grundstückslagen, Ansiedlungshintergründe (z.B. Neuansiedlung oder Erweiterung), Betriebsnamen und zugehörige Branchen etc. verfügbar gemacht werden, die zur nachfragekonformen Bedarfseinschätzung von großem Wert sind.

Die Qualität der verfügbaren Informationen ist in Abhängigkeit von der Fragestellung hoch. Eine wichtige Einschränkung der Aussagekraft ergibt sich allerdings dadurch, dass die kommunalen Verkaufsstatisiken (in den meisten Fällen) gegenüber den Bewegungen am privaten Flächenmarkt „blind“ sind. Zwar erfolgt auch über die Kaufpreissammlung keine Erfassung der Nutzung längerfristig privat reservierter Erweiterungsflächen durch den angestammten Betrieb, jedoch werden durchaus private Weiterverkäufe registriert, die bisweilen eine nennenswerte Größe haben können.

Weil im Rahmen dieses Gutachtens kein vollständiger Abgleich zwischen den Daten der Kaufpreissammlung und der kommunalen Statistik erfolgen kann (ursächlich dafür sind Datenschutzgründe, die eine Identifizierung nur anhand von Flächengrößen und ungefähren Gebietslagen ermöglichen), stützt sich die Auswertung der bisherigen Flächenverkäufe im Gesamtumfang auf die Daten der Kaufpreissammlung, da dieser höhere Wert als hinreichend realitätsnah betrachtet wird (wenngleich dadurch eine geringe Überschätzung möglich ist). Bezüglich der angesiedelten Branchen wird hingegen – soweit vorhanden – auf die kommunalen Daten zurückgegriffen, welche nur eine entsprechende Auswertung nach Wirtschaftszweigen ermöglichen.

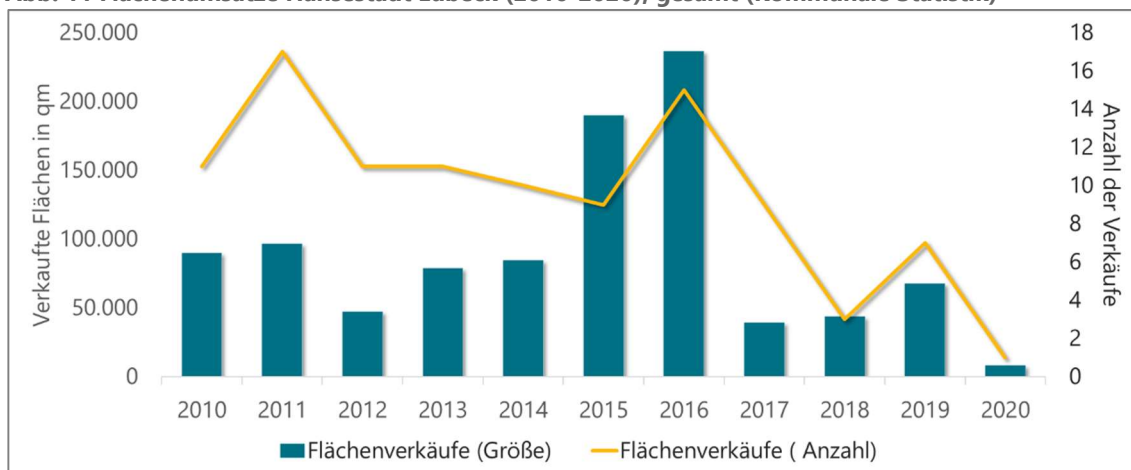
Die Flächenverkäufe aus der kommunalen Verkaufsstatisik im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2020 lassen sich zu rd. 67 Prozent der Fälle den Verkäufen der Kaufpreissammlung zuordnen. In

¹⁴ Anmerkung: In diesem Segment besteht kein Angebot. Es kommt vielmehr zu Vermietungen im Bestand infolge von Verlagerungen innerhalb der Hafenterminals. Hafenflächen der öffentlichen Hand stehen nicht zum Verkauf. Auf privater Seite hat ein Hafenterminalbetreiber angrenzende Flächen im Bereich Seelandkai arrondieren können und mit dem Erwerb des „E.ON-Geländes“ (ca. 15 ha nutzbare Fläche) Platz für ein weiteres Hafenterminal geschaffen. Für diese Fläche muss über ein Planfeststellungsverfahren allerdings aktuell noch Baurecht geschaffen werden.

¹⁵ Anmerkung: Da eine Verkaufsstatisik „blind“ gegenüber den tatsächlich noch vorhandenen Flächen ist, eignet sich die Koppelung mit der „kommunalen Flächenstatistik“ der Wirtschaftsförderung, die auch die Nachfrage von der Markseite erfasst, und zeigt, welche Flächengrößen in den einzelnen Gewerbegebieten noch zur Verfügung stehen.

anderen Fällen ist u.a. davon auszugehen, dass aufgrund von Verschmelzungen oder Teilungen von Flurstücken eine Identifizierung nicht möglich ist.

Abb. 11 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020), gesamt (Kommunale Statistik)



Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020
Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

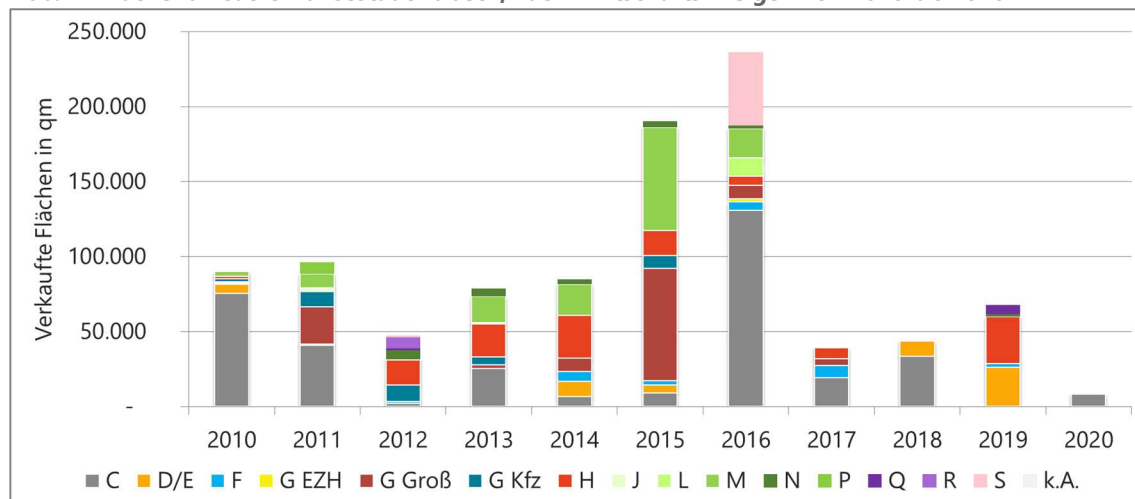
Weil sich die kommunale Flächenverkaufsstatistik in erster Linie auf die Veräußerungen stadteigener Grundstücke und solcher Flächen bezieht, in deren Vermarktung die Wirtschaftsförderung Lübeck als Vermittlerin einbezogen war, liegen mehr oder weniger deutliche Abweichungen der Gesamtwerte gegenüber der Kaufpreissammlung vor, wie die Abbildung (vgl. Abb. 11 ggü. Abb. 8) zeigt.

So wurden zwischen 2010 und 2020 insgesamt rd. 982.486 qm neu in Anspruch genommen.¹⁶ Der jährliche Durchschnitt liegt bei einem realisierten Flächenumsatz von 8,93 ha. Auffallend sind dabei insbesondere die beiden Jahre 2015 und 2016, was in erster Linie auf diejenigen Flächen zurückzuführen ist, deren Verkauf in der Kaufpreissammlung auf das Jahr 2014 datiert ist. Dieser nachweisliche zeitliche Verzögerungseffekt kann als weitere Begründung dafür angeführt werden, für nachfolgende Analysen vorrangig die Kaufpreissammlung zu nutzen (obwohl daraus tendenziell geringe Überschätzungen der realen Nachfrage zu erwarten sind).

Während es sich aus den besagten Gründen anbietet, zur Einschätzung der bislang realisierten Flächenumsätze vorrangig auf die Statistik der Gutachterausschüsse zurückzugreifen, bietet die kommunale Flächenverkaufsstatistik demgegenüber den Vorteil, dass sich die dort verfügbaren Verkaufsdaten zugleich nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen differenzieren lassen (vgl. Abb. 12).¹⁷

¹⁶ Neuansiedlungen in bestehenden Immobilien sind, ebenso wie z.B. der Erwerb eines Bestandsunternehmens oder Erweiterungen in bestehenden Immobilien, ausdrücklich nicht Bestandteil hiesiger Auswertung, weil es sich dabei in aller Regel um Wiedernutzungen handelt.

¹⁷ Hierzu wurden alle Einzelverkäufe durch die CIMA anhand der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) eingeordnet (nach Hauptbranche).

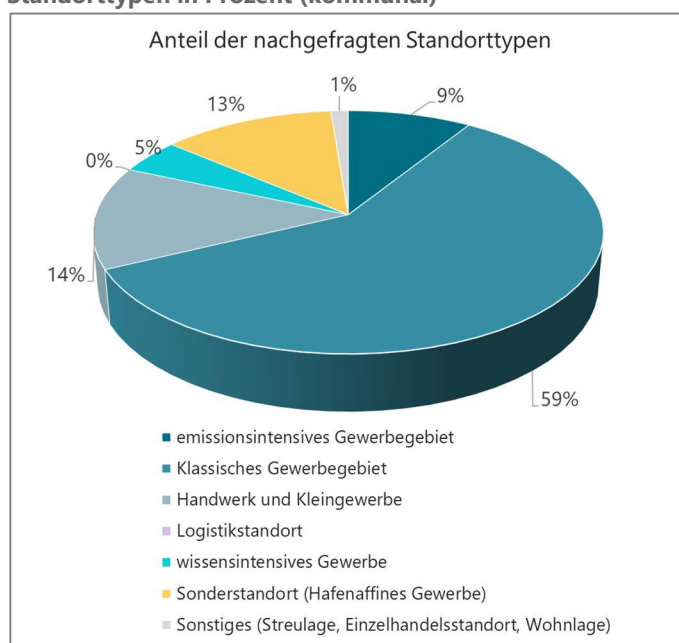
Abb. 12 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck, nach Wirtschaftszweigen von 2010 bis 2020

Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Klassifizierung: Klassifikation nach Wirtschaftsabschnitten und -abteilungen (WZ08) durch cima, 2021 WZ08: C: Verarbeitendes Gewerbe; D/E: Ver- und Entsorgungsgewerbe; F: Baugewerbe; G K: Kfz-Handel; G E: Einzelhandel; H: Verkehr u. Logistik; I: Gastgewerbe; J: Information und Kommunikation; K: Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen; L: Grundstücks- und Wohnungswesen; M: Erbringung von freiberufl., wissensch. u. techn. Dienstleistungen; N: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; O: Öffentliche Verwaltung, Verteidigung – Sozialversicherung; P: Erziehung und Unterricht; Q: Gesundheits- und Sozialwesen; R: Kunst, Unterhaltung und Erholung; S: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen; k.A.: keine Angabe

Hierbei zeigt sich, dass die nachfragenden Branchen längst nicht nur dem eigentlichen Produktionsbereich entstammen (Verarb. Gewerbe: 36%), sondern ein ausgesprochen hoher Anteil der Flächenverkäufe auf Unternehmen und Betriebe entfällt, die der Branche „Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen“ (M) zuzuordnen sind. Zusammen mit den Branchen J (Information und Kommunikation) und N (Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen) entfallen sogar insgesamt 17 Prozent aller Flächenverkäufe der letzten Jahre auf die typischen unternehmensnahen Dienstleistungen.

Abb. 13 Flächenumsätze Hansestadt Lübeck (2010-2020) nach Standorttypen in Prozent (kommunal)

Quelle: Kommunale Flächenverkaufsstatistik, 2020

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Diese Nachfragestruktur verdeutlicht ein hohes Maß der Tertiärisierung auch innerhalb der Gewerbegebiete und zeigt damit auch die Richtung auf, in die sich die Gewerbeflächen in Lübeck aktiv entwickeln sollten, um auch langfristig als attraktive Unternehmensstandorte für zukunftsfähige Branchen wahrgenommen zu werden.

Des Weiteren sind auch der Großhandel und der Verkehrssektor unter den Nachfragern der vergangenen Jahre stark vertreten und binden zusammen rund 26 Prozent der Gesamtumsätze zwischen 2010 und 2020. Es zeigt sich also, dass der Wirtschaftsstandort Lübeck zugleich zu den hervorragenden Logistikstandorten in der HanseBelt-Region zählt. Als Besonderheit ist dabei zu bedenken, dass durch die Flächenbereitstellung von Logistikstandorten v.a. im Hafenumfeld ein sehr hoher Anteil der logistischen Großverkäufe auf diese „Sonderstandorte“ entfällt. Für andere Anfragen aus dem Bereich Logistik und Verkehr stehen unter Berücksichtigung von Anforderungen an das Baurecht, die Größe und die Lagegunst keine adäquaten Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung.

Gegenüber der Kaufpreissammlung (vgl. Kap. 4.1.1) weichen die Anteile der nachgefragten Standorttypen gemäß Kommunalstatistik vor allem beim Typus „Handwerk und Kleingewerbe“ (14% ggü. 7%) ab. Die Ursachen hierfür können an dieser Stelle nicht eindeutig geklärt werden, jedoch ist zu vermuten, dass dahingehend unterschiedliche Erfassungskriterien beider Statistiken ausschlaggebend sind.¹⁸

4.1.3 Zusammenfassung

Im Ergebnis lässt sich für die Hansestadt Lübeck festhalten, dass im Zeitraum 2010 bis 2020 von einem **durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenumsatz in der Größenordnung von maximal 10,51 ha** ausgegangen werden kann (der Wert der kommunalen Veräußerungen liegt bei 8,93 ha). Unabhängig von der Datenquelle lässt sich dabei festhalten, dass die wichtigsten Nachfrager das Verarbeitende Gewerbe; die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie auch der Großhandel und der Bereich Verkehr/ Lagerei waren.

Die am stärksten nachgefragten Standorttypen waren dabei, der Reihe nach und angelehnt an die Kaufpreissammlung:

- Klassisches Gewerbegebiet (67%)
- Sonderstandort (Hafenaffines Gewerbe); mit einem hohen Anteil logistischer Nutzung (16%)
- Handwerk und Kleingewerbe (7%)
- Emissionsintensives Gewerbegebiet (6%).

Die realisierten Gewerbeflächenumsätze, die auf den Typus „Wissensintensives Gewerbe“ entfallen, sind im Betrachtungszeitraum vergleichsweise gering (GAG-Statistik: 4%; kommunale Verkaufsstatistik: 5%). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die hohen Anteile der unternehmensnahen Dienstleistungen in den übrigen Gewerbetypen darauf hinweisen, dass ein Bedarf an Standorten für explizit wissensintensive Unternehmen durchaus besteht.

Als Hintergrund ist dabei folgende Ausgangskonstellation von Interesse: Als einziger eindeutiger Standort für „Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“ mit einem eher kleinen Flächenumfang lässt sich der gewerbliche Abschnitt im westlichen Hochschulstadtteil einordnen. Daran

¹⁸ In der Kommunalstatistik ist bspw. ein großes Areal im Flughafenumfeld zu verorten, das in der Kaufpreissammlung (ggf. aufgrund unterschiedlicher Erfassungskriterien oder aber Datenschutzgründe) nicht abgebildet ist. Bei hafenaffinen Standorten könnten wiederum Doppelverkäufe in der Kaufpreissammlung ausschlaggebend dafür sein, dass die Verkaufsflächengröße dort höher ist.

angrenzende Siedlungsteile (abgesehen von dem Band entlang der Maria-Goeppert-Straße bis zum Fraunhofer EMB) und einige weitere Standorte im Lübecker Stadtgebiet, die sich durch vergleichbare Branchenstrukturen auszeichnen, sind hingegen im planungsrechtlichen Sinne nicht als GE klassifiziert und daher im Rahmen dieser Gewerbeflächenbedarfsprognose nicht erfasst. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass erste Betriebe, die aufgrund von Erweiterungen und daraus resultierenden Flächenengpässen aus dem Hochschulstadtteil ausweichen, sich in den gut gelegenen und höherwertigen Gewerbeflächen in Genin- Süd ansiedeln.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass Mischbauflächen, die faktisch eine ähnliche, gewerbliche Struktur aufweisen können, nicht Gegenstand der Verkaufsstatistik sind, was die dahingehende Aussagekraft schmälert (der „fließende“ Übergangsbereich wird ausgeblendet).

Bei einer darüberhinausgehenden, tieferen Analyse der verkauften Flächengrößen, im Bereich der Gebietskörperschaften in der Region Hansebelt, wird deutlich, dass auf die Hansestadt Lübeck fast ausschließlich höhere Flächengrößen entfallen.

Im *Median*¹⁹ (jeweils 50% der Fälle liegen darüber und darunter) liegt die Flächengröße bei rd. 4.200 qm. Auffallend ist der zwischen 2010 und 2020 ausgesprochen hohe Anteil großflächiger Verkäufe (hohes *oberes Quartil*²⁰ und *0,9-Dezil*²¹). Insgesamt kann von Größenordnungen gesprochen werden, die sich auch in weiteren, deutschlandweit von der cima durchgeführten Untersuchungen der vergangenen Jahre regelmäßig bestätigen.

Abb. 14 Statistische Lagemaße der Realverkäufe p.a. (2010-2020)

Ergebnisse nach Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses					
Kreis/ kreisfreie Stadt	0,25-Quartil	Median	0,75-Quartil	0,90-Dezil	Maximum
Hansestadt Lübeck	1.849 m ²	4.220 m ²	10.759 m ²	23.092 m ²	84.047 m ²

Quelle: Kaufpreissammlung des GAG, 2020

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

¹⁹ **Median** (Zentralwert bzw. 2. Quartil): Es liegen jeweils 50% der Verkaufsfälle über diesem Wert und 50% der Verkaufsfälle unter diesem Wert. Der Median steht also genau in der Mitte, wenn man die einzelnen Messwerte der Urliste (Flächenverkaufsstatistik) der Größe nach sortiert. Er ist gegenüber dem arithmetischen Mittel (Durchschnitt) robuster gegenüber Ausreißern.

²⁰ **0,75-Quartil** (bzw. oberes Quartil oder drittes Quartil): 75 Prozent der vorliegenden Werte sind maximal so groß wie der ausgewiesene Schwellenwert; die Werte des restlichen Viertels sind mindestens so groß. Im Unterschied dazu ist das 0,25-Quartil (unteres Quartil bzw. erstes Quartil) der Schwellenwert, für den gilt, dass 25 Prozent aller Werte kleiner sind als dieser. Zwischen dem unteren und dem oberen Quartil liegt die Hälfte der Stichprobe.

²¹ **0,9-Dezil**: Beim 0,9-Dezil gilt, dass 90 Prozent der Beobachtungswerte darunter liegen.

4.2 Trendbasierte Flächenbedarfsprognose

4.2.1 Annahmen und Aussagekraft

Die realen Verkäufe der vergangenen Jahre (2010 – 2020) lassen wichtige Rückschlüsse auf den Umfang der nachgefragten Flächen (und teilweise auch auf die nachgefragten Standortqualitäten) in der Hansestadt Lübeck zu.

Auf Grundlage dieser Informationen lassen sich Fortschreibungen in die Zukunft anstellen, die eine gewisse Aussagekraft allein deshalb haben, weil sie auf der Beschreibung realer Entwicklungen beruhen. Schließlich besteht kein triftiger Grund zur Annahme, dass sich der bisherige Bedarf vollkommen anders verhielt als es die bisherigen Flächenverkäufe nahelegen (folglich würde zumindest die Annahme einer erheblich davon abweichenden Entwicklung in der Zukunft eine sehr gut nachvollziehbare und v.a. allgemein anerkannte Begründung erfordern).²²

Dennoch ist die Aussagekraft einer rein auf die Vergangenheit gerichteten Betrachtung, wie dargestellt wurde, eingeschränkt. Im vorliegenden Fall zeigen verschiedene Faktoren anhand der Nachfragestatistik, dass ein evidenter Mangel an geeigneten und zugleich verfügbaren Flächen mit ausreichender Grundstücksgröße und -zuschnitt in der richtigen Lage und passendem Bau-recht vorliegt. Dies zeigt sich etwa an einem sehr schnellen Abverkauf von Grundstücken in bestimmten Lagen (z.B. die Erweiterung von Genin-Süd). Zugleich besteht in den benachbarten Kommunen ein vergleichbar knappes Gewerbeflächenangebot, das den Nachfragedruck in der Hansestadt Lübeck und der Region zusätzlich erhöht.

Aus diesem Grund wird ergänzend eine trendbasierte Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt. Das anlassbezogene Modell basiert auf der prognostizierten Entwicklung der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr 2035/40, bei dem die verschiedenen Unternehmensgruppen differenziert werden, um den unterschiedlichen Standortanforderungen verschiedener Branchen Rechnung zu tragen.

Unter Rückgriff auf branchenspezifische Flächenkennziffern (FKZ) und weitere, am konkreten Anlass der Nachfrage orientierten Faktoren, wird der Gewerbeflächenbedarf differenziert nach Standorttypen ermittelt (vgl. Abb. 15).

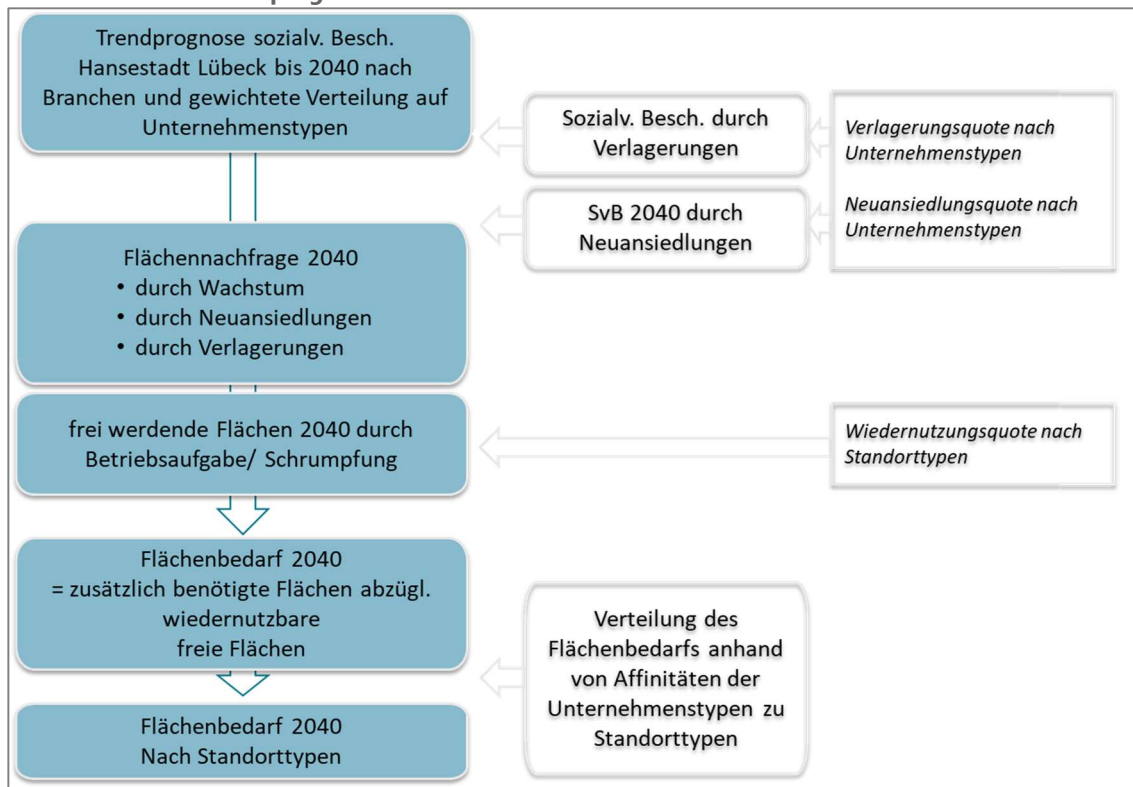
Die Prognose der Beschäftigtenentwicklung (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bzw. SvB)²³ erfolgt für jeden Landkreis und die kreisfreie Stadt Lübeck, basierend auf dem langen Stützzeitraum der Jahre 2000 bis 2020. Hierzu werden die Wirtschaftszweige zuvor nach 18 **Unternehmensgruppen** unterteilt, für die jeweils eigene Prognosen bis zum Zieljahr erstellt werden.

²² Eine solche Annahme lässt sich allein durch das typische Standortwahlverhalten von Unternehmen begründen, die auch im Falle eines kleinräumigen Flächenmangels i.d.R. eine Verlagerung innerhalb der angestammten Region vorziehen werden. Bundesweite Flächenmonitoring-Berichte lassen deutlich erkennen, dass die Wanderungsdistanzen von Betrieben bei Bedarfsfällen in der Regel sehr gering sind. So erfolgt die Hälfte aller Verlagerungen in einem Radius von weniger als 20 km. Bei Zweigwerksgründungen sind die Wanderungsdistanzen aufgrund der beabsichtigten Standortspaltung etwas größer, wobei die Hälfte aller Unternehmen auch dann im Umkreis von 35 km einen neuen Standort sucht, drei Viertel aller Unternehmen im Umkreis innerhalb von 100 km. Viele Unternehmen werden die Ursprungsgemeinde oder Nachbargemeinde wählen, um am neuen Standort die wesentlichen Rahmenbedingungen (Belegschaft, vorhandene Zuliefer- und Absatzbeziehungen, Wohnort der Betriebsleitung, Lohnniveau etc.) beizubehalten. (vgl. z.B. AG Masterplan Ruhr (Hrsg.) (2012): Masterplan Ruhr 2012. Wirtschaftsflächenentwicklung in der Städtereion Ruhr 2030; Grabow et al. (1995): Weiche Standortfaktoren; Jansen/ Region Aachen (2001): Regionale Werkstatt "Qualitative Gewerbestandortentwicklung").

²³ Die Erwerbstätigenzahl umfasst die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB), marginal Beschäftigte (keine voll-sozial-versicherungspflichtige Beschäftigung), Beamte sowie Selbstständige. Sozialversicherungspflichtig beschäftigt

Im Mittelpunkt der Gewerbeflächen-Bedarfsanalyse steht der Bedarf nach Wirtschaftsflächen, die gewerbegebietstypische Nutzungen zulassen. Von Interesse sind daher Gewerbestandorte mit einem nennenswerten Anteil von Betrieben des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels oder der Erbringung von Verkehrsdienstleistungen, die typischerweise Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude in räumlicher Nähe zur Produktion nachfragen. Insbesondere sind somit auch Unternehmen relevant, die dem Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen zuzurechnen sind und vielfach aktiv die räumliche Nähe zur Produktion suchen.

Abb. 15 Flächenbedarfsprognosemodell



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

In einem weiteren Schritt werden die für die Unternehmensgruppen prognostizierten Beschäftigtenentwicklungen auf 8 **Unternehmenstypen** verteilt, die sich durch weitgehend ähnliche Standortanforderungen auszeichnen. Diese Werte wiederum werden im folgenden Schritt den bereits in Kap. 3 dargestellten 6 **Standorttypen** zugeordnet, welche die (künftigen) Anforderungen dieser Unternehmen und Betriebe am ehesten decken können.

Die Unternehmenstypen werden dabei nicht 1:1 einzelnen Standorttypen zugeordnet, sondern gewichtet auf diese verteilt. Hierdurch wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Betriebe selten den für sie (aus externer Sicht) optimalen Standort wählen, sondern sich an einem gegebenen Anspruchsniveau orientieren, dem zumeist eine nur einfache und subjektive (persönliche Einstellungen gegenüber dem Standort) Standortbewertung zugrunde liegt (z.B. Nutzung von Heuristiken).

(SvB) sind alle Arbeitnehmer einschließlich der Auszubildenden, die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu entrichten sind.

Eine wesentliche Stellschraube des trendbasierten Gewerbeflächenprognosemodells stellen die verwendeten Flächenkennziffern (FKZ) sowie die angenommenen Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten dar. Die FKZ beschreiben den durchschnittlich auf einen Beschäftigten einer Branche entfallenden Verbrauch an Grundfläche (gemessen in Quadratmeter; Gebäude- und Freifläche, einschließlich Stellplätzen u. a., jedoch ohne äußere Erschließung, Ausgleichsflächen etc.). Die Ableitung der FKZ basiert wiederum auf den Auswertungen der kommunalen Flächenverkaufsstatistik (dies war durch den vorliegenden Datenumfang in einigen Fällen möglich) sowie einem Vergleich dieser Werte mit denen der deutschlandweiten cima-Datenbank (basiert auf Plausibilitätskontrolle aufgrund teilweise geringer Fallzahlen einzelner Branchen). Die Flächenkennziffern werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle (vgl. Abb. 16) angesetzt.

Abb. 16 Verwendete Flächenkennziffern

Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je SvB
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	250 qm je SvB
Baugewerbe	200 qm je SvB
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	250 qm je SvB
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen (auch FuE)	85 qm je SvB
Sonstige Dienstleistungen	75 qm je SvB

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021; angepasst anhand der kommunalen Flächenverkaufsstatistik

Die FKZ wirkt sich im cima-Modell nicht nur bei prognostiziertem Beschäftigtenwachstum auf den Flächenbedarf aus, sondern ebenso im Falle von eventuell prognostizierten Beschäftigtenverlusten einzelner Branchen, in deren Folge wiederum Flächen in gewissem Umfang freigesetzt werden. Solche Flächen werden unter Zugrundelegung entsprechender Wiedernutzungsquoten im Modell nochmals angerechnet.²⁴

Neben den Wiedernutzungsquoten werden Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten angenommen. Diese liegen bei 0,7 Beschäftigten je 100 SvB und Jahr (Verlagerungsquoten) bzw. 0,7 bis 0,15 Beschäftigten je 100 SvB und Jahr (Neuansiedlungsquoten).²⁵

4.2.2 Gewerbeflächenbedarf nach Trendprognose

Ausgehend von der Beschäftigtenentwicklung im Stützzeitraum 2000 bis 2020, wird für die Hansestadt Lübeck bis zum Zieljahr 2040 von einem Wachstum der grundsätzlich gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten in Höhe von rd. 17.350 SvB (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) ausgegangen.

²⁴ Die angenommenen Wiedernutzungsquoten im Falle von prognostiziertem Beschäftigtenabbaus einzelner Branchen liegen zwischen 90 und 40 Prozent innerhalb des Prognosezeitraums bis 2035/40. Das Modell unterstellt dabei auf indirektem Weg einen positiven Zusammenhang zwischen Beschäftigtenzahl und Flächenverbrauch, da im Falle von Beschäftigtenrückgängen und möglichen Betriebsschließungen nicht davon auszugehen ist, dass frei fallende Flächen bis 2035/40 im selben Maße, also zu 100%, wiedergenutzt werden.

²⁵ Diese Werte beruhen auf der entsprechenden Fachliteratur und konnten durch die cima in den letzten Jahren in einzelnen Kommunen grundsätzlich bestätigt werden.

Insbesondere zeigt sich dieses Wachstum bei den wirtschaftsnahen²⁶ sowie sonstigen Dienstleistungen und bezieht sich in besonderem Maße auch auf das Verarbeitende Gewerbe (v.a. die emissionsärmeren Wirtschaftsabteilungen). Der sich ebenfalls positiv entwickelnde Einzelhandel wird in dieser Prognose als kaum relevant betrachtet.

Übertragen auf das Trendprognose-Modell ergibt sich aus dem Zuwachs an SvB ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von 10,5 ha (netto), was für den Prognosezeitraum 2021 bis 2040 insgesamt rd. 210,1 ha(netto) sowie zwischen 2021 und 2035 über 157,5 ha (netto) entspricht.

Abb. 17 Beschäftigtenprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)

Unternehmenstypen	Beschäftigte 2040	Beschäftigte 2020	Zu-/Abnahme der SvB 2020 bis 2040
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.ä.	4.491	3.791	700
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	24.967	21.684	3.283
Baugewerbe	6.192	5.234	959
Verkehr, Logistik und Lagerhaltung	7.691	7.414	278
Forschung und Entwicklung	113	94	*
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	18.354	14.996	3.359
Sonstige Dienstleistungen	44.872	37.669	7.203
Einzelhandel	9.739	8.186	1.553
Beschäftigte Insgesamt (gewerbeflächenrelevant)	116.420	99.067	17.353
nicht berücksichtigt & nicht relevant**	1.290	1.164	
Gesamtbeschäftigte	117.709	100.231	

Anmerkung:

* Aufgrund zu geringer Werte (Scheingenauigkeit) wird auf eine Ausweisung verzichtet.

** Nicht berücksichtigte SvB ergeben sich aus der unberücksichtigten Wirtschaftsabteilung 96 (Erbringung v. sonst. Überwiegend. persönl. Diensten). Nicht relevante SvB umfassen den Bereich Land- und Forstwirtschaft sowie private Haushalte.

Ausgangsdaten (2020):

Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, 2021

Berechnungen:

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Legt man dabei die Flächenanteile zugrunde, die sich aus dem trendbasierten Modell für die einzelnen Standorttypen ergeben, so wäre mit folgender Verteilung zu rechnen (vgl. Abbildung 18):

- Standort für emissionsintensives Gewerbe + Sonderstandort: 19%
- Klassisches Gewerbe: 53%
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik: 9%
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: 11%
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: 8%

Vor dem Hintergrund aktueller Trends in der Beschäftigtenentwicklung müssen die auf diesem Wege ermittelten Daten der Branchenentwicklung allerdings fortgeschrieben werden und verändern sich teilweise dynamisch. (vgl. Kap. 4.2.3).

²⁶ Insbesondere vertreten durch die Wirtschaftsabschnitte J (Information und Kommunikation), M (Freiberufl., wissenschaftliche und technische Dienstleistungen) und N (Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen).

Abb. 18 Gewerbeflächenbedarfe der Trendprognose Hansestadt Lübeck (2020 – 2040)

Prognosezeitraum 2021-2040	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sonderstandort	Standort für Kleingewerbe	Standort für wissensint. Gewerbe u. Dienstl.	SUMME
Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u.	16,5	1,3	6,4	1,3	0,0	0,0	25,5
Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u.ä.	12,8	6,4	83,0	6,4	6,4	6,4	121,2
Baugewerbe	1,4	0,0	9,8	0,0	15,4	0,0	26,6
Logistik und Lagerhaltung	1,1	11,3	6,8	1,1	1,1	0,0	21,4
Forschung und Entwicklung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	9,1	12,1
Sonstige Dienstleistungen	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	0,9	2,2
Einzelhandel	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5	0,0	1,0
SUMME in ha	31,8	18,9	110,7	8,8	23,4	16,5	210,1
Anteile insgesamt in %	15%	9%	53%	4%	11%	8%	

Berechnungen:

CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Bei den nachfragenden Branchen sollte weiterhin mit folgendem Schwerpunkt gerechnet werden:

- Verarbeitendes Gewerbe,
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen,
- Großhandel sowie
- Verkehr und Lagerei.

4.2.3 Trends in der Beschäftigtenentwicklung

Der aktuelle Strukturwandel, in dem sich eine Reihe derjenigen Branchen befindet, die regelmäßig auch als Nachfrager am Gewerbeflächenmarkt auftauchen, führt in der Folge auch zu veränderten Bedarfen, Qualitäten und Größen für zukünftige Gewerbeflächen. Die nähere Betrachtung der Faktoren, welche aktuell den Strukturwandel bestimmen (neue Logistik- Konzepte, weitere Tertiärisierung der Volkswirtschaft, urbane Produktion, Innovationen in Produktionsverfahren) führt in der Konsequenz zu einer Verschiebung der Anteile innerhalb der Wirtschaftszweige und den daraus abgeleiteten Nachfragegruppen. Dieser Ansatz wird empirisch auch gestützt durch eine Auswertung der Anfragen nach Gewerbeflächen in Lübeck, die die Wirtschaftsförderung als zentraler Akteur in der jüngeren Vergangenheit erhalten und ausgewertet hat. Insofern ist die nachfolgende Verteilung der Standorttypen Ausdruck dieses „Strukturwandel- Effekts“ und kann als plausibles Szenario für die weiterführenden Berechnungen zugrunde gelegt werden.

Die Anteile unter Berücksichtigung des aktuellen Strukturwandels verteilen sich demnach wie folgt:

- Standort für emissionsintensives Gewerbe + Sonderstandort: 10%
- Klassisches Gewerbe: 52%
- Verkehrsintensives Gewerbe/ Logistik: 18%
- Standort für Handwerk und Kleingewerbe: 8%
- Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen: 12%

4.3 Qualitative Faktoren

Weil jede Form der Prognose auf Annahmen basiert, die der Vergangenheit entliehen sind, besteht immer eine mehr oder weniger große Wahrscheinlichkeit, durch die Übertragung des Erfahrungswissens auf die Zukunft, bestimmte Trends nicht vollständig korrekt einzuschätzen.

Neben der Gegenüberstellung von realen Flächenumsätzen bzw. deren Fortschreibung in die Zukunft, und den Ergebnissen aus dem trendbasierten Prognosemodell, wurde aus diesem Grund **im Rahmen der Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt mit der begleitenden "Arbeitsgruppe RAUM FÜR WIRTSCHAFT"** eine intensive Diskussion der Zwischenergebnisse geführt, die ebenfalls Grundlage der Plausibilitätskontrolle ist.

Dabei wurde über die Bedeutung von Flächenengpässen in der Vergangenheit und über die möglichen Dynamiken im Zuge der Realisierung der Festen Fehmarnbeltquerung und weiteren überregional bedeutsamen Verkehrsprojekten oder Folgen technologischer Entwicklungssprünge, gesprochen. Hierunter fallen auch die Wirkungen der Digitalisierung auf den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf, wie etwa in Folge einer möglicherweise effizienteren sowie umweltschonenderen Produktion und Logistik, der direkten Einbindung von Kundenpräferenzen in den Wertschöpfungsprozess (individualisierte Produktion) oder eine Veränderung der Arbeitsbedingungen im Allgemeinen (z.B. Homeoffice). Auch die Tatsache, dass deutschlandweit ein deutlicher Rückgang der Produktionsverlagerungen ins Ausland²⁷ und teilweise sogar Rückverlagerungen (sog. Re-Shoring) festzustellen sind, spielt hinsichtlich der Einschätzung zukünftiger Gewerbeflächen eine Rolle (dies ist bspw. im Trendmodell bereits implizit enthalten). Auch Digitalisierungstechnologien als Befähigertechnologien zur digital vernetzten Produktion („Industrie 4.0“) spielen in diesem Zuge sicherlich eine wichtige Rolle, da sie sich unmittelbar auf die Produktivität und damit auf die Durchschnittskosten der Produktion auswirken können.

4.4 Absoluter Gewerbeflächenbedarf und Vergleich mit Gutachten von 2018

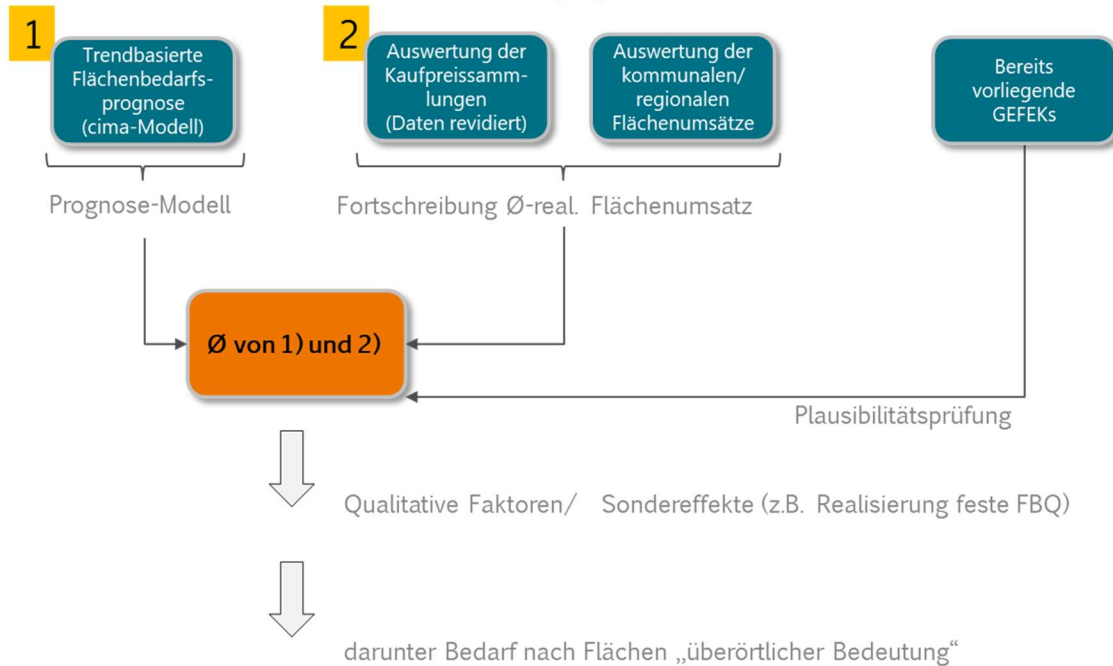
Die Einschätzung des Gewerbeflächenbedarfs für die Hansestadt Lübeck basiert schließlich auf der **Zusammenfassung der Ergebnisse des trendbasierten Bedarfsprognosemodells mit der extrapolierten jährlichen Realnachfrage**. Die beiden Werte werden dazu gemittelt und das resultierende Gesamtergebnis vor dem Hintergrund qualitativer Sondereffekte und weiterer, extern erstellter Prognosen bewertet. In der Gesamtschau resultiert damit ein einzelner Wert, dem sich die ermittelten Flächenpotenziale in der Bilanzierung gegenüberstellen lassen.

Das Ergebnis ist als Orientierungswert zu interpretieren und gibt eine ungefähre Größenordnung des nach gutachterlicher Einschätzung künftig zu erwartenden realen Flächenbedarfs wieder. In der Wahl eines tendenziell eher restriktiven Ansatzes spielen in gewissem Maße auch Gesichtspunkte eine Rolle, die sich aus dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. dem Ressourcenschutz im Allgemeinen ergeben. Denn die Standortattraktivität für

²⁷ Vgl. Kinkel, S./ Maloca, S. (2008): Produktionsverlagerungen rückläufig Ausmaß und Motive von Produktionsverlagerungen und Rückverlagerungen im deutschen Verarbeitenden Gewerbe. Mitteilungen aus der ISI-Erhebung zur Modernisierung der Produktion, Nr. 45); Economix Research & Consulting/ Düll, N. (Hrsg.) (2016): Arbeitsmarkt 2030 Digitalisierung der Arbeitswelt. Fachexpertisen zur Prognose 2016. Projekt Analyse der zukünftigen Arbeitskräftenachfrage und des -angebots in Deutschland auf Basis eines Rechenmodells. Im Auftrag des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales

den Einzelbetrieb wird sich stets auch aus qualitativen Merkmalen des Wirtschafts- und Lebensstandortes ableiten, wie vielfach belegt wurde. Die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in ausreichendem Maß und in entsprechender Qualität stellt nur eine von vielen Voraussetzungen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit dar. Die Begründung einer Flächenneuanspruchnahme muss stets den Forderungen der Raumordnung und Bauleitplanung (v.a. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) standhalten.

Abb. 19 Kombiniertes Modell der Flächenbedarfsprognose



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Das Ergebnis ist also ausdrücklich als Bedarf nach baulich nutzbaren Flächen zu interpretieren, das heißt als möglichst realistische Einschätzung künftiger Baulandbedarfe (und nicht etwa als Prognose der denkbar höchstmöglichen Flächenverkäufe). In jedem Fall ist dabei auch zu bedenken, dass es sich um Nettoflächenbedarfe handelt. Der Bruttoflächenbedarf, der zur Darstellung im FNP dient, ergibt sich i.d.R. aus einem 25-30%-igen Aufschlag zum Nettowert.

Die aus betriebsinterner Sicht oftmals sinnvolle und notwendige frühzeitige Sicherung von Reservflächen für etwaige spätere Expansionsabsichten kann nicht Gegenstand dieser Prognose sein. Deren Einschätzung sollte in enger Abstimmung mit der kommunalen Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung erfolgen, die einen Ausgleich zwischen der zur Standortsicherung erforderlichen Flexibilität sowie einer zur allgemeinen Standortattraktivität und nachhaltigen Stadtentwicklung erforderlichen Baudichte anstrebt.

Abb. 20 Zusammenführung Trendprognose und reale Flächenumsätze – Hansestadt Lübeck

	1) Ø jährlicher Bedarf Trend	2) Ø jährl. reale Flächenumsätze	1 und 2) Ø jährl. Bedarf
Landkreis/ Gebietstyp	netto	Netto	netto
Hansestadt Lübeck	10,50 ha	10,51 ha	10,51 ha

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Laut dem Trendprognose-Modell ergibt sich für Lübeck ein durchschnittlicher Gewerbeflächenbedarf in Höhe von jährlich 10,5 ha (netto). Hingegen würde die Extrapolation der durchschnittlichen jährlichen realen Flächenumsätze (Kaufpreissammlung) zu einem Bedarf in Höhe von rd. 10,51 ha führen. Die Werte sind somit nahezu identisch. Weil insbesondere bei der Kaufpreissammlung des GAG davon ausgegangen werden muss, dass Doppelverkäufe nicht vollständig aufgelöst werden konnten, ein gewisser Anteil an betrieblichen Reserveflächen neu geschaffen wurde, welcher bis 2035/40 nicht bebaut wird, und aufgrund der Tatsache, dass die Verkäufe aus kommunaler Hand bei zuletzt lediglich 8,93 ha p.a. lagen, wird der Mittelwert aus 1 und 2 als ein realistisches Ergebnis betrachtet.

Aus diesem resultiert ein zu erwartender **Flächenbedarf in der Größenordnung von rd. 10,51 ha (netto) pro Jahr** (vgl. Abb. 20). In der Hochrechnung bis 2035/40 führt dies zu einem Nettoflächenbedarf von 157,6 ha bzw. 210,1 ha, was im Flächennutzungsplan (FNP) unter Annahme eines mindestens 25%-igen Brutto-Anteils²⁸ einem Umgriff von über 210,1 ha bzw. 280,1 ha entspräche.

Abb. 21 Gesamtflächenbedarf und Verteilung entsprechend den Standorttypen

	Summe	Standorttypen				
		emissionsintensive Nutzungen + Sonderstandort	Klassisches Gewerbe	Kleingewerbe und Handwerk	Logistik/ verkehrsintensives Gewerbe	Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen
Anteile (auf Basis der sich abzeichnenden Trends der Beschäftigtenentwicklung, vgl. Kap. 4.2.3)	100%	10%	52%	8%	18%	12%
Bedarf 2021-2035, netto, in ha	157,6	15,8	82,0	12,6	28,4	18,9
Bedarf 2021-2034, netto, in ha	210,1	21,0	109,3	16,8	37,8	25,2

Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer durch akuten Flächenmangel bedingten Verlagerung der Großteil der betreffenden Betriebe innerhalb der typischen Verlagerungsradien nach Ausweichstandorten sucht. Diese sind in der Region jedoch kaum noch vorhanden, da der Gewerbeflächenmangel mittlerweile alle Gebietskörperschaften betrifft. Dementsprechend ist anzunehmen, dass im Gesamtwert der bisherigen Verkäufe auch solche Mobilitätsfälle überwiegend abgedeckt sind.²⁹

²⁸ Untersuchungen zeigen, dass, je nach Erschließungssystem, Baudichte etc. regelmäßig 20% bis 30% der Gesamtfläche eines Gewerbegebietes auf Verkehrsflächen, Grünflächen (z.B. auch Ausgleich), Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Berechnungsalgorithmus: Nettoflächenbedarf / 0,75.

²⁹ In Fällen von Betriebsverlagerungen von einem Standort innerhalb der HanseBelt-Region über die regionalen Grenzen hinaus muss zugleich in Erwägung gezogen werden, dass möglicherweise anderweitige Standortvoraussetzungen be-

Ansiedlungsanfragen von außerhalb der Hansestadt Lübeck, die möglicherweise aufgrund von Flächenmangel nicht bedient werden konnten, sind hingegen äußerst schwer zu beurteilen. Denn gewöhnlicherweise wird ein Betrieb im Rahmen der Standortsuche nicht nur einen einzigen Standort anfragen, sondern sich Angebote von verschiedenen Stellen zukommen lassen, um diese entsprechend des individuellen Anspruchsniveaus zu bewerten.

Dementsprechend ist vor dem Hintergrund, dass der Trendprognosewert nahezu identisch mit den bisherigen Flächenverkäufen der letzten 11 Jahre ist, auch davon auszugehen, dass der Gesamtwert eine realitätsnahe Grundlage für die künftige Gewerbeflächenpolitik in der Hansestadt Lübeck darstellt. Ob und in welchem Maße darüberhinausgehende Anpassungen erforderlich werden, sollte Gegenstand regional- und lokalpolitischer Aushandlungen sein. Als Ausgangslage hierfür können die entsprechenden qualitativen Hinweise der vorangegangenen Kapitel dienen. Aus gutachterlicher Sicht wird dabei allerdings angeraten, mögliche zusätzliche Flächenbedarfe aufgrund von Sondereffekten, wie etwa im Zuge einer Realisierung der FBQ, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) durch Flächensicherung größerer Entwicklungsbereiche zu begegnen, die interkommunal abgestimmt sind.

Die Entwicklung solcher Standorte sollte dann mit strengen Auflagen verbunden werden, die dazu beitragen, in jedem Fall alle Möglichkeiten der Innenentwicklung vorab auszuschöpfen. Dies gebietet allein der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Reduzierung des Bodenversiegelungsgrades, der Landschaftszerschneidung (Inselbildung und zunehmendes Verkehrsaufkommen) und schließlich auch zur Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Verwaltung (insbesondere ist bei der Neuentwicklung neben den Chancen (kommunale Mehreinnahmen durch Gebietsentwicklungen) stets auch an die Folgekosten der Siedlungsentwicklung³⁰ zu denken).

Für die Einordnung der in diesem Gutachten ermittelten Prognosewerte ist der Vergleich mit den bereits bestehenden Konzepten von besonderem Interesse. Einerseits wurde durch das Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung das „Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ im Jahr 2013 fertiggestellt. Auf der anderen Seite liegt in der „Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Region HanseBelt“ eine identische, wie in diesem Gutachten durchgeführte Prognose auch für die Hansestadt Lübeck als Teil dieser Region, allerdings nur mit Bearbeitungsstand 2018 vor.

Um eine Vergleichbarkeit der Studien herzustellen, bietet es sich an, aus den Gesamtergebnissen anhand der einzelnen Prognosezeiträume die jeweiligen durchschnittlichen Jahresbedarfe zu ermitteln und diese den durchschnittlichen realisierten Gewerbeflächenumsätzen gegenüberzustellen (vgl. Abb. 22).

Im Vergleich mit der 2013 erstellten teilregionalen Flächenbedarfsprognose mit den realisierten Verkäufen der Folgejahre (Soll-Ist-Vergleich) zeigt sich, dass die Hansestadt Lübeck einen realisierten Flächenumsatz aufwies, der sich im Korridor der damaligen Prognose bewegt. Als durchschnittlicher jährlicher Maximalbedarf wurden 10,97 ha ermittelt, wohingegen der Minimalbedarf bei 8,98 ha angesiedelt wurde. Der durchschnittliche jährliche absolute Bedarf dieses Gutachtens liegt mit 10,51 ha damit deutlich näher am 2013 errechneten Maximalwert.

vorzugt werden. Ebenso wird auch die HanseBelt-Region von Verlagerungen aus anderen Standorten (z.B. Metropolkern Hamburg) profitieren, sodass mit zunehmender Regionsgröße die Wahrscheinlichkeit eines dahingehenden Ausgleichs von Verlust und Gewinn neuer Betriebe oder Betriebsteile zunimmt.

³⁰ Vgl. dazu z.B. Preuß/ Floeting (Hrsg.) (2009): Folgekosten der Siedlungsentwicklung. Bewertungsansätze, Modelle und Werkzeuge der Kosten-Nutzen-Betrachtung

Abb. 22 Gewerbeflächenbedarfsprognosen seit 2011

	Ermittelte Bedarfe	Prognosezeitraum
Konzept	Ø pro Jahr	
Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck 2012*	8,98 – 10,97 ha	2010-2025*
Gewerbeflächenbedarfsprognose der Region Hansebelt 2018	10,2 ha	2018-2035

* Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Normalszenario, unbebaute Grundstücke, unteres und oberes Szenario). Im Basisszenario wird der mittlere Wert lediglich der „unbebauten Grundstücke“ über 149,6 ha genutzt (vgl. NIW, S. 110)

Zusammenstellung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2021

Seit der Prognose für den HanseBelt, von 2018, in der der durchschnittliche Bedarf bei 10,2 ha lag, sind die Zuwächse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tatsächlich deutlich höher ausgefallen als zunächst angenommen. Dadurch nimmt die Prognose der SvB in dem aktuellen Gutachten einen stärkeren Anstieg, was wiederum Einfluss auf die sich ergebenden Gewerbeflächenbedarfe hat. Demgegenüber steht im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2020 ein leicht geringerer durchschnittlicher Gewerbeflächenverbrauch als zwischen 2010 und 2018, weil die passende Flächenreserve zusammengeschmolzen ist und die nachgefragte Flächenqualität (Größe, Zuschnitt, Lage, Baurecht) nicht mehr in ausreichendem Maß angeboten werden kann. Im Ergebnis (Mittelwert der beiden Prognoseansätze) nimmt der durchschnittliche jährliche Bedarf mit rd. 10,5 ha einen um 0,3 ha höheren Wert als noch 2018 prognostiziert ein.

Als Besonderheit sollte bedacht werden, dass in den vergangenen Jahren, im Zuge von Flächenneuentwicklungen, die dort geschaffenen Potenziale zügig veräußert werden konnten, was auf einen deutlichen Nachfrageüberhang schließen lässt. Im Nachgang zum 2012 erstellten Gewerbeflächenkonzept³¹ wurde 2016 im Antrag der Hansestadt Lübeck auf das „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“ festgestellt, dass der in einem früheren Gutachten (2012) prognostizierte zusätzliche Flächenbedarf über 56 ha (Ergebnis der Bilanz aus Bedarf und Potenzialflächen im Bestand) in den ersten Prognosejahren real höher ausfiel als angenommen, wobei v.a. die Umsätze bebauter Flächen zugrunde gelegt werden. Wenngleich im Rahmen dieser Untersuchung das Interesse methodisch bedingt auf den *unbebauten* Gewerbegrundstücken liegt, ist der Anteil der Verkäufe bebauter Grundstücke, der in Lübeck eine nennenswerte Größe hat (Datengrundlage hierfür ist die kommunale Flächenverkaufsstatisik), ein deutliches Zeichen für die Dynamik am Flächenmarkt. In der Regel handelt es sich bei Verkäufen im bebauten Bestand um typische Effekte der Fluktuation, was im verwendeten Trendmodell auch durch eine entsprechende Wiedernutzungsquote berücksichtigt wird. Sollte das Angebot an freien, bereits bebauten Grundstücken in einem solchen Markt jedoch unter eine kritische Grenze fallen, müssten solche Nachfragen auf unbebaute Gewerbeflächen verlagert werden. Teilweise ist hiervon bereits heute auszugehen.³²

³¹ Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (Normalszenario, unbebaute Grundstücke, unteres und oberes Szenario)

³² Von Seiten der Hansestadt Lübeck wird dazu angemerkt, dass v.a. in den vergangenen drei Jahren eine hohe (d.h. schnelle) Wiedervermarktung der wenigen zum Verkauf stehenden *bebauten* Gewerbegrundstücke beobachtet wird. Nach Einschätzung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und des Planungsamtes kann diese Entwicklung zum Teil als Anzeichen fehlender passender Grundstücke zur Neubebauung gewertet werden und ist z.T. auf den hohen Entwicklungsdruck bei Betriebserweiterungen zurückzuführen. Insofern kann eine schnelle Wiedervermarktung bebauter Grundstücke als Ausweichverhalten der Betriebe gewertet werden, die ansonsten unbebaute Grundstücke zum Neubau erwerben würden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Flächennachfragen in Größenordnungen über 1 ha, vor allem Bedarfe etwaiger Großansiedlungen (> 10 ha) über die Bereitstellung von jährlich rd. 10,5 ha (netto) nicht bedient werden könnten. Es ist also anzuraten, über eine entsprechende Flächenvorratspolitik zusätzlich einzelne Ansiedlungsmöglichkeiten für auftretende Fälle planerisch vorzubereiten, die kaum prognostizierbar sind.

Zur Schaffung qualifizierter Standorte für den nachweislich steigenden Bedarf durch wissensintensive Branchen, sollte aus gutachterlicher Sicht zukünftig einer Profilierung einzelner Standorte mehr Gewicht beigemessen werden.

Als weitere Besonderheit, aus der ein zusätzlicher Impuls auf den zukünftigen Flächenbedarf ausgelöst werden könnte, wird im 2012 erstellten Gewerbeflächenentwicklungskonzept ein entsprechendes Szenario durch die **Realisierung einer Festen Fehmarnbeltquerung** zwischen Puttgarden und Rødbyhavn³³ erstellt („Fehmarnbelt-Szenario“).³⁴ Im Gutachten wird damit gerechnet, dass Wertschöpfungs- und Beschäftigungspotenziale während der Bauzeit entstehen (insbesondere im Baugewerbe, Transportgewerbe sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe und bei persönlichen Dienstleistungen).

Aus dem Gutachten ist nicht ersichtlich, welche Anteile die Bauphase und die Betriebsphase an dem zusätzlich erwarteten Flächenbedarf über 8,2 ha (netto) haben. Nimmt man vereinfachend an, dass sich der Impuls auf die letzten 5 Prognosejahre (im NIW-Gutachten die Jahre 2021 bis 2025) bezieht, dann **entspräche der Sondereffekt einem Extrabedarf in Höhe von maximal rd. 1,6 ha (netto) pro Jahr** (würde man die Bau- und Betriebsphase differenzieren, so läge der erwartete Effekt vermutlich deutlich geringer).

³³ Die Fahrzeit Die Fahrzeit zwischen Hamburg und Kopenhagen verkürzt sich in Folge dessen um ca. eine Stunde.

³⁴ Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, S. 113ff.

5 Gewerbeflächenpotenziale

5.1 Methodik

Nachdem in Kapitel 4 der zu erwartende Gewerbeflächenbedarf bis zum Zieljahr 2035/40 eingeschätzt wurde, gilt es, diesem Bedarf das bereits verfügbare Flächenangebot gegenüberzustellen, um eine Erste Flächenbilanz erstellen zu können.

Hierbei ist im Sinne der Forderung einer Innen- vor Außenentwicklung in erster Linie das Potenzial relevant, das sich im Innenbereich bestehender Gewerbestandorte befindet, also entweder durch die Bestimmungen zu § 30 BauGB (B-Plan) oder zu § 34 BauGB (Zusammenhang bebauter Gebiete) abgedeckt ist.

Die Erfassung sämtlicher Flächenpotenziale der Hansestadt Lübeck erfolgte durch das Planungsamt zusammen mit der Wirtschaftsförderung Lübeck sowie einer Schätzung der nicht städtischen Potenziale auf Basis des im Nachgang zum Gewerbeflächenkonzept (NIW, 2012) 2016 erstellten „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“. Durch die anschließende Zuteilung der Potenziale nach Standorttypen (wie bereits bei den Bedarfen) durch die cima, kann über die Bilanzierung eine Differenzierung der sich ergebenden Bedarfe nach Standorttypen vorgenommen werden.

5.2 Erfassung der vorhandenen Bestandsflächen

In der gesamten Hansestadt Lübeck konnten Bestandsflächen im Eigentum der Stadt bzw. der KWL GmbH in Höhe von 16,6 ha (netto) ermittelt werden. Die noch verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen finden sich einzig in den Gewerbegebieten Genin-Süd (insgesamt 7,8 ha), Herrenwyk (2,4 ha und 4,2 ha ohne Baurecht) und Dänischburg (2,1 ha). Alle übrigen in der Fortschreibung der Daten des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2012 (2016) aufgezeigten Gewerbeflächenpotenziale wurden bis zum Bearbeitungsstand Januar 2021 veräußert.

Bei einer Betrachtung der Flächen in privatem Eigentum lagen 2016 in Vermarktung befindliche Potenziale in Höhe von rd. 22,66 ha (netto) vor.³⁵ Damit hatte sich der Wert seit dem Jahr 2011, in dem noch rd. 47,3 ha (netto)³⁶ unbebaute nicht städtische Gewerbeflächen vorlagen, mehr als halbiert. Diese Potenziale sind seit 2016 deutlich gesunken und mittlerweile allesamt nicht mehr am Markt vorhanden. Die Differenz der Bedarfe laut kommunaler Verkaufstatistik, welche keine Aussagen des privaten Flächenmarktes enthält, und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, die sämtliche Verkaufsfälle, also auch private Weiterverkäufe registriert, gibt einen Anhaltspunkt über die veräußerte Größe der unbebauten Gewerbeflächen. Demnach wurden seit Anfang 2017 rd. 35,3 ha (netto) in der Kaufpreissammlung erfasst. Die kommunale Verkaufstatistik hingegen zeigt 15,6 ha (netto) auf. Dies führt zu einer Differenz von fast 20 ha (netto), die sich in der Regel den privaten (nicht städtischen) Verkäufen zuordnen lassen. Die im Jahr 2016 vorhandenen nicht städtischen Potenziale sind somit aktuell ausnahmslos aufgebraucht. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass von diesen 2016 angegebenen privaten Flächen viele bereits z.T.

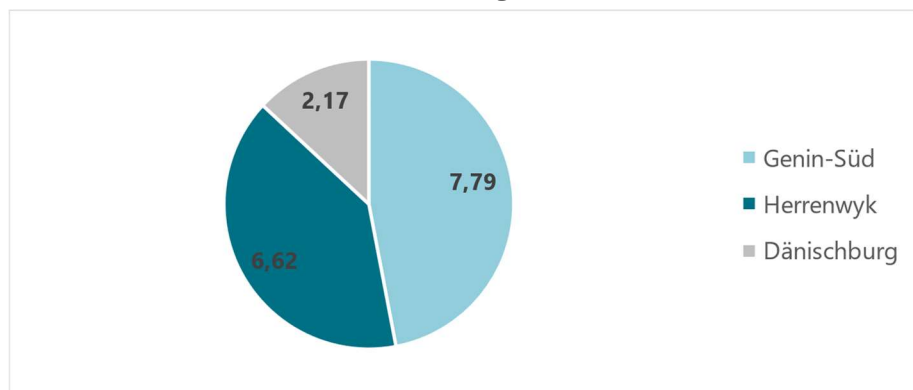
³⁵ Vgl. „Zielabweichungsverfahren Kronsforders Landstraße“ 2016

³⁶ Vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck

bebaut sind. Im weiteren Verlauf wird somit von keinen verfügbaren privaten unbebauten Gewerbeflächen für die Vermarktung im Beobachtungszeitraum ausgegangen.

Dementsprechend verbleiben in Summe unter Einbeziehung aller Eigentumsverhältnisse Bestandsflächen in Höhe von rd. 16,6 ha.

Abb.23: Bestandsflächen nach Standort, Angaben in Hektar



Quellen: Mitteilungen der KWL GmbH
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Da die Gewerbegebiete bereits für die Untersuchung der realen Verkäufe nach Standorttypen eingeteilt wurden können auch die unbebauten Gewerbeflächen dieser Differenzierung unterzogen werden.

Die verfügbaren Bestandsflächen nach Standorttypen verteilen sich wie folgt:

Abb.24: Bestandsflächen (B-Planflächen) nach Standorttypen

	Standort für emissionsintensives Gewerbe	Logistikstandort	Klassisches Gewerbegebiet	Sonderstandort	Standort für Kleingewerbe und Handwerk	Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	Summe, in ha
Bestandsflächen, in ha	6,62	0,00	7,79	0,00	2,17	0,00	16,57
Anteile insgesamt	40%	0%	47%	0%	13%	0%	

Quellen: Mitteilungen der KWL GmbH
Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2021

Von den insgesamt rd. 16,6 ha Flächenpotenzialen haben das „Klassische Gewerbe“ sowie Unternehmen des „emissionsintensiven Gewerbes“ mit 47% bzw. über 40% aktuell die größte Angebotsauswahl. Betriebe des Kleingewerbes und Handwerks können auf 13% der Flächenreserven zurückgreifen. Für Unternehmen und Betriebe, die überwiegend Flächen vom Typus „hafenaaffines Gewerbe“ (Sonderstandort) nachfragen, sind die Bestandsflächen mittlerweile ebenso erschöpft wie beim „Logistikstandort“ sowie dem „Standort für wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen“.

6 Bilanzierung

In der Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs bis 2035/40 mit den aktuellen Flächenpotenzialen im Bestand, lässt sich nachfolgende Gesamtbilanz erstellen. Vorab muss angemerkt werden, dass bei einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von rd. 10,5 ha (netto) bereits im Laufe des Jahres 2022 keine Bestandsflächen und somit kurzfristig zu entwickelnden Flächen zur Verfügung stehen werden.

Abb.25: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen

	BILANZ 2021 – 2035	BILANZ 2021 - 2040
	Nachfrage	
Gewerbeflächenbedarf, netto	157,6 ha	210,1 ha
	Angebot	
Flächenangebot Bestandsflächen, netto	16,6 ha	
	Erste Flächenbilanz	
Flächenbilanz mit Bestandsflächen, netto	-141,0 ha	-193,5 ha
Flächenbilanz mit Bestandsflächen, brutto (netto zzgl. 30% für Erschließung etc.)	-201,4 ha	-276,4 ha

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Wie in Abbildung 25 ersichtlich, steht den aktuell verfügbaren und als marktgängig eingeschätzten Flächenpotenzialen in Höhe von rd. 16,6 ha (netto) ein Flächenbedarf von rd. 157,6 ha (netto, bis 2035) bzw. 210,1 ha (netto, bis 2040) gegenüber.

Hieraus resultiert ein bis zum Zieljahr 2035/40 zu erwartendes Flächendefizit von rd. 141,0 ha (netto) bzw. 193,5 ha (netto), dass in erster Linie durch die Aktivierung der erfassten Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan zu decken sein wird, um Flächenanfragen bedienen zu können und das weitere Wirtschaftswachstum nicht zu gefährden. Da Entwicklungsflächen, ebenso wie mögliche Suchräume, noch u.a. einer Erschließung bedürfen, muss auf die bilanzierte Nettofläche ein Aufschlag (hier 30%) vorgenommen werden. Die zusätzlichen Bedarfe erhöhen sich somit um diesen Wert. Im Ergebnis liegen demnach in der Flächenbilanz mit den Bestandsflächen zusätzliche Bruttobedarfe in Höhe von 201,4 ha (bis 2035) bzw. 276,4 ha (bis 2040) vor.

Bei einer Betrachtung der einzelnen Standorttypen (vgl. Abb. 26) innerhalb der Hansestadt Lübeck wird deutlich, dass das Verkehrsintensive Gewerbe sowie das Wissensintensive Gewerbe und Dienstleistungen über keine weiteren Bestandsflächen verfügen, der Bedarf aber weiterhin vorhanden ist (vgl. Kap. 4.2.3).

Das stärkste Angebotsdefizit nach der Bilanzierung der Bedarfe mit den Bestandsflächen besteht im Klassischen Gewerbegebiet mit rd. 145 ha (brutto bis 2040). Das verkehrsintensive Gewerbe benötigt hiernach unbebaute Gewerbeflächen in einer Größenordnung von rd. 54 ha (brutto bis 2040), während das wissensintensive Gewerbe und Dienstleistungen über 36 ha (brutto bis 2040) beanspruchen. Beim Standorttyp „emissionsintensives und hafenaaffines Gewerbe“ werden Flächen von über 20 ha (brutto bis 2040) nachgefragt. Die heute noch vorhandenen Potenziale werden kurzfristig aufgebraucht sein.

Abb.26: Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und vorhandenen unbebauten Bestandsflächen nach Standorttypen, Zieljahr 2040

	Emissionsintensives Gewerbe und Sonderstandort	Klassische Gewerbegebiete	Kleingewerbe und Handwerk	Logistik/ Verkehrsintensives Gewerbe	Wissensintensives Gewerbe und Dienstleistungen	SUMME (netto)
Flächenbedarf	10 %	52 %	8 %	18 %	12 %	
Gewerbeflächenbedarf bis 2040, netto, in ha	21,0	109,3	16,8	37,8	25,2	210,1
Flächenangebot						
Bestandsflächen, netto, in ha	6,6	7,8	2,2	0,0	0,0	16,5
Flächenbilanz						
Flächenbilanz mit Bestandsflächen bis 2040, netto, in ha	-14,4	-101,5	-14,6	-37,8	-25,2	-193,5
Flächenbilanz mit Bestandsflächen bis 2040, brutto, in ha	-20,6	-145,0	-20,9	-54,0	-36,0	-276,4

Berechnung: CIMA Beratung + Management GmbH 2020

Die vorhandenen Bedarfe nach der ersten Flächenbilanz müssen im weiteren Verfahren zunächst durch die Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan ausgeglichen werden. Trotz der Notwendigkeit einer Entwicklung weiterer Flächen v.a. im derzeitigen Außenbereich, kommt aber den Bestandsflächen eine herausragende Bedeutung zu, die keinesfalls vernachlässigt werden darf. Schließlich werden die größten Potenziale einer kurzfristigen Bedarfsdeckung in der Aktivierung von Flächen im Bestand gesehen.

Aufgrund der Höhe der zusätzlichen Bedarfe nach Bilanzierung mit den Bestandsflächen ist davon auszugehen, dass auch bestehende und nutzbare Entwicklungsflächen gemäß Flächennutzungsplan nicht zur Bedarfsdeckung ausreichen werden. Lediglich im Bereich Schlutup (ehemalige Munitionsfabrik) und Herrenwyk (ehemalige Deponie) bestehen derzeit noch Potenzialflächen laut aktuellem Flächennutzungsplan. Diese Flächen sind jedoch faktisch nicht entwickelbar, da es sich

um Wald bzw. naturschutzrechtlich hochwertige Flächen handelt. In der Folge können mögliche Suchräume ausfindig gemacht und in die zukünftige Planung eingebracht werden.

Es besteht die dringende Empfehlung, dass die Hansestadt Lübeck weiterhin durch regelmäßiges Gewerbeflächenmonitoring einen Überblick über die bestehenden Potenziale behält, um ggf. bei sich ergebender Flächenknappheit oder einem sich abzeichnenden Überangebot rechtzeitig reagieren zu können.

7 Fazit und Empfehlungen

Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass der absolute Gewerbeflächenbedarf zwischen 2021 bis 2035/40 in der Hansestadt Lübeck bei 156,6 ha (netto, 2035) bzw. 210,1 ha (netto, 2040) liegen wird. Dieses Ergebnis resultiert aus der Zusammenschau von realen Gewerbeflächenverkäufen der Vergangenheit und den Ergebnissen eines trendbasierten Prognosemodells, die zu einem einzelnen Prognosewert zusammengeführt wurden. Gegenüber den durchschnittlich realisierten Verkäufen in der Vergangenheit, deren Fortschreibung einen durchschnittlichen jährlichen Bedarf von 10,51 ha (netto) erwarten ließe, würde das Prognoseergebnis mit 10,50 ha (netto) jährlichem Bedarf nur minimal nach unten abweichen.

Demgegenüber stehen verfügbare unbebaute Gewerbeflächen (Bestandsflächen) in Höhe von 16,6 ha (netto).

Im Ergebnis ergibt sich nach der Bilanzierung der absoluten Bedarfe mit den bestehenden Bestandsflächen eine zusätzliche Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen in Höhe von rd. 201,4 ha (brutto bis 2035) bzw. 276,4 ha (brutto bis 2040).

Ausdrücklich sind in der vorliegenden Flächenbedarfsprognose mögliche Sonderentwicklungen, wie etwa die Realisierung einer Festen Fehmarnbeltquerung nicht berechnet. Etwaige Abweichungen vom Ergebniswert, etwa in Form zeitweise über dem Durchschnitt liegender Bedarfe, können – neben den Effekten einer Hochkonjunkturphase – auch durch diese Modellparameter bedingt sein. In jedem Fall sollten also – im Rahmen politischer Aushandlungsprozesse – diese und andere mögliche Sonderentwicklungen mitbedacht und ggf. durch entsprechende Aufschläge in der vorbereitenden Bauleitplanung (durch Flächensicherung im FNP) berücksichtigt werden.

Die räumliche Verteilung und Häufung macht deutlich, an welchen Stellen frühere Planwerke offensichtlich die Nachfrageentwicklungen entweder nicht ausreichend antizipiert haben oder in welchen räumlichen Konstellationen angesichts gesamtplanerischer Aufgaben auch weiterhin mit besonderen Konflikten zu rechnen sein wird. Einige dieser Kontroversen können durch eine frühzeitige Berücksichtigung und städtebaulich sinnvolle Weichenstellungen mit mittel- bis langfristiger Vorlaufzeit frühzeitig vermieden oder abgeschwächt werden.

Im Ergebnis zeigt diese neue Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Hansestadt Lübeck die Nachfrageseite des zukünftigen Gewerbeflächenmarktes inklusive der zur Deckung dieser Bedarfe noch vorhandenen Bestandsflächen auf.

Ergänzend dazu sollte die Entwicklung zukünftiger Standorte qualitativ hochwertig erfolgen, also ein hohes Maß an baulicher Ordnung anstreben, Aufenthaltsqualität im Umfeld schaffen und ebenso über hinreichend strenge Auflagen, eindeutige Nutzungsrechte, wie auch die Bereitstellung zukunftsfähiger Infrastrukturen für Investitionssicherheit und Werterhalt im Gewerbegebiet sorgen. Dies betrifft ebenso Neuentwicklungen, wie auch die Ertüchtigung von Infrastrukturen und allgemeine Qualitätsoffensiven innerhalb von Bestandsgebieten, in denen oftmals noch erhebliche gewerbliche Flächenpotenziale stecken.

8 Anhang

8.1 Trendbasiertes Prognosemodell (cima-Modell)

Bei dem in Kap 4.2 verwendeten trendbasierten Modell zur Gewerbeflächenbedarfsprognose handelt es sich um einen nachfrageorientierten Ansatz. Anders als bei der reinen Fortschreibung einer bisherigen Flächennachfrage (vgl. Kap. 4.1), die ebenso durch einen Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen in der Vergangenheit, wie auch durch ein Überangebot dessen erheblich tendiert sein kann, wird hier aus einer differenzierten Trendfortschreibung der Beschäftigtenzahlen und der Anwendung verschiedener Parameter (Flächenkennziffern, Verlagerungs- und Neuansiedlungsquoten, Wiedernutzungsquoten etc.) auf den zukünftigen Flächenbedarf geschlossen.

Die Beschäftigtenprognose beruht auf einer Extrapolation der Beschäftigtenzahlen (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) aller Branchen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 (WZ 2008) zwischen den Jahren 2000 und 2019 (der Stützzeitraum wird teilweise verkürzt). Die Datengrundlage bezieht sich auf den Stand nach der Revision der Beschäftigungsstatistik. Die Trendprognose erfolgt dabei differenziert für 18 **Wirtschaftsgruppen**.³⁷ Dabei wird angestrebt, für die Werte zwischen 2000 und 2019 jeweils eine möglichst homogene Zeitreihe zu erstellen, aus der Rückschlüsse auf die zukünftige Beschäftigtenentwicklung bis zum Jahr 2035 möglich sind. Auf diese Weise wird den sehr unterschiedlichen Entwicklungstrends der einzelnen Branchen Genüge getan. Zur Fortschreibung wird – je nach Verlauf der Beschäftigtenzahlen und Plausibilität der Annahmen – eine Kombination aus linearer und logarithmischer Trendschätzung verwendet.

Die Wirtschaftsgruppen werden in einem anschließenden Schritt entsprechend der Gemeinsamkeiten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf 8 **Unternehmensgruppen** verteilt (mitsamt einer Gewichtung):

- Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.
- Emissionsarmes verarbeitendes Gewerbe u. ä. (auch Großhandel)
- Baugewerbe
- Logistik und Lagerhaltung
- Forschung und Entwicklung
- Wirtschaftsnahe Dienstleistungen
- Sonstige Dienstleistungen
- Einzelhandel

Diese Unternehmensgruppen können auch als Typen der Gewerbenachfrage bezeichnet werden. Allerdings sind diese jeweils in unterschiedlichem Maße (oft auch nur zu geringen Anteilen) innerhalb von Gewerbegebieten vorzufinden.

Aufgrund der weitgehenden Entkopplung des Flächenverbrauchs von der Beschäftigtenentwicklung im Bereich des Einzelhandels (v. a. aufgrund der zunehmenden Zahl Teilzeitbeschäftigter bei

³⁷ Die Wirtschaftsgruppen setzen sich aus den einzelnen Wirtschaftsabschnitten (C bis S) der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) zusammen, die teilweise nach Wirtschaftsabteilungen (2-steller) weiter ausdifferenziert werden, wenn dies notwendig und möglich ist. Dabei bleiben die Land- und Forstwirtschaft, Fischerei (beide Wirtschaftsabschnitt A) sowie der Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden (B) unberücksichtigt, da Betriebe dieser Wirtschaftszweige als Nutzer gewerblicher Standorte im vorliegenden Fall nicht relevant sind.

zugleich wachsenden Verkaufsflächen je Einwohner), wird der Einzelhandel bei der Flächenbedarfsprognose weitestgehend ausgeblendet (ebenso vertritt die CIMA den Ansatz, dass Einzelhandelsflächen, mit Ausnahme einzelner, kleiner Nahversorger, nicht in Gewerbestandorten angesiedelt werden sollten).

Die 8 Unternehmensgruppen werden schließlich entsprechend ihrer Affinitäten, der in erster Linie an den aktuell vorzufindenden Standorttypen der Stadt, verteilt. Da sich die konkrete Flächenanfrage nach bestimmten Standorttypen wesentlich aus der Verfügbarkeit ebensolcher Standorte ableitet (Standorte lassen sich in gewissem Maße untereinander substituieren, v.a. dann, wenn der regionale Flächenbedarf hoch genug ist und der Standort dem Anspruchsniveau gerecht wird), hat die differenzierte Darstellung des Flächenbedarfs einzelner Typen v.a. einen Empfehlungscharakter.

In erster Linie ist der aufsummierte Wert (Zeilensumme) der Flächenbedarfe dieser Standorttypen relevant. Standorte, die nicht als „Gewerbestandort“ i. e. S. zu bezeichnen sind (z. B. Einzelhandelsstandorte³⁸, Geschäftslagen im Innenstadtbereich, reine Bürostandorte etc.) stehen damit in der Untersuchung nicht im Mittelpunkt. Hierfür müssten bei Bedarf eigene Untersuchungen vorgenommen werden.

Verwendete Verlagerungs-, Neuansiedlungs- und Wiedernutzungsquoten

	Emissionsintensives verarbeitendes Gewerbe u. ä.	Emissionsarmes ver- arbeitendes Gewerbe u. ä.	Baugewerbe	Logistik und Lagerhaltung	FuE	Wirtschaftsnahe Dienstleistungen	Sonstige Dienstleistungen	Einzelhandel
Verlagerungsquote	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Neuansiedlungsquote	0,15	0,15	0,15	0,15	0,7	0,7	0,7	0,7
Wiedernutzungs-quote	40 %	40 %	40 %	40 %	90 %	90 %	90 %	90%

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020

Das Prognosemodell ermittelt den absoluten Flächenbedarf aus dem Wachstum bestehender Betriebe, Neuansiedlungen und Neugründungen, dem Flächenverbrauch durch innerörtliche Verlagerungen sowie auch aus dem freiwerdenden Flächen in Folge von Schrumpfungen. Neben den in Kap 5.3.3 dargestellten Flächenkennziffern (FKZ), werden im Modell oben dargestellte Quoten genutzt.

³⁸ Auch, wenn davon ausgegangen wird, dass die Entwicklungen im Einzelhandel sich nicht auf Gewerbegebiete niederschlagen sollen, so wird dennoch angenommen, dass einzelne Einzelhändler (v. a. unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche) in Gewerbegebieten nach hiesigem Verständnis ansässig sein werden.



► Nr. 2021/09711-03-02
öffentlich

Lübeck, 07.09.2021

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.060 - Fachbereichs-Controlling

Bearbeitung: Markus Toll (E-Mail: markus.toll@luebeck.de Telefon: 122-6003)

Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.09.2021	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.03.2021 (VO/2021/09711) wurde der Bürgermeister beauftragt, für das ehemalige Karstadt-Sport-Hauses (Haus B) die Machbarkeit für ein sogenanntes Mixed-Use-Konzept, im Sinne eines öffentlichen Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungszentrum, zu prüfen.

Bericht:

Das beauftragte Konzept ist dieser Berichtsvorlage als Anlage beigefügt.

Anlagen:

Anlage 1: Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

Senatorin Joanna Hagen



Mixed-Use-Konzept

Königstraße

Umnutzung des ehemaligen Karstadt-Hauses

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Fachbereich Kultur und Bildung
Bereiche Stadtplanung, Gebäudemanagement, Schule und Sport
23539 Lübeck
(0451) 115
www.luebeck.de

Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Haus Königstraße

1. Anlass:

Im Sommer 2020 leitete der Konzern GALERIA Karstadt Kaufhof GmbH die Schließung von deutschlandweit mehreren Karstadt-Warenhäusern ein. In diesem Zusammenhang intensivierte sich – auch in der Hansestadt Lübeck – die Diskussion um die Zukunft und Attraktivität der Innenstadt, zumal dem Lübecker Karstadt-Warenhaus durch die prominente Lage in der Breiten Straße und Königstraße bzw. am Schragen eine besondere Relevanz zukommt.

Unabhängig davon benötigt die Hansestadt Lübeck zeitnah umsetzbare Lösungsmöglichkeiten für die Schaffung von zusätzlichen Raumkapazitäten für die Innenstadtgymnasien. Auch wird immer wieder eine stärkere Präsenz der Hochschulen in der Innenstadt gewünscht.

Daneben resultieren insbesondere im Einzelhandel aus der Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zur Pandemie-Eindämmung erkennbare Auswirkungen und Folgen auf Gesellschaft und Wirtschaft, die den Strukturwandel von Nutzungen und in Stadtzentren beschleunigen und einen Bedarf an neuen, innovativen Konzepten für zukunftsfähige, nachhaltige und resiliente Innenstädte aufzeigen. Es ist davon auszugehen, dass in Folge der Covid-19-Pandemie die Einzelhandelsstruktur auch in der Lübecker Altstadt eine grundlegende Veränderung erfährt und der Trend zur Nutzungs- und Funktionsmischung von Innenstädten früher als erwartet einsetzt.

Die Schließung des Lübecker Karstadt-Warenhauses (Haupthaus) konnte im Dezember 2020 erfolgreich abgewendet werden. Zugleich aber hat die Standortentscheidung die Schließung des zuletzt durch Karstadt-Sports genutzten Nachbargebäudes (Haus Süd, Königstraße 52-56) zur Folge, womit Flächenanteile i.H.v. ca. 8.000 m² Nettoraumfläche bzw. ca. 6.200 m² aktueller Nutz-/Mietfläche vakant sind, denen auch aufgrund der Dimensionierung eine hohe Bedeutung beizumessen ist.

2. Zielsetzung:

Als sog. Mixed-Use-Konzept soll ein entscheidender Impuls und innovativer Beitrag zur Stärkung des Innenstadtstandortes geleistet werden, der zugleich ergänzende, zum Teil gemeinschaftliche Raumangebote für die Gymnasien auf der Altstadtinsel schafft, da akut Raumkapazitäten in beträchtlicher Größenordnung fehlen und kaum adäquate Alternativen zur Realisierung dieser Fehlbedarfe bestehen. Es sollen verschiedene Angebote aus den Bereichen Bildung, Service, und Kultur kombiniert und in einem öffentlichen-privaten Gebäude, mit Ausstrahlungseffekten auf die gesamte Innenstadt, abgebildet werden. Eine öffentliche Nutzung des Gebäu-

des, die sich durch multifunktionale und gemeinschaftlich nutzbare Räume auszeichnet, könnte Raum für Veranstaltungen, Diskurse und Ausstellungen vielfältiger Nutzer:innen bieten, hiermit Frequenzen in der Innenstadt auf besondere Weise erhöhen und die Kaufkraft stärken.

Das vorgelegte Konzept geht aufgrund des großen Anteils der geplanten schulischen Nutzung schwerpunktmäßig auf diese Belange ein und führt zu den Abstimmungen mit den Schulen aus.

3. Bildungsangebot

3.1.Schulen

Stellungnahme zur Schulentwicklungsplanung der Innenstadt-Gymnasien:

Aktuelle Einschätzung der allgemeinen Schulentwicklungs-Situation bei den Lübecker Gymnasien:

Alle 7 Lübecker Gymnasien hatten sich in der Vergangenheit zu G 8-Gymnasien entwickelt und wandeln sich nunmehr aufgrund der Änderung des Schulgesetzes zurück zu G 9. Zum Schuljahr 2026/27 wird folglich ein zusätzlicher Jahrgang an allen Gymnasien zu beschulen sein.

Aufgrund der bereits bestehenden Raumnot, auch wegen vieler kleiner Räume unter 60 m² in den denkmalgeschützten Innenstadt-Gymnasien, wird sich diese defizitäre Situation ohne die Schaffung von zusätzlichem Schulraum verschärfen, sodass dringender Handlungsbedarf besteht. Die kleinen Räume werden von den Schulen oft mit höherstufigen Klassen belegt, da dort teilweise die Frequenz innerhalb der Klasse geringer ist als bei den 5. und 6. Jahrgängen, dennoch sind auch dafür Viele viel zu klein.

Die Anmeldezahlen jeweils nach der 3. Anmelderunde in Klasse 5 haben sich vom Schuljahr 2015/16 bis 2021/22 nicht sehr gravierend verändert, schwanken im 700er-Bereich. Der Verlauf der Anmeldungen sah wie folgt aus:

2015/16: 734
 2016/17: 722
 2017/18: 780
 2018/19: 766
 2019/20: 757
 2020/21: 791
 2021/22: 733

Hier 3 Beispiele, wie sich die Gesamtzahl bis zu den höheren Klassen entwickelt, die Klassenstärken sich verringern:

- Von den zum Schuljahr 2015/16 angemeldeten 734 Schüler:innen sind im 9. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 627 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 107.

- Von den zum Schuljahr 2016/17 angemeldeten 722 Schüler:innen sind im 8. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 648 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 74.
- Von den zum Schuljahr 2017/18 angemeldeten 780 Schüler:innen sind im 7. Jahrgang im Schuljahr 2019/20 noch 718 Schüler:innen verblieben, ein Minus von 62.

Bis zum Abitur selbst gibt es ein weiteres Minus an Schüler:innen, sodass auch hieran erkennbar ist, dass die Klassenfrequenzen im Verlaufe der Schuljahre etwas sinken und die Räume nicht mehr so voll sind, wie oftmals zur ersten Einschulung im Jahrgang 5. Daher können auch teilweise weiterhin einige kleinere Räume unter der Sollgröße in den denkmalgeschützten Innenstadt-Gymnasien als Klassenräume genutzt werden und erhöhen den Fehlbedarf nicht noch um alle kleineren Räume.

Laut Modellrechnung der bereits geborenen Kinder in der Hansestadt Lübeck steigen die Zahlen in den nächsten Jahren etwas an, ab 2025 sinken sie dann nach derzeitigem Stand wieder etwas. Dies wird sicher auch zu einigen Mehranmeldungen an den Gymnasien führen, wie hoch, ist allerdings schwer kalkulierbar. Inwieweit die neuen Baugebiete in der Hansestadt zu einem Zuzug von außen und damit zu einem Mehr an Einwohnern und dann auch Kindern führen oder ob sich diese Gebiete eher durch Verlagerungen innerhalb der Stadt füllen, bleibt ebenfalls abzuwarten, könnte im ersten Fall aber auch ein Plus an Anmeldungen an den Gymnasien ergeben. Ebenfalls bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Anmeldezahlen steigern, wenn ein Staatsvertrag zwischen dem Land Schleswig-Holstein und dem Land Mecklenburg-Vorpommern zur Aufnahme von Schüler:innen aus den jeweiligen Nachbarländern geschlossen werden sollte. Die Verhandlungen dazu laufen bereits.

Das letzte Gutachten des Büros BiRegio zur Schulentwicklungsplanung sagte aus, dass der Schulträger und die Schulaufsicht bei den Gymnasien der Hansestadt Lübeck im Status quo der Entwicklung und des Anmeldedrucks auf die einzelnen Schulen ihre Funktion der Steuerung über Kapazitätsgrenzen weiter stark und rigoros wahrnehmen müssen. Mehrere Gymnasien sind räumlich überlastet.

Weiter heißt es in dem Gutachten, dass die Anmeldezahlen für die Gymnasien in den nächsten Jahren relativ konstant bleiben, im Hinblick auf die wachsende Bevölkerungszahl von Lübeck jedoch mit einer erhöhten Nachfrage bei den Gymnasien gerechnet werden muss. Bei den Gymnasien errechnet BiRegio teils ein Raum-Minus, teils ein Plus, insgesamt aber ein Defizit vieler Räume. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens war aber noch nicht entschieden, dass es eine Rückkehr zu G 9 in Schleswig-Holstein geben wird. Daher kehrt sich eine Aussage des Gutachtens jetzt wieder ins Gegenteil. Es heißt im Gutachten, dass durch das Auswachsen der G 9-Klassen eine Entlastung bei den Gymnasien entsteht, da durch G 8 zwar insgesamt Räume frei geworden sind, diese jedoch größtenteils für bisherige Wanderklassen benötigt werden.

Diese Aussage trifft aufgrund der Änderung des Schulgesetzes und der Rückkehr zu G 9 nun nicht mehr zu, sodass diese Teilentlastung nicht mehr eintritt und das große Raumdefizit verbleibt.

Aktuelle Raumsituation mit Anzahl der Lerngruppen aus der letzten aktuellen Schulstatistik 2020/2021 und eventuelle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten auf den Schulgrundstücken

Ernestinenschule

Lerngruppen aktuell: 29

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 3-zügig): 29

Lerngruppen bei G 9 geplant: 33

Aktueller Klassenraumbestand: 35

Fehlbedarf bei G 8: 0 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 0 Klassenräume

Aber: 26 (!) Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Johanneum

Lerngruppen aktuell: 35

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 5-zügig): 35

Lerngruppen bei G 9 geplant: 39

Aktueller Klassenraumbestand: 32

Fehlbedarf bei G 8: 3 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 7 Klassenräume

Aber: 15 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50m² in Oberstufe)!

Katharineum

Lerngruppen aktuell: 32

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 4-zügig): 32

Lerngruppen bei G 9 geplant: 36

Aktueller Klassenraumbestand: 31

Fehlbedarf bei G 8: 1 Klassenraum

Fehlbedarf bei G 9: 5 Klassenräume

Aber: 13 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Oberschule zum Dom

Lerngruppen aktuell: 32

Lerngruppen z.Zt. geplant bei G 8 (Sek I 4-zügig; Oberstufe 4-zügig): 32

Lerngruppen bei G 9 geplant: 36

Aktueller Klassenraumbestand: 29

Fehlbedarf bei G 8: 3 Klassenräume

Fehlbedarf bei G 9: 7 Klassenräume

Aber: 9 Räume unter 50 m² (bei Soll von 59 m² in SEK I / 50 m² in Oberstufe)!

Das bedeutet, dass für die 4 Innenstadt-Gymnasien allein durch die Wiedereinführung von G 9 ein Fehlbedarf von 20 Räumen besteht, ohne die Zügigkeiten zu erhöhen, was aber durch einen allgemeinen Zuwachs an Schüler:innen durchaus nicht auszuschließen ist, zusätzlich noch, wenn ein Staatsvertrag zwischen Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern geschlossen werden sollte und dann auch vermehrt Schüler:innen aus dem nachbar-Bundesland auf Lübecker Gymnasien drängen.

Dazu kommen dann die vielen kleinen Räume nicht nur unter der Normgröße von 59 m² sondern sogar unter 50 m². Das sind 63 Räume bei den 4 Innenstadt-Gymnasien, davon allein 26 bei der Ernestinenschule, die daher auch einen Bedarf für einige Räume anmeldet.

Erkenntnisse aus den 4 Videokonferenzen mit den Innenstadt-Gymnasien:

Im Rahmen der Konzepterstellung für das nun neu geplante Mixed-Use-Konzept haben im Juni/Juli 2021 vier Videokonferenzen stattgefunden, um die möglichen Nutzenden frühzeitig einzubeziehen.

An den Videokonferenzen nahmen neben den Schulleitungen, einigen Lehrkräften, Schüler:innen- und Elternvertretungen Mitarbeiter:innen der KWL, des GMHL und des Bereiches Schule und Sport der Hansestadt Lübeck teil.

In diesen Konferenzen präsentierte die KWL GmbH zunächst eine PowerPoint-Präsentation, die erste Ideen aufzeigte, wie das Gebäude eventuell inklusive Schulen, der drei Lübecker Hochschulen und StartUps nutzbar wäre. Es wurden erste grobe Ideenskizzen als Einleitung und Diskussionsmöglichkeiten gezeigt. Darin waren für die Schulen 3 Geschosse vorgesehen, zusätzlich Mensa/Food-Court-Bereich im Untergeschoss wie dort auch eine Fahrradgarage für die Schüler:innen und Pausenflächenmöglichkeiten auf dem Dach.

Die im ersten Teil dieser Schulentwicklungsstellungnahme genannten Raumprobleme wurden auch in der Größenordnung von den Schulen bestätigt.

Die Anzahl von 22 Klassenräumen wurde von den 3 Gymnasien OzD, Katharineum und Johanneum genannt, die allein für G 9 in der Anzahl fehlen, also nicht vorhanden sind, ohne jegliche Zügigkeitserhöhung in der aktuellen Zügigkeit. Wenn man nur die aller kleinsten Räume noch berücksichtigt, die eigentlich nicht für einen Unterricht nutzbar sind, um dafür als Ersatz größere zu schaffen, dann wurden inklusive der Ernestinenschule noch einmal 24 weitere Klassenräume genannt.

Insgesamt wurde folglich ein Bedarf von ca. 46 Klassenräumen in der Innenstadt von den Schulen benannt.

Die erste Ideenskizze in der Präsentation ergab in den 3 Geschossen je 9 unterschiedlich große Klassenräume, aber alle mindestens in Soll-Größe, jeweils gelegen

außen am Gebäude an den natürlich belichteten Flächen. Durch eine andere Aufteilung wären eventuell auch 11 oder 12 Klassenräume je Geschoss möglich. Zur möglichen Zusammenarbeit untereinander und mit den Lübecker Hochschulen oder StartUps wird nachfolgend näher eingegangen.

Eine Plausibilitätsprüfung durch den Bereich Schule und Sport hat keine übersteigerten Forderungen durch die Schulen ergeben. Die Raumbedarfe werden als nachvollziehbar bewertet. Die Schulen hatten sich vor den Konferenzen bereits in schulinternen Arbeitsgruppen zusammengefunden und waren alle hervorragend vorbereitet.

Die Rückmeldung der Schulen zu den Klassenräumen zeigt aber auch, dass der Bedarf für ein zusätzliches 4. Geschoss durchaus vorhanden wäre, um die Bedarfe auch fast vollständig decken zu können. Organisatorisch könnte man die Schulen dann sogar geschossweise unterbringen, um eine gewisse leichtere Auffindbarkeit und eine Art „Heimat“ zu bieten.

Allerdings kann mit dem vorgeschlagenen Angebot im Mixed-Use-Konzept der Mehrbedarf, der aus G 9 resultiert, gedeckt vollständig werden. Darüber hinaus können zudem dort ca. 15 weitere Räume entstehen, die geeignet sind, das Raumangebot für die Schulen nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ zu erweitern, so dass die ganz kleinen Räume an den Hauptstandorten künftig zur Differenzierung genutzt werden können.

Die Klassenräume sind somit ein ganz wichtiger Punkt, der die Schulen beschäftigt. Dort besteht der große Fehlbedarf. Eines haben alle Wünsche der Schulen gemein: Sie möchten der jeweiligen Schule fest zugewiesene Räume und kein Buchungssystem oder Ähnliches, wo sich Schulen in Räume einbuchen. Es sollen feste Klassen dort hin, die dort auch an Wänden z.B. über längere Zeiträume Arbeiten präsentieren. Zudem würden sich, so auch eine Argumentation, wenn sich feste Klassen einem Raum zugehörig fühlen, auch der Vandalismus und die Sauberkeit viel besser einhalten lassen, als wenn sich laufend unterschiedliche Gruppen in den Räumen aufhalten würden. In der Regel wird an Oberstufenklassen gedacht. Es soll aber auf keinen Fall ein reines Oberstufenzentrum werden.

Da sich die Schüler:innen auch weiterhin der gesamten Schule zugehörig fühlen sollen, soll der Fachunterricht überwiegend in den Stammhäusern erfolgen. Damit werden sehr wahrscheinlich auch keine kostenintensiven naturwissenschaftlichen Fachräume benötigt, da hierfür in den Stammhäusern ausreichende und gut ausgestattete Räume vorhanden sind. Eventuell wäre noch ein einziger Fachraum im Mixed-Use-Gebäude notwendig, was im Detail zwischen allen Schulen im Rahmen einer zukünftigen Feinplanung zu klären wäre.

Es werden aber andersartige Fachräume benötigt, die, wenn in ausreichender Zahl vorhanden, auch gemeinsam von allen Schulen gemeinsam genutzt werden können. So besteht z.B. ein großer Bedarf an Räumen für darstellendes Spiel an mehreren Schulen. Hierfür könnten mehrere Fach-/Probenräume geschaffen werden

und es wäre dann nur eine gemeinsame Requisite und gemeinsame Umkleieräume notwendig. Derartige Räume, wie auch ein Chorsaal, könnten im Innenbereich der Geschosse geschaffen werden, ebenso weitere Informatikräume. Es gab auch Vorschläge der Schulen, z.B. innenliegend einen Raum als Fachraum in Richtung Klimaschutz für alle auszustatten, in dem z.B. Plastikreste gesammelt, verarbeitet und dann in einem 3D-Drucker wiederverwendet werden können.

Auf jeden Fall wird eine technisch moderne, der heutigen Zeit gerecht werdende technische Ausstattung und eine möglichst kurzfristige Umsetzung ohne jahrelange Planungen und Umsetzungen gefordert, von der Schülerschaft zudem ein klimaneutrales Umbauen des Gebäudes.

Im Hinblick auf gelegentliche klassen- oder sogar schulübergreifende Projekte wird gebeten, in einigen Räumen flexible Trennwände einzuplanen, um auch einmal aus 2 Räumen einen herzustellen, ohne großen Aufwand.

All diese Detailfragen wären in einer Feinplanung final zu klären, wenn die Entscheidung für einen Ankauf und eine schulische Nutzung des Gebäudes getroffen sind.

Sowohl Schulen als auch die Schüler:innen und die Elternvertretungen finden es sehr spannend und förderlich, wenn durch solch ein Mixed-Use-Projekt die Schulen enger zusammenarbeiten würden und sich nicht nur untereinander laufend vernetzen, sondern sich dann ebenfalls mit im gleichen Gebäude befindlichen Abteilungen z.B. der Hochschulen und eventuell StartUps zu vernetzen. Dies wurde durchweg positiv gesehen, ebenso wie gemeinsame Arbeitsecken und Aufenthaltsbereiche, um sich auch mit Schüler:innen anderer Gymnasien zu durchmischen und diese kennenzulernen und auch gerne gemeinsame Projekte durchzuführen.

Ebenfalls könnten gemeinsame Lehrer:innen-Bereiche für alle Schulen geschaffen werden, eventuell gemeinsam mit Räumen zu jeweils den einzelnen Schulen zugehörig, aber eben auch gemeinsame Bereiche, um sich schulübergreifend untereinander auszutauschen. Dies wäre aus Sicht der Schulen denkbar und durchaus wünschenswert.

Die Fachraumausstattung, heißt Art, Anzahl und Ausstattung, wären Detailfragen für die spätere Feinplanung, die gemeinsam mit allen Schulen erfolgen würde.

Es gab keine Schule, die dieses Projekt ablehnt. Zwei Schulen äußerten den Wunsch einen Zu- oder Erweiterungsbau direkt am Stammhaus zu realisieren, auch aus Gründen von zum Teil für einige Schulen längeren Wegezeiten zwischen den Standorten. Dies wurde insbesondere von der OzD (weiterhin Wunsch nach Ausbau des Dachgeschosses, da möglicherweise der Bedarf an Räumen nicht vollständig gedeckt werden könne; ggf. reduziert um die neuen Räume im Mixed-Use-Gebäude) und dem Johanneum (Wunsch nach Erweiterungsbau evtl. auf der benachbarten Grünanlage Richtung Kanalstraße; die Probleme dazu wurden unab-

hängig von der Kostenfrage unter 5.2 aufgezeigt) geäußert. Wenn dazu keine Möglichkeit bestünde, dann würden sie sich aber auf jeden Fall an diesem neuen Projekt beteiligen wollen.

Die Ideenskizze der KWL zeigt, dass es baulich durchaus gut machbar ist, in dem Gebäude eine schulische Nutzung unterzubringen. Die Belichtung und Belüftung sowie die Zugangssituation ist in der Feinplanung so abzustimmen, dass sichere Zugangswege bestehen, die insbesondere für den Schulbetrieb betriebsfremde Personen ausschließen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass eine solche Planung umsetzbar ist.

Pausen- und Aufenthaltsqualitäten auf dem Dach werden ebenfalls positiv gesehen. Da sehr wahrscheinlich viel Technik, die sich dort derzeit auf dem Dach befindet, abgängig ist bzw. gar nicht mehr benötigt wird und neue Technik viel weniger Platzbedarf hat, werden dort oben gute Flächen für diese Nutzung frei, die dann auch gemeinsam bespielt und genutzt werden können.

Von einigen Schulen wurde die verkehrliche Situation in der Königstraße angesprochen, wenn die Straße jetzt von noch mehr Fahrrädern frequentiert wird. Im Untergeschoss sind aber zumindest große Flächen für Fahrradgaragen vorhanden, um die Fahrräder der Schüler:innen dort abstellen zu können. Die verkehrliche Situation Königstraße ist im Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept bereits als ein Schlüsselprojekt definiert.

Verpflegung als Mensa oder Food-Court wurde anfangs bereits schon erwähnt, wäre z.B. im Zwischengeschoss im ehemaligen Übergang zum Haus A denkbar.

Angesprochen wurde von einigen Schulen ebenfalls, ob die Unterrichtszeiten eventuell angeglichen werden sollten, um eventuelle Lautstärken in den gemeinsam zu nutzenden Innenbereichen des Gebäudes gering zu halten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass erstens ein Um- bzw. Ausbau des Gebäudes zu einem Schulgebäude, zusammen in einem Mixed-Use-Konzept mit anderen Nutzenden, baulich möglich ist und von den eventuell zukünftigen schulischen Nutzenden auch durchweg spannend und sehr interessant angesehen wird, auch insbesondere von Schüler:innen und Elternvertretungen, aber eben auch der Lehrerschaft und dieses sowohl im Rahmen einer konzeptionell abgestimmten Vernetzung untereinander als auch mit der Wissenschaft.

Es wäre ein einmaliges und erstmaliges Vorzeigeprojekt für die Hansestadt Lübeck, für das Land Schleswig-Holstein und für die Bundesrepublik Deutschland, denn es ist nicht bekannt, dass ein derartiges Projekt schon einmal entwickelt wurde. Zudem würde es an diesem Standort die Innenstadt sowohl beleben als auch als Wissensstandort deutlich aufwerten.

Dieses Projekt bietet die große Chance hierfür und auch die Chance, das große bestehende Raumdefizit der 4 historischen Lübecker Innenstadt-Gymnasien weitestgehend und zeitnah zu lösen, was ansonsten im Innenstadtbereich nicht mehr

möglich ist und die Schulen stattdessen in der Zügigkeit verkleinert werden müssten. Das wiederum widerspricht der steigenden Nachfrage nach Plätzen an den Gymnasien.

3.2 Hochschulen

Stärkung und Ausbau der Attraktivität des Wissenschaftsstandorts Lübeck durch innovative Projekte, wie die geplante Beteiligung der Hochschulen am Mixed-Use-Konzept auf dem ehemaligen Karstadt Areal, sind für eine gesicherte ökonomische, ökologische und soziale Zukunft von Stadt und Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Für die Hochschulen, die sich als Treiber der Innovationen verstehen, stellt die beabsichtigte Kooperation einen Gewinn aus diversen Perspektiven dar. Mehr denn je kommt es für die Hochschulen künftig darauf an, dass sie hervorragend funktionierende Konzepte der Beratung und Betreuung für Studieninteressierte und -berechtigte vorweisen, damit die jungen Menschen wissen, was mit der Realisierung ihres Studienwunsches auf sie zukommt. Im Mixed-Use-Konzept ließe sich das Angebot von Informations-, Erkundungs- und Orientierungsveranstaltungen für Oberstufenschüler:innen in der Schule wie in der Hochschule kreativ und problemlos ausweiten. In einer Verzahnung von Schulen, Hochschulen und wissenschaftsaffinen Betrieben lassen sich gemeinsam spannende Projekte in räumlicher Nähe planen, durchführen, auswerten und betreuen.

Daraus resultierend erklärt es sich, dass das Projekt beim Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein auf großes Interesse stößt. Bereits konkrete Anfragen wurden seitens der Musikhochschule Lübeck (MHL) an das Bildungsministerium gerichtet. Ein Flächenbedarf der MHL für eine Teilnutzung des Mixed-Use-Gebäudes von ca. 500 m² wurde identifiziert. Im Zuge der Fortführung des Projektes wird zu diskutieren sein, wie sich solche Bedarfe der Hochschulen bestmöglich umsetzen und integrieren lassen, wobei eine Teilnutzung Synergien ermöglicht.

3.3 Kooperationen / Netzwerke

Mixed-Use-Konzepte bilden bei der Nutzungsplanung von Immobilien gerade im Innenstadtbereich eine spannende Grundlage zur Entstehung verzweigter, gut strukturierter Netzwerke im Sozialraum. Die Netzwerkstruktur innerhalb solcher innovativer Konzepte bietet die Chance einer nachhaltigen Qualität, da die angestrebten und vereinbarten Kooperationen der Partner:innen aus Wirtschaft, Kultur und Bildung immer mit Gewinnaussichten aller verbunden sind. Dabei ist die Erfahrung, dass die Nachhaltigkeitswirkung sich mit der Dauer deutlich verstärkt, weil die Kooperationspartner:innen bei ihren Planungen immer schon mögliche Gewinne der anderen Kooperationsbeteiligten im Blick haben. Dieses Gefühl kompensiert den in der Regel erhöhten Zeitaufwand aller Beteiligten deutlich.

Für den schulischen Bereich ist neben dem durch den Bezug zur Praxis hohen Gewinn an Kompetenzen der Lebensführung vor allem der Erwerb von Zertifikaten in

Projekten mit Kultur- oder/und Wirtschaftsbetrieben sowie der Zuwachs an Berufswahlkompetenzen von hoher Bedeutung für die jungen Menschen.

Erste Kooperationsvereinbarungen (Letter of Intent) konnten bereits mit der Musikhochschule Lübeck auf der Grundlage einer Bedarfsanmeldung, mit allen drei Hochschulen zum Projekt „Schaufenster der Wissenschaft“ sowie mit dem Technikzentrum Lübeck zur Implementierung von StartUps geschlossen werden. Die weitere Zusammenarbeit wird im Planungsprozess ausgestaltet. Es ist derzeit vorgesehen, dass Kooperationspartner im Mixed-Use Flächen anmieten können (vgl. Punkt 5.4 Bewirtschaftung/ Betrieb)

Eine interessante Ergänzung des Nutzungskonzeptes bildet die Kooperation mit dem Land zur Schaffung des „Digital Learning Campus Schleswig-Holstein“ (DLC), eines landesweiten Netzwerkes physischer Lernorte für angewandte fortgeschrittene Digi-talkkompetenzen – mit einem inhaltlichen Schwerpunkt auf KI-relevante Kompetenzen. Dabei bilden die Hochschulen ein Gerüst für die Einbindung weiterer Partner wie Unternehmen oder Forschungseinrichtungen, aber auch für die Einbindung von sogenannten „Offenen Orten“. An den Offenen Orten soll insbesondere ein niedrigschwelliges Angebot für alle Bürger:innen zur Erweiterung ihrer digitalen Kompetenzen entstehen, aber auch andere Akteure können über die heute in Vorbereitung befindlichen Projekte (Forum Unternehmen/ Zukunftstechnologien, Forum Lernszenarien/ Didaktik, Forum Organisation, Forum Bau/ Lernräume) angesprochen werden.

Das Mixed-Use-Gebäude wurde bereits gegenüber dem Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen eines DLC-Workshops als ein Standort für einen Offenen Ort vorgestellt.

4. Projektstruktur /Verfahrenshinweise

4.1 Beteiligungsprozess

Die Umsetzung eines Mixed-Use-Konzeptes im Herzen der Innenstadt verlangt insbesondere aufgrund vieler zukünftiger Nutzer:innen aber auch aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an der Entwicklung dieses Ortes einen breit aufgestellten Beteiligungs- und Moderationsprozess sowie eine kontinuierliche Information der Öffentlichkeit und der politischen Entscheidungsgremien.

Zur Konzepterstellung wurde bereits seitens der Verwaltung ein erstes Kommunikationskonzept aufgestellt, auf dessen Grundlage die Beteiligung der Schulen zur Bedarfsfestlegung und Feinplanung erfolgt ist. Für weitere planerische Entwicklungen sowie Kooperationen (z. B. Zusammenarbeit der Schulen und Hochschulen), für Beteiligungsformate und Kommunikationsstrategien ist eine externe Unterstützung erforderlich. Die Beteiligung des Bereiches Jugendarbeit im Hinblick auf die besonderen Aspekte der Kinder- und Jugendbeteiligung ist vorgesehen.

4.2 Projektentwicklung, -steuerung und -umsetzung

Auch wenn die (interne) Projektleitung beim GMHL als Eigentümerin und Bauherrin verbleiben soll, verlangt ein Projekt dieser Größenordnung und Komplexität eine Projektorganisation unter Einbindung größerer externer Leistungsanteile. Die Projektentwicklungs- und -steuerungsleistungen sollen daher ausgeschrieben und extern vergeben werden. Es ist zur Reduzierung von Schnittstellen ebenfalls denkbar, dass die Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle Ausführungs- und (Zwischen-) Finanzierungsleistungen an einen sogenannten Generalübernehmer vergeben werden.

4.3 Mobilitätskonzept

Mit dem Rahmenplan Innenstadt wurde 2019 ein Mobilitätskonzept beschlossen. Die hierin formulierten Ziele zur zukünftigen Ausgestaltung der Königstraße reagieren bereits auf das geplante Mix-Use-Konzept und die schulischen Nutzungen. Hinsichtlich der Schüler:innen-Verkehre ist eine gesonderte Betrachtung der Schulwege erforderlich. Auch müssen stadtverträgliche Lösungen beispielsweise für das Abstellen von Fahrrädern gefunden werden. Das Gebäude ermöglicht derartige Lösungen innerhalb des Gebäudes.

4.4 Gestalterische Rahmenbedingungen

Es ist allgemein darauf hinzuweisen, dass sich das Gebäude innerhalb der Kernzone des UNESCO-Welterbes befindet. Bauliche Änderungen (Fassaden, Dachausbildung, Werbeanlagen etc.) müssen daher eine besondere architektonische / gestalterische Qualität aufzeigen; es gelten die Anforderungen der Erhaltungssatzung, der Gestaltungssatzung und Werbeanlagensatzung sowie des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein

5. Konzeptumsetzung

5.1 Konzeptbeschreibung

Ziel des Vorplanungskonzeptes war es festzustellen, ob eine schulische Nutzung in den zuletzt von Karstadt Sports genutzten Verkaufsflächen der Immobilie „Karstadt Haus B“ möglich und wirtschaftlich umsetzbar ist. Im Ergebnis der ersten, konzeptionellen Betrachtungen kann diese Frage mit Ja beantwortet werden. Eine Umsetzung von Schulräumen, Nebenräumen und besonderen Angebotsflächen für innovative Unterrichtsansätze kann in den gut zu überplanenden Flächen des ehem. Warenhauses umgesetzt und eine synergetische Nutzung mit ergänzenden Angeboten geschaffen werden.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierungen müssen jedoch noch verschiedene technisch-bauliche Themen geprüft und weitergehend untersucht werden. Neben den erforderlichen statischen Eingriffen ist besonders der Eingriff in die vorhan-

dene Haustechnik, die auf einen großflächigen Betrieb von Verkaufsflächen ausgelegt ist, ein wesentlicher Aspekt. Im Rahmen der Baumaßnahmen müssten die vorhandenen Fahrstiegen (Rolltreppen) ausgebaut, die vorhandenen Deckendurchbrüche teilweise geschlossen und die Fassade an heutige Erfordernisse angepasst werden.

Neben einer energetischen Aufwertung des Gebäudebestandes soll eine kleinteiligere Gliederung der Flächen erfolgen. Damit entstehen neue, innenliegende Flächen, die beleuchtet und belüftet werden müssen. Diese Flächen bieten sich für Nutzungen an, die nur temporär durch die Nutzenden in Anspruch genommen werden. Zur Lockerung der Kubatur soll von Seiten des „Schrangen“ eine neue Öffnung der Fassade mit Realisierung einer neuen Zugangssituation geschaffen werden. Dadurch wird der Platz aufgewertet und Passanten wie Besuchenden in die öffentlichen Bereiche des Gebäudes geleitet. Von einem zentralen Lichtatrium aus werden dann die unterschiedlichen Nutzenden im Gebäude „verteilt“, sodass der Zugang zu den einzelnen Nutzungsbereichen gesteuert werden kann. Die sich dadurch ergebenden offenen Bereiche im Innern des Gebäudes sollen als Kommunikationszonen für Schüler:innen und Lehrkräfte hergerichtet werden und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. In diesen Bereichen ist schulübergreifende Projektarbeit, aber auch der gesellige Austausch mit Schüler:innen der weiteren Innenstadtgymnasien gewünscht. Die im Rahmen der Schulbeteiligungen ermittelten Bedarfe an „Sonderräumen“ – bspw. Darstellendes Spiel, Chorräume, etc. – sollen dabei für alle Nutzer des Objektes durch ein Buchungssystem nutzbar gemacht und entweder anstelle der Kommunikationszonen (in den unbelichteten Bereichen der Geschosse für die Schulnutzung) oder in den Untergeschossen der Immobilie verortet werden. So ist sichergestellt, dass sich keine Gefährdungspotentiale durch schulfremde Personen ergeben. Die Sonderräume werden hierbei gemeinschaftlich durch alle Schulen in Anspruch genommen, so dass eine höchstmögliche Effizienz der Raumauslastung gegeben ist.

Weitere Nutzungen in den Zwischen- bzw. Untergeschossen des Objektes sind ein Food-/Mensa-Bereich, in dem den ansässigen Schüler:innen und weiteren Nutzern ein modernes, nachhaltiges Angebot an regionalen Lebensmitteln zur Verpflegung angeboten wird und ebenfalls als Austausch- und Kommunikationszone dient.

Die erforderlichen, umfangreichen Anpassungen an der Haustechnik des Gebäudes erlauben zusätzlich, einen geschützten Außenbereich für Schüler:innen und Lehrkräfte auf dem Dach des Gebäudes zu installieren. Dieser kann in Form eines Schulgartens mit diversen, naturwissenschaftlichen Themen wie Bienenkolonien, Wetterstationen, Biogärten, etc. ausgestattet werden und bietet so ein erlebbares Lernumfeld für Schüler:innen und Interessierte. Die Verbindung von Stadt- und Schülergesellschaft im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung innerstädtischer Lebensumfelder wird so weiter gefördert und dem Stadtraum ein zusätzliches Angebot hinzugefügt.

Wir empfehlen daher die Umsetzung einer gemischt genutzten Immobilie unter Verwendung eines Buchungssystems, das eine Nutzung von Teil-Flächen auch au-

Berhalb schulischer Nutzungen möglich macht. Auf diese Weise ließe sich eine Vielzahl der innerstädtischen Probleme adressieren: Das Objekt böte Raum zum Austausch für Gruppen, Vereine, Interessengruppen etc. und könnte so auch Angebote für VHS, Integration, Kinderbetreuung, Museumspädagogik, Ehrenamt usw. schaffen. Abendveranstaltungen im gläsernen Atrium, Diavorträge in den Obergeschoss und Yoga-Kurse in den Abendstunden könnten zu einer Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen und die Passanten-Frequenz steigern. Daneben würden auch die umliegende Gastronomie und der Einzelhandel von den neuen „Kunden:innen“ profitieren.

5.2 Alternative Flächenbetrachtung Schulen / Kostenvergleich

Der Bereich GMHL hat, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Schule und Sport, in der Vergangenheit vielfältige Prüfungen vorgenommen, wie bestehende und entstehende Raumbedarfe der Innenstadt-Gymnasien standortbezogen umgesetzt werden können.

Für alle vier Standorte gelten dabei diese einschränkenden Objektbedingungen:

- Alle Innenstadtgymnasien befinden sich im laufenden Betrieb. Für temporäre Verlagerungen des Schulbetriebes bestehen keine gesonderten Flächenangebote.
- Alle Innenstadtgymnasien stehen unter Denkmalschutz.
- Zusätzlich gelten für die Standorte die erhöhten Auflagen bzw. Anforderungen als UNESCO-Welterbe und infolge Gestaltungsvorgaben aus der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung der Hansestadt Lübeck.
- Bauliche Maßnahmen an den vier Standorten weisen, gegenüber Maßnahmen mit auskömmlichen Flächenressourcen, erhebliche, zeit- und kostenintensive Zusatzaufwendungen auf. An allen vier Standorten besteht bereits ein erhebliches Flächendefizit im Außenbereich. Entsprechend bestehen Flächenkapazitäten gar nicht für Neubaumaßnahmen sowie nur erheblich eingeschränkt für die im Zuge einer Maßnahme erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen (Lagerplatz, Container für Geräte und Baustoffe, Container für Bauleitung und Baubesprechung, etc.).

Vorgenannte Aspekte stellen dagegen für das Projekt „Karstadt Mixed-Use“ vergleichsweise nur nachrangig Projekterschwernisse dar. Das Gebäude

- befindet sich außer Betrieb,
- weist ausreichend Flächenangebote für Baustellenbedarfe im Innenbereich auf,
- ermöglicht unmittelbar angrenzend („Schrangen“) die Einrichtung einer Baustelleneinrichtungsfläche und

- es bestehen keine Einschränkungen zu baulichen Veränderungen im Innern des Gebäudes aus Gründen des Denkmalschutzes. In Bezug auf die Fassadengestaltung und Öffnung zum Schragen sowie die Dachausbildung sind bauliche Möglichkeiten grundsätzlich vorstellbar, welche den Zielen der Erhaltungssatzung und Gestaltungssatzung entsprechen.

Prüfungen von möglichen baulichen Erweiterungen an den einzelnen vier Standorten führten zu folgenden Ergebnissen:

Ernestinenschule

Raumangebote bestehen am Standort weder in Form von bislang ungenutzten Flächen innerhalb des Schulkörpers noch als neu zu bebauende Fläche im Außenbereich.

Die Schule ist bereits zusätzlich in einer Außenstelle in der Kleinen Burgstraße untergebracht. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auch hier nicht.

Johanneum

Im Bestand bestehen keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Kapazitäten für eventuelle Erweiterungsbauten gibt es auf dem Schulgrundstück nicht. Eine Ausdehnung auf die angrenzende Grünfläche in Richtung Kanalstraße ist durch das GMHL unter Einbindung u.a. der Bereiche Stadtgrün und Verkehr, Stadtplanung und UNV dem Grunde nach geprüft worden.

Eine Bebauung der bestehenden Grünanlagen ist kurz- und mittelfristig nicht möglich, da hier kein Baurecht vorliegt und Belange des Naturschutzes und der Öffentlichkeit betroffen sind. Es ist im Vorwege ein Bebauungsplanverfahren erfolgreich durchzuführen.

Die Genehmigungsfähigkeit wird dabei von den eingebundenen Fachbereichen als fraglich bewertet. Vom Bereich Stadtplanung wird dabei auf die Gestaltungssatzung der Lübecker Innenstadt und die Anforderlichkeit, das Vorhaben dem Welt-erbe- und Gestaltungsbeirat vorzulegen, hingewiesen. Hinsichtlich des Eingriffes in die historische Stadtmauer ist die Denkmalpflege maßgeblich zu beteiligen.

Die Planung einer Erweiterung im Bereich der bestehenden Grünanlage erscheint aus vorgenannten Gründen mindestens für die aktuellen Bedarfe als ausgeschlossen / nicht genehmigungsfähig.

Katharineum

Möglichkeiten einer Nutzflächenerweiterung für Klassenräume bestehen im Bestandsbau lediglich in einer freien Fläche im hinteren Dachgeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes. Eingeschränkte Raumangebote lassen dabei maximal 2 zusätzliche Räume zu. Wegen der oben genannten, erheblich einschränkenden Objektbedingungen ist eine bauliche Umsetzung aus wirtschaftlichen Erwägungen sowie aus Vorgaben des Denkmalschutzes auszuschließen.

Oberschule zum Dom (OzD)

Zur Abhilfe einer bestehenden Raumnot am Standort OzD wurde eine Machbarkeitsstudie zum Dachgeschossausbau durch das GMHL in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse wurden im Februar 2020 vorgelegt. Die zur Umsetzung der Maßnahme ermittelten Gesamtkosten beliefen sich zum Stand 2020 auf insgesamt Euro 3.250.000,- inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer zur Schaffung von insgesamt 6 Klassenräumen mit je 58 m² bzw. 60 m² Nutzfläche und 2 Gruppenräumen mit je 47 m² Nutzfläche.

Die ermittelten Kosten für den Dachgeschossausbau liegen ca. 70% über den allgemeinen Kostenkennwerten für Neubaumaßnahmen und ca. 40% über Kostenkennwerten für Sanierungen unter den objektspezifischen Randbedingungen (Denkmalschutz, Bauen im Bestand). Ursachen hierfür sind im Wesentlichen:

- notwendige, umfangreiche Eingriffe in das bestehende Gebäudetragwerk zur statischen Ertüchtigung,
- erhebliche Mehraufwendungen infolge der beengten Flächenangeboten für eine Baustelleneinrichtung bei zwingendem Erhalt der notwendigen Flächen für die Nutzung (Schulhof) und für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Feuerwehrezufahrt, Feuerwehraufstellflächen),
- Berücksichtigung eines eigenständigen „Sonderbaus“ für den Schutz des Bestandsgebäudes während der Dacharbeiten (freitragende Gerüstbaukonstruktion als „Schutzdach“).

Einen zeitnahen Planungsbeginn vorausgesetzt, sind die in der Machbarkeitsstudie ermittelten Schätzkosten auf einen Stand „Sommer 2023“ anzupassen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Bauleistungen vergeben und die Preise damit gebunden werden. Entsprechend wurden Preissteigerungen von Februar 2020 bis Juli 2023 der aktuellen Kostenentwicklungen berücksichtigt. Diese werden konservativ angenommen mit

- Baupreissteigerung von 02/2021 bis 02/2022: 10%
- Baupreissteigerung von 02/2022 bis 02/2023: 7%

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen werden die Gesamtkosten für den Dachausbau der OzD im Sommer 2023 ca. 4.025.000,- EUR betragen.

Bei einer Bruttogeschosßfläche von 837 m² ergeben sich für alle Kostengruppen KG 100-700 Gesamtkosten von Euro 4.809,- je m². Bei einer Netto-Raumfläche NRF von 689 m² ergeben sich flächenbezogene Kosten von

Dachgeschossausbau OzD: EURO 5.842,- je m² (Bezug: NRF)

Anhand der Schätzkosten der KWL für die Herrichtung der schulischen Flächen ergeben sich, bezogen auf die Netto-Raumfläche die folgenden, flächenbezogenen Kosten:

Karstadt Haus B:

EURO 3.538 je m² (Bezug: NRF)

Bei dieser Betrachtung wurden die Fördermöglichkeiten bisher nicht berücksichtigt.

Die vorgenannten Objektbedingungen am Standort OzD führen dazu, dass die Herichtung von insgesamt 6 Klassenräumen sowie 2 Gruppenräumen an diesem Standort als deutlich unwirtschaftlich gegenüber der Maßnahme „Umbau Karstadt Haus B“ einzustufen ist. Grob abgeschätzt sind die Kosten am Standort OzD ca. 60% höher.

5.3 Förderung

Zur Überprüfung der aktuellen Fördermöglichkeiten für das Projekt wurde eine umfassende Recherche unter Einbeziehung der Landesministerien (Bildungsministerium, Innenministerium, Wirtschaftsministerium), des Förderlotsen der Wirtschaftsförderung sowie der Stadtplanung durchgeführt. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die bestehenden Förderprogramme heute darauf ausgerichtet sind, einzelne Themen oder Entwicklungsschwerpunkte zu unterstützen. Allerdings gibt es noch keine gezielten Ansätze zur Förderung von innovativen, integrativen und vernetzten Konzepten, die das neue Bildungs-, Kultur- und Dienstleistungsangebot im Mixed-Use-Gebäude abbilden wird.

Die Förderkulisse ist somit auf den neuartigen Ansatz, den dieses Projekt verfolgt, noch nicht ausgerichtet.

Auch die in Planung befindlichen Förderprogramme lassen keinen übergreifenden Förderansatz erkennen, der den Anforderungen des Projektes entsprechen könnte. Förderprogramme, die beispielsweise ein zinsvergünstigtes Darlehen in Aussicht stellen (z. B. der sog. Baulandentwicklungsfonds), sind aufgrund der Niedrigzinsphase weniger attraktiv, zumal sich die Kreditbelastung damit nicht reduzieren lässt. Die EFRE/ GRW-Mittel sind für eine Förderung ebenfalls nicht geeignet. Schwerpunktthemen des Bundes sind hierbei derzeit Digitalisierung der Wirtschaft i. V. m. Nachhaltigkeit, wobei weder die Schul- noch die Hochschulnutzung gefördert werden. Auch der Ankauf von Grundstücken und Gebäuden wird nicht gefördert. Zudem sind die Mittel sehr begrenzt.

Gleichwohl wurde seitens der Ministerien dem Projekt sehr viel Aufmerksamkeit geschenkt. Das Innenministerium hat im Zuge der Gespräche bereits erkannt, dass die bestehenden Richtlinien des Landes zur Städtebauförderung (StBauFR SH 2015) hinsichtlich der Regelungen zur Zuwendungsfähigkeit von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eher restriktiv sind. So werden die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die der Schulnutzung dienen (Schulgebäude einschließlich der Schulhöfe, der Schulsporthallen und der Schulsportplätze), explizit von einer Förderung ausgenommen. Denkbar wäre möglicherweise eine anteilige Förderung von anderen Nutzungen, hierfür wäre allerdings die Einhaltung des vorgegebenen

Verfahrens (außerplanmäßige Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes IEK inkl. Beschluss der Bürgerschaft und Freigabe durch das MILIG mit Maßnahmenbewilligung vor Projektbeginn) erforderlich. Insgesamt ist also festzuhalten, dass die Städtebaufördermittel nicht geeignet sind, das Projekt wesentlich und schnell zu unterstützen. Eine Umgestaltung des Schrangens mit Städtebaufördermitteln ist grundsätzlich möglich.

Trotz der vorgenannten Ausführungen sieht das Innenministerium sehr viel Potential im gewählten Projektansatz sowie einen deutlichen Bedarf an entsprechenden Konzepten zur Aufwertung und Aktivierung der Innenstädte. Insofern prüft das Innenministerium, ob zukünftig solche Konzepte in die Städtebauförderung aufgenommen werden.

Eine Förderzusage aus dem neuen Förderprogramm zur Stärkung der Innenstädte i. H. v. 500.000,- € konnte das Innenministerium hingegen bereits geben. Darüber hinaus bringt sich das Innenministerium aktiv in die Suche nach weiteren Fördermöglichkeiten ein, was das Interesse am Gelingen des Projektes unterstreicht.

Interessant ist das geplante Förderprogramm „DLC – Digital Learning Campus SH“ des Bildungsministeriums in einer Größenordnung von 38 Mio. €, mit dem ein landesweites Netzwerk von Lernorten geschaffen werden soll. Gefördert werden insbesondere die technische Ausstattung und der Betrieb der Lernorte. Das Projekt wurde bereits in einem DLC-Workshop des MBWK vorgestellt und ist auch dort auf großes Interesse gestoßen.

Über das Bildungsministerium dürfte aktuell die höchste Förderung zu erwirken sein, da das Land beabsichtigt, das IMPULS-Programm aufzustocken. Die Förderrichtlinien werden aktuell erarbeitet. Für kommunale Schulträger sollen voraussichtlich rund 110 Mio. € zur Verfügung gestellt werden. Auf die HL entfielen daraus ca. 9,0 Mio. €, die in die Finanzierung des Projektes fließen könnten.

Ein weiterer Baustein zur Förderung des Projektes könnte das vom BMI ausgerufene Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ sein. Das Programm fördert innovative Konzepte und Handlungsstrategien zur Stärkung der Resilienz und Krisenbewältigung beim Strukturwandel der Innenstädte und Ortszentren. Das Fördervolumen dieses Programms liegt bei insgesamt 250 Mio. €. Die projektbezogene Förderung liegt zwischen 200 T. und 5 Mio. € mit einer Förderquote von bis zu 90 %. Die HL bereitet z.Zt. einen Förderantrag unter Einbeziehung weiterer Aspekte zur Stärkung der Innenstadt vor.

Die Förderlandschaft verändert sich derzeit sehr schnell, so dass laufend weitere Fördermöglichkeiten geprüft werden.

Einen wichtigen Baustein der Förderung könnte die Förderung durch Stiftungen darstellen. Dabei ist eine direkte Förderung des Bauvorhabens genauso denkbar, wie eine indirekte Förderung über die Kooperationspartnerschaften. Erste Gespräche sind bereits aufgenommen worden. Da die Förderung insbesondere von Bildung und Kultur einen wichtigen Stiftungszweck im Stiftungswesen darstellt, wird

davon ausgegangen, dass eine entsprechend ausgerichtete Nutzung grundsätzlich förderfähig sein dürfte. Aufgrund der parallelen Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln und im Hinblick auf Kooperationen können konkrete Anträge bzw. Fördermittelzusagen zum jetzigen Zeitpunkt der Projektbearbeitung naturgemäß noch nicht vorliegen.

5.4. Bewirtschaftung / Betrieb

Ein mögliches Betreiberkonzept ist aufgrund der nicht abschließend bekannten Nutzerstruktur kaum belastbar darzustellen. Die im Rahmen der Beteiligungen einbezogenen Schulen wünschen sich eine feste Zuordnung von Räumen im Verantwortungsbereich der einzelnen Schulen in Selbstverwaltung. Dies entspricht nicht dem ursprünglichen Konzept einer multifunktionalen Raumnutzung und kann dazu führen, dass einzelne Raumtypen – Klassenräume – nur gering ausgelastet werden.

Es wird dringend empfohlen, dass das Mixed-Use-Gebäude eine eigene Bewirtschaftung erfährt. Hierzu kann die KWL GmbH sich vorstellen, über die bereits vorhandene Expertise in der dynamischen Bewirtschaftung des Veranstaltungszentrums Media Docks ein Buchungssystem zu entwickeln und zu betreiben, dass sowohl die Belange der Schulen als Hauptnutzer berücksichtigt, dabei aber eine komfortable Nutzbarkeit, und damit eine deutliche Steigerung der Auslastung und Wirtschaftlichkeit, berücksichtigt. Über ein entsprechendes System sind Nutzungen der Räume bis in die späten Abendstunden möglich, was zu einer erhöhten Frequenz am Standort, einer höheren Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes sowie aktiv zur Belebung der Innenstadt und der vorhandenen Angebote führt. Hier muss im Rahmen der weiteren Projektierungen entschieden werden, wie sich das Mixed-use-Konzept im Projekt entwickeln soll.

5.5 Finanzierung

Eine erste Kostenermittlung für den Umbau des Karstadt-Gebäudes wurde von der KWL gefertigt. In Bezug auf die Baukosten kann vor einer umfassenden, technischen Prüfung der örtlichen Gegebenheiten nur eine erste, oberflächliche Einschätzung zu den zu erwartenden Umbaukosten getätigt werden. Hierzu wurden die im Objekt überplanten Flächen einer Nutzung zugewiesen und diese mit den Zahlen des Baukostenindex 2020 multipliziert. Die Indizes wurden mit Abschlägen zwischen 20% und 30% versehen, da sich die BKI Zahlen auf Neubau der entsprechenden Nutzungsarten beziehen. Auf dieser Basis hat die KWL ein Investitionsbedarf von brutto ca. 24 Mio. Euro ermittelt, um die Liegenschaft einer Nutzung gem. aktuellem Projektierungsstand zuzuführen.

Daneben werden die Baunebenkosten mit pauschalierten 25 % der Gesamtbau-summe angenommen, sowie eine Position von weiteren 10 % für Unwägbarkeiten

ob des frühen Projektstandes veranschlagt. Für die Projektsteuerung werden pauschal 350.000 € angesetzt, für die externe Kommunikationsberatung über den gesamten Projektverlauf werden pauschal 200.000 € berücksichtigt.

Die Nutzungsanteile der Flächen (NRF) verteilen sich dabei nach aktuellem Planungsstand wie folgt:

ca. 5.370 m² schulische Nutzungen als Klassen-/ Sonderräume
 ca. 2.634 m² Dienstleistungs- und Kulturflächen (mixed-use, co-working, Kooperationsbereiche, Büroflächen, usw.)

Aufgrund der derzeit nicht abschließend zu bewertenden, finanziellen Aufwände zur Realisierung des Projektes, ist eine belastbare Kostenermittlung und eine Mietpreisindikation für die Dienstleistungs- und Kulturflächen noch nicht zu treffen. Da die Indikation aber maßgeblich von weiteren Faktoren abhängt, müssten unter anderem folgende Punkte zunächst final geklärt werden:

1. Förderkulisse
2. Betreiber/ Eigentümermodell
3. Nutzerstruktur/ Flächenverteilung
4. Nebennutzungen zu einem Schulbetrieb
5. (Partielle) Förderfähigkeit des Ausbaus der Nutzerbereiche
6. Inhalte von ggf. abzuschließenden Mietverträgen – Stichworte:
 Baukostenzuschuss; Investitionskostenumlage; Mietförderungen; etc.

Die von der KWL ermittelten Leistungen und zugehörigen Kosten lassen sich wie folgt grob unterteilen (Zahlen gerundet):

Schulische Nutzung (rd.5.370 m ²):	rd. 19.000.000,00 EUR
inkl. Rückbau, Baunebenkosten, Projektsteuerung und Kommunikationsberatung	

Dienstleistungs- und Kulturflächen:	rd. 5.000.000,00 EUR
inkl. Baunebenkosten	

voraussichtliche Investitionssumme:	rd. 24.000.000,00 EUR
--	------------------------------

Hinzu kommen die Erwerbskosten für die Immobilie. Diese werden in der nichtöffentlichen Vorlage VO/2021/09711-03 näher beziffert. Wie unter 3.3 dargestellt, kann aktuell eine Fördersumme von 9,5 Mio. Euro gegengerechnet werden.

Die technische Trennung von Haupthaus und Haus B, die für eine Nutzung gem. Konzept notwendig ist, ist komplex, mit dem richtigen Planungsvorlauf jedoch gut handhabbar. Die Baukosten sind zum heutigen Stand Schätzkosten anhand des Nutzungsmix und der betreffende Werte des Baukostenindex 2020 mit Abschlägen aufgrund der vorhandenen Baulichkeiten. Ein Betreibermodell, und damit die Mietpreiseinschätzung, kann erst aufgegeben werden, wenn Projektkonstellation, Förderrahmen und weitere Details im Projekt verbindlich beschlossen wurden.

Für die Nutzung und Finanzierung der unteren Geschosse für das Dienstleistungs- und Kulturangebot ist eine gemeinsame Entwicklung mit den potenziellen Nutzenden angedacht. Die Vermietung der Flächen an Dritte könnte über den Betreiber KWL als Dienstleister erfolgen, wie bereits heute zwischen HL und KWL beim Kanzleigebäude praktiziert.

Im Haushalt 2022 sind 1.0 Mio. Euro (430 TEUR Anmeldung + Resteübertragung des GMHL) für die weitere Konzeptionierung und Planung des Projektes vorgesehen.

5.6 Grobterminplan

Die KWL GmbH hat im Zuge der Erarbeitung eines Vorplanungskonzeptes zum Projekt „Restrukturierung des ehemaligen Karstadt Sport Gebäudes zum Mixed-Use“ eine erste grobe Abschätzung der zeitlichen Abläufe von Planung und Umsetzung als Rahmenterminplan vorgenommen. Dieser weist die folgenden, vorläufigen „Terminmeilensteine“ auf:

Investitionsbeschluss:	10 / 2021
Vorlage „Vorplanung“:	06 / 2022
Vorlage „Entwurfsplanung“ / EW-Bau:	09 / 2022
Abschluss Ausführungsplanung:	03 / 2023
Baubeginn / Abschluss vorbereitende Arbeiten:	05 / 2023
Abschluss Rückbauarbeiten:	07 / 2023
Abschluss Erweiterter Rohbau u. Fassade:	10 / 2023
<u>Abschluss Technischer Ausbau u. Innenausbau:</u>	<u>04 / 2024</u>
Anschließend; Abnahmen und Übergaben:	07 / 2024

Der Zeitplan setzt einen zügigen Projektstart nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft voraus.

Es wird von allen Beteiligten angestrebt, eine Nutzungsaufnahme von schulischen Zwecken zum Beginn des Schuljahres 2024/2025 zu erzielen.

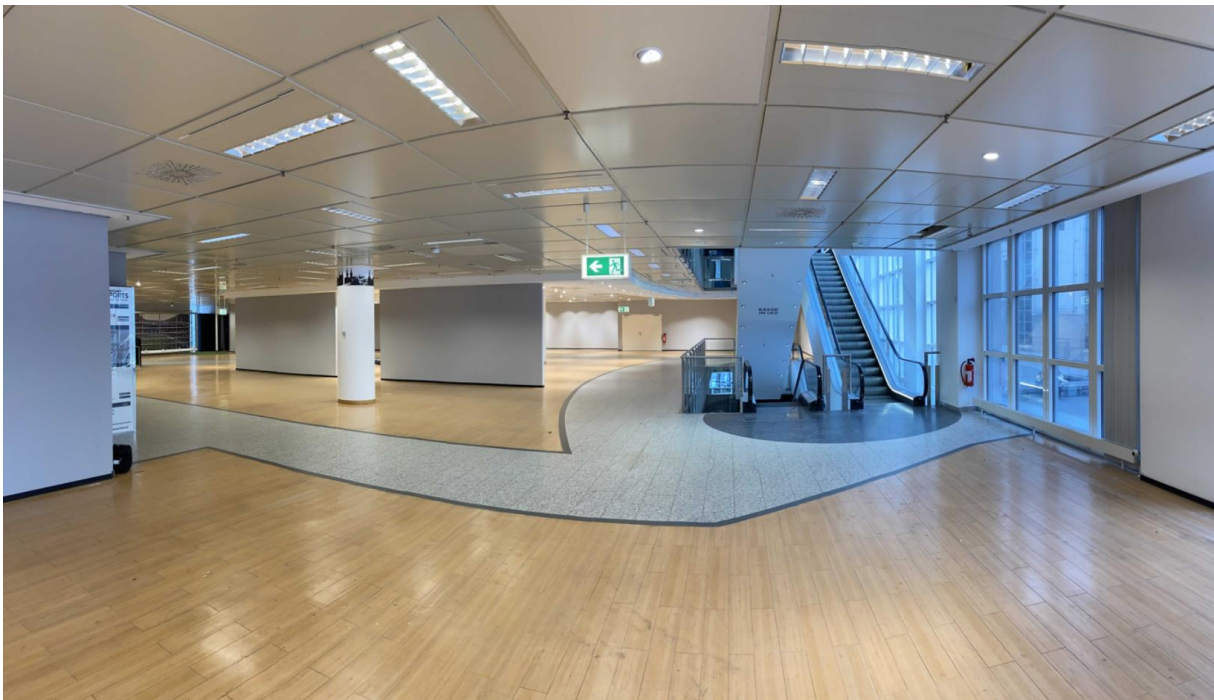
Anlagen:

Bildimpressionen
Letter of Intent

Impressionen Königstraße 52-56 (ehem. Karstadt Sport)



Ansicht Objekt Königstraße 52-56



Ansicht 1. Obergeschoss



Ansicht Erdgeschoss (heutiger Eingangsbereich)



Ansicht Dachgeschoss / Dachterrasse (Richtung Königstraße)



Absichtserklärung

Wir, das TECHNIKZENTRUM Lübeck (TZL) und die Hansestadt Lübeck, haben das Ziel, Innovationen und Gründungen zu fördern, das Wirtschaftswachstum in Lübeck stärken, den Technologie- und Wissenstransfer zu ermöglichen und neue Kooperationen durch die Vernetzung von Schulen, Wirtschaft, Forschung und Wissenschaft zu schaffen.

Das gemeinsame Ziel von TZL und der Hansestadt Lübeck ist es, einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandortes Lübeck zu leisten und ein positives Umfeld für Gründer:innen zu schaffen.

Im Rahmen des von der Hansestadt Lübeck geplanten Mixed-Use-Konzeptes im ehemaligen Karstadt-Sport Gebäude im Zentrum der Lübecker Innenstadt, in dem Bildung, Kultur und Dienstleistungen in einer bisher einmaligen Kooperation einen innovativen und kooperativen neuen Ort schaffen, wollen wir im Rahmen der Konzepterstellung und Umsetzung zusammen wirken.

Neben der Ansiedlung von städtischen Gymnasien und Angeboten der Lübecker Hochschulen soll im Mixed-Use-Gebäude Raum für innovative Projektideen, Ausgründungen und StartUps aus der Region auf ihrem Weg in die Selbstständigkeit entstehen. Neben Co-Working und Räumen für StartUps sind PopUp_Stores für Gründer:innen unser erklärtes Ziel.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 03.09.2021

Jan Lindenau
Bürgermeister der Hansestadt Lübeck

Dr. Frank Schröder-Oeynhaus
Geschäftsführer Technikzentrum-
Fördergesellschaft mbH Lübeck



UNIVERSITÄT ZU LÜBECK

musik
hochschule
lübeck

Absichtserklärung

Die Stärkung und der Ausbau der Attraktivität des Wissenschaftsstandorts Lübeck durch innovative Forschung und zukunftsweisende Projekte, wie das seitens der Hansestadt Lübeck geplante Mixed-Use-Konzept mit den Schwerpunkten Bildung, Kultur und Dienstleistungen auf dem ehemaligen Karstadt Areal in der Lübecker Innenstadt, sind für eine gesicherte ökonomische, ökologische und soziale Zukunft von Stadt und Gesellschaft von zentraler Bedeutung.

Mit ihren insgesamt über 10.000 Studierenden prägen die drei Lübecker Hochschulen das wissenschaftliche und kulturelle Profil der Hansestadt Lübeck. Wissen und Können zu vermehren und zu vermitteln ist das gemeinsame Ziel. Die Kernaufgaben der Lübecker Hochschulen sind die Qualifikation von Fach- und Führungskräften, von künstlerischem und wissenschaftlichem Nachwuchs sowie Technologie- und Wissenstransfer in die regionale Wirtschaft.

Wir, die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck sind der festen Überzeugung, dass zur Verantwortung von Wissenschaft und Kultur auch der wechselseitige Dialog mit der Gesellschaft gehört. Transparente Kommunikation über Inhalte, Arbeitsweisen und Haltungen ist hierfür eine wichtige Voraussetzung.

Wir, die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck, wollen gemeinsam Kooperationen befördern, Innovationen vorantreiben und Raum für Ideen gemeinsam entwickeln.

Zusammen wollen wir zukunftsorientierte Konzepte der Beratung und Betreuung für Studieninteressierte und -berechtigte entwickeln, damit junge Menschen sich bewusst für ihren Studiengang entscheiden können.

Im Mixed-Use-Konzept wollen wir gemeinsam ein Angebot als „Schaufenster der Wissenschaft“ im Zentrum der Stadt realisieren und durch gezielte Wissenschaftskommunikation Menschen für Forschung und Entwicklung gewinnen.

Informations-, Erkundungs- oder Orientierungsveranstaltungen für Oberstufenschüler:innen, Bürger:innen und Gäste über die Arbeit der Lübecker Hochschulen und die angebotenen Studiengänge sollen dabei im Fokus stehen.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 05. September 2021



Jan Lindenau
Bürgermeister Hansestand Lübeck



Dr. Muriel Helbig
Präsidentin Technische Hochschule Lübeck



Prof. Dr. Gabriele Gillessen-Kaesbach
Präsidentin Universität zu Lübeck



Prof. Rico Gubler
Präsident Musikhochschule Lübeck



Absichtserklärung

Die Musikhochschule Lübeck (MHL) ist im Wesentlichen auf der Lübecker Altstadtinsel verortet und damit Teil der kulturellen Identität im Herzen der Stadt. Musik und Wissenschaft gehören an der MHL zusammen. Auf vielfältige Art und Weise wirken Musikwissenschaft, Musikpädagogik, Musiktheorie und Erziehungswissenschaft in die künstlerische Praxis hinein. Mehr noch: mit ihren Forschungsschwerpunkten geben sie Antworten auf essentielle Fragestellungen zu Aufbau und Form von Musik, zur Ästhetik, Funktion und Rezeption bis hin zu Formen der Wahrnehmung und Vermittlung von Musik. Gemeinsam mit den künstlerischen Fächern bilden sie den Kern des vollumfänglichen Lübecker Musikstudiums.

Die Lübecker Hochschulen und die Hansestadt Lübeck streben zusammen ein Mixed-Use-Konzept im ehemaligen Karstadt-Areal in der Lübecker Altstadt an und wollen hier gemeinsam ein Angebot als „Schaufenster der Wissenschaft“ im Zentrum der Stadt realisieren. Durch gezielte Wissenschaftskommunikation und zielgruppengerechte Nutzungskonzepte (z.B. im Bereich der Digitalisierung) sollen Menschen für Forschung und Entwicklung gewonnen werden. Darüber hinaus wird eine Kooperation mit den Lübecker Innenstadt-Gymnasien innerhalb des Mixed-Use-Konzeptes angestrebt.

Die Musikhochschule Lübeck hat hier langjährige Erfahrung u.a. mit dem Projekt MusiS, das Kooperationsformate zwischen Schule und Hochschule initiiert, um die Zusammenarbeit zwischen Schule und Ausbildungsinstitution (Musikhochschule) zu intensivieren. Aktuell strebt die MHL zusammen mit dem Johanneum zu Lübeck die Einrichtung eines Musikgymnasiums an.

Wir, die Musikhochschule Lübeck (MHL) und die Hansestadt Lübeck wollen neben dem gemeinsamen Auftritt der Lübecker Hochschulen auch fachspezifische Hochschulräume im Wirkungskreis Altstadt der MHL in Kooperation mit den im Mixed-Use-Haus in Zukunft ansässigen Gymnasien befördern und neue Formen der Zusammenarbeit gestalten.

Konkret entwickeln möchte die MHL auf ca. 500 qm Fläche die Einrichtung eines WhiteCube als multifunktionalen, multimedialen Lernort sowie u.a. ein Digital Art Center und eine digitale Lernwerkstatt für Musik. Das Ziel ist die Ausweitung neuer Lernfelder in der digitalen Musik.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass diese Absichtserklärung keine rechtliche Bindung entfaltet.

Lübeck, den 13. September 2021



Jan Lindenau

Bürgermeister Hansestand Lübeck



Prof. Rico Gubler

Präsident Musikhochschule Lübeck



► Nr. VO/2021/10301
öffentlich

Lübeck, 29.07.2021

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Irina Lövenich (E-Mail: irina.loevenich@luebeck.de Telefon: 122-2035)

Neufassung der Betriebssatzungen des Eigenbetriebs Kurbetrieb Travemünde, der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Entsorgungsbetriebe Lübeck und der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Lübecker Schwimmbäder

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.09.2021	Werkausschuss EBL	Öffentlich	zur Vorberatung
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
16.09.2021	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Betriebssatzung des Eigenbetriebs *Kurbetrieb Travemünde* wird in der Fassung der Anlage 2 neu gefasst.
2. Die Betriebssatzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung *Entsorgungsbetriebe Lübeck* wird in der Fassung der Anlage 3 neu gefasst.
3. Die Betriebssatzung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung *Lübecker Schwimmbäder* wird in der Fassung der Anlage 4 neu gefasst.

Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
Kurbetrieb Travemünde	Zustimmung
Entsorgungsbetriebe Lübeck	Zustimmung
Lübecker Schwimmbäder	Zustimmung
Bereich Recht	keine rechtlichen Bedenken
Fachbereichscontrolling Fachbereich 2	Zustimmung
Fachbereichscontrolling Fachbereich 3	Zustimmung

Fachbereichscontrolling Fachbereich 4

Zustimmung

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

☐
☒

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche sind von der Maß-
nahme nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Die Landesverordnung über die Eigenbe-
triebe der Gemeinden (Eigenbetriebsver-
ordnung – EigVO)

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☒

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☒
☐

Nein

Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

siehe Anlage 1

Anlagen:

1. Begründung der Vorlage
2. Entwurf der neuen Betriebssatzung Kurbetrieb Travemünde
3. Entwurf der neuen Betriebssatzung Entsorgungsbetriebe Lübeck
4. Entwurf der neuen Betriebssatzung Lübecker Schwimmbäder
5. Synopse mit bestehender Satzung und Kommentierung Kurbetrieb Travemünde
6. Synopse mit bestehender Satzung und Kommentierung Entsorgungsbetriebe Lübeck
7. Synopse mit bestehender Satzung und Kommentierung Lübecker Schwimmbäder

Bürgermeister Jan Lindenau

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck hat einen Eigenbetrieb (Kurbetrieb Travemünde – KBT) und zwei weitere Sondervermögen, die als eigenbetriebsähnliche Einrichtungen weitgehend nach den für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften geführt werden (Entsorgungsbetriebe Lübeck – EBL, Lübecker Schwimmbäder – LSB).¹

Für diese Betriebe hat die Bürgerschaft nach Maßgabe der Gemeindeordnung (GO) und der Eigenbetriebsverordnung (EigVO) Betriebssatzungen erlassen.

Die drei Betriebssatzungen bilden einen Stand von 2004 (KBT), 2006 (LSB) und 2012 (EBL) ab. Historisch bedingt sind die Satzungsregelungen nicht einheitlich formuliert und teilweise überholt. Die Reform des schleswig-holsteinischen Kommunalwirtschaftsrechts (2016) ist bisher nicht berücksichtigt. Es wird vorgeschlagen, alle drei Satzungen jeweils insgesamt neu zu fassen gemäß der geltenden Rechtslage und auf Grundlage der im Jahr 2019 vom Landesinnenministerium veröffentlichten Mustersatzung für Eigenbetriebe.

Ziele der Maßnahme:

- Gewährleistung von Rechtssicherheit – durch Abbilden des fortentwickelten Kommunalwirtschaftsrechts
- Stärkung der städtischen Corporate Governance – durch einheitlich aufgebaute Regelungen.

Nachteile für die Kund:innen oder die Beschäftigten der Betriebe ergeben sich durch die Satzungsmodernisierungen nicht.

Begriffsbestimmungen nach der Gemeindeordnung

Der Kurbetrieb Travemünde (KBT) ist ein Eigenbetrieb der Hansestadt Lübeck (HL). Ein Eigenbetrieb ist ein wirtschaftliches Unternehmen einer Gemeinde/Stadt, das keine eigene Rechtspersönlichkeit hat, aber innerhalb des Verwaltungsapparats eine abgegrenzte Wirtschaftseinheit bildet (§ 106 Gemeindeordnung – GO). Organisation und Wirtschaftsführung des Eigenbetriebs richten sich nach der schleswig-holsteinischen Eigenbetriebsverordnung (EigVO) und einer Betriebssatzung, die die Bürgerschaft nach Maßgabe der Eigenbetriebsverordnung erlässt.

Die Gemeindeordnung unterscheidet zwischen wirtschaftlichen und nicht wirtschaftlichen Unternehmen (§ 101 GO). Als wirtschaftliche Unternehmen (nur im kommunalrechtlichen Sinn) gelten u. a. nicht: Einrichtungen des Sports, der Erholung, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Einrichtungen

¹ Die SeniorInnenEinrichtungen (SIE) sind kein Eigenbetrieb und keine eigenbetriebsähnliche Einrichtung, sondern ein Bereich der Kernverwaltung. Bundesrecht schreibt für Pflegeeinrichtungen aber einen gesonderten Jahresabschluss vor (Pflege-Buchführungsverordnung). Dementsprechend wird auch eine Wirtschaftsplanung aufgestellt, die sich formal am Eigenbetriebsrecht orientiert. Eine Betriebssatzung der SIE besteht nicht, es gelten grundsätzlich die Dienst- und Geschäftsanweisungen der Stadtverwaltung.

ähnlicher Art. Sowohl die EBL als auch die LSB gelten also nach der kommunalrechtlichen Definition nicht als wirtschaftliche Unternehmen. Nur wirtschaftliche Unternehmen können Eigenbetriebe sein – sogenannte nicht wirtschaftliche Unternehmen können aber ganz oder teilweise nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt werden.

Für die EBL und die LSB hat die Bürgerschaft Betriebssatzungen erlassen, die die Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung abbilden. Beide, EBL und LSB, sind somit zwar keine „echten“ Eigenbetriebe, als sog. eigenbetriebsähnliche Einrichtungen aber in der Praxis weitestgehend wie Eigenbetriebe anzusehen.

LÜBECK ■ Kurbetrieb Travemünde ▪ Eigenbetrieb ▪ EigVO gilt unmittelbar ▪ Betriebssatzung von 2004	LÜBECK ■ Entsorgungsbetriebe ▪ eigenbetriebsähnliche Einrichtung ▪ EigVO gilt per Betriebssatzung ▪ Betriebssatzung von 2012	LÜBECKER SCHWIMM BÄDER ▪ eigenbetriebsähnliche Einrichtung ▪ EigVO gilt per Betriebssatzung ▪ Betriebssatzung von 2006
---	--	---

Zusammenfassend werden KBT, EBL und LSB in dieser Vorlage auch als „Betriebe“ bezeichnet.

Änderungen im Überblick

Die drei Betriebssatzungen orientieren sich bereits an (ehemaligen) Mustersatzungen des Landes. Sie unterscheiden sich aber – bedingt durch den Zeitpunkt ihres Erlasses bzw. ihrer letzten Änderung – im Aufbau und in den Formulierungen in größerem Maß, als die Unterschiedlichkeit der drei Betriebe es erfordern würde.

Durch die Neufassung werden weitgehend einheitlich die Formulierungen der aktuellen Mustersatzung von 2019 übernommen – bzw. einheitlich abgewandelt an die Lübecker Verhältnisse angepasst. Dort, wo KBT, EBL und LSB sich nach Art und Umfang ihres Geschäftes unterscheiden, wird dem aber weiterhin Rechnung getragen, etwa bei Wertgrenzen für Zustimmungserfordernisse.

In diesem Sinn ist die Standardisierung der Betriebssatzung vergleichbar der Standardisierung der Gesellschaftsverträge städtischer Beteiligungen nach der Einführung des Lübecker Public Corporate Governance Kodexes (PCGK).

Bei der Neufassung der Betriebssatzungen werden gendergerechte Formulierungen verwendet. Eine Bezugnahme auf die Gleichstellungsziele der HL, wie sie sich bisher nur in der neuesten der drei Satzungen (EBL) findet, wird einheitlich in allen Betriebssatzungen verankert (§ 2 der Neufassung).

■ Bestellung der Werkleitung (§ 8 der Neufassung)

Die Zuständigkeit für die Wahl der Werkleitung ergibt sich aus der Eigenbetriebsverordnung. Bis Ende 2017 war darin geregelt, dass die Bürgerschaft die Werkleitung bestellt. Inzwischen verweist § 2 Abs. 1 EigVO für

hauptamtlich verwaltete Gemeinden, wie die HL, auf § 65 GO. Danach werden Personalentscheidungen für Inhaber:innen von Stellen, die dem Bürgermeister oder den Senator:innen unmittelbar unterstellt sind und Leitungsaufgaben erfüllen, auf Vorschlag des Bürgermeisters von der Bürgerschaft oder vom Hauptausschuss getroffen. Die Bürgerschaft wiederum hat diese Entscheidungen dem Hauptausschuss übertragen (§ 9 Abs. 6 der Hauptsatzung). Zuständig für die Bestellung der Werkleitung ist also der Hauptausschuss. Die Betriebssatzungen sind dementsprechend anzupassen.

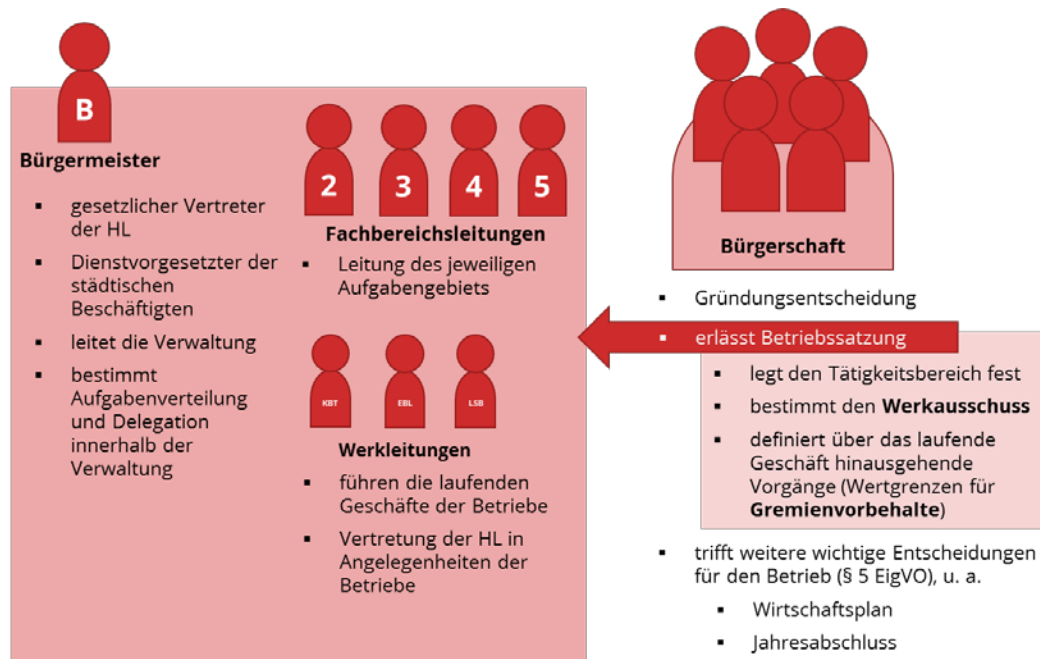
■ Bürgerschaft und Werkausschuss (§§ 10, 12 der Neufassung)

Die Zuständigkeitsverteilung zwischen Bürgerschaft und Bürgermeister ergibt sich aus der Gemeindeordnung.

- Die Bürgerschaft legt die Ziele und Grundsätze für die Verwaltung der HL fest. Sie trifft grundsätzlich alle wichtigen Entscheidungen in Selbstverwaltungsangelegenheiten und überwacht deren Durchführung.
- Der Bürgermeister leitet die Verwaltung der HL in eigener Zuständigkeit nach den Zielen und Grundsätzen der Bürgerschaft und im Rahmen der von ihr bereitgestellten Mittel. Organisation und laufende Geschäfte der Verwaltung fallen in seine Zuständigkeit.

Auch in Bezug auf die Betriebe bleiben wichtige Entscheidungen der Bürgerschaft vorbehalten (§§ 27 f. GO, § 5 EigVO). Die laufenden Geschäfte des Betriebs führen die Werkleitungen, der Bürgermeister bleibt unbeschadet dessen deren weisungsbefugter Dienstvorgesetzter.

Um laufende Geschäfte von darüber hinausgehenden zustimmungsbedürftigen Geschäften abzugrenzen, enthalten die Betriebssatzungen (alt und neu) Tatbestandskataloge, nach denen die Werkleitungen die Zustimmung ihres Werkausschusses einzuholen haben (Gremienvorbehalte).



Im Zuge der Neufassung der Betriebssatzungen werden die Tatbestandskataloge, die historisch bedingt unterschiedlich aufgebaut und formuliert sind, für alle drei Betriebe einheitlich strukturiert. Bei den veranschlagten Wertgrenzen ist aufgrund von Art und Umfang der Betriebe auch künftig sachgerecht zu differenzieren. Insbesondere sind die EBL nach Investitionshäufigkeit und -höhe deutlich von KBT und LSB zu unterscheiden. Die höheren Wertgrenzen bei den EBL haben sich in der Praxis bewährt und werden grundsätzlich beibehalten. Bei KBT und LSB hingegen können die Gremienvorbehalte an die für die Kernverwaltung geltenden Grenzen angenähert werden.

Die Zustimmungsvorbehalte der Werkausschüsse sind § 10 der Neufassungen der Betriebssatzungen zu entnehmen und in den Anlagen 4 bis 6 (Synopsis) kommentiert. Auf die gesetzlichen Zuständigkeiten der Bürgerschaft wird jeweils in § 12 verwiesen.

Nach den neu gefassten § 10 (3) b sollen bei Überschreiten von bestimmten Wertgrenzen nunmehr Entscheidungen bezüglich der Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen anstelle der direkten Vergabeentscheidungen durch die hierfür zuständigen Werkausschüsse getroffen werden. Die Entscheidungszuständigkeiten der Werkausschüsse werden damit an das Verfahren im Hauptausschuss angeglichen.

■ Entscheidungen des Bürgermeisters

Alle drei Betriebssatzungen enthalten in ihren bisherigen Fassungen Paragraphen, die Entscheidungszuständigkeiten des Bürgermeisters aufzählen (KBT und EBL jeweils in § 9, LSB in § 6). Dies betrifft (in leicht unterschiedlicher Formulierung) bedeutende Vertragsabschlüsse, Verzichte auf Ansprüche, Abschluss von Miet-/Pachtverträgen, bestimmte Personalentscheidungen.

Entsprechende Regelungen sind in der Musterbetriebssatzung des Landes nicht vorgesehen; dies ist auch folgerichtig. Die Aufgaben des Bürgermeisters nach § 65 GO ergeben sich insoweit abschließend aus dem Gesetz und bedürfen keiner Regelung/Bestätigung durch die Betriebssatzungen. Die Aufgabenabgrenzung innerhalb der Verwaltung, also etwa zwischen Werkleitungen und Bürgermeister, kann nach der Gemeindeordnung nicht die Bürgerschaft durch die Betriebssatzung regeln. Sie ergibt sich aus vom Bürgermeister zu bestimmenden organisatorischen Regelungen wie Dienst- und Geschäftsanweisungen. Die o. g. insoweit missverständlichen und redundanten Passagen der bisherigen Betriebssatzungen entfallen daher künftig.

■ Dienstvorgesetzte:r der Beschäftigten in den Betrieben

Die bisherigen Regelungen (KBT und EBL jeweils § 4 Abs. 5, LSB § 3 Abs. 5), wonach die Werkleitungen Dienstvorgesetzte der im Betrieb Beschäftigten sein sollen, entfallen. Aufgrund § 65 GO ist der Bürgermeister oberste Dienstbehörde und Dienstvorgesetzter der Beschäftigten der Stadtverwaltung, wozu auch die Betriebe gehören. Eine Delegation kann nicht durch Betriebssatzung erfolgen.

Die Stellung der Werkleitungen als Vorgesetzte der Beschäftigten ihres jeweiligen Betriebs mit der Befugnis, diesen in dienstlichen Angelegenheiten fachliche Weisungen zu erteilen, bleibt unberührt.

■ Beteiligungsverwaltung (§ 11 der Neufassung)

Im Zuge der Reform des Kommunalwirtschaftsrechts durch das Gesetz zur Stärkung der Kommunalwirtschaft wurde die Gemeindeordnung im Jahr 2016 um § 109 a (Beteiligungsmanagement) erweitert. Eine Bezugnahme darauf findet sich in der aktuellen Musterbetriebssatzung des Landes von 2019 und wird übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden.

■ Vergütungsoffenlegung (§ 14 der Neufassung)

Seit dem 31.07.2015 gilt, dass die Gesamtbezüge der Mitglieder der Geschäftsführungsorgane sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder der Aufsichtsorgane auf der Internetseite des Finanzministeriums sowie im Anhang des Jahresabschlusses individualisiert offenzulegen sind (Gesetz zur Veröffentlichung der Bezüge der Mitglieder von Geschäftsführungsorganen und Aufsichtsgremien öffentlicher Unternehmen im Land Schleswig-Holstein, § 97 GO).

Die Offenlegung erfolgt ab 2015 jährlich. Entsprechend der Musterbetriebssatzung wird dies künftig auch in den Betriebssatzungen festgehalten.

Was sich nicht ändert

Die Unternehmensgegenstände (Aufgabenbestimmungen) des KBT, der EBL und der LSB werden inhaltlich weitestgehend unverändert in die Neufassungen der Betriebssatzungen übernommen (jeweils § 2 der neugefassten Satzungen) – bei

den EBL auf dortige Anregung erweitert um das Thema Klimaschutz. Bei den LSB wird darauf verzichtet, das inzwischen nicht mehr betriebene Therapiebad am Behnckenhof zu erwähnen. Beim KBT entfällt eine einleitende Bezugnahme auf die Lübeck und Travemünde Tourismus-Zentrale, die sich durch Zeitablauf überholt hat (rein redaktionelle Änderung).

Unverändert bleibt auch das jeweilige Stammkapital (§ 3).

Die Zuordnung der Werkausschüsse wird nicht geändert (§ 10).

In Lübeck etablierte Bezeichnungen wie „Kurdirektor:in“ (KBT), und „Direktion“ (EBL) werden (in ggf. gendergerecht angepasster Form) beibehalten.

Die für die Lübecker Betriebe geltenden Regelungen zum Berichtswesen und zur Verwaltung ihnen zugeordneter Grundstücke werden ebenfalls fortgeführt, wobei im Detail bisher unterschiedliche Wortlaute vereinheitlicht werden.

Neufassung der Betriebssatzung Kurbetrieb Travemünde

Betriebssatzung

für den Kurbetrieb Travemünde

Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 106 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 05. Dezember 2017 (GVOBl. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:

§ 1 Name des Eigenbetriebs

Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Kurbetrieb Travemünde“ (KBT).

§ 2 Gegenstand des Eigenbetriebs

(1) Der Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde (KBT) ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

(2) Gegenstand des Unternehmens sind die Schaffung, Pflege, Organisation und Betrieb von öffentlichen touristischen Einrichtungen im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde, insbesondere die Wahrnehmung der mit einem Kurbetrieb sowie mit der Nah- und Kurzzeiterholung verbundenen Aufgaben. Hierbei sind im Rahmen eines modernen Tourismus-Managements ökonomische, soziokulturelle sowie ökologische und balneologische Aspekte zu berücksichtigen. Das Unternehmen ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die der Verwirklichung des Unternehmenszweckes zu dienen geeignet sind.

(3) Dem Eigenbetrieb können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden.

(4) Der Eigenbetrieb ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 3 zu ihrer Verwirklichung beitragen.

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.550.000,00 EUR.

§ 4 Organe des Unternehme

Zuständige Organe des Eigenbetriebes sind:

- a) die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck,
- b) der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ als („Werkausschuss“),
- c) der:die Bürgermeister:in,
- d) die Werkleitung.

§ 5 Werkleitung

(1) Die Leitung des Eigenbetriebes besteht aus der Werkleitung.

(2) Der:die Werkleiter:in führt die Bezeichnung Kurdirektor:in.

(3) Für die Werkleitung ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Werkleitung in Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in.

(4) Dienstvorgesetzte:r der Werkleitung ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Werkleitung die innere Organisation des Eigenbetriebes.

§ 6 Aufgaben der Werkleitung

(1) Die Werkleitung leitet den Eigenbetrieb und entscheidet in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung (GO), die Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich.

(2) Die Werkleitung hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Eigenbetriebes.

(3) Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Eigenbetriebes.

(4) Der Eigenbetrieb ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Wirtschaftsgrundsätze des § 107 der GO zu führen.

(5) Der Werkleitung obliegt die laufende Betriebsführung, dazu gehören insbesondere:

a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Eigenbetriebes,

b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 der EigVO,

c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind,

d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 der EigVO,

e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen.

f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen.

Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in.

(6) Die Werkleitung hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer

Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse, bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Eigenbetriebes oder den Eigenbetrieb in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Werkleitung den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten.

(7) Die Werkleitung hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken.

(8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Der:die Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind.

(9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Eigenbetrieb für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Eigenbetriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben:

- a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
- b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas,
- c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt,
- d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches,
- e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.

§ 7 Vertretung des Eigenbetriebes

(1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die ihrer Entscheidung unterliegen.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss.

(3) Erklärungen des Eigenbetriebes, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich

der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Werkleitung, ist nach § 56 GO zu verfahren.

(4) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“.

(5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister örtlich bekannt gemacht.

§ 8 Bestellung und Abberufung der Werkleitung

(1) Die Werkleitung wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen.

(2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.

§ 9 Werkausschuss

(1) Zuständiger Ausschuss ist der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören.

(2) Der:die Bürgermeister:in und die Werkleitung sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

§ 10 Aufgaben des Werkausschusses

(1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor.

(2) Der Werkausschuss kann von dem:der Bürgermeister:in und der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind.

(3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie:

a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und **100.000 EUR netto** bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen.

b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Wert von **175.000 EUR netto** übersteigt.

c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis **50.000 EUR** netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit.

d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als **25.000 EUR** netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a.

Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Werkleitung;

(4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen:

- a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO,
- b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO,
- c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.

§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung

Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Eigenbetriebes informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.

§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den/die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.

§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck.
- (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.

§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

- (1) Der Eigenbetrieb hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen.
- (2) Bei dringendem Bedarf ist der Eigenbetrieb berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu zwei Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 6 TVöD einzustellen. Über

die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.

(3) Die Werkleitung hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen.

(4) Im Anhang, sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Werkleitung und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Werkleitung sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Eigenbetriebes handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.

§ 15 Inkrafttreten

(1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 13.03.2002 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 03.09.2004 außer Kraft.

Neufassung der Betriebssatzung EBL

Betriebssatzung

für die **Entsorgungsbetriebe Lübeck**.

Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 101 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 2017 (GVBl. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:

§ 1 Name des Unternehmens

Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Entsorgungsbetriebe Lübeck“.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Die Entsorgungsbetriebe Lübeck sind ein Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit i. S. des § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO). Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln.

(2) Für die Gewährleistung einer sicheren, umwelt- und sozialverträglichen, nachhaltigen, klima- und ressourcenschonenden, risikoarmen und gesamtwirtschaftlich kostengünstigen Entsorgung von Abwasser und Abfall im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sowie für die Reinigung öffentlicher Straßen und Plätze bilden die Entsorgungsbetriebe Lübeck einen einheitlichen Betrieb (im Nachfolgenden „Unternehmen“ genannt).

(3) Vorrangige Aufgabe des Unternehmens ist die Erfüllung der Aufgaben, die sich für die Hansestadt Lübeck als abfall- und abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft sowie als Trägerin der Straßenreinigungslast ergeben. Das Unternehmen kann alle seinen Unternehmenszweck fördernden Geschäfte betreiben. Dem Unternehmen können andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden. Das Unternehmen kann auch die Betriebsführung anderer Betriebe übernehmen.

(4) Dem Unternehmen können auch Aufgaben, die der Hansestadt Lübeck als zuständiger Behörde obliegen, zur Durchführung übertragen werden.

(5) Das Unternehmen kann sich in angemessenem Umfang an der Entwicklung neuer Methoden, die einer möglichst nachhaltigen, klima-, ressourcen- und umweltschonenden sowie wirtschaftlichen Abwasserbeseitigung, Abfallbehandlung sowie Straßenreinigung dienen, beteiligen. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben soll das Unternehmen grundsätzlich Maßnahmen ergreifen und Verfahren zur Anwendung bringen, die im Verhältnis zu anderen Verfahren im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren nachhaltig ausgerichtet sind, die Energie- und Rohstoffressourcen so weitgehend wie möglich schonen und die natürliche Umwelt und das Klima am wenigsten belasten. Diese Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.

(6) Investitions- und Wirtschaftspläne sowie alle grundlegenden Planungsprozesse sind unter weitgehender Beteiligung der Öffentlichkeit und unter Darlegung der Abwägungen nach Abs. 5 Satz 2 und 3 offenzulegen.

(7) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 6 zu ihrer Verwirklichung beitragen.

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 5.112.918,81 EUR.

§ 4 Organe des Unternehmens

Zuständige Organe des Unternehmens sind:

- a) die Bürgerschaft,
- b) der Werkausschuss Entsorgungsbetriebe Lübeck („Werkausschuss“),
- c) der:die Bürgermeister:in,
- d) die Direktion.

§ 5 Direktion

(1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einem:einer Direktor:in (Direktion) als Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung.

(2) Für die Direktion ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Direktion in Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in.

(3) Dienstvorgesetzte:r der Direktion ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Direktion die innere Organisation des Unternehmens.

§ 6 Aufgaben der Direktion

(1) Die Direktion leitet das Unternehmen und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung, die Landesverordnung über die Eigenbetriebe oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich.

(2) Die Direktion hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens.

(3) Die Direktion vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Unternehmens.

(4) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen. Die Direktion ist verpflichtet, auf eine Beitrags-, Gebühren- und Tarifgestaltung hinzuwirken, die unter Beachtung der Vermögenserhaltung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung eine den Zielen des § 2 entsprechende Aufgabenerfüllung gewährleistet.

(5) Der Direktion obliegt die laufende Betriebsführung. Dazu gehören insbesondere:

- a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Unternehmens,

b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 EigVO,

c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind,

d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 EigVO,

e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen.

f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen.

Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in.

(6) Die Direktion hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse, bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Unternehmens oder das Unternehmen in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Direktion den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten.

(7) Die Direktion hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken.

(8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Direktion die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Die:der Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind.

(9) Es ist Aufgabe der Direktion, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Betriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Direktion hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben:

- a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
- b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas,
- c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt,
- d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches,
- e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.

§ 7 Vertretung des Unternehmens

- (1) Die Direktion vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen.
- (2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss.
- (3) Erklärungen des Unternehmens, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Direktion fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Direktion, ist nach § 56 GO zu verfahren.
- (4) Die Direktion ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Direktion mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“.
- (5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden im Unternehmen zur Einsichtnahme ausgelegt.

§ 8 Bestellung und Abberufung der Direktion

- (1) Die Direktion wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen.
- (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.

§ 9 Werkausschuss

- (1) Zuständiger Ausschuss ist der Werkausschuss Entsorgungsbetriebe Lübeck. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören.
- (2) Die:der Bürgermeister:in und die Direktion sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister:in vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

§ 10 Aufgaben des Werkausschusses

(1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Unternehmens vor.

(2) Der Werkausschuss kann von dem:dem:der Bürgermeister:in und der Direktion alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind.

(3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie:

a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und **100.000 EUR** netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen.

b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Wert von **250.000 EUR** netto übersteigt. Für Lieferungen und Leistungen, die im Masterplan Stadtentwässerung mit entsprechenden Maßnahmen abgebildet sind und dessen Umsetzung dienen, beträgt die Wertgrenze **1.000.000 EUR** netto;

c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis **100.000 EUR** netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit.

d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als **25.000 EUR** netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a.

Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Direktion.

(4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen:

a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO,

b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO,

c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.

§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung

Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Unternehmens informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.

§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den:den:die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Unternehmens, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.

§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen

(1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck.

(2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.

§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

(1) Das Unternehmen hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen.

(2) Bei dringendem Bedarf ist das Unternehmen berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu sechs Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 9 TVöD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.

(3) Die Direktion hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen.

(4) Im Anhang sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches (HGB) mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Direktion und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Direktion sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Unternehmens handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 GO. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.

§ 15 Inkrafttreten

(1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 05.09.2012 außer Kraft.

Neufassung der Betriebssatzung der Lübecker Schwimmbäder

Betriebssatzung für die Lübecker Schwimmbäder

Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 101 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 2017 (GVOBl. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:

§ 1 Name des Unternehmens

Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Lübecker Schwimmbäder“.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

(1) Die Lübecker Schwimmbäder (LSB) sind ein Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit i. S. des § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO). Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln.

(2) Gegenstand des Betriebes ist die Bereitstellung und Instandhaltung der Grundstücke, Gebäude und technischen Einrichtungen für die wirtschaftliche Verwaltung des Vermögens sowie der Betrieb der öffentlichen Schwimmhallen, Frei- und Flussbäder, Badestellen oder Saunen.

(3) Dem Betrieb können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden.

(4) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 4 zu ihrer Verwirklichung beitragen.

§ 3 Stammkapital

Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 1.500.000 EUR.

§ 4 Organe des Unternehmens

Zuständige Organe des Unternehmens sind:

- a) die Bürgerschaft,
- b) der Schul- und Sportausschuss als („Werkausschuss“),
- c) der:die Bürgermeister:in,
- d) die Werkleitung.

§ 5 Werkleitung

(1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einem:einer Direktor:in als Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung.

(2) Für die Werkleitung ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Werkleitung in Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in.

(3) Dienstvorgesetzte:r der Werkleitung ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Werkleitung die innere Organisation des Unternehmens.

§ 6 Aufgaben der Werkleitung

(1) Die Werkleitung leitet das Unternehmen und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung, die Landesverordnung über die Eigenbetriebe oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich.

(2) Die Werkleitung hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens.

(3) Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Unternehmens.

(4) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen.

(5) Der Werkleitung obliegt die laufende Betriebsführung. Dazu gehören insbesondere:

- a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Unternehmens,
- b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 EigVO,
- c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind,
- d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 EigVO,
- e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen.
- f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen.

Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in.

(6) Die Werkleitung hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse, bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Unternehmens oder das Unternehmen in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Werkleitung den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten.

(7) Die Werkleitung hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken.

(8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Der:die Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind.

(9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Betriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben:

- a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten,
- b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas,
- c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt,
- d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches,
- e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.

§ 7 Vertretung des Unternehmens

(1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen.

(2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss.

(3) Erklärungen des Unternehmens, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Werkleitung, ist nach § 56 GO zu verfahren.

(4) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „im Auftrag“.

(5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden im Unternehmen zur Einsichtnahme ausgelegt.

§ 8 Bestellung und Abberufung der Werkleitung

- (1) Die Werkleitung wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen.
- (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.

§ 9 Werkausschuss

- (1) Zuständiger Ausschuss ist der Schul- und Sportausschuss der Hansestadt Lübeck. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören.
- (2) Der:die Bürgermeister:in und die Werkleitung sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister:in vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

§ 10 Aufgaben des Werkausschusses

- (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Unternehmens vor.
- (2) Der Werkausschuss kann von dem:der Bürgermeister:in und der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind.
- (3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie:
 - a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und **100.000 EUR** netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen.
 - b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Wert von **175.000 EUR** netto übersteigt.
 - c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis **100.000 EUR** netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit;
 - d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als **25.000 EUR** netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a.

Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Werkleitung.

(4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen:

- a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO,
- b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO,
- c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.

§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung

Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Unternehmens informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.

§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft

Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den/die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Unternehmens, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.

§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen

- (1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck.
- (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.

§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss

- (1) Das Unternehmen hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen.
- (2) Bei dringendem Bedarf ist das Unternehmen berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu drei Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 6 TVöD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.
- (3) Die Werkleitung hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen.
- (4) Im Anhang sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches (HGB) mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Werkleitung und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Werkleitung sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter

Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Unternehmens handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 GO. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 01.01.2006 außer Kraft.

ENTWURF

Stand: 10.08.2021

Betriebssatzung für den Kurbetrieb Travemünde (KBT) vom 13.03.2002 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 03.09.2004	Zum Beschluss vorgeschlagene Neufassung der Betriebssatzung Kurbetrieb Travemünde	Kommentare und Erläuterungen
	Betriebssatzung für den Kurbetrieb Travemünde Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 106 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 05. Dezember 2017 (GVBl. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:	<i>Die gesetzlichen Grundlagen sind den aktuellen Regelungen anzupassen.</i>
§ 2 Name des Unternehmens Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Kurbetrieb Travemünde“ (KBT).	§ 1 Name des Eigenbetriebs Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung „Kurbetrieb Travemünde“ (KBT).	<i>Zur Vereinheitlichung findet sich nach dem Vorbild der Mustersatzung des Landes Schleswig-Holstein (Mustersatzung) der Name des Unternehmens jeweils in § 1, der Gegenstand in § 2.</i>

§ 1 Gegenstand und Aufgabe des Eigenbetriebes Kurbetrieb Travemünde (KBT) (1) Als Nachfolger der Lübeck und Travemünde Tourismus-Zentrale (LTZ) ist der Kurbetrieb Travemünde (KBT) – im nachfolgenden „Unternehmen“ genannt – ein Eigenbetrieb der Hansestadt Lübeck. (2) Gegenstand des Unternehmens sind die Schaffung, Pflege, Organisation und Betrieb von öffentlichen touristischen Einrichtungen im Kurort und Seeheilbad Travemünde, insbesondere die Wahrnehmung der mit einem Kurbetrieb sowie mit der Nah- und Kurzzeiterholung verbundenen Aufgaben. Hierbei sind im Rahmen eines modernen Tourismus-Managements ökonomische, sozio-	§ 2 Gegenstand des Eigenbetriebs (1) Der Eigenbetrieb Kurbetrieb Travemünde (KBT) ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit. (2) Gegenstand des Unternehmens sind die Schaffung, Pflege, Organisation und Betrieb von öffentlichen touristischen Einrichtungen im Stadtteil Kurort und Seeheilbad Travemünde, insbesondere die Wahrnehmung der mit einem Kurbetrieb sowie mit der Nah- und Kurzzeiterholung verbundenen Aufgaben. Hierbei sind im Rahmen eines modernen Tourismus-Managements ökonomische, soziokulturelle sowie ökologische und balneologische Aspekte zu berücksichtigen. Das	<i>Anpassung entsprechend der Mustersatzung/ Begründung siehe oben. Es entfällt die einleitende Bezugnahme auf die Lübeck und Travemünde Tourismus-Zentrale, die sich durch Zeitablauf überholt hat (rein redaktionelle Änderung).</i> <i>Der bisherige Unternehmensgegenstand des KBT wird unverändert beibehalten.</i>
---	---	--

kulturelle sowie ökologische und balneologische Aspekte zu berücksichtigen. Das Unternehmen ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die der Verwirklichung des Unternehmenszweckes zu dienen geeignet sind. (3) Dem Unternehmen können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden.	Unternehmen ist zu allen Maßnahmen berechtigt, die der Verwirklichung des Unternehmenszweckes zu dienen geeignet sind. (3) Dem Eigenbetrieb können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden. (4) Der Eigenbetrieb ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 3 zu ihrer Verwirklichung beitragen.	<i>Die Gleichstellungsziele wurden einheitlich in alle drei Betriebssatzungen aufgenommen.</i>
--	---	---

§ 3 Stammkapital Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 2.550.000 EURO (in Worten: zweimillionenfünfhundertfünzigtausend).	§ 3 Stammkapital Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 2.550.000,00 EUR.	<i>Das bisherige Stammkapital des KBT wird unverändert beibehalten.</i>
<i>Organe in der bestehenden Betriebssatzung nicht genannt</i>	§ 4 Organe des Unternehm Zuständige Organe des Eigenbetriebes sind: a) die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck, b) der Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“ als („Werkausschuss“), c) der:die Bürgermeister:in, d) die Werkleitung.	<i>Die Organe sind bisher nicht explizit im Satzungstext aufgelistet; dies wird aus der Mustersatzung übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden, es bleibt insoweit bei den bisherigen Zuständigkeiten.</i>
§ 4 Werkleitung (1) Zur Leitung des Eigenbetriebes wird eine Werkleiterin oder ein Werkleiter bestellt. (2) Die Werkleiterin/der Werkleiter führt die Bezeichnung Kurdirektorin/Kurdirektor.	§ 5 Werkleitung (1) Die Leitung des Eigenbetriebes besteht aus der Werkleitung. (2) Der:die Werkleiter:in führt die Bezeichnung Kurdirektor:in. (3) Für die Werkleitung ist eine ständige Vertretung zu bestellen.	<i>Die bisherige Terminologie bleibt bestehen und die Vertretungsregelungen werden vereinfacht.</i>

(3) Vertreterin oder Vertreter der Werkleiterin/des Werkleiters ist die Leiterin/der Leiter des Sachgebietes Liegenschaften/Kurabgabe. (4) Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der Werkleiterin/des Werkleiters ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck. (5) Die Werkleiterin oder der Werkleiter ist als ständige/r Vertreter/in der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens.	Die Bestellung erfolgt durch die Werkleitung in Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in. (4) Dienstvorgesetzte:r der Werkleitung ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Werkleitung die innere Organisation des Eigenbetriebes.	<i>Die Vertretungsregelung wird nach dem Vorbild der Mustersatzung allgemeingültiger formuliert./</i> <i>Zur Bestellung/Abberufung der Werkleitung s. u. bei § 8.</i> <i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
§ 5 Aufgaben der Werkleitung (1) Der Kurbetrieb Travemünde (KBT) ist	§ 6 Aufgaben der Werkleitung (1) Die Werkleitung leitet den Eigenbetrieb und entscheidet in	

gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln. Die Werkleitung leitet das Unternehmen selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit nicht durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung, die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung etwas anderes bestimmt wird; die Werkleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich. Weiterhin vollzieht die Werkleitung die Beschlüsse der Bürgerschaft, des Werkausschusses und die Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Unternehmens.	allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung (GO), die Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Eigenbetriebes verantwortlich. (2) Die Werkleitung hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Eigenbetriebes. (3) Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Eigenbetriebes. (4) Der Eigenbetrieb ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Wirtschaftsgrundsätze des § 107 der GO zu führen.	
---	--	--

(2) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. (3) Die laufende Betriebsführung obliegt der Werkleitung. Dazu gehören alle regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Durchführung der Aufgaben, zur Aufrechterhaltung des Betriebes, zur Überwachung und Instandsetzung der Anlagen und zum Einsatz des Personals notwendig sind. Dazu gehört auch die Durchführung des Wirtschaftsplanes. Die besonderen Zuständigkeiten nach den §§ 8, 9, 10 bleiben unberührt. (4) Die Werkleitung hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu	(5) Der Werkleitung obliegt die laufende Betriebsführung, dazu gehören insbesondere: a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Eigenbetriebes, b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 der EigVO, c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 der EigVO, e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen. f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und	
---	--	--

unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. (5) Die Werkleitung hat der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Lageberichtes sowie die Zwischenberichte, die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken. (6) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die	100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen. Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in. (6) Die Werkleitung hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse,	Verfahren in Anwendung des § 65 Abs. 4 GO
---	---	--

Entscheidung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters einzuholen. (7) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen stadteigenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Unternehmens zu verwalten. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben: a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten; b) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt; c) Belastung der Grundstücke durch Eintragungen in die	bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Eigenbetriebes oder den Eigenbetrieb in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Werkleitung den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten. (7) Die Werkleitung hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur	
---	---	--

Abteilungen 2 und 3 des Grundbuches; d) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten; e) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch bzw. Besitzatlas.	Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken. (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Der:die Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind. (9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Eigenbetrieb für dessen Zweck übergebenen	
--	---	--

	Grundstücke als Teile des Vermögens des Eigenbetriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben: a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas, c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt, d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches, e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.	
--	---	--

§ 6 Vertretung und Verpflichtungserklärungen (1) Die Werkleiterin oder der Werkleiter vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer/seiner Entscheidung unterliegen. (2) In Angelegenheiten, in denen die Entscheidung der Bürgerschaft, des Haupt- oder Werkausschusses oder der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters herbeizuführen ist, wird die Werkleiterin oder der Werkleiter mit der Ausführung der gefassten Entscheidung beauftragt, es sei denn, die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister trifft im Einzelfall eine besondere Regelung. (3) Die Hansestadt Lübeck wird in Angelegenheiten des Unternehmens von der Werkleiterin oder dem Werkleiter vertreten. Im	§ 7 Vertretung des Eigenbetriebes (1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die ihrer Entscheidung unterliegen. (2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss. (3) Erklärungen des Eigenbetriebes, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Werkleitung, ist nach § 56 GO zu verfahren. (4) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
--	---	--

Verhinderungsfall tritt an ihre/seine Stelle die Leiterin/der Leiter des Sachgebietes Liegenschaften/Kurabgabe. (4) Die Werkleiterin oder der Werkleiter unterzeichnet unter dem Namen des Eigenbetriebes ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses. Das gilt auch in den Fällen des Absatzes 2. Führt der Eigenbetrieb hoheitliche Akte aus (z.B. Erteilung von Abgabebescheiden), zeichnet die Werkleitung unter der Bezeichnung Bürgermeister der Hansestadt Lübeck – Kurbetrieb Travemünde – mit dem Zusatz „Im Auftrage“. (5) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit	wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“. (5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister örtlich bekannt gemacht.	
--	--	--

ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen "Im Auftrage". (6) Verpflichtungserklärungen, die nach Absatz 1 oder 2 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. (7) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister in dem für Bekanntmachungen der Hansestadt Lübeck bestimmten Publikationsorgan veröffentlicht.		
--	--	--

	§ 8 Bestellung und Abberufung der Werkleitung (1) Die Werkleitung wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen. (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.	<i>Bis Ende 2017 sah die Eigenbetriebsverordnung vor, dass die Bürgerschaft die Werkleitung bestellt. Das Land hat die Eigenbetriebsverordnung nunmehr dahingehend geändert, dass sich die Zuständigkeit nach § 65 Gemeindeordnung richtet. Die Betriebssatzungen sind dementsprechend anzupassen.</i> <i>Nach § 65 GO werden Personalentscheidungen für Inhaber:innen von Stellen, die Bürgermeister:in oder Senator:in unmittelbar unterstellt sind und Leitungsaufgaben erfüllen, auf Bürgermeister:innenvorschlag grundsätzlich von der Bürgerschaft getroffen, die die Zuständigkeit dem Hauptausschuss übertragen kann. Die Bürgerschaft hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (§ 9 Abs. 6 der Hauptsatzung), sodass die Zuständigkeit beim Hauptausschuss liegt.</i>
§ 7 Werkausschuss (1) Die Bürgerschaft wählt für das Unternehmen einen	§ 9 Werkausschuss (1) Zuständiger Ausschuss ist der Wirtschaftsausschuss und	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>

Werkausschuss. Seine Zusammensetzung wird durch die Hauptsatzung bestimmt. (2) Die Werkleitung ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie ist verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen.	Ausschuss für den „Kurbetrieb Travemünde (KBT)“. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören. (2) Der:die Bürgermeister:in und die Werkleitung sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.	
--	--	--

§ 8 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft in Angelegenheiten des Unternehmens vor. (2) Der Werkausschuss kann von der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlüsse erforderlich sind; die Werkleitung soll ihn laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens unterrichten. (3) Der Werkausschuss entscheidet über a) die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme für das Gesamtprojekt den Betrag von EUR 100.000,-- übersteigt. b) Mehrausgaben nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie im Einzelfall EUR 50.000,-- übersteigen und	§ 10 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor. (2) Der Werkausschuss kann von dem:der Bürgermeister:in und der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind. (3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie: a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen. b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen,	<i>Die Tatbestandsbeschreibung der Zustimmungserfordernisse wird für alle drei Betriebe vereinheitlicht, die Höhe der Wertgrenzen bestimmt sich nach dem jeweiligen Geschäftsumfang und fällt daher unterschiedlich aus. Die bisherigen Beträge werden, wo sinnvoll, angepasst, ansonsten beibehalten.</i> <i>Regelung in Anlehnung an die in § 1 Abs. 1 Punkt 1 (Spiegelstrich 3) getroffenen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung übernommen</i> <i>Entscheidungen des Werkausschusses sollen bereits bei der Freigabe vor der Vergabe erfolgen/Angleichung an Verfahren des Hauptausschusses</i>
---	---	---

aus eigenen Mitteln des Unternehmens gedeckt werden können. (4) Dem Werkausschuss sind zur Kenntnisnahme vorzulegen: a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO; b) Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO; c) der Prüfungsbericht nach § 24 EigVO.	wenn die Auftragssumme den Wert von 175.000 EUR netto übersteigt. c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis 50.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit. d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als 25.000 EUR netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden. Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a.	<i>Regelung in Anlehnung an die in § 1 Abs. 1 Punkt 1 (Spiegelstrich 2) getroffenen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung übernommen</i> <i>Im Übrigen werden ausführliche Regelungen der bisherigen Satzung (etwa zum Berichtswesen) in die neue Satzung übernommen.</i>
---	---	---

	Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Werkleitung; (4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen: a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO, b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO, c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.	
--	---	--

<i>Keine Regelung in der Satzung</i>	§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Eigenbetriebes informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.	<i>Das Land empfiehlt in der Mustersatzung die Formulierung vor dem Hintergrund des neuen § 109 a GO. Sie wird übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden.</i>

§ 9 Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters (1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister vertritt das Unternehmen in der Bürgerschaft und im Werkausschuss. Sie oder er bereitet die Entscheidungen der Bürgerschaft und des Werkausschusses in Angelegenheiten des Unternehmens vor und überwacht die Durchführung. (2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister entscheidet in Angelegenheiten des Unternehmens über die ihr oder ihm nach § 65 GO allgemein zugewiesenen Aufgaben sowie in allen Angelegenheiten des Unternehmens, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören, die ihr oder ihm nach der Hauptsatzung oder nach der Eigenbetriebsverordnung		<i>Alle drei Betriebssatzungen enthalten in ihren bisherigen Fassungen Paragraphen, die Entscheidungszuständigkeiten des Bürgermeisters aufzählen (KBT und EBL jeweils in § 9, LSB in § 6). Entsprechende Regelungen sind in der Musterbetriebssatzung des Landes nicht vorgesehen; dies ist auch folgerichtig. Die Aufgaben des Bürgermeisters nach § 65 GO ergeben sich insoweit abschließend aus dem Gesetz und bedürfen keiner Regelung/Bestätigung durch die Betriebssatzungen. Die Aufgabenabgrenzung innerhalb der Verwaltung, also etwa zwischen Werkleitungen und Bürgermeister, kann nach der Gemeindeordnung nicht die Bürgerschaft durch die Betriebssatzung regeln. Sie ergibt sich aus vom Bürgermeister zu bestimmenden organisatorischen Regelungen wie Dienst- und Geschäftsanweisungen. Die o. g. insoweit missverständlichen und redundanten Passagen der</i>
--	--	---

zugewiesen sind, insbesondere über a) den Abschluss von Verträgen, die für die Hansestadt Lübeck von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, soweit sie nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und unterrichtet darüber bei Bedarf den Werkausschuss, b) Verzicht auf Ansprüche des Unternehmens, unentgeltliche Verfügungen über bewegliche Sachen, Forderungen und andere Rechte im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, c) Miet- und Pachtverträge im Wert von jährlich mehr als 120.000 EURO, Leasingverträge im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen. Die Werte werden in Anwendung des § 25 des Gesetzes über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung) in der		<i>bisherigen Betriebssatzungen entfallen daher künftig.</i>
--	--	---

jeweils geltenden Fassung ermittelt. a) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen, wenn die Angelegenheit von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, b) die Einstellung und Höhergruppierung der Beschäftigten ab Entgeltgruppe Ib BAT.		
§ 10 Aufgaben der Bürgerschaft (1) Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein, durch Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister und den	§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebs gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den:die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Eigenbetriebs, für die sie gemäß	

Werkausschuss übertragen hat. (2) Sie beschließt über alle Angelegenheiten, für die sie gemäss § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	§ 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	
§ 11 Personalwirtschaft (1) Die Werkleiterin oder der Werkleiter wird durch Beschluss der Bürgerschaft bestellt und abberufen. (2) Gemäß § 9 Abs. 2 e entscheidet die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister über die Einstellung und Höhergruppierung von Angestellten ab Vergütungsgruppe Ib BAT. (3) Soweit sich nicht nach den Absätzen 1 und 2 eine andere Zuständigkeit ergibt, entscheidet die Werkleitung über Angelegenheiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens.		<i>§ 11 beinhaltet bisher organisatorische Regelungen, die gemäß § 65 GO nicht durch Betriebssatzung getroffen werden können und insoweit ohnehin nur deklaratorischen Charakter hatten. Die Kommunalaufsichtsbehörde hat die Aufnahme in die Satzung zu Recht kritisiert.</i> <i>Eine dem bisherigen § 11 Abs. 6 ähnelnde Passage findet sich neu in § 14 Abs. 2, künftig ausgestaltet als (korrekterweise durch Satzung zu regelnde) Zuständigkeitsabgrenzung zwischen dem Werkausschuss und der hauptamtlichen Verwaltung (Werkleitung).</i>

(4) Gemäß § 11 Gleichstellungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 13.12.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 562) wird ein Frauenförderplan aufgestellt. (5) Die Werkleitung hat ein Vorschlagsrecht, soweit die Personalentscheidungen anderen Stellen vorbehalten sind und nicht sie selbst betreffen. Die entscheidende Stelle ist an die Vorschläge der Werkleitung nicht gebunden. (6) Bei dringendem Bedarf ist die Werkleitung berechtigt, im Einvernehmen mit der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister im Laufe des Wirtschaftsjahres bis zu drei Angestellte der Vergütungsgruppen bis VI b BAT und bis zu drei Lohnempfänger über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der		
--	--	--

Stellenübersicht einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.		
Keine Regelung in der Satzung	§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen (1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck. (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
<i>Keine Regelung in der Satzung</i>	§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss (1) Der Eigenbetrieb hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen. (2) Bei dringendem Bedarf ist der Eigenbetrieb berechtigt, im Laufe	<i>Abs. 2 definiert die in § 12 Abs. 4 Nr. 4 EigVO geregelte „erhebliche Änderung der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen“ näher. Sollen über den dort genannten</i>

	des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu zwei Beschäftigte bis zu Entgeltgruppe 6 TVöD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden. (3) Die Werkleitung hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. (4) Im Anhang, sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Werkleitung und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr	<i>Umfang hinaus unterjährig Stellen geschaffen werden, stellt dies eine erhebliche Änderung dar, sodass der Stellenplan anzupassen ist (Werkausschuss, Bürgerschaft). Siehe bisherige Regelung unter § 11 Abs. 6+</i> <i>In Abs. 4 werden (zwingende) landesrechtliche Vorschriften zur Offenlegung von Organbezügen wiedergegeben (vgl. § 97 GO). Sie entsprechen denen, die auch für die Gesellschaften mit städtischer Beteiligung gelten.</i>
--	---	--

	gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Werkleitung sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Eigenbetriebes handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 der Gemeindeordnung. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.	

§ 12 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt am 22.09.2004 in Kraft.	§ 15 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 13.03.2002 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 03.09.2004 außer Kraft.	
---	--	--

Stand: 10.08.2021

Betriebssatzung der EBL in der Fassung vom 05.09.2012	Zum Beschluss vorgeschlagene Neufassung der Betriebssatzung EBL	Kommentare und Erläuterungen
Aufgrund der §§ 4 und 101 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Eigenbetriebsverordnung für Schleswig-Holstein hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 30.08.2012 folgende Betriebssatzung beschlossen:	Betriebssatzung für die Entsorgungsbetriebe Lübeck. Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 101 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 2017 (GVOBl. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:	<i>Die gesetzlichen Grundlagen sind den aktuellen Regelungen anzupassen.</i> <i>In der Betriebssatzung der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) ist § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) zu nennen, weil § 106 GO nur für wirtschaftliche Unternehmen gilt. Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Einrichtungen ähnlicher Art gelten nach § 101 Abs. 4 nicht als wirtschaftliche Unternehmen.</i>
§ 2 Name des Betriebs Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Entsorgungsbetriebe Lübeck“.	§ 1 Name des Unternehmens Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Entsorgungsbetriebe Lübeck“.	<i>Einrichtungen der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Einrichtungen ähnlicher Art gelten nach der Gemeindeordnung (siehe oben) nicht als</i>

		wirtschaftliche Unternehmen und können daher keine Eigenbetriebe sein. Sie können aber nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt werden. Als Bezeichnung der EBL wird deshalb nicht „Eigenbetrieb“ sondern „Unternehmen“ verwendet. Dies entspricht dem Status quo. Zur Vereinheitlichung findet sich nach dem Vorbild der Mustersatzung des Landes Schleswig-Holstein (Mustersatzung) der Name des Unternehmens jeweils in § 1, der Gegenstand in § 2.
§ 1 Gegenstand und Aufgabe der Entsorgungsbetriebe Lübeck	§ 2 Gegenstand des Unternehmens (1) Die Entsorgungsbetriebe Lübeck sind ein Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit i. S. des § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO). Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) organisatorisch gesondert zu	Anpassung entsprechend der Mustersatzung/ Begründung siehe oben Der bisherige Unternehmensgegenstand der

(1) Für die Gewährleistung einer sicheren, umwelt- und sozialverträglichen, ressourcenschonenden, risikoarmen und gesamtwirtschaftlich kostengünstigen Entsorgung von Abwasser und Abfall im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sowie für die Reinigung öffentlicher Straßen und Plätze bilden die Entsorgungsbetriebe einen einheitlichen Betrieb (im Nachfolgenden „Unternehmen“ genannt). Das Unternehmen besteht aus den Betriebssparten „Stadtentwässerung“ und „Stadtreinigung“. (2) Vorrangige Aufgabe des Unternehmens ist die Erfüllung der Aufgaben, die sich für die Hansestadt Lübeck als abfall- und abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft sowie als Trägerin der Straßenreinigungslast ergeben. Das Unternehmen kann alle seinen Unternehmenszweck fördernden	führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln. (2) Für die Gewährleistung einer sicheren, umwelt- und sozialverträglichen, nachhaltigen, klima- und ressourcenschonenden, risikoarmen und gesamtwirtschaftlich kostengünstigen Entsorgung von Abwasser und Abfall im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sowie für die Reinigung öffentlicher Straßen und Plätze bilden die Entsorgungsbetriebe Lübeck einen einheitlichen Betrieb (im Nachfolgenden „Unternehmen“ genannt). (3) Vorrangige Aufgabe des Unternehmens ist die Erfüllung der Aufgaben, die sich für die Hansestadt Lübeck als abfall- und abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft sowie als Trägerin der Straßenreinigungslast ergeben. Das Unternehmen kann alle seinen Unternehmenszweck fördernden Geschäfte betreiben.	<i>EBL wird um den nachhaltigen und klimaschonenden Aspekt ergänzt, ansonsten unverändert beibehalten.</i> <i>Die Sparten werden nicht mehr explizit genannt.</i>
--	---	---

Geschäfte betreiben. Dem Unternehmen können andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden. Das Unternehmen kann auch die Betriebsführung anderer Betriebe übernehmen.	Dem Unternehmen können andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden. Das Unternehmen kann auch die Betriebsführung anderer Betriebe übernehmen.	<i>Berücksichtigung des nachhaltigen und klimaschonenden Aspektes</i>
(3) Dem Unternehmen können auch Aufgaben, die der Hansestadt Lübeck als zuständiger Behörde obliegen, zur Durchführung übertragen werden.	(4) Dem Unternehmen können auch Aufgaben, die der Hansestadt Lübeck als zuständiger Behörde obliegen, zur Durchführung übertragen werden.	
(4) Das Unternehmen kann sich in angemessenem Umfang an der Entwicklung neuer Methoden, die einer möglichst ressourcen- und umweltschonenden sowie wirtschaftlichen Abwasserbeseitigung, Abfallbehandlung sowie Straßenreinigung dienen, beteiligen. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben soll das Unternehmen grundsätzlich Maßnahmen ergreifen und	(5) Das Unternehmen kann sich in angemessenem Umfang an der Entwicklung neuer Methoden, die einer möglichst nachhaltigen, klima-, ressourcen- und umweltschonenden sowie wirtschaftlichen Abwasserbeseitigung, Abfallbehandlung sowie Straßenreinigung dienen, beteiligen. Bei der Erfüllung seiner Aufgaben soll das Unternehmen grundsätzlich Maßnahmen ergreifen und Verfahren zur	<i>Anpassung des Bezuges</i>

Verfahren zur Anwendung bringen, die im Verhältnis zu anderen Verfahren im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren die Energie- und Rohstoffressourcen so weitgehend wie möglich schonen und die natürliche Umwelt am wenigsten belasten. Diese Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen. (5) Investitions- und Wirtschaftspläne sowie alle grundlegenden Planungsprozesse sind unter weitgehender Beteiligung der Öffentlichkeit und unter Darlegung der Abwägungen nach Abs. 4 Satz 2 und 3 offenzulegen. (6) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 1 bis 4 zu ihrer Verwirklichung beitragen.	Anwendung bringen, die im Verhältnis zu anderen Verfahren im Rahmen des wirtschaftlich Vertretbaren nachhaltig ausgerichtet sind, die Energie- und Rohstoffressourcen so weitgehend wie möglich schonen und die natürliche Umwelt und das Klima am wenigsten belasten. Diese Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen. (6) Investitions- und Wirtschaftspläne sowie alle grundlegenden Planungsprozesse sind unter weitgehender Beteiligung der Öffentlichkeit und unter Darlegung der Abwägungen nach Abs. 5 Satz 2 und 3 offenzulegen. (7) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 6 zu ihrer Verwirklichung beitragen.	<i>Die Gleichstellungsziele wurden einheitlich in alle drei Betriebssatzungen aufgenommen.</i>
---	---	---

§ 3 Stammkapital Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 5.112.918,81 €.	§ 3 Stammkapital Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 5.112.918,81 EUR.	<i>Das bisherige Stammkapital der EBL wird unverändert beibehalten.</i>
<i>Organe in der bestehenden Betriebssatzung nicht genannt</i>	§ 4 Organe des Unternehmens Zuständige Organe des Unternehmens sind: a) die Bürgerschaft, b) der Werkausschuss Entsorgungsbetriebe Lübeck („Werkausschuss“), c) der:die Bürgermeister:in, d) die Direktion.	<i>Die Organe sind bisher nicht explizit im Satzungstext aufgelistet; dies wird aus der Mustersatzung übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden, es bleibt insoweit bei den bisherigen Zuständigkeiten.</i>

§ 4 Direktion (1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einer Direktorin oder einem Direktor (Direktion) als Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung. Die Direktorin oder der Direktor vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens. (2) Die Direktorin oder der Direktor wird durch Beschluss der Bürgerschaft bestellt und abberufen. (3) Bei Verhinderung der Direktorin oder des Direktors wird diese oder dieser gemeinschaftlich durch die Leiterinnen oder Leiter der Sparten „Stadtentwässerung“ und „Stadtreinigung“ vertreten. Kommt eine Einigung zwischen den Leiterinnen oder Leitern der Betriebssparten nicht zustande, wird die Leiterin oder der Leiter der Abteilung „Planung/Neubau“	§ 5 Direktion (1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einem: einer Direktor:in (Direktion) als Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung. (2) Für die Direktion ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Direktion in Abstimmung mit dem: der Bürgermeister:in.	<i>Die bisherige Terminologie bleibt bestehen und die Vertretungsregelungen werden vereinfacht.</i> <i>Die Vertretungsregelung wird nach dem Vorbild der Mustersatzung allgemeingültiger formuliert./ Zur Bestellung/Abberufung der Direktion s. u. bei § 8.</i>
--	--	--

hinzugezogen. Eine Entscheidung fällt dann mit einfacher Mehrheit. Ist eine der Spartenleiterinnen oder einer der Spartenleiter verhindert, so rückt die oder der jeweils mit der Vertretung der Spartenleiterin oder des Spartenleiters beauftragte Abteilungsleiterin oder Abteilungsleiter nach. (4) Die Direktorin oder der Direktor hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie oder er beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens. (5) Die Direktorin oder der Direktor ist als ständige Vertreterin oder ständiger Vertreter der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der Beamtinnen und Beamten sowie der Beschäftigten des Unternehmens. Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der	(3) Dienstvorgesetzte:r der Direktion ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Direktion die innere Organisation des Unternehmens.	<i>Für die Einheitlichkeit der Unternehmensführung siehe § 6 Abs. 2.</i> <i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
--	--	--

Direktorin oder des Direktors ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister.		
§ 5 Aufgaben der Direktion (1) Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln. (2) Die Direktion leitet das Unternehmen selbstständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit nicht durch die Gemeindeordnung, die Eigenbetriebsverordnung, die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung etwas anderes bestimmt wird; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich. Weiterhin vollzieht die Direktion die Beschlüsse der	§ 6 Aufgaben der Direktion (1) Die Direktion leitet das Unternehmen und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung, die Landesverordnung über die Eigenbetriebe oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich. (2) Die Direktion hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens. (3) Die Direktion vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Unternehmens.	

Bürgerschaft, des Werkausschusses und die Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters in Angelegenheiten des Unternehmens. (3) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. Die Direktion ist verpflichtet, auf eine Beitrags-, Gebühren- und Tarifgestaltung hinzuwirken, die unter Beachtung der Vermögenserhaltung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung eine den Zielen des § 1 entsprechende Entsorgung und die Reinhaltung öffentlicher Straßen und Plätze gewährleistet. 4) Die laufende Betriebsführung obliegt der Direktion. Dazu gehören alle regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Durchführung der Aufgaben, zur Aufrechterhaltung des Betriebes, zur	(4) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen. Die Direktion ist verpflichtet, auf eine Beitrags-, Gebühren- und Tarifgestaltung hinzuwirken, die unter Beachtung der Vermögenserhaltung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung eine den Zielen des § 2 entsprechende Aufgabenerfüllung gewährleistet. (5) Der Direktion obliegt die laufende Betriebsführung. Dazu gehören insbesondere: a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Unternehmens, b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 EigVO,	
---	--	--

Überwachung und Instandsetzung der Anlagen und zum Einsatz des Personals notwendig sind. Dazu gehört auch die Durchführung des Wirtschaftsplanes. Die besonderen Zuständigkeiten nach §§ 8, 9, 10 und 11 bleiben unberührt. (5) Die Direktion hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens laufend zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen.	c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 EigVO, e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen. f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen. Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in.	Verfahren in Anwendung des § 65 Abs. 4 GO
--	---	--

(6) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister schließt jährlich mit der Direktorin oder dem Direktor eine Zielvereinbarung für das Unternehmen ab, die sich, soweit vorhanden, an den Regelungen des Public Corporate Governance Kodexes oder eines vergleichbaren Regelwerks der Hansestadt Lübeck orientiert.	(6) Die Direktion hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse, bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Unternehmens oder das Unternehmen in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Direktion den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des	Die Umschreibung der Zuständigkeiten in Liegenschaftsangelegenheiten wird im Sinne einer einheitlichen städtischen Corporate Governance an die Formulierungen angeglichen, die bereits für den Kurbetrieb Travemünde und die Lübecker Schwimmbäder bestehen.
---	---	---

(7) Die Direktion hat der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr oder ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken. (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft oder der Werkausschuss zuständig ist, hat die Direktion die Entscheidung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters einzuholen.	Vermögensplanes schriftlich unterrichten. (7) Die Direktion hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken. (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Direktion die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Die:der Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder	
--	---	--

(9) Es ist Aufgabe der Direktion, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen städtischen Grundstücke als Teile des Vermögens des Unternehmens zu verwalten. Die Direktion hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Für die folgenden Angelegenheiten hat sie eine Abstimmung mit dem bei der Hansestadt Lübeck für Liegenschaften zuständigen Bereich herbeizuführen: a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten; b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas;	dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind. (9) Es ist Aufgabe der Direktion, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Betriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Direktion hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben: a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas, c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt,	
---	---	--

c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge des Grundbuchamtes; d) Belastung der Grundstücke durch Eintragungen in die Abteilungen II und III des Grundbuches; e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.	d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches, e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.	
§ 6 Vertretung und Verpflichtungs- erklärungen (1) Die Direktorin oder der Direktor vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die der Entscheidung der Direktion unterliegen. In Angelegenheiten, in denen die Entscheidung der Bürgerschaft, des Werkausschusses oder der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters herbeizuführen ist, wird die Direktion mit der Ausführung der	§ 7 Vertretung des Unternehmens (1) Die Direktion vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen. (2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss. (3) Erklärungen des Unternehmens, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>

gefassten Entscheidung beauftragt, es sei denn, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister im Einzelfall eine besondere Regelung trifft.	werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Direktion fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Direktion, ist nach § 56 GO zu verfahren.	<i>Regelung in Anwendung des §4 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung - EigVO</i>
(2) Die Direktion ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Direktion mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“. (3) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. (4) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister in dem für Bekanntmachungen der	(4) Die Direktion ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Direktion mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „Im Auftrag“. (5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden im Unternehmen zur Einsichtnahme ausgelegt.	

Hansestadt Lübeck bestimmten Publikationsorgan veröffentlicht.		
	§ 8 Bestellung und Abberufung der Direktion (1) Die Direktion wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen. (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.	<i>Bis Ende 2017 sah die Eigenbetriebsverordnung vor, dass die Bürgerschaft die Werkleitung (Direktion) bestellt. Das Land hat die Eigenbetriebsverordnung nunmehr dahingehend geändert, dass sich die Zuständigkeit nach § 65 Gemeindeordnung richtet. Die Betriebssatzungen sind dementsprechend anzupassen.</i> <i>Nach § 65 GO werden Personalentscheidungen für Inhaber:innen von Stellen, die Bürgermeister:in oder Senator:in unmittelbar unterstellt sind und Leitungsaufgaben erfüllen, auf Bürgermeister:innenvorschlag grundsätzlich von der Bürgerschaft getroffen, die die Zuständigkeit dem Hauptausschuss übertragen kann. Die Bürgerschaft hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (§ 9 Abs. 6 der Hauptsatzung), sodass die Zuständigkeit beim Hauptausschuss liegt.</i>

§ 7 Werkausschuss (1) Zuständiger Ausschuss ist der Werkausschuss Entsorgungsbetriebe Lübeck. (2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister und die Direktion sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 8 Abs. 2 kann sich die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister vertreten lassen. Im Übrigen gelten	§ 9 Werkausschuss (1) Zuständiger Ausschuss ist der Werkausschuss Entsorgungsbetriebe Lübeck. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören. (2) Die:der Bürgermeister:in und die Direktion sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister:in vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
---	---	--

für den Werkausschuss die Regelungen der Geschäftsordnung für die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.		
§ 8 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft in Angelegenheiten des Unternehmens vor. (2) Der Werkausschuss kann von der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister und der Direktion alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind. (3) Der Werkausschuss entscheidet über: a) Die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Betrag von 250.000,00 € übersteigt,	§ 10 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Unternehmens vor. (2) Der Werkausschuss kann von dem:dem:der Bürgermeister:in und der Direktion alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind. (3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie: a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Zahlungsansatzes und	<i>Die Tatbestandsbeschreibung der Zustimmungserfordernisse wird für alle drei Betriebe vereinheitlicht, die Höhe der Wertgrenzen bestimmt sich nach dem jeweiligen Geschäftsumfang und fällt daher unterschiedlich aus. Die bisherigen Beträge werden, wo sinnvoll, angepasst, ansonsten beibehalten.</i> <i>Regelung in Anlehnung an die in § 1 Abs. 1 Punkt 1 (Spiegelstrich 3) getroffenen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung übernommen</i>

b) Mehrausgaben nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie im Einzelfall den Betrag von 25 % der Auftragssumme oder die Wertgrenze von 100.000,00 € übersteigen und aus eigenen Mitteln des Unternehmens gedeckt werden können. Soweit die Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Direktion. c) Die Vergabe von Lieferungen und Leistungen, wenn durch den Nachtrag die Wertgrenze des Gesamtauftrages von 250.000,00 € überschritten wird. Soweit die Wertgrenze von 250.000,00 € nicht überschritten wird, entscheidet die Direktion. Der Ausschuss entscheidet ebenfalls über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Vergabe des Hauptauftrages entschieden hat und der Nachtrag 25 % des Hauptauftragsvolumens	100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen. b) die Freigabe zur Umsetzung von Lieferungen und Leistungen, wenn die Auftragssumme den Wert von 250.000 EUR netto übersteigt. Für Lieferungen und Leistungen, die im Masterplan Stadtentwässerung mit entsprechenden Maßnahmen abgebildet sind und dessen Umsetzung dienen, beträgt die Wertgrenze 1.000.000 EUR netto; c) über die Vergabe von Nachträgen, wenn er bereits über die Freigabe zur Umsetzung des Hauptauftrags entschieden hat und der Nachtrag 25 % der Auftragssumme übersteigt; bei Nachträgen bis 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben entfällt die Entscheidungsnotwendigkeit. d) über die Vergabe von Aufträgen an externe Gutachter:innen bzw. Planungsaufträge mit einem Auftragswert von mehr als 25.000 EUR netto, soweit diese nicht aufgrund gesetzlicher Vorgaben erforderlich werden.	<i>Entscheidungen des Werkausschusses sollen bereits bei der Freigabe vor der Vergabe erfolgen/Angleichung an Verfahren des Hauptausschusses</i> <i>Neu in Buchst. b) aufgenommen ist eine Differenzierung zwischen Vergaben für Lieferungen und Leistungen, die im Masterplan Stadtentwässerung mit Maßnahmen abgebildet sind und sonstigen Vergaben. Hintergrund sind die regelmäßig höheren Auftragssummen für Bauleistungen im Kanalbau und die anstehende Umsetzung des Masterplans Stadtentwässerung.</i> <i>Regelung in Anlehnung an die in § 1 Abs. 1 Punkt 1 (Spiegelstrich 2) getroffenen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft</i>
---	---	--

oder den Betrag von 100.000,00 € übersteigt.	Ausgenommen sind ferner alle Planungsleistungen, die in Verbindung mit der Errichtung und Änderung von Bauwerken oder technischen Anlagen stehen, wie z. B. Architekt:innenleistungen, Tragwerksplanung, Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a. Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Direktion. (4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen:	<i>beschlossenen Fassung übernommen</i>
(4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen: a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO, b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO, c) der Prüfungsbericht nach § 24 EigVO.	a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO, b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO, c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.	<i>Im Übrigen werden ausführliche Regelungen der bisherigen Satzung (etwa zum Berichtswesen) in die neue Satzung übernommen.</i>

Keine Regelung in der Satzung	§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des Unternehmens informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.	<i>Das Land empfiehlt in der Mustersatzung die Formulierung vor dem Hintergrund des neuen § 109 a GO. Sie wird übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden.</i>

§ 9 Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters (1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister vertritt das Unternehmen im Werkausschuss. Sie oder er bereitet die Entscheidungen der Bürgerschaft und des Werkausschusses in Angelegenheiten des Unternehmens vor und überwacht ihre Durchführung. (2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister entscheidet in Angelegenheiten des Unternehmens über die ihr oder ihm nach § 65 GO allgemein zugewiesenen Aufgaben sowie in allen Angelegenheiten des Unternehmens, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören, die ihr oder ihm nach Hauptsatzung oder nach Eigenbetriebsverordnung zugewiesen sind, insbesondere über		<i>Alle drei Betriebssatzungen enthalten in ihren bisherigen Fassungen Paragraphen, die Entscheidungszuständigkeiten des Bürgermeisters aufzählen (KBT und EBL jeweils in § 9, LSB in § 6). Entsprechende Regelungen sind in der Musterbetriebssatzung des Landes nicht vorgesehen; dies ist auch folgerichtig. Die Aufgaben des Bürgermeisters nach § 65 GO ergeben sich insoweit abschließend aus dem Gesetz und bedürfen keiner Regelung/Bestätigung durch die Betriebssatzungen. Die Aufgabenabgrenzung innerhalb der Verwaltung, also etwa zwischen Werkleitungen und Bürgermeister, kann nach der Gemeindeordnung nicht die Bürgerschaft durch die Betriebssatzung regeln. Sie ergibt sich aus vom Bürgermeister zu bestimmenden organisatorischen Regelungen wie Dienst- und Geschäftsanweisungen. Die o. g. insoweit missverständlichen und redundanten Passagen der</i>
--	--	---

a) den Abschluss von Verträgen, die für die Hansestadt Lübeck von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, soweit sie nicht zur laufenden Betriebsführung gehören, und unterrichtet darüber bei Bedarf den Werkausschuss, b) den Verzicht auf Ansprüche des Unternehmens, die unentgeltliche Verfügung über bewegliche Sachen, Forderungen und andere Rechte im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, c) Miet- und Pachtverträge im Wert von mehr als 250.000,00 €, Leasingverträge im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen. Die Werte werden in Anwendung des § 25 des Gesetzes über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Kostenordnung) i. d. jeweils geltenden Fassung ermittelt.		<i>bisherigen Betriebssatzungen entfallen daher künftig.</i>
--	--	---

d) die Führung von Rechtsstreitigkeiten und den Abschluss von Vergleichen, wenn die Angelegenheit von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, e) die Einstellung und Höhergruppierung der Beschäftigten ab Entgeltgruppe 14 TVöD sowie die Gewährung von über- und außertariflichen Leistungen.		
§ 10 Aufgaben der Bürgerschaft Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister oder den	§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den:den:die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des	

Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten, für die sie gemäß § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	Unternehmens, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	
§ 11 Personalwirtschaft (1) Soweit nicht nach § 9 Abs. 2 andere Stellen zuständig sind, entscheidet die Direktion über Angelegenheiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens. (2) Die Direktion hat ein Vorschlagsrecht, soweit die Personalentscheidung anderen Stellen vorbehalten sind und nicht die Direktion betreffen. (3) Die Direktion hat im Rahmen der Personalentwicklung Maßnahmen zu ergreifen, um einen motivierten und leistungsfähigen Personalkörper zu entwickeln und zu erhalten.		<i>§ 11 beinhaltet bisher organisatorische Regelungen, die gemäß § 65 GO nicht durch Betriebssatzungen getroffen werden können und insoweit ohnehin nur deklaratorischen Charakter hatten. Die Kommunalaufsichtsbehörde hat die Aufnahme in die Satzung zu Recht kritisiert.</i> <i>Eine dem bisherigen § 11 Abs. 4 ähnelnde Passage findet sich neu in § 14 Abs. 2, künftig ausgestaltet als (korrekterweise durch Satzung zu regelnde)</i> <i>Zuständigkeitsabgrenzung zwischen dem Werkausschuss und der hauptamtlichen Verwaltung (Direktion).</i>

(4) Bei dringendem Bedarf ist die Direktion berechtigt, im Einvernehmen mit der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister im Laufe des Wirtschaftsjahres bis zu fünf Beschäftigte bis zu Entgeltgruppe 13 TVöD und bis zu zehn Beschäftigte bis zu Entgeltgruppe 6 TVöD über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden. (5) Es wird ein Frauenförderplan aufgestellt und fortgeschrieben.		
Keine Regelung in der Satzung	§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>

	(1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck. (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.	
Keine Regelung in der Satzung	§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss (1) Das Unternehmen hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen. (2) Bei dringendem Bedarf ist das Unternehmen berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu sechs Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 9 TVöD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden. (3) Die Direktion hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang	<i>Absatz 2 definiert die in § 12 Abs. 4 Nr. 4 EigVO „erhebliche Änderung der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen“ näher. Sollen über den dort genannten Umfang hinaus unterjährig Stellen geschaffen werden, stellt dies eine erhebliche Änderung dar, sodass der Stellenplan anzupassen ist (Werkausschuss, Bürgerschaft). Siehe bisherige Regelung unter § 11 Abs. 4</i>

	nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. (4) Im Anhang sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches (HGB) mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Direktion und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Direktion sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben	<i>In Abs. 4 werden (zwingende) landesrechtliche Vorschriften zur Offenlegung von Organbezügen wiedergegeben (vgl. § 97 GO). Sie entsprechen denen, die auch für die Gesellschaften mit städtischer Beteiligung gelten.</i>
--	---	--

	werden, soweit es sich um Leistungen des Unternehmens handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 GO. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.	
§ 12 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung der Entsorgungsbetriebe Lübeck vom 06.07.1998, zuletzt geändert durch Satzung vom 15.09.2004, außer Kraft.	§ 15 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 05.09.2012 außer Kraft.	

Stand: 10.08.2021

Betriebssatzung der Lübecker Schwimmbäder in der Fassung vom 01.01.2006	Zum Beschluss vorgeschlagene Neufassung der Betriebssatzung der Lübecker Schwimmbäder	Kommentare und Erläuterungen
Aufgrund der § 4 Abs. 1 und des § 101 (106) der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 29.12.1988 (GVObI. Schl.-Holst. 1987, S. 11), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16. Juni 1998 (GVObI. Schl.-Holst. 1987, S. 210) wird folgende Betriebssatzung erlassen:	Betriebssatzung für die Lübecker Schwimmbäder Aufgrund des § 4 Abs. 1 und des § 101 Abs. 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 6 der Landesverordnung über die Eigenbetriebe für das Land Schleswig-Holstein vom 5. Dezember 2017 (GVObI. Schl.-H. 2017, 558) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom [Datum der Beschlussfassung] folgende Betriebssatzung erlassen:	<i>Die gesetzlichen Grundlagen sind den aktuellen Regelungen anzupassen.</i> <i>In der Betriebssatzung der Lübecker Schwimmbäder ist § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein zu nennen, weil § 106 GO nur für wirtschaftliche Unternehmen gilt. Einrichtungen des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Einrichtungen ähnlicher Art gelten nach § 101 Abs. 4 GO nicht als wirtschaftliche Unternehmen.</i>
§ 2 Name und Stammkapital des Eigenbetriebes (1) Der Betrieb wird als eigenbetriebsähnliche	§ 1 Name des Unternehmens Das Unternehmen führt die Bezeichnung „Lübecker Schwimmbäder“.	<i>Einrichtungen des Sports und der Erholung gelten nach der GO (siehe oben) nicht als wirtschaftliche Unternehmen und können daher keine Eigenbetriebe sein. Sie können aber nach den</i>

Einrichtung nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt. (2) Der Betrieb führt den Namen „Lübecker Schwimmbäder“. (3) Das Stammkapital des Betriebes beträgt 1.500.000,-Euro.		<i>Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung geführt werden. Als Bezeichnung der LSB wird deshalb nicht „Eigenbetrieb“ sondern „Unternehmen“ verwendet. Dies entspricht dem Status quo.</i> <i>Zur Vereinheitlichung findet sich nach dem Vorbild der Mustersatzung des Landes Schleswig-Holstein (Mustersatzung) der Name des Unternehmens jeweils in § 1, der Gegenstand in § 2.</i>
§ 1 Gegenstand des Betriebes (1) Gegenstand des Betriebes ist die Bereitstellung und Instandhaltung der Grundstücke, Gebäude und technischen Einrichtungen für die wirtschaftliche Verwaltung des Vermögens sowie der Betrieb der öffentlichen Schwimmhallen, Frei- und Flussbäder oder Badestellen, Saunen, sowie des Therapietrakts Am Behnckenhof.	§ 2 Gegenstand des Unternehmens (1) Die Lübecker Schwimmbäder (LSB) sind ein Unternehmen der Hansestadt Lübeck ohne eigene Rechtspersönlichkeit i. S. des § 101 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO). Das Unternehmen ist gemäß den Vorschriften der Landesverordnung über die Eigenbetriebe (EigVO) organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln.	<i>Anpassung entsprechend der Mustersatzung; Begründung siehe oben.</i> <i>Der Therapietrakt Am Behnckenhof wird nicht mehr betrieben. Der bisherige Unternehmensgegenstand der LSB wird ansonsten inhaltlich unverändert beibehalten.</i>

	(2) Gegenstand des Betriebes ist die Bereitstellung und Instandhaltung der Grundstücke, Gebäude und technischen Einrichtungen für die wirtschaftliche Verwaltung des Vermögens sowie der Betrieb der öffentlichen Schwimmhallen, Frei- und Flussbäder, Badestellen oder Saunen. (3) Dem Betrieb können durch Beschluss der Bürgerschaft andere Unternehmen, die seinen Unternehmenszweck fördern oder in seinen Geschäftsbereich fallen, angegliedert werden; für entsprechende Betriebe der Hansestadt Lübeck kann auch die Betriebsführung übernommen werden. (4) Das Unternehmen ist den Gleichstellungszielen der Hansestadt Lübeck verpflichtet und soll im Rahmen der Erfüllung seiner Aufgaben gemäß Abs. 2 bis 4 zu ihrer Verwirklichung beitragen.	<i>Die Gleichstellungsziele wurden einheitlich in alle drei Betriebssatzungen aufgenommen.</i>
--	--	---

	§ 3 Stammkapital Das Stammkapital des Unternehmens beträgt 1.500.000 EUR.	<i>Das bisherige Stammkapital der LSB wird unverändert beibehalten (bisher § 2 Abs. 3).</i>
<i>Organe in der bestehenden Betriebssatzung nicht genannt</i>	§ 4 Organe des Unternehmens Zuständige Organe des Unternehmens sind: a) die Bürgerschaft, b) der Schul- und Sportausschuss als („Werkausschuss“), c) der:die Bürgermeister:in, d) die Werkleitung.	<i>Die Organe sind bisher nicht explizit im Satzungstext aufgelistet; dies wird aus der Mustersatzung übernommen. Materielle Änderungen sind damit nicht verbunden, es bleibt insoweit bei den bisherigen Zuständigkeiten.</i>
§ 3 Werkleitung (1) Zur Leitung des Betriebes wird eine Werkleiterin oder ein Werkleiter bestellt. (2) Die Werkleiterin oder der Werkleiter führt die Bezeichnung Direktorin oder Direktor. (3) Die Direktorin oder der Direktor wird durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck bestellt und abberufen.	§ 5 Werkleitung (1) Die Leitung des Unternehmens besteht aus einem:einer Direktor:in als Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung. (2) Für die Werkleitung ist eine ständige Vertretung zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch die Werkleitung in	<i>Die bisherige Terminologie bleibt bestehen, und die Vertretungsregelungen werden vereinfacht.</i> <i>Die Vertretungsregelung wird nach dem Vorbild der Mustersatzung allgemeingültiger formuliert./</i>

(4) Die Direktorin oder der Direktor vertritt den Betrieb. Sie oder er stellt die Werkleitung im Sinne der Eigenbetriebsverordnung dar, hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken und beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens. (5) Die Werkleiterin oder der Werkleiter ist als ständige Vertretung der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens. (6) Vertreterin oder Vertreter der Werkleiterin oder des Werkleiters ist die Inhaberin oder der Inhaber der Planstelle 4.525.02 des Betriebs. (7) Dienstvorgesetzte oder Dienstvorgesetzter der Werkleitung ist die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister.	Abstimmung mit dem:der Bürgermeister:in. (3) Dienstvorgesetzte:r der Werkleitung ist der:die Bürgermeister:in. Im Übrigen bestimmt die Werkleitung die innere Organisation des Unternehmens.	<i>Zur Bestellung/Abberufung der Werkleitung s. u. bei § 8.</i> <i>Für die Einheitlichkeit der Unternehmensführung siehe § 6 Abs. 2.</i> <i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
---	--	---

§ 4 Aufgaben der Werkleitung (1) Das Unternehmen ist gemäß Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung organisatorisch gesondert zu führen und finanzwirtschaftlich als Sondervermögen zu behandeln. (2) Die Werkleitung leitet das Unternehmen selbständig und entscheidet in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes, soweit nicht durch Gemeindeordnung, Eigenbetriebsverordnung, Hauptsatzung und diese Betriebssatzung etwas anderes bestimmt wird; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich. Weiterhin vollzieht die Werkleitung die Beschlüsse der Bürgerschaft, des Werkausschusses und die Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters, es sei denn, dass im Einzelfall eine	§ 6 Aufgaben der Werkleitung (1) Die Werkleitung leitet das Unternehmen und entscheidet in allen Angelegenheiten des Unternehmens, soweit diese nicht durch die Gemeindeordnung, die Landesverordnung über die Eigenbetriebe oder diese Betriebssatzung anderen Stellen vorbehalten sind; sie ist für die wirtschaftliche Führung des Unternehmens verantwortlich. (2) Die Werkleitung hat auf die Einheitlichkeit der Unternehmensführung hinzuwirken. Sie beaufsichtigt den Geschäftsgang des Unternehmens. (3) Die Werkleitung vollzieht die Beschlüsse der Bürgerschaft bzw. des Hauptausschusses, des Werkausschusses und die Entscheidungen des:der Bürgermeister:in in Angelegenheiten des Unternehmens.	

besondere Regelung getroffen wurde. (3) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen. (4) Die laufende Betriebsführung obliegt der Werkleitung. Dazu gehören alle regelmäßig wiederkehrenden Maßnahmen, die zur Durchführung der Aufgaben und des Wirtschaftsplanes, zur Aufrechterhaltung des Betriebes, zur Überwachung und Instandsetzung der Anlagen und zum Einsatz des Personals notwendig sind. Die besonderen Zuständigkeiten nach den §§ 6, 8 und 9 bleiben unberührt. (5) Die Werkleitung hat die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister über alle wichtigen Angelegenheiten des Betriebes laufend zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Dies erfolgt grundsätzlich im Rahmen der regelmäßigen	(4) Das Unternehmen ist nach kaufmännischen Grundsätzen unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu führen. (5) Der Werkleitung obliegt die laufende Betriebsführung. Dazu gehören insbesondere: a) die selbständige und verantwortliche Leitung des Unternehmens, b) die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und Beifügung der Anlagen vor Beginn des Wirtschaftsjahres nach § 12 EigVO, c) der Abschluss von Verträgen, soweit diese für die Hansestadt Lübeck nicht von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, d) die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach § 24 EigVO, e) Auftragsvergaben unterhalb der in § 10 festgelegten Wertgrenzen.	
--	---	--

Berichterstattung im Zuge des gesamtstädtischen Berichtswesens. (6) Die Werkleitung schließt jährlich mit der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister eine Vereinbarung über quantifizierbare Leistungsziele des Betriebes und die finanziellen Austauschbeziehungen ab (Leistungskontrakt). Im Rahmen des Leistungskontraktes sind messbare Ziele zur Förderung des Gleichstellungsauftrages zu vereinbaren. (7) Die Werkleitung hat der Bürgermeisterin oder dem	f) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben nicht übersteigen. Über Angelegenheiten, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und die dem:der Bürgermeister:in durch die Hauptsatzung oder die Eigenbetriebsverordnung zur Entscheidung übertragen wurden, entscheidet der:die Bürgermeister:in. (6) Die Werkleitung hat den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss laufend über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens zu unterrichten und auf Verlangen jede Auskunft zu erteilen. Die Unterrichtung soll ohne Verzögerung und in der Regel schriftlich geschehen. Die Unterrichtungspflicht besteht für alle Angelegenheiten von größerer Tragweite, wie sie beispielsweise beim Auftreten unvorhergesehener Ereignisse,	Verfahren in Anwendung des § 65 Abs. (4) GO
--	---	--

Bürgermeister sowie der Fachbereichsleiterin oder dem Fachbereichsleiter rechtzeitig den unter Berücksichtigung des Leistungskontraktes erstellten Entwurf des Wirtschaftsplanes, des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und der Zwischenberichte vorzulegen, sie hat ihr oder ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck besonders auswirken. Nach Abschluss des Geschäftsjahres berichtet die Werkleitung über die Abwicklung des entsprechenden Leistungskontraktes und erteilt die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen Berichtswesens und Controllings. (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden, und für die die Bürgerschaft zuständig ist, hat die Werkleitung die Eilentscheidung der	bei neuen Erkenntnissen, die ein Abweichen von bisherigen Planungen oder Vorstellungen bedingen, oder bei Bekanntwerden besonderer Angelegenheiten, die die Geschäftspolitik des Unternehmens oder das Unternehmen in technischer oder wirtschaftlicher Sicht erheblich berühren, auftreten können. Darüber hinaus soll die Werkleitung den:die Bürgermeister:in und den Werkausschuss vierteljährlich, mindestens jedoch halbjährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, der im Stellenplan enthaltenen Stellen sowie über die Abwicklung des Vermögensplanes schriftlich unterrichten. (7) Die Werkleitung hat dem:der Bürgermeister:in und dem Werkausschuss rechtzeitig den Entwurf des Wirtschaftsplans, des Jahresabschlusses, des Lageberichts, die Zwischenberichte und die erforderlichen Informationen zur Durchführung des gesamtstädtischen	
--	---	--

Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters einzuholen. (9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Betriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben: a. Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, b. Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas, c. Anträge an das Katasteramt auf Änderung	Berichtswesens und Controllings zuzuleiten; sie hat ihr:ihm ferner alle Maßnahmen mitzuteilen, die sich auf die Finanzwirtschaft der Hansestadt Lübeck auswirken. (8) In Fällen, die keinen Aufschub dulden und für die die Bürgerschaft, der Hauptausschuss oder der Werkausschuss zuständig sind, hat die Werkleitung die Entscheidung des:der Bürgermeister:in einzuholen. Der:die Bürgermeister:in hat die Entscheidungsgründe und die Art der Erledigung der Bürgerschaft bzw. dem Hauptausschuss oder dem Werkausschuss unverzüglich mitzuteilen. Die Bürgerschaft bzw. der Hauptausschuss oder der Werkausschuss kann die Eilentscheidung aufheben, soweit nicht bereits Rechte Dritter entstanden sind.	
---	---	--

der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt, d. Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die Abteilungen II und III des Grundbuches, e. Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.	(9) Es ist Aufgabe der Werkleitung, die dem Unternehmen für dessen Zweck übergebenen Grundstücke als Teile des Vermögens des Betriebes zu verwalten und die Einrichtungen zu betreiben. Die Werkleitung hat insoweit die sich aus dem Grundstückseigentum der Hansestadt Lübeck ergebenden Rechte und Verpflichtungen wahrzunehmen bzw. zu erfüllen. Dieses gilt nicht für folgende Aufgaben: a) Erwerb und Veräußerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, b) Registrierung der Grundstücke im Lagerbuch und Besitzatlas, c) Anträge an das Katasteramt auf Änderung der Grundstücksgrenzen und Eintragungsanträge an das Grundbuchamt, d) Belastung der Grundstücke durch Eintragung in die	
---	---	--

	Abteilungen II und III des Grundbuches, e) Übernahme öffentlich-rechtlicher Baulasten.	
§ 5 Vertretung und Verpflichtungserklärungen (1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen. In Angelegenheiten, in denen die Entscheidung der Bürgerschaft, des Werkausschusses oder der Bürgermeisterin/des Bürgermeisters herbeizuführen ist, wird die Werkleitung mit der Ausführung der gefassten Entscheidung beauftragt, es sei denn, dass die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister im Einzelfall eine besondere Regelung trifft. (2) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere	§ 7 Vertretung des Unternehmens (1) Die Werkleitung vertritt die Hansestadt Lübeck in den Angelegenheiten des Unternehmens, die ihrer Entscheidung unterliegen. (2) Absatz 1 gilt auch für die Angelegenheiten, in denen die Entscheidung übergeordneter Organe noch herbeigeführt werden muss. (3) Erklärungen des Unternehmens, durch die die Hansestadt Lübeck verpflichtet werden soll und die nach Absatz 1 in die Zuständigkeit der Werkleitung fallen, bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Fällt die Abgabe der Erklärungen nicht in die Zuständigkeit der Werkleitung, ist nach § 56 GO zu verfahren.	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>

Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. (3) Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „im Auftrage“. (4) Der Kreis der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden durch die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister in dem für Bekanntmachungen der Hansestadt Lübeck bestimmten Publikationsorgan veröffentlicht. (5) Die Werkleitung ist berechtigt, bei dringendem Bedarf bis zu drei Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus bis zur Entgeltgruppe IV b	(4) Die Werkleitung ist ermächtigt, andere Betriebsangehörige mit ihrer Vertretung zu beauftragen, soweit es sich um regelmäßig wiederkehrende Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt. Die von der Werkleitung mit ihrer Vertretung beauftragten Betriebsangehörigen unterzeichnen „im Auftrag“. (5) Vertretungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer Vertretungsbefugnis werden im Unternehmen zur Einsichtnahme ausgelegt.	<i>Regelung in Anwendung des §4 Abs. 3 Eigenbetriebsverordnung - EigVO</i> <i>Zu den bisher in Abs. 5 und 6 enthaltenen Zuständigkeitsvorschriften s. bei § 6 (Aufgaben der Werkleitung) und bei § 14 Abs. 2 (Stellenschaffung).</i>
---	--	--

BAT einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden. (6) Sie entscheidet ferner über a) den Abschluss von Verträgen, die zur laufenden Betriebsführung gehören, b) darüber hinaus bis zu einer Wertgrenze von 100.000,-- Euro, c) Mehrausgaben für Einzelvorhaben nach § 14 Abs. 5 EigVO bis zu einer Wertgrenze von 100.000,-- Euro, soweit sie aus eigenen Mitteln des Unternehmens gedeckt werden können, d) Miet- und Pachtverträge bis zum Werte von 100.000 Euro jährlich, e) den Abschluss von Leasingverträgen bis zu einer jährlichen Belastung von 12.000,-- Euro f) die Führung von Rechtsstreitigkeiten incl. Abschluss von Vergleichen, wenn der Anspruch einen Betrag von		<i>Alle drei Betriebssatzungen enthalten in ihren bisherigen Fassungen Paragraphen, die Entscheidungszuständigkeiten des Bürgermeisters aufzählen (KBT und EBL jeweils in § 9, LSB in § 6). Entsprechende Regelungen sind in der Musterbetriebssatzung des Landes nicht vorgesehen; dies ist auch folgerichtig. Die Aufgaben des Bürgermeisters nach § 65 GO ergeben sich insoweit abschließend aus dem Gesetz und bedürfen keiner Regelung/Bestätigung durch die Betriebssatzungen. Die Aufgabenabgrenzung innerhalb der Verwaltung, also etwa zwischen Werkleitungen und Bürgermeister, kann nach der Gemeindeordnung nicht die</i>
---	--	--

50.000,-- Euro nicht übersteigt. (7) Verpflichtungserklärungen bedürfen grundsätzlich der Schriftform. § 6 Entscheidungen der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters (1) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister vertritt das Unternehmen in der Bürgerschaft und im Werkausschuss. Sie oder er bereitet die Entscheidungen der Bürgerschaft und des Werkausschusses in Angelegenheiten des Unternehmens vor und überwacht die Durchführung. (2) Die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister entscheidet in Angelegenheiten des Unternehmens über die ihr oder ihm nach Hauptsatzung oder nach Eigenbetriebsverordnung zugewiesen sind, insbesondere über:		<i>Bürgerschaft durch die Betriebssatzung regeln. Sie ergibt sich aus vom Bürgermeister zu bestimmenden organisatorischen Regelungen wie Dienst- und Geschäftsanweisungen. Die o. g. insoweit missverständlichen und redundanten Passagen der bisherigen Betriebssatzungen entfallen daher künftig.</i>
---	--	--

a) Den Abschluss von Verträgen, die für die Hansestadt Lübeck von erheblicher finanzieller Bedeutung sind, soweit sie nicht zur laufenden Betriebsführung gehören und unterrichtet darüber bei Bedarf den Werkausschuss, b) Verzicht auf Ansprüche des Unternehmens, unentgeltliche Verfügung über bewegliche Sachen, Forderungen und andere Rechte im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, c) Miet- und Pachtverträge im Werte von mehr als Euro 100.000,--, Leasing-Verträge im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen, d) Die Führung von Rechtsstreitigkeiten und der Abschluss von Vergleichen, wenn die Angelegenheit von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung ist, im Rahmen der in der Hauptsatzung festgelegten Wertgrenzen. e) Die Bestellung der Vertreterin oder des Vertreters der Direktion.		
--	--	--

	§ 8 Bestellung und Abberufung der Werkleitung (1) Die Werkleitung wird nach § 65 GO i.V.m. der Hauptsatzung bestellt und abberufen. (2) Der Werkausschuss ist vor der Bestellung und der Abberufung zu beteiligen.	<i>Bis Ende 2017 sah die Eigenbetriebsverordnung vor, dass die Bürgerschaft die Werkleitung bestellt. Das Land hat die Eigenbetriebsverordnung nunmehr dahingehend geändert, dass sich die Zuständigkeit nach § 65 Gemeindeordnung richtet. Die Betriebssatzungen sind dementsprechend anzupassen.</i> <i>Nach § 65 GO werden Personalentscheidungen für Inhaber:innen von Stellen, die Bürgermeister:in oder Senator:in unmittelbar unterstellt sind und Leitungsaufgaben erfüllen, auf Bürgermeister:innenvorschlag grundsätzlich von der Bürgerschaft getroffen, die die Zuständigkeit dem Hauptausschuss übertragen kann. Die Bürgerschaft hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (§ 9 Abs. 6 der Hauptsatzung), sodass die Zuständigkeit beim Hauptausschuss liegt.</i>

§ 7 Werkausschuss (1) Als Werkausschuss des Betriebs Lübecker Schwimmbäder ist der Ausschuss für Schule und Sport eingesetzt. (2) Die Werkleitung ist berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie ist verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen.	§ 9 Werkausschuss (1) Zuständiger Ausschuss ist der Schul- und Sportausschuss der Hansestadt Lübeck. Seine Aufgaben und die Zusammensetzung werden durch die Hauptsatzung und diese Betriebssatzung bestimmt. Ihm sollen auch besonders sachkundige Bürger:innen angehören. (2) Der:die Bürgermeister:in und die Werkleitung sind berechtigt und auf Verlangen verpflichtet, an den Sitzungen des Werkausschusses teilzunehmen. Sie sind verpflichtet, dem Werkausschuss Auskunft zu erteilen. Der:die Bürgermeister:in berichtet laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens. Bei der Wahrnehmung dieser Rechte und Pflichten und derjenigen aus § 10 Abs. 2 kann sich der:die Bürgermeister:in vertreten lassen. Im Übrigen gelten für den Werkausschuss die Vorschriften der Geschäftsordnung für die	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>
---	--	--

	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.	
§ 8 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft in Angelegenheiten des Unternehmens vor. (2) Der Werkausschuss kann von der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind; die Werkleitung soll ihn laufend über die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens unterrichten. (3) Der Werkausschuss entscheidet über a) den Abschluss von Verträgen, die nicht zur laufenden Betriebsführung gehören, wenn die Auftragssumme den Betrag von 200.000,-- Euro übersteigt, b) sowie Mehrausgaben nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit	§ 10 Aufgaben des Werkausschusses (1) Der Werkausschuss bereitet die Beschlüsse der Bürgerschaft und des Hauptausschusses in den Angelegenheiten des Unternehmens vor. (2) Der Werkausschuss kann von dem:der Bürgermeister:in und der Werkleitung alle Auskünfte verlangen, die für seine Beschlussfassung erforderlich sind. (3) Der Werkausschuss entscheidet über die ihm nach § 5 Abs. 2 EigVO von der Bürgerschaft übertragenen Aufgaben sowie: a) Mehrauszahlungen nach § 14 Abs. 5 EigVO, soweit sie für das Einzelvorhaben die Wertgrenze von 25 % des Auszahlungsansatzes und 100.000 EUR netto bezogen auf das Einzelvorhaben übersteigen.	<i>Die Tatbestandsbeschreibung der Zustimmungserfordernisse wird für alle drei Betriebe vereinheitlicht, die Höhe der Wertgrenzen bestimmt sich nach dem jeweiligen Geschäftsumfang und fällt daher unterschiedlich aus. Die bisherigen Beträge werden, wo sinnvoll, angepasst, ansonsten beibehalten.</i> <i>Regelung in Anlehnung an die in § 1 Abs. 1 Punkt 1 (Spiegelstrich 3) getroffenen Regelungen in der Zuständigkeitsordnung in der am 28.04.2016 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung übernommen</i> <i>Entscheidungen des Werkausschusses sollen bereits bei der Freigabe vor der Vergabe</i>

	Bodengutachten, TGA-Planung, Vermessung u.a. Soweit die in Buchst. a), b), c) und d) genannten Wertgrenzen nicht überschritten werden, entscheidet die Werkleitung. (4) Dem Werkausschuss sind vorzulegen: a) der Zwischenbericht nach § 18 EigVO, b) der Jahresabschluss nach § 19 EigVO und der Lagebericht nach § 23 EigVO, c) das Ergebnis der Prüfung nach § 24 EigVO.	<i>Satzung (etwa zum Berichtswesen) in die neue Satzung übernommen.</i>
<i>Keine Regelung in der Satzung</i>	§ 11 Rechte und Aufgaben der Beteiligungsverwaltung Die Beteiligungsverwaltung darf sich, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen, jederzeit über Angelegenheiten des	<i>Das Land empfiehlt in der Mustersatzung die Formulierung vor dem Hintergrund des neuen § 109 a GO. Sie wird übernommen. Materielle</i>

	Unternehmens informieren, an Sitzungen des Werkausschusses teilnehmen und Unterlagen einsehen.	<i>Änderungen sind damit nicht verbunden.</i>
§ 9 Aufgaben der Bürgerschaft Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gem. § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf die Bürgermeisterin oder den Bürgermeister oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten, für die sie gem. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	§ 12 Aufgaben der Bürgerschaft Die Bürgerschaft beschließt über alle wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens gemäß § 27 Abs. 1 GO, soweit sie nicht bestimmte Entscheidungen allgemein durch die Hauptsatzung oder diese Betriebssatzung oder im Einzelfall auf den:die Bürgermeister:in oder den Werkausschuss übertragen hat. Sie beschließt über alle Angelegenheiten des Unternehmens, für die sie gemäß § 27 Abs. 1 i. V. m. § 28 GO und § 5 EigVO zuständig ist.	
Keine Regelung in der Satzung	§ 13 Wirtschaftsjahr, Wirtschaftsführung, Rechnungswesen	<i>Anpassung an die Mustersatzung</i>

	(1) Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Hansestadt Lübeck. (2) Für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen gelten die Vorschriften der EigVO.	
<i>Keine Regelung in der Satzung</i>	§ 14 Wirtschaftsplan und Jahresabschluss (1) Das Unternehmen hat vor Beginn jedes Wirtschaftsjahres einen Wirtschaftsplan nach den Vorschriften der EigVO aufzustellen. (2) Bei dringendem Bedarf ist das Unternehmen berechtigt, im Laufe des Wirtschaftsjahres über die in der Stellenübersicht vorgesehenen Stellen hinaus ohne Änderung der Stellenübersicht bis zu drei Beschäftigte bis zur Entgeltgruppe 6 TVöD einzustellen. Über die neuen Stellen ist spätestens im Wirtschaftsplan (Stellenübersicht) für das nächste Wirtschaftsjahr zu entscheiden.	<i>Abs. 2 definiert die in § 12 Abs. 4 Nr. 4 EigVO „erhebliche Änderung der im Stellenplan ausgewiesenen Stellen“ näher. Sollen über den dort genannten Umfang hinaus unterjährig Stellen geschaffen werden, stellt dies eine erhebliche Änderung dar, sodass der Stellenplan anzupassen ist (Werkausschuss, Bürgerschaft). Siehe bisherige Regelung unter § 5 Abs. 5</i>

	(3) Die Werkleitung hat einen Jahresabschluss inkl. Anhang nach Maßgabe der EigVO innerhalb der gesetzlichen Fristen aufzustellen. (4) Im Anhang sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums gilt § 285 Nummer 9 und 10 des Handelsgesetzbuches (HGB) mit der Maßgabe, dass die Angaben für die Mitglieder der Werkleitung und des Werkausschusses zu machen sind. § 285 Nummer 9 Buchstabe a des Handelsgesetzbuches (HGB) ist mit der Maßgabe anzuwenden, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge der Mitglieder der Werkleitung sowie die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Leistungen für die Mitglieder des Werkausschusses im Anhang des Jahresabschlusses sowie auf der Internetseite des Finanzministeriums für jede Personengruppe sowie zusätzlich unter Namensnennung die Bezüge	<i>In Abs. 4 werden (zwingende) landesrechtliche Vorschriften zur Offenlegung von Organbezügen wiedergegeben (vgl. § 97 GO). Sie entsprechen denen, die auch für die Gesellschaften mit städtischer Beteiligung gelten.</i>
--	--	--

	und Leistungen für jedes einzelne Mitglied dieser Personengruppe unter Aufgliederung nach Komponenten im Sinne des § 285 Nummer 9 Buchstabe a HGB angegeben werden, soweit es sich um Leistungen des Unternehmens handelt. Die individualisierte Ausweisungspflicht gilt auch für Leistungen entsprechend § 102 Absatz 2 Satz 1 Nummer 8 Halbsatz 2 GO. § 285 Nummer 8 und § 286 Absatz 2 bis 4 HGB finden keine Anwendung.	
§ 10 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem 01. Januar 2006 in Kraft.	§ 15 Inkrafttreten (1) Diese Betriebssatzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. (2) Gleichzeitig tritt die Betriebssatzung vom 01.01.2006 außer Kraft.	



► Nr. VO/2021/10291
öffentlich

Lübeck, 27.07.2021

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Oliver Bahr (E-Mail: oliver.bahr@luebeck.de Telefon: 122-5908)

Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.08.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.09.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
28.09.2021	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.09.2021	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Stadtverkehr Lübeck GmbH (SL) mit der Durchführung eines durchgängigen Fährbetriebs an der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022 zu beauftragen. Die notwendigen Kosten in Höhe von EUR 219.525,00 sind im städtischen Haushalt zu ordnen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmend
1.203 Beteiligungscontrolling	Zustimmend
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.020 Fachbereichscontrolling	Zustimmend
Stadtverkehr Lübeck GmbH	Einverstanden, inhaltliche Abstimmung im Verfahren erfolgt

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

☐

Ja

☒

Nein- Begründung:

Die Interessen von Kindern und Jugendlichen sind von dieser Entscheidung nicht unmittelbar betroffen.

Die Maßnahme ist:

☐

neu

☒

freiwillig

☐

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Ja (Anlage 1)
☐	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☐	Nein
☒	Ja – Begründung:

Durch die Bereitstellung und Nutzung der Priwallfähre kann die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs reduziert werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:**Begründung:**

Durch die VO/2020/09238 wurde die Stadtverkehr Lübeck GmbH mit der Durchführung des Fährverkehrs der Priwallfähre für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2046 betraut. Die Ermächtigung stand unter der Bedingung eines positiven Bescheides auf Erteilung der verbindlichen Auskunft auf die Anfrage beim Finanzamt vom 04.08.2020 zum Erhalt des steuerlichen Querverbundes. Der positive Bescheid liegt seit November 2020 vor. Die Betrauungsvereinbarung erhält eine Option, um auch an der Norderfähre den bisher nur im Zeitraum April bis Oktober durchgeführten Fährverkehr auf das ganze Jahr auszuweiten. Um die finanziellen Auswirkungen sowie die Fahrgastpotentiale einschätzen zu können, wurde daher ein Probetrieb bis zum 31.10.2021 beauftragt.

In der VO/10151/2021 wurde dargestellt, dass auf Grund der Corona-Pandemie aber auch wegen der CovEx-Strategie zur Entzerrung des Tourismus kaum verwertbare Daten im Rahmen des Probetriebs gesammelt werden konnten. Aus Sicht der Verwaltung fehlt dadurch die Grundlage zur Beurteilung eines ganzjährigen Fährbetriebs. Daher ist es notwendig, den Probetrieb bis zum 30.06.2022 zu verlängern.

Für die Verlängerung sind in Erweiterung bzw. Anlehnung an die durch die VO/2020/09238-02 ergänzte Beschlussfassung zur VO/2020/09238 folgende Fahrzeiten vorgesehen:

Wintersaison 01.11. - 31.03

01.11.2021 – 22.12.2021	10.00 Uhr – 20.00 Uhr
Ferien (23.12.2021 – 09.01.2022)	10.00 Uhr – 22.30 Uhr
24.12.2021	10.00 Uhr – 17.00 Uhr
31.12.2021	10.00 Uhr – 01.00 Uhr
10.01.2022 – 31.03.2022	10.00 Uhr – 20.00 Uhr

Vorsaison

01.04.2022 – 30.06.2022	10.00 Uhr – 22.30 Uhr
-------------------------	-----------------------

Die Kosten für die Verlängerung des Probetriebs vom 01.11.2021 bis zum 30.06.2022 betragen, nach einer Kosteneinschätzung des Stadtverkehrs Lübeck, EUR 219.525,00. Da die Fahrzeiten überwiegend in der nachfrageschwächeren Nebensaison erbracht werden, ist im Vergleich zu dem in der VO/2020/09238 genannten Fehlbetrag ein höheres Defizit auszugleichen. Es fehlen die fahrgastreichen und damit einnahmestarken Sommermonate, wel-

che in der Kalkulation zur Vorlage VO/2020/09238 berücksichtigt werden konnten, die bei einem Ganzjahresbetrieb für einen geringeren Zuschussbedarf verantwortlich sind.

Die Kosten für die Hansestadt Lübeck belaufen sich für den Zeitraum 01.11.2021 – 31.12.2021 auf ca. EUR 62.925,00 netto. Der Zuschussbedarf für die zwei Wintermonate ist höher, da November und Dezember zu den nachfrageschwächsten Betriebszeiten zählen. Die erforderlichen Gelder werden im Produkt 547001 zur Verfügung gestellt.

Für das Jahr 2022 fallen Kosten in Höhe von EUR 156.600,00 an. Diese werden im Produkt 547001 im Rahmen der Haushaltsaufstellung für 2022 eingeplant.

Begründung für die Dringlichkeit:

Der bisherige Probebetrieb ist bis zum 31.10.2021 befristet. Der Stadtverkehr benötigt zur Vorbereitung der Verlängerung eine frühzeitige Entscheidung, um die notwendigen Personalkapazitäten bereitstellen zu können.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Senatorin Joanna Hagen

Bereich:5.610

Anlage zur Vorlage vom

Produkt:547001 - Aufgabenträger ÖPNV

VO-Nr.:

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2021	2022	2023	2024
Erträge				
Aufwendungen	-62.925,00	-156.600,00		
Saldo Ergebnisplan	-62.925,00	-156.600,00	0,00	0,00
Einzahlungen				
Auszahlungen	-62.925,00	-156.600,00		
Saldo Finanzplan	-62.925,00	-156.600,00	0,00	0,00

2021	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt	x	x	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen			Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend	x	x	x	x
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2021	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	547001 000 5315000	Aufgabenträgerschaft Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zw.verb. Untern	-62.925,00
Saldo Ergebnisplan			-62.925,00
	Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	547001 000 7315000	Aufgabenträgerschaft Zuw.u.Zusch.f.lfd.Zw.verb. Untern	-62.925,00
Saldo Finanzplan			-62.925,00

► **Nr. 2020/09006-02-01**
öffentlich

Lübeck, 09.08.2021

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

Änderungsantrag des AM Lars Küther (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN)
zu VO/2020/09006-02: Prüfungsauftrag der Bürgerschaft zum An-
trag BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN: Einführung einer kommunalen
Verpackungssteuer

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.08.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt die Einführung einer kommunalen Verpackungssteuer zum 1.6.2022 vorzubereiten.

Begründung:
 Erfolgt mündlich.

Anlagen:

Ausschussmitglied

► **Nr. VO/2021/10385**
öffentlich

Lübeck, 23.08.2021

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:

Geschäftsstelle der Fraktion Alternative für Deutschland (AfD)

Bearbeitung: Andrea Gaidetzka (E-Mail: andrea.gaidetzka@afd-luebeck.de Telefon: 122-1056)

**Antrag des AM Herwig Alt (AfD): Grundstückspreise für Gewerbe-
 neuansiedlungen in der Hansestadt Lübeck im Vergleich zu seinen
 Standortwettbewerbern**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Die Verwaltung wird gebeten zu berichten, welche Grundstückspreise typischerweise für Gewerbeneuansiedlungen von der Hansestadt Lübeck gefordert werden und wie sich die Hansestadt damit auf dem Markt im Vergleich zu den im Umland befindlichen Standortwettbewerbern wie z.B. Nordwestliches Mecklenburg, Stockelsdorf / Bad Schwartau, Reinfeld etc. positioniert.

Begründung:

Gewerbeneuansiedlungen sind ein wichtiger Treiber für die Steigerung des Wohlstands einer Region. Dabei kommt, neben der Verfügbarkeit einer dafür ausreichenden Anzahl von Grundstücken und der Servicequalität der städtischen Verwaltung, dem Grundstücksverkaufspreis eine entscheidende Bedeutung zu. Da sich jeder Standort im Wettbewerb mit anderen Standorten befindet, ist es wichtig, sich richtig zu positionieren. Eine Steigerung der Gewerbeneuansiedlungen erhöht die Nachfrage nach Arbeitskräften und mit dem zunehmenden Wettbewerb um Arbeitskräfte auch das Lohnniveau; des weiteren erhöhen sich damit die Steuereinnahmen der Kommune. Im Vergleich dazu spielen die Einnahmen durch den Grundstücksverkauf bei der Nutzenbetrachtung aus Sicht der Hansestadt eine eher untergeordnete Rolle. Somit sollten alle Arten von Gewerbeansiedlungen in der Hansestadt willkommen sein und gefördert werden, da diese einen wichtigen Beitrag für den allgemeinen Wohlstand leisten.

Anlagen:

Ausschussmitglied

► **Nr. VO/2021/10291-01**
öffentlich

Lübeck, 13.09.2021

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der Fraktion BÜ90 DIE GRÜNEN

Bearbeitung: Angela Fiorenza (E-Mail: Angela.Fiorenza@luebeck.de Telefon: 122-1040)

Antrag des AM Mandy Siegenbrink (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) zu VO/2021/10291 Verlängerung des ganzjährigen Probetriebs der Priwall-Norderfähre bis zum 30.06.2022

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
13.09.2021	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:

Der Stadtverkehr wird aufgefordert, den Probetrieb preislich so zu gestalten, dass dieser übers ganze Jahr hinweg die Kosten deckt.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Anlagen:

Ausschussmitglied