



► Nr. VO/2022/11139
öffentlich

Lübeck, 17.05.2022

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Annette Höhn (E-Mail: annette.hoehn@luebeck.de Telefon: 122-6920)

Fortführung der Maßnahme Umgestaltung Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde, 1. Bauabschnitt und Bericht 2. Bauabschnitt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.05.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.06.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.06.2022	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit der Umsetzung der Maßnahme Umgestaltung Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde, 1. Bauabschnitt fortzufahren.

Der Bericht zum 2. Bauabschnitt wird zur Kenntnis genommen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung

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

☐ Ja
☒ Nein-

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47f GO ist nicht erfolgt, weil deren Be-
lange nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☒ neu
☐ freiwillig
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒ Ja (Anlage 1)
☐ Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☒ Nein
☐ Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Fortführung der Maßnahme 1. Bauabschnitt (1. BA)

Allgemeines

Gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 28.11.2017 zur Umgestaltung der Hafenzone Fischereihafen Lübeck-Travemünde, 1. BA ([VO/2017/05355](#)) wird dieser Bereich neu strukturiert und gestaltet. Durch die Umgestaltung soll der Bestand aufgewertet und Wohnungen, Ferienwohnungen, gewerbliche, kulturelle und dienstleistungsbezogene Angebote sowie attraktive Aufenthaltsqualitäten am Wasser geschaffen werden.

Es war vorgesehen, mit dem Bau der gesamten Hafenzone 2018 zu beginnen, um für die geplanten parallellaufenden Hochbaumaßnahmen zwischen der Hafenzone und der Straße „Auf dem Baggersand“ die notwendigen Vorraussetzungen für die Wohn- und Gewerbebenutzung sicherzustellen. Es stellte sich dann im weiteren Planungsprozess heraus, dass eine Aufteilung der Hafenzone in zwei Abschnitte gem. Abbildung 1 sinnvoll war.

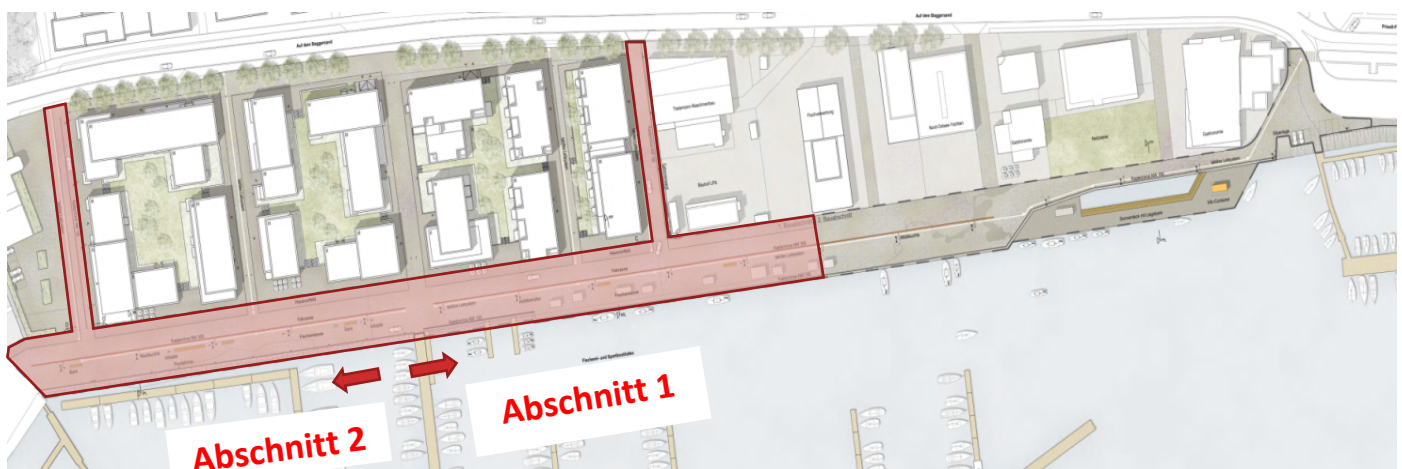


Abbildung 1, 1. BA, Lage der 2 Abschnitte

Begründung:

1. Für die Umsetzung des dieser Maßnahme zugrundeliegenden B-Plans war ein Grundstückstausch mit einem Nachbarn im Abschnitt 2 erforderlich. Die Vertragsverhandlungen hierzu dauerten länger als ursprünglich angenommen, wurden aber erfolgreich abgeschlossen.
2. Es waren im Bereich der ehemaligen Gewerbebrachen seitens des Investors Bodensanierungsarbeiten umzusetzen, die erst zum Sommer 2021 abgeschlossen wurden.
3. Die Bauarbeiten für den Hochbau haben verspätet begonnen (z.B. Baugrube). Grund dafür waren die vorlaufenden Bodensanierungsarbeiten.
4. Im Bereich zwischen dem ehemaligen Bürohochhaus und den Gewerbebrachen des Abschnitt 2 war als Vorleistung seitens der Entsorgungsbetriebe Lübeck die Rönnau umzuverlegen. Die Maßnahme wurde im September 2020 abgeschlossen.

Vorteile der Aufteilung:

1. Den Fischern konnte ein großer Bereich bereits im November 2019 zur Nutzung übergeben werden.
2. Ebenso wurde die neue Ufersicherung termingerecht hergestellt.
3. Die Schnittstellen zu o.g. Vorleistungen wurden durch die Einteilung in die 2 Abschnitte reduziert.

Aktueller Sachstand 1. BA:

Der Abschnitt 1 von der Fischereigenossenschaft bis zum Zugangsteg der Liegeplätze des Yachtclub Fischereihafen Travemünde e.V. (YFT) wurde in 2019 fertiggestellt. Im Abschnitt 1 wurden bereits einige Verkaufsflächen für das Fischereigewerbe von ihren Nutzer:innen in Betrieb genommen.

Des Weiteren hat der Hochbau-Investor, die FRANK-Gruppe Hamburg (FTG), mit der Herstellung der Wohneinheiten begonnen. Hierfür wurde aufgrund der zeitgleich laufenden Baumaßnahmen zwischen den Straßen „Auf dem Baggersand“ und „Travemünder Landstraße“ die Verkehrsführung der öffentlichen Verkehre und der Zulieferverkehre für die Baustellen während der Bauzeit angepasst.

Der Abschnitt 2 bis zur Böbswerft wird ab Frühjahr 2023 baulich umgesetzt, um zunächst dem Hochbau Flächen für die Lagerung von Material und Verkehrsflächen für die Baustellenverkehre zur Verfügung stellen zu können.

Seit Saisonbeginn am 01.04.2022 können die Liegeplatznutzer:innen des YFT die am Zugangsteg aufgestellten neuen Sanitärcontainer nutzen. Diese werden bis zum Abschluss der Arbeiten an der Hafenzonzone Abschnitt 2 am aktuellen Standort verbleiben können. Dann wird ein neuer Standort festzulegen sein. Die Bedarfe für ein Gebäude, in dem die notwendigen Räume für YFT, Büro-, Lager- und Sanitärräume, untergebracht werden können, werden derzeit geklärt.

Erläuterungen zu Änderungen in der Planung:

In der Ausführungsplanung zur Umgestaltung des Abschnitts 1 wurden zusätzliche Maßnahmen für die Gestaltung (z.B. Design der Lampenmasten, Versorgungspoller für die Fischer, taktiles Leitsystem) miteinbezogen, um den Anforderungen an eine Förderung aus

dem Landesprogramm Wirtschaft aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) für touristische Maßnahmen gerecht zu werden. Ebenso wurden die Planungen für bauliche Maßnahmen zur Förderung der Fischereinfrastruktur seitens des Landesprogramms Fischerei und Aquakultur weiter detailliert.

Bei der Verbesserung der Sportbootanlagen und Erhöhung der Liegeplatzpotentiale wurde eine Kapazitätserhöhung in der Stromversorgung erforderlich. Bemessungskriterium war hier die gesicherte Abwicklung einer Maximalbelegung bei Großveranstaltungen, wie der Trave-münder Woche o.ä.

Die Ausführungsplanung zur Umsetzung des Abschnitts 2 sollte ursprünglich im Herbst 2020 abgeschlossen und die Baumaßnahme nach Fertigstellung der Umverlegung der Rönnau, Abschluss der Bodensanierung durch den Investor sowie diverser Abbrucharbeiten ausgeschrieben werden.

Entgegen dieser Vorgehensweise wurde entschieden, dass der Abschnitt 2 erst umgesetzt wird, wenn der Hochbau der FTG im Bereich der Hafenzonen Abschnitt 2 so weit vorangeschritten ist, dass dieser Abschnitt nicht mehr für Baustellenverkehre von der FTG gebraucht wird. Der spätere Beginn des Abschnitts 2 führt zu einer deutlichen Verkehrsentslastung im Bereich des Baggersands und unterstützt die zügige Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen durch verbesserte Baustellenlogistik.

Mit dem Fördermittelgeber konnte Einvernehmen darüber erzielt werden, dass der Bewilligungszeitraum bis 31.10.2023 verlängert wird. Der Schlussverwendungsnachweis für den 1. BA (Abschnitt 1 und 2) muss entsprechend fertiggestellt werden. Im Umkehrschluss heißt es, dass mit der Baumaßnahme im Abschnitt 2 im Frühjahr 2023 begonnen werden muss und bis dahin die Arbeiten der FTG abgeschlossen sein müssen. Die angepasste Ausführungsplanung für den Abschnitt 2 soll nun nach den Sommerferien 2022 starten.

Insgesamt gesehen führt zum einen der bauliche Umfang, indem auch wie im Abschnitt 1 zusätzliche Maßnahmen integriert werden, um den Anforderungen an eine Förderung des Tourismus gerecht zu werden, zu Mehrkosten für den Abschnitt 2. Zum anderen entstehen Mehrkosten durch die generelle Verschiebung der Baumaßnahme um mittlerweile vier Jahre. Kostenerhöhungen durch Ereignisse wie die Corona- und Ukraine-Krise waren bei der beabsichtigten Verschiebung nicht vorherzusehen, tragen aber nun einen maßgeblichen Anteil an den zusätzlichen Kosten.

Anlass für diese Vorlage zur Fortführung der Maßnahme 1. BA

Nach § 1 Nr. 1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn die Gesamtkosten um mehr als 20% oder um mehr als 175.000 EUR netto überschritten werden.

Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten nach der Kostenberechnung vom 01.04.2022 um ca. 1,4 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR steigen werden. Allerdings reduziert sich die Nettokreditbelastung der Stadt von 1,4 Mio. EUR auf 1,2 Mio. EUR durch Zuwendungen des Landes in Höhe von 1,68 Mio. EUR und einer Kostenbeteiligung des Projektentwicklers von ca. 1,0 Mio. EUR.

Zusammenfassung zur Begründung der Kostensteigerung

1. Die Aufteilung der Maßnahme in zwei Abschnitte führt zu erhöhten Planungskosten (z.B. zwei Ausschreibungsverfahren) und anderen Baukosten (z.B. zwei Baustelleneinrichtungen)
2. Durch Verzögerung bei der Umsetzung um ca. vier Jahre aufgrund zwingend vorlaufender Maßnahmen entstehen z.B. zusätzliche Kosten bei der Wiederaufnahme von

Planungen aufgrund genereller Kostensteigerung im Laufe der Zeit und Preissteigerungen im Baugewerbe, insbesondere durch Corona und Ukraine Krise.

3. Zusätzliche Leistungen in Höhe von ca. 500.000 EUR für die Energieversorgung der Fischerei- und Sportbootinfrastruktur
4. Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Verkehrsanlagen um den Anforderungen an eine Förderung des Tourismus gerecht zu werden.

Deckung der Kosten

Nach aktueller Kostenberechnung vom 01.04.2022 kann von Mehrkosten in Höhe von 1,4 Mio. EUR ausgegangen werden.

Mit Beschluss des Hauptausschusses vom 28.11.2017 zur Umgestaltung der Hafenzonen Fischereihafen Lübeck-Travemünde, 1. Bauabschnitt wurden 2,5 Mio. EUR freigegeben, wobei eine Nettokreditbelastung der Stadt von 1,4 Mio. EUR angesetzt und genehmigt wurde.

In der ursprünglichen Freigabe war eine mögliche Förderung beschrieben, aber ob und in welcher Höhe eine Förderung eintritt, war zu dem Zeitpunkt nicht abschätzbar und somit auch nicht in der Vorlage zahlenmäßig benannt. Es ist zwischenzeitlich gelungen, eine Förderung zu erhalten. Die oben beschriebenen Maßnahmen tragen zu einem maßgeblichen Anteil an dem Erfolg bei.

Durch die Zuwendungen aus der GRW und des Europäischen Meeres -und Fischereifonds (EMFF) sowie durch die vertragliche Kostenbeteiligung des Projektentwicklers in Höhe von bis zu 1,0 Mio. EUR ergibt sich bei der Genehmigung der Mehrkosten eine Nettokreditbelastung für die Stadt Lübeck ca. 1,2 Mio. EUR.

	Ursprüngliche Freigabe	Stand 01.04.2022
Gesamtkosten	2,500 Mio. EUR	3,900 Mio. EUR
Zuwendung	-	1,680 Mio. EUR
Kostenbeteiligung	1,100 Mio. EUR	1,000 Mio. EUR
Nettokreditbelastung	1,400 Mio. EUR	1,200 Mio. EUR

Deckung der Preissteigerung

Die erforderlichen Mehrkosten sowie die noch zu erwartenden Einzahlungen aus Zuwendungen und Kostenbeteiligung des Projektentwicklers werden im Rahmen der investiven Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2023 ff. entsprechend berücksichtigt.

Für Maßnahmen von 200.000 EUR stehen 2022 entsprechende Mittel auf dem Produktsachkonto 552001 083.7852000 bereit. Die restlichen Mittel müssen in das Jahr 2023 übertragen werden.

Begründungen zur Fortführung der Maßnahme

Mit der Entscheidung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.11.2016 zum Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ liegen die Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes vor.

Die HL hat sich im Gegenzug zum erforderlichen Grundstückstausch für die Realisierung des Bebauungsplan 32.14.00 „Auf dem Baggersand / Hafenquartier“ gegenüber dem Investor

vertraglich verpflichtet, die Maßnahme in der Hafenzone baulich auszuführen (VO/2017/05338).

Durch die Generierung von Fördermitteln konnte die Nettokreditbelastung der Hansestadt gesenkt werden.

Damit verbunden ist grundsätzlich die Verpflichtung, dass die Umgestaltung der Hafenzone innerhalb des Bewilligungszeitraumes (31.10.2023) baulich abgeschlossen wird. Anderenfalls kann die Rückforderung der Fördersummen ganz oder teilweise erfolgen. Zudem würde der Investor aufgrund der benannten vertraglichen Verpflichtung seinen Anteil am bereits erstellten Abschnitt 1 zurückfordern können. Es entstehen somit erhebliche finanzielle Risiken.

Vorschlag

Mit der Baumaßnahme Umgestaltung des Fischereihafens Lübeck-Travemünde, 1. BA wird fortgefahren. Mit den zugesagten Förderungen und dem Anteil der Realisierungsgesellschaften der FRANK-Gruppe (GEV bzw. FTG) erhält die Stadt Lübeck eine attraktive gestaltete, erneuerte Hafenzone, welche die touristische Infrastrukturentwicklung weiter vorantreiben wird.

Bericht zum 2. Bauabschnitt (2. BA)

Anlass:

Berichterstattung zur Umgestaltung der Hafenzone im Fischereihafen Lübeck-Travemünde, 2. BA

Bericht:

Im 2. BA sollen der landseitige sowie der wasserseitige Bereich zwischen dem Gebäude der Fischereigenossenschaft und der Priwallfähren erneuert und umgestaltet werden. Das Projektgebiet dieses zweiten Bauabschnittes umfasst die Promenade, Netzwiese, die davorliegenden Anlegestege sowie die Marina und die Böschung unterhalb des Priwallfährenvorplatzes.

Es liegen erste Skizzen von möglichen Betriebskonzepten für land- und wasserseitige Flächen mit verschiedensten technischen und gestalterischen Aspekten vor.

Der beigefügte Bericht – Anlage 2 – stellt die aktuellen Ziele, die Ideen und die Aktivitäten zu den einzelnen Abschnitten dar.

Die LPA bittet um Zustimmung zur Fortführung der Arbeiten am 1. Bauabschnitt und um Kenntnisnahme des Berichtes zum 2. Bauabschnitt.

Anlagen:

Anlage 1: Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2: Bericht zum aktuellen Sachstand zur Umgestaltung des Fischereihafens in Lübeck-Travemünde, 2. BA

Senatorin Joanna Hagen