Hansestadt LÜBECK

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

35. Sitzung des Hauptausschusses

Termin	**Dienstag, 24.06.2025, 16:30 Uhr**
Ort	**Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

1.	Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung / Verpflichtungen	
2.	Genehmigung der Niederschrift	
2.1.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.06.2025	
	Anlage wird nachgereicht	
3.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
3.1.	Anfrage AM Voht: Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder	**VO/2023/12829**
3.1.1.	Antwort zur Anfrage des AM Voht: Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder	**VO/2023/12829-01**
	Anlage wird nachgereicht	
3.2.	Antwort zur Teilfrage Ferienwohnungen auf der Lübecker Altstadtinsel bezüglich: AM Bernhard Simon (CDU): Auswirkungen aktueller Rechtsprechungen auf den Lübecker Haushalt	**2024/13338-02-01**
3.3.	Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zu dem Projekt GreenKayak	**VO/2025/14336**
3.4.	AM Juleka Schulte-Ostermann (GAL): Datenschutzaufgaben der Hansestadt Lübeck, voraussichtliche Kosten durch Vergabe	**VO/2025/14335**
4.	Berichte	

4.1.	1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025	**VO/2025/14270**
	Anlage wird nachgereicht	
4.2.	Zwischenbericht: Barrierefreier Tourismus in Travemünde	**2024/13703-01-01**
4.3.	Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck - Soll-/Ist-Vergleich 2023-2025	**VO/2025/13990**
	Zurückgestellt 10.06.25	
4.4.	Zwischenbericht Raumplanung IV	**VO/2025/14014**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
4.5.	Verwaltungszentrum Mühlentor - Zwischenbericht zur Verkehrssicherung und Grundinstandsetzung	**VO/2025/14016**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
4.6.	Park & Ride-Parkplatz in Travemünde	**VO/2025/14173**
5.	Beschlussvorlagen	
5.1.	Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck	**VO/2024/13776**
	Zurückgestellt am 20.05.2025	
5.2.	Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts	**VO/2025/14031**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
5.2.1.	AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts	**VO/2025/14031-02**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
5.2.2.	Antwort zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts	**2025/14031-02-01**
	Zurückgestellt am 10.06.25	

5.2.3.	AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Nachfrage zu den Antworten zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts	**5/14031-02-01-01**
5.3.	Einrichtung einer Projektgruppe "Stärkung Zivile Verteidigung und Krisenmanagement"	**VO/2025/13874**
	Zurückgestellt am 20.05.25	
5.4.	Projektfreigabe zur Umsetzung der Sanierung des Rasenspielfeldes (Stadion) der Sportanlage Travemünder Allee 69 c über 596.269 EUR.	**VO/2025/14210**
5.5.	Annahme einer Geldspende des Betreuungsband Kaland-Schule gGmbH in Höhe von 250.000,00 Euro zugunsten der Kaland-Schule	**VO/2025/14293**
	Anlage wird nachgereicht	
5.6.	Schenkungsangebot für die Orgel in der Aula des Johanneums durch den Schulverein im Wert von 153.695,65 €	**VO/2024/13457**
5.7.	Bebauungsplan 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße/Charlottenstraße - Satzungsbeschluss	**VO/2025/14214**
5.8.	Außerplanmäßige Bewilligung gem. § 82 (1) GO Schl.-Holst. von MItteln zur Deckung von Auszahlungen, Investitionsmaßnahme 552001 999.7841000 - Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	
	Anlage wird nachgereicht	
6.	Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft	
6.1.	Fraktion Linke & GAL, AT: Einrichtung einer Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität	**VO/2025/14000-01**
	Überweisung in den Hauptausschuss und in den USO mit der Maßgabe der erneuten Beratung in der Bürgerschaft - Zurückgestellt am 20.05.25	

6.2.	Fraktion LINKE & GAL: Gedenktag für die Opfer von Femiziden - Geschlechtsspezifische Gewalt gegen Frauen und Mädchen sichtbar machen	**VO/2025/14241**
	Überweisung in den HA zur abschließenden Beratung - Zurückgestellt am 10.06.25	
6.3.	BM Lothar Möller: Girls-Cars - Frauen fahren Frauen: Mehr Sicherheit im nächtlichen Nahverkehr	**VO/2025/14219**
	Überweisung in den USO und zur abschließenden Beratung in den Hauptausschuss	
7.	Anträge von Ausschussmitgliedern	
8.	Gleichstellung	
9.	Verschiedenes	
10.	Ende des öffentlichen Teils	

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte können nach der Maßgabe einer entsprechenden Beschlussfassung durch die Mitglieder des Hauptausschusses nichtöffentlich beraten werden:

Nichtöffentlicher Teil:

11.	Genehmigung der Niederschrift	
11.1.	Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 10.06.2025	
	Anlage wird nachgereicht	
12.	Anfragen / Antworten / Mitteilungen	
12.1.	Antwort auf die mündl. Anfrage des AM Zander zum Bericht "Marktangemessenheit des Nutzungsentgeltes für die von der LHG betriebenen städtischen Hafenflächen"	**VO/2024/13621-01**
	Zurückgestellt am 10.06.25	
13.	Berichte	
14.	Beschlussvorlagen	
14.1.	Ausschreibung von Bauleistungen über 175.000,- EUR - Neuasphaltierung der Wochenmarktfläche Am Brink	**VO/2025/14171**

14.2.	Verlängerung eines Erbbaurechtes in Lübeck, Schmaler Lehmberg	**VO/2025/14238**
14.3.	Verkauf eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstückes Lübeck, Heiweg	**VO/2025/14239**
14.4.	Ersatzbeschaffung von Einsatzfahrzeugen und Ausrüstungsgegenständen im Bereich Brandschutz für die Feuerwehr Lübeck	**VO/2025/14203**
14.5.	Ausschreibung von Energielieferungen über 175.000,00 EUR Stromlieferung ab dem Jahr 2026	**VO/2025/14245**
14.6.	Anmietung Ziegelstraße 150	**VO/2025/14259**
15.	Verschiedenes	

Öffentlicher Teil:

16.	Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse	

Hansestadt LÜBECK

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

35. Sitzung des Hauptausschusses

Sitzungstermin: **Dienstag, 24.06.2025, 16:30 Uhr**

Sitzungsort: **Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

3.1.1.	Antwort zur Anfrage des AM Voht: Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder	**VO/2023/12829-01**
	Liegt nun vor	
3.5.	AM Andreas Zander (CDU): Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge	**VO/2025/14354**
4.1.	1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025	**VO/2025/14270**
	Liegt nun vor	
5.2.4.	Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts; Stellungnahme Kommunalaufsicht	**VO/2025/14031-04**
5.3.1.	Beratungsergebnis Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung 17.06.2025 Ergänzungsantrag zur VO 2025/13874-01-01 Einrichtung einer Projektgruppe "Stärkung Zivile Verteidigung und Krisenmanagement	**VO/2025/14365**
5.8.	Außerplanmäßige Bewilligung gemäß § 82 (1) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein von Verpflichtungsermächtigungen und von Mitteln zur Deckung von Auszahlungen, Investitionsmaßnahme 552001 999.7841000 - Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen	**VO/2025/14347**
	Liegt nun vor	

► Nr. VO/2023/12829
öffentlich

Lübeck, 08.12.2023

Anfrage

Bearbeitung: Hinrich Bernzen (E-Mail: hinrich.bernzen@luebeck.de Telefon: 122-1035)

Anfrage AM Voht: Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.12.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
In den vergangenen Sitzungen des Hauptausschusses war das Thema Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder mehrfach Thema. Detailreich wurde das Verfahren und dessen Verwaltungsaufwand geschildert. Verschiedentlich wurde Optimierungs- und Vereinfachungsbedarf gefordert. Völlig unklar blieb jedoch, wie viele Vorgänge zur Akteneinsicht die Verwaltung überhaupt zu bearbeiten hatte und ob es hier zu einer Steigerung gekommen ist und welche Personalkapazitäten hierfür benötigt werden.

1. Wie häufig wurde von Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern in der Wahlperiode 2018/2023 Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

2. Wie häufig wurde von Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern in der Wahlperiode 2023/2028 bisher Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

3. Zu welchen Vorgängen wurde in der Wahlperioden 2023/2028 bisher Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

4. Welche Bürgerschaftsmitglieder/Ausschussmitglieder haben in der Wahlperiode 2023/2028 wie häufig Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen? Jeweils zu welchen Vorgängen?

5. Sollte es aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein Frage 4 zu beantworten, bitte ich um teil-anonymisierte Mitteilung oder anonymisierte Beantwortung (Bürgerschaftsmitglied A 4x zu Vorgang X, 2x zu Vorgang Y und 2x zu Vorgang Z)

6. Wie lange dauert die Vorbereitung der Akteneinsicht verwaltungsseitig durchschnittlich? Wie lange dauerte es im längsten und kürzesten Fall?

7. Wie lange nahmen die Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern durchschnittlich Einsicht? Wie lange dauerte es im längsten und kürzesten Fall?

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2023/12829-01
öffentlich

Lübeck, 02.06.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.101 - Bürgermeisterkanzlei

Bearbeitung: Tim Landschof (E-Mail: tim.landschof@luebeck.de Telefon: 122 - 1025)

Antwort zur Anfrage des AM Voht: Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.07.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Im Hauptausschuss am 12.12.2023 hat AM Gregor Voht die folgenden Fragen eingereicht:

In den vergangenen Sitzungen des Hauptausschusses war das Thema Akteneinsichtnahme der Bürgerschaftsmitglieder mehrfach Thema. Detailreich wurde das Verfahren und dessen Verwaltungsaufwand geschildert. Verschiedentlich wurde Optimierungs- und Vereinfachungsbedarf gefordert. Völlig unklar blieb jedoch, wie viele Vorgänge zur Akteneinsicht die Verwaltung überhaupt zu bearbeiten hatte und ob es hier zu einer Steigerung gekommen ist und welche Personalkapazitäten hierfür benötigt werden.

1. Wie häufig wurde von Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern in der Wahlperiode 2018/2023 Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

2. Wie häufig wurde von Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern in der Wahlperiode 2023/2028 bisher Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

3. Zu welchen Vorgängen wurde in der Wahlperioden 2023/2028 bisher Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen?

4. Welche Bürgerschaftsmitglieder/Ausschussmitglieder haben in der Wahlperiode 2023/2028 wie häufig Akteneinsicht bei der Verwaltung genommen? Jeweils zu welchen Vorgängen?

5. Sollte es aus rechtlichen Gründen nicht möglich sein Frage 4 zu beantworten, bitte ich um teil-anonymisierte Mitteilung oder anonymisierte Beantwortung (Bürgerschaftsmitglied A 4x zu Vorgang X, 2x zu Vorgang Y und 2x zu Vorgang Z)

6. Wie lange dauert die Vorbereitung der Akteneinsicht verwaltungsseitig durchschnittlich? Wie lange dauerte es im längsten und kürzesten Fall?

7. Wie lange nahmen die Bürgerschaftsmitgliedern/Ausschussmitgliedern durchschnittlich Einsicht? Wie lange dauerte es im längsten und kürzesten Fall?

Antwort:
Zu Frage 1:
In der Wahlperiode 2018 bis 2023 wurde von Bürgerschafts- und Ausschussmitgliedern insgesamt 54 Mal Akteneinsicht genommen.

Zu Frage 2:
In der laufenden Wahlperiode 2023 bis 2028 wurde von Bürgerschafts- und Ausschussmitgliedern bislang 33 Mal Aktensicht genommen (Stand 31.05.2025).

Zu Frage 3 und 4:
Die folgenden Bürgerschafts- und Ausschussmitglieder haben in der laufenden Wahlperiode 2023 bis 2028 zu den jeweils aufgeführten Vorgängen Akteneinsicht genommen (Personen alphabetisch nach Familiennamen geordnet):

BM Michelle Akyurt (2 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Stellungnahme von RA Hunnekuhl zur Anhörung der Bauaufsicht i.d.S. HGH vom 28.09.2023.

- Alle Aktenbestandteile zur Anordnung und Durchführung des reduzierten Prüfungsumfanges sowie aller Aktenbestandteile zur Verfahrensbeanstandung und Erstattung (inklusive Kommunikation Bund/Land/Lübeck).

Beiratsmitglied Manfred Bergmann (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Unterlagen im konkreten Zusammenhang mit dem aktuellen Anhörungsverfahren der Bauaufsicht zur Nutzungsuntersagung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Gebäudekomplex Heiligen-Geist-Hospital, die in den Bereichen GMHL, Bauordnung/Baufaufsicht und Stiftungsverwaltung HGH vorliegen.

Beiratsmitglied Bruno Böhm (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Unterlagen im konkreten Zusammenhang mit dem aktuellen Anhörungsverfahren der Bauaufsicht zur Nutzungsuntersagung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Gebäudekomplex Heiligen-Geist-Hospital, die in den Bereichen GMHL, Bauordnung/Baufaufsicht und Stiftungsverwaltung HGH vorliegen.

AM Karin Burakowski (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Verträge mit der Possehlstiftung bezüglich Hansemuseum und Kolk 17.

BM Kimberly D'Amico (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- „Glashüttenweg 33-35" bei der Denkmalpflege.

BM Dr. Axel Flasbarth (11 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Verbesserung des Brandschutzes (Maßnahmen, Planung, Konzepte, Umsetzung des genehmigten Brandschutzkonzeptes, Interimskonzept, Finanzierung etc).

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - (Drohende) Nutzungsuntersagung.

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Miethöhe und deren Veränderungen.

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Grundhafte Sanierung (Planung, Anforderungen, Finanzierung etc.).

- Unterlagen des GMHL im Zeitraum 01.02.2023 bis zum 21.07.2023, die zum Gegenstand die Umsetzung des genehmigten Brandschutzkonzeptes betreffend Alten- und Pflegeeinrichtung im Gebäudekomplex Heiligen-Geist-Hospital.

- Kostenberechnung zur Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, wie im Bericht der Verwaltung unter VO/2023/12266 dargestellt.

- Stellungnahme der Stiftungsaufsicht zur Anhörung der Bauaufsicht zur Nutzungsuntersagung des Heiligen-Geist-Hospitals.

- Korrespondenz von Stiftungsverwaltung und Bürgermeister mit RA Hunnekuhl zur Erstellung der o.a. Stellungnahme und zur Vorbereitung einer Klage gegen eine eventuelle Nutzungsuntersagung.

- Mietvertrag Café Maret.

- „Glashüttenweg 33-35“ bei der Denkmalpflege.

- Vereinbarung eines Erbpachtvertrages für das Stadtgut Niendorf + Handyfotos.

Beiratsmitglied Götz Gebert (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Unterlagen im konkreten Zusammenhang mit dem aktuellen Anhörungsverfahren der Bauaufsicht zur Nutzungsuntersagung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Gebäudekomplex Heiligen-Geist-Hospital, die in den Bereichen GMHL, Bauordnung/Baufaufsicht und Stiftungsverwaltung HGH vorliegen.

Beiratsmitglied Gabi Gratze (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Unterlagen im konkreten Zusammenhang mit dem aktuellen Anhörungsverfahren der Bauaufsicht zur Nutzungsuntersagung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Gebäudekomplex Heiligen-Geist-Hospital, die in den Bereichen GMHL, Bauordnung/Baufaufsicht und Stiftungsverwaltung HGH vorliegen.

BM Daniel Kerlin (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Konzessionsvertrag der Herrentunnel Lübeck GmbH & Co. KG mit der Hansestadt Lübeck vom 11.03.1999.

BM Christopher Lötsch (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- LPA Schuppen 9: Erbau, Verkauf, Gesprächsnotizen.

BM Helmut Müller-Lornsen (4 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Verbesserung des Brandschutzes (Maßnahmen, Planung, Konzepte, Umsetzung des genehmigten Brandschutzkonzeptes, Interimskonzept, Finanzierung etc).

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - (Drohende) Nutzungsuntersagung.

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Miethöhe und deren Veränderungen.

- Vorgänge der Stiftungsverwaltung zum Heiligen-Geist-Hospital - Grundhafte Sanierung (Planung, Anforderungen, Finanzierung etc.).

BM Arne-Matz Ramcke (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Vereinbarung eines Erbpachtvertrages für das Stadtgut Niendorf + Handyfotos.

BM Mandy Siegenbrink (2 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Fachaufsichtliche Prüfung zur Erstattung der Grundsicherung.

- Fachaufsichtliche Prüfung zur Erstattung der Grundsicherung + Kopien/Handyfotos.

BM Bernhard Simon (1 Mal)
Zu den Vorgängen:

- "Akten des Bereichs LPA zum Vorgang Übereignung Schuppen 9:
  - Erbbaurecht
  - Geplanter Verkauf Schuppen 9
  - Gesprächsprotokolle zwischen LPA und Cruise Art".

BM Detlev Stolzenberg (4 Mal)
Zu den Vorgängen:

- Abrissantrag „Glashüttenweg 33-35“ bei der Denkmalpflege.

- Prozess zur Aufstellung des Kulturentwicklungsplanes.

- Prozess zur Aufstellung des Kulturentwicklungsplanes - Anträge einzelner Institutionen.

- Bauvoranfrage BV Glashüttenweg 33-35 in der Bauordnung.

Zu Frage 5:
Siehe Antwort zu Frage 4.

Zu Frage 6:
Die verwaltungsseitige Vorbereitung einer Akteneinsicht dauert je nach Umfang des Einsichtsbegehrens unterschiedlich lang. Daten werden hierzu jedoch nicht erhoben.

Zu Frage 7:

Die Dauer einer Akteneinsichtnahme wird nicht gemessen, sodass hierzu keine Daten vorliegen.

Anlagen:
/

Bürgermeister Jan Lindenau

Hansestadt LÜBECK

► Nr. 2024/13338-02-01
öffentlich

Lübeck, 22.05.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

Antwort zur Teilfrage Ferienwohnungen auf der Lübecker Altstadtinsel bezüglich:
AM Bernhard Simon (CDU): Auswirkungen aktueller Rechtsprechungen auf den Lübecker Haushalt

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Anfrage des AM Simon im Hauptausschuss am 25.03.2025 zu den möglichen Auswirkungen aktueller Rechtsprechungen auf den Lübecker Haushalt bezüglich Ferienwohnungen (VO/2024/13338 und VO/2024/13338-02)

AM Simon merkt an, dass seine zweite Frage seiner Ansicht nach nicht korrekt beantwortet worden sei. Er habe die Antwort erhalten wollen, ob tatsächlich Schadensersatzansprüche geltend gemacht worden seien, nicht, ob Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden könnten.

Antwort:

Es wurden zu drei Nutzungsuntersagungen Schadensersatzansprüche geltend gemacht.
Für zwei Forderungen wurden die Ansprüche zurückgewiesen. Für eine Forderung ist die Höhe des Entschädigungsanspruchs noch nicht abschließend geklärt.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

► Nr. VO/2025/14336
öffentlich

Lübeck, 16.06.2025

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

Anfrage des AM Thorsten Fürter (FDP) zu dem Projekt GreenKayak

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Am 17.03.2025 wurde im Bauausschuss das Projekt GreenKayak vorgestellt. Gemäß Pressemitteilung der Stadt vom 18.03.2025 hatten die Lübeck Port Authority (LPA) und die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) jeweils einen Kooperationsvertrag mit der Nichtregierungsorganisation GreenKayak aus Kopenhagen abgeschlossen. Ziel der Partnerschaft sei es, vier Kajaks "kostenfrei" zur Verfügung zu stellen. Auch wenn das Projekt nicht die umfassende Lösung des Müllproblems in Gewässern darstelle, so schaffe es doch "Aufmerksamkeit" und sensibilisiere für das Thema.

Hierzu frage ich den Bürgermeister:

1. Entstehen der Stadt (einschließlich ihrer Gesellschaften und Betriebe) für das Projekt irgendwelche Kosten?
2. Wenn ja: In welcher Höhe und auf welcher Grundlage?
3. Hat das Projekt eine konkrete Kostenersparnis bei LPA oder EBL zur Folge?
4. Wenn ja: Welche?
5. Ging dem Projekt ein billigender Beschluss der Bürgerschaft oder eines Ausschusses voraus?
6. Wenn ja: Welcher?

Es wird um schriftliche Beantwortung gebeten.

Begründung:

Anlagen:

► Nr. VO/2025/14335
öffentlich

Lübeck, 16.06.2025

Anfrage

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067)

AM Juleka Schulte-Ostermann (GAL): Datenschutzaufgaben der Hansestadt Lübeck, voraussichtliche Kosten durch Vergabe

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	

Anfrage:
Wie hoch sind voraussichtlich die Kosten, die durch Fremdvergabe für Datenschutzaufgaben der Hansestadt Lübeck pro Jahr entstehen werden? Wir bitten um eine Kostenschätzung, sofern keine exakten Angaben möglich sein sollten.

Begründung:
Die Fraktionen CDU, Grüne und FDP lehnten die Freigabe einer mit Sperrvermerk versehenen neuen Personalstelle für den Datenschutz der Hansestadt Lübeck in der Hauptausschusssitzung am 10.06.2025 ab. Der Bürgermeister teilte daraufhin mit, dass durch die Nichtbewilligung dieser Personalstellen voraussichtlich Datenschutzaufgaben durch Vergabe an Dritte erledigt werden müssten. Dadurch werden Kosten entstehen, über die wir informiert werden wollen.

Anlagen:

► **Nr. VO/2025/14354**
öffentlich

Lübeck, 23.06.2025

Anfrage

Bearbeitung: Susanne Schaefer (E-Mail: info@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

AM Andreas Zander (CDU): Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Für dieses Jahr muss die Hansestadt Lübeck 6 Millionen Euro zusätzlich für die Unterbringung unbegleiteter Flüchtlinge aufbringen. Dazu stelle ich folgende Fragen:

- Um wie viele Personen handelt es sich?
- Welche Nationalitäten haben sie?
- Wo sind sie untergebracht?
- Wer kümmert sich um sie?
- Ist es richtig, dass täglich ca. 300 Euro pro Person aufgebracht werden müssen?
- Wenn ja: wie setzt sich diese Summe zusammen und an wen wird bezahlt?
- Wenn nein: wie hoch ist die Summe tatsächlich und wie setzt sich diese Summe zusammen, an wen wird bezahlt?
- Wie hoch ist die Gesamtsumme der Hansestadt Lübeck seit 2020 jährlich für diesen Personenkreis gewesen?
- Mit wie vielen weiteren Fällen rechnet die Stadt für die Jahre 2025, 2026 und 2027?

Die Antworten erbitte ich schriftlich.

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14270
öffentlich

Lübeck, 16.05.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Dennis Bössow (E-Mail: dennis.boessow@luebeck.de Telefon: 122-2051)

1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Turnusmäßige Berichterstattung für das Haushaltsjahr 2024 unter Berücksichtigung des Haushaltsbegleitbeschlusses vom 28.09.2023 | TOP Ö 9.6.2 |VO/2023/12437-02-01 AT

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

Bericht:
1. Grundlegendes zum Quartalsbericht

Die Verwaltung überprüft im Laufe eines jeden Haushaltsjahres die Entwicklung des Ergebnishaushaltes zum Ursprungshaushalt und den Stand der Investitionsmaßnahmen. Im Rahmen einer turnusmäßigen Berichterstattung erfolgt dazu eine laufende unterjährige Information für Verwaltungsführung und Politik.

Mit dem o.g. Haushaltsbegleitbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt künftig alle 3 Monate, beginnend ab Februar 2024, dem Hauptausschuss mit einer Übersicht über den Stand der Abarbeitung der Haushaltsbegleitbeschlüsse und der Investitionsmaßnahmen zu berichten.

Hiermit wird nunmehr der 1. Quartalsbericht 2025 zum Stichtag 31.03. mit der Prognose auf das voraussichtliche Jahresergebnis 2025 präsentiert.

Im Interaktiven Haushalt können auf allen Ebenen der Verwaltung bis hin zur Produktebene die Begründungen und Erläuterungen zu den eingetretenen Entwicklungen abgerufen werden.

Diese Unterlage gibt als Summary-Fassung einen Überblick zu den wesentlichen Finanzdaten und möchte einstimmen und dazu einladen, alles Weitere zu Entwicklungen und Einzelergebnissen im Interaktiven Haushalt näher zu erschließen und weiter zu vertiefen.

Darüber hinaus werden mit dem 1. Quartalsbericht 2025 Prognosen zu den wesentlichen investiven Maßnahmen (ab 500.000 EUR) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Haushaltsauszahlungsresteübertragungen vorgelegt. Die tabellarische Zusammenstellung ist diesem Bericht in Anlage 1 beigefügt.

In der Anlagen 2 wird zudem zum Stand der Abarbeitung der Haushaltsbegleitbeschlüsse zum Haushalt 2025 berichtet.

Prognose mit dem 1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025

Haushalt 2025 – Ergebnisplan

Details zur Ergebnisplanentwicklung können hier in der interaktiven Auswertung in IKVS eingesehen werden.

Der genehmigte Haushaltsplan 2025 weist einen Fehlbetrag in Höhe von **86,4 Mio. €** aus.

Die hiermit vorgelegte Prognose zum Jahresende weist einen Fehlbetrag von **105,5 Mio. €** und damit eine Abweichung von ca. **19,1 Mio. €** aus.

Diese erklärt sich wie folgt:

Die Zuschussbedarfe der Fachbereiche steigen um **20,7 Mio. €** gegenüber der Planung. Maßgeblich hierfür sind insb. die Anpassung des Kindertagesförderungsgesetzes (KiTaG) ab dem 01.01.2025 und die Folgen der Neuregelung der "Satzung der Hansestadt Lübeck zur sozialen Staffelung von Gebühren oder Entgelten in der Kindertagesbetreuung" sowie die Einführung des "Lübecker Beitragsdeckels" (VO 2024/13365-01-01). Daraus ergibt sich eine Zuschussausweitung im FB4 von etwa **13,3 Mio. €.**
In Folge der bereits in 2024 erfolgten Verbuchung bleiben die in 2025 geplanten Mehrerträge beim Rettungsdienst aus der Abarbeitung des aufgelaufenen Abrechnungsstaus i.H.v. **6,0 Mio. €** aus. Der Zuschussbedarf des FB3 erhöht sich entsprechend.

Gemäß vorläufigem Erlass vom 24.01.2025 ist demgegenüber mit Mehrerträgen von ca. 1 Mio. € aus dem Finanzausgleich zu rechnen. Zudem führen kleine Verbesserungen bei den Konzessionsabgaben und Steuereinnahmen zu Mehrerträgen von ca. 600 T€.

Haushalt 2025 – laufende Investitionen

Siehe Anlage 1

Die in der Anlage verwendete Ampelfunktion dient als Indikator für die Mittelabflüsse im Haushaltsjahr.

Die Ampel signalisiert somit den zu erwartenden Umsetzungsstand.

Rot 

Die Mittel werden voraussichtlich nicht wie geplant fließen. Die Planung kann nicht eingehalten werden.

Gelb 

Es ist nicht sichergestellt ist, dass alle Mittel wie geplant abfließen werden. Es bestehen Hindernisse.

Grün 

Alle Mittel werden voraussichtlich wie geplant abfließen.

Haushalt 2025 – Begleitbeschlüsse

Siehe Anlage 2

Anlagen:
1 – Investitionsmaßnahmen 2025- Stand der Umsetzung
2 – Haushaltsbegleitbeschlüsse 2025 – Stand der Umsetzung

Bürgermeister Jan Lindenau

1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025 - Investitionstätigkeit

Lfd. Nr.	FB	Bereich	Prod.	AO-Obj.-Nr.	Konto	Bezeichnung	übertragene Reste nach 2025 T€	2025 Urbudget T€	2025 Urbudget inkl. Kürzung T€	Umsetzungs-stand 01.04.2025 T€	Ampel Projektstatus	Erläuterungen	Erläuterung zu den geplanten Fördermittel n (intern)
1	1	103	111032	999	7833000	Allgemeine Investitionstätigkeit	115,0	1.250,0	1.250,0	94,5			
2	1	105	111007	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	800,0	2.000,0	1.450,0	544,1			
3	1	105	111007	999	7832000	Allgemeine Investitionstätigkeit	0,0	1.152,0	1.152,0	487,0			
4	1	105	111007	999	7853000	Allgemeine Investitionstätigkeit	300,0	200,0	200,0	47,8			
5	2	280	573002	999	7852000	Allgemeine Investitionstätigkeit	60,0	1.000,0	1.000,0	77,8		Die Sanierung der Wochenmarktfläche Am Brink ist plangemäß. Der Mittelverbrauch verläuft unterjährig nicht linear, sondern ist abhängig von der jeweiligen Rechnungsstellung.	
6	2	020	535001	999	7815000	Kapitaleinlage in die SWL Gruppe	0,0	15.000,0	13.000,0	0,0		In Folge der im Haushalt 2025 notwendigen Kreditkürzung wurde der Einlagebetrag auf 13 Mio. € für 2025 reduziert. Die Mittel sind geordnet. Die Auszahlung steht noch unter dem Vorbehalt eines bestandenen Private Investor Tests (PIT). Sobald dieser erfolgreich abgeschlossen wurde, wird der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage entgegengebracht. Im Anschluss an die Beschlussfassung erfolgt die Auszahlung.	
7	3	320	122003	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	187,5	653,0	553,0	116,4		Es ist von einem vollständigen Mittelabfluss auszugehen.	
8	3	370	126001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	698,3	1.606,4	1.543,4	682,3		Es ist von einem vollständigen Mittelabfluss auszugehen.	
9	3	370	126001	999	7832000	Allgemeine Investitionstätigkeit	0,0	504,7	504,7	48,8		Es ist von einem vollständigen Mittelabfluss auszugehen.	
10	3	370	127001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	1.610,3	2.040,0	1.540,0	650,0		Es ist von einem vollständigen Mittelabfluss auszugehen.	
11	3	370	128001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	416,9	89,0	89,0	196,8		Es ist von einem vollständigen Mittelabfluss auszugehen.	
12	3	820	555001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	200,0	268,5	171,0	85,7		Die Maßnahme Neuwaldbildung wird 2025 fortgesetzt. Da nur noch Teilflächen aufgeforstet werden, werden die geplanten Mittel nicht in voller Höhe in Anspruch genommen. Die weiteren Mittel werden wie geplant verausgabt.	
13	4	401	211001	212	7831000	Kalandschule, Sanierung und Dachgeschosserweiterung	297,0	0,0	0,0	0,0		Umsetzung läuft, Fertigstellung ca. September 2025	
14	4	401	211001	700	7831000	Projekt "Schulen ans Netz"	405,0	775,0	775,0	15,8		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
15	4	401	217001	700	7831000	Projekt "Schulen ans Netz"	285,3	275,0	275,0	9,0		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
16	4	401	218201	017	7831000	Akustikdecken in Klassenräumen	211,5	100,0	100,0	0,0		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt	
17	4	401	218201	031	7831000	A.-Schweitzer-Schule Neubau Sporthalle (Dreifeldhalle)	242,0	0,0	0,0	0,0		Umsetzung läuft, Fertigstellung ca. September 2025	
18	4	401	218201	700	7831000	Projekt "Schulen ans Netz"	388,8	275,0	275,0	30,6		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
19	4	401	218201	700	7832000	Projekt "Schulen ans Netz"	0,0	615,0	615,0	5,0		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
20	4	401	218201	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	241,0	20,0	20,0	1,2		Umsetzung läuft, erste Rechnungen liegen vor	
21	4	401	233001	059	7831000	Dorothea-Schlözer/Großgeräte	105,2	138,0	0,1	5,0		Umsetzung läuft, erste Rechnungen liegen vor	
22	4	401	233001	700	7831000	Projekt "Schulen ans Netz"	320,8	425,0	425,0	349,2		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
23	4	401	233001	700	7832000	Projekt "Schulen ans Netz"	0,0	515,0	515,0	49,7		Umsetzung läuft, erste Aufträge sind erteilt, Abrechnungen zum Teil erfolgt	
24	4	401	421001	999	7818000	Allgemeine Investitionstätigkeit	225,3	245,0	245,0	74,1		Umsetzung von Beschaffungsmaßnahmen (Tore etc,) läuft	
25	4	401	424001	042	7852000	Sanierung Rasensportplatz Travemünder Allee 69c	0,0	500,0	500,0	0,0		Umsetzung läuft, Fertigstellung im Herbst 2025	
26	4	401	424001	054	7831000	Sanierung Sportplatz Schönböcken	1.188,0	1.600,0	1.600,0	43,5		Umsetzung läuft, Baustart im Sommer 2025	
27	4	401	424001	075	7818000	Falkenwiese/Entw.Sportzentrum	718,3	3.423,5	3.423,5	141,1		Umsetzung läuft, Fertigstellung Mitte 2026	
28	4	401	424003	105	7853000	Begrünung Promenade	391,4	0,0	0,0	0,0		Umsetzung läuft, Fertigstellung ca. Ende April 2025	
29	4	491	523001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	102,9	98,1	81,1	58,2		Erste Aufträge sind erteilt; Umsetzung folgt	
30	5	610	511003	026	7815000	e-Mobilität/Ladeinfrastruktur	200,0	49,9	49,9	42,0			
31	5	610	511003	030	7818000	Soziale Stadt Moisling	0,0	800,0	800,0	19,9		Die Fördermittel vom Bund und Land werden beim Sanierungsträger geführten städtebaulichen Sondervermögen eingezahlt. Die Auszahlung des konnunalen Anteils an den Sanierungsträger erfolgt üblicherweise erst zum Jahresende.	

Lfd. Nr.	FB	Bereich	Prod.	AO-Obj.-Nr.	Konto	Bezeichnung	übertragene Reste nach 2025 T€	2025 Urbudget T€	2025 Urbudget inkl. Kürzung T€	Umsetzungs-stand 01.04.2025 T€	Ampel Projektstatus	Erläuterungen	Erläuterung zu den geplanten Fördermittel n (intern)
32	5	651	111029	234	7851000	Ganztag gem. Bedarfsplanung	0,0	3.333,3	3.333,3	0,0		Zwischenzeitlich wurde die AO-Obj.-Nr. der "Mühlenwegschule: Mensa" zugeordnet. Die weiteren hinsichtlich des Förderprogramms für den Ganztag eingereichten Maßnahmen sind Teil eines bereits unter einem anderen Konto geführten größeren Projektes, so dass sich das Urbudget und die Einnahmen an der entsprechenden gesonderten Stelle darstellen. Der Abschluss der Vorentwurfsplanung der Mensa liegt seit dem 22.04.25 eischließlich Kostenschätzung, Erläuterung und Rahmenterminplan vor. Die Vorentwurfsplanung kann für die Antragstellung zur Förderung "Ganztagsausbau an Grundschulen" genutzt werden. Mit Freigabe LP2 wird LP3 begonnen. Die der Mühlenwegschule zugeordneten Mittel werden verausgabt.	
33	5	651	111029	286	7851000	A.-Schw.-Schule/ TH/ Ersatzm.	2.110,6	1.118,0	1.118,0	534,5		Das Bauvorhaben befindet sich in der baulichen Umsetzung. Die Fertigstellung ist zum Ende der Herbstferien 2025 geplant. Sollten alle Schlussrechnungen der Auftragnehmer in diesem Jahr eingehen, werden alle Haushaltsmittel verausgabt.	
34	5	651	111029	289	7851000	Behn-/Drägerh. Sanierungsmaßn.	0,0	810,0	810,0	1.306,1		Der 1. Bauabschnitt Behnhaus wird Anfang 3. Quartal fertiggestellt. Die Ausführung des 2. Bauabschnitt Drägerhaus erfolgt im Anschluss.	
35	5	651	111029	307	7851000	C.J.Burckh.-Gym./Sanierung- 5.BA	0,0	500,0	500,0	137,6		Das Budget dient der Entwicklung und Planung für die Erweiterung des Pavillons, als herausgelöstes Element aus dem 5.BA, das vorgezogen wird. Desweiteren wird z.Z. der Außenbereich zum Haupteingang ertüchtigt.	
36	5	651	111029	310	7851000	MUK/Sanierungsmaßnahme	396,7	100,0	100,0	353,2		Das Projekt befindet sich im 3. Bauabschnitt, der Trinkwassersanierung und der Sanierung der Außenanlagen. Die Trinkwassersanierung soll gemäß Plan bis Mitte 2025 abgeschlossen werden, die Außenanlagen werden im Frühjahr abgeschlossen. Planungsleistungen für die raumlufttechnischen Anlagen sollen als nächstes in die Ausschreibung gehen.	
37	5	651	111029	318	7851000	VZM/Brandschutz u. Raumplanung	0,0	500,0	500,0	2,9		Die Kostenberechnung für den 1. Bauabschnitt wurde fertiggestellt. Die Einholung der Projektfreigabe in den politischen Gremien steht aus. Aufgrund einer im Nachgang ins Projekt aufgenommenen umfassenden Erneuerung der Fassade inkl. energetischer Betrachtungen hat sich das Projekt zeitlich etwas geschoben. Aufgrund eines vorliegenden Sperrvermerkes fließen zur Zeit keine MIttel ab.	
38	5	651	111029	348	7851000	Elisabeth-Haseloff-Grundschule Sanierung Brockesstraße (vormals Julius-Leber-Schule)	0,0	590,0	590,0	337,7		Die Schule ist in die Interimsschule umgezogen. Die Abbrucharbeiten innerhalb des zu sanierenden Gebäudes, die den 1. Bauabschnitt umfassen, befinden sich in der Ausschreibung.	
39	5	651	111029	349	7851000	Kalandschule, Sanierung und Dachgeschosserweiterung	2.855,4	700,0	700,0	1.019,4		Die Maßnahme wird in diesem Haushaltsjahr baulich abgeschlossen und der Schulbetrieb wieder am Schulstandort Kalandstraße aufgenommen. Sollten alle Schlussrechnungen der Auftragnehmer in diesem Jahr eingehen, werden alle Haushaltsmittel verausgabt.	
40	5	651	111029	354	7851000	Bugenhagen-Schule, Grundinstandsetzung	0,0	500,0	500,0	66,7		Bei der Grundinstandsetzung der Bugenhagen-Schule ist für 2025 geplant, die Fachplanungen der Leistungsphasen 5 und 6 für das Schulgebäude und die Turnhalle fortzusetzen bzw. zu beginnen.	

Lfd. Nr.	FB	Bereich	Prod.	AO-Obj.-Nr.	Konto	Bezeichnung	übertragene Reste nach 2025 T€	2025 Urbudget T€	2025 Urbudget inkl. Kürzung T€	Umsetzungs-stand 01.04.2025 T€	Ampel Projektstatus	Erläuterungen	Erläuterung zu den geplanten Fördermitteln (intern)
41	5	651	111029	541	7851000	S.Stadtpark/Herricht. Ganztag	0,0	555,6	555,6	20,3		Nach kurzzeitigem Projektstopp der Maßnahme Schule am Stadtpark sollen nun zeitnah die Leistungsverzeichnisse der Gewerke veröffentlicht werden. Da das Auftaktgespräch hierzu erst in Kürze stattfindet, kann eine genaue Mittelabflussprognose erst im Anschluss erstellt werden.	
42	5	651	111029	552	7851000	Tremser Teich/Erw. Ganztag	0,0	894,7	894,7	0,0		Nach Eingang des positiven Fördermittelbescheids im Rahmen der Ganztagsförderung erfolgte in 04/25 die Wiederaufnahme mit dem Ziel, Anfang Q3/25 mit der baulichen Umsetzung zu starten. Derzeit ist noch eine Klärung hinsichtlich der Möglichkeiten zur Übertragung der Fördermittel in das Jahr 2026 in Klärung.	
43	5	651	111029	558	7851000	Hansehalle/Ertüchtigung Bundesliga	0,0	560,0	560,0	177,1		Das Projekt befindet sich im Bau und soll gemäß Planung im 4.Quartal fertiggestellt und an den Nutzer übergeben werden.	
44	5	651	111029	566	7851000	Feuerwache II, Neubau, koop. Leitstelle	756,0	250,0	250,0	195,1		Alle wesentlichen Planungs- und Gutachterleistungen wurden vergeben. Das Projekt befindet sich in der Bearbeitung der Vorentwurfsplanung (LP2). Eine wesentliche Verzögerung in 2025 ist nicht erkennbar. Die beantragten Mittel werden somit in voller Höhe in 2025 abfließen.	
45	5	651	111029	578	7851000	Karstadt Mixed Use	715,8	500,0	500,0	479,0		Die Maßnahme befindet sich in der Entwurfsplanung (LP3) und wird im Sommer 2025 die Unterlagen zur EW-Bau einreichen. Die Mittel fließen für den Generalplaner, Projektsteuerung und weitere Fachplaner wie geplant ab.	
46	5	660	541001	576	7853000	VIAA Verkehrsmanagementsystem	1.043,3	0,0	0,0	215,9		Das Projekt läuft mit leichtem zeitlichen Verzug, befindet sich aber insgesamt noch im grünen Bereich.	
47	5	660	541001	578	7852000	Sanierung Buurdiekstraße/Wischhofweg	151,7	0,0	0,0	3,0		Die Maßnahme ist fertiggestellt.	
48	5	660	541001	579	7852000	Sanierung Grüner Weg	216,8	0,0	0,0	1,7		Die Maßnahme ist fertiggestellt.	
49	5	660	541001	596	7852000	Instandsetzung Obere Lachswehrbrücke	243,0	800,0	800,0	0,0			
50	5	660	541001	625	7852000	Um- und Ausbau von Geh- und Radwegen	0,0	2.300,0	2.300,0	590,4		Es handelt sich um eine laufende Maßnahme mit mehreren Teilprojekten. Die Umsetzung läuft jeweils planmäßig.	
51	5	660	541001	634	7852000	Beckergrube	0,0	2.900,0	2.900,0	349,0		Die Maßnahme befindet sich im Bau, Umsetzung läuft planmäßig.	
52	5	660	541001	674	7852000	Stadtgrabenbrücke	997,1	0,0	0,0	126,4			
53	5	660	541001	685	7852000	Durchlass Brandenmühle	218,1	600,0	600,0	8,0			
54	5	660	541001	738	7852000	Baggersand	0,0	950,0	950,0	0,0			
55	5	660	541001	767	7852000	Ersatzneubau Brücke Brandenmühle	229,8	0,0	0,0	24,7			
56	5	660	541001	803	7852000	GI/ENB Untere Lachswehrbrücke	0,0	1.000,0	1.000,0	19,3			
57	5	660	541001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	0,0	548,6	548,6	3,1			
58	5	660	542001	077	7852000	Mühlentorbrücke	462,1	1.000,0	1.000,0	2,3			
59	5	660	542001	145	7852000	Ersatzneubau Sandbergbrücke	200,0	1.500,0	1.500,0	0,0			
60	5	660	542001	150	7852000	Ratzeburger Allee Radschnellweg	0,0	3.400,0	3.400,0	0,0		Die Umsetzung der Maßnahme ist planmäßig angelaufen, die Submission hat am 16.04.25 stattgefunden.	
61	5	660	542001	156	7852000	Ersatzneubau Karlstraßenbrücke	238,1	300,0	300,0	0,0			
62	5	660	542001	157	7852000	Erschließung Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld	0,0	2.100,0	2.100,0	75,2		Die Maßnahme befindet sich im Bau, Umsetzung läuft palnmäßig.	
63	5	660	542001	158	7852000	Ratzeburger Allee K 23	0,0	2.200,0	2.200,0	0,0		Die Umsetzung der Maßnahme ist planmäßig angelaufen, die Submission hat am 16.04.25 stattgefunden.	
64	5	660	542001	159	7852000	Geniner Dorfstr. K 13	0,0	600,0	600,0	0,0		Die Maßnahme hat am 22.04.25 planmäßig begonnen.	
65	5	660	543001	044	7852000	Neubau Bahnhofsbrücke	1.054,4	0,0	0,0	139,2			
66	5	660	544001	070	7852000	Moislinger Allee B75	0,0	2.000,0	2.000,0	0,1		Die Maßnahme beginnt planmäßig im Juni.	
67	5	660	551001	084	7852000	Neuanlagen Außenanlagen Schulen	0,0	500,0	500,0	160,0			

1. Quartalsbericht zum Haushalt 2025 - Investitionstätigkeit

Lfd. Nr.	FB	Bereich	Prod.	AO-Obj.-Nr.	Konto	Bezeichnung	übertragene Reste nach 2025 T€	2025 Urbudget T€	2025 Urbudget inkl. Kürzung T€	Umsetzungs-stand 01.04.2025 T€	Ampel Projektstatus	Erläuterungen	Erläuterung zu den geplanten Fördermitteln (intern)
68	5	660	551001	501	7852000	Grundüberholung Spielplätze	0,0	881,0	881,0	73,7			
69	5	660	551001	535	7852000	Sanierung Sportanlage Kalkbrennerstraße	0,0	780,0	780,0	0,0			
70	5	660	551001	999	7831000	Allgemeine Investitionstätigkeit	110,0	337,6	337,6	124,1			
71	5	660	573004	002	7852000	Fahrradparkhaus in den Linden Arcaden	0,0	1.050,0	1.050,0	58,6		Aufgrund noch zu klärender Eigentumsverhältnisse kommt es zu Verzögerungen bei der Umsetzung der Maßnahme.	
72	5	691	552001	106	7852000	Kaimauer Kohlenhofkai	640,0	0,0	0,0	14,5		Maßnahme wird umgesetzt, voraussichtlicher Fertigstellungstermin Sommer 25	
73	5	691	552001	108	7853000	Altlastensanierung Rosenpforte Lübeck	100,0	0,0	0,0	6,2		Abschluss der Maßnahme in 25, Maßnahme ist im Zeitplan	
74	5	691	552001	511	7852000	Skandinavienkai / Flächenanhebung	74,4	1.000,0	1.000,0	144,8		Fläche Autoabteilung ist derzeit in Umsetzung. Fertigstellung 25.	
75	5	691	552001	537	7852000	Skandikai/Bahnhof Gewerbegebiet Nord	292,5	800,0	800,0	49,6		Planungen werden im Mai 25 ausgeschrieben	
76	5	691	552001	545	7852000	Skandikai/Verlänger. Anl. 3/4	2,3	500,0	500,0	6,4		Maßnahme ist im Zeitplan	
77	5	691	552001	557	7852000	Skandikai, Landstrom	0,0	2.500,0	2.500,0	29,8		Maßnahme ist im Zeitplan	
78	5	691	552001	558	7852000	Skandi, Umbau Anleger 5a	8,9	950,0	950,0	6,0		Maßnahme ist im Zeitplan	
79	5	691	552001	815	7833000	Hafenbahn/Unterhaltungssoftw.	242,5	0,0	0,0	0,0		Maßnahme wird in 2025 umgesetzt	
80	5	691	552001	821	7852000	Skandikai/Erneuerung Gleis 11	0,0	2.900,0	2.900,0	0,0		Entscheidung zur Förderung vom EBA steht aus. Vermutlich nicht vor September 25. Maßnahme wird in 2026 umgesetzt.	
81	6	280	612003	000	7821000	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,0	5.850,0	1.500,0	1.218,3		Die Ankäufe verlaufen plangemäß. Die Auszahlungen verlaufen unterjährig nicht linear.	
82	6	280	612003	000	7852000	Tiefbaumaßnahmen	1.444,2	7.500,0	4.800,0	1.057,4		Die Erschließungsmaßnahme in der Schlutuper Straße verläuft plangemäß. Der Mittelverbrauch ist unterjährig nicht linear, sondern ist abhängig von der jeweiligen Rechnungsstellung.	

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
1	1	**1.1** Stellenplan Änderungen, **DOS: zwei neue Stellen und eine unbesetzte Stelle** werden nicht besetzt (nicht Finanzsoftware), **Presse und Öffentlichkeitsarbeit: eine unbesetzte Stelle** wird nicht besetzt, **zwei besetzte Stellen** werden gestrichen, Verwaltungsleitung und Geschäftsführung der **Verwaltungsleitung: eine neue und eine unbesetzte Stelle** werden nicht besetzt, RPA: eine **unbesetzte Stelle wird nicht besetzt,** **Datenschutz: eine neue Stelle** wird nicht besetzt, **Personal: zwei neue Stellen** werden nicht besetzt, **Recht:** eine **unbesetzte Stelle** wird nicht besetzt	**Erledigt**	Die Umsetzung der Beschlüsse erfolgte innerhalb der gegebenen Rahmenbedingungen. Einzelne Sperrvermerke wurden ergebnisneutral aufgehoben.	496.100 €	506.600 €		
2	5	**1.2 Die Mieten für Büroflächen** werden wegen reduziertem Platzbedarf (Home Office) um 300.000€ verringert	**Maßnahme nicht durchführbar**	Die Reduzierung ist umgesetzt. Hierzu wird folgendes angemerkt: Die Reduzierung der Mietkosten um 300.000 EUR für das Jahr 2025 ist nicht umsetzbar, da die Hansestadt Lübeck über kein Mietverhältnis für einen Verwaltungsstandort verfügt, das so kurzfristig kündbar wäre und dabei noch eine Ersparnis von 300.000 EUR einbringt. Ein Großteil der Mietverhältnisse für die Verwaltungsstandorte verfügt über Laufzeiten bis ins Jahr 2030 bis 2032. Perspektivisch können wir die Aussage treffen, dass zum Jahr 2026 der Mietstandort Fischergrube 53 aufgegeben wird, was ab 2026 eine jährliche Ersparnis in Höhe von ca. 170.000 EUR ergeben wird. Ohne vertragsbrüchig zu werden oder rechtswidrig zu handeln ist eine Mietkostenreduzierung im Jahr 2025 nicht umsetzbar. Die Kürzung muss somit unterjährig kompensiert werden.	300.000 €			
3	2	**2.1 FB Controlling FB 2 Stelle wird nicht besetzt**	**Erledigt**	-	46.200 €			
4	2	**2.2 LTM Verlustausgleich für die LTM wird um 300.000€ reduziert** Die Erhöhung des geplanten Verlustes wird somit von 500.000 € auf 200.000 € verringert.	**Erledigt**	-	300.000 €			
5	2	**2.3 Cafe Salut**: 2025 HL beteiligt sich mit **60.000€** an der Finanzierung	**Maßnahme begonnen**	Seitens 2.500 wurde Kontakt mit den Verantwortlichen aufgenommen und die Auszahlung der Finanzierungssumme sowie die notwendigen Formalitäten werden abgestimmt.	-60.000 €			
6	2	**2.4 Quartiers Fördertöpfe** Bürgerverwaltete Stadteilbudgets (Innenstadt und Schlutup) werden in 2025 mit 25.000€ je Stadtteil eingestellt (Sperrvermerk)	**Maßnahme begonnen**	2.500 arbeitet an der Umsetzung des Beschlusses. Mangels Personalkapazitäten und prioritärer (Pflicht-) Aufgaben liegt, wie im Sozialausschuss berichtet, noch kein neuer Sachstand vor.	-50.000 €			
7	2	**2.5 Medi Büro** wir ab 2025 mit 10.000€ unterstützt	**Maßnahme begonnen**	Seitens 2.500 wurde Kontakt mit den Verantwortlichen aufgenommen und die Auszahlung der Finanzierungssumme sowie die notwendigen Formalitäten werden abgestimmt.	-10.000 €	-15.000 €		
8	2	**2.6 Mehrgenerationenhaus** Lübeck-Eichholz Budgetvertag wird auf 40.000€ erhöht Die städtische Förderung für das Mehrgenerationenhaus Lübeck-Eichholz wird auf 40.000 € erhöht. Ziel ist es von jetzt 20 Wochenstunden auf 30 Wochenstunden zu erhöhen.	**Erledigt**	Die Auszahlung der Mittel sowie die damit verbundene Aufstockung der Wochenstunden ist erfolgt.	-30.000 €	-30.000 €		

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
9	1	**2.7 Gebärdenspachdolmetscher:** Übersetzung der Bürgerschaftssitzung in Gebärdensprache 15.000 €	**Maßnahme begonnen**	Die Suche nach einem Gebärdendolmetscher läuft.	-15.000 €	-15.000 €		
10	2	**2.8 Schutzwohnungen:** schutzsuchende Frauen in der HL werden von Frauenhäusern abgewiesen ab 2025 30.000€ für die Anmietung von Wohnungen (Sperrvermerk)	**Maßnahme begonnen**	Mit den bereitgestellten Mitteln kann das Ziel der Errichtung von Schutzwohnungen nicht erreicht werden. Allerdings plant die Landesregierung neue Frauenhausplätze und ggf. Schutzwohnungen finanziell zu fördern. Eine vom Städteverband S-H diesbezüglich von den Städten angeforderte Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Frauenbüro beantwortet.	-30.000 €	-30.000 €		
11	5	**2.9 Schuppen 9** Die Erlöse aus Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden sind um 500.000€ für den Verkauf von Schuppen 9 bei Abschluss eines Erbauvertages zu erhöhen	**Maßnahme begonnen**	Die Mittel über 500 TEUR sind für 2025 geordnet; der Gutachterrausschuss hat den Gebäudewert mit 480 TEUR beziffert. Die nächte Phase der Vertragsverhandlungen wird aufgenommen, sobald der Bescheid zum Bauantrag vorliegt. Über das Ergebnis werden die Gremien kontinuierlich informiert.	500.000 €		-500.000 €	-500.000 €
12	2	**2.10 Kapitaleinlage** SWL 2025 um 4.000.000€ auf 15.000.000€ erhöht, 2026-2033 um 2.000.000€ auf 10.000.000€ erhöht	**Erledigt**	In Folge der im Haushalt 2025 notwendigen Kreditkürzung wurde der Einlagebetrag auf 13 Mio. € für 2025 reduziert. Die Mittel sind geordnet. Die Auszahlung steht noch unter dem Vorbehalt eines bestandenen Private Investor Tests (PIT). Sobald dieser erfolgreich abgeschlossen wurde, wird der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage entgegengebracht. Im Anschluss an die Beschlussfassung erfolgt die Auszahlung.			4.000.000 €	4.000.000 €
13	3	**3.1 Stellenplan**: 2 unbesetzte Stellen werden nicht besetzt (allgemeine Ordnungswidrigkeiten)	**Erledigt**	Die beiden Stellen bleiben 2025 unbesetzt.	0 €			
14	3	**3.2 Stiefelgeld:** Ab 2025 wird die 2024 einzuführende Aufwandsentschädigung für Mitglieder der freiwilligen Feuerwehren (Stiefelgeld) v**erstetigt und mit jährlich 170.000** in den Haushalt eingestellt.	**Maßnahme begonnen**	Eine zeitnahe Auszahlung der Mittel wird angestrebt.	0 €	0 €		
15	2	**3.3** Haustierhilfe: Der Verein Haustierhilfe e. V. wird ab 2025 mit 25.000 jährlich unterstützt.	**Maßnahme begonnen**	Seitens 2.500 wurde Kontakt mit den Verantwortlichen aufgenommen und die Auszahlung der Finanzierungssumme sowie die notwendigen Formalitäten werden abgestimmt.	-25.000 €	-25.000 €		
16	3	**3.4** Fahrzeuge Kommunaler Ordnungsdienst (KOD): Die Anzahl der in **2025 neu** zu beschaffenden PKW für den KOD wird von **fünf auf drei reduziert**. Der Preis je Fahrzeug wird von 70.000 auf 50.000 reduziert (max. “Golf-Klasse” als Orientierung)..	**Erledigt**	-			-200.000 €	-200.000 €
17	3	**3.5 Fahrzeuge Feuerwehr**: Die Anzahl der in 2025 neu zu beschaffenden PKW für die Feuerwehr wird von sechs auf **drei reduziert.**	**Erledigt**	-			-135.000 €	-135.000 €
18	4	**4.1 Änderungen Stellenplan** Für den Bereich St. Lorenz Nord werden zwei neue Street-Worker-Stellen geschaffen. Für das Kulturbüro wird zusätzlich eine halbe Stelle im Stellenplan geordnet. Für die Begleitung von Schulen bei Projekten der kulturellen Bildung wird zusätzlich eine Stelle geschaffen. **+1** Bei den Lübecker Museen wird eine unbesetzte Stelle nicht besetzt, da zur Zeit zwei Museen nicht vollständig operabel sind (Buddenbrookhaus und Behnhaus Drägerhaus).	**Maßnahme begonnen**	Bereich 4.513 : - für die 2 Streetworker-Stellen in St. Lorenz Nord wurde eine Interessenbekundung veröffentlich, auf die sich Träger der freien Jugendhilfe bis zum 16.05.2025 melden können ; Kulturbüro: 0,5 Stelle ausgeschrieben und 1,0 Stelle in Vorbereitung	-212.400 €	-278.100 €		

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
19	4	**4.2 Musikschulen:** Der proportional aufgeteilte Zuschuss für die beiden Lübecker Musikschulen wird in 2025 um 500.000 erhöht. Ab 2026 ist der für die Kommunen vorgesehene Anteil gemäß des Konzeptes der Landesregierung einzustellen.	**Maßnahme begonnen**	Die Mittel sind im Haushalt 2025 geordnet.	-500.000 €	-500.000 €		
20	4	**4.3 Freie Theater: D**ie finanziellen Mittel zur Förderung der freien Theater in Lübeck werden ab dem Haushaltsjahr 2025 mit jährlich 200.000 verstätigt	**Maßnahme begonnen**	Die Mittel sind im Haushalt 2025 geordnet.	-200.000 €	-200.000 €		
21	4	**4.4 Junge Schauspiel**: Der Zuschuss für das Junge Schauspiel in Höhe von 150.000 entfällt.	**Erledigt**	Mittel im Haushalt 2025 nicht geordnet.	150.000 €	0 €		
22	4	**4.5 Kulturbüro:** Um mehr Veranstaltungen der Soziokultur und Kleinkunst, insb. auch in den Quartieren außerhalb der Altstadt durchführen zu können, wird das Budget des Kulturbüros ab **2025 um 120.000 auf insgesamt 190.000 aufgestockt**.	**Maßnahme begonnen**	Die Mittel sind im Haushalt 2025 geordnet.	-120.000 €	-120.000 €		
23	4	**4.6 Bücherpiraten**: Für die Durchführung von Projekten zur Vermittlung von Lesekompetenz und -freude bei Kindern bekommt der Verein Bücherpiraten e.V. ab 2025 einen jährlichen Zuschuss von 30.000 €.	**Maßnahme begonnen**	Die Mittel sind im Haushalt 2025 geordnet.	-30.000 €	-30.000 €		
24	4	**4.7 Schwimmunterricht:** Die (frühzeitige) Schwimmausbildung von Kindern ist für die eingebundenen Vereine und Institutionen mit erheblichem Aufwand verbunden. Um dieses Engagement im gesamtgesellschaftlichen Interesse abzusichern, ist ab 2025 eine finanzielle Unterstützung von 30.000 bereit zu stellen und zu ordnen.	**Erledigt**	Die Mittel sind im Haushalt 2025 geordnet.	-30.000 €	-30.000 €		
25	4	**4.8 Kinderschutzzentrum:** Wegen des gestiegenen Bedarfs wird der Budgetvertrag für das Kinderschutzzentrum um 40.000 erhöht. Ab 2026 erhöht sich dieser Betrag auf 80.000 €.	**Erledigt**	-	-40.000 €	-80.000 €		
26	5	**4.9 Sporthalle Falkenwiese:** Für die Planung und ggf. Ausschreibung einer 2-Felder-Sporthalle auf der Falkenwiese wird ein Betrag in Höhe von **500.000 aus dem Haushalt 2024 nach 2025** übertragen. Für die Finanzierung der baulichen Umsetzung sind in die mfr. Investionsplanung einzustellen: 2**026: 3.500 TE, 2027: 3.500 TE (gemäß VO/2024/13363)**	**Maßnahme in Planung**	Die Mittelübertragung aus 2024 konnte nicht realisiert werden. Das dem GMHL zur Verfügung gestellte Investitionsvolumen wurde vollständig verbraucht. Für die HH-Anmeldung 2026 ist vorgesehen, die zunächst benötigten Planungsmittel einzustellen.				
27	4	**4.10 Sportbox Brolingplatz:** Als konkrete Maßnahme der sozialräumlichen Jugendhilfeplanung im Stadtbezirk Holstentor-Nord/Broling-Quartier wird für den Brolingplatz mit 20.000 € eine Sportbox finanziert. Für den jährlichen Unterhalt sind 2.400 € einzustellen.	**Maßnahme in Planung**	Die Beteiligten (Jugendarbeit, Schule und Sport) befinden sich in der Abstimmung	-2.400 €	-2.400 €	20.000 €	20.000 €
28	4	**4.11** FC Phönix im LBV Phoenix von 1903 e.V.: Für die Wiederherstellung der vollständigen Bespielbarkeit des Rasenplatzes im Stadion “Flugplatz” an der Travemünder Allee werden nach Abschluss des Erbbauvertrages 500.000 bereitgestellt.	**Maßnahme in Planung**	Die Planungsunterlagen liegen vor, die Projektfreigabe wird aktuell vorbereitet.			500.000 €	500.000 €

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
29	5	**4.12** Bolzplatz Groß Steinrade: Für die Grundsanierung des Bolzplatzes in Groß Steinrade werden in Ergänzung zu den vom Schulverein akquirierten **Mitteln 50.000 zur Verfügung** gestellt.	**Sonstiges**	Die Mittel sind geordnet; Inhaltlich ist der Sacsatdn unverändert; Variantenvorstellung im Bauausschuss vorgesehen			50.000 €	50.000 €
30	4	**4.13** Adrenalin Park Kücknitz: Für eine Konzeptstudie für einen Adrenalin Park in Kücknitz werden 50.000 eingestellt.	**Maßnahme in Planung**	Aufgrund von personellen Engpässen bei 5.660 und 4.401 hat eine Abarbeitung noch nicht begonnen.	-50.000 €	-50.000 €		
31	0	**4.14** Sanierung Naturbad Marli: Für die Sanierung des Naturbades Marli werden 370.000 von 2024 nach 2025 übertragen. Dieser Posten ist mit einem Sperrvermerk versehen, der aufgehoben wird, sobald die Verwaltung und der Gemeinnützige Verein Naturbäder e.V. über Umfang und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Einvernehmen erzielt haben. Dem Ausschuss für Schule und Sport ist entsprechend zu berichten.	**Erledigt**	Mit Beschluss zum haushalt 2025 wurde der Betrag von 370 T€ aufgrund der geltendnen Zuständigkeiten im WiP der LSB geordnet. Der Sperrvermerk ist dort eingerichtet. Die Berichterstattung erfolgt durch die LSB.				
32	5	**5.1 Änderungen Stellenplan** Für die Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses “Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck” (VO/2023/11887-01-01-01) werden im Stellenplan eine Stelle für die Planung von Rad- und Fußwegen und eine Stelle für deren bauliche Umsetzung geschaffen. - Eine neue Stelle für Beschilderungshandwerker im Bereich Stadtgrün und Verkehr wird gestrichen.	**Maßnahme begonnen**	Die Stelle ist eingerichtet worden, z.Z. läuft das Besetzungsverfahren	-77.300 €	-77.300 €		
33	5	**5.2** Drögenvorwerk/Tremser Park: Die Umsetzung des Quartiersparkes DrögenVorwerk/Tremser Park wird auf **2026 verschoben**. Entsprechend entfallen im Haushalt 2025 konsumtive Mittel von 670.000 und investive Mittel von 600.000 €. Zudem ist dem Bauausschuss bis zur Sommerpause eine Planungsvariante mit verringerten Kosten vorzulegen.	**Sonstiges**	Maßnahme ist politisch gestoppt, eine Variantenplanung liegt vor und ist zur Beratung im Bauausschuss vorgesehen	670.000 €	-670.000 €	-600.000 €	-600.000 €
34	5	**5.4** Nordbahnhof Skandinavienkai: Die für 2025 vorgesehene Verpflichtungsermächtigungen **über 34 Mio.** für den Bau des Nordbahnhofes am Skandinavienkai wird für Auszahlungen in den Folgejahren wie folgt neu geordnet: 2026: 10 Mio. , 2027:10 Mio. , 2028: 14 Mio. Investive Auszahlungen sind in den Jahren analog der Verpflichtungsermächtigungen zu planen.	**Erledigt**	-				
35	5	**5.5 Fahrradstraße Altstadt:** Im Rahmenplan Innenstadt (VO/2019/07798) wurde die Sanierung der Fahrradstraße in der Altstadt bereits 2019 als kurzfristige Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität des Fahrradverkehrs beschlossen. Für Planung und Beginn der Umsetzung der fahrradfreundlichen Sanierung der Fahrradstraße in der Altstadt werden 100.000 aus dem Haushalt **2024 nach 2025 übertragen.**	**Maßnahme in Planung**	derzeit Bestandserfassung, Planung der Umgestaltung und Leitungsverlegung, der Querschnittsänderung und interne Variantenplanung				

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
36	5	**5.6 Berliner Platz:** Der Umbau des Berliner Platzes ist bis **2026 fertigzustellen**. Entsprechend werden die Planungsmittel in 2025 um 370.000 erhöht. Die investiven Mittel der Umsetzung von 2.730.000 sind in 2026 zu ordnen	**Maßnahme in Planung**	in den Gremien derzeit Variantendiskussion unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit			370.000 €	370.000 €
37	5	**5.7** Barrierefreier Rathausmarkt: Die barrierefreie Umgestaltung des Marktes am Rathaus soll bereits in **2025 fertiggestellt** werden. Die Haushaltsmittel werden daher im Haushalt 2025 um **250.000** erhöht.	**Maßnahme begonnen**	in 2025 barrierearme Gestaltung, derzeit Wegegestaltung (Weihnachtsmarkt), nur konsumtiver Haushalt			250.000 €	250.000 €
38	5	**5.8 Jugendverkehrsschule Marli:** Die Sanierung der Jugendverkehrsschule in Marli wird in 2025 geplant und spätestens in 2026 umgesetzt. Entsprechend sind die Mittel in 2025 um **143.500 zu erhöhen. In 2026 sind Baukosten von 1.300.000 investiv zu ordnen**	**Maßnahme in Planung**	Die Mittelordnung in 2025 ist erfolgt. Die Baukosten für 2026 wurden dem derzeitigem Bedarf angepasst.			143.500 €	143.500 €
39	4	**5.9 Hafenmeisterhaus Passathafen:** Das Projekt der Erweiterung des bestehenden Hafenmeister- und Sanitärgebäudes im Passathafen in Lübeck-Travemünde wird nicht umgesetzt. Entsprechend entfallen im Haushalt **2025 investive Mittel von 300.000 €.**	**Erledigt**	Mittel im Haushalt 2025 nicht geordnet.			-300.000 €	-300.000 €
40	5	**5.13 Gewegkonsolen Puppenbrücke:** Das Projekt eines Rad- und Fußweges unterhalb der Puppenbrücke wird nicht weiterverfolgt. Entsprechend entfallen **100.000 Eur investive Mittel in** 2025 sowie sämtliche Kreditermächtigungen.	**Erledigt**	Maßnahme ist durch Haushaltsbegleitbeschluss gestoppt, "Gehwegkonsolenen" ist nach 2026 verschoben			-100.000 €	-100.000 €
41	5	**5.14** Überplanung Lindenteller, Puppenbrücke und Gustav-Radbruch-Platz: Für die Überplanung der Unfallschwerpunkte Lindenteller, Puppenbrücke und Gustav-Radbruch-Platz werden **400.000 von 2024 nach 2025 übertragen.** Bei der Überplanung ist sicherzustellen, dass Aspekte des Verkehrsflusses aller Verkehrsmittel verträglich gewährleistet sind	**Sonstiges**	für den Lindenteller ist eine Variantenerstellung beauftragt; Puppenbrücke ist nur im Zusammenhang mit Lindenteller planbar; für die Überplanung des Gustav-Radbruch-Platzes ist ein städtebauliches Konzept erforderlich				
42	5	**5.15** Barrierefreie Gestaltung der Straße Meesenring: Die Mittel von 500.000 € werden von 2024 auf 2025 übertragen	**Maßnahme in Planung**	z.Z. ist eine "kleine" Variante in Planung; eine Vorstellung im Bauausschuss ist vorgesehen				
43	Alle	**6. Auftrag zur Entlastung des konsumtiven Haushalts 2025** Der Bürgermeister wird beauftragt, über die aus diesem Haushaltsbegleitbeschluss hinausgehenden Einsparungen im konsumtiven Bereich hinaus 1) analog dem Vorgehen aus der Anlage 4 zum 2. Quartalsbericht zum Haushalt 2024 in **Höhe von 5.000.000 verwaltungsweit bei Kontengruppe 52** (Aufwendungen für Sachund Dienstleistungen, ohne Bauunterhaltung) vorzunehmen.	**Erledigt**	Mit Beschluss des Haushaltes 2025 über alle Budget anteilig umgesetzt.	5.000.000 €			

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
44	0	**6. aus den Budgetzuweisungen** des konsumtiven Haushalts 2025 über konkrete Vorschläge für Einsparungen im Umfang weiterer **5.000.000** zu entwickeln und der Bürgerschaft bis Januar 2025 zur Billigung vorzulegen. Ausgaben, die Gegenstand dieses Haushaltsbegleitbeschlusses sind, sind von den Vorschlägen auszunehme	**Erledigt**	Siehe Anlage 4 und Beschlusspunkt 2 zu VO/2024/13494-12	5.000.000 €			
45	0	**Anlage 8 Konsolidierungsmaßmahmen** Die Maßnahme Nr. 13 (Erhöhung Parkgebühren auf öffentlichen Flächen) wird nicht mitbeschlossen. Grundlage einer Erhöhung der Einnahmen muss ein Konzept mit Abwägungsmöglichkeiten der möglichen Anhebungen in den einzelnen Parkzonen sein, das der Bürgerschaft bereits im 1. Quartal 2024 vorgelegt hätte werden sollen.	**Erledigt**	Erhöhung wurde nicht vorgenommen. Das erbetene Konzept liegt noch nicht vor. Die Verwaltung wird nach Erstellung eine neue Beschlussvorlage vorlegen.	0 €	0 €		
46	1	Optimierung von Mobilfunkverträgen	**Maßnahme begonnen**	Datenbankabzug und die Erstellung einer stadtweiten Vertragsübersicht sind erfolgt. Im nächsten Schritt werden die Fachbereiche zwecks Detailanalyse und Bestandsbbereinigung eingebunden.	100.000 €			
47	1	Preisanpasssung Tarif Rathaus-Eintritt	**Erledigt**	Die Entgelte wurden von 4,00€ auf 7,50€ pro Person erhöht. Für Führungen des Lübecker Verkehrsvereins und der Lübecker Stadtführer wurde die Entgelte von 1€ auf 2€ pro Person erhöht. Somit ist auch eine Angleichung an die Preise der Lübecker Museen erfolgt.	10.000 €	10.000 €		
48	3	Förderprojekt Aerobisierung Lohmühle*	**Erledigt**	Das Projekt wird nicht umgesetzt und führt zu Einsparungen.	40.000 €			
49	4	Überprüfung der Mitfinanzierung der Umschichtung der Elternentlastung auf Betreuungsentgelt statt Mittagessen.	**Erledigt**	Maßnahme wurde mit Beschluss Bürgerschaft (VO 2024/13365-01-01) erledigt. Es erfolgt im Wesentlichen eine Kompensation durch Kita-Beitragsdeckel ab 08/2025. Mehraufwendungen in 2025 128 T€; in Folgejahren 1,216 Mio €.	1.160.000 €			
50	4	Reduzierung des Verlustausgleiches an die Kulturstiftung aufgrund Verzögerung der Folgekostenentstehung Buddenbrookhaus	**Maßnahme begonnen**	Der Planansatz wurde in MACH reduziert. Wie sich der Verlustausgleich letztendlich entwickelt, ist erst beim Jahresabschluss ersichtlich.	641.000 €			
51	4	Überprüfung der Finanzierung Wandmalerei-Datenbank	**Erledigt**	Die Mittel werden eingespart.	100.000 €			
52	4	Jugendtreff Marli	**Erledigt**	Die Mittel werden eingespart.	41.500 €			
53	1	Preisanpassung kurzzeitige Raumüberlassung der Sitzungs- und Veranstaltungsräume im Rathaus	**Erledigt**	Die Raummieten wurden an die aktuelle Kostenentwicklung angepasst.	15.000 €	15.000 €		
54	5	Erweiterung Parkkonzept für Mitarbeitende	**Maßnahme begonnen**	Umsetzung läuft	10.000 €			

Lfd. Nr.	FB	Ziffer/Inhalt	Status	Begründung (bei Bedarf)	EP 2025 beschlossen mit	Folgejahre beschlossen mit	Inv.-Volumen 2025 beschlossen mit	Kreditvol. 2025 beschlossen mit
55	**alle**	Intensivierung Fördermittelmanagement	**Erledigt**	Sämtliche Investitionsmaßnahmen werden regelhaft auf (weitere) Fördermöglichkeiten geprüft. Neue und bestehende Programme werden auf Geeignetheit geprüft und nach erfolgreicher Wirtschaftlichkeitsüberprüfung in die Abrechnung der Investitionsmaßnahme eingebunden. Soweit solche konkret absehbar sind erfolgt eine maßnahmenindividuelle Information in den jeweiligen Fachgremien. Bsp.: **Digitalpakt II** Für die weitere Digitalisierung an Schule wird eine Förderung in Höhe von 1,4 Mio.€ erwartet.			-300.000 €	-300.000 €

Hansestadt LÜBECK

► Nr. 2024/13703-01-01
öffentlich

Lübeck, 11.04.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.830 - Kurbetrieb Travemünde

Bearbeitung: Uwe Kirchhoff (E-Mail: uwe.kirchhoff@luebeck-tourismus.de Telefon: 04502-804100)

Zwischenbericht: Barrierefreier Tourismus in Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.06.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Antrag des Wirtschaftsausschusses und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)": Barrierefreier Tourismus in Travemünde in der Bürgerschaft am 30.01.2025 (VO/2024/13703-01):

Der Bürgermeister wird beauftragt, der Bürgerschaft ein Konzept vorzulegen, das die Attraktivität Travemündes als Tourismusstandort für behinderte Menschen erhöht. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die Möglichkeiten der Strandnutzung und des - Zuganges u.a. mit baulichen Maßnahmen erweitert und verbessert werden. Der Auftrag schließt insofern an das TEK 2030 und die dort definierten Qualitätskriterien an.

Die Verwaltung wird gebeten, dabei folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. *Zugänglichkeit: Barrierefreie Zugänge zu den Stränden bis in die Ostsee, auch durch geeignete Einrichtungen.*

2. *Ausstattung: Umsetzung von speziellen Angeboten und Hilfsmitteln für die genannte Zielgruppe. Unter anderem rollstuhlgerechte Umkleidekabinen, barrierefreie Duschmöglichkeiten, Vorrichtungen mit denen mobilitätseingeschränkte Menschen ins Wasser gelangen, barrierefreie Strandkörbe (in Kooperation mit den Strandkorbvermietern).*

3. *Information: Aufnahme von zielgruppengerechten Informationen zum erweiterten Angebot in die bestehenden Informationsmaterialien/-medien zum Tourismusstandort Travemünde.*

4. *Kooperation: Einbindung von relevanten Institutionen und Verbänden, wie z.B. den Beirat für Menschen mit Behinderungen in die Entwicklung und ggf. spätere Fortschreibung des Konzepts, um eine möglichst praxistaugliche Gestaltung im Interesse von Menschen mit Behinderungen zu erreichen. Ebenfalls ist eine enge Einbindung von Kurbetrieb Travemünde und Lübeck und Travemünde Marketing GmbH vorzusehen.*

Das Konzept soll bis zum ersten Quartal 2025 vorgelegt werden und für die vorgeschlagenen Maßnahmen jeweils ausweisen, welcher finanzielle Aufwand damit verbunden ist (laufender Haushalt und/oder investiv). Soweit Maßnahmen im Rahmen vorhandener Budgets realisiert werden können, sollte eine Umsetzung möglichst bereits zum Beginn der Saison 2025 erfolgen können. Für Maßnahmen, die in 2025 haushälterisch nicht zu ordnen sind, soll optional der finanzielle Rahmen für eine Einstellung in den Haushalt 2026 definiert werden.

Bericht:

Die öffentliche touristische öffentliche Infrastruktur im Seebad Travemünde wurde in den letzten Jahrzehnten umfassend erneuert, so wurden die Strand-, Priwall und Travepromenade, die Vorderreihe und die Kurgartenstraße, der Brügmanngarten, der Godewindpark sowie diverse WC-Anlagen attraktiv neugestaltet und modernisiert.

Als Seeheilbad verfolgt Travemünde seit jeher das Ziel, auch Menschen mit Behinderungen die ungehinderte Nutzung der öffentlichen Kuranlagen zu ermöglichen. Daher wurden alle genannten Bauvorhaben stets unter der Beachtung der barrierefreien Bauausführung realisiert. Zu allen öffentlichen Kuranlagen wurden hierbei u. a. barrierefreie Rampen und Zugänge geschaffen, taktile Wegweisungen wurden in die Wegeführungen integriert. Auch die Befreiung bzw. Vergünstigung von Menschen mit Behinderung sowie deren Begleitpersonen von der Kurabgabe und der Strandbenutzungsgebühr unterstreicht die soziale Ausrichtung des Seebades.

Dennoch ist es ratsam, die vorhandenen Einrichtungen regelmäßig auf eine optimale Barrierefreiheit zu überprüfen. Der o.g. Bürgerschaftsbeschluss liefert hierzu den aktuellen Anlass.

Um die Expertise der für einen barrierefreien Tourismus relevanten Institutionen und Verbände zu einem sehr frühen Stadium einzubinden und für Anregungen und Erfahrungen zu nutzen, hat der Kurbetrieb Travemünde die Vertreterinnen und Vertreter der DLRG, der Strandkorbvermietungen, des Behindertenbeirates, der Travemünder Wirtschaftsgemeinschaft, des Ortsrates, der LPA, der LTM und des KBT am 25.03.2025 zu einem Workshop eingeladen. Dank der engagierten Mitarbeit aller Teilnehmenden lieferte der Workshop wertvolle Anregungen und Hinweise, um das Angebot für behinderte Menschen im Seebad Travemünde weiter zu verbessern.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich hierzu in 4 Themenbereiche clustern:

1. <u>Infrastruktur</u>
   Es wurden zahlreiche Vorschläge zur Verbesserung der Infrastruktur, wie die Anschaffung barrierefreier Strandkörbe, optimierte Strandzugänge bis an die Wasserkante sowie barrierefreie Duschen und Umkleidemöglichkeiten, unterbreitet. Auch soll die Anzahl der barrierefreien Strandzugänge zu allen Stränden erhöht werden.

2. <u>Serviceangebot</u>
   Zum Themenbereich der Verbesserung des Serviceangebotes für Menschen mit Behinderung gehört u. a. die weitere Ausweisung von Behindertenparkplätzen aber auch ein betreutes Badeangebot speziell für Menschen mit Behinderung.

3. <u>Kommunikation</u>
   Im dritten Themenbereich geht es um die Kommunikation der entsprechenden Angebote. Hierzu wurde u. a. angeregt die WC- Beschilderung zu verbessern und die Darstellung der speziellen Angebote auch digital in den jeweiligen Medien, wie z. B. den Ostsee Guide oder auf den Kommunikationsmedien der LTM, entsprechend darzustellen.

4. Zertifizierung „Reisen für Alle“
   Die Zertifizierung nach dem bundesweiten Kennzeichnungssystem „Reisen für Alle“ ermöglicht es, Gästen verlässliche und geprüfte Informationen zur Barrierefreiheit touristischer Angebote bereitzustellen. Durch die externe Erhebung vor Ort und die Bewertung anhand einheitlicher Qualitätskriterien wird Transparenz geschaffen, die Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen eine selbstbestimmte Reiseplanung ermöglicht. Dies trägt zur Förderung von Inklusion und Qualität im Tourismus bei und stärkt die Positionierung des Angebots als barrierefrei und gastfreundlich.

Im nächsten Schritt werden die Einzelmaßnahmen kalkuliert und entsprechend priorisiert. Einige Maßnahmen können noch in diesem Jahr umgesetzt werden. So können die ersten Strandzugänge, die bis ans Wasser führen, in diesem Jahr auf dem Priwall und der Stadtseite realisiert werden. Auch haben einige Strandkorbvermieter bereits Strandkörbe für rollstuhlfahrende Gäste angeschafft.

Maßnahmen, die auf Grund des Finanzbedarfes nicht über den Wirtschaftsplan 2025 des Kurbetriebes realisiert werden können, werden in den Wirtschaftsplan 2026 des Kurbetriebes Travemünde (Maßnahmen 1 und 2) und der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (Maßnahmen 3 und 4) verankert. Das von der Bürgerschaft zu beschließende Konzept, mit detaillierten Erläuterungen der einzelnen Maßnahmen und den jeweiligen Kostenkalkulationen, wird mit den Wirtschaftsplänen zu den Haushaltsberatungen 2026 vorgelegt.

Anlagen:

-

Senatorin Pia Steinrücke

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2025/13990**
öffentlich

Lübeck, 14.02.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Astrid Spiller (E-Mail: astrid.spiller@luebeck.de Telefon: 122-6643)

Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck - Soll-/Ist-Vergleich 2023-2025

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

- Interfraktioneller Antrag BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN & SPD: AT zu VO/2023/11887-01-01-01 zu VO/2023/11887 CDU: Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck in der Bürgerschaft am 30.03.2023 (VO/2023/11887-01-01-01)

„Der Bürgermeister wird beauftragt für die geplanten Sanierungen, Umbauten und Ausbauten der Geh- und Radwege, die weitere Ausarbeitung des Verkehrsentwicklungs-planes und die Aufstellung der städtischen Haushalte folgendes zu beachten:

1. Das Geh- und Radwegenetz wird weiter ausgebaut. Für die Sanierung und den Aus- und Neubau von Geh- und Radwegen werden im Haushalt 2024 mindestens investive Mittel von 17,6 Mio. EUR und für die Sanierung mindestens 1,2 Mio. EUR konsumtive Mittel bereitgestellt. Ab dem Haushaltsjahr 2025 beinhalten die investiven Mittel von mindestens 17,6 Mio. EUR und die konsumtiven Mittel von mindestens 1,2 Mio. EUR keine Kosten für gemeinsame Auto-, Fuß- und Fahrradbrücken.
2. Vor jeder Instandsetzung von Geh-/Radwegen oder Fahrbahnen wird die Flächenverteilung des Straßenraums überprüft. Der Ausbau von Rad- und Gehwegen erfolgt nach Möglichkeit gemäß ERA- bzw. EFA-Standard. Um bei baulichen Maßnahmen mehr Flächen für Geh-/Radwege und Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung zu haben, können bei Bedarf die öffentlichen Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr reduziert werden.
3. In der Regel sollen alle Radverkehrsanlagen ganzjährig zwischen 7.00 und 22.00 Uhr sicher befahrbar sein. Dazu zählen insbesondere die Reinigung und der Winterdienst sowie das verstärkte Kontrollieren von Falschparkenden auf Geh-/Radwegen, sowie die Freihaltung der Gehwege von Schnee und Eis, einschließlich der konsequenten Ahndung von Verstößen.
4. In einer App auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck ist zur Meldung von Anliegen ein gesonderter Teil für Geh-/ Radwege vorzusehen (geographisch auf einer Karte sichtbar dargestellt). Die Beseitigung der Anliegen sollte transparent für die Meldenden erfolgen.

5. Jährlich sollen mindestens drei durch Ampeln geregelte/zu regelnde Kreuzungen so umgebaut werden, dass die Sichtbeziehung zwischen Kfz- und Fuß-/Radverkehr verbessert wird. Dies kann z. B. durch vorgezogene Haltelinien für Fahrräder, durch für den Radverkehr vorgezogene Ampelphasen oder separate Radwegeführungen im Kreuzungsbereich erzielt werden.
6. Bei Neubau, Umbau oder grundhafter Sanierung von Rad-/Gehwegen werden Rad-/Gehwege an den Ein-/Ausfahrten von Grundstücken und Seitenstraßen in der Regel ohne Höhenveränderung weitergeführt (Beispiel Moislinger Allee). Die rote Farbgebung, Einmündung und Ein- und Ausfahrten soll bis Ende 2027 abgeschlossen sein.
7. Für die Einrichtung von Baustellen im Straßenraum ist ein Leitfaden zu erarbeiten, der die Interessen von Fuß-, Rad- sowie Kfz-Verkehr gleichermaßen berücksichtigt. Die Hansestadt Lübeck wird diesen Leitfaden bei eigenen Baumaßnahmen einhalten und bei Baumaßnahmen Dritter die korrekte Einrichtung von Baustellen überwachen.
8. Im gesamten Stadtgebiet werden jährlich mindestens 500 zusätzliche öffentliche Fahrradstellplätze unter Berücksichtigung von Lastenrädern eingerichtet, insbesondere an ÖPNV-Knotenpunkten, Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen prüft die Verwaltung die Errichtung von überdachten Abstell- und Schließanlagen oder Fahrradparkhäusern. Der Bau des Fahrradparkhauses am Hauptbahnhof und die Einrichtung von Fahrradabstellanlagen an den Bahnhaltepunkten ist in Abstimmung mit der Deutschen Bahn weiter konsequent voranzutreiben. Fahrradstellplätze sind auch in Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau einzurichten. An welchen Stellen Fahrradstellplätze geschaffen werden, ist im Einklang mit dem Runden Tisch Radverkehr zu erarbeiten und vom Bauausschuss zu beschließen.
9. Bis Ende 2024 werden die Zweirichtungsradwege eine gut sichtbare Kennzeichnung erhalten (z. B. Piktogramme). Die Planung neuer Zweirichtungsradwege erfolgt nur, wenn der ERA-Standard erfüllt werden kann.
10. Regelmäßig soll für das gegenseitige Verständnis aller Verkehrsteilnehmenden und das richtige Verhalten im Straßenverkehr geworben werden. Weiterhin werden zielgerichtet und effizient alle Verkehrsteilnehmenden über Baumaßnahmen und geänderte Verkehrsführungen informiert. Unter anderem liegt auch ein Fokus der allgemeinen Aufklärung an Schulen sowohl für den Rad-, Fuß- und Autoverkehr.

Einmal jährlich wird die Lübecker Bürgerschaft über alle nach dieser Vereinbarung durchgeführten Maßnahmen des abgelaufenen Jahres und über die für das kommende Jahr geplanten Maßnahmen berichten. Dieser Bericht ist außerdem auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zu veröffentlichen.
Dem Bauausschuss und seinem beratenden Gremium, dem Runden Tisch Radverkehr, ist regelmäßig über den Stand der Planungen zu berichten, Maßnahmen sind vor der Ausführung/Beauftragung vorzustellen.
Das von der Lübecker Bürgerschaft bislang nur zur Kenntnis genommene Konzept "Fahrradfreundliches Lübeck" (VO/2013/00307) wird beschlossen und in seinen aktuellen Teilen ungesetzt.“

– Beschluss BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu VO/2024/13345-02: Jahresbericht Fuß- und Radverkehr in der Bürgerschaft am 26.09.2024 (VO/2024/13345)

1. Der Bericht ist ab dem kommenden Jahr der Bürgerschaft vor der Sommerpause vorzulegen.
2. Neben dem vergangenen und dem laufenden Jahr wird auch die Planung für das kommende Jahr dargestellt.
3. Für die drei jeweils o. a. Jahre wird ein tabellarischer Vergleich mit den in dem Beschluss VO/2023/11887-01-01-01 genannte Werten dargestellt.
4. Maßnahmen zur Reduzierung von Differenzen bei den Soll-/Ist-Vergleichen sind aufzuführen.

Bericht:

Dieser Bericht enthält eine Tabelle mit einem Soll-/Ist-Vergleich der 10 Werte (Ziele für Radverkehrsmaßnahmen) des Beschlusses VO/2023/11887-01-01-01 „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“, die am 30.03.2023 von der Bürgerschaft beschlossen wurden in Anlage 1.

Eine Übersicht über die vorhandenen grundsätzlichen Beschlüsse und Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck zeigt die Grafik in Anlage 2.

Im Beschluss „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“ wurde u. a. auch die Erstellung eines Jahresberichts Fuß- und Radverkehr gefordert. Der Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2023 (VO/2024/12397) wurde am 26.09.2024 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen. Der Jahresbericht 2024 befindet sich in Anlage 3 und wird zukünftig auf der neuen Internetseite für den Radverkehr unter www.luebeck.de/radverkehr veröffentlicht.

Anlagen:
1 – Tabelle Jahresbericht Fuß- und Radverkehr – Soll-/Ist-Vergleich der beschlossenen Werte von VO/2023/11887-01-01-01 „Zukunft der Geh- und Radwege in Lübeck“
2 – Übersicht Grundsatz-Beschlüsse und –Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck
3 – Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2024

Senatorin Joanna Hagen

Zukunft der Geh- und der Radwege - Soll-/Ist-Vergleich der beschlossenen Werte von VO/2023/11887-01-01-01

Anlage 1

Stand:31.12.2024

	Werte des Beschlusses VO/2023/11887-01-01-01	2023	2024	2025/26	Vorschläge, um Defizite zu verringern
1	**Haushalt**				
	17,6 Mio € investive Mittel für den Radverkehr	11.846.100 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	18.472.713 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	12,0 Mio. € für Fuß-/Radverkehr (2025)	
	1,2 Mio € konsumtive Mittel für den Radverkehr	1.884.774 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	629.785 € Ausgaben für Fuß-/Radverkehr	pro Jahr 900.000 € für Fuß-/Radverkehr/BHS	
2	**Richtlinienkonforme Geh- und Radwege**				
	Vor Baumaßnahmen die Flächenverteilung prüfen und Geh- und Radwege richtlinienkonform ausbauen, ruhenden Kfz-Verkehr ggf. reduzieren	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	erfolgt im Laufe des Planungsprozesses	Allgemeine Zustimmung der Politik bei Projekten, bei denen auf Pkw-Parkplätze und Fahrspuren verzichtet wird.
3	**Befahrbarkeit von Radverkehrsanlagen**				
	Ganzjährige Befahrbarkeit von Radverkehrsanlagen von 7-22 Uhr	Winterdienst 8-20 Uhr	Ab Winter 2024/25 Ausweitung des Winterdienstes auf 7-20 Uhr (siehe VO/2023/12406)	Ab Winter 2024/25 Ausweitung des Winterdienstes auf 7-20 Uhr (siehe VO/2023/12406)	
4	**Mängelmeldung/-beseitigung**				
	Einfache Mängelmeldung für Geh- und Radwege		Anliegenmelder der HL, auch per App	Anliegenmelder der HL, auch per App	
	Transparente Beseitigung der Mängel	Mängel werden möglichst umgehend geprüft und beseitigt, wenn personelle Kapazitäten vorhanden sind			Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
5	**Sichere Knotenpunkte mit Ampeln**				
	Mindestens 3 Knotenpunkte mit Ampel sicher ausbauen	1 (Mühlentorteller)	1 (Bahnhofsbrücke/Schwartauer Allee)	4 (St.-Jürgen-Ring/ Mönkhofer Weg, Stadtgrabenbrücke/Willy-Brandt-Allee, Berliner Platz, Kronsforder Landstraße/ Malmöstraße)	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
6	**Überfahrten und Einmündungen**				
	Geh- und Radwege ohne Höhenversatz an Überfahrten führen		erfolgt, wenn möglich	Radroute Plus/Radschnellweg Ratzeburger Allee; erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
	Rotfärbung aller Zweirichtungsradfurten	79 rot gefärbt 51 nicht rot gefärbt	83 rot gefärbt 38 nicht rot gefärbt	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
7	**Radverkehrsführung an Baustellen**				
	Baustellenleitfaden für Radverkehr in Lübeck	siehe Bericht VO/2023/12397 (RAD.SH und LBV SH erarbeiten Baustellenleitfaden SH)			
8	**Radparken**				
	500 neue Fahrradstellplätze jährlich	560	524	geplant	
9	**Zweirichtungsradwege**				
	Alle Zweirichtungsradwege durch Pfeile kennzeichnen		mehrfach erfolgt, u.a. Bahnhofsbrücke	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
	Kennzeichnung durch Zusatzzeichen 1000-31 (Doppelpfeil)		mehrfach montiert, u.a. Glashüttenweg	erfolgt, wenn möglich	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.
10	**Informationen zum Radverkehr**				
	Aufklärung Verkehrsverhalten	Aktion Geisterradler, Aktion Schulanfänger	Aktion Abstand halten, Aktion Geisterradler, Aktion Schulanfänger	geplant	
	Informationen über Baumaßnahmen	Baustelleninformationen über die HL-Homepage und Pressemeldungen		geplant	
	Jahresbericht Fuß- und Radverkehr auf Homepage veröffentlichen		VO/2024/13345	VO/2025/13990	
	Bauausschuss und Runder Tisch Radverkehr über Radverkehrsmaßnahmen informieren	erfolgt	erfolgt	geplant	
	Umsetzung der Maßnahmen des Konzepts Fahrradfreundliches Lübeck von 2013 (Anlage 6)	37 in Bearbeitung 45 noch nicht in Bearbeitung 14 werden nicht umgesetzt	36 in Bearbeitung 41 noch nicht in Bearbeitung 15 werden nicht umgesetzt	geplant	Maßnahmen einordnen unter Berücksichtigung des bestehenden Arbeitsprogramms, bestehend aus ebenfalls beschlossenen und pflichtigen Maßnahmen. Eine zeitnahe Bearbeitung ist aufgrund der begrenzten Personalressourcen nicht möglich.

zu 1) In den investiven Ausgaben sind in dieser Aufstellung die Anteile an den Baumaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr gemäß Berechnung der Abt. 5.660.1 enthalten.

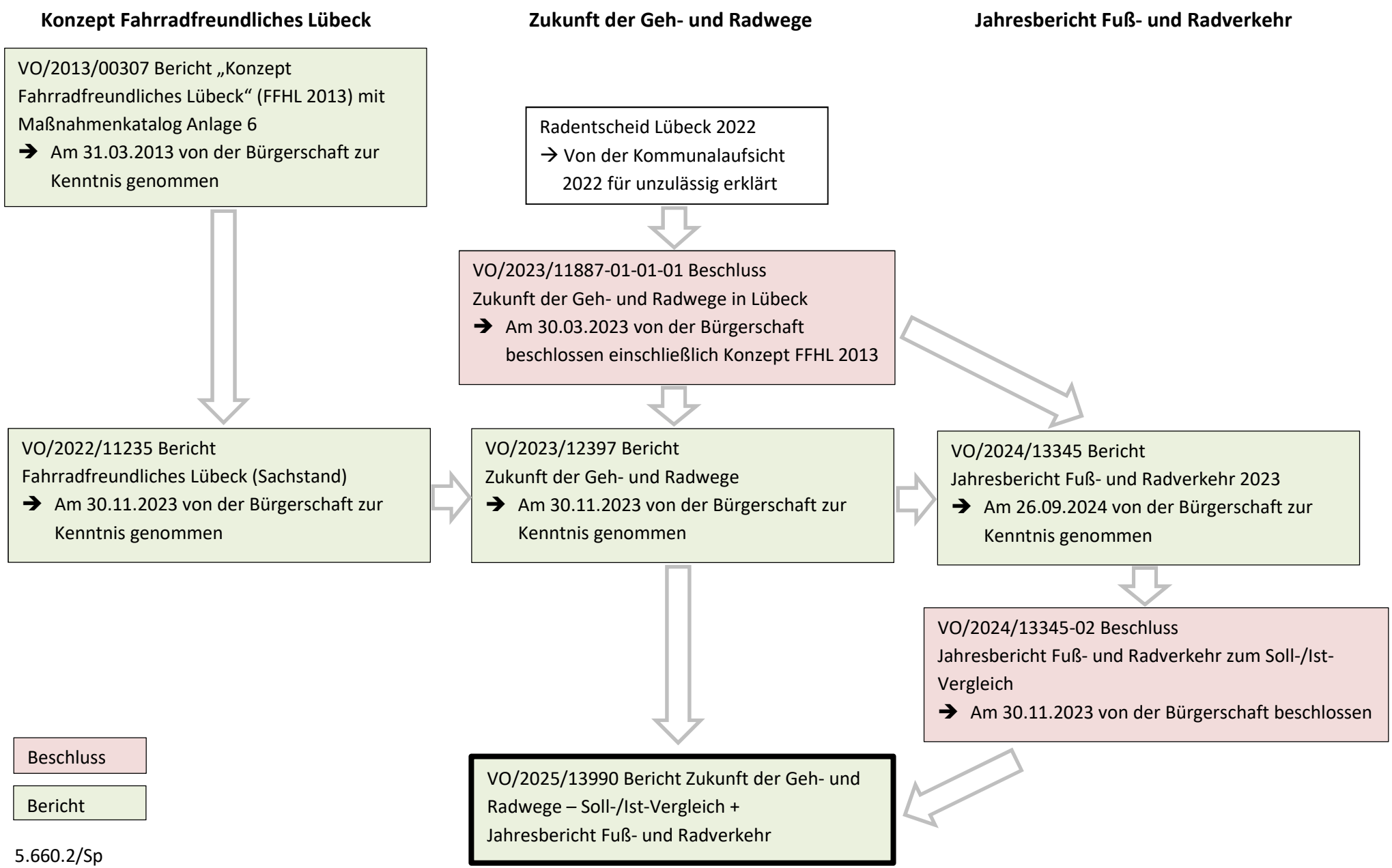
Umsetzung der Maßnahme
teilweise Umsetzung der Maßnahme
Umsetzung der Maßnahme nicht möglich

BHS Bushaltestellen

5.660.2/Sp

Grundsatz-Beschlüsse und -Berichte zum Fuß- und Radverkehr in Lübeck

Anlage 2



5.660.2/Sp

Hansestadt LÜBECK



Jahresbericht

Fuß- und Radverkehr 2024

Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtgrün und Verkehr
Urbane Mobilitätsprojekte
Großer Bauhof 14 | 23552 Lübeck
(0451) 122-6643
fahrradverkehr@luebeck.de
www.luebeck.de

Inhalt

1 Einleitung 3

2 Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2024 3

2.1 Infrastrukturmaßnahmen 3

2.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen 10

2.3 Radparken 12

2.4 Sonstiges 13

3 Ausgaben für den Fuß- und Radverkehr 2024 16

4 Ausblick Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2025/26 17

4.1 Infrastrukturmaßnahmen 17

4.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen 18

4.3 Radparken 19

4.4 Sonstiges 19

1. Einleitung

Die Hansestadt Lübeck ist durch ihre Topographie und die kurzen Wege ideal für den Fuß- und Radverkehr. Etwa jeder vierte Weg in Lübeck wird nach einer repräsentativen Mobilitätsbefragung 2017 zu Fuß und jeder fünfte Weg wird mit dem Fahrrad zurückgelegt. Um die wachsenden Anforderungen einer Mobilitätswende zu erfüllen und den Fuß- und Radverkehrsanteil weiter zu steigern, sind sichere, barrierefreie und gut dimensionierte Fuß- und Radverkehrsanlagen erforderlich.

Zu den sicheren Fuß- und Radverkehrsführungen gehören Gehwege, Radwege, Radfahrstreifen, Schutzstreifen und gemeinsame Geh- und Radwege. Die Schaffung von Radrouten Plus und Velorouten trägt maßgeblich zur Förderung des Radverkehrs bei. Eine attraktive Radverkehrsverbindung wurde 2024 zum Beispiel durch den Neubau einer Fahrradzone in den Straßen Jürgen-Wullenwever-Straße, Oldendorpstraße sowie in einem Abschnitt der Hövelnstraße als eine der ersten Fahrradzonen in Schleswig-Holstein geschaffen.

Die 2024 umgesetzten Maßnahmen werden hier aufgelistet. An der Planung und Umsetzung der Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen waren folgende Institutionen/Bereiche der Hansestadt Lübeck beteiligt: 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck, 2.830 Kurbetrieb Travemünde, 3.320 Kommunaler Ordnungsdienst, 3.390 Klimaleitstelle, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung und hauptsächlich 5.660 Stadtgrün und Verkehr. Parallel dazu wurden Planungsleistungen für weitere Maßnahmen erbracht, die aber bis auf die „Radroute Plus“ (Radschnellweg Ratzeburger Allee) nicht aufgeführt werden.

2. Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2024

Berichte und Beschlüsse:

- VO/2023/12786 Projektfreigabe Radschnellweg Ratzeburger Allee am 27.02.2024 vom Hauptausschuss beschlossen
- VO/2024/12397 Jahresbericht Fuß- und Radverkehr 2023 am 26.09.2024 von der Bürgerschaft zur Kenntnis genommen
- VO/2024/13262 Fahrradreparaturstationen an Schulen am 20.06.2024 im Schul- und Sportausschuss beschlossen
- VO/2024/13327 Farbliche Markierung der Gefahrenbereiche von Radwegen am 01.07.2024 vom Bauausschuss zur Kenntnis genommen
- VO/2024/13345-02 Beschluss Jahresbericht Fuß- und Radverkehr zum Soll-/Ist-Vergleich am 30.11.2024 von der Bürgerschaft beschlossen

Runder Tisch Radverkehr

- 60. Sitzung am 03.05.2024
- 61. Sitzung am 04.06.2024
- 62. Sitzung am 10.09.2024
- 63. Sitzung am 09.10.2024

2.1 Infrastrukturmaßnahmen

Umgestaltung von Knotenpunkten für eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs

- Neubau Knotenpunkt Bahnhofsbrücke/Fackenburger Allee/Schwartauer Allee

Kleinere Maßnahmen an Knotenpunkten für eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs (Maßnahmen der Unfallkommission)

- Lindenplatz, Ummarkierung um einen Fahrspurwechsel im Kreisverkehrsplatz zu verhindern
- Berliner Platz, Wegnahme einer Fahrspur in der Ausfahrt St.-Jürgen-Ring
- Gustav-Radbruch-Platz, Leitelemente für Mobilitätseingeschränkte des Fußverkehrs

Neu- und Ausbau von Fuß- und Radverkehrsanlagen fertiggestellt

- Jürgen-Wullenwever-Straße/Hövelnstraße, Ausbau der Straßen zur Fahrradzone, Länge ca. 400 m
- Geniner Straße (Ausbau von Siemensstraße – Hinter den Kirschkaten-Nord), Neubau von beidseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegen, Länge ca. 470 m
- Glashüttenweg (Niels-Bohr-Ring-Nord – An der Hülshorst), Ausbau eines einseitigen gemeinsamen Geh- und Radwegs, Länge ca. 500 m



Abb.: Jürgen-Wullenwever Straße



Abb.: Geniner Straße, beidseitige gemeinsame Geh- und Radwege



Abb.: Glashüttenweg, gemeinsamer Geh- und Radweg

Radroute plus (Radschnellweg) - Sachstand

- Ratzeburger Allee, Erarbeitung Entwurf und Ausführungsplanung durch Planungsbüro
- Abstimmung des Entwurfs mit der Projektgruppe der Nutzer:innen (ADFC Lübeck e.V., AStA Technische Hochschule Lübeck, AStA Universität zu Lübeck, St.-Jürgen-Runde, Geschäftsvertretung) am 29.06.2024

Neubau/Sanierung von Brücken für den Fuß- und Radverkehr

- Stadtgrabenbrücke, Fertigstellung Ende 2024, Anschluss an Willy-Brandt-Allee wird 2025 fertig gestellt
- Sanierung Wielandbrücke für den Fußverkehr



Abb.: Einhub Stadtgrabenbrücke

Sanierung von Gehwegen und Radwegen

- Memelstraße (Schwartauer Allee – Vorwerker Straße), Sanierung Zweirichtungsradweg im Bestand (Länge ca. 320 m)
- Steinrader Damm (Steinrader Hauptstraße – Rapsacker) Sanierung Geh- und Radweg (Länge ca. 200 m)
- Eisenbahnbrücke Genin, Sanierung der Rampen für den Fuß- und Radverkehr
- Ziegelstraße (Überfahrt Rossmann – Weidekamp) Südseite, Sanierung Radweg (Länge ca. 70 m)
- Sanierung von Gehwegen in einer Länge von ca. 30 km im Zuge von Breitbandmaßnahmen:

– Bereich St. Lorenz: ca. 5,5 km
– Bereich St. Gertrud: ca. 7 km
– Bereich St. Jürgen: ca. 10 km
– Bereich Travemünde: ca. 5 km
– Bereich Kücknitz: ca. 3 km



Abb.: Memelstraße, Zweirichtungsradweg



Abb.: Rampe Eisenbahnbrücke Genin



Abb.: Gehweg am Moltkeplatz

Sanierung von Grünwegen

- Elbe-Lübeck-Kanal - Radfernwanderweg Alte Salzstraße (Eisenbahnbrücke Moisling – Krummesse), Überarbeitung des Geh- und Radwegs in wassergebundener Decke im Bestand (Länge ca. 7 km)

Deckensanierung von Fahrbahnen in Tempo 30-Zonen/-Bereichen

- Grüner Weg (Länge ca. 950 m)
- Buurdiekstraße/Wischhofweg (Länge ca. 760 m)
- Schnitterweg (Länge ca. 720 m), Fertigstellung 2025
- Absalonshorster Weg (Länge ca. 1.000 m)

Deckensanierung von Fahrbahnen mit Radverkehrsführung im Landesweiten Radverkehrsnetz

- Höhlfeld (Länge ca. 1.600 m)



Abb.: Höhlfeld

Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsführung

- Teutendorfer Weg (Ivendorfer Landstraße – Travemünder Landstraße), Markierung von Schutzstreifen, Furt und Fußgänger- und Fahrradpiktogrammen



Abb.: Teutendorfer Weg/Travemünder Landstraße



Abb.: Teutendorfer Weg/Ivendorfer Landstraße

2.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen

Aufhebung Zweirichtungsradwege

- Dummersdorfer Straße, Straßenfeld - Buurdiekstraße (Länge ca. 340 m)
- Possehlstraße, Hans-Böckler-Straße – Welsbachstraße (Länge ca. 175 m)



Abb.: Aufhebung der Radwegbenutzungspflicht in der Dummersdorfer Straße

Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung

- Braunstraße
- Fischstraße
- Billrothstraße
- Friedrichstraße
- Wakenitzstraße (Hohelandstraße – Kalandstraße)
- Yorckstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)
- Seydlitzstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)
- Blücherstraße (Wakenitzstraße – Zietenstraße)



Abb.: Freigabe des Gegenrichtungsradverkehrs in der Seydlitzstraße

Neue Tempo 30-Zonen

- Beethovenstraße (Länge ca. 610 m)

2.3 Radparken

Einrichten von 524 neuen Fahrradstellplätzen

- Bahnhaltepunkt Moisling Nordseite, 36 Fahrradstellplätze an Fahrradbügeln (Provisorium)
- Hochwertige Fahrradparkmodule für zwei Schulen im Stadtgebiet (18 Module mit gesamt für 36 Einstellungen)
- Einbau von 180 Fahrradbügeln im Stadtgebiet (u.a. Altstadt/Gründungsviertel, Gustav-Radbruch-Platz, Jürgen-Wullenwever-Straße, Kücknitzer Hauptstraße)
- In der Fahrradzone Jürgen-Wullenwever-Straße wurden u.a. gesonderte Fahrradbügel für Lastenräder eingebaut.



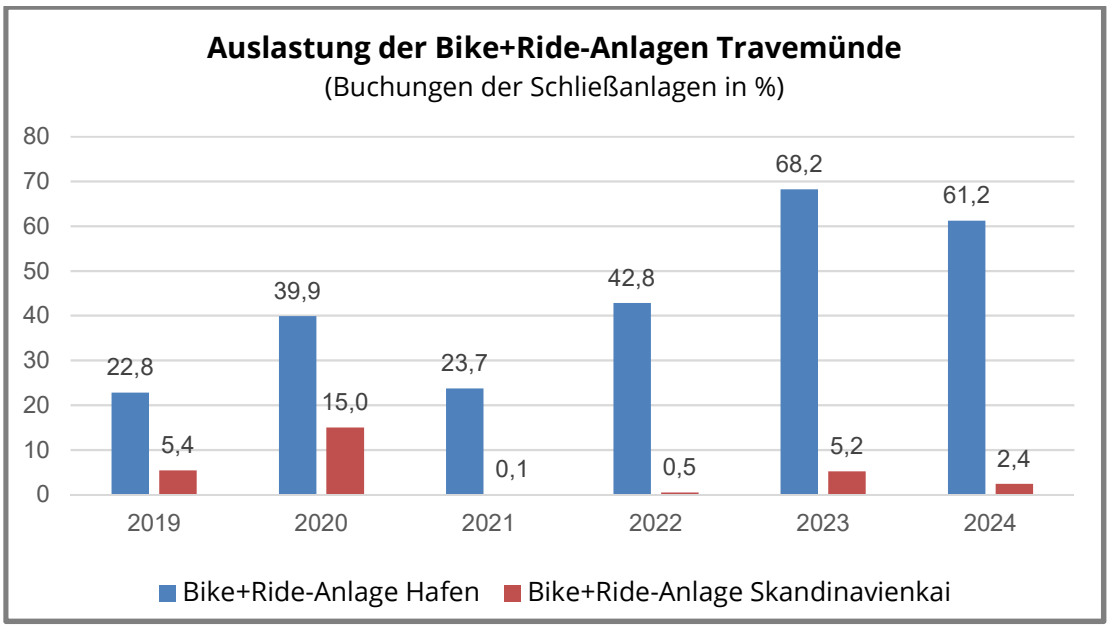
Abb.: Fahrradbügel auf Schienen am Bahnhaltepunkt Moisling Nordseite



Abb.: Fahrradbügel und Fahrradreparaturstation am Gustav-Radbruch-Platz

Auslastung der Bike+Ride-Anlagen mit Schließanlagen in Travemünde

- B+R-Anlage Lübeck-Travemünde Hafen: Fahrradstellplätze 61,2 %, Schließfächer mit Ladeeinrichtungen 100 %
- B+R-Anlage Lübeck-Travemünde Skandinavienkai: Fahrradstellplätze 2,4 %, Schließfächer mit Ladeeinrichtungen 0,1 %



2.4 Sonstiges

Serviceangebote für Radfahrende

- Fahrradreparaturstationen im Stadtgebiet:
  - Holstentorplatz (Touristeninformation)
  - Hüxtertorallee/Moltkestraße
  - Gustav-Radbruch-Platz
  - Meesenring
  - Solmitzstraße (Stadtteilbücherei Kücknitz)
  - Kücknitzer Hauptstraße (Trave-Gymnasium)
  - Thomas-Mann-Straße (Thomas-Mann-Schule)
- E-Ladesäule am Holstentorplatz vor der Touristeninformation (LTM)



Abb.: Fahrradreparaturstation am Holstentor



Abb.: E-Ladesäulen am Holstentorplatz vor der Touristeninformation

Öffentlichkeitsaktionen

- Stadtradeln vom 22.06.-12.07.2024, Organisation durch die Klimaleitstelle, 3.976 Teilnehmende erradelten 636.668 km und sparten damit 106 t CO_2
- Aktion „Schulanfänger - Verkehrsanfänger“, 50. Jubiläumsaktion von Verkehrswacht, Präventionsstelle der Polizei und Kommunalem Präventionsrat
- Aktion „Schulanfänger – bitte passt auf“ der RAD.SH in der Kaland-Schule
- Aktion „Winterhelden gesucht“ der RAD.SH (Aufsteller in Volkshochschule, Stadtbibliothek, Verwaltungszentrum und Bauverwaltung)
- Aktion „Abstand halten – 1,50 m“ der RAD.SH, Zusammenarbeit mit Kommunalem Ordnungsdienst



Abb.: 50. Jubiläumsaktion „Schulanfänger – Verkehrsanfänger“



Abb.: Aktion „Winterhelden gesucht“, Quelle: RAD.SH

2.5 Maßnahmen aus dem Konzept „Fahrradfreundliches Lübeck“ von 2013

Sachstand der Maßnahmen aus Anlage 6*	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Realisiert	47	49	53
Zurzeit in Bearbeitung	32	37	36
Nicht realisierbar	14	14	15
Noch nicht in Bearbeitung	52	45	41

* Maßnahmenliste aus Konzept „Fahrradfreundliches Lübeck“ siehe VO/2013/00307

3. Ausgaben für den Fuß- und Radverkehr 2024

2024 wurden investive und konsumtive* Mittel für Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen in Höhe von 19,1 Mio. € ausgegeben. Darin enthalten sind u.a. Mittel für die Fahrradzone in der Jürgen-Wullenwever-Straße, die Stadtgrabenbrücke und Planungsleistungen z.B. für die ebenerdige Querung St.-Jürgen-Ring/Mönkhofer Weg sowie die „Radroute plus“ in der Ratzeburger Allee.

Jahr	Ausgaben*		Gesamt	Maßnahmen
	konsumtiv**	investiv		u.a.
2022	540.172 €	2.385.193 €	***2.925.365 €***	Moislinger Mühlenweg, Breitbandausbau St. Lorenz Süd und St. Gertrud, Bergstraße, Herrenholz, Siemensstraße, Gehweg Kronsforder Allee/VZM
2023	1.884.774 €	11.846.100 €	***13.730.874 €***	Breitbandausbau, Stockelsdorfer Straße, Glashüttenweg, Fahrradparkmodule, Fahrradbügel, Stadtgrabenbrücke, Breite Straße
2024	629.785 €	18.472.713 €	***19.102.498 €***	Breitbandausbau, Memelstraße, Glashüttenweg, Jürgen-Wullenwever-Straße, Stadtgrabenbrücke, Breite Straße, Fahrradabstellanlagen, Fahrradreparaturstationen

* Ausgaben ab 2023 mit Anteilen an den Baumaßnahmen für den Fuß- und Radverkehr gemäß 5.660.1- Straßenverwaltung

** Konsumtive Mittel werden für die Unterhaltung von Fuß- und Radverkehrsanlagen ausgegeben.

4. Ausblick Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen 2025/26

Neben den hier aufgeführten Fuß- und Radverkehrsmaßnahmen wird aktuell ein Radverkehrskonzept als Teil eines neuen Verkehrsentwicklungsplans neu aufgestellt. Hieraus ergeben sich in den nächsten Jahren weitere Maßnahmen und Handlungsfelder, u.a. für die Realisierung von Velorouten.
Änderungen in der Priorität der Maßnahmen sind möglich, z.B. muss auf witterungsbedingte Schäden reagiert werden.

4.1 Infrastrukturmaßnahmen

Neubau/Ausbau von Fuß- und Radverkehrsanlagen

- Ratzeburger Allee (Stresemannstraße – Mönkhofer Weg), Radroute Plus/Radschnellweg - Bau eines ersten Abschnitts ab 2025
- Umgestaltung Beckergrube, Straßenraum mit breiten Gehwegen
- Ebenerdige Querung St.-Jürgen-Ring/Mönkhofer Weg
- Schlutuper Straße (Lauerhofer Feld), Ausbau Geh- und Radweg auf der Südseite und Neubau Gehweg (Länge ca. 340 m) und Radweg auf der Nordseite (Länge ca. 250 m)
- Roonstraße (Walderseestraße – Hövelnstraße), neue Radverkehrsführung (Länge ca. 340 m)
- Kronsforder Landstraße/Malmöstraße, Ausbau Knotenpunkt

Neubau/Sanierung von Brücken für den Fuß- und Radverkehr

- Stadtgrabenbrücke, Fertigstellung einschließlich Querungsstelle Willy-Brandt-Allee und Verbesserung der Radverkehrsführung im Knotenpunkt Beckergrube/An der Untertrave
- Eutiner Eisenbahnbrücke, Erneuerung des Straßenbelags für den Radverkehr
- Neubau der Fußgängerbrücke Blankensee für den Fußverkehr
- Obere Lachswehrbrücke am Elbe-Lübeck-Kanal, Sanierung für den Fuß- und Radverkehr

Sanierung von Geh- und Radwegen

- Kronsforder Allee, Überfahrt Sana-Klinik – St.-Jürgen-Ring, punktuell
- Moislinger Allee (Fregattenstraße – Moislinger Baum), punktuell
- Sanierung von Gehwegen im Zuge des Breitbandausbaus in mehreren Stadtteilen

Sanierung von Grünwegen für den Fuß- und Radverkehr

- Kanaltrave, Geh- und Radweg (Eisenbahnbrücke Moisling – Stecknitzstraßenbrücke)
- Grünzug Beethovenstraße, Instandsetzung des vorhandenen Wegs zur Mitbenutzung durch den Radverkehr (ca. 700 m)

Deckensanierung von Fahrbahnen in Tempo 30-Zonen (siehe VO/2025/13848)

- Schnitterweg, Fertigstellung, Länge gesamt ca. 720 m
- Brodtener Kirchsteig
- Dornröschenweg
- Dürerstraße
- Gartenstraße
- Germanenweg
- Grillenweg
- Groote Bleeken
- Hansering
- Holbeinstraße
- Huntenhorster Weg
- Josephstraße
- Kohlenhof
- Leegerwall
- Lerchenweg
- Mittelschlag
- Mühlensteig
- Niobestraße
- Normannenweg
- Samlandstraße
- Sankt-Lorenz-Straße
- Schmaler Lehmberg
- Tannenstraße
- Wikingerweg

4.2 Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen

Aufhebung von Zweirichtungsradwegen

- Von-Morgen-Straße (Länge ca. 290 m)
- Walderseestraße (Länge ca. 640 m)

Einrichtung von Fahrradstraßen

- Werner-Kock-Straße, Konrad-Adenauer-Straße Ostseite - Stadtgrabenbrücke Westseite (Länge ca. 70 m)
- Eschenburgstraße (Länge ca. 760 m)
- Charlottenstraße/Uhlandstraße/Bernt-Notke-Straße (Länge ca. 1.200 m)
- Wakenitzstraße/Hohelandstraße (Länge ca. 1.000 m)
- Brockesstraße (Länge ca. 600 m)
- Grüner Weg (Länge ca. 960 m)

Freigabe von Einbahnstraßen für den Radverkehr in Gegenrichtung

- Einbahnstraßen in St. Gertrud (u.a. Bülowstraße, Chasotstraße, Paul-Behncke-Straße und Schönkampstraße) und in weiteren Stadtteilen

4.3 Radparken

- Einbau von ca. 150 Fahrradbügeln im Stadtgebiet
- B+R-Anlage Lübeck-Moisling Südseite mit Schließsystem, Planungsleistungen, Bau 2025/26
- Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof Lübeck, 1. BA, Planungsleistungen
- Fahrradparkhaus am Hauptbahnhof Lübeck (Tiefgarage Lindenarcaden), 2. BA, Planungsleistungen, Bau 2025/26

4.4 Sonstiges

- Internetseite der Hansestadt Lübeck für den Radverkehr
- Einbau weiterer Fahrrad-Servicestationen im Stadtgebiet mit Schwerpunkten an Schulen
- Öffentlichkeitsaktionen:
  - Aktion „Schulanfänger – Verkehrsanfänger!“
  - Aktion der RAD.SH „Winterhelden gesucht“ zur Motivation von Radfahrenden im Winter
  - Stadtradeln

Astrid Spiller
Radverkehrsbeauftragte

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14014
öffentlich

Lübeck, 24.02.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6260)

Zwischenbericht Raumplanung IV

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bei dem vorliegenden Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde der folgende Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen und der FDP (VO/2022/11513-01) für die weitere Planung beschlossen:

1. Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work“- Arbeitsformen zu berücksichtigen.

2. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten“ in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.

3. Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).

4.Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude“ für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann.

Dieser Zwischenbericht Raumplanung IV dient dazu, die Aufträge der Bürgerschaft umzusetzen.

Bericht:

Siehe Anlage 1

Anlagen:
1 – Zwischenbericht Raumplanung IV

Senatorin Joanna Hagen

Hansestadt LÜBECK



Zwischenbericht Raumplanung IV

für die Kernverwaltung der Hansestadt Lübeck

Hansestadt LÜBECK
Fachbereich Planen und Bauen
5.651 Gebäudemanagement

Vorwort

Bei dem vorliegendem Zwischenbericht Raumplanung IV handelt es sich um eine Fortschreibung der Zwischenberichte Raumplanung I vom 26.11.2019 (VO/2019/07951), Raumplanung II vom 17.06.2021 (VO/2021/09736) und Zwischenbericht Raumplanung III vom 28.03.2024 (VO/2022/11513). Nach Beratung der Bürgerschaft des Zwischenberichts Raumplanung III am 28.03.2024 wurde folgender Antrag von CDU/Bündnis 90/Die Grünen/FDP (VO/2022/11513-1) für die weitere Planung beschlossen:

1.) Der konkrete Bedarf an zukünftigen Büroräumen ist noch einmal zu überprüfen und darzustellen. Bei der Bemessung des Flächenbedarfs sind die Auswirkungen des demografischen Wandels, die potenzielle Ausweitung von Homeoffice sowie die Einführung von „New Work"- Arbeitsformen zu berücksichtigen.

2.) In der Wirtschaftlichkeitsberechnung werden „laufende Kosten" in den Varianten mit einer identischen Summe angesetzt. In einer Überarbeitung sind die konkreten Bewirtschaftungskosten der einzelnen Immobilien anzusetzen.

3.) Die Aufwendungen und der Zeithorizont der notwendigen energetischen Sanierung der möglicherweise im Bestand verbleibenden Verwaltungsgebäude zum Erreichen der Klimaneutralität ist zu benennen und in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzunehmen. Hierzu ist der Bestand systematisch zu erfassen (technischer Zustand/Verbräuche/prognostizierte Lebensdauer mit Instandsetzung und Sanierungsbedarf/Bewertung der energetischen Qualität).

4.) Die Roddenkoppel wird nicht mehr priorisiert. Als neue eventuelle Standorte werden das Schlachthofgelände und der Volksfestplatz geprüft. Die Verwaltung wird gebeten, weitere mögliche Standorte, die eine schnelle Umsetzung zulassen, zu benennen. Dabei werden Grundstücke, die sich nicht im Besitz der Stadt befinden, nicht ausgeschlossen. Da der Standort „Bundesbankgebäude" für die räumliche Zusammenführung des GMHL nicht mehr zur Verfügung steht, soll die Verwaltung prüfen, wie dies kompensiert werden kann

Zu 1:

Derzeitige Situation:

Im Rahmen des Zwischenberichts Raumplanung III wird erläutert, dass sich der Flächenbedarf der Verwaltung insgesamt auf ca. 71.950 qm beläuft. Hierbei handelt es sich um einen Bedarf, der im Jahr 2022 ermittelt worden ist. Mit diesem Flächenbedarf sind die heute vorhandenen räumlichen Kapazitäten der Verwaltung erschöpft. Es sind jedoch ca. 18 % der Stellen in der Verwaltung derzeit unbesetzt. Zudem sind im Jahr 2023 und 2024 zusätzliche Stellen durch die Bürgerschaft genehmigt worden. Auch für das Jahr 2025 sind zusätzliche Stellen in der Haushaltssitzung der Bürgerschaft beschlossen worden. Die Besetzung dieser Stellen kann z.T. nur erfolgen, da aufgrund einer Fluktuation Arbeitsplätze aufgegeben werden, deren Nachbesetzung aufgeschoben werden muss, bis ein Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Auch werden Stellen mitunter nicht ausgeschrieben, da ein potenzieller Arbeitsplatz nicht zur Verfügung steht. Durch die zusätzlichen Stellen, sowie der erforderlichen Schaffung von Arbeitsplätzen für bestehende, aber derzeit nicht besetzte Stellen, beläuft sich der aktuelle Raumbedarf auf ca. 84.900 m². Dieser Raumbedarf ergibt sich aus dem Stellenzuwachs seit dem Jahr 2022 und der Tatsache, dass, sofern Arbeitsformen die einem New-Work-Gedanken folgen, zugrunde gelegt werden, je Arbeitsplatz eine Gesamtfläche von ca. 25 m² pro Mitarbeitenden benötigt wird. Diese Gesamtfläche beinhaltet nicht nur den jeweiligen Arbeitsplatz, sondern darüber hinaus einen Anteil an Besprechungs- und Pausenräumen, Sanitärbereichen, Flure und Funktionsräume.

Auswirkungen des demografischen Wandels:

Veränderungen des Flächenbedarfs aufgrund des demografischen Wandels lassen sich nicht ableiten, da nach einem Austritt eines Mitarbeitenden die Stelle grundsätzlich nachbesetzt wird, sofern die vom ausgeschiedenen Mitarbeitenden geleisteten Tätigkeiten weiterhin erbracht werden müssen. Eine Reduzierung der Arbeitsplätze ist zurzeit aufgrund des demografischen Wandels nicht zu erwarten.

Potenzielle Ausweitung von Homeoffice:

Der Anteil an sogenannter Telearbeit in der Verwaltung steigt kontinuierlich. Die Hansestadt Lübeck als Arbeitgeberin darf die Mitarbeitenden nicht zur Telearbeit verpflichten. Dies erfolgt ausschließlich auf Initiative der Mitarbeitenden. Eine signifikante Minderung des Flächenbedarfs lässt sich jedoch nur bei hohen Telearbeitsanteilen der Wochenarbeitszeit realisieren. Insgesamt sind rd. 2.600 Mitarbeitende der Stadtverwaltung telearbeitsfähig. Ca. 1.000 Mitarbeitende verfügen bereits über einen genehmigten Telearbeitsplatz. Derzeit sind die Telearbeit wahrnehmenden Mitarbeitenden an durchschnittlich ca. 30-35 % der Wochenarbeitszeit zuhause tätig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anzahl an potenziellen Telearbeitsplätzen in der Verwaltung begrenzt ist. Für folgende Funktionen ist die Ausübung der Tätigkeiten in Telearbeit nicht möglich:

- Tätigkeiten in der Gefahrenabwehr (bspw. Einsatzdienst Rettungsdienst und Brandschutz, Kommunaler Ordnungsdienst),
- Gewerblich tätige (bspw. Bauhöfe, Reinigung, Hausmeisterdienste)
- Tätigkeiten mit Publikumsverkehr (z.B. Bürgerservicebüros, Ausländerbehörde, Kfz-Zulassungsstelle, Stadtbibliothek, Museen, Materielle Hilfen, Beratungsstellen des Jugendamts, Dienste des Gesundheitsamts, Standesamt), weil zum Teil rechtlich die persönliche Vorsprache vorgeschrieben ist,
- Tätigkeiten, für die wegen der Verarbeitung personenbezogener Daten besonders hohe datenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten sind, die im häuslichen Umfeld nicht sichergestellt werden können. Hier kann die geplante Einführung der E-Akte ggf. neue Möglichkeiten eröffnen. Ein Zeithorizont für die gesicherte Umsetzung der E-Akte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorhersehbar.

Die vorgenannten Tätigkeitsbereiche sind sehr personalintensiv, weshalb absehbar davon auszugehen ist, dass die Gewährung von Telearbeit nicht sprunghaft steigen kann.

Einführung von New-Work-Arbeitsformen:

Die Verwaltung pilotiert derzeit den Einsatz von Desk-Sharing. Dies vor allem, um die vorhandene Raumnot abzumildern. Desk-Sharing ist mitbestimmungspflichtig und ist mit einem Wandel der Arbeitskultur verbunden. Mitarbeitende der Verwaltung sind über Jahrzehnte in Einzel- oder Doppelbüros mit einem festen Arbeitsplatz tätig gewesen, weshalb eine Maßnahme wie Desk-Sharing nur sukzessive umgesetzt werden sollte und kann, um die notwendige Akzeptanz der Mitarbeitenden zu erzielen. Um Flächen durch Desk-Sharing zu reduzieren, sind erheblich höhere Telearbeitsquoten erforderlich, die derzeit nicht realisierbar sind. Zudem müssen weitere Voraussetzungen geschaffen werden, wie z.B. eine vollumfänglich funktionsfähige E-Akte und die Anschaffung einer Raumbelegungssoftware mit der die Mitarbeitenden ihren Arbeitsplatz jeweils buchen können, sowie des Erlasses einer Clean-Desk-Richtlinie die von den Mitarbeitenden zwingend einzuhalten ist.

Moderne Raumstrukturen:

War das klassische Verwaltungsgebäude bisher geprägt von einer kleinteiligen Raumstruktur so ist in den vergangenen Jahren, mit dem Bezug neuer Verwaltungsstandorte, hierbei ein deutlicher Wandel einhergegangen. So wurden Front- und Backofficebereiche realisiert, offene Raumstrukturen bei gleichzeitiger Schaffung von einer ausreichenden Anzahl von Rückzugsmöglichkeiten oder Co-Working-Spaces geschaffen. Insgesamt lässt sich jedoch hierzu feststellen, dass es zwar Raumeinsparungen durch die Auflösung kleinteiliger Raumstrukturen, hin zu offenen Mehrpersonenbüros gibt, diese jedoch durch die zusätzliche Schaffung von Rückzugs- und Besprechungsmöglichkeiten, sowie den verschiedenen Tätigkeiten angepasste Arbeitsplätze (z.B. Projektarbeit, Konzentrationsarbeit, Kreativarbeit, Öffentlichkeitsarbeiten oder informelle Flächen) egalisiert wurden.

Fazit:

Bei der weiteren Betrachtung des Flächenbedarfs im Zuge der räumlichen Neuausrichtung der Verwaltungsstandorte ist grundsätzlich von einem Raumbedarf von rd. 85.000 m² auszugehen. Die derzeitige Fläche von rd. 72.000 m² reicht nicht aus, um alle Stellen, die in der Verwaltung besetzt werden müssen, mit einem Arbeitsplatz zu versorgen. So gibt es aktuell ein räumliches Defizit von ca. 18 %. Durch die Nutzung der Telearbeit und der sukzessiven Einführung neuer Arbeitsformen, wie z.B. Desk-Sharing, wird es perspektivisch möglich sein, einen geringeren Flächenverbrauch zu erzielen. Bei der weiteren Bewertung der zukünftigen räumlichen Organisation der Verwaltung wurde dies im Folgenden bereits berücksichtigt.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Die Raumnot in der Verwaltung ist aufgrund wachsender Personalzahlen groß

- Auch unter der Berücksichtigung von New-Work-Arbeitsformen besteht ein räumliches Defizit von ca. 13.000 m²

- Eine Reduzierung des Raumbedarfs aufgrund des demografischen Wandels oder Home-Office-Tätigkeit ist kurzfristig im aktuellen Gebäudebestand nicht zu erwarten, wird aber perspektivisch berücksichtigt.

Zu 2:

Die laufenden Kosten der Wirtschaftlichkeitsberechnung setzen sich zusammen, aus den realen laufenden Bewirtschaftungskosten des letzten vollständig abgerechneten Jahres 2023. Für die Neubauvarianten wurden Schätzwerte, basierend auf entsprechende Erfahrung der Immobilienbewirtschaftung, angesetzt.

In der Darstellung der Variante 3 ist bei der Berechnung noch das Bundesbankgebäude angegeben, welches zum Zeitpunkt der Berichterstellung als potenzieller Standort denkbar war.

Auf die einzelnen Gebäude aufgeteilt ergeben sich folgende Kosten:

Laufende Kosten pro Jahr Variante 2 (gerundet)	
Neubau:	2.775.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
Summe:	**6.787.500,00 €**
Laufende Kosten pro Jahr Variante 3 (gerundet)	
Neubau/Anbau:	1.398.000,00 €
VZM:	1.862.500,00 €
Lichthof:	1.900.000,00 €
FA 27-29:	250.000,00 €
*Bundesbankgebäude:	400.000,00 €
Einsiedelstraße 6:	300.000,00 €
Schildstraße 12-14:	80.000,00 €
Meesenring 8:	200.000,00 €
*Kaisertor:	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3	100.000,00 €
Zeughaus:	115.000,00 €
Summe:	**6.805.500,00 €**

***Diese Standorte werden zukünftig nicht weiter betrachtet. Sie diesen lediglich zur Vergleichbarkeit in Bezug auf den Zwischenbericht Raumplanung III und der vollständigen Bearbeitung des 2. Punktes des Auftrags, der diesem Zwischenbericht zugrunde liegt.**

Zu 3:

Bei den in den Varianten 2 und 3 genannten städtischen Liegenschaften, die erhaltenswürdig sind, handelt es sich um folgende Standorte:

- Verwaltungszentrum Mühlentor
- Fackenburger Allee 27-29
- Meesenring 8
- Zeughaus
- Mühlendamm 1-3
- Schildstraße 12-14

Hinsichtlich der Fragestellung der Sanierungsbedürftigkeit, unter Berücksichtigung energetischer Aspekte kann Folgendes festgehalten werden:

1.) Verwaltungszentrum Mühlentor

a.) Haus Trave/Verbindungsgang:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 29,5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 25.000 EUR

b.) Haus Altbau:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 15 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 10.000 EUR

c.) Haus Kronsforde:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 22,5 Mio. EUR (Stand: 2025)

- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

d.) Haus Sophienstraße:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 17 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

Durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen im Zuge einer Gesamtsanierung des VZM lassen sich potenziell jährlich insgesamt bis zu ca. 75.000 EUR an Wärmekosten einsparen.

2.) Fackenburger Allee 27-29:

- ➔ Technischer Zustand: Das Gebäude wurde weitestgehend saniert.
- ➔ Energetischer Zustand: Eine energetische Sanierung der Dächer, sowie der Austausch der Fenster ist bereits erfolgt.
- ➔ Grobkostenschätzung für verbliebene Sanierungsmaßnahmen inkl. zusätzlicher energetischer Sanierung: 10,7 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fassadensanierung,
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 20.000 EUR

3.) Meesenring 8:

- ➔ Technischer Zustand: Schlecht; es handelt sich bereits um eine laufende Sanierungsmaßnahme
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 14 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch, neuer Wärmeerzeuger

- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 40.000 EUR

4.) Zeughaus:
- ➔ Technischer Zustand: Teilsaniert
- ➔ Energetischer Zustand: Durchschnittlich
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung (Brandschutz) inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 15.000 EUR

5.) Mühlendamm 1-3 (Archiv):
- ➔ Technischer Zustand: Schlecht.
- ➔ Energetischer Zustand: Schlecht
- ➔ Grobkostenschätzung für eine Grundsanierung inkl. energetischer Sanierung: 5 Mio. EUR (Stand: 2025)
- ➔ Lebensdauer nach erfolgter Sanierung: 60 Jahre
- ➔ Energetische Sanierungsmaßnahmen: Dach- und Fassadensanierung, Fensteraustausch
- ➔ Entwicklung der Wärmeenergie nach der Sanierung: Das jährliche Einsparpotenzial liegt bei ca. 30.000 EUR

6.) Schildstraße 12-14:
- ➔ Technischer Zustand: Saniert; Keine Maßnahmen erforderlich
- ➔ Energetischer Zustand: Angemessen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- ➔ Lebensdauer: ca. 50 Jahre

Die potenziell verbleibenden Standorte sind somit in Teilen sanierungsbedürftig, vor allem unter energetischen Aspekten. Insgesamt sind notwendige Investitionen in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025) für die sechs Standorte mit einer Fläche von rd. 44.100 m² erforderlich. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um Grobkostenschätzungen handelt, die als Orientierung dienen, jedoch noch Kostenungenauigkeiten beinhalten können.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde allein für den Hochbau ca. 135 Mio. EUR verursachen. Hier sind noch keine Kosten für ein Grundstück oder Gründungskosten, Baunebenkosten, Erschließungskosten, die Außenanlagen und die Ausstattung enthalten, sodass von einem erheblich höheren Gesamtkostenvolumen von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025) auszugehen ist.

Durch die genannten Maßnahmen lassen sich potenziell an den sechs Standorten insgesamt jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen.

Da im nun Folgenden Punkt 4 des Antrags vorgegeben wird, dass der Standort Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, ist die vorhandene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus dem Zwischenbericht Raumplanung III in weiten Teilen unbrauchbar geworden, da sie wiederkehrend den Vergleich zum Standort Roddenkoppel betrachtet. Eine Einarbeitung der vorgenannten Zahlen in die bestehende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist daher nicht zielführend.

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Sechs im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehende Gebäude mit einer Fläche von ca. 51.000 m² sind erhaltungswürdig

- Die Sanierung der Gebäude, einschließlich energetischer Maßnahmen, verursacht Investitionskosten in Höhe von ca. 119 Mio. EUR (Stand: 2025)

- Ein Neubau in vergleichbarer Größe verursacht Kosten in Höhe von ca. 200 Mio. EUR (Stand: 2025)

- Durch die Sanierung der sechs Gebäude lassen sich jährlich ca. 180.000 EUR an Wärmeenergiekosten einsparen

Zu 4:

Nachdem die Roddenkoppel nicht mehr priorisiert werden soll, hat die Verwaltung zunächst die Prüfungen der Standorte „Volksfestplatz“ und „Schlachthofgelände“ vorgenommen. Die Standorte wurden bereits im Jahr 2021 im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung II geprüft.

Die Abteilung Stadtentwicklung hat daraufhin die seinerzeitige Standortuntersuchung überprüft und dabei folgende Kriterien berücksichtigt:

- Grundstücksgröße in m²
- Eigentum: Es wird zwischen privatem und städtischem Eigentum unterschieden.
- Erreichbarkeit: Grobeinschätzung zur Erreichbarkeit des Standortes in den Abstufungen gut, mittel und schlecht mit den Verkehrsmitteln zu Fuß, Fahrrad, MIV und dem ÖPNV

Beispielhaft „gute Erreichbarkeit“:

- zu Fuß: Nähe zu anderen frequentierten Einrichtungen und/oder wichtigen fußläufigen Wegebeziehungen (Kunden), Nähe zu anderen Verwaltungseinheiten (Mitarbeiter)
- Fahrrad: zentrale Lage mit guter Erreichbarkeit (Mitarbeiter und Kunden)
- Auto: Lage an Hauptverkehrsstraße, Stellplätze
- ÖPNV: Lage an Bushaltestelle mit möglichst hoher Bedienfrequenz oder Bahnhaltepunkt
- Baurecht: Dieses Kriterium umfasst eine Prüfung des bestehenden Bauplanungsrechtes und der Erforderlichkeit ein Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans oder zur Entwidmung planfestgestellter Flächen einzuleiten.

Bauordnungsrechtliche Einordnung:

- Maß der baulichen Nutzung: Es wurden grobe Annahmen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, um die max. erreichbare Geschossfläche und die Anzahl der notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude zu berechnen. Für einzelne Standorte wurden verschiedene Varianten entwickelt, um das Spektrum der max. baulichen Ausnutzung der Grundstücke in Abhängigkeit der Ausgestaltung der Stellplatzanlage (ebenerdige Stellplatzanlage; Parkhaus und Tiefgarage) aufzuzeigen. Die Annahmen können keine detaillierten Baumassenstudien oder städtebauliche Entwürfe ersetzten, insbesondere da die Standorte weitestgehend innerhalb von städtebaulich sensiblen Bereichen liegen.

- Weitere Anmerkungen: Unter diesem Aspekt werden weitere städtebauliche Rahmenbedingen (bspw. Städtebauförderung, Nutzungskonflikte, stadtgestalterische Bedeutung, Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe etc.) stichpunktartig aufgelistet.
- Beurteilung: Abschließend wird die Eignung als potentieller Verwaltungsstandort in die Kategorien (A= geeignet, B = bedingt geeignet und C = ungeeignet) beurteilt.

Die Analyse des Volksfestplatzes ergibt basierend auf den Kriterien folgendes Ergebnis:

<table>
<tr><td rowspan="7"> 
Kategorie C:

Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt bis nicht geeignet.

Trotz ausreichender Grundstücksfläche für die Entwicklung eines Verwaltungsneubaus, weist das Grundstück kaum attraktive Lage- und Standorteigenschaften auf, die einer Entwicklung des Standortes mit dem Schwerpunkt Büro entsprechen. Für Mitarbeitende von anderen Verwaltungsstandorten sowie den Großteil der Lübecker Bürger:innen wäre der Standort ohne Auto nicht gut zu erreichen.</td><td colspan="2">Volksfestplatz</td></tr>
<tr><td>Grundstücksgröße</td><td>Grundstück: 61.700 m^2
Baugrundstück (Grundstücksfläche abzgl. Fläche für Waldabstand): 49.700 m^2</td></tr>
<tr><td>Eigentum</td><td>Hansestadt Lübeck</td></tr>
<tr><td>Aktuelle Nutzung</td><td>• Restnutzung Schützenverein
• Seit 2021: Obdachlosenunterkunft 1
• Seit 2022: Obdachlosenunterkunft 2
(geplant bis 2026)</td></tr>
<tr><td>Erreichbarkeit</td><td>zu Fuß: schlecht
Fahrrad: mittel
Auto: gut
ÖPNV: mittel</td></tr>
<tr><td>Baurecht</td><td>Aufstellungsbeschluss B-Plan 06.12.00
B-Plan-Verfahren erforderlich</td></tr>
<tr><td>Maß der baulichen Nutzung

(Annahmen):</td><td>GRZ: 0,4
Vollgeschosse: III
Überbaubare Grundfläche: 19.880 m^2
Max. BGF gesamt: 59.640 m^2
Notwendige Stellplätze: 667 SP (á 25 m^2)
Fläche für Stellplätze: 16.700 m^2</td></tr>
<tr><td>Anmerkungen</td><td>Altlastensanierung auf Grundstück erforderlich; Verlagerung Schützenverein erfor-</td></tr>
</table>

		derlich (Finanzierung offen); Bedarf als Multifunktionsfläche für Zwischennutzungen, Entwicklung als Wohnquartier mit überwiegend Geschosswohnungsbau und ggf. mit Integration eines Altenpflegeheims beabsichtigt

Die Analyse des Standorts Ehem. Seegrenzschlachthof ergibt basierend auf den vorgenannten Kriterien folgendes Ergebnis:



Kategorie B:

Der Standort ist für ein Verwaltungszentrum bedingt geeignet. Der private Eigentümer plant entsprechend des Bürgerschaftsbeschlusses (VO/2019/08051) einen Verbrauchermarkt und Wohnnutzungen. Die max. realisierbare Geschossfläche ist abhängig von dem Umgang mit dem Baudenkmal „Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof“ und der Schaffung von zusätzlichen Grün- und Wegeverbindungen. Aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen und der Anforderungen an ein Verwaltungszentrum sind zwingend vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.

Ehemaliger Seegrenzschlachthof	
Grundstücksgröße	rd. 30.990 m²
Eigentum	privates Eigentum
Aktuelle Nutzung	Gewerbebrache (ehemaliger Schlachthof)
Erreichbarkeit	zu Fuß: mittel Fahrrad: gut Auto: gut ÖPNV: gut
Baurecht	Aufstellungsbeschluss B-Plan 04.41.00 B-Plan-Verfahren erforderlich
Maß der baulichen Nutzung:	Vollgeschosse: II - V Stellplätze: Tiefgarage Geschossfläche: nicht bezifferbar Es sind vertiefende städtebauliche Entwürfe erforderlich, um die max. realisierbare Geschossfläche zu ermitteln.
Anmerkungen	Städtebauförderung Lübeck Nordwest; Gesamtkonzept erforderlich; Fördermittel aus Städtebauförderung ggfs. Nutzbar (risikobehaftet); Sachgesamtheit Seegrenzschlachthof (Gebäude inkl. Freiflächen); Nachnutzung der Bestandgebäude erforderlich (daher wahrscheinlich kein kompaktes Verwaltungsgebäude, sondern mehrere kleinere Gebäude); Altlastensanierung er-

		forderlich; Eigentümer plant die Errichtung eines Verbrauchermarktes und Wohnungsbau; Grünflächenanteil erforderlich aufgrund Defizit im angrenzenden Quartier Brolingplatz; direkte Anbindung Richtung Roddenkoppel/ Altstadt fehlt; langfristig ggfs. Lage am Bahnhaltepunkt und Radschnellweg

Nach der bisherigen Informationslage des Fachbereich 5 ist der private Eigentümer nach wie vor an der Realisierung seines Vorhabens interessiert. Letzte Abstimmungen mit dem Eigentümer haben ergeben, dass er derzeit die weitere Entwicklung des Vorhabens im Sinne der gefassten politischen Beschlüsse forciert, weshalb eine Übernahme des Geländes durch die Hansestadt Lübeck keine Option darstellt.

Eine umfangreiche Überprüfung von potenziell bebaubaren Grundstücken, sowohl aus dem städtischen Bestand als auch aus Fremdeigentum, mit der notwendigen Größe und den erforderlichen Kriterien zur Lage, Erreichbarkeit und dem vorliegenden Baurecht hat bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitere Lösungsoption ergeben.

Um trotzdem eine alternative Lösung zur räumlichen Neuaufstellung der Stadtverwaltung aufzuzeigen, die gleichzeitig eine Kompensation des Bundesbankgebäudes und der damit verbundenen Nutzung zur räumlichen Zusammenführung des Gebäudemanagements bedeutet, hat die Verwaltung umfangreiche Standortprüfungen vorgenommen.

Im Ergebnis steht eine alternative Variante zu den bisher in der Prüfung befindlichen Varianten 2 und 3 aus dem Zwischenbericht Raumplanung II, die von den ursprünglich drei Varianten verblieben waren. Die neue Variante 4 verzichtet auf einen Neubau, verringert die Anzahl an städtischen Mietobjekten für die Büronutzung und sorgt in der Gesamtfläche dafür, dass der erforderliche Raumbedarf aus Punkt 1 auf einer erheblich geringeren Fläche abgebildet werden kann.

Anzumerken ist, dass auch bei dieser Variante 4 nicht disponible Standorte, wie Bürgerservicebüros, Nachbarschaftsbüros, das Standesamt, Stadtbibliotheken, Feuerwehren etc., wie auch bei den bisherigen Varianten, nicht betrachtet werden.

Zentraler Baustein dieser neuen Variante 4 ist eine Nutzung von Flächen im Gebäude „Ziegelstraße 150“ der Deutschen Rentenversicherung Nord (DRV-Nord).

Die DRV Nord ist an die Hansestadt Lübeck herangetreten und hat erfragt, inwieweit die Stadt jetzt und langfristig einen Raumbedarf für Büroarbeitsplätze sieht. Hintergrund der Anfrage ist, dass es auch bei der DRV Nord aufgrund der steigenden Produktivität und

den Entwicklungen im Bereich mobiles Arbeiten perspektivisch ein Potenzial an freien Flächen gibt. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und einer langfristig sinnvollen Nutzung der doch besonderen Immobilie „Ziegelstraße 150“ prüft die DRV Nord derzeit Möglichkeiten der weiteren Vermietung von Flächen.

Die Hansestadt Lübeck könnte in diesem Fall am Standort Ziegelstraße 150 Gebäudeflächen anmieten. Da die DRV Nord erhebliche Schnittstellen zur städtischen Sozialverwaltung aufweist, entstand aus dieser Möglichkeit die Idee zur Errichtung eines gemeinsamen Behördenzentrums. Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifende Einrichtung wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus den Standort Lübeck der DRV Nord perspektivisch sichert.

Aus diesem Vorhaben heraus würde sich eine Neuaufteilung der städtischen Verwaltungsstandorte ergeben, da z. B. die bisherige Idee, das VZM als Soziales Rathaus Lübeck zu etablieren, aufgelöst würde und andere städtische Nutzungen dem Standort VZM zugeführt werden könnten.

Durch den Auszug der Sozialverwaltung können Flächen im Gebäude VZM freigezogen werden, die somit in größeren Bauabschnitten saniert werden kann. Damit kann eine Optimierung der Baukosten erzielt werden, da bisher eine kleinteilige, etagenweise Sanierung des VZM vorgesehen war, was u.a. auch hohe Umzugskosten durch diverse Verlagerungen im Gebäude zur Folge hätte.

Die Nutzung der Ziegelstraße 150 als behördenübergreifendes Soziales Rathaus wäre ein einzigartiges Leuchtturmprojekt, das diverse behördliche Dienstleistungen räumlich bündelt und darüber hinaus die Arbeitsplätze der DRV-Nord am Standort Lübeck erhält.

Das Ziel der Gespräche zwischen der DRV Nord und der Verwaltung ist, dass die Hansestadt Lübeck ab Sommer 2026 nach Möglichkeit eine Fläche von ca. 8.000 m anmietet. Hierfür steht ein Mietpreis von unter 10 EUR/m² (nettokalt) im Raum. Da auch die DRV Nord eine langfristige Sicherung des Standorts Lübeck anstrebt, wird eine entsprechend langfristige Vertragslaufzeit angestrebt. Die konkreten Konditionen sind noch nicht final ausgehandelt.

Konkret bedeutet das für Variante 4 folgende Standorte:

Fachbereich 1:



Standorte Fachbereich 1:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte (Fischstraße 1-3 + 2-6, Mengstraße 16, Fünfhausen 21-25): Bürgermeister, Bürgermeisterkanzlei, Stabsstelle Datenschutz, Personal, Frauenbüro, Haushalt und Steuerung, Recht

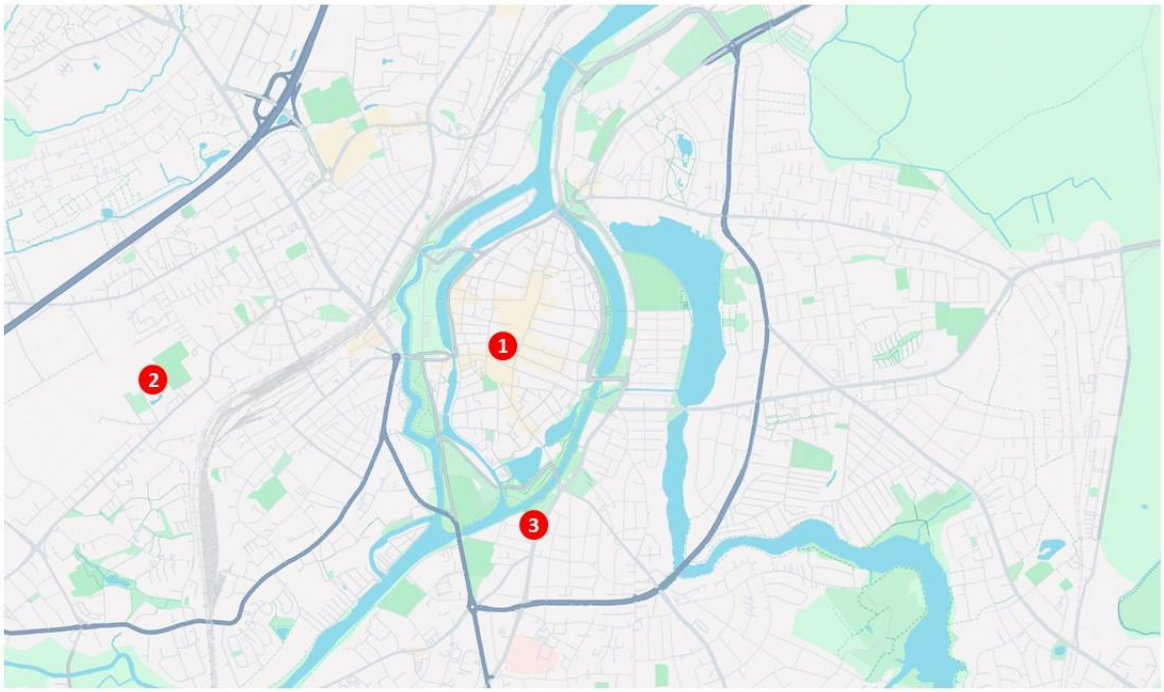
2. Fackenburger Allee 27-29: DOS, IT, Zentrale Verwaltungsdienste, Statistik und Wahlen

3. VZM: Stabsstelle Arbeitsschutz im VZM (Schnittstellen zum Gesundheitsamt)

4. Lichthof: Fortbildungszentrum

5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Rechnungsprüfungsamt, Buchhaltung und Finanzen

Fachbereich 2:



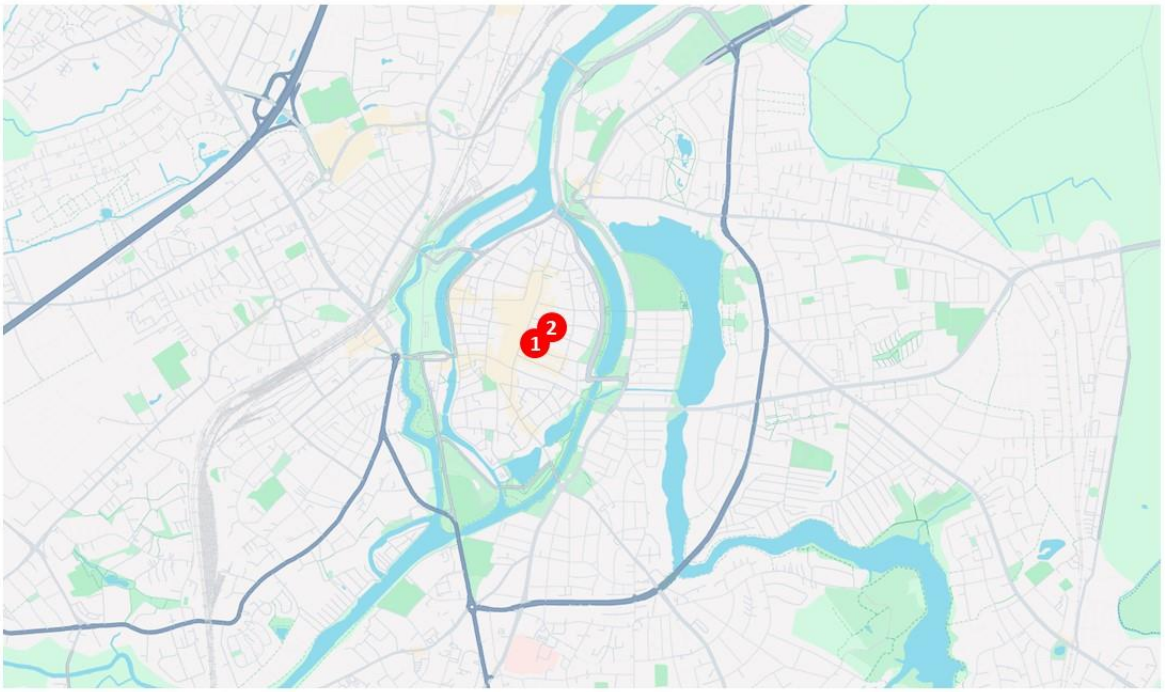
Standorte Fachbereich 2:

1. Rathaus inkl. umliegender Objekte: Wirtschaft und Liegenschaften

2. Ziegelstraße 150: Fachbereichsleitung FB 2 inkl. Stabsstellen, Fachbereichscontrolling FB 2, Fachbereichsdienste FB 2, Soziale Sicherung

3. VZM: Gesundheitsamt

Fachbereich 3:



Standorte Fachbereich 3:

1. Lichthof: Fachbereichsleitung FB 3, Fachbereichscontrolling, FB 3 Fachbereichsdienste FB 3, Ordnungsamt

2. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52: Umwelt, Natur und Verbraucherschutz

Fachbereich 4:



Standorte Fachbereich 4:

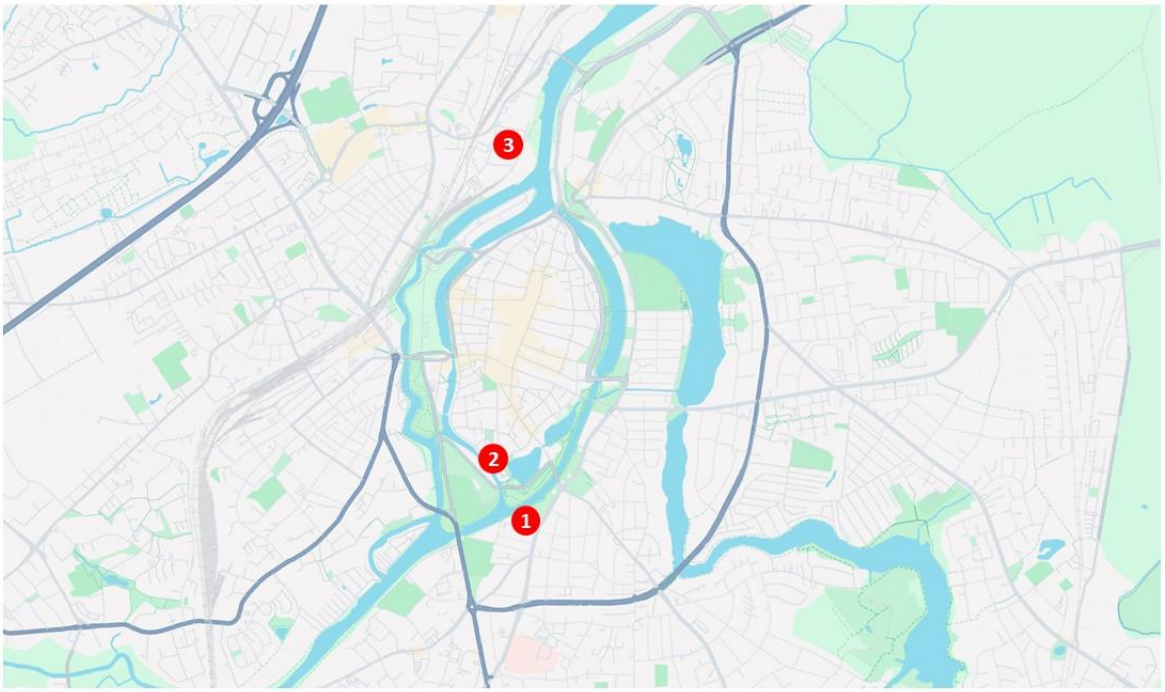
1. VZM: Familienhilfe, Städtische Kindertageseinrichtungen, Jugendarbeit, Schule und Sport

2. Mühlendamm 1-3/Zeughaus: Archiv -> Die Raumnot des Bereich 4.415 – Archiv könnte somit in unmittelbarer Nähe beseitigt werden

3. Meesenring 8: Archäologie und Denkmalpflege -> Der Bereich 4.491 – Archäologie und Denkmalpflege wird somit an einem Standort gebündelt

4. Schildstraße 12-14: Fachbereichsleitung FB 4, Fachbereichscontrolling FB 4, Fachbereichsdienste FB 4, Jugendhilfeplanung, Kulturbüro, Kulturstiftung der Lübecker Museen

Fachbereich 5:



Standorte Fachbereich 5:

1. VZM: Gebäudemanagement

2. Mühlendamm: Fachbereichsleitung FB 5, Fachbereichscontrolling FB 5, Fachbereichsdienste FB 5, Stabsstelle Verkehrsflussmanagement und Geoservices (VeGes), Stadtplanung und Bauordnung, Stadtgrün und Verkehr

3. Einsiedelstraße 6: LPA

Folgende Standorte können aufgegeben werden:

- Carl-Gauß-Straße 9 (2. und 3. OG)
- Linden Arcaden
- Ziegelstraße 2
- Fischergrube 53
- Hafenstraße 1b
- Sophienstraße 19-21
- Sandstraße 25-27
- Fleischhauerstraße 20
- Hartengrube 19
- Palais Rantzau
- Kohlmarkt 7-15
- Mühlendamm 20 + 22
- Königstraße 21

In der Variante 4 ergibt sich somit eine in weiten Teilen neue räumliche Aufteilung der Verwaltung. Bei der Umsetzung dieser Variante entstehen erhebliche Flächenkapazitäten im VZM. So kann auf eine räumliche Interimslösung vereinfacht und auf die ursprünglich vorgesehene etagenweise Sanierung des Gebäudes, die nicht nur hohe Baukosten, sondern durch die diversen internen Umzüge hohen Umzugskosten verursacht, verzichtet werden.

Die fünf Bauabschnitte der VZM Sanierung, „Haus Trave“, „Haus Kronsforde“, „Altbau“, „Verbindungsgang“ und „Sophienstraße 2-8“, könnten jeweils vorher einzeln freigezogen und in einem Zuge saniert werden.

Nach Abschluss der VZM-Sanierung kann man den Standort sinnvoll räumlich neu gliedern. Eine solche Aufteilung könnte wie folgt aussehen:

1.) Haus Trave: Das gesamte Gebäude ermöglicht eine Zusammenführung des GMHL. Die Flächen im Mühlendamm 14 und Zeughaus können freigezogen, sowie der Standort am Kohlmarkt entmietet werden. Das VZM befindet sich darüber hinaus in überschaubarer Entfernung zum Hauptsitz der Bauverwaltung im Mühlendamm.

2.) Verbindungsgang: Der sogenannte Verbindungsgang könnte vollumfänglich durch den Bereich Schule und Sport belegt werden. Das Gebäude verbindet das Haus Trave und den Altbau. Es entsteht zudem eine räumliche Nähe zum GMHL. Die Bereiche GMHL und Schule und Sport besitzen enge Schnittstellen.

3.) Sophienstraße 2-8 /Altbau: Beide Gebäude könnten vom Gesundheitsamt und der Stabsstelle Arbeitsschutz genutzt werden, die enge Schnittstellen besitzen. Die Mietobjekte in den Linden Arcaden, sowie in der Sophienstraße 19-21 könnten gänzlich aufgegeben werden.

4.) Haus Kronsforde: Das gesamte Gebäude könnte unter dem Dachnamen „Jugendamt“ die drei Bereiche des Jugendamts zusammenführen. Die Etagen 4 und 5 könnten von den Bereichen „Städtische Kindertageseinrichtungen“ und „Jugendarbeit“ belegt werden. Die Etagen EG bis 3. OG könnten vom Bereich „Familienhilfe“ genutzt werden. Eine erste Prüfung hat ergeben, dass in diesen Etagen ebenso das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck verortet werden kann. Die Idee hinter diesem Kompetenzzentrum und die Mehrwerte, die dadurch geschaffen würden, wurden dem Jugendhilfeausschuss am 05.12.2024 vorgestellt (VO/2024/13687). Fraktionsübergreifend wurde die Verwaltung darum gebeten, die Arbeiten an der Realisierung dieses Kompetenzzentrums fortzusetzen. Im Haus Kronsforde ließe sich das Kompetenzzentrum realisieren, sodass hierfür weder ein Gebäude zusätzlich angemietet, käuflich erworben oder gebaut werden müsste.

In Ergänzung zur Ziegelstraße 150 und dem VZM müssten die aus der Variante 3 bekannten Standorterweiterungen weiterverfolgt werden:

Dr. Julius-Leber-Straße 46-52:

Nach dem Abbruch des Bunkers und des nicht unter Denkmalschutz stehenden Hinterhauses müsste das denkmalgeschützte Vorderhaus saniert und um einen Erweiterungsbau auf den freigewordenen Flächen ergänzt werden. Vorort sollte einerseits der „UNV“ einziehen. Es würde eine erhebliche räumliche Nähe zu den Einheiten des FB 3 im Lichthof entstehen. Zudem könnte an diesem Standort die „Stadtkasse“ (Buchhaltung und Finanzen) realisiert werden. Auch das Rechnungsprüfungsamt könnte ebenfalls an diesen Standort verlagert werden, wodurch in der Nähe des Rathauses (Entfernung ca. 400m) somit eine weitere Konzentration des FB 1 erreicht würde. Die Mietobjekte in der Carl-Gauß-Straße 9 (2. OG), Ziegelstraße 2 (3. und 4. OG), Hafenstraße 1b, Linden Arcaden und Fischergrube 53 könnten aufgegeben werden. Das Gebäude Fleischhauerstraße 20 könnte veräußert werden.

Mühlendamm:

Nach einem Rückbau des nicht denkmalgeschützten Gebäudeteils, sowie der Errichtung eines Erweiterungsbaus sollen an dem Standort „Mühlendamm 10-14“, neben der Fachbereichsleitung des FB 5, die Stabsstelle VeGes auch das Fachbereichscontrolling, die Fachbereichsdienste und die Bereiche Stadtplanung und Bauordnung, sowie Stadtgrün und Verkehr räumlich zusammengeführt werden. Die Sandstraße 25-27 und das Palais Rantzau könnten entmietet, sowie das Zeughaus einer anderen Nutzung (siehe FB 4) geführt werden. Es besteht somit die Notwendigkeit des Erhalts des Standorts „Mühlendamm 10-14“ ohne eine Teilveräußerung von Grundstücksflächen. Der Standort Hartengrube 19 und auch die Gebäude Mühlendamm 20 (Pulvermacherhaus) und 22 könnten jedoch veräußert werden.

Der politische Auftrag aus dem Zwischenbericht Raumplanung II (Nr. VO/2021/09736-01), die Fachbereiche räumlich möglichst zu konzentrieren, wird somit umgesetzt.

Projektplan 2025 – 2037

2025

Q1	Sanierungsbeginn Fackenburger Allee 27–29
Q2	Sanierungsbeginn Fischstraße 2-6 + Meesenring 8
Q3	Vermietung Königstr. 21 an Willy-Brandt-Stiftung
Q4	Entmietung Fischergrube 53

2026

Q1	—
Q2	Anmietung Ziegelstr. 150 (Einzug FBL FB 2, FBC + FBD F2, 2.500)
Q3	Fertigstellung Meesenring 8 (Einzug 4.491 – Arch. & Denkmalpfl.); Sanierungsbeginn Haus Trave (VZM)
Q4	Fertigstellung Fischstr. 2–6; Entmietung Hafenstr. 1b

2027

Q1	Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau Dr.-Julius-Leber-Str. 46–48
Q2	Sanierungsbeginn Rathaus (Breitestr. 62–64)
Q3	Sanierungsbeginn Mühlendamm 1–3
Q4	—

2028

Q1	Fertigstellung Fackenburger Allee 27–29
Q2	Sanierungsbeginn Standesamt (nicht disponibles Objekt)
Q3	Fertigstellung Haus Trave (VZM) Einzug GMHL + Baubeginn Verbindungsgang (VZM)
Q4	—

2029

Q1	—
Q2	Fertigstellung MD 1–3
Q3	Sanierungsbeginn Zeughaus
Q4	Fertigstellung Verbindungsgang (VZM)

2030

Q1	Sanierungsbeginn + Erweiterungsbau MD 10–14
Q2	Sanierungsbeginn Altbau (VZM)
Q3	—
Q4	—

2031

Q1	—
Q2	—
Q3	—
Q4	Fertigstellung Standesamt (nicht disponibles Objekt)

2032

Q1	Fertigstellung VZM Altbau
Q2	Sanierungsbeginn Sophienstraße (VZM)
Q3	Fertigstellung Dr.-Julius-Leberstraße (Einzug 1.210, 1.140, 3.390)
Q4	Fertigstellung Rathaus + Zeughaus (teilweiser Einzug Archiv)

2033

Q1	Entmietung Ziegelstr. 2 + Kohlmarkt 7–15
Q2	Veräußerung Fleischhauerstr. 20
Q3	
Q4	

2034

Q1	—
Q2	—
Q3	Fertigstellung Sophienstraße (VZM)
Q4	Baubeginn Haus Kronsforde (VZM)

2035

Q1	—
Q2	—
Q3	
Q4	

2036

Q1	Fertigstellung Mühlendamm 10-14
Q2	Vollständiger Einzug des Archivs in das Zeughaus
Q3	Veräußerung Hartengrube + Mühlendamm 20–22 + Entmietung Sandstraße 25-27 + Palais Rantzau
Q4	Fertigstellung Haus Kronsforde (VZM). Vollständige räuml. Neubelegung des VZM gemäß S. 21/22

2037

Q1	Entmietungen Carl-Gauß-Str. 9 + Linden Arcaden + Sophienstr. 19–21
Q2	—
Q3	—
Q4	—

Stand: März 2025

Gesamtübersicht der Lübecker Verwaltung:



Standorte der Verwaltung

1. Rathaus inkl. umliegende Standorte
2. Fackenburger Allee 27-29
3. VZM
4. Lichthof
5. Dr. Julius-Leber-Straße 46-52
6. Ziegelstraße 150
7. Meesenring 8
8. Mühlendamm 1-3/Zeughaus
9. Mühlendamm
10. Schildstraße 12-14
11. Einsiedelstraße 6

Darüber hinaus besteht das Ziel, den Flächenbedarf der Verwaltung zu reduzieren. Von den verbliebenen 11 Standorten bieten sich durch die Vorhaben an den Standorten Mühlendamm, Dr. Julius-Leber-Straße, VZM, Fackenburger Allee 27-29 und Meesenring 8, sowie durch die vorhandene Raumstruktur in der Ziegelstraße 150, die Raumplanung so zu optimieren, dass der Gesamtflächenbedarf erheblich gesenkt werden kann.

Die 11 Standorte verfügen über in Summe ca. **68.380 m²**, was im Vergleich zum aktuellen Raumbedarf eine Reduzierung von ca. 19,5 % entspricht. Aufgrund der an verbliebenen Standorten vorhandenen Raumstrukturen ergibt sich eine erhebliche Flächeneffizienz, die es ermöglicht, den Raumbedarf in dem benannten Umfang zu senken.

Die Fläche teilt sich wie folgt auf:

Fachbereich 1	12.693 m²
Fachbereich 2:	14.426 m²
Fachbereich 3:	10.700 m²
Fachbereich 4:	15.766 m²
Fachbereich 5:	14.795 m²

Die laufenden, jährlichen Kosten der 11 Standorten belaufen sich auf:

Laufende Kosten p.a. (ohne Sanierung, teilw. geschätzt):			
Standort:	**Mietkosten:**	**Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)**	**Gesamt**
Rathaus		700.000,00 €	700.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29		250.000,00 €	250.000,00 €
VZM		1.862.500,00 €	1.862.500,00 €
Meesenring 8		200.000,00 €	200.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus		215.000,00 €	215.000,00 €
Mühlendamm 10-14		480.000,00 €	480.000,00 €
Schildstraße 12-14		80.000,00 €	80.000,00 €
Lichthof	1.150.000,00 €	750.000,00 €	1.900.000,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52		470.000,00 €	470.000,00 €
Einsiedelstraße 6	240.000,00 €	60.000,00 €	300.000,00 €
Ziegelstraße 150	1.130.000,00 €	380.000,00 €	1.510.000,00 €
		Summe	**7.967.500,00 €**

Die jährliche Kostenersparnis der im Zuge der Variante 4 aufgegebenen Standorte beträgt:

Kostenersparnisse durch Standortaufgabe p.a.			
Standort	**Mietkosten**	**Kosten der lfd. Unterhaltung (Betriebskosten + Instandhaltung)**	**Gesamt**
Carl-Gauß-Straße 9	128.400,00 €	55.000,00 €	183.400,00 €
Linden Arcaden	68.000,00 €	50.000,00 €	118.000,00 €
Ziegelstraße 2	130.000,00 €	90.000,00 €	220.000,00 €
Fischergrube 53	111.000,00 €	100.000,00 €	211.000,00 €
Hafenstraße 1b	77.000,00 €	59.000,00 €	136.000,00 €
Sophienstraße 19-21	130.000,00 €	88.000,00 €	218.000,00 €
Sandstraße 25-27	25.000,00 €	19.000,00 €	44.000,00 €
Fleischhauerstraße 20		170.000,00 €	170.000,00 €
Hartengrube 19		35.000,00 €	35.000,00 €
Palais Rantzau	120.000,00 €	106.000,00 €	226.000,00 €
Kohlmarkt 7-15	106.000,00 €	115.000,00 €	221.000,00 €
Mühlendamm 20 +22		50.000,00 €	50.000,00 €
Königstraße 21		150.000,00 €	150.000,00 €
		Summe:	**1.982.400,00 €**

Somit lassen sich jährlich rd. 2 Mio. EUR an Miet-, Betriebs- und Unterhaltungskosten im Vergleich zur heutigen Situation einsparen.

Zudem lassen sich aus den vier Gebäuden Fleischhauerstraße 20, Hartengrube 19, sowie Mühlendamm 20 und 22 Verkaufserlöse erzielen. Im Zuge der Erstellung des Zwischenberichts Raumplanung III hat die CIMA für diese vier Gebäude einen Verkaufserlös in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR ermittelt.

Durch die Vermietung des Gebäudes Königstraße 21 (Willy-Brandt-Haus, aktuelle Flächen der Abteilung Denkmalpflege) lassen sich jährliche Mieterlöse in Höhe von ca. 55.000 EUR erzielen, sowie laufende Kosten in Höhe von ca. 150.000 EUR einsparen.

Die Investitionskosten (KG 200-700) in die verbliebenen Standorte betragen:

Investitionskosten: (geschätzt)	
Standort:	
Rathaus	20.000.000,00 €
Fischstraße 2-6	3.500.000,00 €
Fackenburger Allee 27-29	10.700.000,00 €
VZM	84.000.000,00 €
Meesenring 8	14.000.000,00 €
Mühlendamm 1-3/Zeughaus	10.000.000,00 €
Mühlendamm 10-14	11.000.000,00 €
Schildstraße 12-14	0,00 €
Lichthof	0,00 €
Dr. Julius-Leber-Straße 46-52	13.000.000,00 €
Einsiedelstraße 6	0,00 €
Ziegelstraße 150	0,00 €
Summe	**166.200.000,00 €**

Die Gesamtsumme in Höhe von ca. 166 Mio. EUR (Stand: 2025) beinhaltet Investitionen in eine Nutzfläche von ca. 51.000 m². Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 200 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 250 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden. Da im näheren Umfeld der Innenstadt keine geeigneten Grundstücke in dieser Größenordnung zur Verfügung stehen, ist eine Realisierbarkeit dessen nicht gegeben, sodass diese Daten lediglich als Orientierung hinsichtlich der wirtschaftlichen Vergleichbarkeit dienen sollen.

Nach der Sanierung der genannten Gebäude sind geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 7,5 Mio. EUR zu erwarten. Ein in seiner Größe vergleichbarer Neubau würde geschätzt jährliche Betriebskosten in Höhe von ca. 6,5 Mio. EUR verursachen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Wirtschaftlichkeit der Varianten (inkl. Kapitalkosten und Abschreibungen)

Wirtschaftlichkeit	Variante 4	Neubau (in vergleichb. Größenordnung)	Differenz
Gesamtkosten - Investition	166.200.000,00	250.000.000,00	83.800.000,00
Verkaufserlöse - eigene Objekte	5.700.000,00	60.000.000,00	54.300.000,00
Zwischensumme - einmalige Kosten	**160.500.000,00**	**190.000.000,00**	**29.500.000,00**
Summe Mietersparnis p.a.	-2.000.000,00	-3.100.000,00	-1.100.000,00
Summe lfd. Miet-,Betriebs- und Unterhaltungskosten	9.500.000,00	7.500.000,00	-2.000.000,00
Summe Zinsen + Tilgung	9.900.000,00	15.000.000,00	5.100.000,00
Summe Abschreibungen	2.825.400,00	4.250.000,00	-1.424.600,00
Zwischensumme - jährliche Kosten	**20.225.400,00**	**23.650.000,00**	**3.424.600,00**

Um eine wirtschaftliche Bewertung der Variante 4 vornehmen zu können, ist diese Variante mit einem Neubau in vergleichbarer Größenordnung vorzunehmen. Bei einem Neubau stehen Gesamtkosten in Höhe von rd. 250,0 Mio. EUR, Verkaufserlösen von rd. 60 Mio. EUR gegenüber, sodass eine Investitionssumme von 190 Mio. EUR verbleibt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Verkaufserlösen in Teilen um eine Schätzung handelt. Nach Rücksprache mit ortskundigen Immobilienmaklern ist es fraglich, ob es für die besagten Immobilien überhaupt eine Nachfrage gibt. Erschwerend hinzu kommt, dass die Gebäude teils einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen und unter Denkmalschutz stehen, was andere Nachnutzungen verhindern könnte.

In der Variante 4 summieren sich die Investitionskosten auf rd. 166,2 Mio. EUR. Diese stehen geschätzte Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR gegenüber, sodass ein Investitionsvolumen von rd. 160,5 Mio. EUR verbleibt.

Bezüglich der laufenden jährlichen Kosten ergibt sich für den Neubau eine Ersparnis von rd. 3,1 Mio. EUR p.a.. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kreditzinsen sowie Abschreibungen verändert sich die Betrachtung nochmals erheblich. Bei der Betrachtung wird von einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren, sowie eines Zinssatzes in Höhe von 4 % p.a., sowie einer Tilgung von 2 % p.a. ausgegangen. Bei den Abschreibungen wird von 1,7% p.a. sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Kapitalkosten und Abschreibungen zeigt sich, dass ein vergleichbarer Neubau zu keinem Zeitpunkt zu geringeren Kosten führt, sondern zu jährlichen Mehrkosten in Höhe von rd. 3,4 Mio. EUR. Auch erfolgte die Kostenschätzung für einen Neubau mit dem heutigen Kostenniveau. Da die Neubaukosten kontinuierlich steigen und ein Neubau frühestens in 4-5 Jahren starten könnte, ist mit einem Aufschlag von mindestens 20 % auszugehen, wodurch das wirtschaftliche Delta noch größer wird. Somit ist die Variante 4 als wirtschaftlicher zu betrachten.

Fazit:

Eine Umsetzung der Variante 4 bietet folgende Vorteile:

- Kein kostenintensiver Neubau erforderlich -> Kostenersparnis in Höhe von rd. 30 Mio. EUR (bei einer Entscheidung für die Variante 4).

- Trotz der höheren laufenden jährlichen Kosten der Variante 4 von rd. 2 Mio. Euro/Jahr, sowie geringerer Mietersparnisse in Höhe von rd. 1,1 Mio. im Vergleich zu einer Neubauvariante bleibt die Variante 4 aufgrund der deutlich geringeren Investitionskosten sowie der höheren Kapitalkosten und Abschreibungen die wirtschaftlichere Variante

- Da ein Neubau einen erheblichen CO2-Ausstoß verursacht, ist die auf einen Neubau verzichtende Variante 4 hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes als positiver zu bewerten

- Aufgrund der Gebäudezustände sowie der Marktlage ist Verkauf der städtischen Immobilien schwer realisierbar, sodass bei einem Neubau zusätzliche Leerstandskosten drohen

- Der städtische Gebäudebestand wird gestärkt und bei entsprechender Sanierung energetisch erheblich aufgewertet

- Insgesamt erfolgt eine Halbierung der Anzahl von Verwaltungsstandorten

- Der Flächenbedarf kann aufgrund der räumlichen Strukturen und Anwendung von New-Work-Arbeitsformen von 84.900 m² auf 68.380 m² gesenkt werden, was einer Reduzierung von ca. 19 % entspricht und somit dem politischen Auftrag „Projekt Büroraum-Management: Minus 20%“ (2023/12437-02-01) weitestgehend folgt

- Es werden insgesamt 13 Standorte aufgebeben, davon 9 Mietobjekte

- Verkaufserlöse in Höhe von rd. 5,7 Mio. EUR lassen sich durch die Veräußerung von 4 Eigentumsobjekten bei der Umsetzung der Variante 4 erzielen

- Jährliche Einsparungen an Miet-, Betriebs-, Energie- und Unterhaltungskosten in Höhe von ca. 2,2 Mio. EUR durch Flächeneinsparungen und Sanierungsmaßnahmen bei Umsetzung der Variante 4 im Vergleich zur heutigen Situation

- Das VZM kann kostengünstiger saniert werden, da in größeren Bauabschnitten saniert und auf diverse kleinteilige Inhouse-Umzüge verzichtet werden kann, sodass

rd. 60.000 EUR an Umzugskosten eingespart werden können, zusätzlich zum optimierten Bauablauf
- Alle fünf Fachbereiche erfahren eine Optimierung hinsichtlich der räumlichen Bündelung

- Im Bestand wird eine Fläche für das Kompetenzzentrum der Pflegekinderhilfe der Hansestadt Lübeck geschaffen

Die Verwaltung empfiehlt nachdrücklich die Umsetzung der Variante 4, um das Ziel der räumlichen Optimierung der Verwaltung erreichen zu können. Aufgrund der Kostenentwicklung bei Neubauvorhaben und der Tatsache, dass Baugrundstücke für einen Neubau in geeigneter Lage und Größe nicht verfügbar sind, fehlen Handlungsoptionen.

Vor diesem Hintergrund stellt der mögliche Zugriff auf eine Teilfläche im Gebäude Ziegelstraße 150 einen Glücksfall dar, durch dessen Umsetzung in der Folge diverse gewinnbringende Optionen und Umstände ausgelöst werden.

Ein Neubau in dieser Größenordnung würde Kosten in von rd. 32 Mio. EUR verursachen, zzgl. Kosten für einen Grunderwerb, die Erschließung, die Außenanlagen und die Ausstattung. Es muss von einem Gesamtkostenvolumen von rd. 45 Mio. EUR (Stand: 2025) ausgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt somit, dass die Variante 4 weiterverfolgt wird und die Gespräche über eine Anmietung des Gebäudes „Ziegelstraße 150“ mit der Deutschen Rentenversicherung Nord konkretisiert werden. Zudem müssten in der Folge die Sperrvermerke 5.10 bis 5.12 aus dem Haushaltsbegleitbeschluss 2024/13494-01-01 aufgehoben werden, da die Standorte Mühlendamm, Fischstraße 2-6 (Rathaus) und VZM langfristig erhalten bleiben sollen.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14016
öffentlich

Lübeck, 25.02.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Petra Gaede (E-Mail: petra.gaede@luebeck.de Telefon: 122-6599)

Verwaltungszentrum Mühlentor - Zwischenbericht zur Verkehrssicherung und Grundinstandsetzung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.03.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Der Bericht dient der Mitteilung über den Umfang, den Sachstand und den Projektablauf der Baumaßnahme „Grundinstandsetzung und Raumplanung Verwaltungszentrum Mühlentor“

Bericht:

1. Allgemeines

Das Verwaltungszentrum Mühlentor (nachfolgend „VzM“) setzt sich aus fünf miteinander verbundenen Gebäuden zusammen:

- Haus Trave
- Verbindungsgang
- Altbau
- Haus Kronsforde
- Haus Sophienstraße

In den Gebäuden sind Nutzungseinheiten verschiedener, städtischer Verwaltungseinrichtungen aus den Fachbereichen 2, 3 und 4 untergebracht. Insgesamt besteht ein Raumangebot für ca. 930 Arbeitsplätze auf einer Fläche von ca. 23.000 m² BGF. Die Gebäude weisen im Kellergeschoss Nutzungen wie haustechnische Funktionsräume, Lager und Archive auf. Unterhalb des Innenhofes des VzM befindet sich für die am Standort tätigen Mitarbeiter:innen eine zweigeschossige Tiefgarage.

Die Gebäude Haus Trave, Verbindungsgang und Altbau stehen ebenso wie das im Außenbereich befindliche „Garagengebäude“ unter Denkmalschutz. Maßnahmen erfolgen hier in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

2. Verkehrssicherheitsmaßnahmen und Grundinstandsetzung

Die Gebäude des VzM weisen einen erheblichen Sanierungsstau insbesondere im Brandschutz und in der Anlagentechnik auf, welcher in der Vergangenheit auch wesentliche Verkehrssicherheitseinschränkungen auslöste.

2.1 Verkehrssicherheitsmaßnahmen

In Wahrnehmung der Betreiberverantwortung erfolgten in den letzten ca. 10 Jahren in Abstimmung mit Bauordnung und Feuerwehr und auf der Grundlage eines genehmigten Brandschutzkonzeptes Bauunterhaltungsmaßnahmen, um die Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebes durch Abstellung der gravierenden Mängel sicherzustellen. In diesem Zusammenhang wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten in den verschiedenen Gebäuden durchgeführt:

- Bauliche Brandschutzmaßnahmen:
  Schaffung von Brandabschnitten durch Brandschutztüren, F90-Abschottungen von Kopiernischen in Fluren und Treppenhäusern
- Anlagentechnische Brandschutzmaßnahmen:
  Sicherheitsbeleuchtungsanlage, Brandmelde- und Alarmierungsanlage, Sicherstellung der Trinkwasserhygiene
- Organisatorische Brandschutzmaßnahmen:
  Ausstattungen zur Erstbekämpfung bei Bränden, Feuerwehrpläne, Flucht- und Rettungspläne, Rettungswegkennzeichnungen, Schaffung von Sammelplätzen

Um dringenden Bedarfen hinsichtlich der Ausgestaltung von Arbeitsplätzen vor einer Grundinstandsetzung nachzukommen, wurden zusätzlich örtliche Maßnahmen wie die Erneuerung einiger Teeküchen, Maler- und Bodenbelagsarbeiten in verschiedenen Büro- und Verkehrsflächen und die Sanierung einiger Kellerräume umgesetzt.

2.2 Grundinstandsetzung

Parallel zur Durchführung von Bauunterhaltungsmaßnahmen wurde die Grundinstandsetzung des VzM geplant. Da das Verwaltungszentrum keine vakanten Büroraumreserven aufweist und auf dem Grundstück keine angemessenen Aufstellungsmöglichkeiten für Interim-Bürocontainer bestehen, wurden die Flächen der ehemaligen Kantine in Haus Kronsforde zu einer wiederkehrenden Interimsfläche als „Multispace“ für eine Sanierung des Gesamtstandortes im „Pilgerschrittverfahren“ umgebaut. Die Arbeiten wurden mit einem Flächenangebot für 34 Arbeitsplätze in 2021 abgeschlossen. Die Grundsanierung des Gesamtstandortes soll nach bisheriger Planung „gebäudeweise“ in folgenden Bauabschnitten mit etagenweisem Freizug und Nutzung dieser Ausweichflächen erfolgen.

1. Bauabschnitt: Trafo und Netzersatzanlage (NEA)
2. Bauabschnitt: Haus Trave mit Verbindungsgang
3. Bauabschnitt: Tiefgarage
4. Bauabschnitt: Altbau mit Rechenzentrum
5. Bauabschnitt: Archivkeller
6. Bauabschnitt: Haus Sophienstraße
7. Bauabschnitt: Haus Kronsforde
8. Bauabschnitt: Außenanlagen

Der Umfang der ursprünglichen Planungsaufgabe „Brandschutz und Raumplanung“ dehnte sich in der frühen Bearbeitungsphase, insbesondere durch die Erkenntnisse aus der Durchführung der Verkehrssicherungsmaßnahmen, erheblich aus. Nachtragsbeauftragungen des bisherigen Planungsteams schlossen sich aus Gründen des Vergaberechts aus und auf der Grundlage eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens wurde ein neues Planungsteam beauftragt. Die Gesamtinstandsetzungsplanung des aktualisierten, erweiterten Bedarfes für den Gesamtstandort wurde in 2022 begonnen.

3. Planungsstand der Bauabschnitte

Die Planungen der Grundinstandsetzungen folgen in der Reihenfolge der Bauabschnitte. Entsprechend liegen für die Bauabschnitte 1 und 2 (siehe 2.2: 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage, 2. Bauabschnitt Haus Trave mit Verbindungsgang) aktuell Planungsstände in Entwurfstiefe vor. Im Bauabschnitt 3 Tiefgarage befindet sich die Planung der Betoninstandsetzung im Entwurfsstadium und die Freianlagenplanung in der Grundlagenermittlung.

Die Planung der Grundinstandsetzung der nachfolgenden Bauabschnitte 4 – 8 wird zeitlich so eingeordnet, dass die Bautätigkeiten nach aller Möglichkeit kontinuierlich und ohne wesentliche Unterbrechung vollzogen werden.

Der aktuelle Planungsstand zu den einzelnen Bauabschnitten ist wie folgt zusammenzufassen:

3.1 1. Bauabschnitt: Trafo und Netzersatzanlage (NEA)

Der bestehende Trafo weist das Baujahr 1977 auf. Für einzelne Komponenten bestehen bei einem Ausfall keine Ersatzbeschaffungsmöglichkeiten, weshalb bzgl. der Versorgungssicherheit des Standortes ein zunehmendes Risiko besteht. Bereits die Arbeiten im ersten Gebäude Haus Trave erfordern den Aufbau einer neuen Stromversorgung, weshalb die Errichtung eines neuen Trafos in einem neuen Einzelgebäude vor dem Haus Kronsforde vorgezogen als 1. Bauabschnitt zudem erforderlich wird. Die EW Bau Trafo/NSHV wurde Ende 2022 dem Hauptausschuss zur Projektfreigabe als VO/2022/11609 vorgelegt und freigegeben.

Am Verwaltungsstandort VzM werden Aufgaben der Kritischen Infrastruktur („KRISIS“) wahrgenommen. Die elektrotechnische Grundversorgung wurde insbesondere infolge der damit verbundenen, erforderlichen Redundanz bei Stromausfall und unter Berücksichtigung eventueller, zusätzlicher Strombedarfe aus aktuellen Planungsvorgaben zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (nachhaltige Wärmeerzeugung, Elektromobilität, u. a.) noch einmal einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wird jetzt vorerst ein Trafo geplant und errichtet sowie technische Vorbereitungen zur Ergänzung eines zweiten Trafos geschaffen. Die Herrichtung des Hausanschlussraumes im Keller des Hauses Kronsforde wurde um die Errichtung einer Netzersatzanlage für das Rechenzentrum erweitert.

Bis zum Erhalt der Baugenehmigung für diesen Bauabschnitt wird mit ca. sechs Monaten gerechnet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Baubeginn nach derzeitigem Terminplan im ersten Quartal 2026. Die Bauzeit wird ca. 6 Monate für diesen Bauabschnitt betragen.

3.2 2. Bauabschnitt: Haus Trave mit Verbindungsgang

Das Haus Trave wurde 1951 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Die Gebäude weisen ca. 7.167 m² BGF in sieben (zzgl. Staffelgeschoss) bzw. in drei Geschossen (Verbindungsgang) auf. Für die Fachbereiche 2, 3 und 4 werden im Haus Trave 236 Arbeitsplätze und im Verbindungsgang 60 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt. Im 7. Geschoss des Haus Trave befindet sich der große Sitzungssaal.

Im Anschluss an die Beauftragung der Planungsbeteiligten wurden Bestandsuntersuchungen am Haus Trave vorgenommen. Das Gebäude ist bauordnungsrechtlich nach Landesbauordnung in Gebäudeklasse 5 einzuordnen und wurde damit als Sonderbau/Hochhaus eingestuft, was insbesondere im Brandschutz höhere Anforderungen auslöst. Das Brandschutzkonzept berücksichtigt diese Vorgabe in den einzelnen Hochbau- und Anlagegewerken.

Die abgehängten Decken in den notwendigen Fluren bestehen aus brennbaren Holzlamellen ohne Brandschutzklassifizierung. Oberhalb der Holzlamellen im Abhangdeckenraum verlaufen die Elektrohauptverteilungen für die einzelnen Büros. Holzlamellen und Elektroinstallationen stellen eine Brandlast dar. Die Decken werden in allen Geschossen komplett abgebrochen und durch Trockenbaudecken mit Feuerwiderstandsklasse F30 ersetzt.

Im Kellerbereich sind Brandschutzmaßnahmen insbesondere an Wänden und Türen mit unzureichendem Feuerwiderstand durchzuführen.

Vorhandene Schadstoffe werden auf der Grundlage eines Schadstoffkatasters im Rahmen der Sanierung nach technischer Regel für Gefahrstoffe fachgerecht entfernt und umweltgerecht entsorgt. Wo eine Schadstoffentfernung nicht, oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist und/oder aufgrund der Einbausituation keine Gefährdung von diesen Stoffen ausgehen kann, werden die Stoffe eingekapselt, so dass keine Gefahr für die Nutzung und den Betrieb des Gebäudes ausgeht.

Die Raumstrukturen bleiben grundsätzlich erhalten. Nutzerbedarfe und gesetzliche Regelungen wurden in die Planungen aufgenommen. Darunter fallen Abstimmungsergebnisse mit dem Arbeitsschutz und der Denkmalpflege, welche auf restauratorischen Voruntersuchungen basieren. Weitere bauliche Untersuchungen ergaben Handlungsbedarfe an Kelleraußenwänden und den Kasematten am Verbindungsgang, da hier umfangreiche Durchfeuchtungen auftreten. Im Keller von Haus Trave soll in einem Teilbereich eine Klimakammer eingebaut werden, um den Erfordernissen der Lagerung des Archivmaterials gerecht zu werden.

An der unter Denkmalschutz stehenden Fassade haben sich nach einer bereits in 2007 erfolgten Sanierung im Sommer 2023 erneut Fassadenplatten aus Keramik gelöst (siehe auch Bericht Abschnitt 5). Die Platten sind mit einem Mörtel am Ausfachungsmauerwerk des Stahlbetonskelettbaus im Verbund befestigt. Durch thermische Spannungen treten Verbundstörungen auf und die Lagesicherheit ist in Teilen eingeschränkt. Es ergaben sich daraus Verkehrssicherheitseinschränkungen, weshalb die geschädigten Bereiche identifiziert und durch Einrüstung und Schutznetze im Zuge der Gefahrenabwehr gesichert wurden. Die Ablösungen und Risse führen auch zu Durchfeuchtungen des Mauerwerks. Die bestehende Konstruktion ist nur eingeschränkt standsicher und nicht dauerhaft. Eine neue Fassadenkonstruktion wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt. In Absprache mit dem Denkmalschutz und unter Beachtung bauphysikalischer Möglichkeiten werden energetische Ertüchtigungen hier berücksichtigt. Diese Maßnahmen werden in den Maßnahmenumfang gemäß EW-Bau übernommen.

Für die Sanierung ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, da die Arbeiten vorhabenfreie Instandhaltungen nach LBO §61 überschreiten.

3.3 3. Bauabschnitt: Tiefgarage

Die Tiefgarage ist aufgrund festgestellter Schäden im Bereich der Stahlbetontragkonstruktion dringend sanierungsbedürftig. Es wurden Bewehrungskorrosionen verbunden mit Betonabplatzungen an einzelnen Bauteilen wie Wänden, Stützen, Decken und Sohlen festgestellt. Undichtigkeiten in dem Fahrbahn- und Gehwegaufbau des Freidecks, im Zwischendeck sowie an den Bauwerksfugen ermöglichen das Eindringen von Feuchtigkeit und von darin gelösten Chloriden aus Taumitteln in die darunterliegende Tragkonstruktion. Die Schadensbilder in den durch Spritzwasser belasteten Sockelbereichen von Stahlbetonstützen und -wänden sind gleichsam mit erhöhten Chlorideinträgen zu erklären, die im Winter über Schnee- und Eisanhaftungen der einfahrenden Fahrzeuge auf die Fahrbahn- und Bauteiloberflächen abgegeben werden. Aktuell sind die Fachplaner damit beauftragt, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten, das mit Blick auf die Bauwerksabdichtung und damit den Schutz der Tragkonstruktion zunächst die Erneuerung des Funktionsaufbaus des Freidecks vorsieht und im Nachgang die Instandsetzung von Standsicherheit und Dauerhaftigkeit der Stahlbetonbauteile in den beiden Untergeschossen zum Gegenstand hat.

3.4 4. Bauabschnitt: Altbau

Dieser Gebäudeteil wurde 1896 errichtet und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude weist 5 Etagen auf und bietet Arbeitsplätze für 148 Mitarbeitenden aus den Fachbereichen 2, 3, 4 und 5. Der Altbau weist eine BGF von 4.690 m² auf.

Notwendige Instandsetzungen zielen auch hier wesentlich auf die Wiederherstellung der Verkehrssicherheit ab:
Für die Schaffung des zweiten Rettungsweges muss im 3. Obergeschoss an den Giebelseiten ein entsprechend ausgebauter Raum mit erhöhten brandschutztechnischen Anforderungen (sog. Evakuierungsraum) für maximal 10 Personen hergestellt werden. Dafür werden Wände ertüchtigt und Türen ausgetauscht.

Schäden an der Fassade erfordern eine grundlegende Sanierung. Die Nutzerbedarfe sind abzustimmen und die Möglichkeiten mit der Denkmalpflege abzustimmen. In der weiteren Planung werden die erforderlichen Maßnahmen für den Umgang mit den Schadstoffen sowie die Möglichkeit der Erzielung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege ausgearbeitet. Im Kellergeschoss wird auf Anforderung des Bereiches Informationstechnik ein Rechenzentrum geschaffen.

3.5 5. Bauabschnitt: Archivkeller

Der Archivkeller befindet sich zwischen Verbindungsgang und Parkgarage. Es wurden, ähnlich wie in der Tiefgarage, Schäden im Bereich der Stahlbetondecken festgestellt. Die Standsicherheit der Konstruktion ist derart eingeschränkt, dass diese betroffenen Bereiche provisorisch abgestützt werden mussten, um die Verkehrssicherheit in den Archivräumen zu gewährleisten. Bei zurückliegenden Bauteiluntersuchungen wurde eine bereits zur Bauzeit deutlich unzureichend erzielte Betondruckfestigkeit festgestellt. Hier bestand die Gefahr des akuten Standsicherheitsverlustes, weshalb zur Abwendung eines Bauteilversagens die Nutzung der darüber befindlichen Parkfläche durch Sperrung dauerhaft unterbunden werden musste. Die Dringlichkeit einer Sanierung ergibt sich neben der Verkehrssicherheit auch aus dem zwingenden Erhalt der denkmalgeschützten Garagen oberhalb des Archivkellers. Derzeit werden weitere Bauteiluntersuchungen vorgenommen, die als Grundlage für die Erstellung eines bereits beauftragten Sanierungskonzeptes dienen.

3.6 6. Bauabschnitt: Haus Sophienstraße

Das Haus Sophienstraße steht nicht unter Denkmalschutz. Es verfügt über 4 Etagen, in denen 175 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Die Fachbereiche 2 und 3 sind Nutzer der Liegenschaft. Das Haus weist eine BGF von 4.426 m² auf.
Hier wurden bereits feuerbeständige Türen in die inneren Brandwände in allen Geschossen eingebaut. Die Schottungen im Brandwandbereich, in den Trennwänden und Decken der Flure sind fertiggestellt. In 2023 wurden die Räumlichkeiten, die durch das Gesundheitsamt genutzt werden, insbesondere durch Maler- und Bodenbelagsarbeiten an die überwiegend sensiblen, öffentlichen Nutzerbedarfe angepasst.
Gegenstand der Instandsetzung werden auch Fassade und Fenster sein, welche Feuchtigkeitsschäden und Einschränkungen der Dauerhaftigkeit aufweisen.

3.7 7. Bauabschnitt: Haus Kronsforde

Das Haus Kronsforde, errichtet 1962, steht nicht unter Denkmalschutz. Hier stehen 314 Mitarbeiterplätze zur Verfügung. Das Gebäude weist 6 Etagen und ein Staffelgeschoss auf. Die hauptsächliche Nutzung erfolgt durch den Fachbereich 2. Das Haus Kronsforde verfügt über eine BGF von 6.480 m².

Die Fassade des Hauses Kronsforde befindet sich in einem in Teilen nicht mehr standsicheren und verkehrssicheren Zustand und muss erneuert werden. Das Flachdach bedarf einer Grundinstandsetzung und die Technikzentrale im Dachgeschoss ist im Zuge der Erneuerung der Gebäudetechnik neu aufzubauen. Bestehende Mängel des Brandschutzes werden im Rahmen der Sanierung behoben und Raumplanungsanforderungen umgesetzt. Eine Voruntersuchung auf Schadstoffe hat stattgefunden und Befunde liegen vor. Diese werden im Rahmen der Sanierung fachgerecht entsorgt und in Teilen örtlich gekapselt. Die Teeküchen werden ausgetauscht und es erfolgen Maler- und Bodenbelagsarbeiten. Die im Keller von

Haus Kronsforde befindlichen Hausanschlussräume werden im 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage entsprechend der zukünftigen Bedarfe angepasst. Nutzungskonzepte werden abgestimmt und werden in der Grundinstandsetzung berücksichtigt.

3.8 8. Bauabschnitt: Außenanlagen

Die Überplanung der Außenanlagen (u. a. Rigolen zur Regenwasserversickerung, Anpassung des Gefälles der Pflasterfläche und Sanierung der Abwasserleitungen im Außenbereich) erfolgt als Teil der Grundinstandsetzung des Verwaltungsstandortes und wird abschnittsweise umgesetzt.

4. Möglichkeiten der Umsetzung von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit im Zuge der Grundinstandsetzung

In energetischer Hinsicht ist der Gesamtstandort hinsichtlich der Zustände von Gebäudehülle und Anlagentechnik durchgehend grundhaft sanierungsbedürftig. Aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzes kann von den gesetzlichen Vorgaben abgewichen werden. Es wird jedoch angestrebt, unter wirtschaftlicher Abwägung und in Abstimmung mit dem Bereich Denkmalpflege Ziele von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nach Möglichkeit umzusetzen. Für das Haus Trave und Verbindungsgang sind diese Maßnahmen bereits in die Planung eingeflossen. Eine Vorabschätzung geht in diesem Gebäude von einen Einsparpotential in der Wärmeerzeugung von ca. 40 % aus.

Auch in den weiteren Bauabschnitten werden Instandsetzungsplanungen unter dem Aspekt der gesetzlichen und der städtischen Ziele von Energieeffizienz und Nachhaltigkeit vorgenommen.

Auch wird die Installation von Photovoltaikanlagen geprüft:
Beim Haus Trave ergibt sich wegen der Gebäudehöhe keine wirtschaftliche Möglichkeit. Im Verbindungsgang sind durch die vorhandene Verschattung, denkmalpflegerische Aspekte und örtlichen Gegebenheiten nur die Installation von Kleinstflächen möglich, deren Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist. In den Gebäuden Altbau, Haus Sophienstraße und Haus Kronsforde wird die Installation geprüft und nach Möglichkeit in die Planung aufgenommen. Mögliche Photovoltaikanlagen sind in den Kosten bislang nicht enthalten.

5. Aktuelle Projektanpassungen infolge Fassadenschäden und eventueller Nutzungsverlagerungen des Fachbereichs 2

Konkrete Gefahren durch im Sommer 2023 herunterfallende Fassadenplatten an Haus Trave lösten neben der Sperrung zugehöriger Verkehrsflächen eine notwendige, grundlegende Bewertung der Fassadenkonstruktion des Gesamtbauwerkes in 2024 aus. Handnahe Inaugenscheinnahmen und Bauteilprüfungen sowie labortechnische Materialuntersuchungen durch sachkundige Planer ergaben, dass eine wirtschaftliche Sanierung der Bestandsfassade und des schadhaften, inneren Ausfachungsmauerwerkes des Gebäudes nicht möglich ist.

Der erforderliche Rückbau und Wiederaufbau von Fassaden und Ausfachungsmauerwerk muss gleichzeitig und allseitig in allen Ebenen erfolgen und lässt entsprechend eine Nutzung von Haus Trave während der Gesamtinstandsetzung nicht zu. Ein Witterungsschutz erfolgt durch Wetterschutzplanen am Fassadengerüst.

Das bisherige Konzept einer etagenweisen Instandsetzung von Haus Trave ist gemäß dieser neuen Erkenntnisse nicht mehr umsetzbar. Die Fassadenerneuerung kann nur gesamtheitlich erfolgen, was einen Leerzug des gesamten Gebäudes unabdingbar macht. Eine vorübergehende Unterbringung der 164 Mitarbeitenden auf dem VzM-Campus während der Bauzeit ist nicht möglich.

Zur Aufrechterhaltung des Verwaltungsbetriebes ist eine externe Interimsfläche anzumieten. Die Kosten hierfür ergeben sich nach groben Schätzungen wie folgt:

- Gesamtflächenbedarf ca. 5.400 m²
  (aus 180 Mitarbeiter x 30 m² Gesamtfläche je Mitarbeiter inkl. Nutz- und Technikflächen)

- Monatsmiete ca. 91.800,00 EUR
  (aus 5.400 m² Gesamtflächenbedarf x 16,00-17,00 EUR/m² inkl. Nebenkosten)
- Gesamtmietkosten ca. 3,5 Mio. EUR
  (aus 91.800,00 EUR x 40 Monate Bauzeit)

Es können sich zusätzliche Kosten ergeben, falls ein Mietobjekt dieser Größe nur mit einer verlängerten Mindestmietdauer im Mietmarkt erhältlich ist, welche den tatsächlichen Bedarf überschreitet.

Gemäß aktuellem Raumplanungsbericht IV (VO/2025/14014) ergibt sich die Möglichkeit, Mitarbeitende aus dem Fachbereich 2, die aktuell in den Häusern Kronsforde, Trave und Altbau ihren Arbeitsplatz haben, zukünftig in ein als „Soziales Rathaus“ avisiertes Mietobjekt in der Ziegelstraße zu verlagern. Bei einer Anmietung würden die Kosten für eine Interimslösung entfallen.

Für den Fall, dass die Verwaltung den politischen Auftrag zur Verlagerung erhält, erfolgen derzeit Planungen, den 2. Bauabschnitt Haus Trave nach einem Leerzug ganzheitlich einer Instandsetzung zu unterziehen. Es ergeben sich erhebliche, zeitliche und finanzielle Vorteile in einem solchen Bauablauf.

Zudem wird zu einem späteren Zeitpunkt geprüft, ob auch der 7. Bauabschnitt Haus Kronsforde nach einem vollständigen Leerzug durchgängig einer Grundsanierung unterzogen werden kann, da auch hier von einem Ersatz der geschädigten Fassade auszugehen ist.

6. Termine

Ein Rahmenterminplan liegt derzeit für die Maßnahmen 1. Bauabschnitt Trafo und Netzersatzanlage und 2. Bauabschnitt Haus Trave vor. Für die weiteren Bauabschnitte werden diese erst im Rahmen der jeweils zugehörigen Planung erstellt.
Einem groben Gesamtprojektplan für die Baumaßnahmen zur Grundinstandsetzung des Gesamtstandortes VzM folgend wird die gesamte Bauzeit ca. 10 Jahre betragen und im 1. Quartal 2026 beginnen. Die Bauabschnitte werden, auf der Grundlage einer groben Annahme insbesondere für die späteren Maßnahmen, wie folgt zeitlich ablaufen:

Bauabschnitt	**Bauzeit**	**Baubeginn**
1. BA: Trafo und Netzersatzanlage	½ Jahr	1. Quartal 2026
2. BA: Haus Trave und Verbindungsgang	3 ¼ Jahre	3. Quartal 2026
3. BA: Tiefgarage	1 ¾ Jahre	2. Quartal 2026
4.1 BA – Teil 1: Rechenzentrum	½ Jahr	3. Quartal 2026
4.2 BA – Teil 2: Altbau	2 Jahre	ca. 2030
5. BA: Archivkeller	1 Jahr	ca. 2032
6. BA: Haus Sophienstraße	2 Jahre	ca. 2032
7. BA: Haus Kronsforde	2 Jahre	ca. 2034

7. Kosten

Die Kosten für Haus Trave und Verbindungsgang liegen als Vorabzug der Kostenberechnung vor. Auf dieser Basis wurden die Kosten für die Häuser Altbau, Kronsforde und Sophienstraße wie folgt ermittelt. Es wurden die Kosten pro Bruttogrundfläche errechnet und mit der Bruttogrundfläche der jeweiligen Häuser und einem Faktor zur Würdigung des bauli-

chen Zustandes entsprechend multipliziert. Zusätzlich wurden die angenommenen, möglichen energetischen Maßnahmen prognostiziert. Die Installation von PV-Anlagen wurde nicht berücksichtigt, da die Wirtschaftlichkeit aufgrund der möglichen Flächen noch nicht geprüft werden konnte. Im langfristigen Planungsfortschritt werden die Kostenprognosen durch die Erkenntnisse aus den jeweiligen Entwurfsbearbeitungen und den zugehörigen Kostenberechnungen der einzelnen Bauabschnitte eine zunehmende Genauigkeit aufweisen.

Kostenansatz VZM, Stand 2024, ohne Indizierung für Preissteigerungen kommender Jahre, inkl. MwSt., (nur informell: sehr grob zu erwartende Kostensteigerung jährlich ca. 3 – 6 %):

• 1. BA Trafo und Netzersatzanlage	2,0 Mio. EUR
• 2. BA Haus Trave mit Verbindungsgang	26,0 Mio. EUR
• 3. BA Tiefgarage	3,5 Mio. EUR
• 4. BA Altbau und Rechenzentrum	15,0 Mio. EUR
• 5. BA Archivkeller	1,5 Mio. EUR
• 6. BA Sophienstraße	13,5 Mio. EUR
• 7. BA Haus Kronsforde	22,5 Mio. EUR
Gesamtkosten	**84,0 Mio. EUR**

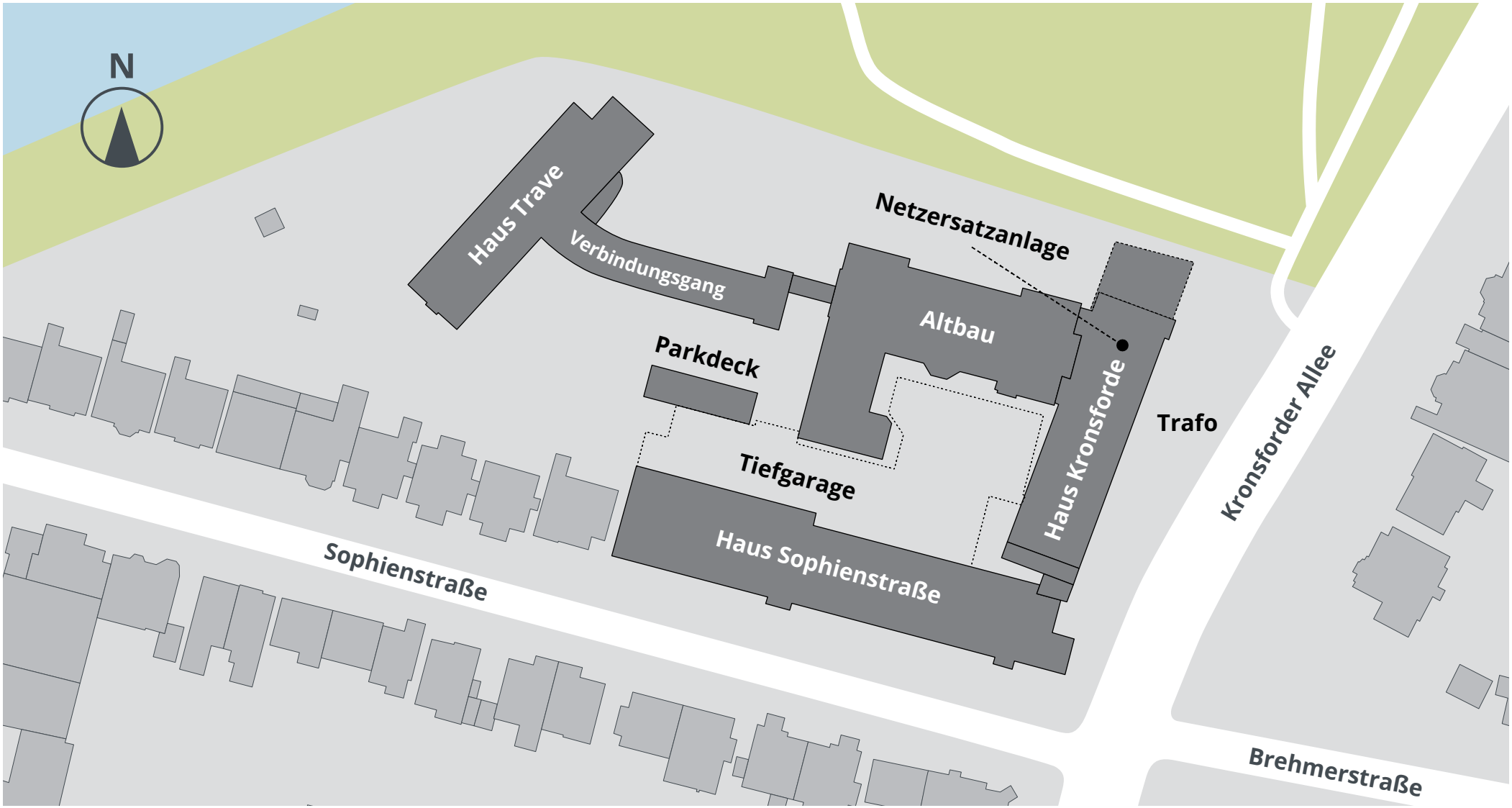
Über den Projektfortlauf wird zukünftig jährlich sowie ggf. zusätzlich anlassbezogen in den politischen Gremien berichtet.

Anlagen:

1 – Übersichtsplan Gebäudekomplex Verwaltungszentrum Mühlentor

Senatorin Joanna Hagen

Lageplan Verwaltungszentrum Mühlentor



Maßstab 1:1.000

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14173
öffentlich

Lübeck, 03.04.2025

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Wiebke Warfia (E-Mail: wiebke.warfia@luebeck.de Telefon: 122 - 6140)

Park & Ride-Parkplatz in Travemünde

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
18.06.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.06.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

In der Sitzung der Bürgerschaft vom 26.09.2024 wurde zur VO/2024/13440 „Prüfung zur Einführung eines Park and Ride Konzepts für Travemünde während der Hauptsaison“ nachfolgend aufgeführter Antrag beschlossen (VO/2024/13440-01).

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Einrichtung eines Pop Up-Parkplatzes in Travemünde zu prüfen, um bei Bedarf in der Hauptsaison einen temporären Pop Up-Park and Ride Service einzurichten.

Bericht:

Geprüft wurde ein Behelfsparkplatz, der an der Kreuzung Timmendorfer Weg und Howingsbrook liegt. Dieser Behelfsparkplatz stünde während der Hauptsaison vom 15. Mai bis 14. September und zu Großveranstaltungen zur Verfügung, um die saisonal gesteigerte Parkraumnachfrage abzufedern und den Parksuchverkehren, verursacht durch Tagestourist:innen und Besucher:innen, in den Wohngebieten entgegenzuwirken. Im Gegensatz zu regulären Park & Ride-Parkplätzen ist ein derartiger temporärer Parkplatz nicht öffentlich gewidmet

A: Status Quo



Abb.1: Übersicht der Parkplätze in Travemünde, transparente Markierungen sind ohne Live-Daten (nicht in Parkleitsystem integriert) © KWL

In Travemünde bestehen aktuell 20 gebührenpflichtige Parkplätze und Parkhäuser, die insgesamt Platz für 2.939 Pkw bieten (Abb. 1)[1]. Trotz der hohen Anzahl an Parkplätzen kommt es in Travemünde in der Hauptsaison und zu Großveranstaltungen zu Verkehrsüberlastungen, Staus und Parksuchverkehren, die insbesondere in den Wohngebieten für Konflikte sorgen. Auch das rechtswidrige Parken auf Gehwegen, in Aus- und Einfahrten oder im (eingeschränkten) Halteverbot ist zu bestimmten Zeiten feststellbar.

Zur temporären Erweiterung des Parkraumangebots besteht bereits ein Behelfsparkplatz am Dreilingsberg (Abb. 1, 21), der in erster Linie zur Travemünder Woche bereitsteht. Erfahrungsgemäß wird der Parkplatz nur sporadisch genutzt. Faktoren die die Auslastung des Parkplatzes beeinflussen sind u. a.:

- Verfügbarkeit gebührenfreier Parkplätze näher am Zielort
- witterungsabhängige Nutzbarkeit (Bodenbeschaffenheit)
- geringe Bekanntheit

Parkplätze die näher am Eventbereich der Travemünder Woche gelegen sind, weisen eine deutlich höhere Auslastung auf. Demnach lässt sich vermuten, dass die fußläufige Nähe der touristischen Attraktionen zu den größten Einflussfaktoren der Parkplatzauslastungen zählt.

B: Standort

Die vorgeschlagene Fläche liegt am Ortseingang Travemündes nördlich der B75. Sie setzt sich aus den Flurstücken 44/3 und 91/38 der Gemarkung Gneversdorf zusammen (Abb. 2, orange eingefärbt) und grenzt an die Kreuzung Howingsbrook und Timmendorfer Weg an. Die Erschließung erfolgt über die Straße Howingsbrook, mit direkter Anbindung an die B75.

Die Fläche umfasst insgesamt 35.831 m² und befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Sie ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Brodtener Winkel und verfügt über seggen- und binsenreiche Nasswiesen sowie Knicks. Abzüglich der Nasswiesen, Knicks und Baumbestände, bliebe eine nutzbare Fläche von rund 27.000 m².
Bei einem Flächenverbrauch von ca. 24 m² pro Pkw, inkl. Fahrgasse, ergäben sich auf der Fläche theoretisch ca. 1.000 Behelfsparkplätze, die zur Hauptsaison und Großveranstaltun-

[1] KWL (2025)

gen zur Verfügung stünden. Südlich grenzt die Bushaltestelle Lübeck Gneversdorf an, wodurch die Fläche über eine direkte Anbindung an das ÖPNV-Netz verfügt. Die Bushaltestelle wird aktuell im Regelbetrieb von der Buslinie 30 angebunden, die im Halbstundentakt verkehrt und u. a. den Strandbahnhof, als auch die Priwallfähre in Travemünde anfährt.

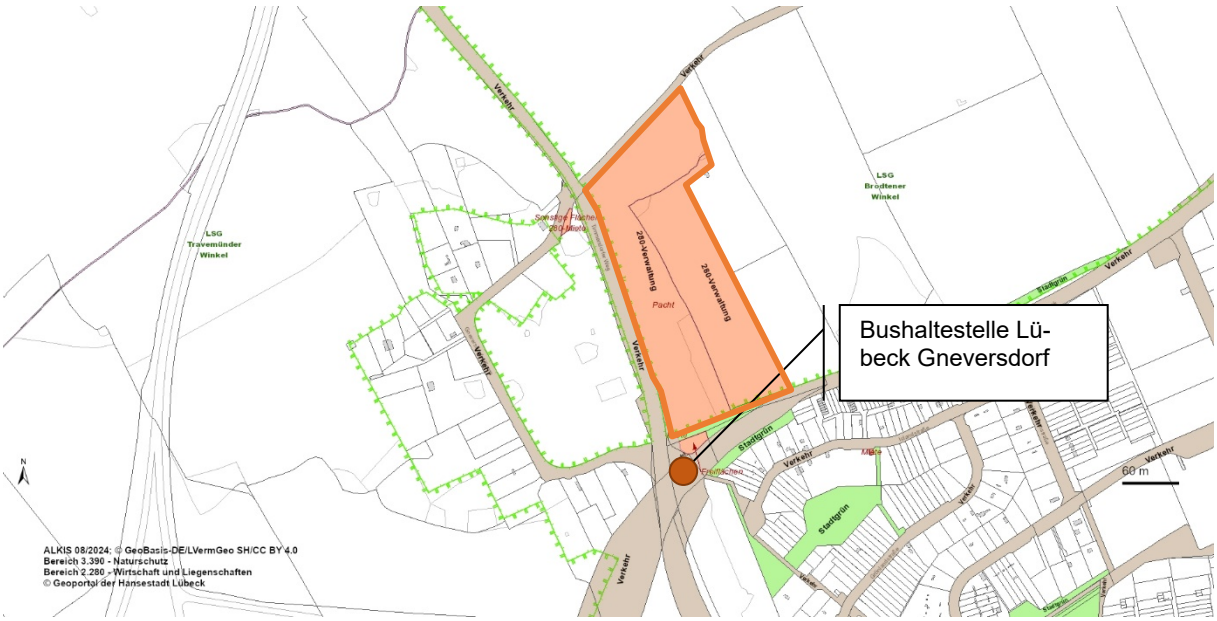


Abb. 2: Verortung des potenziellen Behelfsparkplatzes am Howingsbrook (orange eingefärbt), © GeoPortal Lübeck

Die Fläche böte also die Möglichkeit, das Parkraumangebot temporär zu erweitern und Tourismus- sowie Freizeitverkehre am Ortseingang umzuleiten und ist damit in verkehrlicher Hinsicht durchaus zweckmäßig. Bei einer frühzeitigen Umlenkung des Verkehrs könnten die Parksuchverkehre in den angrenzenden Wohngebieten deutlich reduziert und eine Entlastung der Wohnstraßen erzielt werden. Bei einer kostenlosen Benutzung wären für die Gäste (falls nötig) nur die Busfahrkarten zu zahlen.

Da die Fläche aber Teil des Landschaftsschutzgebietes Brodtener Winkel ist, zählt die Einrichtung eines Behelfsparkplatzes, gemäß § 5 (1) 1 LSG_Verordnung „Brodtner Winkel“[2], zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben.

C: Genehmigungsfähigkeit

Nach Prüfung und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Genehmigung des Behelfsparkplatzes auf den vorgeschlagenen Flurstücken nicht in Aussicht zu stellen. Die Flächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brodtener Winkel“ und ist als altes Dauergrünland, umgeben von Knicks und anderen Großgehölzen, gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 44/3, Gneversdorf, Flur 2 auch aufgrund der Bodenbeschaffenheiten nicht als Behelfsparkplatz geeignet wäre. Das Gelände sei stark bewegt, was insbesondere bei Stark- und Dauerregen ein Risiko für Autofahrer:innen darstellen würde. Zudem befindet sich im Norden ein geschütztes Biotop (Feuchtwiese), das für die Nutzung als Behelfsparkplatz ausgespart werden müsste.

Aus Sicht der Verwaltung sind keine besser geeigneten Alternativstandorte vorhanden. Dies wurde im Rahmen der Anfrage auf Genehmigungsfähigkeit beim Bereich UNV geprüft. Eine entsprechende Kurzprüfung ist als Anhang beigefügt.

[2] Untere Landschaftspflegebehörde, S.5

Allerdings ist ohnehin fraglich, ob ein zusätzlicher Behelfsparkplatz in dezentraler Lage überhaupt zur Besserung der Parkproblematik beitragen würde. Solange die Chance auf einen kostenlosen Parkplatz näher am „Ort des Geschehens“ besteht, ist es sehr unsicher, ob Besucher:innen diesen Parkplatz tatsächlich annehmen würden. Nicht zuletzt das neue Parkhaus am Godewind könnte zu einer Entspannung der Parkraumsituation beitragen.

Dies könnte nur gelingen, wenn es Zufahrtsbeschränkungen für Travemünde gäbe und Besucher:innen keine andere Wahl hätten, als den Behelfsparkplatz zu benutzen. Die Durchführung von temporären Durchfahrtssperren zum Schutz vor Lärm und Abgasen kann auf Grundlage des §45 Abs. 1 der StVO erfolgen. Ausnahmegenehmigungen zur Durchfahrt sind den Bewohner:innen vorbehalten, um die gebietsfremden Veranstaltungsverkehre aus den Wohngebieten herauszuhalten. Hierbei entsteht ein Kontrollaufwand durch entsprechende Ordnerkräfte und es stellt sich die grundsätzliche Frage, ob dies überhaupt gewünscht ist.

Aus Sicht der Verwaltung weist der überprüfte P&R-Standort eine vergleichbare Lagegunst auf wie der bestehende, ebenfalls kostenlose Parkplatz am Dreilingsberg, der nur selten genutzt wird. Die Entfernung zum Ortszentrum und zum Strand sind ähnlich und es befindet sich eine Bushaltestelle (Linien 35, 38 und 50) in unmittelbarer Nähe. Daher erscheint es sinnvoller, letzteren besser in Nutzung zu bringen, bevor zusätzliche Flächen in Anspruch genommen werden – zumindest so lang die Fläche zu Verfügung steht. Hier ist das bestehende Parkleitsystem positiv hervorzuheben. Denkbar wäre es bspw., die kürzlich in Travemünde eingeführten Leihfahrräder auch an diesem Standort anzubieten. Die Verwaltung wird den Anbieter entsprechend informieren.

D: Fazit:

Ein temporärer Park & Ride-Parkplatz ist auf der untersuchten Fläche nicht genehmigungsfähig, von der Bodenbeschaffenheit problematisch und daher nicht umsetzbar. Ein geeigneter und vertretbarer Alternativstandort ist nicht gegeben. Zunächst sollte die Fläche am Dreilingsberg stärker in Nutzung gebracht werden.

Hinweis

KWL GmbH (2025). *Kurzübersicht der Parkplätze, Travemünde.* Online unter: KWL GmbH Parken Lübeck [zuletzt abgerufen: 02.04.2025]

Untere Landschaftspflegebehörde Lübeck (1992). *Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brodtener Winkel“ in der Hansestadt Lübeck vom 19. Februar 1992.* Online unter: Bekanntmachungen - Hansestadt Lübeck [zuletzt abgerufen: 02.04.2025]

Anlagen:

Anlage 1 Kurzprüfung mögliche P&R-Standorte in Travemünde

Senatorin Joanna Hagen

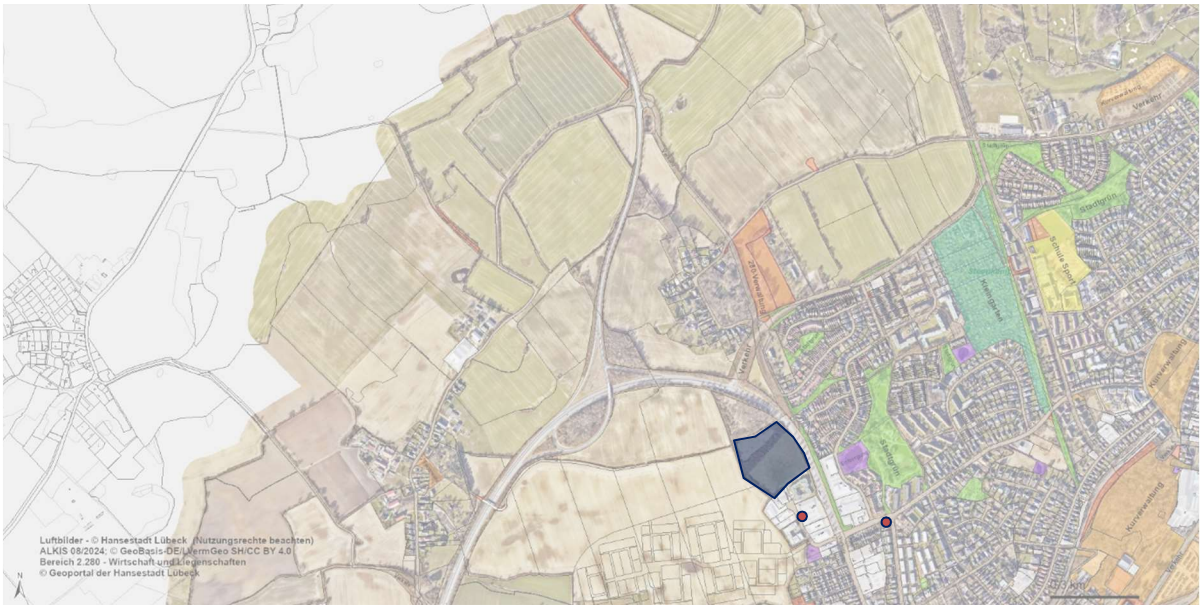
5 - Planen und Bauen
610 - Stadtplanung und Bauordnung

Lübeck, den 17.04.2025
Auskunft: Frau Wiebke Warfia
Tel.: 04511226-6140; Fax: -
e-mail: Wiebke.Warfia@luebeck.de

Alternativenprüfung: Flächen für einen P+R Parkplatz in Travemünde

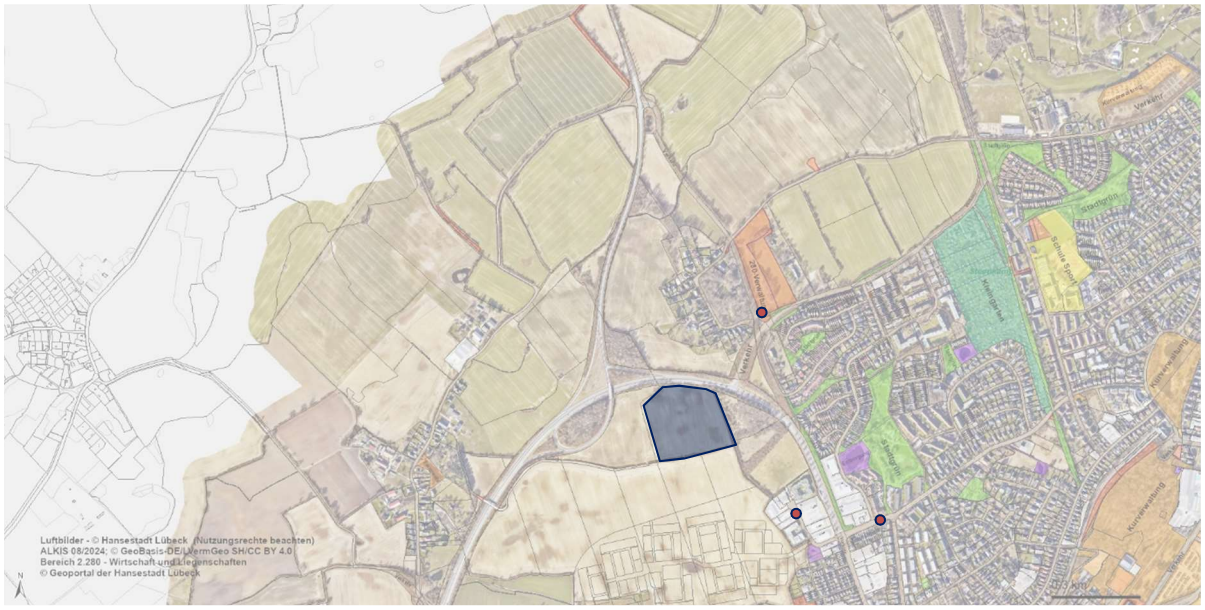
Alternativflächen

Bushaltestellen

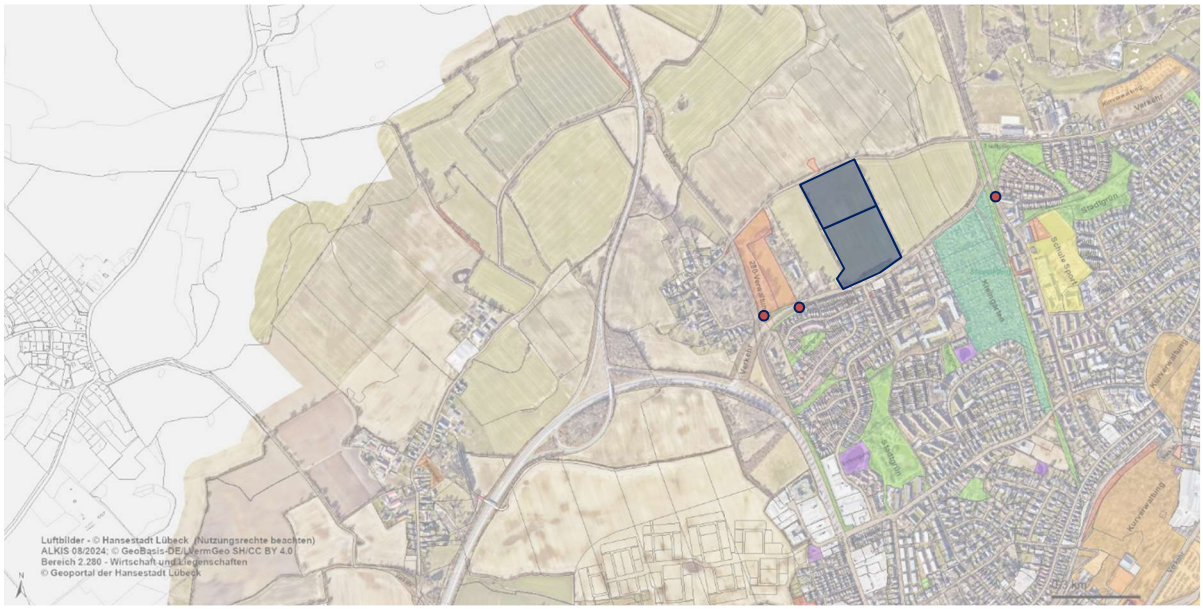


Gemarkung: 3532, Flur: 3, Flurstück 27/14	
Eigentumsverhältnisse	Privat
Fläche in m²	Fläche gesamt: 39.387 m² Fläche abzüglich Knicks etc.: ca. 21.887 m²
Anbindung ÖPNV	Haltestellen Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg und Brodtener Kirchsteig: Linien 33, 35 und 40
Zugänglichkeit MIV	Direkte Anbindung über die Straße „Am Dreilingsberg“
Landschaftsschutz	-
Aktuelle Nutzung	Bedarfsparkplatz
Weitere Planungen	B-Plan 32.56.00/ 32.56.02
Eignung P+R	Die Fläche am Dreilingsberg ist bereits als Behelfsparkplatz vorhanden. Allerdings ist unklar, wie lange die Fläche hierzu noch zur Verfügung stehen wird.

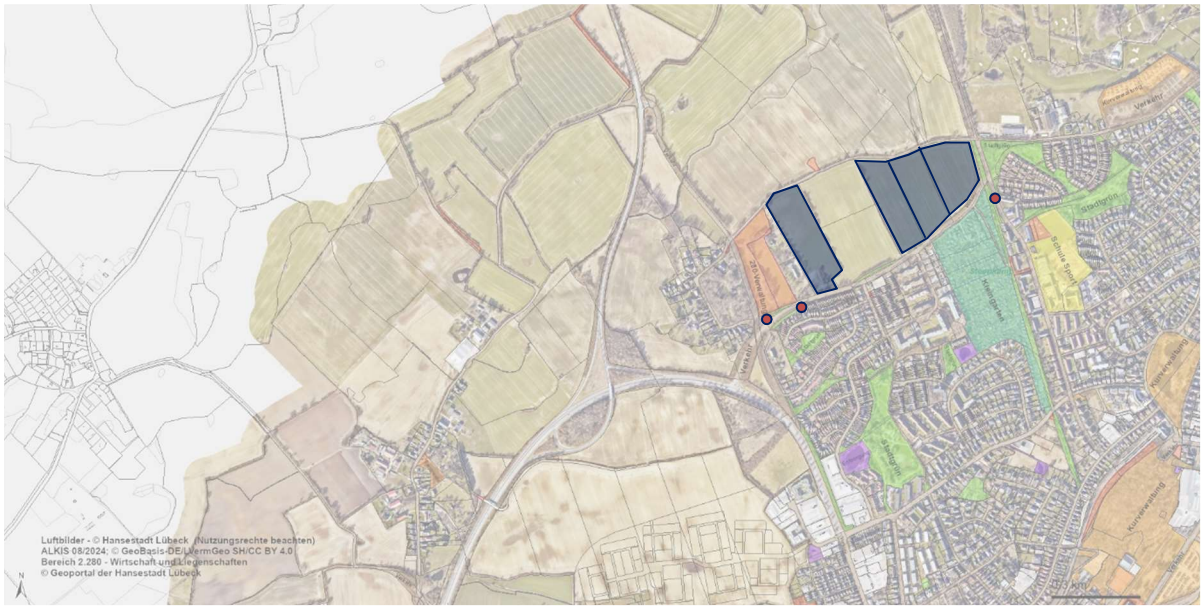
…



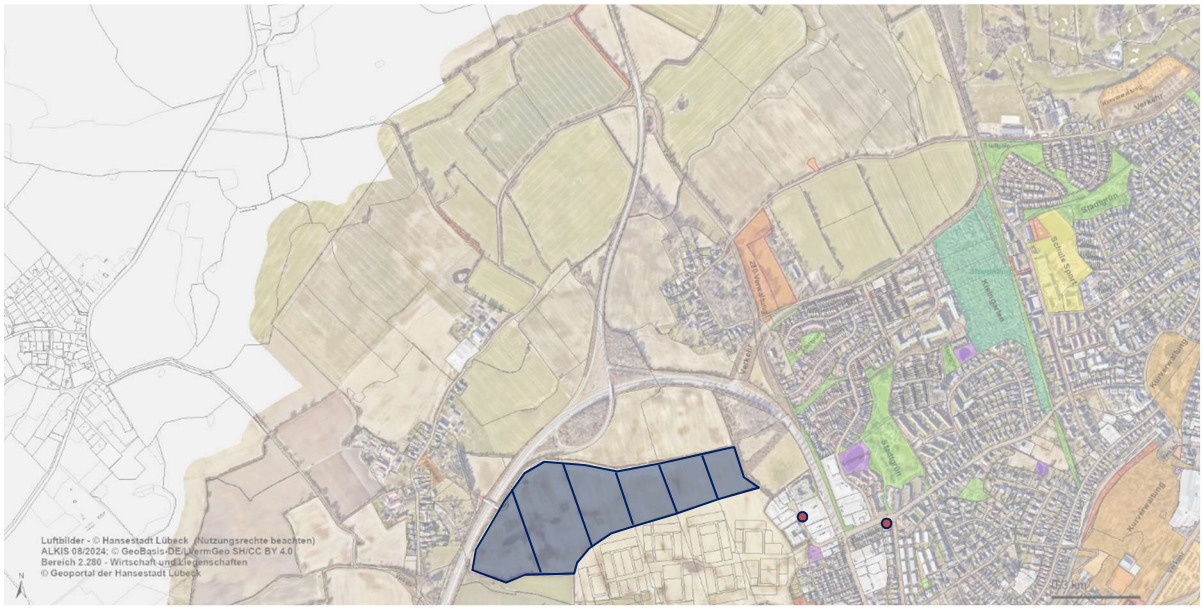
Gemarkung: 3532, Flur: 3, Flurstück 27/1	
Eigentumsverhältnisse	Privat
Fläche in m²	57.500 m²
Anbindung ÖPNV	Keine Haltestellen im Umkreis von 300 m
Zugänglichkeit MIV	Keine geeignete Anbindung ans Straßennetz
Landschaftsschutz	-
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Weitere Planungen	Ob die Fläche Potenziale für die Stadtentwicklung bietet, wird derzeit im Rahmen der Neuaufstellung des FNP geprüft.
Eignung P+R	Die Fläche ist aufgrund der fehlenden Straßenanbindung und Bushaltestellen sowohl als Bedarfsparkplatz, als auch als P+R Parkplatz ungeeignet. Erstere kann auch nicht ohne Weiteres hergerichtet werden. Außerdem erschweren die Eigentumsverhältnisse eine Erschließung der Fläche.



Gemarkung: 3510, Flur: 2, Flurstücke 33/1 und 108	
Eigentumsverhältnisse	Privat
Fläche in m²	34.791 m², 43.178 m²
Anbindung ÖPNV	Haltestellen Lübeck Gneversdorf, Howingsbrook und Distelkrog Buslinien 30, 31 und 40
Zugänglichkeit MIV	Direkte Anbindung über die Straße „Howingsbrook“
Landschaftsschutz	LSG Brodtener Winkel
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Weitere Planungen	-
Eignung P+R	Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet und bilden die höchste Stelle des Schedlingsberg aus. Eine Nutzung als Bedarfs- und P+R Parkplatz wäre in Bezug auf das Landschaftsbild problematisch. Die Flächen sind in privatem Eigentum.



Gemarkung: 3510, Flur: 2, Flurstücke 35/2, 29/4, 28/3 und 27/4	
Eigentumsverhältnisse	Privat
Fläche in m²	40.890 m², 32.735 m², 29.550 m² und 32.087 m²
Anbindung ÖPNV	Haltestellen Lübeck Gneversdorf, Howingsbrook und Distelkrog Buslinien 30, 31 und 40
Zugänglichkeit MIV	Direkte Anbindung über die Straße „Howingsbrook“
Landschaftsschutz	LSG Brodtener Winkel
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Weitere Planungen	B-Plan 32.59.00 im Verfahren/ Entwicklung Wohngebiet (östliche Fläche)
Eignung als P+R	Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Außerdem ist die Entwicklung eines Wohngebiets geplant, weshalb die östlichen Flächen zukünftig nicht zur Verfügung stehen werden. Auch topografisch gestalten sich die Flächen recht uneben. Die Flächen sind in privatem Eigentum.



Gemarkung: 3532, Flur: 3, Flurstücke 35/16, 179, 174, 170, 168, 165	
Eigentumsverhältnisse	Privat
Fläche in m²	41.432 m², 65.904 m², 26.546 m², 24.997m² und 18.174 m²
Anbindung ÖPNV	Haltestellen Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg und Brodtener Kirchsteig: Linien 33, 35 und 40
Zugänglichkeit MIV	Keine geeignete Anbindung ans Straßennetz
Landschaftsschutz	-
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft
Weitere Planungen	-
Eignung als P+R	Die Flächen südlich der B75 sind in privatem Eigentum. Außerdem ist keine geeignete Anbindung an das Straßen- sowie ÖPNV-Netz gegeben. Lediglich die im Osten gelegene Fläche könnte über die Bushaltestelle angebunden werden.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13776
öffentlich

Lübeck, 02.12.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Kriterienkatalog zur Vergabe von Gewerbegrundstücken in der Hansestadt Lübeck

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.03.2025	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
27.03.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
1. Die Vermarktung und Vergabe von Gewerbegrundstücken, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck, der KWL GmbH oder der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH befinden, erfolgt auf Grundlage des *Kriterienkatalogs zur Vergabe von Gewerbegrundstücken der Hansestadt Lübeck*.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Beschlüsse in den Gesellschafterversammlungen der KWL GmbH und der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH zu fassen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
KWL GmbH, Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH	Der Aufsichtsrat der KWL hat den Kriterienkatalog in mehreren Sitzungen diskutiert und sich in seiner Sitzung am 05.07.2024 für dessen Anwendung ausgesprochen. Der Aufsichtsrat der GGM ist personenidentisch besetzt
5.610 Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung
3.390 UNV	Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:		Ja
	x	Nein- Begründung: Kinder und Jugendliche sind nicht besonders betroffen

Die Maßnahme ist:		neu
	x	freiwillig
		vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:		Ja (Anlage 1)
	x	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:		Nein
	x	Ja – Begründung: Die Beachtung der Ziele für nachhaltige Entwicklung bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken hat mittelbar Einfluss auf den Klimaschutz

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:
Zusammenfassung:

Gegenstand dieser Vorlage ist die Vergabe von Grundstücken, die im Eigentum der Hansestadt Lübeck oder der beiden städtischen Gesellschaften stehen, die regelmäßig gemäß ihrem Gesellschaftszweck Gewerbegrundstücke erschließen und vergeben; das sind die KWL GmbH sowie, im Fall des Gewerbegebiets Herrenwyk, die Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände mbH. (Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH vergibt selbst keine Grundstücke, sondern führt die Vermarktung als Dienstleisterin durch.)

Damit die Vergaben im Sinn der städtischen Nachhaltigkeitsziele und zudem transparent und verlässlich erfolgen, wurde ein umfassender, aber praxistauglicher Kriterienkatalog entwickelt, der künftig zugrunde gelegt werden soll.

Sachverhalt:

Die Vergabe von Gewerbegrundstücken durch die KWL in der Hansestadt Lübeck erfolgte bisher auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs zur Charakterisierung und Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der anfragenden Unternehmen. Dieser bildete die Grundlage für die Vergabevorlagen zur Grundstücksveräußerung im Aufsichtsrat der KWL und der Wirtschaftsförderung sowie in den entsprechenden Ausschüssen der Hansestadt Lübeck.

Zu den Kriterien zählten z.B.:

- Branchenzugehörigkeit
- Art der zukünftigen Nutzung
- Anzahl und Art der gesicherten/der neu zu schaffenden Arbeitsplätze
- Flächengröße und Anzahl Mitarbeiter:innen/ha
- bisherige Dauer der Geschäftstätigkeit
- Bonitätsindex (gemäß Creditreform)
- Aussage des Finanzierungspartners zum Investitionsprojekt
- für HL wichtige/relevante/innovative/interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung
- stadtentwicklungspolitische Relevanz/Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)

Die Entscheidung über die Vergabe eines Grundstücks an ein bestimmtes Unternehmen hat jedoch nicht nur steuerliche und wirtschaftliche, sondern auch ökologische, gesellschaftliche und soziale Auswirkungen auf eine Kommune. Es war daher an der Zeit, die bisherigen Vergabekriterien unter Berücksichtigung auch dieser Aspekte grundlegend zu überarbeiten

Um darüber hinaus eine gewisse Einheitlichkeit bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken innerhalb der Hansestadt Lübeck zu gewährleisten, soll die Vergabematrix aus Sicht der Verwaltung auch auf die Vergabe von Grundstücken angewendet werden, die sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden und durch diese (Bereich Wirtschaft und Liegenschaften) vermarket werden.

Der hier vorgelegte Kriterienkatalog wurde im Hinblick auf Grundstücke in Gewerbe- und Industriegebieten konzipiert. Er soll jedoch ebenfalls Anwendung finden bei der Vergabe von Grundstücken, die in Mischgebieten oder urbanen Gebieten gewerblich genutzt werden sollen. Auf Grundstücke, die einer anderen baulichen Nutzung unterfallen, ist er nicht anzuwenden. Dies gilt auch für Grundstücke, die in Sondergebieten eine gewerbliche Nutzung erfahren sollen (z.B. Hafengebiete).

Der Kriterienkatalog soll weiterhin nur Anwendung finden auf Grundstücke, die verkauft oder im Erbbaurecht vergeben werden oder bei denen ein Pacht-/Mietvertrag mit einer Dauer von mehr als 20 Jahren (inklusive möglicher Verlängerungsoptionen) geschlossen wird.

Die Neufassung und Überführung in die hier vorgelegte Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben kombiniert den bisherigen Kriterienkatalog der Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH mit einer Bewertungsmatrix der Wirtschafts- und Aufbaugesellschaft Stormarn GmbH (auf Basis einer vereinfachten Matrix der Stadt Bocholt, NRW).

Die bisherigen Kriterien zur wirtschaftlichen Beurteilung wurden weiter geschärft, und die oben benannten Aspekte Ökologie sowie soziale und gesellschaftliche Auswirkungen fanden Eingang in die Bewertung.

Einen wichtigen Anknüpfungspunkt bildeten hierbei die 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals [SDGs]) der Agenda 2030 der UN. Dieser Resolution zur nachhaltigen Entwicklung hat sich die Hansestadt Lübeck gemäß Beschluss der Lübecker Bürgerschaft angeschlossen. Diese globalen Ziele sind jedoch zielgerichtet auf Aspekte und Maßnahmen herunter zu brechen, die –wie in diesem Fall– ansiedlungs- und verlagerungswillige Unternehmen überhaupt beeinflussen können. Eine synoptische Gegenüberstellung der 17 SDGs mit den wesentlichen Inhalten (für Deutschland) (vgl. dazu https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174) und der in der Bewertungsmatrix berücksichtigten Maßnahmen erfolgt in Anhang 3 der Bewertungsmatrix.

Im Hinblick auf die Einführung energetischer und ökologischer Kriterien wurde der Leitfaden „Gewerbegebiete der Zukunft“ des Regionalmanagements im Hansebelt (Kooperationspartner sind die Wirtschaftsförderungs- und Erschließungsträgergesellschaften sowie Kreis- bzw.

Stadtplaner aus den Kreisen Ostholstein, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg und der Hansestadt Lübeck sowie die IHK zu Lübeck) als Grundlage herangezogen. Dieser wurde seitens der AG Raum für Wirtschaft entwickelt und vom Beratungsunternehmen IPP ESN Power Engineering GmbH erarbeitet. Der Leitfaden stellt grundsätzliche Maßnahmen in Form von zweiseitigen Maßnahmensteckbriefen vor.

Auf Wunsch der Wirtschaftsförderungs- und Erschließungsträgergesellschaften in der Hansebelt-Region wurden die Maßnahmensteckbriefe über eine Filterung nach „Relevanz“ für verschiedene Anwendungsfälle so abgebildet, dass sie, wie in einer Loseblattsammlung, jeweils in Ansiedlungs- oder Beratungsgesprächen eingesetzt werden können. Die Maßnahmen des 1. Filters (Projektentwickler [PE] und Eigeninvestor sowie Bestandsnutzer) wurden bei der Entwicklung der Vergabematrix für Gewerbegrundstücke weiterverwendet. In Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen der Hansestadt Lübeck erfolgte darüber hinaus eine unterschiedliche Gewichtung der Maßnahmen, da diese in ihrer Relevanz und Wertigkeit sehr unterschiedlich sind. Gesetzlich mittlerweile verpflichtend auf Bundes- oder Landesebene eingeführte Maßnahmen sind nicht mehr Teil der Maßnahmenauswahl. Die insgesamt 37 energetischen und ökologischen Maßnahmen sind auf den Seiten 7-9 der Bewertungsmatrix aufgelistet. Von diesen sollen mindestens 5 bzw. maximal 10 Maßnahmen im Block 5 der Bewertungsmatrix als „Selbstverpflichtung“ des bewerteten Unternehmens aufgeführt werden.

Die bereits im ursprünglichen Kriterienkatalog enthaltenen beschäftigungsrelevanten Kriterien wurden in Orientierung an die Broschüre „Verantwortung lohnt sich. Einführung in den Aufbau einer Corporate-Responsibility-Strategie für KMU“ der IHK Darmstadt Rhein-Main-Neckar (2022) um weitere 10 soziale und gesellschaftliche Kriterien sowie Aspekte aus dem Bereich Gemeinwesen + Soziale Verantwortung von Unternehmen (Corporate Social Responsibility/CSR) ergänzt.

In der neuen Vergabematrix sind daher jetzt umfassende thematische Gewichtungen nach einem Index- und Kennzahlenkatalog enthalten, die die Beurteilung des Unternehmens bzw. des Projektentwicklers über ein Punktesystem ermöglichen.

Der jetzt vorgelegte Kriterienkatalog wurde im Juni 2024 mit Vertreter:innen der IHK zu Lübeck und der Kreishandwerkerschaft als fachlich zuständige Interessensvertreter:innen wichtiger lokaler Wirtschafts-Stakeholder diskutiert und im Juli 2024 final dem Aufsichtsrat der KWL vorgestellt, der sich zuvor mehrfach mit dem Thema beschäftigt hatte. In seiner Sitzung am 05.07.2024 hat der Aufsichtsrat dazu folgenden Beschluss gefasst: „Der Aufsichtsrat nimmt den nachfolgenden Sachstandsbericht zur Kenntnis und befürwortet das vorliegende Konzept als Grundlage für die Vergabe von Gewerbegrundstücken.“

Das Tabellenblatt Grunddaten (Seiten 1-3 der Anlage) besteht aus den folgenden Blöcken:

- Basisdaten des anfragenden Unternehmens
- Zielkategorie I: Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien (4 Aspekte)
- Zielkategorie II: Strukturpolitische Kriterien (5 Aspekte)
- Zielkategorie III: Beschäftigungsrelevante Kriterien /soziale und gesellschaftliche Kriterien /Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR) (14 Aspekte)
- Zielkategorie IV: Flächeneffizienz (2 Aspekte)
- Zielkategorie V: Energetische und ökologische Aspekte, Aufteilung wie folgt:
    - V 1. (Nur GE-Park Semiramis): Obligatorisch einzuhaltende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet gem. §1 Nr. 6 Städtebaulicher Vertrag GE-Park Semiramis [Umsetzung des B-Plans 15.04.00] (6 Maßnahmen)
    - V 2.: Maßnahmen gem. Leitfaden „Gewerbegebiete der Zukunft“, IPP ESN Power Engineering im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt: (Filter Projektentwickler (PE) und Eigeninvestor und Bestandsnutzer) (Mindestens 5 Maßnahmen aus dem Gesamtkatalog, maximal 10 Maßnahmen)
- Zusatzbewertung (Bonus – Malus) (5 Aspekte).

Das Blatt Gewerbegebiet Dänischburg (S. 4-5 der Anlage) verzichtet auf die Zielkategorie V 1 des Grundblatts (diese gilt nur im Gewerbepark Semiramis) und ist damit für Gewerbegebiete mit alten Bebauungsplänen ohne differenzierte textliche Festsetzungen bezüglich ökologischer Maßnahmen anwendbar.

Das Blatt Flächen + Branchen (S.6) enthält die Flächengrößen gemäß Aufteilungsplan für den Gewerbepark Semiramis und das Gewerbegebiet Dänischburg. Der zutreffende Wert wird mit dem Grundblatt (Basisdaten, Zelle „Wunschfläche“) verlinkt (im Musterblatt sind es z.B. zwei Flächen, die kombiniert wurden: 8.102 m^2 und 11.951 m^2= 21.053 m^2).

Es wurde zudem eine Branchenliste entwickelt, welche den einzelnen Branchen eine bestimmte Punktzahl zuordnet. Diese basieren auf den Erkenntnissen des Monitorings der laufenden Gewerbeflächennachfrage und der vergebenen Gewerbeflächen aus Bestands- und Ansiedlungsanfragen, den Empfehlungen der Ansiedlungsstrategie des Landes Schleswig-Holstein und den Ergebnissen des Branchenreports der Wirtschaftsförderung Lübeck.

Die am höchsten (Punktzahlen zwischen 7 und 10) bewerteten Fokusbranchen sind aktuell und auch zukünftig von höchstem Stellenwert für die Bestandsentwicklung und Ansiedlung in Lübeck:
Angeführt wird die Tabelle von den 4 Schwerpunktbranchen der Hansestadt Lübeck mit den höchsten Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten und einer Wertung von jeweils 10 Punkten (Medizintechnik & Life Science, Ernährungswirtschaft, Maschinen- und Anlagenbau /Maritime Wirtschaft, Informations- und Kommunikationstechnologie und Elektronik).
Es folgen mit jeweils 8 Punkten Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Großhandel und Logistik (Mehrwertlogistik und Hafenbezug) sowie Forschung & Entwicklung (F&E) und mit 7 Punkten die Unternehmensnahen Dienstleistungen.
Deutlich abgesetzt folgen die Branchen Handel (3 Punkte /starke städtebauliche Fokussierung auf die Vorgaben des Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck), Logistik (hier explizit Kurier-, Express- und Paketdienstleister als Nutzer mit hohem Verkehrsflächenbedarf) mit 3 Punkten, Recycling mit 2 Punkten (insbesondere aus Umweltschutzgründen) und Sonstige (1 Punkt).
In Abstimmung mit den Bereichen Stadtplanung, UNV und der Klimaleitstelle ist keine explizit nachhaltige Branche genannt (z.B. „Erneuerbare Energien“), da eine neutrale Einstufung der Unternehmen vorgenommen werden soll. Der zutreffende Wert wird mit dem Grundblatt verlinkt und unter II/Strukturpolitische Kriterien/Branche/PunktzahlUnternehmen eingetragen.

Die in den einzelnen Zielkategorien zu erreichenden Punkte für das Unternehmen ergeben sich aus der entsprechenden Anwendung der Indexwerte und/oder Kennzahlen in der Spalte „Index“ der Tabelle.

Die erreichte Punktzahl wird in die entsprechenden Felder in die Spalte „Punktzahl Unternehmen“ eingetragen. **Die hier aktuell aufgeführten Werte sind Beispielwerte und dienen nur der Veranschaulichung!** Die Zwischensummen nach Kategorie und der erreichte Anteil in % werden in den entsprechenden Spalten berechnet.

Zum Vergleich ist zusätzlich die maximal erreichbare Punktzahl („Maximale Punktzahl“) und die minimal zu erzielende Punktzahl („Minimum Punktzahl“) mit den jeweiligen Zwischensummen nach Kategorie und den erreichten Anteilen in % dargestellt.

Bei der Bewertung auf dem Grundblatt wird aktuell ein zu erzielender Schwellenwert für eine positive Vergabeentscheidung von 113 Punkten (entspricht rechnerisch 46,5 % der maximal erzielbaren Punkte) angesetzt. Bei der Bewertung auf dem Blatt GE-Gebiet Dänischburg wird entsprechend ein Schwellenwert von 107 Punkten angesetzt.

Die minimal erzielbare Punktzahl liegt bei 58 (Grundblatt, inkl. GE-Park Semiramis) bzw. 52 Punkten (Blatt GE-Gebiet Dänischburg) und damit deutlich unter der Schwelle der mindestens zu erzielenden Punkte. Diese können nur durch entsprechende Sozial- und Ökopunkte und „gute“ wirtschaftliche Daten erreicht werden!

Dies ist insbesondere für den Fall wichtig, dass z.B. Unternehmen aus bestimmten Branchen (z.B. Wasserstoffwirtschaft) mit sehr geringem Mitarbeiteranteil über die Bonusregelung und entsprechend zwingend zu erzielende „Ökopunkte“ trotzdem angesiedelt werden können. Auf dem Bewertungsgrundblatt ist ganz unten beispielhaft dargestellt, wie z.B. ein Betrieb mit einer geringen Anzahl von Mitarbeiter:innen einzuordnen wäre und wie viele Zusatzpunkte erzielt werden müssten, um die Schwelle von 113 bzw. 107 Punkten zu erreichen. Die notwendigen Ökopunkte müssen jedoch auch anhand der zur Auswahl stehenden Maßnahmen gemäß dem Anhang „Ökokriterien“ für das zu bewertende Unternehmen realistisch erreichbar sein. Daher sollen bei dieser Betrachtung mindestens 15 weitere Ökopunkte zu den obligatorisch zu erzielenden 10 Punkten hinzukommen.

Grundstücke, die im Eigentum der Hansestadt Lübeck stehen werden durch den Bereich Wirtschaft und Liegenschaften regelmäßig mit einem Erbbaurecht vermarktet.
Soweit Grundstücke zum Höchstgebot (als Erbbaurecht ohne konzeptionelle Anteile, oder zum Verkauf) ausgeschrieben werden, soll der hier vorgelegte Kriterienkatalog nur ergänzend Anwendung finden für den Fall gleich hoher Gebote.

Bei Vergabevorlagen im Anwendungsbereich des Kriterienkatalogs wird künftig der Punktwert dargestellt werden, sodass die jeweilige Beschlussempfehlung transparent und nachvollziehbar wird und entsprechend von den Entscheider:innen bewertet werden kann.

Anlagen:
Vergabekriterien, Musterblatt

Senatorin Pia Steinrücke

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.06.2024 **AR KWL**

GE Gebiet Semiramis

Basisdaten Unternehmen

Eingabe Daten	
Unternehmen	Beispielunternehmen
Datum Gesuch	z.B. 14.02.2023
Nutzung	Büro- und Produktionsstandort (Maschinenbau)
Aus	XYZ
Zweck	ANS
Kommentar	Suche nach Ersatzstandort, will expandieren
Wirt.-Zweig	Produktion (Maschinenbau)
MA: Sicherung	55
MA: Neue	20
MA zuk. Gesamt (maßgeblich!)	75
Wunschfläche m²	21.053
Investitionsvolumen (Mio.)	20

Zielkategorie	Kriterium			Index	Eingabe Punkte: Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Vergleich: Maximum: Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Vergleich: Minimum: Minimum Punktzahl	Zwischensumme Minimum (nach Kategorie)	Minimaler Anteil in %
I	Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien	Firmen- / Konzernstruktur	GmbH (Hauptsitz)	Hauptsitz (6), NL (3) oder Tochter (1)	6			6			1		
		Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15			15			5		
		Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 10, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20			25			10		
		Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3			3			3		
						44	18,11%		49	20,16%		19	7,82%
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10			10			1		
		Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10			10			0		
		Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5			10			2		
		F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.?	Bestehende Kooperation mit Hochschule, da Absolventen benötigt werden (mittel)	gar nicht= 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5			10			2		
		Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 6 / > 10 = 10	10			10			4		
						40	16,46%		50	20,58%		9	3,70%
III	Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR)	Mitarbeiter/ha, Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15, maßgeblich ist die perspektivische Zielzahl gem. Zelle J 15 !	35,62	Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15	5			15			5		
		Auszubildende: Anzahl / Zeitraum	3	keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	5			10			0		
		Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme ?	Ja	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2			4			2		
		Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KiTa o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	0			2			0		
		Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		

		Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
						32	13,17%		51	20,99%		13	5,35%
IV	**Flächeneffizienz**	Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.)	Mittlere Ausschöpfung, Expansionsfläche lässt noch etwas Spielraum	gering = 1 / mittel = 3 / hoch = 5	3			5			1		
		Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)	Bestehender Altstandort ist gemietet und ist drittverwendbar: Ja	nein = 0, ja = 5	5			5			0		
						8	3,29%		10	4,12%		1	0,41%
V	**Energetische und ökologische Aspekte**	Nur GE-Park Semiramis											
V 1.	Obligatorisch einzuhaltende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Plangebiet gem. § 1 Nr. 6 Städtebaulicher Vertrag GE-Park Semiramis (Umsetzung des B-Plans 15.04.00)	1. Begrünungsmaßnahmen auf 20% der privaten Grundstücksflächen (z.B. Baumpflanzungen, naturnahe Gehölzpflanzungen, Begrünung der straßenseitigen Grundstücksflächen u.ä)	Keine Doppelnennung mit ER - 06a zulässig!	nein = 0, ja = 1	1			1			1		
		2. Begrünung von Stellplatzanlagen mit Laubbäumen (mind. 1 Laubbaum/6 Stellplätze)		nein = 0, ja = 1	1			1			1		
		3. Anlage von extensiven Gründachanteilen von mind. 80 % bei einer GRZ 0,8	Keine Doppelnennung mit GB - 03 und GB - 04a / GB - 04b zulässig!	nein = 0, ja = 1	1			1			1		
	Ersatzmaßnahme zu Nr. 3 bei betrieblich bedingter Undurchführbarkeit (z.B. Betrieb der Lebensmittelwirtschaft) auf eigener Fläche oder extern	Zu benennen gem. Abstimmung mit UNV!		nein = 0, ja = 1	0			0			0		
		4. Verwendung von wasserdurchlässigen Wegebelägen (Pflaster mit hohem Fugenanteil, wassergebundene Bauweise u.Ä.) für untergeordnete Verkehrsflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, z.B. Stellplätze, Lagerflächen, Zuwegungen, Wege in Grünflächen u.Ä.		nein = 0, ja = 1	1			1			1		
		5. Umsetzung eines Mindestverdunstungsanteils von 40 % des mittleren Jahresniederschlages auf den Gewerbegrundstücken durch Bepflanzungsmaßnahmen oder andere Maßnahmen		nein = 0, ja = 1	1			1			1		
		6. Begrenzung der Einleitung von den Gewerbegrundstücken auf 15 l/(s x ha) bis zu einer Jährlichkeit von 30 Jahren		nein = 0, ja = 1	1			1			1		
						6	2,47%		6	2,47%		6	2,47%
V	**Energetische und ökologische Aspekte**	"Freie" Maßnahmen gem. Leitfaden IPP (RM im Hansebelt)											
V 2.	Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, **Endfassung 05.10.2023**	1. ER - 01a: Intelligente (Straßen-) Beleuchtung: Energieeinsparung und Reduzierung der Lichtverschmutzung	Maximal 10 Einzelkriterien gem. Anhang 2 einkopieren! Minimal 5 Maßnahmen!	gem. Anhang 2	1						0		
		2. ER - 02: Recycling-Baustoffe (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau)		gem. Anhang 2	2						0		
		3. GB -02: Bauweise von Gewerbehallen		gem. Anhang 2	5						0		
		4. IN - 03: Fahrradparkplätze / -garagen: Sicherheitsaspekt zur Unterstützung bei der Wahl des Verkehrsmittels zugunsten von Fahrrädern, E-Bikes und Pedelecs		gem. Anhang 2	2						0		
		5. LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder)		gem. Anhang 2	1						0		
		6. LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfarzeuge		gem. Anhang 2	1						0		
		7		gem. Anhang 2	0						0		
		8		gem. Anhang 2	0						0		
		9		gem. Anhang 2	0						0		
		10		gem. Anhang 2	0						0		
						12	4,94%		0	14,81%		0	4,12%
								Maximum	36		Minimum	10	
Zusatzbewertung (Bonus - Malus)		Bonus 1: "Bestandsunternehmen"	Lübecker Unternehmen aus GE Gleisdreieck	nein = 0, ja = 3	3			3			0		
		Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunaler Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10	0			10			0		
		Bonus 3: "zeitkritisch"	Das Neubauvorhaben soll schnell umgesetzt werden. Es besteht hoher Expansionsbedarf. Keine Expansion am Altstandort möglich. Ja	nein = 0, ja = 3	3			3			0		

	Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	0			25			0		
	Malus "Eigene Immobilie" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0			0			0		
					6	2,47%		41	16,87%		0	0,00%
Ergebnis	**Summe**			**148**	**148**	60,91%		243	100,00%		58	23,87%
				Punktzahl Unternehmen				Maximum			Minimum	
											113	46,50%

Betrachtung Ansiedlungsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

Minimum, niedrige Beschäftigung + Soz.-Kriterien, Min. 10 Punkte Öko-Kriterien	58
<30 MA/ha	-5
Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung	10
Bonus 2	10
Bonus 4	25
Zwischensumme	98
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	15
Summe	113

Bewertungsmatrix für Grundstücksvergaben mit Gewichtung (Index) und Kennzahlen

Stand: 18.06.2024

AR KWL / Empfehlung an die GV

GE Gebiet Dänischburg

Basisdaten Unternehmen

Eingabe Daten

Unternehmen	Beispielunternehmen
Datum Gesuch	z.B. 14.02.2023
Nutzung	Büro- und Produktionsstandort (Maschinenbau)
Aus	XYZ
Zweck	ANS
Kommentar	Suche nach Ersatzstandort, will expandieren
Wirt.-Zweig	Produktion (Maschinenbau)
MA: Sicherung	55
MA: Neue	20
MA zuk. Gesamt (maßgeblich!)	75
Wunschfläche m²	21.053
Investitionsvolumen (Mio.)	20

Zielkategorie	Kriterium			Index	Eingabe Punkte: Punktzahl Unternehmen	Zwischensumme nach Kategorie	Erreichter Anteil in %	Vergleich: Maximum: Maximale Punktzahl	Zwischensumme Maximum (nach Kategorie)	Maximaler Anteil in %	Vergleich: Minimum: Minimum Punktzahl	Zwischensumme Minimum (nach Kategorie)	Minimaler Anteil in %
I	Unternehmens- und immobilienwirtschaftliche Kriterien	Firmen- / Konzernstruktur	GmbH (Hauptsitz)	Hauptsitz (6), NL (3) oder Tochter (1)	6			6			1		
		Geschäftstätigkeit seit	1985	0 - 3 Jahre = 5, 4 - 10 Jahre = 10, > 10 Jahre = 15	15			15			5		
		Crefo Bonitätsindex	2 1 0 (= gute Bonität)	mäßig = 10, mittlere = 15, gut = 20, sehr gut = 25	20			25			10		
		Aussage Bank / Finanzierungspartner liegt vor?		ja = 3, nein = 0	3			3			3		
						44	18,57%		49	20,68%		19	8,02%
II	Strukturpolitische Kriterien	Branche	Produktion (Maschinenbau)	s. gesonderte Liste (vgl. Anhang)	10			10			1		
		Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung?	Ja	nein = 0, ja = 10	10			10			0		
		Vernetzung in HL / in der Region	mittel	gar nicht = 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5			10			2		
		F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.?	Bestehende Kooperation mit Hochschule, da Absolventen benötigt werden (mittel)	gar nicht= 0 / schwach = 2 / mittel = 5 / hoch = 10	5			10			2		
		Neuinvestition am Standort (in Mio. Euro)	20	bis 2 = 2 / 2 - 4 = 4 / 4 - 10 = 6 / > 10 = 10	10			10			4		
						40	16,88%		50	21,10%		9	3,80%
III	Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR)	Mitarbeiter/ha, Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15, maßgeblich ist die perspektivische Zielzahl gem. Zelle J 15 !	35,62	Mind. 30, <30 = 0, 30 - 40 = 5, 40 - 50 = 10, > 50 = 15	5			15			5		
		Auszubildende: Anzahl / Zeitraum	3	keine = 0 / 1 - 2 = 2 / 3 - 5 = 5 / > 5 = 10	5			10			0		
		Qualifizierung der Mitarbeiter: Weiterbildungsprogramme ?	Ja	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Entlohnungsniveau	tariflich bzw. durchschnittlich	untertariflich bzw. unterdurchschnittlich = 0 / tariflich bzw. durchschnittlich = 2 / übertariflich bzw. überdurchschnittlich = 4	2			4			2		
		Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			2		
		Betriebliches Gesundheitsmanagement	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Familien- und jugendpolitische Maßnahmen (z.B. flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice, Kinderbetreuung, Betriebs-KiTa o.ä.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
		Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	0			2			0		
		Mobilitätsangebote, betriebliches Mobilitätsmanagement (z.B. Jobticket, Jobrad, Fahrgemeinschaften, Carsharing, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		

	Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
	Betriebliche Altersvorsorge	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
	Maßnahmen der innerbetrieblichen Mitbestimmung / regelmäßige Mitarbeiterbefragung bzw. -beteiligung	Freitext	nein = 0 / ja = 2	2			2			0		
					32	13,50%		51	21,52%		13	5,49%
IV	**Flächeneffizienz**	Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.)	Mittlere Ausschöpfung, Expansionsfläche lässt noch etwas Spielraum	gering = 1 / mittel = 3 / hoch = 5	3			5			1		
		Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)	Bestehender Altstandort ist gemietet und ist drittverwendbar: Ja	nein = 0, ja = 5	5			5			0		
					8	3,38%		10	4,22%		1	0,42%
V	**Energetische und ökologische Aspekte**	"Freie" Maßnahmen gem. Leitfaden IPP (RM im Hansebelt)											
V 1.	Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, **Endfassung 05.10.2023**	1	Maximal 10 Einzelkriterien gem. Anhang 2 einkopieren! Minimal 5 Maßnahmen!	gem. Anhang 2	0						0		
		2		gem. Anhang 2	0						0		
		3		gem. Anhang 2	0						0		
		4		gem. Anhang 2	0						0		
		5		gem. Anhang 2	0						0		
		6		gem. Anhang 2	0						0		
		7		gem. Anhang 2	0						0		
		8		gem. Anhang 2	0						0		
		9		gem. Anhang 2	0						0		
		10		gem. Anhang 2	0			2			0		
					0	0,00%			0,00%		0	4,22%	
							Maximum	36		Minimum	10		
Zusatzbewertung (Bonus - Malus)		Bonus 1: "Bestandsunternehmen"	Freitext	nein = 0, ja = 3	3			3			0		
		Bonus 2: "Gemeindliches Einvernehmen erteilt / Kommunaler Wunsch"	Freitext	nein = 0, ja = 10	0			10			0		
		Bonus 3: "zeitkritisch"	Das Neubauvorhaben soll schnell umgesetzt werden. Es besteht hoher Expansionsbedarf. Keine Expansion am Altstandort möglich. Ja	nein = 0, ja = 3	3			3			0		
		Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)	Freitext	nein = 0, ja = 25	0			25			0		
		Malus "Eigene Immobilie" als Triebfeder (Ohne Platznot / Bodenspekulation)	Freitext	nein = 0, ja = -15	0			0			0		
					6	2,53%		41	17,30%		0	0,00%	
Ergebnis	**Summe**				**130**	**130**	54,85%		**237**	84,81%		52	21,94%
					Punktzahl Unternehmen				Maximum			Minimum	
												107	45,15%

Betrachtung Ansiedlungsfall z.B. vollautom. Batteriespeicher:

Minimum, niedrige Beschäftigung + Soz.-Kriterien, Min. 10 Punkte Öko-Kriterien	52
<30 MA/ha	-5
Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung	10
Bonus 2	10
Bonus 4	25
Zwischensumme	92
Delta, aufzufüllen durch Block 5, energetische + ökologische Aspekte	15
Summe	107

GE Semiramis

Fläche	Grösse
1	12.516
priv. Grünfläc	579
2	9.083
priv. Grünfläc	551
3	8.102
priv. Grünfläc	542
4	12.951
priv. Grünfläc	764
5	8.908
6	8.682
7	9.057
8	12.376
9	12.647
10	6.212
11	6.231
12	6.253
13	44.876
13a	12.202
13b	207
14	26.628
15	34.396
16	82.173
17	3.160
priv. Grünfläc	597
18	2.525
priv. Grünfläc	489
19	2.526
priv. Grünfläc	472
20	2.526
priv. Grünfläc	467
21	2.524
priv. Grünfläc	442
22	2.524
priv. Grünfläc	326
23	2.525
priv. Grünfläc	415
24	2.526
priv. Grünfläc	366
Gesamt	340.346

GE Dänischburg

Fläche	Grösse
1	2.501
2	2.500
3	2.581
4	7.507
5	2.763
Gesamt	12.851

Branchenliste	Wertung (Zelle G 30)
Medizintechnik & Life Science	10
Ernährungswirtschaft	10
Maschinen- und Anlagenbau / Maritime Wirtschaft	10
Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT) und Elektronik	10
Produzierendes Gewerbe	8
Handwerk	8
Großhandel und Logistik (Mehrwertlogistik und Hafenbezug)	8
Forschung & Entwicklung (F&E)	8
Unternehmensnahe Dienstleistungen	7
Handel	3
Logistik (KEP-Dienstleister)	3
Recycling	2
Sonstige	1

Schwerpunktbranchen für HL

Maßnahmen gem. Leitfaden "Gewerbegebiete der Zukunft", IPP ESN Power Engineering GmbH im Auftrag des Regionalmanagement im Hansebelt, Endfassung 05.10.2023

Maximal 10 Kriterien auszuwählen und einfügen in das Grundblatt unter VI 2 (ab Zelle D 70)

		Index (**neuer Vorschlag v. 03.05.24**) **Abst. StaPla/KLS/KWL/WiFö + Abst. 06.06.24 UNV**	Punktzahl Unternehmen (maximal)	
AW - 01: Zisternen: Zwischenspeicherung von Regen- und Grauwasser in Zisternen. Reduzierung des Abflusses in das Kanalnetz / den Vorfluter		nein = 0, ja = 1	1	
EN - 03: Betriebliches Umweltmanagement: Kontinuierliche Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit. Zertifizierung nach ISO 14001 und EMAS		nein = 0, ja = 4	4	4
EN - 04: Betriebliches Energiemanagement: Empfohlen für Produktionsunternehmen oder Unternehmen mit hohem Energiebedarf. Die Norm ISO 50001 hat sich als internationaler Standard etabliert		nein = 0, ja = 4	4	4
EN - 05: Auditierung nach DIN 16247-1 (Energieaudit): Aufzeigen der Einsparpotenziale für Strom, Wärme, Kälte und Kraftstoffe und Definition entspr. Maßnahmen. Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!	Nicht KMU sind gem. § 8 EDL-G alle 4 Jahre zu Energieaudit verpflichtet!	nein = 0, ja = 3	3	3
EN - 06: Energiebeschaffung - gemeinschaftlich: Kostenreduzierung, ggf. im Rahmen anderer gemeinschaftlicher Kooperationsansätze im GE-Gebiet		nein = 0, ja = 2	2	
MO - 01: Betriebliches Mobilitätsmanagement: Verbesserung der betrieblichen Nachhaltigkeit, z.B. durch Carsharing, Fuhrparkmanagement, Fahrgemeinschaftsunterstützung, Poolfahrräder und -lastenräder, Fahrradparkplätze und -garagen, Ladeinfrastruktur		nein = 0, ja = 3	3	
MO - 05: Fahrgemeinschafts-Unterstützung: Organisation von Fahrgemeinschaften z.B. über Apps		nein = 0, ja = 1	1	
MO - 06: Poolfahrräder & -lastenräder: Emissionseinsparung und Lärmredzierung durch nachhaltige Fahrzeugflotte		nein = 0, ja = 1	1	
GM - 02: Ökologische Zwischennutzung: Temporäres Grünland als ökologische Zwischennutzung. Aber: Regelmäßige Grünpflege, damit keine Gehölz- und Biotopstrukturen nit potenziellem Schutzstatus entstehen!	Die Entstehung von Biotopen kann über Verträge nach §30 (5) BNatschG ausgeschlossen werden. Der Artenschutz ist weiterhin zu beachten, UNV wird entsprechend beratend unterstützen.	nein = 0, ja = 2	2	
GM - 03: (Flächen-) Nutzungs- und Leerstandsmanagement: Betriebliche und überbetriebliche Management von Flächen, Beleuchtung, Büroinventar, Nutzflächen, Desksharing, etc.		nein = 0, ja = 2	2	
ER - 01a: Intelligente (Straßen-) Beleuchtung: Energieeinsparung und Reduzierung der Lichtverschmutzung	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 01 b: Insektenfreundliche (Straßen-) Beleuchtung: U.a. Vermeidung unnötiger Lichtemissionen	OK, bis gesetzliche Regelung in Kraft ist. UNV wird entsprechend Nachricht geben.	nein = 0, ja = 1	1	

ER - 02: Recycling-Baustoffe: Die Nutzung von Ersatzbaustoffen (z.B. Verkehrsflächenbau, Hoch- und Tiefbau, Garten- und Landschaftsbau) spart Deponieraum und schont die natürlichen Ressourcen	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen	nein = 0, ja = 2	2	2
ER - 03: Rückstrahlende Oberflächenbefestigungen: Helle Oberflächen haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen an Abfüllanlage + LKW-Stellplätze	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04a: Wassergebundene Deckschicht: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ja, Einsatz im Bau der Verkehrsflächen (PKW-Stellplätze	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04 b: Schotterrasen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken	Ideal für Stellflächen 2. Priorität	nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04c: Rasenfugenpflaster (Rasengittersteine): Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken		nein = 0, ja = 1	1	
ER - 04d: Betonpflaster mit Dränfugen: Je nach Anwendungsfall ökologisch vorteilhafter als Asphaltdecken		nein = 0, ja = 1	1	1
ER - 06a: Begrünte Betriebsgrundstücke: Förderung der Grundwassererneuerung, Verbesserung des Mikroklimas, Imageverbesserung des GE-Gebietes, Einbindung in das städtebauliche Umfeld	Keine Doppelnennung mit VI1, Nr. 1 zulässig! Der Begrünungsstandard muß über den Standard des B-Plans hinausgehen!	nein = 0, ja = 4	4	4
ER - 06e: Tiefbeet: Sonderform der Versickerungsmulde mit Rigole) vgl. ER - 07b). Besonders geeignet bei beengten Platzverhältnissen		nein = 0, ja = 3	3	
ER - 07a: Versickerungsmulde ohne Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und postive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima		nein = 0, ja = 2	2	
ER - 07 b: Versickerungsmulde mit Rigole: Reduzierung der Regenwasserabflußmenge und postive Auswirkung auf die Grundwasserneubildung und das Mikroklima		nein = 0, ja = 3	3	3
ER - 10a: Begrünte Lärmschutzwand: Lärmabschirmung, Reduzierung von Blendwirkungen, untersch. Risiko für Vandalismus, untersch. Flächenverbrauch		nein = 0, ja = 2	2	2
GB - 01: Recycelbares Bauen: Voraussetzung für die zukünftige Nutzung von Recyclingbaustoffen		nein = 0, ja = 2	2	2
GB -02: Bauweise von Gewerbehallen: Soll eine klimafreundliche und nachhaltige Gewerbehalle errichtet werden, ist eine Holzbauweise zu empfehlen. Kosten können ggf. höher liegen!		nein = 0, ja = 5	5	
GB - 03: Retentionsdächer: Erhöhung der Verdunstungsrate, reduzierung der Regenwasserabflussmenge, Verbesserung des Mikroklimas. Eignung insbes. für Büro- oder Nebengebäude. Hohe Kosten bei Hallen!	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 4	4	
GB - 04a: Extensive Gründächer (Gebäude): Schutzfunktion vor mech. Einflüssen, UV-Strahlung, Extremtemperaturen: Hohe Kosten / Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben)	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 2	2	
GB - 04b: Intensive Grünbedachung (Gebäude): Sehr kostenintensiv. Für Hallen kaum geeignet, bes. empfehlenswert für repräsentative Gebäude. Nicht geeignet für Betriebe der Lebensmittelindustrie und deren Verpackung	Keine Doppelnennung mit VI1 Nr. 3 zulässig!	nein = 0, ja = 3	3	
GB - 05a: Bodengebundene Fassadenbegrünung (Gebäude): Verbesserung vom Raum- und Mikroklima sowie Ortsbild. Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).		nein = 0, ja = 2	2	
GB - GB - 05b: Wandgebundene Fassadenbegrünung (Gebäude): Kosten sind deutlich höher als bei bodengebundener Fassadenbegrünung. Eignung eher bei repräsentativen Gebäuden oder Parkhäusern als bei Prod.- / Logistikhallen. Z.T. nicht vereinbar mit Hygienestandards von Unternehmen (z.B. Lebensmittelbetrieben).	Kann Gebäudestruktur schädigen + sehr teuer!	nein = 0, ja = 2	2	
SE - 03: PVT-Anlage (Kombination Photovoltaik und Solarthermie): Teurer als reine PV-Anlage. Sinnvoll, wenn Strom und Wärme aus der PVT-Anlage vollständig selbst genutzt werden können		nein = 0, ja = 3	3	

WE - 01: Solarthermieanlage: Unabhängigkeit von der Entwicklung der Brennstoffpreise. Alternative zur verpflichtenden Errichtung einer PV-Anlage auf Nichtwohngebäuden		nein = 0, ja = 2	2	
WE - 02: Solarenergienutzung passiv: Ausgedehnte Fensterflächen auf der Südseite von Gebäuden. Kombination mit Belüftungssystemen und Sonnenschutz	Bleibt drin! Auf Vorkehrungen gegen Vogelschlag ist zu achten (z.B. Einbringen von "Gittern", um den Vögeln eine "Barriere" zu signalisieren)!	nein = 0, ja = 1	1	
WE - 03: Abwärme- und Umgebungswärmenutzung, Wärmepumpen: Kostenermittlung über Energiekonzept. Vorhandene Eneergie kann genutzt werden. Erhöhter Strombedarf, Wirtschaftlichkeit ist im Einzelfall zu prüfen		nein = 0, ja = 3	3	
IN - 03: Fahrradparkplätze / -garagen: Sicherheitsaspekt zur Unterstützung bei der Wahl des Verkehrsmittels zugunsten von Fahrrädern, E-Bikes und Pedelecs		nein = 0, ja = 2	2	
LIS - 01: Ladeinfrastruktur E-Bikes, Pedelecs, E-Roller (Zweiräder): Steckdosen oder Ladevorrichtungen auf Betriebsgelände		nein = 0, ja = 1	1	
LIS - 02: Ladeinfrastruktur für elektrische Kraftfahrzeuge: Wird zunehmend zum Standard. Die Netzinfrastruktur muss darauf ausgelegt sein!		nein = 0, ja = 1	1	
		Summe	36	25

in diesem Fall
mit 9 Maßnahmen!

Übersicht:
Berücksichtigung der 17 globalen Nachhaltigkeitsziele (Sustainable Development Goals / SDG)
in der Vergabematrix für Gewerbeflächen in Lübeck



Quelle: https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174

Ziele	**Wesentliche Inhalte (für Deutschland), z.B.:**	**Relevant bei GE-Flächenvergabe**	**Berücksichtigt in Matrix**
Ziel 1: Armut in jeder Form und überall beenden	Gesetzlicher Mindestlohn		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Entlohnungsniveau
Ziel 2: Kein Hunger	Ökologischer Landbau		Nein, aber bei der Erschließung z.B. bei den öffentlichen Ausgleichsflächen (Anlage von Streuobstwiesen)
Ziel 3: Gesundheit und Wohlergehen	Senkung der Emissionen von Luftschadstoffen bis 2030 auf 45 Prozent gegenüber 2005 / Möglichst flächendeckende Erreichung des Richtwerts der Weltgesundheitsorganisation (WHO) für Feinstaubbelastung von nicht mehr als 20 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft bis 2030. / Das Präventionsgesetz stärkt Gesundheitsförderung und Vorsorge zum Beispiel in Schulen, Betrieben und Pflegeeinrichtungen.		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Betriebliches Gesundheitsmanagement
Ziel 4: Hochwertige Bildung weltweit	Alle Menschen sollen eine inklusive, chancengerechte und hochwertige Bildung erhalten. Die Initiative "Bildungsketten" von Bund und Ländern zur Unterstützung von Jugendlichen beim Übergang von der Schule in die Berufswelt und zur Reduzierung der Schul- und Ausbildungsabbruchsquoten wird fortgesetzt und ausgeweitet.		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Teilnahme an bzw. Förderung von Bildungsprojekten (z.B. Angebot Schülerpraktika und Betriebsbesuche, Bildungsangebot an Schulen, Unterstützung von Projektwochen, Teilnahme an Jobmessen, etc.)
Ziel 5: Gleichstellung von Frauen und Männern	Frauen und Männer müssen auf dem gesamten Lebensweg die gleichen Chancen erhalten – persönlich, beruflich und familiär. Instrumente z.B. Verdienstunterschiede beseitigen / Frauen in Führungspositionen / Familie und Beruf vereinbaren / Qualifizierung ohne Geschlechterklischees		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Vereinbarkeit Berufs- und Privatleben / Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung
Ziel 6: Ausreichend Wasser in bester Qualität	Die Effizienz der Wassernutzung soll in allen Sektoren wesentlich gesteigert werden. / Auf allen Ebenen soll eine integrierte Bewirtschaftung der Wasserressourcen umgesetzt werden.		**V. 1 bzw. V. 2 Energetische und ökologische Aspekte:** Diverse Maßnahmen auf B-Plan-Ebene und "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 7: Bezahlbare und saubere Energie	Der Anteil Erneuerbarer Energie am globalen Energiemix soll deutlich erhöht werden. (Stichworte: Heizung und Mobilität)		**V. 1 bzw. V. 2 Energetische und ökologische Aspekte:** diverse Maßnahmen auf B-Plan-Ebene und "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 8: Nachhaltig wirtschaften als Chance für alle	Menschenwürdige Arbeit und Vollbeschäftigung für alle erreichen		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeitsqualität / Maßnahmen zur Arbeitssicherheit und Einhaltung sozialer Standards
Ziel 9: Industrie, Innovation und Infrastruktur	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie: Dabei spielen Innovationen eine wichtige Rolle, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und die globalen Herausforderungen wie den Klimawandel oder die Endlichkeit von Ressourcen zu bewältigen. Eine wichtige Größe für das Innovationstempo einer Volkswirtschaft sind ihre Ausgaben für Forschung und Entwicklung (FuE).		**II. Strukturpolitische Kriterien:** Für HL wichtige / relevante / innovative / interessante Branche bzw. Unternehmensentwicklung? / F&E-Intensität: Patente, F&E Projekte, Hochschulkoop., stud. Abschlussarb.? / Zusatzbewertung (Bonus-Regelung: Bonus 4: Besondere Relevanz z.B. spezielle Technologie oder Produktion / besondere Innovation / Systemrelevanz (z.B. Wasserstoffproduktion)
Ziel 10: Weniger Ungleichheiten	Alle Menschen sollen – unabhängig von Alter, Geschlecht, sexueller Orientierung, Behinderung, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, Herkunft oder sozialem und wirtschaftlichem Status – gleiche Möglichkeiten haben. Stichworte: Gleiche Chancen für Menschen mit Behinderung / Gute Integration		**III. Beschäftigungsrelevante Kriterien / Soziale und gesellschaftliche Kriterien / Gemeinwesen + Corporate Social Responsibility (CSR):** Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung / Maßnahmen zur Eingliederung (Integration, Inklusion, etc.)
Ziel 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden	Ziel [der Nationalen Stadtentwicklungspolitik] ist eine integrierte Stadtentwicklung, bei der die ökonomischen, ökologischen und gesellschaftlichen Herausforderungen in Städten und Gemeinden gemeinschaftlich gelöst werden.		**IV. Flächeneffizienz**: Ausschöpfung der baul. Nutzungsmöglichkeiten (GRZ, Geschossigkeit, Park- und Stellflächen, etc.) / Stadtentwicklungspolitische Relevanz / Handlungsbedarf (z.B. Aufwertung des Altstandortes)
Ziel 12: Nachhaltig produzieren und konsumieren	Die natürlichen Ressourcen sollen nachhaltig und effizient genutzt werden. / Industrieländer wie Deutschland verfügen über das Wissen und die Mittel in Forschung und Entwicklung zu investieren, Innovationen voranzutreiben und Nachhaltigkeitsmanagementsysteme zu etablieren.		**V. 1 bzw. V. 2**, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 13: Weltweit Klimaschutz umsetzen	Den Privatsektor für den globalen Klimaschutz mobilisieren.		**V. 1 bzw. V. 2**, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 14: Leben unter Wasser schützen	Zielt ab auf den Schutz der Ozeane		Nicht relevant
Ziel 15: Leben an Land	Verschlechterung natürlicher Lebensräume und Biodiversitätsverlust verringern		**V. 1 bzw. V. 2**, diverse Maßnahmen / "Ökokriterien" gem. IPP (Gewerbegebiete der Zukunft)
Ziel 16: Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen	Klar ausgelegt auf Ebene der Staaten, für Unternehmen so gut wie nicht relevant		Nicht relevant
Ziel 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele	Klar ausgelegt auf Ebene der Staaten, für Unternehmen so gut wie nicht relevant		Nicht relevant

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14031
öffentlich

Lübeck, 26.02.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:Innen-Einrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.05.2025	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft nimmt die Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE) und das damit verbundene Gesamtfinanzierungskonzept (Anlage Bericht nebst Anlagen) zustimmend zur Kenntnis.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.520 SIE	Zustimmung
KWL GmbH	Zustimmung

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

[ ] Ja
[x] Nein- Begründung:
Kinder und Jugendliche sind nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	x	Ja s. VO/2025/14031-1
		Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	x	Nein
		Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
Mit Beschluss vom 29.02.2024 beauftragte die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Verwaltung zur Vorlage eines Gesamtfinanzierungskonzepts im Hinblick auf die Umsetzung der Neubauplanungen im Rahmen der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtunen (SIE).

Der beigefügte Bericht nebst Anlagen setzt diesen Beschluss um und stellt sowohl die finanziellen Auswirkungen der gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen dar als auch die Möglichkeiten, die sich daraus für die Erreichung der weiteren Ziele der Konzeption 2030 ergeben.

Wie aus dem Bericht ersichtlich, beabsichtigen die SIE im Rahmen einer schrittweisen Umsetzung der strategischen Neuausrichtung als nächste Schritte den Eintritt in ein Planerauswahlverfahren und die Ausschreibung von Planungsleistungen zunächst für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße.
Hierbei soll trotz der momentan bestehenden Unsicherheit betreffend die Förderfähigkeit einer Begegnungsstätte im Rahmen der Städtebauförderung die Einrichtung Neue Mitte Moisling weiterhin mit der Begegnungsstätte geplant werden.
Die hierfür seitens der Verwaltung veranschlagten Kosten werden in einem gesonderten Bericht dargestellt.

Anlagen:
-Fortschreibung/Bericht
-Anlage 1, Rahmenterminplan
-Anlage 2, Gesamtkostenrahmen
-Anlage 3, Zahlen Gesamtprojekt
-Anlage 4, „Beispielhaus“
-Anlage 5, Strategie SIE

Senatorin Pia Steinrücke

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

Fortschreibung Konzeption 2030

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft & Soziales
Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck

Fbl2@luebeck.de; info@aph-luebeck.de
www.luebeck.de; www.aph-luebeck.de

Lübeck, März 2025

Zu: VO 2022/11544, VO 2024/12936-1

Konzeption 2030

I. Ausgangslage:

1. Beschluss der Bürgerschaft

Am 29.02.2024 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den folgenden Beschluss (s.a. VO2024/12936-1):

„1.Die Bürgerschaft bekennt sich zur Notwendigkeit der strategischen Neuausrichtung der SeniorInneneinrichtungen SIE angesichts einer drohenden Pflegelücke in Lübeck. Neben dem im o.a. Bericht genannten Ziel der Reduzierung des Zuschussbedarfes verfolgt die Bürgerschaft mit dieser Neuausrichtung zudem ebenfalls das Ziel bezahlbarer Entgelte für die Bewohnerinnen und Bewohner.

2. Vor der Einleitung weiterer Planungsschritte wird der Bürgermeister daher beauftragt, der Bürgerschaft folgende Finanzkennzahlen der strategischen Neuausrichtung vorzulegen. Hiervon ausgenommen sind die mit der Vorlage (VO/2024/12943) beauftragten Vorermittlungen für die Pflegeeinrichtung im Bereich der Neuen Mitte Moisling:
a. Der externe Finanzierungsbedarf der SIE für die gesamthafte Umsetzung der strategischen Neuausrichtung.
b. Die Auswirkungen auf die Entgelte der Bewohnerinnen und Bewohner.
c. Die Auswirkungen auf die Jahresergebnisse der SIE.

Dabei ist sowohl der in dem o.a. Bericht genannte Planungsstand zu berücksichtigen wie auch ein zusätzliches Szenario, das sich an dem ursprünglich beschlossenen Marktanteil der SIE von 20% orientiert (VO/2022/11554).
Die Investitionskostenschätzungen der vorliegenden Machbarkeitsstudien sind hierfür als Basis zu verwenden und - ggf. in angepasster Form - für die Objekte zu extrapolieren, für die noch keine Kostenschätzungen vorliegen. Alle getroffenen Annahmen sind explizit transparent zu machen.

3. Zur gesamthaften Schließung der in den kommenden Jahren drohenden Pflegelücke wird die Verwaltung beauftragt, eine Steuerungsgruppe Pflege einzuberufen, in der neben Verwaltung und Politik die Träger freier Wohlfahrtspflege, private Anbieter sowie die für die Pflege in der Hansestadt Lübeck sonst noch relevanten Vereine, Verbände, Träger und Akteure vertreten sind. Erstes Ziel für diese Steuerungsgruppe ist die Erarbeitung einer umfassenden Strategie zur Schaffung der in Lübeck notwendigen Pflegeplätze gemäß Pflegebedarfsplanung.“

Diese Fortschreibung konzentriert sich auf die Aufgabenstellungen zu 1. und 2.
Die Einberufung der Steuerungsgruppe Pflege wird parallel betrieben.

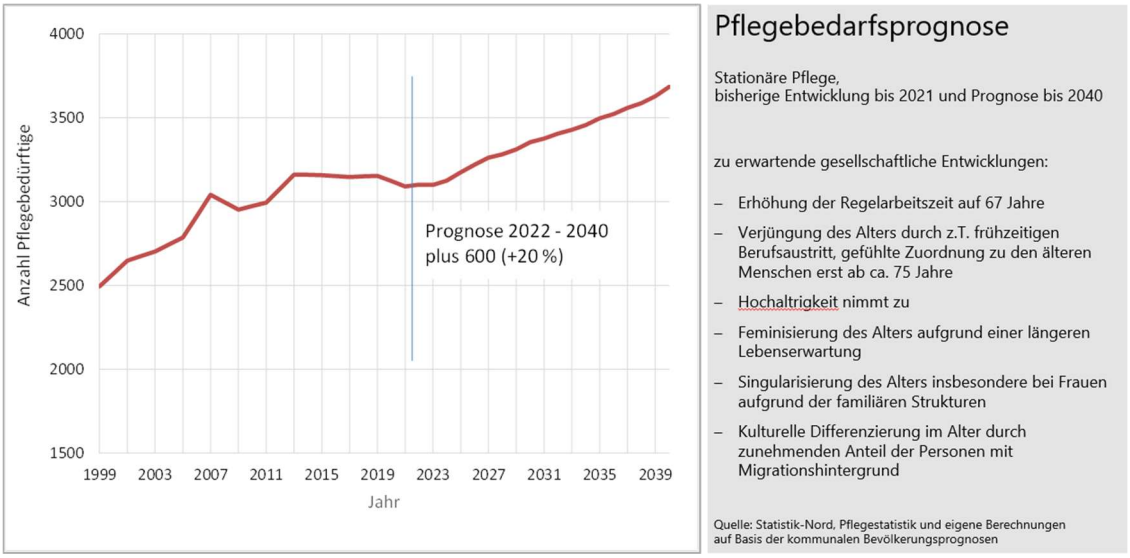
2. Umsetzung des Auftrags

In Umsetzung des Auftrags der Bürgerschaft wurden in Zusammenarbeit mit der KWL die folgenden Schritte begangen:

a) Priorisierung der in der Vorlage 2024/12936 aufgezeigten möglichen Neubauvorhaben,
b) Überarbeitung der auf Basis der Machbarkeitsstudien von Drees und Sommer vorhandenen Raumkonzepte,
c) Erarbeitung eines Raumkonzepts für das Vorhaben Neue Mitte Moisling,
d) Ermittlung überschlägiger Herstellungskosten,
e) Erstellung von Bauzeitenplänen,
f) Erstellung von Mittelabflussplänen,
g) Erarbeitung eines Umzugskonzepts, dass darauf fußt, dass zum Zeitpunkt eines notwendigen Leerzuges eines Gebäudes bereits ein Neubau auf einem anderen Grundstück zur Verfügung steht, so dass die Bewohnenden für die Dauer der Erstellung des Neubaus auf „Ihrem“ Grundstück hier einziehen können,
h) Darstellung der Auswirkungen der Umsetzung des Konzepts auf die Jahresergebnisse der SIE insgesamt und auf die einzelnen Häuser in einem Worst-, Best- und Realistic-Case-Szenario, wobei sich die einzelnen Szenarien anhand der angenommenen Auslastungszahlen unterschieden,
i) Überarbeitung und Anpassung der Verschriftlichung der Konzeption entsprechend der getroffenen Annahmen.

Mit Stand Ende November 2024 lag somit ein Gesamtkonzept vor, welches unter anderem aufzeigte, wie aus Sicht der SIE eine Neubaukonzeption aussehen könnte, wie ein mögliches Umzugskonzept und welche finanziellen Auswirkungen die Umsetzung der baulichen Kapazitätserweiterungen bis zum Jahr 2034 jeweils hätte.

Darstellung 1: **angenommene Bedarfsentwicklung**



3. Überprüfung des Ergebnisses

Um diese Konzeption und das dazu gehörende Zahlenwerk validieren zu lassen, beauftragte die Verwaltung die Curacon GmbH, ein auf die Gesundheits- und Sozialwirtschaft spezialisiertes Beratungsunternehmen, mit einer Überprüfung auf Plausibilität.

Curacon bestätigte zunächst in einer von ihr erstellten Markt- und Wettbewerbsanalyse, dass die Anzahl der pflegebedürftigen Menschen in Lübeck bis 2040 ansteigen wird bei gleichzeitiger prognostischer Abnahme der Einwohnenden. Es sei ein Zuwachs an Pflegebedürftigen für die Zukunft festzustellen bei gleichzeitig steigender Attraktivität von Betreutem Wohnen bzw. ambulanter Betreuungsformen. Seitens der SIE wird jedoch davon ausgegangen, dass es aufgrund des demografischen Wandels weiterhin einen hohen Bedarf an stationären Pflegeplätzen geben wird.
Gleichzeitig definierte Curacon Risiken, die aus ihrer Sicht bei der Konzeption noch beachtet werden müssen und gab Hinweise, an welchen Stellen das Konzept nachzubessern sei.

Curacon hat im Wesentlichen in den folgenden Bereichen Bedarf zur Nachbesserung gefunden:

a) Leistungsspektrum: In der Gesamtkonzeption Stand November 2024 wurden keine Annahmen für Einnahmen aus der Vermietung von Räumlichkeiten getroffen, die gemäß den Planungen an Externe vermietet werden sollen (Fußpflege, Friseur, Praxisräumlichkeiten...).
b) Umzugskonzept: Curacon zeigte auf, dass im Umzugskonzept keine Risiken „eingepreist“ wurden, die sich aus Bauzeitenverzögerungen, mangelnder Bereitschaft zu Umzügen, Abwanderungen und Kostensteigerungen ergeben könnten.
c) Des Weiteren gab Curacon zu bedenken, dass aus den vorgelegten Zahlen die konkreten Auswirkungen auf die Entgelte für die Bewohnenden nicht ersichtlich seien.
d) Zeitschiene der Bauvorhaben: Curacon bemängelte die vorgelegte Zeitschiene der Bauvorhaben als zu knapp und ohne Darstellung von Verzögerungen.
e) Refinanzierbarkeit der Bauvorhaben: Die Refinanzierbarkeit der Bauvorhaben ist laut Curacon nicht hinreichend sicher vorhersehbar aufgrund fehlender Datengrundlagen z.B. hinsichtlich der Kostenübernahme durch die Bewohnenden, Zinsentwicklung, Fördermitteln.
f) Personal: Aus Sicht von Curacon erscheint die Möglichkeit, den mit der Steigerung der Anzahl der Pflegeplätze notwendig einhergehenden Zuwachs an Personal zu generieren, nicht realistisch.

4. Überarbeitung

Das Konzept wurde daraufhin überarbeitet und hierbei auf die von Curacon genannten Aspekte wie folgt eingegangen:

Zu a) Die in den Anlagen aufgeführten Zahlen berücksichtigen nun auch die Erzielung von Mieteinnahmen für die jeweils zur Vermietung vorgesehenen Gebäudeteile. Hierbei ging die Verwaltung von einem Mietpreis in Höhe von 12 €/m^2 für Gewerbeflächen (Kiosk, Friseur) und 15 €/m^2 für Praxisflächen aus.

Zu b) Die Berechnung geht weiterhin von Umzügen im dafür veranschlagten Zeitfenster aus. Die Hinweise von Curacon fließen ins Risikomanagement der SIE ein.

Zu c) Für den gesamten Betrachtungszeitraum ist in der Tat keine genaue Vorausplanung der Entgelte möglich. Ein Risiko, dass Kosten nicht vollständig anerkannt und über Entgelte refinanziert werden können, besteht grundsätzlich immer; in den heutigen Gebäuden wird es bereits realisiert. Das Zahlenwerk gibt den heutigen Erkenntnisstand wieder. Die Berechnung wird schrittweise nachgeschärft werden, die nächste Maßnahme hierfür ist die Vergabe der ersten Leistungsphasen nach HOAI. Dies ist der Grund, weshalb im Anschluss an die Kenntnisnahme dieses Konzepts die Ausschreibung für die Beauftragung der Planungsleistungen Leistungsphasen 1-9 und in Anwendung eines stufenweisen Verfahrens die anschließende Beauftragung der Ausarbeitung der Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße auf den Weg gebracht werden sollen. Zu dieser Thematik wurde bereits im Ausschuss für Soziales im November ausgeführt.

Zu d) Die Zeitschiene für die Bauvorhaben wurde gegenüber derjenigen aus November 2024 entzerrt. Die neue Zeitschiene bildet die Grundlage für die hier vorgelegten Zahlen.

Zu e) Variable wie die Entwicklung des Zinsniveaus können grundsätzlich nicht für die nächsten Jahrzehnte vorausgesagt werden. Die hier in das Zahlenwerk eingepflegten Annahmen für zu zahlende Zinsen basieren auf Bankengesprächen und auf Zinskonditionen für Kommunalkredite (Stand Februar 2025), abgefragt bei dem Bereich Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck. Die Möglichkeit, Fördermittel zu erhalten, wird bei Beginn der Maßnahmen geprüft werden, ist aber aus Vorsichtsgründen im Zahlenwerk nicht eingepreist (Chance).

Zu f) Die SIE sind sich der Herausforderungen, die die Gewinnung von Personal mit sich bringt, sehr bewusst. Neubauten als attraktive Arbeitsorte sind auch insoweit sinnvoll. Zu diesem Themenkomplex wird weiter unten unter III. noch ausgeführt.

Die Konzeption 2030 ist ein *strategisches* Instrument. Die Umsetzung erfolgt in Schritten, wobei neue Erkenntnisse jeweils in die Planung der Folgeschritte einfließen. Das stellt bereits eine Risikosteuerungsmaßnahme dar. Risiken bestehen bei jeder unternehmerischen Tätigkeit und müssen entsprechend gemanagt werden.

In Erfüllung des Auftrags der Bürgerschaft findet sich nachfolgend in Teil II. + Anlagen eine gesamthafte Darstellung der möglichen finanziellen Auswirkungen der kompletten Umsetzung der Neubauplanungen, während in Teil III. auf die weiteren Aspekte der Neuausrichtung eingegangen und in Teil IV. ein Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise gemacht wird.

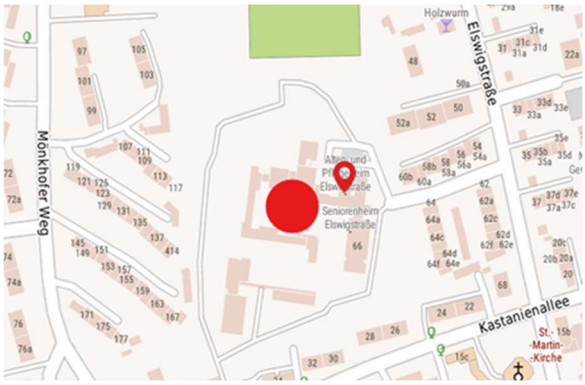
II. Finanzielle Auswirkungen einer gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen

Die SIE sind mit einem Anteil von rund 20% der Pflegeplätze eine tragende Säule der pflegerischen Versorgung für die Bürgerinnen und Bürger Lübecks. Die Bürgerschaft hat sich sowohl im November 2022 als auch im Februar 2024 zu diesem wichtigen Bestandteil kommunaler Daseinsvorsorge bekannt.
Das Neubauprogramm bietet die Möglichkeit, diesen Anteil auch bei steigendem Bedarf zu halten. Ein schrittweises Vorgehen wird es ermöglichen, bei sich ändernden Bedarfen oder finanziellen Rahmenbedingungen nachzusteuern.

In einem ersten Schritt haben die SIE, die bis dahin Mieterin von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden der städtischen Stiftung „Vereinigte Testamente“ waren, diese Liegenschaften in ihr Betriebsvermögen übernommen.

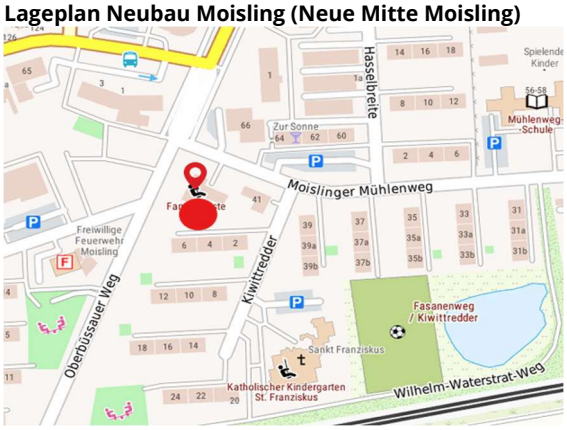
Dem Auftrag aus der Bürgerschaft folgend wurde die Neubauplanung anhand der vorliegenden Machbarkeitsstudien des Büros Drees & Sommer weiterentwickelt. Diese mit Hilfe der KWL vorgenommene Weiterentwicklung übernimmt die Annahmen der Machbarkeitsstudien nicht „eins zu eins“, sondern berücksichtigt sowohl zeitliche als auch preisliche Entwicklungen und solche, die sich im Rahmen der Bearbeitung als zu optimieren herausstellten.

Darstellung 2:
Lageplan Neubau SIE Elswigstraße



Quelle: https://geoportal.smart-hl.city

Darstellung 3:
Lageplan Neubau Moisling (Neue Mitte Moisling)



1. Welche baulichen Maßnahmen sieht die Strategie vor?

-Errichtung eines Neubaus in der „Neuen Mitte Moisling“ mit 130 Plätzen.

-Errichtung eines Neubaus am Standort Elswigstraße mit 140 Plätzen.

-Errichtung eines Neubaus am Standort Dreifelderweg/Wattstraße mit 140 Plätzen.

-Errichtung eines Neubaus am Standort Dornbreite mit 140 Plätzen.

-Wiederbelegung des HGH mit 77 Plätzen.

-Nichtverlängerung des Mietvertrages in der Solmitzstraße.

-Prassekstraße: Perspektivisch Nutzung des Grundstücks für Betreutes Wohnen.

-Am Behnckenhof: Fortführung nach Sanierung mit 150 Plätzen.

Ausgehend von der Tatsache, dass der Standort „Am Behnckenhof“ entgegen der ursprünglichen Konzeption aus 2022 erhalten bleibt, erübrigen sich damit die Überlegungen zu Ausschreibung und Erwerb eines weiteren Neubaus auf fremdem Grundstück.

Eine aus den vorgenannten Annahmen resultierende mögliche Kapazitätsübersicht findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Sie stellt ausdrücklich eine Grobübersicht dar, die so nur dann Geltung erlangen könnte, wenn es zu einer Umsetzung des Konzepts in seiner Gesamtheit unter Berücksichtigung des in *Anlage 1* beigefügten Bauzeitenplans käme, bei der alle oben aufgeführten möglichen Bauvorhaben realisiert und die einzelnen Baumaßnahmen ineinandergreifen würden.

Es handelt sich bei dieser Tabelle nicht um eine detaillierte Darstellung der Belegungszahlen zum Zeitpunkt möglicher Baumaßnahmen. So sind in der Tabelle die Jahre der Bauphasen mit „0“ angegeben, obgleich es unterjährig auch in solchen Jahren in den Leerzugsphasen noch Belegung geben wird. Eine detailliertere Belegungsplanung wird in den tabellarischen Aufzeichnungen im Anhang berücksichtigt, die die finanziellen Auswirkungen aufzeigen.

Untenstehende Tabelle zeigt, dass sich mit der Umsetzung aller oben genannten Maßnahmen im Jahre 2036 rund 21% des derzeit prognostizierten Gesamtbedarfs der stationären Pflege darstellen ließen. Sie ist jedoch nicht statisch zu verstehen, sondern kann und wird natürlich immer wieder den aktuellen Gegebenheiten und Erkenntnissen angepasst.

Darstellung 4: **Platzverteilungsplanung auf Standorte**

Standort	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Am Behnckenhof	123	101	0	0	150	150	150	150	150	150	150	150
Elswigstraße	72	72	72	72	72	72	140	140	140	140	140	140
Neue Mitte Moisling	0	0	0	0	0	130	130	130	130	130	130	130
Dreifelderweg	70	70	70	70	70	70	0	0	140	140	140	140
Dornbreite	75	75	75	75	75	75	75	75	75	0	0	140
HGH	41	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Prassekstraße	70	70	70	70	70	70	70	0	0	0	0	0
Solmitzstraße	104	104	104	104	104	104	104	104	50	0	0	0
Kapazität	555	569	468	468	618	748	746	676	762	637	637	777
prognost. Bedarf	3250	3350	3450	3550	3600	3657	3657	3657	3657	3657	3657	3657
Anteil in %	17,1%	17,0%	13,6%	13,2%	17,2%	20,5%	20,4%	18,5%	20,8%	17,4%	17,4%	21,2%

2. Wie sieht eine mögliche Belegung während der Baumaßnahmen aus?

Die unter 1. aufgezeigten Baumaßnahmen können zeitlich so gelegt werden, dass die Bewohner:innen der SIE während der Bauphasen in anderen Häusern untergebracht werden können.

Am Standort Elswigstraße kann es ausweislich der Machbarkeitsstudie möglich sein, auf dem Gelände zu bauen und gleichzeitig im Bestandsgebäude Pflege bei Rückbau des betreuten Wohnens zu bleiben. Die Bewohner:innen könnten daher direkt nach Fertigstellung in den Neubau umziehen.

Nach Fertigstellung der SIE Elswigstraße könnte am Standort Dreifelderweg/ Wattstraße neu gebaut werden. Die dort lebenden Bewohner:innen inklusive der Hauptverwaltung könnten in die fertig gestellte SIE Elswigstraße umziehen oder, sofern es dann dort noch freie Kapazitäten gibt, in eine nach derzeitigem Planungsstand gegebenenfalls fertig gestellte Einrichtung in der Neuen Mitte Moisling.

Nach Fertigstellung der SIE Dreifelderweg/Wattstraße könnte mit dem Neubau an der Dornbreite begonnen werden; die Bewohner:innen der SIE Dornbreite könnten in die SIE Dreifelderweg ziehen.
Die Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer zeigten bei den beiden letzten Einrichtungen, dass ein Neubau der Pflegeinrichtung parallel zur Erhalt des Pflegebetriebs nicht ohne zusätzlichen Aufwand mit einem Interimsbau möglich ist. Um optimal die Pflegeeinrichtung auf dem Grundstück zu positionieren (unabhängig von dem Bestand) und Kosten für den Interimsbau zu sparen, wurde jeweils die Variante 2 aus der Machbarkeitsstudie weiterverfolgt.
Da der Sanierungsbeginn für das HGH zeitlich noch nicht feststeht, muss hierauf anlassbezogen reagiert werden. Die SIE gehen jedoch aufgrund der mit den Neubauten einhergehenden steigenden Kapazitäten davon aus, die Bewohner:innen bei Bedarf in anderen Häusern der SIE unterbringen zu können. Die Annahmen in der Tabelle zum HGH sind daher bitte sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch in Bezug auf die Platzzahl noch als Platzhalter zu verstehen.

Darstellung 5: **Die Umsetzung der geplanten (Ersatz-) Neubauten erfolgt schrittweise. Dies ermöglicht regelmäßig Reaktionen und fachliche Steuerungen bei Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen**



3. Welcher bauliche Standard sollte sinnvollerweise realisiert werden?

Die Gebäude sollen im „Effizienzhaus 55 Standard“ nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet werden. Eine Kombination aus moderner Dämmtechnik, dem Einsatz von Wärmepumpen (während fossile Brennstoffe lediglich zur Abdeckung von Spitzenlasten eingesetzt werden), leistungsfähiger Heiztechnik und hochwertigen Fenstern ermöglicht Gebäude mit reduziertem CO_2-Ausstoss, optimierten Energiekosten und hoher Wohnqualität.

Die hier vorgelegten Berechnungen und Kosten gehen von Einzelzimmern mit einer Größe von 16 m^2 aus; bei der Neuen Mitte Moisling von 15 m^2. Heimrechtlich gefordert sind derzeit Zimmer mit einer Größe von mindestens 14 m^2.

Die unterschiedlichen Zimmergrößen beruhen darauf, dass es einerseits das erklärte Ziel der SIE ist, den Bewohnenden einen bestmöglichen Standard zu bieten, die Gebäude andererseits jedoch auch wirtschaftlich betrieben werden müssen. Ursprünglich war das Ziel der SIE, Zimmer mit einer Größe von mindestens 19 m² zu ermöglichen, um den Bewohnenden einen bestmöglichen Standard zu bieten. Diese Zimmergröße war auch noch in den vorangegangenen Machbarkeitsstudien von Drees und Sommer aufgezeigt. Im Rahmen der Fortschreitung der Planung und der weiteren Überprüfung der baulichen Gegebenheiten an den Standorten zur Vorbereitung der Ausschreibung der Planungsleistungen, sind die Zimmergrößen wirtschaftlich optimiert und an die baurechtlichen Möglichkeiten angepasst worden. Somit wird die Planung je nach Standort mit einer Zimmergröße von 15 m² bzw. 16 m² fortgeführt und liegt damit weiterhin leicht oberhalb der heimrechtlichen geforderten Zimmergröße.

Für den Standort Elswigstraße ist eine zentrale Küche angedacht, von der aus die anderen Standorte beliefert werden können. Die zu beliefernden Standorte werden daher mit sogenannten Vorhalteküchen geplant. Die Kosteneinsparungen, die sich aufgrund dieser Vorgehensweise ergeben werden, sind derzeit nicht sicher bezifferbar, da die Einrichtung einer Zentralküche sowohl Auswirkungen auf das einzusetzende Personal als auch auf die Kosten für Energie haben wird. Sie sind daher in den Tabellen zu den Finanzen nicht eingepreist (Chance).

4. Wieviel werden die Neubauten voraussichtlich kosten?

In Zusammenarbeit mit der KWL wurden die Raumprogramme von Drees & Sommer angepasst, beziehungsweise für das Objekt Neue Mitte Moisling ein eigenes Raumprogramm entwickelt und eine Grobkostenschätzung vorgenommen.

Durch eine intensive Auseinandersetzung mit den Raumprogrammen der einzelnen Gebäude konnte es gelingen, für die Neubauten Elswigstraße, Dornbreite und Dreifelderweg insgesamt Einsparungen in Höhe von rund 18 Millionen € gegenüber den Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer darzustellen. Hierbei ist zu bemerken, dass die Machbarkeitsstudie bei der Elswigstraße einen Summenfehler enthielt. Würde man die

korrigierte Summe von Drees & Sommer zugrunde legen, käme man auf Einsparungen in Höhe von rund 20 Mio. €.

Die aktuelle Grobkostenschätzung für die einzelnen Gebäude findet sich in *Anlage 2 (Gesamtkostenrahmen),* sie berücksichtigen jährlich 5%ige Preissteigerungen bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes.

5. Wie wirken sich die Baumaßnahmen finanziell aus, welche Annahmen wurden bei den Berechnungen getroffen?

- In der beigefügten *Anlage 3 (Zahlen Gesamtprojekt)* finden sich eine Übersicht „SIE gesamt“ sowie jeweils ein Tabellenblatt für jede Einrichtung- im Altbestand und- sofern geplant- für einen Neubau. Des Weiteren findet sich ein Tabellenblatt zu den Verwaltungsumlagen.

  Bei den einzelnen Einrichtungen findet sich oben jeweils das Jahr, die Bettenzahl der Einrichtung entsprechend der Kapazitätsplanung anhand der angedachten Umzugskaskade sowie darunter die angenommene Auslastung und die sich daraus ergebende Platzzahl.

- In der Summe der Erträge finden sich unter anderem allgemeine Pflegeleistungen, Erträge aus Unterkunft und Verpflegung und Investitionskosten, die sich anhand der Platzzahlen errechnen. Hierbei entspricht die Erhöhung der Pflegesätze in den Jahren 2023 und 2024 den realen Erhöhungen, danach orientiert sie sich an den Personalkosten.

- Die Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten sowie die sonstigen betrieblichen Erlöse basieren auf den Erfahrungswerten der letzten Jahre, die den aktuellen Gegebenheiten entsprechend hochgerechnet wurden.

- Bei den Personalkosten wurde ab dem Jahr 2026 eine 4%ige Steigerung inklusive der Stufensprünge des TVöD angenommen. In den Jahren 2024 und 2025 ist die Steigerung höher (5,5 %), da das Personalbemessungsgesetz (PeBemG) in der Pflege umgesetzt wird. Die Steigerung erfolgt hierbei pauschal ohne Berücksichtigung des Pflegegradmixes und der damit verbundenen Änderung der Verteilung der Qualifikationsniveaus, da diese Parameter im betrachteten Zeitraum nicht prognostizierbar sind.

- Die Steigerung der Kosten für Lebensmittel sowie die allgemeine Inflation wurden ab 2025 mit 3% p.a. angenommen.

- Bei Wasser, Energie und Brennstoffen wird von Steigerungen in Höhe von 7% jährlich ausgegangen.

- Die Effizienzsteigerung bei den Energiekosten wird perspektivisch dazu führen, dass diese in vollem Umfang durch die Kostenträger anerkannt werden, so dass das sich derzeit immer wieder ergebende diesbezügliche Delta schwinden wird.

- Die Zinsen wurden aufgrund des Finanzmittelbedarfs mit 3,39% p.a. berechnet. Nach Eröffnung wird eine Tilgung in 25 Jahren angestrebt.
  Es wurde eine 100-prozentige Fremdfinanzierung zugrunde gelegt. Fördermittel, vergünstigte Darlehen und andere kostensenkende Einflüsse sind in den Tabellen nicht berücksichtigt, werden jedoch bei jedem Neubau gesondert überprüft werden.

- Die Verwaltungsumlage orientiert sich an der Platzkapazität der Einrichtungen. Die Verwaltungskosten werden durch die Anzahl der Plätze geteilt und dann nach Platzzahl auf die Häuser verteilt.
  Hierbei wird die Kapazität und nicht die reale Belegung zugrunde gelegt, um einen Anreiz für eine möglichst hohe Auslastung zu geben.

- Der Ansatz beim Wirtschafts- und Versorgungsdienst basiert auf der Annahme, dass durch optimierte Zuschnitte und Raumplanung der Aufwand für die Hauswirtschaft sowohl im Bereich der Reinigung, als auch im Bereich Küche sinkt. Dieser Ansatz findet sich in den Personalkosten und im Wirtschaftsbedarf (8d) wieder.

- Für die Abschreibung wurde eine Abschreibungsdauer von 40 Jahren angenommen.

6. Wie werden die Neubauten refinanziert?

Die Refinanzierung der Neubauten erfolgt über den Investkostenanteil, welcher wie bisher auch durch die Bewohnenden zu tragen ist; es handelt sich also nicht um Investitionen, die in Konkurrenz zu aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Vorhaben (Investitionsliste) stehen. Der Wirtschaftsplan inklusive Investitionen und mögliche Kreditaufnahmen des Betriebes SIE unterliegt einem separaten Genehmigungsprozess durch die Kommunalaufsicht

Bei dem Investkostenanteil (auch „I&I-Kosten“ oder „Investitions- und Instandhaltungs-Kosten“ genannt) handelt es sich um eine der drei Säulen bei der Finanzierung von stationärer Pflege. Die beiden anderen Säulen bilden die Kosten für Unterkunft & Verpflegung sowie der Pflegesatz (also die Kosten für die eigentliche Pflege).

Kalkuliert wurde so, dass alle Bewohnenden dieselben Kosten tragen, unabhängig davon, ob sie diese Kosten selbst aufbringen können oder ob sie durch den Sozialhilfeträger erbracht werden. Denn die SIE sehen sich weiterhin in der Verantwortung, auch solche Menschen bei sich aufzunehmen, die die Kosten für ein Pflegeheim nicht selbst bestreiten können. Gleichzeitig sollen durch die Aufnahme dieser Menschen aber auch nicht diejenigen stärker belastet werden, die die Kosten für ihre Pflege selbst finanzieren können.

Die momentan grob ermittelten Baukosten beinhalten für jedes Jahr bis zur Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes eine 5% ige Preissteigerung und liegen oberhalb der zurzeit akzeptierten Grenze der Sozialhilfeträger.
Würde beispielsweise das Gebäude in der Neuen Mitte Moisling heute gebaut werden, so würden sich für dieses die Zahlen schlechter darstellen, als in der Anlage 3 ersichtlich.
Eine Beispielrechnung hierzu befindet sich in *Anlage 4 (Beispielhaus).*
Angenommen wurde für dieses ein anerkannter Investkostensatz in Höhe von 26 €, da dies momentan der höchste Betrag ist, der (Quelle: Pflegelotse 13.03.2025) in der Hansestadt Lübeck anerkannt wurde.

Letztlich wird es eine bundes- und landespolitische Entscheidung sein, wie mit den immer weiter steigenden Kosten (auch Baukosten) in der Pflege umgegangen wird. Die SIE gehen davon aus, dass die anzuerkennenden Kosten im Laufe der kommenden Jahre steigen werden:
Grundsätzlich erfolgt die Berechnung des Investkostenanteils seitens der Sozialhilfträger bei Vorlage konkreter Planungen im Rahmen des Abschlusses des für den jeweiligen Betrieb notwendigen Versorgungsvertrages. Anerkannt werden hierbei definierte Maximalraumbedarfe je Bewohner:in.
Diese sind im Unterschied zu den Bestandsgebäuden mit den geplanten Neubauprojekten gegeben.
Die hierbei vom jeweiligen Leistungsträger akzeptierten Baukostenhöchstwerte basieren auf § 2 der Landespflegegesetzverordnung (LPflegeGVO), der unter anderem festlegt, dass die Baukostenhöchstwerte *"... unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen sowie der tatsächlichen Kostenentwicklung fortzuschreiben."* sind*. "Dabei ist der vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales bekanntgegebene Baukostenindex gem. § 85 Abs. 3 SGB IV zu beachten"...")* (§ 2 Abs. 7 LPflegeGVO).
Der Baukostenhöchstwert pro Platz liegt bei vollstationärer Pflege seit November 2024 bei 169.000 € zzgl. Ausstattung 8.850 €, also insgesamt bei 177.850 €. Legt man diese Zahlen zugrunde, so könnte man Stand heute ein Gebäude refinanzieren, das rund 22 Mio € kostet.

Die Fortführung des Betriebs der SIE ist in eine langfristige Strategie eingebunden, die in einem ersten Schritt (Ersatz)-Investitionen unausweichlich macht.

Mit dem heutigen Gebäudebestand wird sich der jährliche Zuschussbedarf der SIE weiter vergrößern.

Gleichzeitig ist zu sagen, dass die oben getätigten Aussagen zur Refinanzierbarkeit der Neubauten auf der Planung mit Kosten beruhen, die erst zum Zeitpunkt des Baubeginns mit hinreichender Sicherheit vorhergesagt werden können.
Neben der Entwicklung der Baukosten und der anzuerkennenden Baukostenhöchstwerte spielt bei der Frage der Refinanzierbarkeit jedoch auch die Zinsentwicklung eine wesentliche Rolle. Dies sind die Risiken, die sich im Rahmen der langfristigen Strategie ergeben. Auch aus diesem Grunde ist im Rahmen der Verfolgung der Gesamtstrategie ein schrittweises Vorgehen sinnvoll.

Um die derzeit nur grob ermittelten Baukosten weiter zu konkretisieren, ist es notwendig, Planungskosten zu investieren, um zumindest die Leistungsphasen 1 und 2 beauftragen zu können. Zwar sieht die Strategie den Neubau von vier Einrichtungen vor; es sollen jedoch zunächst nur die beiden zeitlich zuerst angedachten Neubauten Elswigstraße und Neue Mitte Moisling betrachtet werden.

Innerhalb einer solchen Ausschreibung wird dann auch vorgegeben werden, dass Vorschläge für Kosteneinsparungen gemacht werden. Diesbezüglich wurden auch in den letzten Monaten verschiedene Varianten durchgerechnet; gleichwohl ist es aus Sicht der SIE unter dem Aspekt der Kostensicherheit jetzt angebracht, konkrete Gebäude vorplanen zu lassen, statt ausschließlich mit Zahlen aus einem Raumprogramm zu agieren.

7. Wie wirkt sich die Neubaustrategie auf die Entgelte für die Bewohner:innen aus?

Mit Vorliegen der Planungen gemäß der Leistungsphasen 1 und 2 kann erstmalig eine grobe Prognose dazu erfolgen, wie sich die Neubauten auf die Entgelte für die Bewohnenden auswirken werden. Sicherlich werden die SIE bei den Verhandlungen mit den Leistungsträgern jedoch eine stärkere Position innehaben, wenn sie Entgelte für moderne, energieeffiziente Gebäude verhandeln, die die vorgesehenen Maximalraumbedarfe berücksichtigen und nicht für solche, die weder energetisch noch vom Zuschnitt her auf dem Stand der Zeit sind.

III. Betrachtung der weiteren Aspekte der Konzeption 2030

Die Konzeption 2030 der SIE sieht vor, dass die SIE in den Stand versetzt werden, sich zu einem integrierten Pflegebetrieb zu entwickeln, der ein möglichst breit gefächertes Angebot an Pflege- und Betreuungsleistungen anbietet, um den Herausforderungen des demografischen Wandels zu begegnen. Aufeinander aufbauende Komponenten sollen den Übergang in die pflegerische Versorgung modular gestaltbar machen. Für einen modernen Pflegebetrieb, der breiter aufgestellt ist, werden sich mehr Menschen interessieren. Ein weiterer wichtiger Baustein im Rahmen der Konzeption 2030 ist daher eine Erweiterung des Leistungsangebots der SIE.

Die Raumprogramme sämtlicher Neubauten sehen vor, dass am jeweiligen Standort **Tagespflege** angeboten wird. Dies ermöglicht einen aktiven Austausch von Bewohner:innen des Quartiers mit Bewohner:innen der Einrichtung und kann dazu beitragen, Hemmschwellen abzubauen bei Menschen, die sich mit dem Gedanken tragen, in eine Senior:inneneinrichtung zu ziehen. Zudem ermöglicht die Tagespflege als Betreuungsform der teilstationären Pflege den Gästen, möglichst lange in ihrem eigenen Zuhause zu leben und gleichzeitig tagsüber in einem geschützten Umfeld Kontakte zu anderen Menschen zu pflegen.

Doch auch die **Nachtpflege** bildet einen wichtigen Baustein im erweiterten Betreuungsangebot der SIE. Hier ist der Bedarf als deutlich geringer anzusehen, als bei der Tagespflege. Nachtpflege ist daher bisher ausschließlich am Standort Elswigstraße vorgesehen mit 10 Plätzen. Bei größerem Bedarf ermöglichen es die neuen Gebäude, auch an anderen Standorten Nachtpflege zu etablieren.

Die Anzahl der Pflegeplätze im **gerontopsychiatrischen Bereich** wird durch die erweiterten Kapazitäten im Behnckenhof um 10 Plätze steigen. Sollte der Bedarf wachsen, so können Räumlichkeiten in anderen Einrichtungen entsprechend angepasst werden.

Die am Standort Solmitzstraße angebotene **Regenbogenpflege** hat sich im Laufe der Jahre etabliert. Die SIE sehen sich in der Verantwortung, allen Pflegebedürftigen ein selbstbestimmtes Leben in einer diskriminierungsfreien Umgebung zu ermöglichen. Die Regenbogenpflege soll daher nach einer möglichen Aufgabe des Standorts Solmitzstraße voraussichtlich am Standort Dreifelderweg weitergeführt werden.

Sämtliche Neubauten sehen Räume für eine Arztpraxis, Physiotherapie, Friseur, Fußpflege oder ähnliche **Dienstleistungen** vor. Des Weiteren soll es in jeder Einrichtung einen Kiosk geben, in dem die Bewohner:innen Dinge des täglichen Lebens erwerben können. Diese Einrichtungen sollen offen und nutzbar sein für alle Menschen im Quartier, so dass hier ein Austausch stattfinden kann und gleichzeitig eine Aufwertung des Quartiers stattfindet.

Die in der Ursprungskonzeption angedachte Entwicklung von **Wohngruppenkonzepten** findet sich in den Raumplänen der Neubauten dergestalt wieder, dass es für jeweils 10 Zimmer pro Etage einen zusätzlichen gemeinsamen Aufenthaltsraum geben wird, so dass sich hier die Kontakte in kleineren Gruppen unkompliziert vertiefen können und es gleichzeitig keine Hemmschwellen für die Bewohner:innen anderer Etagen oder Bereiche gibt, sich gegenseitig zu besuchen.

Die SIE sehen weiterhin den Bedarf, das Angebot an **Betreutem Wohnen** im Stadtgebiet auszuweiten. Aufgrund der Gegebenheiten auf den Grundstücken wird es jedoch notwendig sein, das Betreute Wohnen an den Standorten für die Zeiten der Neubauphasen auszusetzen und den Bewohnenden Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen (z.B. in Abstimmung mit der Trave). Am Standort Prassekstraße soll nach Aufgabe der dortigen Einrichtung Betreutes Wohnen neu etabliert werden. Des Weiteren wird nach wie vor angestrebt, Betreutes Wohnen auch auf den anderen Grundstücken der SIE neu zu errichten. Noch nicht geklärt ist die Frage, wie dies letztendlich baulich, rechtlich, finanziell und praktisch abzubilden ist. Die SIE sehen sich hier in der Verantwortung, tragbare Lösungen zu finden und werden zeitnah in Gespräche mit Investoren gehen.

Die strategische Neuausrichtung der SIE und eine damit zusammenhängende bedarfsorientierte Kapazitätserweiterung kann nicht gesehen werden, ohne auch die **Entwicklung der SIE als Arbeitgeberin** zu betrachten.
Wie unter Punkt I.3.f) bereits aufgezeigt, wurde die Gewinnung und das Halten qualifizierten Personals als ein Risiko bei der Umsetzung der strategischen Neuausrichtung angesehen.

Diese Herausforderung haben auch die SIE erkannt:
Um die zu erwartenden demographisch bedingten Mitarbeiterabgänge insbesondere ab den Jahren 2032 und 2033 mit jeweils ca. 20 Abgängen und einen spätestens ab 2029 zu erwartenden Mitarbeitermehrbedarf, resultierend aus der steigenden Platzzahl, möglichst präzise bestimmen zu können, erstellten die SIE zum Jahresende 2024 eine Fluktuationsprognose nach Häusern und Berufsfeldern bis 2034.

Zum Jahresbeginn 2024 wurde zudem das interne Bewerbungsmanagement personell und strukturell neu aufgestellt.

In dem Bewusstsein, dass qualitativ gute Pflege nur gelingen kann, wenn ausreichend zufriedenes und motiviertes Personal diese Pflege leistet, entwickelten die SIE ein Personalkonzept, welches regelmäßig überprüft und angepasst wird. Mit diesem verfolgen die SIE das Ziel, langfristig eine attraktive Arbeitgebermarke aufzubauen, qualifiziertes Personal erfolgreich auf dem Arbeitsmarkt anzusprechen oder eigens im Rahmen von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen zu qualifizieren sowie ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das zur Identifikation des Personals mit den SIE als Arbeitgeberin beiträgt.

Hierbei sehen die SIE sich derzeit mit drei größeren Aufgabenfeldern konfrontiert: Dem demografischen Wandel, der zeitnahen Gewinnung qualifizierten Personals bei der (Wieder)-Besetzung vakanter Stellen und der Gesunderhaltung des bestehenden Personals.

Bei der Personalgewinnung setzen die SIE insbesondere auf eine Ausbildungsoffensive, bei der die Zielsetzung lautet, jährlich mindestens 15 Pflegefachkräfte auszubilden. Im Bereich der Hauswirtschaft beträgt das Besetzungsziel 8 Stellen pro Jahr. Um diese Ziele zu erreichen, steigern die SIE seit 2022 die Anzahl der jährlichen Auszubildenden zu Pflegefachkräften, arbeiten gezielt mit Schulen zusammen, nehmen an Messen teil, beteiligen sich an der jährlichen Jobralley, betrieben und betreiben Werbung an verschiedenen Orten und mit Hilfe verschiedener Medien (Print, Online, „analoge“ Werbeträger). Auch ist der Aufbau eigener Netzwerkstrukturen zu potenziellen Auszubildenden im Ausland auf den Weg gebracht. Zusätzlich zu der eigenen Ansprache von Fachkräften auf dem Arbeitsmarkt wurde eine Kooperation mit einer Recruiting Firma eingegangen. Zudem wurden mit der Wirksamkeit der neuen Pflegepersonalbemessungsverordnung nach derzeitigem Stand 20 unqualifizierte Mitarbeiterinnen höher qualifiziert.

Die Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung des Personals müssen aus der Sicht der SIE darauf abzielen, positive und gesunde Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden zu schaffen. Abgeschlossen wurde eine Dienstvereinbarung „Sonderleistungen“, die unter anderem die Teilnahme an vergünstigten Sportprogrammen ermöglichen soll. Mit dieser Dienstvereinbarung werden weiterhin Instrumente eingeführt, die ausfallbedingte Vakanzen im Dienstplan effizienter abstellen sollen und damit zur psychischen Gesunderhaltung der Mitarbeitenden beitragen können.

Durch Veranstaltungen wie die Ehrung der Auszubildenden bei bestandenen Prüfungen, das jährlich stattfindende Sommerfest, die Durchführung von Betriebsausflügen oder auch die einrichtungsübergreifende Teilnahme am Stadtwerke Lübeck Marathon sollen die Mitarbeitenden Wertschätzung erfahren und ihre Identifikation mit den SIE vertiefen. Die Entwicklung eines Leitbildes zur wertschätzenden Kommunikation dient ebenfalls diesem Ziel.

Notwendig zur (Gesund)-Erhaltung des Personals ist es insbesondere, *zusätzliche* Arbeitsbelastungen bei der (Wieder)-Besetzung vakanter Stellen oder ausgefallenem Personal

abzufedern. Hierfür wird mit Zeitarbeitsfirmen kooperiert und es wurde ein interner Springerpool eingerichtet, dessen Ausweitung angedacht ist.

Als weitere wichtige Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung des Personals sind die Förderung von Weiterbildung und Qualifikation zu nennen. Die durch die SIE eröffnete Möglichkeit, sich intern „auf der Karriereleiter“ nach oben bewegen zu können, ist ein Vertrauensbeweis gegenüber den Mitarbeitenden und sichtbare Wertschätzung ihrer Arbeit. Die SIE führen daher interne Ausschreibungen durch, um die Weiterbildung zur Pflegedienstleitung oder Einrichtungsleitung zu ermöglichen.

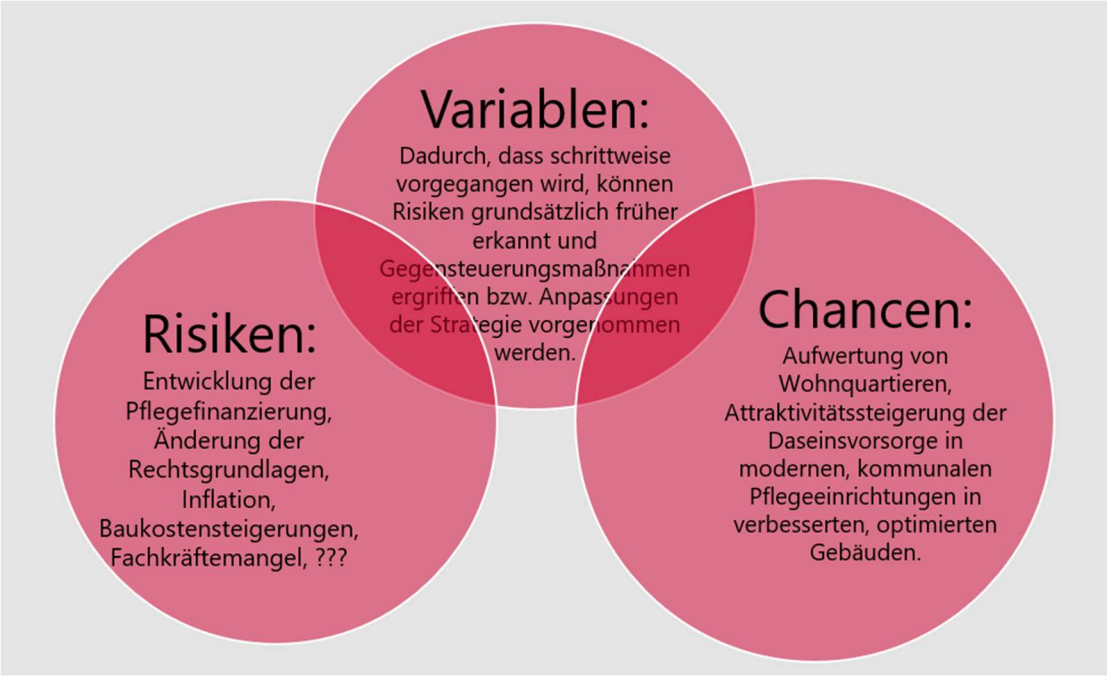
IV. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise

Wie alle Anbieter von pflegerischen Leistungen sehen sich die SIE derzeit vielfältigen Herausforderungen gegenüber, denen sie sich stellen müssen und wollen.

Die Umsetzung des Neubauprogramms wird die SIE –bei allen bereits dargestellten Unwägbarkeiten, die eine langfristige Strategie mit sich bringt- am Ende dazu befähigen, qualitativ hochwertige Pflege in zeitgemäßen Häusern zu gewährleisten bei gleichzeitiger Entlastung des städtischen Haushalts und der Möglichkeit, das Leistungsangebot auszuweiten.

Die Beibehaltung des bisherigen Gebäudebestands hingegen wird aus Sicht der SIE mittelfristig dazu führen, dass einzelne Einrichtungen aufgrund des baulichen Zustands geschlossen werden müssen. Gleichzeitig wird sich das Delta bei der Refinanzierung und damit der Zuschussbedarf vergrößern.

Darstellung 6: **Die SIE wollen und müssen sich vielfältigen Herausforderungen stellen!**



Es werden daher die folgenden nächsten Schritte vorgeschlagen:

1. Um konkretere Aussagen zu den Kosten und die Auswirkungen der Neubauplanungen auf die Entgelte der Bewohnenden zu erlangen, werden Planungsleistungen (Leistungsphasen 1 bis 9) für die Objekte Neue Mitte Moisling und Elswigstraße ausgeschrieben und im Wege einer stufenweisen Beauftragung zunächst die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2 (Vorplanung) erarbeitet. Die Ergebnisse der Leistungsphase 2 werden sodann den politischen Gremien vorgestellt und Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise eingeholt.

   Die Planungen für die Begegnungsstätte in der Einrichtung „Neue Mitte Moisling“ werden hierbei mit ausgeschrieben, um handlungsfähig zu sein, wenn das Grundstück bereitsteht und offene Fragen in Bezug auf eine Förderung geklärt sind

2. Für jeden weiteren möglichen Neubau werden die SIE einen gesonderten Beschluss einholen. Die entsprechende Vorlage wird jeweils aktuelle Aussagen zum prognostizierten Bedarf an Pflegeplätzen, zur Personal- bzw. Fachkräftesituation und zu den finanziellen Auswirkungen enthalten. Auch sollen bis dahin vorliegende Ergebnisse aus der Steuerungsgruppe Pflege mit in die Betrachtungen einfließen. Die Tabelle auf Seite 7 ist hierbei also als strategische Grundausrichtung zu verstehen, die immer wieder angepasst werden wird.

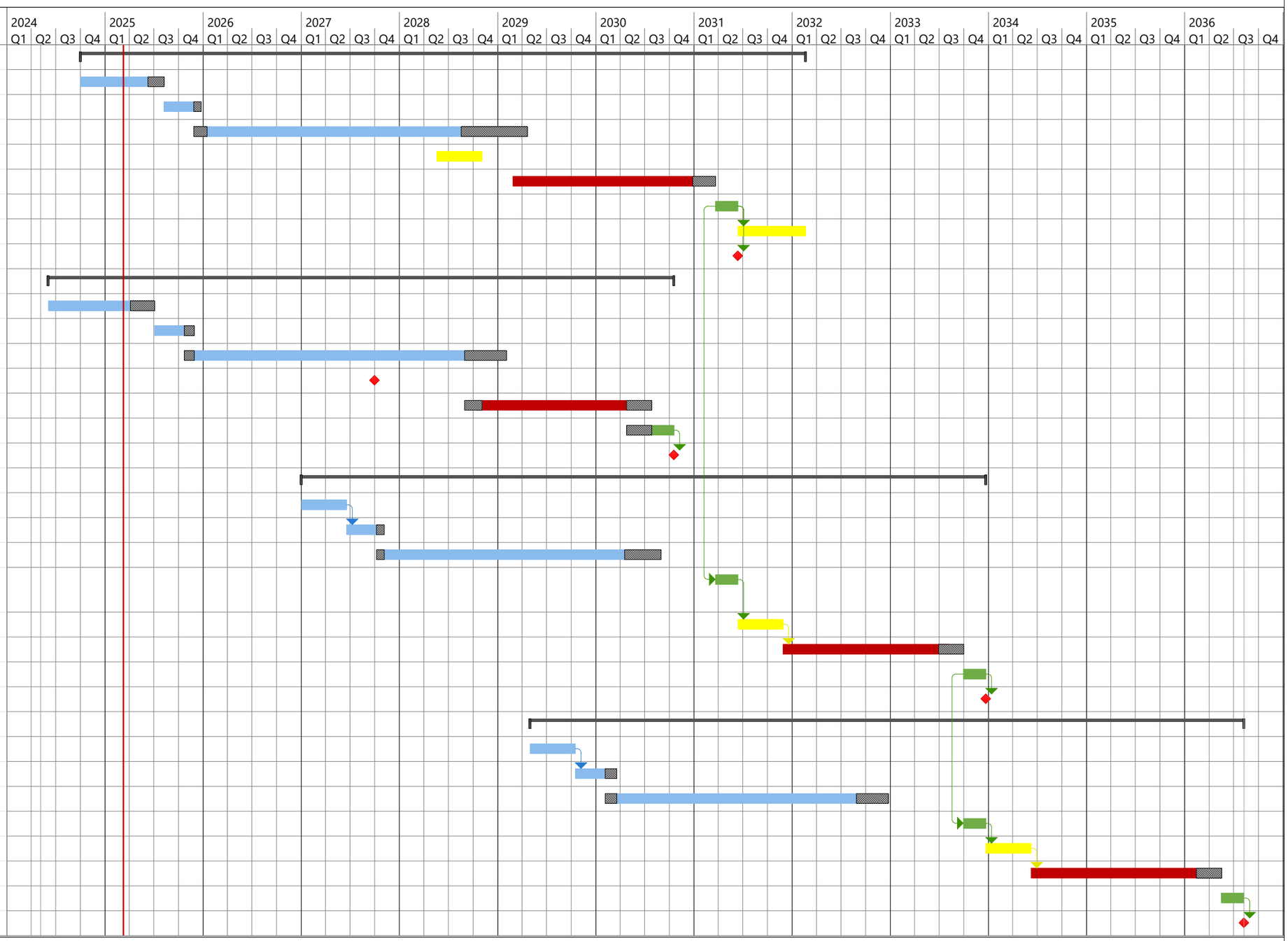
gez. Steinrücke

KWL

2201 Senior:Inneneinrichtungen der Hansestadt Lübeck
Projektfahrplan Pflegeheime inkl. Umzugsplanung entzerrt, Stand: 10.03.2025

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN DER HANSESTADT LÜBECK

Nr.	Vorgangsname
1	**Elswigstraße**
2	interne Projektvorbereitung AG
3	Planerauswahlverfahren
4	Planung und Ausschreibung BA1 bis BA3
5	BA1: Abbruch betreutes Wohnen
6	BA2: Neubau Pflegeheim, Verwaltung, Küche
7	Umzug in Neubau
8	BA3: Abbruch Bestand Pflegeheim
9	Nutzung Neubau Pflegeheim (2031)
10	**Pflegeheim Neue Mitte Moisling**
11	interne Projektvorbereitung AG
12	Planerauswahlverfahren
13	Planung und Ausschreibung Pflegeheim
14	Übergabe Grundstück freigeräumt (Q3/2027)
15	BA2: Neubau Pflegeheim
16	Umzugs-, bzw. Einzugsphase in Neubau
17	Nutzung Neubau Pflegeheim
18	**Dreifelderweg / Wattstraße**
19	interne Projektvorbereitung AG
20	Planerauswahlverfahren
21	Planung und Ausschreibung BA1 bis BA2
22	Umzug/Leerzug Bewohner + Verwaltung gesamt
23	BA1: Abbruch Bestand
24	BA2: Neubau Pflegeheim
25	Umzugsphase in Neubau
26	Nutzung Neubau Pflegeheim
27	**Dornbreite**
28	interne Projektvorbereitung AG
29	Planerauswahlverfahren
30	Planung und Ausschreibung BA1 bis BA2
31	Umzug/Leerzug Bewohner gesamt
32	BA1: Abbruch Bestand
33	BA2: Neubau Pflegeheim
34	Umzugsphase in Neubau
35	Nutzung Neubau Pflegeheim



Project: Simple Project Plan
Date: Mon 10.03.25

Task	Puffer / Risiko	Inactive Milestone	Manual Summary	Deadline
Milestone	Abbruch Bestand	Inactive Summary	Start-only	Progress
Summary	Bauphase	Manual Task	Finish-only	Manual Progress
Project Summary	Umzug	Duration-only	External Tasks	
Puffer / Risiko	Inactive Task	Manual Summary Rollup	External Milestone	

Page 1

2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck
Standort Neue Mitte Moisling (Flächenansatz aus Anlage 1 der Städtebaulichen Rahmenplanung)
Investitionskostenschätzung
Stand 11.07.2024
Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege
Art der Baumaßnahme		Neubau Pflege
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf		**2027 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)**
Berücksichtiger Flächenansatz:		
BGF Pflege Gesamt (Grundfläche):	m² BGF	7.679
BGF Begegnungsstätte Gesamt (Grundfläche):	m² BGF	577
BGF Tiefgarage 28 Stellplätze Gesamt (Grundfläche):	m² BGF	783
AF Gesamt (Außenanlagen):	m² AF	1.041
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m² GF	3.400
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m² GF	3.400
Ansatz Kostenkennwerte		
Kostenansatz GF KG 200		50 €
Kostenansatz BGF KG 300 Pflege		1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 300 Begegnungsstätte		1.350,00 €
Kostenansatz BGF KG 400 Pflege		579,00 €
Kostenansatz BGF KG 400 Begegnungsstätte		300,00 €
Kostenansatz BGF KG 300/400 Tiefgarage		1.195,00 €
Kostenansatz AUF KG 500		126 €
KGR 100 - Grundstück		**nicht berücksichtigt**
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen		**170.000**
KGR 200 - Herrichten		170.000 €
KGR 200 - Abbruch		- €
KGR 300/400 - Bauwerk		**18.351.909 €**
KGR 300 - Baukonstruktionen Pflege		12.017.635 €
KGR 400 - Technische Anlagen Pflege		4.446.141 €
KGR 300 - Baukonstruktionen Begegnungsstätte		778.950 €
KGR 400 - Technische Anlagen Begegnungsstätte		173.100 €
KGR 300/400 - Bauwerk/Technische Anlagen Tiefgarage		936.083 €
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen		**131.166**
KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke		**-**
Kosten KGR 200/500 (brutto) Stand Q1 2023		**18.653.075 €**
KGR 700 - Baunebenkosten **25%**		**4.620.769 €**
Kostenvarianz (auf KG200-700) **20%**		**4.654.769 €**
GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/**Varianz Stand Q1 2023**		**27.928.613,00 €**
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung		
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2027	4 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt	**20%**
Zeitliche Preisanpassung - BKI		5.585.723 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.		**33.514.336 €**
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) Pflege		**33.514.336 €**

2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck
Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Elswigstraße (optimiertes Raumprogramm)
Investitionskostenschätzung
Stand 29.01.2025
Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteue

		Pflege		Hauptverwaltung		Küche	
Art der Baumaßnahme		Naubau Pflege		Neubau Verwaltung		Neubau Küche	
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf		2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)		2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)		2026 --> 2028 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)	
Berücksichtiger Flächenansatz:							
BGF Gesamt (Grundfläche):		m² BGF	9.150	m² BGF	670	m² BGF	700
AF Gesamt (Außenanlagen):		m² AF	5.120	m² AF	2.560	m² AF	2.560
GF Gesamt (Grundstücksfläche)		m² GF	25.600	m² GF	25.600	m² GF	25.600
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)		m² GF	6.400	m² GF	3.200	m² GF	3.200
Ansatz Kostenkennwerte							
Kostenansatz GF KG 200			50,00 €		50,00 €		50,00 €
Kostenansatz BGF KG 300			1.565,00 €		1.699,00 €		2.824,00 €
Kostenansatz BGF KG 400			579,00 €		701,00 €		1.551,00 €
Kostenansatz AUF KG 500			126,00 €		126,00 €		126,00 €
KGR 100 - Grundstück			-		-		-
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen			**1.210.220**		**160.000 €**		**160.000 €**
KGR 200 - Herrichten			320.000 €		160.000 €		160.000 €
KGR 200 - Abbruch			890.220 €				
KGR 300/400 - Bauwerk			**19.617.600 €**		**1.608.000**		**3.062.500**
KGR 300 - Baukonstruktionen			14.319.750 €		1.138.330 €		1.976.800 €
KGR 400 - Technische Anlagen			5.297.850 €		469.670 €		1.085.700 €
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen			**645.120**		**322.560 €**		**322.560 €**
KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke			-		-		-
Kosten KGR 200/500 (brutto) Stand Q1 2023			**21.472.940 €**		**2.090.560 €**		**3.545.060 €**
KGR 700 - Baunebenkosten	**25%**		**5.065.680 €**		**482.640 €**		**886.265 €**
Kostenvarianz (auf KG200-700)	**20%**		**5.307.724 €**		**514.640 €**		**886.265 €**
GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/Varianz Stand Q1 2023			**31.846.344,00 €**		**3.087.840 €**		**5.317.590 €**
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung							
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre		2023/ 2026	3 Jahre	2023/ 2026	3 Jahre	2023/ 2026	3 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.		gesamt	**15%**	gesamt	**15%**	gesamt	**15%**
Zeitliche Preisanpassung - BKI			4.776.952 €		463.176 €		797.639 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.			**36.623.296 €**		**3.551.016 €**		**6.115.229 €**
GESAMTKOSTEN indiziert Pflege, Hauptverwaltung, Küche (brutto)							46.289.540 €

Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dreso	**50.560.000 €**

Einsparung durch Optimierung der Flächenansätze	**4.270.460 €**

2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck
Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Wattstraße/Dreifelderweg (optimiertes Raumprogramm)
Investitionskostenschätzung
Stand: 03.02.2025
Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege	
Art der Baumaßnahme		Neubau Pflege	
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf		**2029 --> 2030 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)**	
Berücksichtiger Flächenansatz:			
BGF Gesamt (Grundfläche):		m² BGF	9.000
AF Gesamt (Außenanlagen):		m² AF	7.000
GF Gesamt (Grundstücksfläche)		m² GF	13.132
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)		m² GF	7.000
Ansatz Kostenkennwerte			
Kostenansatz GF KG 200			50 €
Kostenansatz BGF KG 300			1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 400			579,00 €
Kostenansatz AUF KG 500			126 €
KGR 100 - Grundstück			**-**
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen			**1.507.400**
KGR 200 - Herrichten			350.000 €
KGR 200 - Abbruch			1.157.400 €
KGR 300/400 - Bauwerk			**19.296.000 €**
KGR 300 - Baukonstruktionen			14.085.000 €
KGR 400 - Technische Anlagen			5.211.000 €
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen			**882.000**
KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke			**-**
Kosten KGR 200/500 (brutto) Stand Q1 2023			**21.685.400 €**
KGR 700 - Baunebenkosten	**25%**		**5.044.500 €**
Kostenvarianz (auf KG200-700)	**20%**		**5.345.980 €**
GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/**Varianz Stand Q1 2023**			**32.075.880,00 €**
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung			
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre		2023/ 2029	6 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.		gesamt	**30%**
Zeitliche Preisanpassung - BKI			9.622.764 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.			**41.698.644 €**
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto)			**41.698.644 €**

Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dreso			49.700.000 €

Einsparung durch Optimierung der Flächenansätze	8.001.356 €

2201 Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck
Machbarkeitsstudie SIE Lübeck - Standort Dornbreite (optimiertes Raumprogramm)
Investitionskostenschätzung
Stand 04.02.2025
Preisbasis brutto, mit 19% Mehrwertsteuer

		Pflege
Art der Baumaßnahme		Neubau Pflege
Ansatz kalkulierte Umsetzung auf		**2029/2030 --> 2033 (zeitl. Preisanpassung bleibt bestehen)**
Berücksichtiger Flächenansatz:		
BGF Gesamt (Grundfläche):	m² BGF	9.000
AF Gesamt (Außenanlagen):	m² AF	6.000
GF Gesamt (Grundstücksfläche)	m² GF	14.259
GF Ansatz für KG 200 (Grundstücksfläche)	m² GF	7.000
Ansatz Kostenkennwerte		
Kostenansatz GF KG 200		50 €
Kostenansatz BGF KG 300		1.565,00 €
Kostenansatz BGF KG 400		579,00 €
Kostenansatz AUF KG 500		126 €
KGR 100 - Grundstück		**-**
KGR 200 - Vorbereitende Maßnahmen		**1.818.440**
KGR 200 - Herrichten		350.000 €
KGR 200 - Abbruch		1.468.440 €
KGR 300/400 - Bauwerk		**19.296.000 €**
KGR 300 - Baukonstruktionen		14.085.000 €
KGR 400 - Technische Anlagen		5.211.000 €
KGR 500 - Außenanlagen und Freiflächen		**756.000**
KGR 600 - Ausstattung und Kunstwerke		**-**
Kosten KGR 200/500 (brutto) Stand Q1 2023		**21.870.440 €**
KGR 700 - Baunebenkosten **25%**		**5.013.000 €**
Kostenvarianz (auf KG200-700) **20%**		**5.376.688 €**
GESAMTKOSTEN (brutto) inkl. Honorare/**Varianz Stand Q1 2023**		**32.260.128,00 €**
Preisanpassung auf Schätzung Zeitraum Umsetzung		
Preisbasis / Preisziel - Differenz Jahre	2023/ 2029	6 Jahre
Ansatz Kostenerhöhung - 5% p.a.	gesamt	**30%**
Zeitliche Preisanpassung - BKI		9.678.038 €
GESAMTKOSTEN indiziert (brutto) - inkl. Preisentw.		**41.938.166 €**
GESAMTKOSTEN Pflege (brutto)		**41.938.166 €**

Kosten gem. Machbarkeitsstudie Dreso		47.850.000 €

Einsparung durch Flächenreduktion	5.911.834 €

SIE Gesamt

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*555*	*555*	*569*	*483*	*511*	*618*	*748*	*746*	*676*	*762*	*637*	*637*	*777*
Kernerlöse	29.905.436,60 €	31.281.086,68 €	33.825.875,02 €	30.561.114,55 €	33.608.671,71 €	41.717.080,76 €	49.006.302,79 €	53.374.027,13 €	52.665.734,03 €	55.323.187,98 €	55.782.875,86 €	58.376.134,89 €	71.717.109,20 €
Sonstige Erträge	1.525.431,75 €	1.595.601,61 €	1.668.999,28 €	1.745.773,25 €	1.826.078,82 €	1.910.078,45 €	2.404.629,17 €	2.418.024,22 €	2.468.388,34 €	2.650.458,35 €	2.407.213,63 €	2.517.945,45 €	2.739.818,31 €
Summe Erträge	**31.430.868,35 €**	**32.876.688,29 €**	**35.494.874,30 €**	**32.306.887,80 €**	**35.434.750,53 €**	**43.627.159,21 €**	**51.410.931,96 €**	**55.792.051,35 €**	**55.134.122,37 €**	**57.973.646,33 €**	**58.190.089,48 €**	**60.894.080,34 €**	**74.456.927,51 €**
Personalaufwand	-25.327.644,66 €	-26.706.392,73 €	-29.542.210,47 €	-29.861.264,71 €	-31.440.426,58 €	-34.056.623,70 €	-38.781.984,67 €	-40.432.225,45 €	-39.069.081,23 €	-40.618.690,91 €	-40.110.334,71 €	-41.650.938,02 €	-50.396.009,44 €
Materialaufwand	-6.134.106,01 €	-6.204.005,05 €	-6.861.848,78 €	-7.148.838,24 €	-7.450.116,77 €	-8.027.504,21 €	-9.353.968,27 €	-9.868.637,65 €	-9.917.914,15 €	-10.055.196,84 €	-9.669.984,20 €	-10.090.432,14 €	-11.746.758,44 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-170.119,66 €	-170.119,66 €	-173.522,05 €	-176.992,49 €	-180.532,34 €	-184.142,99 €	-187.145,46 €	-190.409,75 €	-193.079,16 €	-196.940,75 €	-199.804,81 €	-203.800,91 €	-207.876,93 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-277.094,00 €	-277.094,00 €	-282.635,88 €	-288.288,60 €	-294.054,37 €	-299.935,46 €	-335.260,25 €	-318.415,22 €	-284.755,39 €	-312.649,23 €	-222.697,60 €	-227.151,55 €	-305.197,51 €
Mieten, Pacht, Leasing	-1.694.631,43 €	-1.707.467,77 €	-2.070.657,57 €	-1.708.180,19 €	-2.156.343,80 €	-2.473.070,67 €	-2.522.736,61 €	-2.573.191,34 €	-2.624.655,17 €	-2.677.148,27 €	-1.977.433,88 €	-2.016.982,56 €	-2.057.322,21 €
Zwischensumme Aufwand	-33.603.595,76 €	-35.065.079,20 €	-38.930.874,75 €	-39.183.564,23 €	-41.521.473,86 €	-45.041.277,03 €	-51.181.095,27 €	-53.382.879,42 €	-52.089.485,10 €	-53.860.626,00 €	-52.180.255,20 €	-54.189.305,18 €	-64.713.164,54 €
Abschreibungen	-491.051,37 €	-491.051,37 €	-500.872,40 €	-510.889,85 €	-521.107,64 €	-593.947,74 €	-1.443.676,69 €	-2.512.915,70 €	-2.450.333,46 €	-3.501.938,13 €	-3.345.594,99 €	-3.351.754,89 €	-3.510.559,27 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-650.134,18 €	-650.134,18 €	-663.136,86 €	-676.399,60 €	-689.927,59 €	-703.726,14 €	-755.415,66 €	-720.311,02 €	-643.800,22 €	-706.140,65 €	-506.640,55 €	-516.773,36 €	-749.058,08 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-257.850,88 €	-257.850,88 €	-263.007,90 €	-268.268,06 €	-273.633,42 €	-279.106,08 €	-330.860,26 €	-328.220,56 €	-282.646,23 €	-304.127,16 €	-209.814,53 €	-214.010,83 €	-293.365,67 €
Zwischenergebnis	-3.571.763,84 €	-3.587.427,34 €	-4.863.017,61 €	-8.332.233,93 €	-7.571.391,97 €	-2.990.897,79 €	-2.300.115,92 €	-1.152.275,35 €	-332.142,64 €	-399.185,62 €	1.947.784,20 €	2.622.236,08 €	5.190.779,96 €
Finanzergebnis	0,00 €	-2.271,30 €	-32.052,45 €	-121.378,95 €	-383.955,64 €	-1.183.370,37 €	-2.282.407,89 €	-2.931.607,96 €	-3.360.047,32 €	-3.906.175,04 €	-4.275.897,05 €	-4.594.720,29 €	-4.918.119,27 €
Ergebnis Pflege	-3.571.763,84 €	-3.589.698,64 €	-4.895.070,06 €	-8.453.612,88 €	-7.955.347,61 €	-4.174.268,16 €	-4.582.523,82 €	-4.083.883,31 €	-3.692.189,96 €	-4.305.360,66 €	-2.328.112,84 €	-1.972.484,21 €	272.660,70 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-0,00 €	0,00 €	0,00 €	-0,00 €	-0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-3.571.763,84 €**	**-3.589.698,64 €**	**-4.895.070,06 €**	**-8.453.612,88 €**	**-7.955.347,61 €**	**-4.174.268,16 €**	**-4.582.523,82 €**	**-4.083.883,31 €**	**-3.692.189,96 €**	**-4.305.360,66 €**	**-2.328.112,84 €**	**-1.972.484,21 €**	**272.660,70 €**
Übersicht einzelne Häuser													
Am Behnckenhof	-937.483,92 €	-848.362,33 €	-1.576.828,82 €	-4.800.740,41 €	-4.331.004,75 €	-342.742,88 €	-141.740,48 €	-49.268,04 €	-6.236,75 €	171.088,24 €	177.644,31 €	300.114,73 €	552.462,13 €
Elswigstraße	-342.697,06 €	-363.742,85 €	-350.517,50 €	-425.533,56 €	-485.034,80 €	-771.517,98 €	-1.277.938,06 €	-1.481.086,77 €	-1.094.734,39 €	-668.470,35 €	-532.558,53 €	-287.693,38 €	79.411,01 €
Neue Mitte Moisling	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-1.013.460,56 €	-358.184,97 €	-117.144,70 €	273.844,89 €	395.700,48 €	579.189,91 €	878.420,45 €
Dreifelderweg	-185.145,87 €	-193.944,45 €	-155.925,41 €	-192.443,52 €	-184.800,53 €	-156.886,61 €	-108.759,53 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-2.049.442,62 €	-389.774,34 €	-145.854,06 €	220.707,13 €
Dornbreite	-334.671,76 €	-348.873,25 €	-308.897,58 €	-336.562,53 €	-277.546,36 €	-170.017,29 €	-90.614,85 €	-101.235,92 €	-151.809,27 €	-137.414,30 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	58.408,93 €
HGH	-759.661,84 €	-797.799,95 €	-1.530.069,21 €	-1.605.879,98 €	-1.595.026,38 €	-1.536.306,38 €	-1.487.489,24 €	-1.496.960,08 €	-1.534.529,83 €	-1.506.033,42 €	-1.568.231,34 €	-1.574.131,42 €	-1.516.748,96 €
Prassekstraße	-350.612,83 €	-369.976,26 €	-339.417,53 €	-372.440,61 €	-325.037,46 €	-232.384,17 €	-146.897,18 €	-112.455,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Solmitzstraße	-661.490,57 €	-665.321,52 €	-616.548,75 €	-662.094,11 €	-588.007,53 €	-446.556,45 €	-315.623,91 €	-260.409,80 €	-239.978,83 €	-388.933,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis SIE	**-3.571.763,84 €**	**-3.589.698,64 €**	**-4.895.070,06 €**	**-8.453.612,88 €**	**-7.955.347,61 €**	**-4.174.268,16 €**	**-4.582.523,82 €**	**-4.083.883,31 €**	**-3.692.189,96 €**	**-4.305.360,66 €**	**-2.328.112,84 €**	**-1.972.484,21 €**	**272.660,70 €**

APH Verwaltung

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*555*	*555*	*569*	*483*	*511*	*618*	*748*	*746*	*676*	*762*	*637*	*637*	*777*
Kernerlöse	63,03 €	65,93 €	68,96 €	72,13 €	75,45 €	78,92 €	82,55 €	86,35 €	90,32 €	94,48 €	98,82 €	103,37 €	108,13 €
Sonstige Erträge	898.691,55 €	940.031,36 €	983.272,80 €	1.028.503,35 €	1.075.814,51 €	1.125.301,97 €	1.177.065,87 €	1.231.210,90 €	1.287.846,60 €	1.347.087,54 €	1.409.053,57 €	1.473.870,03 €	1.541.668,05 €
Summe Erträge	**898.754,58 €**	**940.097,29 €**	**983.341,77 €**	**1.028.575,49 €**	**1.075.889,96 €**	**1.125.380,90 €**	**1.177.148,42 €**	**1.231.297,25 €**	**1.287.936,92 €**	**1.347.182,02 €**	**1.409.152,39 €**	**1.473.973,40 €**	**1.541.776,18 €**
Personalaufwand	-2.617.324,53 €	-2.669.671,02 €	-2.723.064,44 €	-2.777.525,73 €	-2.833.076,24 €	-2.889.737,77 €	-2.947.532,52 €	-3.006.483,18 €	-3.066.612,84 €	-3.127.945,10 €	-3.190.504,00 €	-3.254.314,08 €	-3.319.400,36 €
Materialaufwand	-245.860,31 €	-251.119,30 €	-258.652,88 €	-266.412,47 €	-274.404,84 €	-282.636,99 €	-291.116,10 €	-299.849,58 €	-308.845,07 €	-318.110,42 €	-327.653,73 €	-337.483,35 €	-347.607,85 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-166.011,33 €	-166.011,33 €	-169.331,56 €	-172.718,19 €	-176.172,55 €	-179.696,00 €	-183.289,92 €	-186.955,72 €	-190.694,84 €	-194.508,73 €	-198.398,91 €	-202.366,88 €	-206.414,22 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-24.065,46 €	-24.065,46 €	-24.546,77 €	-25.037,70 €	-25.538,46 €	-26.049,23 €	-26.570,21 €	-27.101,62 €	-27.643,65 €	-28.196,52 €	-28.760,45 €	-29.335,66 €	-29.922,37 €
Mieten, Pacht, Leasing	-33.225,46 €	-33.225,46 €	-33.889,97 €	-34.567,77 €	-35.259,12 €	-35.964,31 €	-36.683,59 €	-37.417,26 €	-38.165,61 €	-38.928,92 €	-39.707,50 €	-40.501,65 €	-41.311,68 €
Zwischensumme Aufwand	-3.086.487,09 €	-3.144.092,58 €	-3.209.485,62 €	-3.276.261,86 €	-3.344.451,22 €	-3.414.084,30 €	-3.485.192,35 €	-3.557.807,36 €	-3.631.962,00 €	-3.707.689,69 €	-3.785.024,59 €	-3.864.001,62 €	-3.944.656,49 €
Abschreibungen	-157.906,50 €	-157.906,50 €	-161.064,63 €	-164.285,92 €	-167.571,64 €	-170.923,07 €	-174.341,54 €	-177.828,37 €	-181.384,93 €	-185.012,63 €	-188.712,88 €	-192.487,14 €	-196.336,89 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-172.679,37 €	-172.679,37 €	-176.132,96 €	-179.655,62 €	-183.248,73 €	-186.913,70 €	-190.651,98 €	-194.465,02 €	-198.354,32 €	-202.321,40 €	-206.367,83 €	-210.495,19 €	-214.705,09 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.409,83 €	-40.409,83 €	-41.218,03 €	-42.042,39 €	-42.883,23 €	-43.740,90 €	-44.615,72 €	-45.508,03 €	-46.418,19 €	-47.346,56 €	-48.293,49 €	-49.259,36 €	-50.244,54 €
Zwischenergebnis	-2.558.728,21 €	-2.574.990,98 €	-2.604.559,47 €	-2.633.670,30 €	-2.662.264,87 €	-2.690.281,07 €	-2.717.653,16 €	-2.744.311,53 €	-2.770.182,53 €	-2.795.188,27 €	-2.819.246,40 €	-2.842.269,91 €	-2.864.166,83 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-2.558.728,21 €	-2.574.990,98 €	-2.604.559,47 €	-2.633.670,30 €	-2.662.264,87 €	-2.690.281,07 €	-2.717.653,16 €	-2.744.311,53 €	-2.770.182,53 €	-2.795.188,27 €	-2.819.246,40 €	-2.842.269,91 €	-2.864.166,83 €
Umlage Verwaltung	**2.558.728,21 €**	**2.574.990,98 €**	**2.604.559,47 €**	**2.633.670,30 €**	**2.662.264,87 €**	**2.690.281,07 €**	**2.717.653,16 €**	**2.744.311,53 €**	**2.770.182,53 €**	**2.795.188,27 €**	**2.819.246,40 €**	**2.842.269,91 €**	**2.864.166,83 €**

Neue Mitte Moisling
130 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*
	0%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*50%*	*85%*	*90%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*65*	*111*	*117*	*124*	*124*	*124*	*124*
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	5.370.236,31 €	9.599.370,48 €	10.591.228,28 €	11.749.619,58 €	12.298.904,29 €	12.873.896,21 €	13.475.799,87 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	406.687,12 €	425.394,72 €	444.962,88 €	465.431,17 €	486.841,01 €	509.235,69 €	532.660,54 €
Summe Erträge	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**5.776.923,43 €**	**10.024.765,20 €**	**11.036.191,16 €**	**12.215.050,75 €**	**12.785.745,30 €**	**13.383.131,90 €**	**14.008.460,40 €**
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3.420.890,78 €	-6.075.502,02 €	-6.660.063,84 €	-7.340.870,37 €	-7.634.505,18 €	-7.939.885,39 €	-8.257.480,80 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-986.246,30 €	-1.739.658,30 €	-1.914.119,31 €	-2.118.310,07 €	-2.214.504,22 €	-2.315.869,33 €	-2.422.720,49 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-29.326,09 €	-29.912,61 €	-30.510,86 €	-31.121,08 €	-31.743,50 €	-32.378,37 €	-33.025,94 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-204,52 €	-208,61 €	-212,79 €	-217,04 €	-221,38 €	-225,81 €	-230,33 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-4.436.667,69 €	-7.845.281,55 €	-8.604.906,79 €	-9.490.518,55 €	-9.880.974,28 €	-10.288.358,90 €	-10.713.457,56 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €	-837.850,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-37.614,99 €	-38.367,29 €	-39.134,64 €	-39.917,33 €	-40.715,68 €	-41.529,99 €	-42.360,59 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-46.172,05 €	-47.095,50 €	-48.037,41 €	-48.998,15 €	-49.978,12 €	-50.977,68 €	-51.997,23 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	418.618,69 €	1.256.170,87 €	1.506.262,32 €	1.797.766,71 €	1.976.227,22 €	2.164.415,33 €	2.362.795,02 €
Finanzergebnis	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-959.759,85 €	-1.136.124,60 €	-1.090.679,62 €	-1.047.052,43 €	-1.005.170,33 €	-1.005.170,33 €	-1.005.170,33 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	-1.678,05 €	-16.865,25 €	-57.918,15 €	-168.889,80 €	-517.856,40 €	-541.141,16 €	120.046,27 €	415.582,70 €	750.714,28 €	971.056,88 €	1.159.245,00 €	1.357.624,68 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-472.319,40 €	-478.231,23 €	-532.727,41 €	-476.869,39 €	-575.356,41 €	-580.055,08 €	-479.204,23 €
Ergebnis inkl Umlage	**0,00 €**	**-1.678,05 €**	**-16.865,25 €**	**-57.918,15 €**	**-168.889,80 €**	**-517.856,40 €**	**-1.013.460,56 €**	**-358.184,97 €**	**-117.144,70 €**	**273.844,89 €**	**395.700,48 €**	**579.189,91 €**	**878.420,45 €**

APH Elswigstraße
72 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*72*	*72*	*72*	*72*	*72*	*72*	*72*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	97%	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*75%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*
	70	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*54*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Kernerlöse	3.936.475,71 €	4.117.553,59 €	4.306.961,06 €	4.505.081,27 €	4.712.315,00 €	4.929.081,50 €	5.155.819,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	38.958,29 €	40.750,37 €	42.624,89 €	44.585,63 €	46.636,57 €	48.781,85 €	51.025,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erträge	**3.975.434,00 €**	**4.158.303,96 €**	**4.349.585,95 €**	**4.549.666,90 €**	**4.758.951,58 €**	**4.977.863,35 €**	**5.206.845,06 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Personalaufwand	-3.024.605,08 €	-3.190.958,36 €	-3.318.596,69 €	-3.451.340,56 €	-3.589.394,18 €	-3.732.969,95 €	-3.882.288,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-781.674,93 €	-816.534,39 €	-853.238,27 €	-891.897,83 €	-932.631,53 €	-975.565,63 €	-1.020.834,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-425,00 €	-425,00 €	-433,50 €	-442,17 €	-451,01 €	-460,03 €	-469,23 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-34.687,02 €	-34.687,02 €	-35.380,76 €	-36.088,38 €	-36.810,14 €	-37.546,35 €	-38.297,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-3.841.392,03 €	-4.042.604,77 €	-4.207.649,23 €	-4.379.768,93 €	-4.559.286,88 €	-4.746.541,96 €	-4.941.889,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-23.790,03 €	-23.790,03 €	-24.265,83 €	-24.751,15 €	-25.246,17 €	-25.751,09 €	-26.266,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-81.675,79 €	-81.675,79 €	-83.309,31 €	-84.975,49 €	-86.675,00 €	-88.408,50 €	-90.176,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.330,09 €	-39.330,09 €	-40.116,69 €	-40.919,03 €	-41.737,41 €	-42.572,15 €	-43.423,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	-10.753,94 €	-29.096,71 €	-5.755,11 €	19.252,30 €	46.006,12 €	74.589,64 €	105.088,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-10.753,94 €	-29.096,71 €	-5.755,11 €	19.252,30 €	46.006,12 €	74.589,64 €	105.088,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-331.943,12 €	-334.052,88 €	-329.575,19 €	-392.596,81 €	-375.113,64 €	-313.430,80 €	-261.592,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-342.697,06 €**	**-363.149,60 €**	**-335.330,30 €**	**-373.344,51 €**	**-329.107,52 €**	**-238.841,16 €**	**-156.503,46 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

Elswigstr Neu
140 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*140*	*140*	*140*	*140*	*140*	*140*
	97%	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*25%*	*75%*	*90%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*105*	*126*	*133*	*133*	*133*	*133*
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.709.667,10 €	10.936.472,92 €	12.082.590,61 €	12.647.381,28 €	13.238.601,90 €	13.857.490,72 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	77.835,64 €	81.416,08 €	85.161,22 €	89.078,63 €	93.176,25 €	97.462,36 €
Summe Erträge	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**8.787.502,73 €**	**11.017.889,00 €**	**12.167.751,82 €**	**12.736.459,91 €**	**13.331.778,15 €**	**13.954.953,08 €**
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-5.593.731,04 €	-6.980.976,34 €	-7.663.560,69 €	-7.970.103,12 €	-8.288.907,24 €	-8.620.463,53 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.255.187,16 €	-1.570.648,06 €	-1.729.370,30 €	-1.804.499,11 €	-1.883.509,12 €	-1.966.630,68 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-56.967,19 €	-58.106,54 €	-59.268,67 €	-60.454,04 €	-61.663,12 €	-62.896,38 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-6.905.885,39 €	-8.609.730,94 €	-9.452.199,66 €	-9.835.056,27 €	-10.234.079,48 €	-10.649.990,60 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €	-1.157.250,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-134.137,80 €	-136.820,56 €	-139.556,97 €	-142.348,11 €	-145.195,07 €	-148.098,97 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-64.592,60 €	-65.884,45 €	-67.202,14 €	-68.546,18 €	-69.917,11 €	-71.315,45 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	525.636,94 €	1.048.203,05 €	1.351.543,06 €	1.533.259,35 €	1.725.336,49 €	1.928.298,06 €
Finanzergebnis	0,00 €	-593,25 €	-15.187,20 €	-52.189,05 €	-155.927,29 €	-532.676,82 €	-1.121.434,59 €	-1.491.705,46 €	-1.569.231,00 €	-1.506.461,76 €	-1.446.203,29 €	-1.388.355,16 €	-1.332.820,95 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	-593,25 €	-15.187,20 €	-52.189,05 €	-155.927,29 €	-532.676,82 €	-1.121.434,59 €	-966.068,52 €	-521.027,95 €	-154.918,70 €	87.056,06 €	336.981,33 €	595.477,11 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-515.018,25 €	-573.706,44 €	-513.551,65 €	-619.614,59 €	-624.674,71 €	-516.066,10 €
Ergebnis inkl Umlage	**0,00 €**	**-593,25 €**	**-15.187,20 €**	**-52.189,05 €**	**-155.927,29 €**	**-532.676,82 €**	**-1.121.434,59 €**	**-1.481.086,77 €**	**-1.094.734,39 €**	**-668.470,35 €**	**-532.558,53 €**	**-287.693,38 €**	**79.411,01 €**

APH Dreifelderweg
70 Plätze

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	93%	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*0%*	*0%*
	65	*67*	*67*	*67*	*67*	*67*	*67*	*67*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Kernerlöse	3.441.179,08 €	3.784.915,64 €	3.959.021,76 €	4.141.136,76 €	4.331.629,05 €	4.530.883,99 €	4.739.304,65 €	4.957.312,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	169.956,17 €	88.817,65 €	92.903,26 €	97.176,81 €	101.646,95 €	106.322,70 €	111.213,55 €	116.329,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erträge	**3.611.135,25 €**	**3.873.733,29 €**	**4.051.925,02 €**	**4.238.313,57 €**	**4.433.276,00 €**	**4.637.206,69 €**	**4.850.518,20 €**	**5.073.642,04 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Personalaufwand	-2.680.959,72 €	-2.933.538,38 €	-3.094.882,99 €	-3.218.678,31 €	-3.347.425,44 €	-3.481.322,46 €	-3.620.575,36 €	-3.765.398,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-591.973,16 €	-591.802,99 €	-615.397,53 €	-640.108,74 €	-665.998,73 €	-693.133,50 €	-721.583,14 €	-751.422,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	-616,25 €	-616,25 €	-628,58 €	-641,15 €	-653,97 €	-667,05 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-33.190,20 €	-36.810,15 €	-36.810,15 €	-37.546,35 €	-38.297,28 €	-39.063,23 €	-39.844,49 €	-40.641,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	-1.369,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-3.307.492,15 €	-3.562.767,77 €	-3.747.706,92 €	-3.896.961,98 €	-4.052.362,60 €	-4.214.173,15 €	-4.382.670,04 €	-4.557.461,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-59.605,07 €	-65.120,35 €	-65.120,35 €	-66.422,76 €	-67.751,21 €	-69.106,24 €	-70.488,36 €	-71.898,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-66.456,37 €	-82.022,40 €	-82.022,40 €	-83.662,85 €	-85.336,10 €	-87.042,83 €	-88.783,68 €	-90.559,36 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-128.426,69 €	-26.246,16 €	-26.246,16 €	-26.771,08 €	-27.306,50 €	-27.852,63 €	-28.409,69 €	-28.977,88 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	49.154,97 €	137.576,61 €	130.829,19 €	164.494,91 €	200.519,57 €	239.031,84 €	280.166,43 €	324.744,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	49.154,97 €	137.576,61 €	130.829,19 €	164.494,91 €	200.519,57 €	239.031,84 €	280.166,43 €	324.744,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-281.930,91 €	-322.722,48 €	-324.773,64 €	-320.420,32 €	-381.691,35 €	-364.693,82 €	-304.724,39 €	-254.325,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-232.775,94 €**	**-185.145,87 €**	**-193.944,45 €**	**-155.925,41 €**	**-181.171,77 €**	**-125.661,98 €**	**-24.557,96 €**	**70.418,92 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

APH Dreifelderweg Neu
140 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*140*	*140*	*140*	*140*
	0%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*25%*	*95%*	*95%*	*95%*
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*35*	*133*	*133*	*133*
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.091.889,74 €	12.286.545,54 €	12.860.289,97 €	13.460.854,81 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	68.524,14 €	71.676,25 €	74.973,35 €	78.422,13 €
Summe Erträge	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**3.160.413,87 €**	**12.358.221,78 €**	**12.935.263,32 €**	**13.539.276,94 €**
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.071.064,79 €	-8.184.848,05 €	-8.512.241,98 €	-8.852.731,65 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-370.243,49 €	-1.398.162,49 €	-1.453.590,10 €	-1.511.624,33 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-22.198,73 €	-22.642,70 €	-23.095,56 €	-23.557,47 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-2.463.507,01 €	-9.605.653,24 €	-9.988.927,63 €	-10.387.913,45 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €	-1.042.500,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-49.464,43 €	-50.453,72 €	-51.462,79 €	-52.492,05 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-15.828,01 €	-16.144,57 €	-16.467,46 €	-16.796,81 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-410.885,57 €	1.643.470,26 €	1.835.905,44 €	2.039.574,63 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-11.271,75 €	-59.138,55 €	-132.328,65 €	-179.178,45 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-1.125.005,40 €	-1.413.630,00 €	-1.357.084,80 €	-1.302.801,41 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-11.271,75 €	-59.138,55 €	-132.328,65 €	-179.178,45 €	-224.282,40 €	-547.756,20 €	-1.535.890,97 €	229.840,26 €	478.820,64 €	736.773,22 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-513.551,65 €	-619.614,59 €	-624.674,71 €	-516.066,10 €
Ergebnis inkl Umlage	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**-11.271,75 €**	**-59.138,55 €**	**-132.328,65 €**	**-179.178,45 €**	**-224.282,40 €**	**-547.756,20 €**	**-2.049.442,62 €**	**-389.774,34 €**	**-145.854,06 €**	**220.707,13 €**

APH Dornbreite
75 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*75*	*0*	*0*	*0*
	95%	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	71	*71*	*71*	*71*	*71*	*71*	*71*	*71*	*71*	*71*	*0*	*0*	*0*
Kernerlöse	4.489.309,94 €	4.695.818,20 €	4.911.825,83 €	5.137.769,82 €	5.374.107,23 €	5.621.316,17 €	5.879.896,71 €	6.150.371,96 €	6.433.289,07 €	6.729.220,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	47.310,21 €	49.486,48 €	51.762,86 €	54.143,95 €	56.634,57 €	59.239,76 €	61.964,79 €	64.815,17 €	67.796,67 €	70.915,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erträge	**4.536.620,15 €**	**4.745.304,68 €**	**4.963.588,69 €**	**5.191.913,77 €**	**5.430.741,81 €**	**5.680.555,93 €**	**5.941.861,50 €**	**6.215.187,13 €**	**6.501.085,74 €**	**6.800.135,68 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Personalaufwand	-3.543.571,03 €	-3.738.467,44 €	-3.888.006,13 €	-4.043.526,38 €	-4.205.267,43 €	-4.373.478,13 €	-4.548.417,26 €	-4.730.353,95 €	-4.919.568,11 €	-5.116.350,83 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-659.553,77 €	-685.345,70 €	-712.331,76 €	-740.577,20 €	-770.151,29 €	-801.127,58 €	-833.584,17 €	-867.604,06 €	-903.275,41 €	-940.691,92 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-453,05 €	-453,05 €	-462,11 €	-471,35 €	-480,78 €	-490,40 €	-500,20 €	-510,21 €	-520,41 €	-530,82 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-45.241,60 €	-45.241,60 €	-46.146,43 €	-47.069,36 €	-48.010,75 €	-48.970,96 €	-49.950,38 €	-50.949,39 €	-51.968,38 €	-53.007,75 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-4.248.819,45 €	-4.469.507,79 €	-4.646.946,44 €	-4.831.644,30 €	-5.023.910,25 €	-5.224.067,07 €	-5.432.452,02 €	-5.649.417,60 €	-5.875.332,30 €	-6.110.581,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-93.877,98 €	-93.877,98 €	-95.755,54 €	-97.670,65 €	-99.624,06 €	-101.616,54 €	-103.648,88 €	-105.721,85 €	-107.836,29 €	-109.993,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-136.611,41 €	-136.611,41 €	-139.343,64 €	-142.130,51 €	-144.973,12 €	-147.872,58 €	-150.830,04 €	-153.846,64 €	-156.923,57 €	-160.062,04 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-46.208,99 €	-46.208,99 €	-47.133,17 €	-48.075,83 €	-49.037,35 €	-50.018,10 €	-51.018,46 €	-52.038,83 €	-53.079,60 €	-54.141,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	11.102,32 €	-901,49 €	34.409,91 €	72.392,48 €	113.197,02 €	156.981,64 €	203.912,12 €	254.162,21 €	307.913,97 €	365.358,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	11.102,32 €	-901,49 €	34.409,91 €	72.392,48 €	113.197,02 €	156.981,64 €	203.912,12 €	254.162,21 €	307.913,97 €	365.358,11 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-345.774,08 €	-347.971,75 €	-343.307,49 €	-408.955,02 €	-390.743,38 €	-326.490,42 €	-272.491,96 €	-275.902,63 €	-307.342,74 €	-275.116,96 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-334.671,76 €**	**-348.873,25 €**	**-308.897,58 €**	**-336.562,53 €**	**-277.546,36 €**	**-169.508,79 €**	**-68.579,85 €**	**-21.740,42 €**	**571,23 €**	**90.241,15 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

APH Dornbreite Neu
140 Plätze

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*140*
	0%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*70%*
	0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*98*
Kernerlöse	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	10.627.063,03 €
Sonstige Erträge	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	106.047,37 €
Summe Erträge	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**10.733.110,40 €**
Personalaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-7.144.120,18 €
Materialaufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.214.140,53 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-73.502,93 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-8.431.763,65 €
Abschreibungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-152.521,28 €
Aufwendungen für Instandhaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-221.949,25 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-75.074,63 €
Zwischenergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.851.801,60 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-508,50 €	-22.035,00 €	-79.495,50 €	-152.380,50 €	-227.655,45 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	-1.277.326,58 €
Ergebnis Pflege	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-508,50 €	-22.035,00 €	-79.495,50 €	-152.380,50 €	-227.655,45 €	-410.893,43 €	-844.110,00 €	574.475,03 €
Umlage Verwaltung	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-516.066,10 €
Ergebnis inkl Umlage	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**-508,50 €**	**-22.035,00 €**	**-79.495,50 €**	**-152.380,50 €**	**-227.655,45 €**	**-410.893,43 €**	**-844.110,00 €**	**58.408,93 €**

APH Am Behnckenhof
80 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*80*	*80*	*63*	*12*	*30*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*	*100*
	85%	*90%*	*100%*	*100%*	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	68	*72*	*63*	*12*	*30*	*95*	*95*	*95*	*95*	*95*	*95*	*95*	*95*
Kernerlöse	3.918.421,55 €	4.098.668,95 €	3.376.176,08 €	672.662,89 €	1.759.013,46 €	6.133.093,60 €	6.415.215,90 €	6.710.315,83 €	7.018.990,36 €	7.341.863,92 €	7.679.589,66 €	8.032.850,78 €	8.402.361,92 €
Sonstige Erträge	66.509,44 €	69.568,87 €	72.769,04 €	76.116,42 €	79.617,77 €	83.280,19 €	87.111,08 €	91.118,19 €	95.309,62 €	99.693,87 €	104.279,79 €	109.076,66 €	114.094,18 €
Summe Erträge	**3.984.930,99 €**	**4.168.237,82 €**	**3.448.945,12 €**	**748.779,31 €**	**1.838.631,23 €**	**6.216.373,79 €**	**6.502.326,98 €**	**6.801.434,02 €**	**7.114.299,99 €**	**7.441.557,79 €**	**7.783.869,44 €**	**8.141.927,44 €**	**8.516.456,10 €**
Personalaufwand	-2.742.621,23 €	-2.893.465,40 €	-2.912.932,78 €	-2.503.809,19 €	-2.890.310,70 €	-3.926.405,46 €	-4.083.461,67 €	-4.246.800,14 €	-4.416.672,15 €	-4.593.339,03 €	-4.777.072,59 €	-4.968.155,50 €	-5.166.881,72 €
Materialaufwand	-977.396,57 €	-964.590,43 €	-884.212,60 €	-919.751,59 €	-956.987,64 €	-1.204.138,96 €	-1.251.303,97 €	-1.300.656,79 €	-1.352.317,16 €	-1.406.412,18 €	-1.463.076,84 €	-1.522.454,50 €	-1.584.697,46 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-414,63 €	-414,63 €	-422,93 €	-431,39 €	-440,01 €	-448,81 €	-457,79 €	-466,95 €	-476,28 €	-485,81 €	-495,53 €	-505,44 €	-515,55 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-27.607,66 €	-27.607,66 €	-28.159,82 €	-28.723,01 €	-29.297,47 €	-29.883,42 €	-30.481,09 €	-31.090,71 €	-31.712,53 €	-32.346,78 €	-32.993,71 €	-33.653,59 €	-34.326,66 €
Mieten, Pacht, Leasing	-440.037,46 €	-440.037,46 €	-448.838,21 €	-200.000,00 €	-480.000,00 €	-960.000,00 €	-979.200,00 €	-998.784,00 €	-1.018.759,68 €	-1.039.134,87 €	-1.059.917,57 €	-1.081.115,92 €	-1.102.738,24 €
Zwischensumme Aufwand	-4.188.077,55 €	-4.326.115,59 €	-4.274.566,34 €	-3.652.715,18 €	-4.357.035,82 €	-6.120.876,65 €	-6.344.904,52 €	-6.577.798,59 €	-6.819.937,79 €	-7.071.718,67 €	-7.333.556,24 €	-7.605.884,94 €	-7.889.159,62 €
Abschreibungen	-18.976,87 €	-18.976,87 €	-19.356,41 €	-19.743,54 €	-20.138,41 €	-47.000,00 €	-47.940,00 €	-48.898,80 €	-49.876,78 €	-50.874,31 €	-51.891,80 €	-52.929,63 €	-53.988,23 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-14.823,61 €	-14.823,61 €	-15.120,08 €	-15.422,48 €	-15.730,93 €	-16.045,55 €	-16.366,46 €	-16.693,79 €	-17.027,67 €	-17.368,22 €	-17.715,59 €	-18.069,90 €	-18.431,30 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.972,90 €	-3.972,90 €	-4.052,36 €	-4.133,41 €	-4.216,08 €	-4.300,40 €	-4.386,41 €	-4.474,14 €	-4.563,62 €	-4.654,89 €	-4.747,99 €	-4.842,95 €	-4.939,81 €
Zwischenergebnis	-240.919,95 €	-195.651,15 €	-864.150,07 €	-2.943.235,30 €	-2.558.490,01 €	28.151,19 €	88.729,59 €	153.568,70 €	222.894,13 €	296.941,69 €	375.957,83 €	460.200,02 €	549.937,15 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-240.919,95 €	-195.651,15 €	-864.150,07 €	-2.943.235,30 €	-2.558.490,01 €	28.151,19 €	88.729,59 €	153.568,70 €	222.894,13 €	296.941,69 €	375.957,83 €	460.200,02 €	549.937,15 €
Umlage Verwaltung	-368.825,69 €	-371.169,87 €	-288.378,29 €	-65.432,80 €	-156.297,35 €	-435.320,56 €	-363.322,62 €	-367.870,18 €	-409.790,31 €	-366.822,61 €	-442.581,85 €	-446.196,22 €	-368.618,64 €
Ergebnis inkl Umlage	**-609.745,63 €**	**-566.821,03 €**	**-1.152.528,36 €**	**-3.008.668,11 €**	**-2.714.787,36 €**	**-407.169,38 €**	**-274.593,03 €**	**-214.301,47 €**	**-186.896,19 €**	**-69.880,92 €**	**-66.624,02 €**	**14.003,80 €**	**181.318,51 €**

Am Behnckenhof Geronto
50 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*43*	*43*	*38*	*3*	*13*	*50*	*50*	*50*	*50*	*50*	*50*	*50*	*50*
	97%	*97%*	*100%*	*100%*	*100%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	42	*42*	*38*	*3*	*13*	*48*	*48*	*48*	*48*	*48*	*48*	*48*	*48*
Kernerlöse	2.106.151,59 €	2.203.034,56 €	2.036.423,67 €	168.165,72 €	762.239,17 €	3.066.546,80 €	3.207.607,95 €	3.355.157,92 €	3.509.495,18 €	3.670.931,96 €	3.839.794,83 €	4.016.425,39 €	4.201.180,96 €
Sonstige Erträge	35.748,82 €	37.393,27 €	39.113,36 €	40.912,57 €	42.794,55 €	44.763,10 €	46.822,20 €	48.976,02 €	51.228,92 €	53.585,45 €	56.050,38 €	58.628,70 €	61.325,62 €
Summe Erträge	**2.141.900,41 €**	**2.240.427,83 €**	**2.075.537,02 €**	**209.078,29 €**	**805.033,72 €**	**3.111.309,90 €**	**3.254.430,15 €**	**3.404.133,94 €**	**3.560.724,10 €**	**3.724.517,41 €**	**3.895.845,21 €**	**4.075.054,09 €**	**4.262.506,58 €**
Personalaufwand	-1.474.158,91 €	-1.555.237,65 €	-1.565.701,37 €	-1.345.797,44 €	-1.553.542,00 €	-2.110.442,93 €	-2.194.860,65 €	-2.282.655,08 €	-2.373.961,28 €	-2.468.919,73 €	-2.567.676,52 €	-2.670.383,58 €	-2.777.198,92 €
Materialaufwand	-525.350,65 €	-495.342,36 €	-482.870,63 €	-502.201,03 €	-522.450,44 €	-596.540,66 €	-620.371,33 €	-645.332,34 €	-671.486,66 €	-698.901,22 €	-727.647,12 €	-757.799,91 €	-789.439,92 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-222,87 €	-222,87 €	-227,32 €	-231,87 €	-236,51 €	-241,24 €	-246,06 €	-250,98 €	-256,00 €	-261,12 €	-266,35 €	-271,67 €	-277,11 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-14.839,12 €	-14.839,12 €	-15.135,90 €	-15.438,62 €	-15.747,39 €	-16.062,34 €	-16.383,59 €	-16.711,26 €	-17.045,48 €	-17.386,39 €	-17.734,12 €	-18.088,80 €	-18.450,58 €
Mieten, Pacht, Leasing	-236.520,14 €	-236.520,14 €	-241.250,54 €	-100.000,00 €	-240.000,00 €	-48.000,00 €	-48.960,00 €	-49.939,20 €	-50.937,98 €	-51.956,74 €	-52.995,88 €	-54.055,80 €	-55.136,91 €
Zwischensumme Aufwand	-2.251.091,69 €	-2.302.162,13 €	-2.305.185,76 €	-1.963.668,96 €	-2.331.976,34 €	-2.771.287,17 €	-2.880.821,63 €	-2.994.888,85 €	-3.113.687,41 €	-3.237.425,21 €	-3.366.319,98 €	-3.500.599,76 €	-3.640.503,44 €
Abschreibungen	-10.200,07 €	-10.200,07 €	-10.404,07 €	-10.612,15 €	-10.824,39 €	-47.000,00 €	-47.940,00 €	-48.898,80 €	-49.876,78 €	-50.874,31 €	-51.891,80 €	-52.929,63 €	-53.988,23 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-7.967,69 €	-7.967,69 €	-8.127,04 €	-8.289,58 €	-8.455,38 €	-8.624,48 €	-8.796,97 €	-8.972,91 €	-9.152,37 €	-9.335,42 €	-9.522,13 €	-9.712,57 €	-9.906,82 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.135,44 €	-2.135,44 €	-2.178,14 €	-2.221,71 €	-2.266,14 €	-2.311,46 €	-2.357,69 €	-2.404,85 €	-2.452,94 €	-2.502,00 €	-2.552,04 €	-2.603,08 €	-2.655,15 €
Zwischenergebnis	-129.494,47 €	-82.037,50 €	-250.358,00 €	-1.775.714,11 €	-1.548.488,54 €	282.086,78 €	314.513,86 €	348.968,53 €	385.554,60 €	424.380,46 €	465.559,26 €	509.209,04 €	555.452,94 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-129.494,47 €	-82.037,50 €	-250.358,00 €	-1.775.714,11 €	-1.548.488,54 €	282.086,78 €	314.513,86 €	348.968,53 €	385.554,60 €	424.380,46 €	465.559,26 €	509.209,04 €	555.452,94 €
Umlage Verwaltung	-198.243,81 €	-199.503,81 €	-173.942,46 €	-16.358,20 €	-67.728,85 €	-217.660,28 €	-181.661,31 €	-183.935,09 €	-204.895,16 €	-183.411,30 €	-221.290,93 €	-223.098,11 €	-184.309,32 €
Ergebnis inkl Umlage	**-327.738,28 €**	**-281.541,30 €**	**-424.300,46 €**	**-1.792.072,31 €**	**-1.616.217,39 €**	**64.426,50 €**	**132.852,55 €**	**165.033,44 €**	**180.659,44 €**	**240.969,16 €**	**244.268,33 €**	**286.110,93 €**	**371.143,62 €**

Heiligen-Geist-Hospital
41 / 77 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*41*	*41*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*	*77*
	97%	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	40	*39*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*	*73*
Kernerlöse	2.395.779,85 €	2.505.985,72 €	4.906.101,53 €	5.131.782,20 €	5.367.844,19 €	5.614.765,02 €	5.873.044,21 €	6.143.204,24 €	6.425.791,64 €	6.721.378,05 €	7.030.561,44 €	7.353.967,27 €	7.692.249,76 €
Sonstige Erträge	121.330,87 €	126.912,09 €	132.750,05 €	138.856,55 €	145.243,95 €	151.925,17 €	158.913,73 €	166.223,76 €	173.870,05 €	181.868,08 €	190.234,01 €	198.984,77 €	208.138,07 €
Summe Erträge	**2.517.110,72 €**	**2.632.897,81 €**	**5.038.851,58 €**	**5.270.638,75 €**	**5.513.088,14 €**	**5.766.690,19 €**	**6.031.957,94 €**	**6.309.428,00 €**	**6.599.661,69 €**	**6.903.246,13 €**	**7.220.795,45 €**	**7.552.952,04 €**	**7.900.387,84 €**
Personalaufwand	-2.058.446,26 €	-2.171.660,80 €	-4.227.499,70 €	-4.396.599,69 €	-4.572.463,67 €	-4.755.362,22 €	-4.945.576,71 €	-5.143.399,78 €	-5.349.135,77 €	-5.563.101,20 €	-5.785.625,25 €	-6.017.050,26 €	-6.257.732,27 €
Materialaufwand	-588.074,65 €	-614.747,58 €	-1.196.772,18 €	-1.252.028,27 €	-1.310.296,74 €	-1.371.762,81 €	-1.436.623,85 €	-1.505.090,30 €	-1.577.386,48 €	-1.653.751,59 €	-1.734.440,70 €	-1.819.725,84 €	-1.909.897,18 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistunge	-538,90 €	-538,90 €	-549,68 €	-560,67 €	-571,88 €	-583,32 €	-594,99 €	-606,89 €	-619,03 €	-631,41 €	-644,04 €	-656,92 €	-670,05 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-23.737,97 €	-23.737,97 €	-24.212,73 €	-24.696,98 €	-25.190,92 €	-25.694,74 €	-26.208,64 €	-26.732,81 €	-27.267,47 €	-27.812,82 €	-28.369,07 €	-28.936,45 €	-29.515,18 €
Mieten, Pacht, Leasing	-354.556,31 €	-367.392,65 €	-703.780,94 €	-717.856,56 €	-732.213,69 €	-746.857,97 €	-761.795,13 €	-777.031,03 €	-792.571,65 €	-808.423,08 €	-824.591,55 €	-841.083,38 €	-857.905,04 €
Zwischensumme Aufwand	-3.025.354,09 €	-3.178.077,90 €	-6.152.815,23 €	-6.391.742,18 €	-6.640.736,92 €	-6.900.261,06 €	-7.170.799,31 €	-7.452.860,81 €	-7.746.980,39 €	-8.053.720,10 €	-8.373.670,60 €	-8.707.452,85 €	-9.055.719,73 €
Abschreibungen	-12.968,46 €	-12.968,46 €	-13.227,83 €	-13.492,39 €	-13.762,23 €	-14.037,48 €	-14.318,23 €	-14.604,59 €	-14.896,68 €	-15.194,62 €	-15.498,51 €	-15.808,48 €	-16.124,65 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-33.066,48 €	-33.066,48 €	-33.727,81 €	-34.402,37 €	-35.090,41 €	-35.792,22 €	-36.508,07 €	-37.238,23 €	-37.982,99 €	-38.742,65 €	-39.517,50 €	-40.307,85 €	-41.114,01 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.360,36 €	-16.360,36 €	-16.687,57 €	-17.021,32 €	-17.361,74 €	-17.708,98 €	-18.063,16 €	-18.424,42 €	-18.792,91 €	-19.168,77 €	-19.552,14 €	-19.943,19 €	-20.342,05 €
Zwischenergebnis	-570.638,67 €	-607.575,39 €	-1.177.606,86 €	-1.186.019,49 €	-1.193.863,18 €	-1.201.109,55 €	-1.207.730,83 €	-1.213.700,04 €	-1.218.991,29 €	-1.223.580,01 €	-1.227.443,31 €	-1.230.560,33 €	-1.232.912,60 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-570.638,67 €	-607.575,39 €	-1.177.606,86 €	-1.186.019,49 €	-1.193.863,18 €	-1.201.109,55 €	-1.207.730,83 €	-1.213.700,04 €	-1.218.991,29 €	-1.223.580,01 €	-1.227.443,31 €	-1.230.560,33 €	-1.232.912,60 €
Umlage Verwaltung	-189.023,17 €	-190.224,56 €	-352.462,35 €	-419.860,48 €	-401.163,20 €	-335.196,83 €	-279.758,41 €	-283.260,04 €	-315.538,54 €	-282.453,41 €	-340.788,03 €	-343.571,09 €	-283.836,35 €
Ergebnis inkl Umlage	**-759.661,84 €**	**-797.799,95 €**	**-1.530.069,21 €**	**-1.605.879,98 €**	**-1.595.026,38 €**	**-1.536.306,38 €**	**-1.487.489,24 €**	**-1.496.960,08 €**	**-1.534.529,83 €**	**-1.506.033,42 €**	**-1.568.231,34 €**	**-1.574.131,42 €**	**-1.516.748,96 €**

APH Prassekstraße
70 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Bettenzahl	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*70*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
	97%	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*	*97%*
	68	*68*	*68*	*68*	*68*	*68*	*68*	*68*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Kernerlöse	3.865.912,99 €	4.043.744,99 €	4.229.757,26 €	4.424.326,09 €	4.627.845,09 €	4.840.725,97 €	5.063.399,36 €	5.296.315,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	42.473,11 €	44.426,87 €	46.470,51 €	48.608,15 €	50.844,13 €	53.182,96 €	55.629,37 €	58.188,32 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erträge	**3.908.386,10 €**	**4.088.171,86 €**	**4.276.227,77 €**	**4.472.934,24 €**	**4.678.689,22 €**	**4.893.908,92 €**	**5.119.028,73 €**	**5.354.504,05 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Personalaufwand	-3.187.578,90 €	-3.362.895,74 €	-3.497.411,57 €	-3.637.308,03 €	-3.782.800,35 €	-3.934.112,37 €	-4.091.476,86 €	-4.255.135,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-524.823,22 €	-546.604,41 €	-569.461,59 €	-593.456,62 €	-618.655,28 €	-645.127,55 €	-672.947,87 €	-702.195,46 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-991,38 €	-991,38 €	-1.011,21 €	-1.031,43 €	-1.052,06 €	-1.073,10 €	-1.094,56 €	-1.116,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-34.846,90 €	-34.846,90 €	-35.543,84 €	-36.254,71 €	-36.979,81 €	-37.719,41 €	-38.473,79 €	-39.243,27 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-3.748.240,40 €	-3.945.338,43 €	-4.103.428,21 €	-4.268.050,80 €	-4.439.487,51 €	-4.618.032,43 €	-4.803.993,09 €	-4.997.691,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-63.497,40 €	-63.497,40 €	-64.767,35 €	-66.062,69 €	-67.383,95 €	-68.731,63 €	-70.106,26 €	-71.508,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-79.148,74 €	-79.148,74 €	-80.731,71 €	-82.346,35 €	-83.993,28 €	-85.673,14 €	-87.386,60 €	-89.134,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-45.389,91 €	-45.389,91 €	-46.297,71 €	-47.223,66 €	-48.168,14 €	-49.131,50 €	-50.114,13 €	-51.116,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	-27.890,35 €	-45.202,62 €	-18.997,21 €	9.250,74 €	39.656,35 €	72.340,23 €	107.428,65 €	145.053,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-27.890,35 €	-45.202,62 €	-18.997,21 €	9.250,74 €	39.656,35 €	72.340,23 €	107.428,65 €	145.053,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-322.722,48 €	-324.773,64 €	-320.420,32 €	-381.691,35 €	-364.693,82 €	-304.724,39 €	-254.325,83 €	-257.509,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-350.612,83 €**	**-369.976,26 €**	**-339.417,53 €**	**-372.440,61 €**	**-325.037,46 €**	**-232.384,17 €**	**-146.897,18 €**	**-112.455,32 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

APH Solmitzstr
104 Plätze

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2033	2033	2033
Bettenzahl	*104*	*104*	*104*	*104*	*104*	*104*	*104*	*104*	*104*	*50*	*0*	*0*	*0*
	97%	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*	*95%*
	101	*99*	*99*	*99*	*99*	*99*	*99*	*99*	*99*	*48*	*0*	*0*	*0*
Kernerlöse	5.408.406,30 €	5.657.192,99 €	5.917.423,87 €	6.189.625,37 €	6.474.348,13 €	6.772.168,15 €	7.083.687,88 €	7.409.537,52 €	7.750.376,25 €	3.935.599,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Erträge	185.591,81 €	194.129,03 €	203.058,97 €	212.399,68 €	222.170,07 €	232.389,89 €	243.079,82 €	254.261,50 €	265.957,53 €	278.191,57 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Erträge	**5.593.998,11 €**	**5.851.322,02 €**	**6.120.482,84 €**	**6.402.025,05 €**	**6.696.518,20 €**	**7.004.558,04 €**	**7.326.767,71 €**	**7.663.799,02 €**	**8.016.333,77 €**	**4.213.790,86 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**
Personalaufwand	-3.745.800,34 €	-4.029.153,33 €	-4.190.319,46 €	-4.357.932,24 €	-4.532.249,53 €	-4.713.539,51 €	-4.902.081,09 €	-5.098.164,34 €	-5.302.090,91 €	-2.673.539,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Materialaufwand	-1.239.568,92 €	-1.214.323,35 €	-1.264.200,12 €	-1.316.514,50 €	-1.371.405,49 €	-1.429.020,90 €	-1.489.517,90 €	-1.553.063,66 €	-1.619.836,00 €	-819.405,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen	-446,25 €	-446,25 €	-455,18 €	-464,28 €	-473,56 €	-483,04 €	-492,70 €	-502,55 €	-512,60 €	-522,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen	-35.258,12 €	-35.258,12 €	-35.963,28 €	-36.682,55 €	-37.416,20 €	-38.164,52 €	-38.927,81 €	-39.706,37 €	-40.500,50 €	-41.310,51 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing	-630.292,06 €	-630.292,06 €	-642.897,90 €	-655.755,86 €	-668.870,98 €	-682.248,40 €	-695.893,36 €	-709.811,23 €	-724.007,46 €	-738.487,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand	-5.651.365,69 €	-5.909.473,11 €	-6.133.835,94 €	-6.367.349,43 €	-6.610.415,76 €	-6.863.456,37 €	-7.126.912,87 €	-7.401.248,14 €	-7.686.947,46 €	-4.273.265,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen	-44.713,71 €	-44.713,71 €	-45.607,98 €	-46.520,14 €	-47.450,55 €	-48.399,56 €	-49.367,55 €	-50.354,90 €	-51.362,00 €	-52.389,24 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung	-42.138,69 €	-42.138,69 €	-42.981,46 €	-43.841,09 €	-44.717,91 €	-45.612,27 €	-46.524,52 €	-47.455,01 €	-48.404,11 €	-49.372,19 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.797,20 €	-37.797,20 €	-38.553,14 €	-39.324,21 €	-40.110,69 €	-40.912,90 €	-41.731,16 €	-42.565,79 €	-43.417,10 €	-44.285,44 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis	-182.017,18 €	-182.800,68 €	-140.495,70 €	-95.009,82 €	-46.176,71 €	6.176,93 €	62.231,61 €	122.175,18 €	186.203,10 €	-205.521,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Finanzergebnis	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis Pflege	-182.017,18 €	-182.800,68 €	-140.495,70 €	-95.009,82 €	-46.176,71 €	6.176,93 €	62.231,61 €	122.175,18 €	186.203,10 €	-205.521,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Umlage Verwaltung	-479.473,39 €	-482.520,83 €	-476.053,05 €	-567.084,29 €	-541.830,81 €	-452.733,38 €	-377.855,52 €	-382.584,99 €	-426.181,93 €	-183.411,30 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ergebnis inkl Umlage	**-661.490,57 €**	**-665.321,52 €**	**-616.548,75 €**	**-662.094,11 €**	**-588.007,53 €**	**-446.556,45 €**	**-315.623,91 €**	**-260.409,80 €**	**-239.978,83 €**	**-388.933,10 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

Beispielhaus
130 Plätze

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bettenzahl	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*	*130*
	92,87%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
	121	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Erträge aus allgemeinen Pflegeleistungen			4.832.319,92 €	5.054.606,63 €	5.287.118,54 €	5.530.325,99 €	5.784.720,98 €	6.050.818,15 €	6.329.155,79 €	6.620.296,95 €	6.924.830,61 €	7.243.372,82 €
Erträge aus Unterkunft und Verpflegung			1.577.475,38 €	1.650.039,24 €	1.725.941,05 €	1.805.334,34 €	1.888.379,72 €	1.975.245,18 €	2.066.106,46 €	2.161.147,36 €	2.260.560,14 €	2.364.545,90 €
Erträge aus Investitionskosten	26,00 €		1.195.740,00 €	1.250.744,04 €	1.308.278,27 €	1.368.459,07 €	1.431.408,18 €	1.497.252,96 €	1.566.126,60 €	1.638.168,42 €	1.713.524,17 €	1.792.346,28 €
Umsatzerlöse nach § 277 Abs. 1 HGB			9.652,53 €	10.096,54 €	10.560,98 €	11.046,79 €	11.554,94 €	12.086,47 €	12.642,45 €	13.224,00 €	13.832,30 €	14.468,59 €
Zuweisungen und Zuschüsse zu Betriebskosten			52.095,57 €	54.491,96 €	56.998,59 €	59.620,53 €	62.363,07 €	65.231,77 €	68.232,44 €	71.371,13 €	74.654,20 €	78.088,29 €
Sonstige betriebliche Erträge			120.048,71 €	125.570,95 €	131.347,22 €	137.389,19 €	143.709,09 €	150.319,71 €	157.234,42 €	164.467,20 €	172.032,69 €	179.946,19 €
Summe Erträge			**7.787.332,10 €**	**8.145.549,37 €**	**8.520.244,64 €**	**8.912.175,90 €**	**9.322.135,99 €**	**9.750.954,24 €**	**10.199.498,14 €**	**10.668.675,05 €**	**11.159.434,11 €**	**11.672.768,08 €**
Personalaufwand												
a) Löhne und Gehälter			-4.346.015,43 €	-4.519.856,05 €	-4.700.650,29 €	-4.888.676,31 €	-5.084.223,36 €	-5.287.592,29 €	-5.499.095,98 €	-5.719.059,82 €	-5.947.822,22 €	-6.185.735,10 €
b) Sozialabgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			-1.101.888,89 €	-1.145.964,44 €	-1.191.803,02 €	-1.239.475,14 €	-1.289.054,15 €	-1.340.616,32 €	-1.394.240,97 €	-1.450.010,61 €	-1.508.011,03 €	-1.568.331,47 €
Materialaufwand												
a) Lebensmittel			-337.907,00 €	-348.044,21 €	-358.485,54 €	-369.240,11 €	-380.317,31 €	-391.726,83 €	-403.478,63 €	-415.582,99 €	-428.050,48 €	-440.892,00 €
b) Pflege- und Betreuungsbedarf			-108.149,05 €	-111.393,52 €	-114.735,33 €	-118.177,39 €	-121.722,71 €	-125.374,39 €	-129.135,62 €	-133.009,69 €	-136.999,98 €	-141.109,98 €
c) Wasser, Energie, Brennstoffe			-173.693,28 €	-185.851,81 €	-198.861,43 €	-212.781,73 €	-227.676,45 €	-243.613,81 €	-260.666,77 €	-278.913,45 €	-298.437,39 €	-319.328,01 €
d) Wirtschaftsbedarf			-307.897,15 €	-317.134,06 €	-326.648,09 €	-336.447,53 €	-346.540,95 €	-356.937,18 €	-367.645,30 €	-378.674,66 €	-390.034,90 €	-401.735,94 €
e) Verwaltungsbedarf			-62.642,63 €	-64.521,91 €	-66.457,57 €	-68.451,29 €	-70.504,83 €	-72.619,98 €	-74.798,58 €	-77.042,53 €	-79.353,81 €	-81.734,42 €
Aufwendungen für zentrale Dienstleistungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuern, Abgaben, Versicherungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Mieten, Pacht, Leasing			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme Aufwand			**-6.438.193,43 €**	**-6.692.766,01 €**	**-6.957.641,27 €**	**-7.233.249,50 €**	**-7.520.039,77 €**	**-7.818.480,79 €**	**-8.129.061,86 €**	**-8.452.293,75 €**	**-8.788.709,81 €**	**-9.138.866,93 €**
Abschreibungen												
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen			-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €	-883.087,00 €
b) Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Aufwendungen für Instandhaltung			-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €	-122.885,90 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischenergebnis			**343.165,76 €**	**446.810,46 €**	**556.630,47 €**	**672.953,50 €**	**796.123,32 €**	**926.500,55 €**	**1.064.463,38 €**	**1.210.408,40 €**	**1.364.751,40 €**	**1.527.928,25 €**
Zinsen und ähnliche Erträge			-1.080.460,00 €	-1.037.241,60 €	-995.751,94 €	-955.921,86 €	-917.684,98 €	-880.977,58 €	-845.738,48 €	-811.908,94 €	-779.432,58 €	-748.255,28 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Jahresüberschuss (-) / Jahresfehlbetrag (+)			**-737.294,24 €**	**-590.431,14 €**	**-439.121,46 €**	**-282.968,36 €**	**-121.561,66 €**	**45.522,97 €**	**218.724,90 €**	**398.499,46 €**	**585.318,82 €**	**779.672,97 €**
Umlage Verwaltung			**-603.151,04 €**	**-595.066,31 €**	**-708.855,36 €**	**-677.288,52 €**	**-565.916,73 €**	**-432.959,45 €**	**-437.206,49 €**	**-482.739,58 €**	**-525.107,62 €**	**-570.875,44 €**
Ergebnis			**-1.340.445,28 €**	**-1.185.497,45 €**	**-1.147.976,82 €**	**-960.256,88 €**	**-687.478,39 €**	**-387.436,48 €**	**-218.481,59 €**	**-84.240,12 €**	**60.211,19 €**	**208.797,53 €**

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

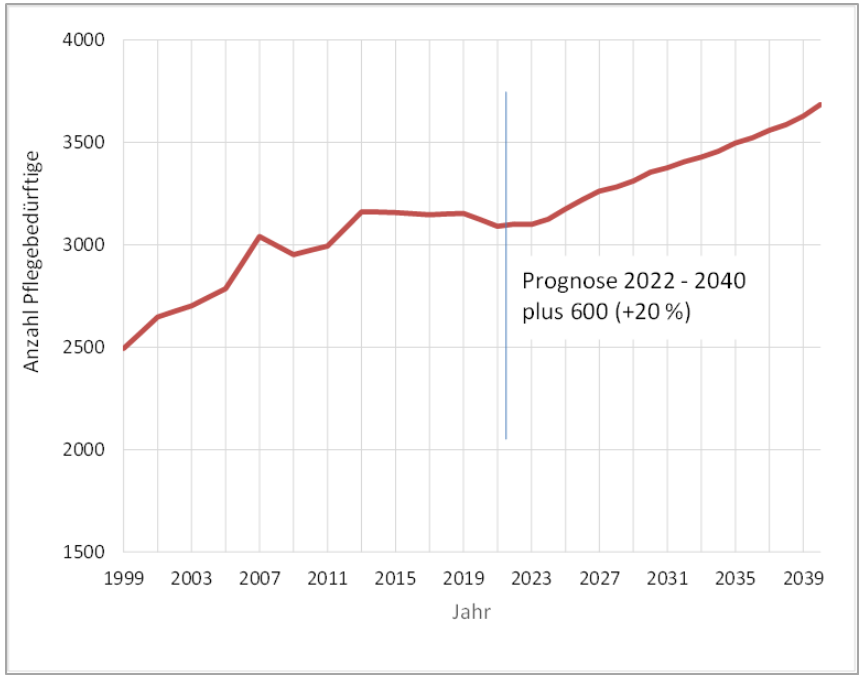
Die städtischen Senior:InnenEinrichtungen- Pflege und Betreuung seit Jahrhunderten - für ALLE

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Die Senior:InnenEinrichtungen (SIE) der Hansestadt Lübeck sind ein wichtiger Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge.

Wir sind für ALLE Menschen da, ganz gleich, ob sie die Kosten für ihren Pflegeplatz selbst tragen können, oder nicht.

Die Pflegebedarfsprognose zeigt, dass der Bedarf an Pflegeplätzen steigen wird (Stand 3/2025)



167 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Unsere größten Herausforderungen:

- demografischer Wandel
- Fachkräftemangel
- Wirtschaftlichkeit des Betriebs

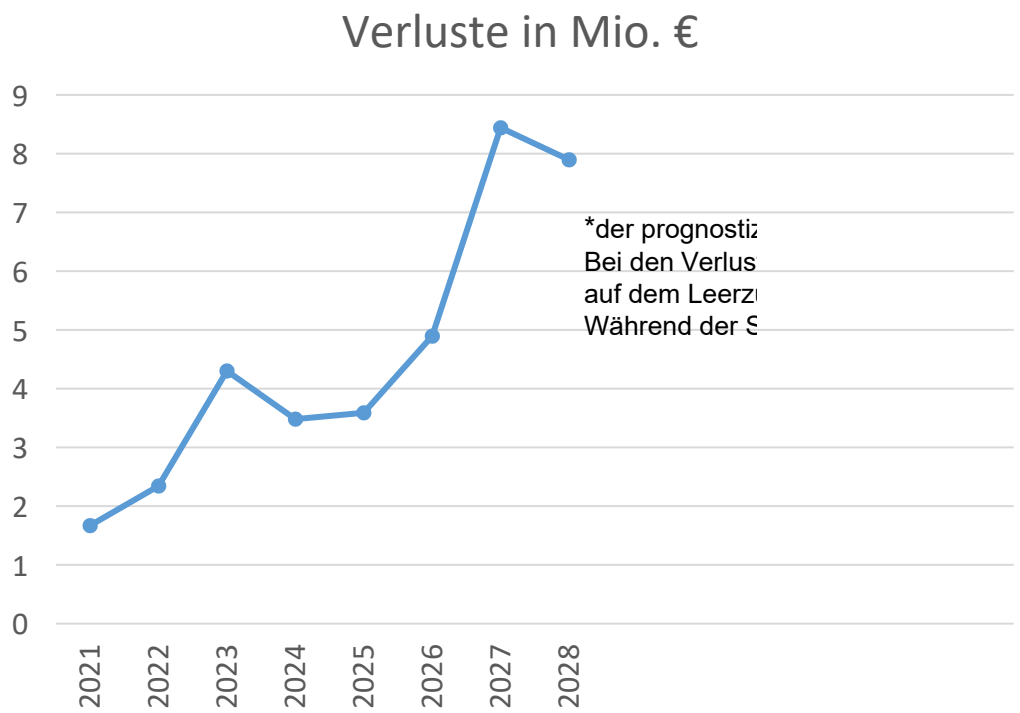
Mit der Konzeption 2030:

- Entwicklung hin zu einem integrierten Pflegebetrieb
- Weiterentwicklung zu einem modernen Arbeitgeber, mit dem sich die Mitarbeitenden gerne identifizieren
- Beseitigung struktureller Defizite durch Umsetzung eines Neubaukonzepts

168 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Unsere Ergebnissituation: unbefriedigend



Was sind die Gründe dafür?

In erster Linie der Betrieb der Einrichtungen in Gebäuden, die weder technisch, noch vom baulichen Standard, noch vom Zuschnitt her den Anforderungen an qualitätsvolle Pflege in wirtschaftlich zu betreibenden Häusern entsprechen.

Denn: die Leistungserbringer refinanzieren nur dann vollständig, wenn die Kosten der Gebäude im regionalen Vergleich standhalten.

169 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Wie kann gegengesteuert werden?

Von der Umsetzung der Neubauplanungen im Rahmen der Konzeption 2030 erwarten sich die SIE einen signifikanten Rückgang der Verluste.

ABER:

Hierfür muss zunächst investiert werden!

Was sind die Risiken?

Eine langfristig angelegte Strategie kann nur schwer valide Aussagen treffen zu Variablen wie dem Zinsniveau, Baukosten, gesetzlichen Rahmenbedingungen, erwartbaren Entgelten etc..

Was sind die Chancen?

Aufwertung der Quartiere; attraktive und qualitätsvolle Pflege für die Bürger:innen Lübecks in modernen Pflegeeinrichtungen.

170 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Was schlagen wir vor?

Eine schrittweise Umsetzung, bei der zu jedem geplanten Vorhaben ein Gremienbeschluss eingeholt und gleichzeitig eine Überprüfung der Strategie stattfinden wird, bei der u.a. die Parameter Bedarfe, Situation auf dem Arbeitsmarkt und finanzielle Auswirkungen betrachtet werden. Dies ermöglicht das rechtzeitige Erkennen von Risiken und die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen.



171 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Wie lässt sich das finanzieren?

- Die Finanzierung erfolgt über Bankkredite; als eigenbetriebsähnliche Einrichtung kann die SIE Konditionen für Kommunalkredite erhalten.
- Die Genehmigung der Kreditaufnahme erfolgt durch die Kommunalaufsicht *neben* dem städtischen Haushalt- es gibt keine unmittelbare Konkurrenz zu dessen Investitionen.

Wie lässt sich das *re*finanzieren?

- Eine *Re*finanzierung der Investition erfolgt über die Entgelte (Investkostenanteil) der Bewohner:innen.
- Die SIE sehen sich in der Pflicht, hier alle Bewohner:innen gleich zu behandeln, unabhängig davon, ob sie diesen Anteil selbst tragen können, oder nicht.
- Die Refinanzierbarkeit ist daher auch davon abhängig, welche Kosten seitens der Sozialhilfeträger anerkannt werden.
- Die SIE gehen davon aus, dass diese Beträge künftig steigen werden.

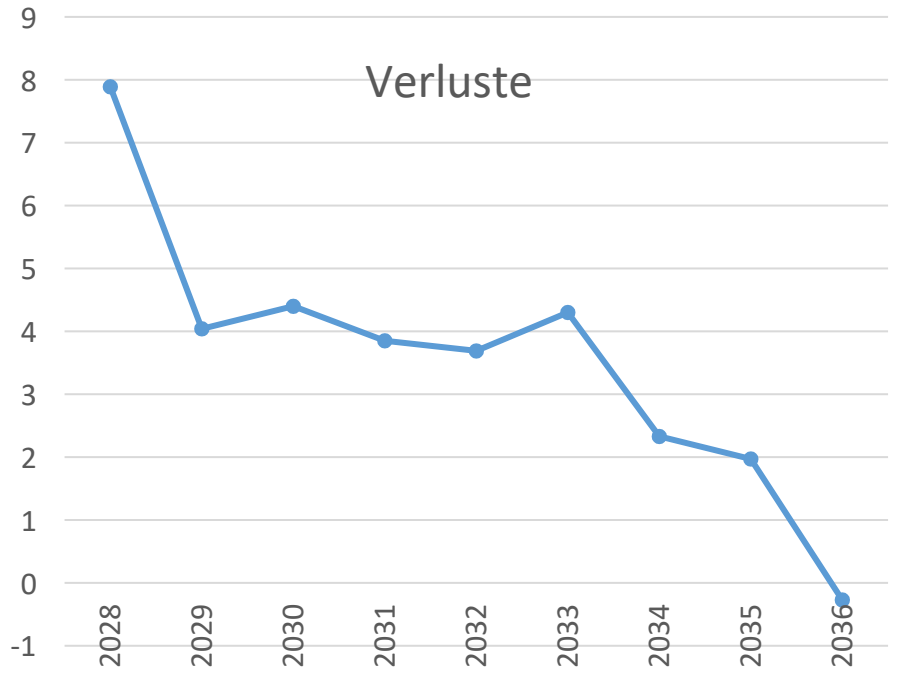
172 von 290 in Zusammenstellung

SENIOR:INNENEINRICHTUNGEN
DER HANSESTADT LÜBECK

Was erwarten wir bei einem „weiter so “?

Mittelfristig die Schließung von Einrichtungen bei gleichzeitig steigenden Verlusten.

Was erwarten wir von der Umsetzung der Neubauplanungen?



► Nr. VO/2025/14031-02
öffentlich

Lübeck, 20.05.2025

Anfrage

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

AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Welcher Bedarf an Pflegeplätzen entsteht für stationäre Einrichtungen in den kommenden Jahren in Lübeck, wenn die zunehmende Beliebtheit betreuten Wohnens und ambulanter Betreuungsformen berücksichtigt wird? Bitte die drei Segmente jeweils einzeln angeben.

2. Warum wurde die geplante Bettenzahl der SIE insgesamt ggü. dem letzten Bericht über die Strategische Neuausrichtung (Feb. 2024) von 1191 auf 676 in 2032 reduziert?

3. In den vorgelegten Wirtschaftsplänen verändern sich die Deckungsbeiträge in den Bestandsgebäuden auf Basis der getroffenen Annahmen über zukünftige Erlöse und Kosten über Zeit sehr positiv (Ausnahme HGH).

    a. Welche Auswirkungen ergeben sich in einem Szenario, in dem die Annahmen für Erlöse und Kosten so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dauerhaft konstant bleiben?
    b. Welche Auswirkungen hat ein Szenario, in dem die Annahmen so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dem bisherigen Trend folgen und bis 2032 weiter ansteigen?

4. Für die jährliche Baukostensteigerung wurden 5% angenommen.

    a. Warum wurden nur 5% angenommen, wenn der BKI in den letzten Jahren deutlich höhere Werte aufwies (und das GMHL bei BBH und Karstadt ebenfalls entsprechend höhere Sätze verwendet hat)?
    b. Welche Auswirkungen hat eine jährliche Baukostensteigerung von 10%?

5. In Anlage 1 der Vorlage werden Baukostensteigerungen von jährlich 5% bis “zur Fertigstellung” der Gebäude erwähnt.

    a. Laut Anlage 3 wurde die Baukostensteigerung nur bis zum Ende der Planungen (nicht Fertigstellung) berechnet. Warum?
    b. Warum wurden die Baukostensteigerungen für Dornbreite nur bis 2029 hochgerechnet, wenn die Planung erst in 2032 und der Bau erst in 2036 abgeschlossen wird?
    c. Wie wirkt es sich aus, wenn 1) die Baukosten für Dornbreite auf das Ende der Planung in 2032 hochgerechnet werden, und 2) für sämtliche Gebäude die Baukosten bis zur Fertigstellung hochgerechnet werden (wie in Anlage 1 angegeben) ?

6. In der Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) wurden keine Kosten angesetzt.

    a. Warum wird davon ausgegangen, dass in den Ersatzneubauten und im Neubau in Moisling keine neuen Ausstattungsgegenstände notwendig sind?
    b. Welche Erfahrungswerte gibt es aus anderen Neubauprojekten über die Notwendigkeit von neuen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen (z.B. Geesthacht)?

7. In welcher Höhe wurden die Kosten für das Grundstück in Moisling berücksichtigt?

8. Was sind die wichtigsten Bestandteile der “Sonstigen Erträge”?

9. Wie hoch wird die Wahrscheinlichkeit eingeschätzt, den zusätzlichen Personalbedarf für die Neuausrichtung decken zu können?

    a. In welchem Ausmaß sind in den Wirtschaftsplänen Kosten für Leiharbeit berücksichtigt?
    b. Welche zusätzliche Kosten für Leiharbeit ergeben sich ggf., wenn diese im heutigen Ausmaß (anteilig) notwendig wird?
    c. Welche Kosten ergeben sich, wenn Leiharbeit aufgrund des gestiegenen Personalbedarfs ebenfalls ansteigt?

10. Warum weicht die Zimmergröße von der heimrechtlich geforderten Größe ab?

    a. Welche Raumgrößen gibt es in den Heimen anderer gemeinnütziger Träger in Lübeck?
    b. Welche zusätzlichen Kosten ergeben sich durch Zimmergrößen, die oberhalb des heimrechtlich Geforderten liegen?
    c. Orientiert sich die Anzahl der Aufenthaltsräume an dem heimrechtlich Geforderten oder gibt es ebenfalls Abweichungen? Wenn ja, warum?
    d. Gibt es noch weitere Abweichungen von den heimrechtlich geforderten Standards? Wenn ja, welche?

11. Warum wird die Wärmeerzeugung nicht vollständig regenerativ errichtet?

    a. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente?

b. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente in Kombination mit dem KfW-Effizienzhausstandard 40?
c. Welche Auswirkungen hätte eine Anwendung des “hohen Standards” der Machbarkeitsstudien von Drees und Sommer?

12. Warum wird der Neubau von Verwaltungsräumen benötigt?

    a. Wurde die Notwendigkeit eines Neubaus der Bürgerschaft bereits erläutert? Wenn ja, wann?
    b. Wie sollen die bisherigen Verwaltungsräume zukünftig genutzt werden?
    c. Wie verändern sich die Raumkosten für Verwaltungsräume durch den Neubau?

13. Warum wird für die SeniorInneneinrichtung in Moisling eine Tiefgarage benötigt?

14. Welche Möglichkeiten wurden untersucht, um auf eine eigene Küche zu verzichten, etwa indem mit anderen (gemeinnützigen) Trägern kooperiert wird?

    a. Welche Verbesserungen ergeben sich durch Kooperationen für die Reduzierung der Wegstrecke von der Küche zu den Heimen?
    b. Welche Kostenvorteile sind durch Kooperationen erzielbar?

15. Warum wird eine Begegnungsstätte von der SIE geplant? Wer betreibt und finanziert sie?

16. Warum lassen sich auf Basis der angenommenen Baukosten die zukünftigen Entgelte der Bewohner*innen nicht ermitteln?

    a. Welche Informationen werden benötigt, die erst durch die LP 1 und 2 ermittelt werden müssen?
    b. Wie verändern sich die Entgelte der Bewohner*innen, wenn die angenommenen Baukosten unterstellt werden (bzw. wenn angenommen wird, dass diese in den LP 1 und 2 in gleicher Höhe ermittelt werden)?

17. Wie ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Tagespflege und betreutem Wohnen in Lübeck?

    a. Welche Veränderungen dieses Verhältnisses werden zukünftig erwartet?
    b. Warum planen die SIE zukünftig Tagespflege anzubieten, wenn im SGB ein Subsidiaritätsprinzip gilt?
    c. Ist Tagespflege bereits in den Wirtschaftsplänen enthalten? Investitionen in welcher Höhe sind spezifisch für die Tagespflege vorgesehen und entfallen, wenn keine Tagespflege angeboten wird?
    d. Wie sieht der Wirtschaftsplan für Tagespflege isoliert aus?
    e. Welche Auswirkungen ergeben sich durch das temporäre Aussetzen des Betreuten Wohnens? Sind diese Auswirkungen in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt?
    f. In welcher Höhe sind Investitionen für Betreutes Wohnen in den Wirtschaftsplänen enthalten?

18. Ausweislich der entsprechenden Bescheide berücksichtigt die Kommunalaufsicht bei der Genehmigung der städtischen Haushalte auch die Verbindlichkeiten von städtischen Eigenbetrieben.

    a. Welche Einschränkungen für die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite erwartet die Verwaltung durch die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der SIE von mehr als 200 Mio. € (inkl. HGH und Prassekstr.)?
    b. Wurden die Auswirkungen dieser Verbindlichkeiten auf die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite bereits mit der Kommunalaufsicht erörtert und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

19. Wann wird der Bürgerschaft und ihrer Gremien über die Bemühungen und Ergebnisse berichtet, im Rahmen der Steuerungsgruppe Pflege den zusätzlichen Pflegebedarf in Lübeck ganzheitlich zu decken?

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. 2025/14031-02-01
öffentlich

Lübeck, 27.05.2025

Antwort
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.000.1 - Stabsstelle Sonderaufgaben

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Antwort zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Antwort zur Anfrage von AM Flasbarth zur Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts (VO/2025/14031) im Hauptausschuss am 20.05.2025

Antwort:
1. Welcher Bedarf an Pflegeplätzen entsteht für stationäre Einrichtungen in den kommenden Jahren in Lübeck, wenn die zunehmende Beliebtheit betreuten Wohnens und ambulanter Betreuungsformen berücksichtigt wird? Bitte die drei Segmente jeweils einzeln angeben.

Auf Grundlage der neusten Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle aus 2025 und der Pflegestatistik des Statistischen Landesamtes aus 2023 ergibt sich für Lübeck folgende Pflegebedarfsprognose bis 2045:

Zahl der Pflegebedürftigen in Lübeck 2023 und Prognose ihrer Entwicklung bis 2045

Jahr	stationäre Pflege	ambulante Pflege *	Pflegegeld **	Pflegegrad 1 ***	insg.
2023	3 055	2 305	5 735	1 830	12 925
2045	3 727	2 758	6 419	2 072	14 976

* einschließlich durch ambulante Betreuungsdienste versorgte Pflegebedürftige. Sofern Pflegebedürftige Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes und z.B. parallel eines ambulanten Betreuungsdienstes erhalten, kann es zu Doppelzählungen kommen.

** ohne Empfänger:innen von Pflegegeld, die zusätzlich auch ambulante Pflege erhalten. Diese werden bei der ambulanten Pflege berücksichtigt.

*** Pflegebedürftige des Pflegegrades 1 - mit ausschließlich Leistungen der nach Landesrecht anerkannten Angebote zur Unterstützung im Alltag bzw. ohne Leistungen der ambulanten Pflege- / Betreuungsdienste oder Pflegeheime.

Methodik und Quellen: Status-Quo-Prognose des Bereichs Soziale Sicherung auf Grundlage der Pflegestatistik des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023) und der Bevölkerungsprognose der Kommunalen Statistikstelle Lübeck (2025)

Bei der bestehenden Lübecker Pflegebedarfsprognose des Bereichs Soziale Sicherung handelt es sich um eine Status-Quo-Prognose. Das heißt die aktuellen Pflegequoten aus dem 2023 werden auf die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung projiziert. Die in der Fragestellung unter Punkt 1 gewünschte Berücksichtigung sich verändernder Beliebtheit von Pflegeleistungen und eine daraus möglicherweise resultierende Auswirkung auf zukünftige Pflegequoten kann verwaltungsseitig nicht seriös eingeschätzt werden. Grundsätzlichen hängen Aussagen zu Veränderungen von Pflegebedarfen und -verhältnissen von diversen Faktoren ab, u.a. von politischer Steuerung, Einkommens- und Vermögenssituation zukünftiger Pflegebedürftiger, Personalsituation in der Pflege und Veränderungen in der Pflegegesetzgebung.
Aufgrund der demografischen Entwicklung werden alle Segmente der Pflege ausgebaut werden müssen.

2. Warum wurde die geplante Bettenzahl der SIE insgesamt ggü. dem letzten Bericht über die Strategische Neuausrichtung (Feb. 2024) von 1191 auf 676 in 2032 reduziert?

Die Tabelle in dem Bericht aus Februar 2024 zeigt die zum damaligen Zeitpunkt möglichen oder im Gespräch befindlichen Standorte für den Betrieb von Senior:InnenEinrichtungen in der Hansestadt Lübeck. Schon damals wurde berichtet, dass die Umsetzung von verschiedenen Faktoren abhängig sei. Es bestand zu keinem Zeitpunkt eine Planung seitens der SIE dahingehend, die Kapazitäten auf fast 1.200 Betten auszuweiten. Es wurden in dieser Tabelle alle Optionen dargestellt.
Im Rahmen der Weiterentwicklung der Konzeption konzentrierten die SIE sich schließlich auf eine Kapazität von 20% bei gleichzeitigem Fokus auf eigene Immobilien, so dass sich die in der Fortschreibung benannten Standorte herauskristallisierten und die weiteren Optionen nicht mehr aufgeführt wurden.

3. *In den vorgelegten Wirtschaftsplänen verändern sich die Deckungsbeiträge in den Bestandsgebäuden auf Basis der getroffenen Annahmen über zukünftige Erlöse und Kosten über Zeit sehr positiv (Ausnahme HGH).*

a. Welche Auswirkungen ergeben sich in einem Szenario, in dem die Annahmen für Erlöse und Kosten so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dauerhaft konstant bleiben?

Diese Annahme ist eine rein theoretische. Praktisch kann dieses Szenario bei Umsetzung der geplanten Strategie nicht eintreten und wird demnach nicht berechnet. Mit jedem abgeschlossenem Neubauprojekt verändern sich in den Bestandshäusern die finanziellen Auswirkungen; dies insbesondere durch eine veränderte Verwaltungsumlage. Die SIE gehen auch davon aus, dass es Effizienzeffekte durch die geplante „Zentralküche“ geben wird.

b. Welche Auswirkungen hat ein Szenario, in dem die Annahmen so getroffen werden, dass die Verluste in den Bestandsgebäuden dem bisherigen Trend folgen und bis 2032 weiter ansteigen?

Der Systematik der Annahmen kann der Betrieb nicht folgen. Siehe auch Antwort zu 3.a.. Jedes neu erbaute Haus hat unmittelbar positive Auswirkungen auf den Gesamtbetrieb. Demnach kann es die in der Frage beschriebenen Auswirkungen nicht geben.

4. Für die jährliche Baukostensteigerung wurden 5% angenommen.

a. Warum wurden nur 5% angenommen, wenn der BKI in den letzten Jahren deutlich höhere Werte aufwies (und das GMHL bei BBH und Karstadt ebenfalls entsprechend höhere Sätze verwendet hat)?

Die Kostenansätze und die Baupreissteigerungen aus der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer wurden überprüft und übernommen. Die Prüfung erfolgte anhand der Daten des Statistischen Bundesamtes. Hier wird eine Preissteigerung von 2023 auf 2024 von ca. 3% ausgewiesen und von 2024 auf 2025 auch von ca. 3%. Die Daten des Statistischen Bundesamtes werden der Beantwortung der Fragen als **Anlage 1** beigefügt. Die angenommenen 5% der zeitlichen Preisanpassung pro Jahr werden bei diesem Projekt als ausreichend angesehen.

b. Welche Auswirkungen hat eine jährliche Baukostensteigerung von 10%?

Durch die Annahme einer Baukostensteigerung von jährlich 10% wird der angesetzte Betrag der zeitlichen Preisanpassung verdoppelt. Die folgende Tabelle zeigt die zeitliche Preisanpassung von 5% und 10% im Vergleich.

	Annahme Zeitliche Preisanpassung 5% Anlage 2 aus der Vorlage	Annahme Zeitliche Preisanpassung 10%
NMM	5.585.723 €	11.171.446 €
Elswigstraße	6.037.767 €	12.075.534 €
Wattstraße / Dreifelderweg	9.622.764 €	19.356.077 €
Dornbreite	9.678.038 €	19.356.076 €

5. In Anlage 1 der Vorlage werden Baukostensteigerungen von jährlich 5% bis "zur Fertigstellung" der Gebäude erwähnt.

Hier müsste es eigentlich heißen „bis zur Beauftragung" der Bauleistungen.

a. Laut Anlage 3 wurde die Baukostensteigerung nur bis zum Ende der Planungen (nicht Fertigstellung) berechnet. Warum?

Es wird davon ausgegangen, dass die Angebotsphase Baupreise aufzeigt, die nach Beauftragung der Bauleistung bis zum Ende der Bauleistung gelten.
Die Kalkulation der Preissteigerung während der Bauphase obliegt dem Bieter bzw. Auftragnehmer.

b. Warum wurden die Baukostensteigerungen für Dornbreite nur bis 2029 hochgerechnet, wenn die Planung erst in 2032 und der Bau erst in 2036 abgeschlossen wird?

Die Baupreissteigerung für Dornbreite für 6 Jahre in Höhe von 30% wurde aus der Machbarkeitsstudie von Drees & Sommer weiter übernommen. Eine Steigerung der Baukosten für den Zeitraum von 9 Jahren genau zu ermitteln ist derzeit nicht möglich. Aufgrund der aktuellen Situation der Baupreise wird eine Steigerung von insgesamt 30% vorausschauend als auskömmlich angesehen. Zur Sicherheit sind bei allen Neubauten noch zusätzlich 20% der Baukosten für unvorhersehbare Kosten eingepreist.
Würde eine Baupreissteigerung von 5% bis zum Baubeginn in 2033 angenommen werden, erhöhte sich die Steigerung auf 45%, mithin rund 14,5 Mio. € (anstatt 9,7 Mio.€).

c. Wie wirkt es sich aus, wenn 1) die Baukosten für Dornbreite auf das Ende der Planung in 2032 hochgerechnet werden, und 2) für sämtliche Gebäude die Baukosten bis zur Fertigstellung hochgerechnet werden (wie in Anlage 1 angegeben)?

1) Der Gesamtkostenansatz für Dornbreite aus der Anlage 2 der Vorlage in Höhe von 41,9 Mio. € würde sich auf 46,8 Mio.€ erhöhen.

2) Wir sehen eine Hochrechnung als nicht erforderlich an. Siehe hierzu die Beantwortung des Punktes 5a.

6. In der Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke) wurden keine Kosten angesetzt.

a. Warum wird davon ausgegangen, dass in den Ersatzneubauten und im Neubau in Moisling keine neuen Ausstattungsgegenstände notwendig sind?
Der Betrieb geht nicht grundsätzlich von einem gänzlichen Verzicht auf Ausstattungsgegenständen aus. Die Berechnungen von technischen Ausstattungen sind in den Baukosten implementiert bzw. können nach den jeweiligen Planungsphasen differenziert dargestellt werden.
Insbesondere bei den Ersatzbauten wird von einer teilweisen Weiternutzung von Ausstattungsgegenständen ausgegangen.
Nach Abschluss der Modernisierung des Behnckenhofes können diesbezügliche Erfahrungswerte genutzt und berechnet werden.
Grundsätzlich werden Ausstattungsgegenstände über den Investkostenanteil des Pflegesatzes refinanziert.

b. Welche Erfahrungswerte gibt es aus anderen Neubauprojekten über die Notwendigkeit von neuen Ausstattungs- und Einrichtungsgegenständen (z.B. Geesthacht)?

Da es in den SIE seit vielen Jahren keine Neubauprojekte gab, sind aktuell keine Erfahrungswerte vorhanden. Projekterfahrungen von Mitbewerber:innen sind dem Betrieb nicht bekannt.

7. In welcher Höhe wurden die Kosten für das Grundstück in Moisling berücksichtigt?

Nach derzeitigem Planungsstand wird das Grundstück an die HL gehen. Derzeit sind noch keine konkreten Grundstückskosten bekannt.

8. Was sind die wichtigsten Bestandteile der “Sonstigen Erträge”?

Dies sind Zuweisungen, Zuschüsse, Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen und Rückstellungen, verschiedene Erstattungen (u.a. Fahrradleasing), Einnahmen aus Nebenbetrieben (u.a. Verpflegung der Bewohner:innen des betreuten Wohnens, Betriebskosten betreutes Wohnen), Einnahmen aus Vermietungen (Friseur/Kioske,…), Mahngebühren, periodenfremde Erträge u.a..

9. Wie hoch wird die Wahrscheinlichkeit eingeschätzt, den zusätzlichen Personalbedarf für die Neuausrichtung decken zu können?

Die SIE unternehmen verschiedentlichste intensive Anstrengungen zur Personalgewinnung und -bindung, u.a. auf Grundlage von Personal- und Marketingkonzepten. Die Wahrscheinlichkeit wird daher seitens der SIE als hoch eingeschätzt.

a. In welchem Ausmaß sind in den Wirtschaftsplänen Kosten für Leiharbeit berücksichtigt?

In den bisher vorliegenden Wirtschaftsplänen (und den Quartalsberichten) der SIE bis 2025 ist dies in der Höhe, die die tariflichen Lohnkosten übersteigt, dargestellt („Pflege- und Betreuungsaufwand“). In zukünftigen Wirtschaftsplänen wird dies notwendigenfalls fortgeführt.

b. Welche zusätzliche Kosten für Leiharbeit ergeben sich ggf., wenn diese im heutigen Ausmaß (anteilig) notwendig wird?

Bis zum ersten absoluten Kapazitätsaufwuchs entstehen bei Fortschreibung der derzeitigen Aufwendungen für Zeitarbeit keine zusätzlichen Kosten. Danach wären, bei zu Grundlegung der heutigen Ausgaben, die Steigerungen proportional.

c. Welche Kosten ergeben sich, wenn Leiharbeit aufgrund des gestiegenen Personalbedarfs ebenfalls ansteigt?

Siehe 9b.

10. Warum weicht die Zimmergröße von der heimrechtlich geforderten Größe ab?

a. Welche Raumgrößen gibt es in den Heimen anderer gemeinnütziger Träger in Lübeck?

Die Durchführungsverordnung für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein legt als Mindestgrößen 14 m² für Einzelzimmer und 20 m² für Doppelzimmer fest (s. § 3 Abs. 2 SbStG-DVO). In der Vorlage werden Einzelzimmer mit einer Größe von 15 m² bis 16 m² benannt. Dem Pflegestützpunkt liegen keine Daten über Zimmergrößen anderer gemeinnütziger Träger in Lübeck vor. In Rücksprache mit der Wohnpflegeaufsicht kann im Grundsatz gesagt werden, dass sich alle Lübecker Einrichtungen an die Durchführungsverordnung halten. Dabei gebe es keine Einrichtung, die durchgängig eine Zimmergröße von exakt 14 m² für Einzelzimmer habe. Die Quadratmetergrößen variieren durchaus bis zu 19 m² für das Einzelzimmer. Die Verordnung legt diesen Wert als Mindestanforderung an, mit dem Schwerpunkt, „dass für die Bewohnerinnen und Bewohner die stationäre Einrichtung die häusliche Umgebung und damit in erster Linie Wohnraum ist“ (siehe § 2 Absatz 1 SbStG-DVO, d.h. ein individueller Rückzugsort für Menschen in Pflegesituationen ist). Die Raumgrößen müssen immer berücksichtigen, dass ein Pflegebett auch so gestellt werden kann, dass es von 3 Seiten zugänglich ist und genügend Bewegungsspielraum hat, um selbstständig im Rollstuhl mobil zu sein. Selbst bei einem Neubau sind in der Regel die Einzelzimmer nicht alle gleich groß und liegen i.d.R. bei 14 und 15 m² oder sind größer

b. Welche zusätzlichen Kosten ergeben sich durch Zimmergrößen, die oberhalb des heimrechtlich Geforderten liegen?

Für die Planung der Neubauten wird eine Zimmergröße von 16qm für Elswigstraße, Wattstraße und Dornbreite herangezogen.
Durch die 2qm mehr Nutzfläche je Einzelzimmer ergibt sich eine erhöhte Nutzfläche von 280 qm und somit eine BGF von 435qm. Ein Bauvolumen für eine Pflegeeinrichtung mit einer Größe von 435qm BGF beinhalten Baukosten von circa 1,6 Mio.€. Diese sind in der Kostenprognose enthalten.

c. Orientiert sich die Anzahl der Aufenthaltsräume an dem heimrechtlich Geforderten oder gibt es ebenfalls Abweichungen? Wenn ja, warum?

Die heimrechtlichen Erfordernisse des Landes Schleswig- Holstein stellen allein auf die spezifischen einrichtungskonzeptionellen Maßgaben ab.
Sie sind nicht regelhaft normiert; so heißt es in der landesrechtlichen Durchführungsverordnung: “…*Gemeinschaftsräume dienen dem gemeinschaftlichen Wohnen, der Tagesgestaltung und der Einnahme von Mahlzeiten. Anzahl und Größe der Gemeinschaftsräume richten sich nach dem Konzept der Einrichtung, der Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner und den auch bei Nutzung von Mobilitätshilfen erforderlichen Bewegungsflächen. Zu den Gemeinschaftsräumen zählen auch Sitzecken in Wohnfluren und beheizbare Wintergärten. Die Gemeinschaftsräume müssen so angelegt sein, dass grundsätzlich alle Bewohnerinnen und Bewohner an Veranstaltungen und Zusammenkünften teilnehmen können. Die Gestaltung der Gemeinschaftsbereiche muss von den Bewohnerinnen und Bewohnern aktiv mitgestaltet werden können. Für besondere Betreuungs- oder Therapieangebote muss in jedem Gebäude mindestens ein abgeschlossener Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen“*

Die Gestaltung der gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Bewohnenden für die (Ersatz-) Neubauten der SIE setzt qualitative Betreuungsmaßstäbe und gleichzeitig fachliche Aktualität um. Im Konkreten stellen die geplanten Projekte auf eine Betreuung in Wohngruppen, mit jeweils von zwei Wohngruppen genutzten Aufenthaltsräumen ab.

d. Gibt es noch weitere Abweichungen von den heimrechtlich geforderten Standards? Wenn ja, welche?

Ja. Das einschlägige Heimrecht schreibt ein Pflegebad je Haus vor. Die SIE möchten den ihnen anvertrauten Menschen ein Pflegebad je Etage zugänglich machen.

11. Warum wird die Wärmeerzeugung nicht vollständig regenerativ errichtet?

a. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente?

b. Welche finanziellen Auswirkungen hätte ein Verzicht auf fossile Elemente in Kombination mit dem KfW-Effizienzhausstandard 40?

Zu a. und b.: Das kann zum jetzigen Zeitpunkt im Projekt noch nicht ermittelt werden. Ein Einstieg in die Planung ist für die Beantwortung dieser Fragen unumgänglich. Die Beantwortung der Fragen kann explizit als Aufgabenstellung in der Bearbeitung der Planung mit aufgenommen werden. Die Abwägung und direkte Bearbeitung der Fragen ist im Leistungsbild der Leistungsphase 3 verankert. In der Leistungsphase 2 ist die Beantwortung dieser Fragen als besondere Leistung mit gesonderter Vergütung möglich. Sicher ist aber, dass durch eine Erhöhung auf Effizienzhausstandard 40 und der Verzicht auf fossile Elemente die Baukosten deutlich erhöht werden.

c. Welche Auswirkungen hätte eine Anwendung des "hohen Standards" der Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer?

Die folgende Tabelle zeigt die Investitionskosten der einzelnen Neubauten im Vergleich Mindeststandard zu erhöhtem, nachhaltigerem Standard. Durch den erhöhten Standard entstehen voraussichtlich Mehrkosten in Höhe von 8,5 Mio.€ bis 11,2 Mio.€ je Projekt.

	Investitionskosten Anlage 2 aus der Vorlage	Investitionskosten bei gleichen Flächenansatz mit erhöhtem Standard	Differenz
NMM	33.514.336 €	42.001.940 €	8.487.604 €
Elswigstraße	46.289.540 €	57.448.289 €	11.158.749 €
Wattstraße / Dreifelderweg	41.698.644 €	51.947.844 €	10.249.200 €
Dornbreite	41.938.166 €	52.187.366 €	10.249.200 €

12. Warum wird der Neubau von Verwaltungsräumen benötigt?

a. Wurde die Notwendigkeit eines Neubaus der Bürgerschaft bereits erläutert? Wenn ja, wann?

Die derzeitigen Verwaltungsflächen werden für den geplanten Neubau Dreifelderweg benötigt. Zudem ist eine am derzeitigen Standort nicht mögliche Zusammenführung der bisherigen drei Verwaltungsstandorte der SIE geplant. Im Rahmen der Vorstellung der Machbarkeitsstudien von Drees & Sommer im Februar 2024 wurde dies erörtert.

b. Wie sollen die bisherigen Verwaltungsräume zukünftig genutzt werden?

s.o.

c. Wie verändern sich die Raumkosten für Verwaltungsräume durch den Neubau?

Die Betriebskosten werden signifikant sinken.

13. Warum wird für die SeniorInneneinrichtung in Moisling eine Tiefgarage benötigt?

Die Tiefgarage auf dem vorgesehenen Baufeld ist Inhalt der städtebaulichen Rahmenplanung, die durch die Bürgerschaft beschlossen wurde. Das Parken auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage ist nicht möglich. Im Planungsprozess wurde die Anzahl der Pflegeplätze in der Einrichtung von 100 auf 140 Plätze erhöht und der vorgesehene Baukörper im städtebaulichen Entwurf entsprechend nachverdichtet. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist daher nur in einer Tiefgarage möglich. Dennoch läuft zur Zeit die Prüfung, ob und wie die Möglichkeit besteht, diese in der vorgesehenen Quartiersgarage in der Hasselbreite unterzubringen. Die Quartiersgarage wird nach derzeitigem Stand von der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE errichtet.

14. Welche Möglichkeiten wurden untersucht, um auf eine eigene Küche zu verzichten, etwa indem mit anderen (gemeinnützigen) Trägern kooperiert wird?

a. Welche Verbesserungen ergeben sich durch Kooperationen für die Reduzierung der Wegstrecke von der Küche zu den Heimen?

b. Welche Kostenvorteile sind durch Kooperationen erzielbar?

Zu a und b: Die SIE haben ein eigenes Verpflegungskonzept auf Grundlage der Empfehlungen der Gesellschaft für Ernährung. Dieses ist, wie die gesamte Arbeit der SIE, nach DIN ISO 9000ff. zertifiziert.
Eine Kooperation würde neben dem annehmbaren Verlust von Arbeitsplätzen diesbezügliche Auswirkungen haben. Verbesserungen, die sich durch Kooperationen ergeben würden, ließen sich nur bei bekannten Wegebeziehungen zu potenziellen Kooperationspartnern seriös berechnen; aus den oben genannten Gründen wurden solche jedoch nicht evaluiert.

15. Warum wird eine Begegnungsstätte von der SIE geplant? Wer betreibt und finanziert sie?

Die Errichtung einer Senior:InnenEinrichtung mit Begegnungsstätte ist eine Zielsetzung, die gemeinsam vom FB 2, FB4 und der SIE entwickelt wurde. Die Begegnungsstätte als mögliche Fördermaßnahme wurde im Rahmen der Fortschreibung im IEK abgebildet und im Januar 2024 von der Bürgerschaft beschlossen. Im IEK ist beschrieben, dass die Senior:InnenEinrichtung durch die SIE gebaut wird – die eigentliche Begegnungsstätte ist Teil der städtebaulichen Maßnahme, weshalb ihre Errichtung grundsätzlich mit Städtebauförderungsmitteln förderfähig ist. Über den Betrieb trifft das IEK keine Aussagen. Für die SIE hat der Betrieb der Begegnungsstätte, auch wenn eine solche im Quartier und auch innerhalb des Gebäudes grundsätzlich als positiv für die Öffnung des Betriebs in den Stadtteil angesehen wird, keine prioritäre Bedeutung. Über einen geeigneten Betreiber sowie eine Betriebsform muss gesprochen werden. Aus Sicht der Städtebauförderung ist – nach derzeitigem Stand – eine Förderung der Begegnungsstätte schwierig und ebenfalls mit niedriger Priorität anzusehen, weil sich die Rahmenbedingungen des Förderinstruments erheblich verschlechtert haben (siehe VO/2025/13983).

*16. Warum lassen sich auf Basis der angenommenen Baukosten die zukünftigen Entgelte der Bewohner*innen nicht ermitteln?*

a. Welche Informationen werden benötigt, die erst durch die LP 1 und 2 ermittelt werden müssen?

Die derzeitigen Planungen beinhalten grobe Werte einer Bruttofläche der einzelnen Gebäude und eine Hochrechnung der Kosten anhand der Bruttofläche x Kostenkennwerte. Durch eine Grundlagenermittlung (LP1) und eine Vorplanung (LP2) sollen die Gebäudestruktur, die Gebäudegröße und die Kosten verifiziert werden. Hierdurch entstehen eine größere Sicherheit und Detailtiefe im Projekt. Die derzeit getroffenen Annahmen werden untermauert und detailliert. Die Detailtiefe wird mit dem Fortschritt weiterer Planung immer genauer.

*b. Wie verändern sich die Entgelte der Bewohner*innen, wenn die angenommenen Baukosten unterstellt werden (bzw. wenn angenommen wird, dass diese in den LP 1und 2 in gleicher Höhe ermittelt werden)?*

Wie unter 16. ausgeführt, ist eine Veränderungsermittlung derzeit nicht möglich.

17. Wie ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage nach Tagespflege und betreutem Wohnen in Lübeck?

a. Welche Veränderungen dieses Verhältnisses werden zukünftig erwartet?
Nach der internen Pflegeplatzstatistik des Bereichs Soziale Sicherung gibt es zum 31.03.2025 in Lübeck 139 Tagespflegeplätze. Zur Nachfrage werden keine Daten in den Pflegesatzverhandlungen erhoben. Hier liegen nur Tagesmomentaufnahmen aus den Qualitätsprüfungen des MD vor, die jedoch keine validen Aussagen zur grundsätzlichen Nachfrage zulassen.

Der Pflegestützpunkt zählte zum 16.05.2025 insgesamt 1.821 Wohnungen im Bereich des Wohnens mit Service / Betreuten Wohnens in Lübeck (eine Übersicht des Angebots findet sich unter https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/112/inline).

Auch im Pflegestützpunkt liegen keine qualifizierten Daten zur Nachfrage von Tagespflegen und betreuten Wohnen vor.

b. Warum planen die SIE zukünftig Tagespflege anzubieten, wenn im SGB ein Subsidiaritätsprinzip gilt?

Die SIE verfolgen in Ihrer Konzeption 2030 einen ganzheitlichen Ansatz der Daseinsvorsorge unter Beachtung des Subsidiaritätsprinzips. Auf Grundlage der Pflegebedarfsplanung der HL ist auch im Segment der Tagespflege von einem stark steigenden Bedarf auszugehen.
Neben diesem quantitativen Effekt wird die Umsetzung der rechtlichen Vorgabe „ambulant vor stationär“ weitere Bedarfe auslösen.

c. Ist Tagespflege bereits in den Wirtschaftsplänen enthalten? Investitionen in welcher Höhe sind spezifisch für die Tagespflege vorgesehen und entfallen, wenn keine Tagespflege angeboten wird?

Die SIE haben derzeit keine Tagespflege. Demnach ist sie in den bisherigen Wirtschaftsplänen nicht enthalten. Die Tagespflegeräumlichkeiten sind im Raumprogramm enthalten und würden bei Wegfall des Angebotes zu einer punktuellen Vergrößerung des Stationären Platzangebotes vor Ort führen und, derzeit nicht verifizierbare Einsparungen durch Verkleinerung nachfolgender Standorte nach sich ziehen.

d. Wie sieht der Wirtschaftsplan für Tagespflege isoliert aus?

Es wurden, da aktuell nicht vorhanden, keine Wirtschaftspläne für die Tagespflege erstellt.

e. Welche Auswirkungen ergeben sich durch das temporäre Aussetzen des Betreuten Wohnens? Sind diese Auswirkungen in den Wirtschaftsplänen berücksichtigt?

Die Auswirkungen werden zum Zeitpunkt des Eintrittes in den jeweiligen Wirtschaftsplänen dargestellt.

f. In welcher Höhe sind Investitionen für Betreutes Wohnen in den Wirtschaftsplänen enthalten?

Diesbezüglich wird auf die bisherigen Wirtschaftspläne verwiesen.

18. Ausweislich der entsprechenden Bescheide berücksichtigt die Kommunalaufsicht bei der Genehmigung der städtischen Haushalte auch die Verbindlichkeiten von städtischen Eigenbetrieben.

a. Welche Einschränkungen für die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite erwartet die Verwaltung durch die Aufnahme zusätzlicher Verbindlichkeiten der SIE von mehr als 200 Mio. € (inkl. HGH und Prassekstr.)?

Die Kommunalaufsichtsbehörde genehmigt den Gesamtbetrag der Kredite und den Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen im Rahmen der Haushaltssatzung (§§ 84, 85 Gemeindeordnung). „Die Gesamtgenehmigung soll nach den Grundsätzen einer geordneten Haushaltswirtschaft erteilt oder versagt werden; sie kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden. Sie ist in der Regel zu versagen, wenn die Kreditverpflichtungen mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde nicht im Einklang stehen“ (§ 85 Abs. 2).
Der Maßstab, den die Kommunalaufsichtsbehörde anlegt, ist also der der „dauernden Leistungsfähigkeit“ der Hansestadt Lübeck. Diese Beurteilung erfolgt jährlich unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rahmenbedingungen.

Die Vorlage VO/2025/14031 („Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts“) hat als solche überhaupt keine Auswirkungen auf die Genehmigungsfähigkeit des städtischen Haushalts, da es sich um eine strategische Planung handelt. Relevant wären allenfalls die in den jeweiligen Haushalts-/Wirtschaftsjahren zu veranschlagenden Kredite und Verpflichtungsermächtigungen.

Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Gemeinde wird die Behörde neben anderen Umständen (Entwicklung der Konjunktur und des Steueraufkommens, der Demographie, der gesetzlichen Aufgaben, der Finanzausgleiche …) auch die Ertrags- und Vermögenslage der mit der Kommune verbundenen Unternehmen würdigen. Dieser „Konzernbetrachtung“ des Haushaltswesens liegt aber *kein* mathematisches Verfahren (etwa i. S. der Konzernrechnungslegung nach §§ 290 ff. HGB) zugrunde.
Insoweit wären Szenarien, welchen Gesamtbetrag der Kredite und Verpflichtungsermächtigungen die Kommunalaufsichtsbehörde in einem zukünftigen Haushaltsjahr mit und ohne Investitionen der SIE für mit der dauernden Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lübeck vereinbar ansieht oder nicht, rein spekulativ.
Das Verständnis der Stadtverwaltung ist, dass zunächst und vor allem eine separate Bewertung seitens der Aufsichtsbehörde erfolgt, bei der die geplanten Kreditaufnahmen einer ausgegliederten Einrichtung vor dem Hintergrund von deren Vermögens- und Ertragslage gewürdigt werden – insbesondere bei Einrichtungen, die auch separate Refinanzierungswege aufweisen, wie etwa ein gebührenfinanzierter Entsorgungsbetrieb oder eben eine Pflegeeinrichtung, die ihre Investitionen über Investitionskostenbeiträge refinanziert.
In diesem Sinn stehen Investitions- und infolgedessen Kreditbedarfe, die in ausgegliederten Einrichtungen oder Beteiligungen bestehen, nicht in gleicher Weise in Konkurrenz zu solchen innerhalb des städtischen Kernhaushalts wie letztere untereinander.

b. Wurden die Auswirkungen dieser Verbindlichkeiten auf die Genehmigungsfähigkeit der Investitionskredite bereits mit der Kommunalaufsicht erörtert und wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Die Kommunalaufsichtsbehörde ist über die Haushaltslage der Hansestadt Lübeck sowie die strategischen Planungen im Hinblick auf die städtischen Altenpflegeeinrichtungen schriftlich und mündlich informiert.
Auf Grund des Beschlusses des Werkausschusses SIE vom 13.05.2025 ist die Behörde zudem um eine schriftliche Stellungnahme zu genau diesem Thema gebeten worden.
Auch die Kommunalaufsichtsbehörde wird aus den genannten Gründen keine konkreten Aussagen tätigen können, welche Kreditvolumina hypothetisch mit und ohne SIE-Investitionen sie für mit der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Hansestadt Lübeck vereinbar ansehen würde.

19. Wann wird der Bürgerschaft und ihrer Gremien über die Bemühungen und Ergebnisse berichtet, im Rahmen der Steuerungsgruppe Pflege den zusätzlichen Pflegebedarf in Lübeck ganzheitlich zu decken?

Die Steuerungsgruppe Pflege kam erstmals am 18.3.2025 zusammen; in diesem ersten Termin wurde angekündigt, dass es vor den Sommerferien einen Folgetermin geben soll. Dieser ist auf den 2. Juli terminiert. Eine Einladung ist erfolgt. Bis wann genau die Steuerungsgruppe ein Ergebnis erarbeitet haben wird, welches dann in den politischen Gremien vorgestellt werden kann, steht noch nicht fest. Aus den Fraktionen Linke&GAL, CDU, SPD, Bündnis 90/Grüne ist jeweils ein Mitglied Teil der Steuerungsgruppe.

Anlagen:
Baupreissteigerungen

Senatorin Pia Steinrücke

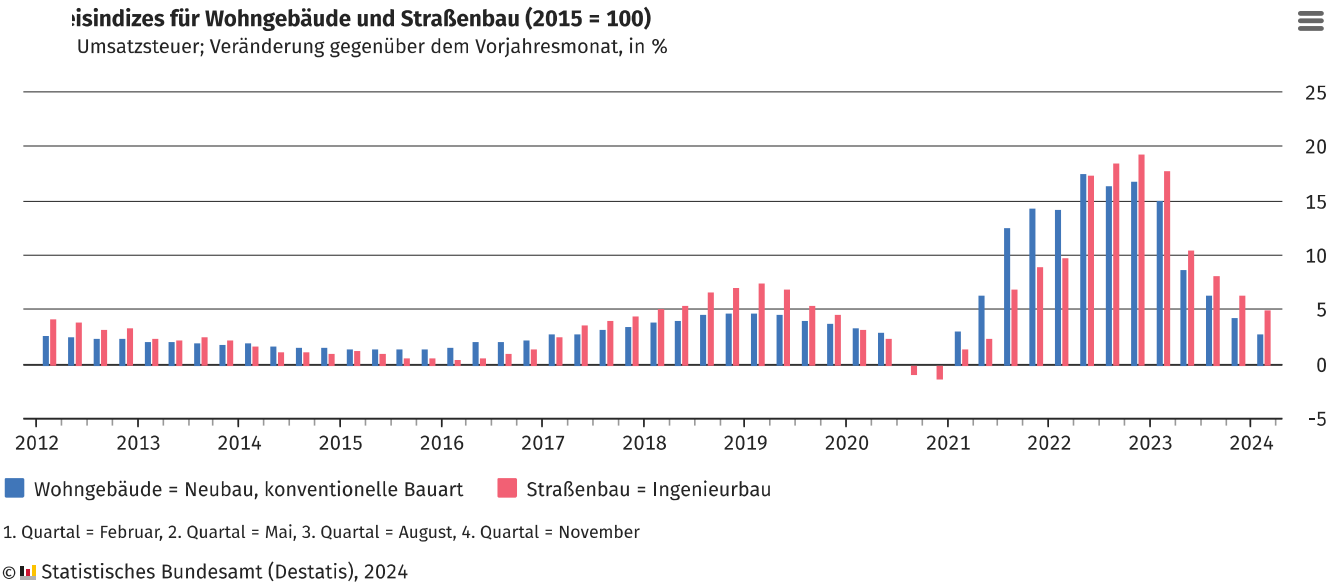
Presse

Baupreise für Wohngebäude im Februar 2024: +2,8 % gegenüber Februar 2023

Preise für Ausbauarbeiten steigen mit +4,7 % deutlich stärker als Preise für Rohbauarbeiten mit +0,4 %

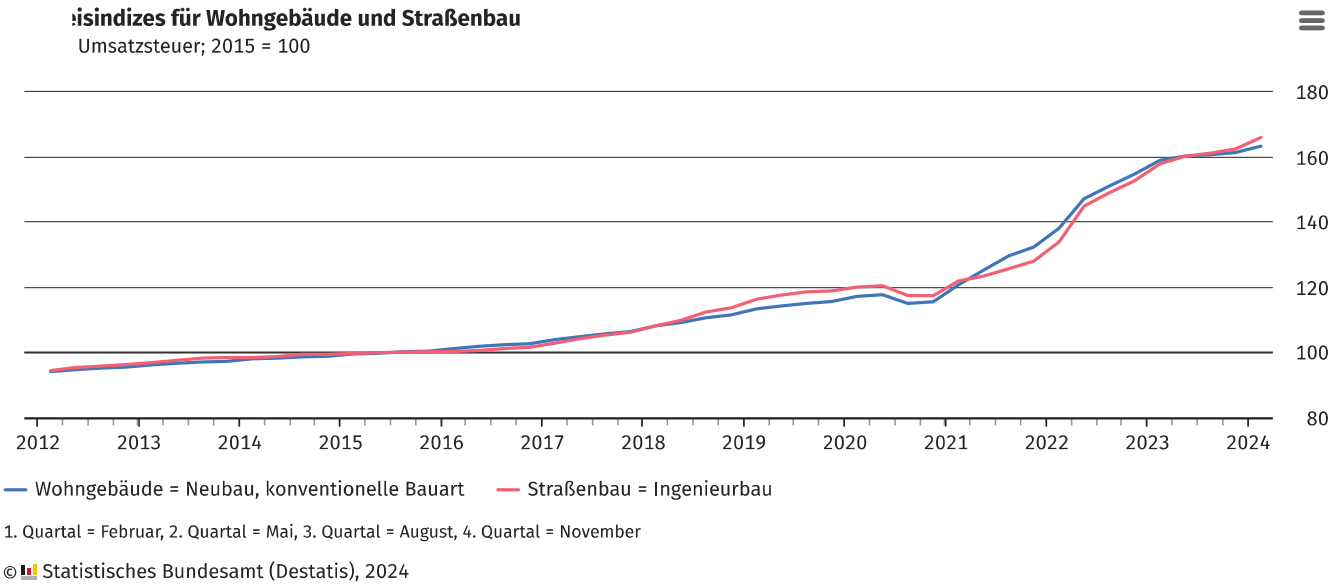
Pressemitteilung Nr. 146 vom 10. April 2024

WIESBADEN - Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2024 um 2,8 % gegenüber Februar 2023 gestiegen. Im November 2023, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 4,3 % gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im Februar 2024 gegenüber November 2023 um 1,2 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.



Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Februar 2023 bis Februar 2024 um 0,4 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 2,1 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum Februar 2023 um 1,4 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 3,1 %, Erdarbeiten waren 4,8 % teurer als im Februar 2023. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum Februar 2023 um 1,4 % gesunken.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im Februar 2024 um 4,7 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 3,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 6,9 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 7,3 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 3,5 % zu.



Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im Februar 2024 um 5,1 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen Februar 2023 und Februar 2024 um 3,0 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 2,5 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 5,1 % gegenüber Februar 2023.

Methodische Hinweise:

Die vorliegenden Ergebnisse für Februar 2024 sind die letzten, die auf der Basis 2015=100 veröffentlicht werden. Mit dem Berichtsmonat Mai 2024 werden die Preisindizes der Bauleistungspreise auf das neue Basisjahr 2021=100 umgestellt. Im Rahmen der Umbasierung wird es auch zu Anpassungen bei der Bezeichnung einiger Bauleistungen kommen. Die erste Veröffentlichung der Ergebnisse auf der neuen Basis wird im Juli 2024 erfolgen.

Weitere Informationen:

Detaillierte Ergebnisse zur Statistik der Bauleistungspreise bieten die Tabellen auf der Themenseite „**Bau- und Immobilienpreisindex**“ im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes. Weitere Ergebnisse und lange Zeitreihen zu den Baupreisindizes sind auch über die Datenbank GENESIS-Online (Tabellen **61261-0001 bis 61261-0012**) abrufbar.

Über die Entwicklung der Preise von Baumaterialien im Jahr 2023 informiert die **Pressemitteilung Nr. N 012 vom 14. März 2024**.

Die Ergebnisse der Preisindizes für Bauleistungen sind auch im Dashboard Deutschland (**www.dashboard-deutschland.de**) verfügbar. In diesem Datenportal bündelt das Statistische Bundesamt hochaktuelle Indikatoren der amtlichen Statistik und weiterer Datenanbieter zu den Themenbereichen Wirtschaft und Finanzen sowie Gesundheit und Mobilität. Mit dem „**Pulsmesser für die Wirtschaft**“ steht dort auch ein Tool zur Konjunkturbeobachtung in Echtzeit bereit.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Baupreise

Telefon: +49 611 75 2440

Zum Thema

Bau- und Immobilienpreisindex

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

© **Statistisches Bundesamt (Destatis) | 2024**

Statistisches Bundesamt

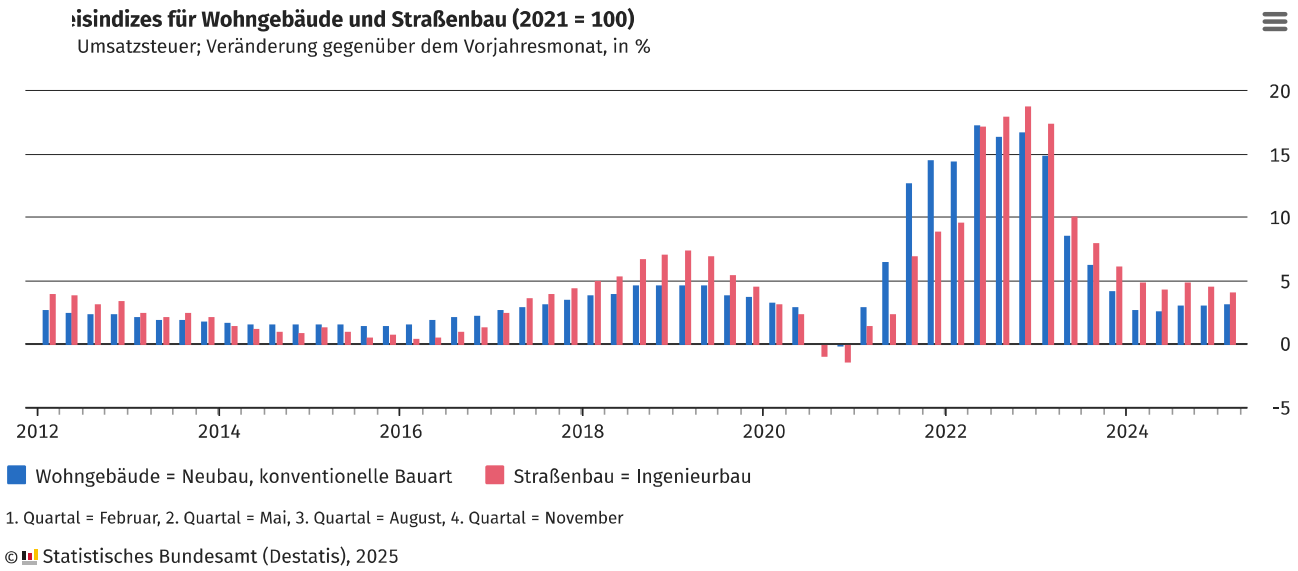
Presse

Baupreise für Wohngebäude im Februar 2025: +3,2 % gegenüber Februar 2024

Preise für Ausbauarbeiten steigen mit +3,9 % weiterhin deutlich stärker als Preise für Rohbauarbeiten mit +2,2 %

Pressemitteilung Nr. 137 vom 10. April 2025

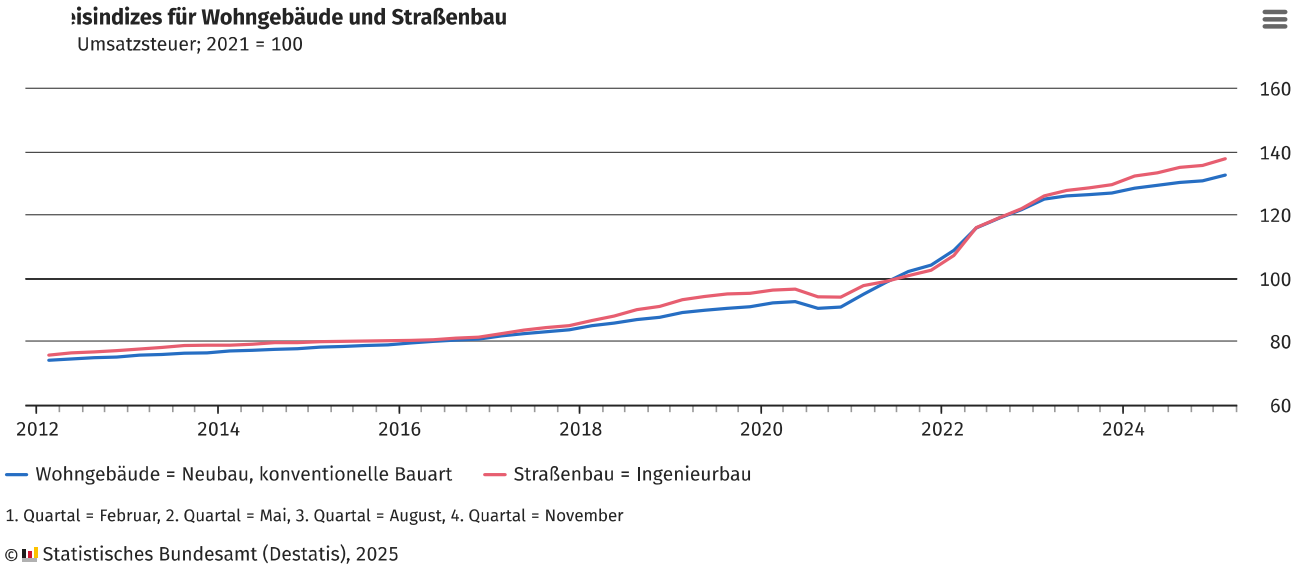
WIESBADEN – Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2025 um 3,2 % gegenüber Februar 2024 gestiegen. Im November 2024, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, hatte der Preisanstieg im Vorjahresvergleich 3,1 % betragen. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, erhöhten sich die Baupreise im Februar 2025 gegenüber November 2024 um 1,4 %. Alle Preisangaben beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Mehrwertsteuer.



Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Februar 2024 bis Februar 2025 um 2,2 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,4 %. Dachdeckungsarbeiten waren im Februar 2025 um 4,5 % teurer als im Februar 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,4 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 3,8 %.

Die Preise für Ausbauarbeiten lagen im Februar 2025 um 3,9 % über denen des Vorjahresmonats. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für

Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,7 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,2 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,6 %.



Neben den Baupreisen werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im Februar 2025 um 3,7 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Neubaupreise für Bürogebäude stiegen zwischen Februar 2024 und Februar 2025 um 3,5 %, für gewerbliche Betriebsgebäude stiegen sie um 3,2 %. Im Straßenbau erhöhten sich die Preise um 4,2 % gegenüber Februar 2024.

Weitere Informationen:

Detaillierte Ergebnisse und lange Zeitreihen zu den Baupreisindizes sind über die Datenbank GENESIS-Online (Tabellen **61261-0001 bis 61261-0012**) abrufbar. Die Themenseite "**Bau- und Immobilienpreisindex**" im Internetangebot des Statistischen Bundesamtes bietet zudem Tabellen zur Statistik der Bauleistungspreise.

Die Ergebnisse der Preisindizes für Bauleistungen sind auch im "Dashboard Konjunktur“ verfügbar, das Teil des "Dashboard Deutschland" (**www.dashboard-deutschland.de**) ist. In diesem Datenportal bündelt das Statistische Bundesamt hochaktuelle Indikatoren der amtlichen Statistik und weiterer Datenanbieter zu den Themenbereichen Wirtschaft und Finanzen sowie Arbeitsmarkt, Bauen und Wohnen, Energie und Ukraine. Mit dem "**Pulsmesser für die Wirtschaft**" steht dort auch ein Tool zur Konjunkturbeobachtung in Echtzeit bereit.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Baupreise

Telefon: +49 611 75 2440

Zum Thema

Bau- und Immobilienpreisindex

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

© Statistisches Bundesamt (Destatis) | 2025

► Nr. 5/14031-02-01-01
öffentlich

Lübeck, 13.06.2025

Anfrage

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

AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Nachfrage zu den Antworten zur Anfrage von AM Dr. Axel Flasbarth (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:InnenEinrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Zu Frage 3)

Bei der Berechnung der finanziellen Auswirkungen der gesamthaften Umsetzung der Neubauplanungen der SIE wurden zum Teil Annahmen verwendet, die einen deutlichen und sehr optimistischen Bruch zu dem in der Vergangenheit Beobachtbaren aufweisen. Um für diese Vorlage Entscheidungsfähigkeit und -reife herzustellen, ist es daher erforderlich, die Tragfähigkeit der Berechnungen und der Aussagen mit alternativen, realistischeren Annahmen und durch zusätzliche Szenarien zu verifizieren.

Konkret lässt sich der sehr (zu) optimistische Charakter der verwendeten Annahmen in Anlage 3 der VO/2025/14031 auf S. 8 anhand des Bestandsgebäudes APH Dornbreite erkennen. Das Defizit der APH Dornbreite betrug in 2024 rund 345k €. Dieses verbesserte sich bis 2033 zu einem Überschuss von rund 90k €, also insgesamt eine Verbesserung von rund 425k €. Zu dieser Verbesserung trägt die Verringerung der Verwaltungsumlage aber nur rund 70k € bei. Der Großteil der Ergebnisverbesserung entsteht durch die Wahl der Annahmen über Erträge und Kosten. Der Anstieg der (regulativ bedingten) Erlöse steigt annahmegemäß über die Jahre deutlich stärker als die Kosten. Diese Annahmen widersprechen jedoch der Erfahrung der vergangenen Jahre und wahrscheinlich auch dem, was sich in Zukunft erwarten lässt. Auch bei den anderen Bestandsgebäuden Elswigstraße (Anlage 3, S. 4) und APH Dreifelderweg (Anlage 3, S. 6) lassen sich diese sehr (zu) optimistischen Annahmen über die Entwicklung von Erträgen und Kosten beobachten.

Diese Wahl der Annahmen ist auch problematisch, weil Sie die falsche Frage beantwortet. Wenn die Annahmen über die Entwicklung der zukünftigen Erträge und Kosten der SIE so optimistisch gewählt werden, dass selbst in den veralteten und ineffizienten Bestandsgebäuden im Zeitablauf eine Deckung der Kosten möglich wird, erscheint es offensichtlich, dass dies unter diesen Umständen auch in modernen Neubauten problemlos möglich ist. Entscheidender ist jedoch die Frage, ob ein kostendeckender Betrieb der SIE mit den Neubauten möglich ist, wenn sich das Verhältnis von Erträge und Kosten nicht derart positiv entwickelt, sondern so, dass die Defizite in den Bestandsgebäuden konstant bleiben oder - wie in der Vergangenheit - weiter ansteigen.

Daher bitte ich darum, neben der Anlage 3 (hier ab jetzt Szenario A ‘optimistisch’ genannt) zusätzlich die Angaben der Anlage 3 in einem Szenario B ‘realistisch’ zu berechnen, in dem die Annahmen über Erträge und Kosten so gewählt werden, dass die Defizite der Bestandsgebäude ohne Verwaltungsumlage konstant bleiben.

Aktuell ist laut Aussage der Verwaltung die Auslastung des Behnckenhofes entgegen der Planung auf nur noch 80% gefallen, weil die Einrichtung deutlich weniger nachgefragt wird, seitdem die anstehende Sanierung medial bekannt gegeben wurde.
Bitte berücksichtigen Sie in den Szenarien A und B einen solchen, früher als bisher angenommenen Auslastungsrückgang bei allen Häusern, die geschlossen werden.

Zu Frage 4)

Bitte korrigieren Sie in der Anlage 3 in Szenario A und B die Baukostenfortschreibung, indem Sie die kumulative Wirkung mehrjährig aufeinanderfolgender Kostensteigerungen berücksichtigen.

Zu Frage 5)

Bitte berücksichtigen Sie in Anlage 3 in den Szenarien A und B jeweils, dass die Baukostenfortschreibung für Dornbreite bis 2032 fortgesetzt wird.

Zu Frage 6)

Bitte berücksichtigen Sie in Anlage 3 in Szenarien B marktübliche Werte für die Ausstattung, differenziert zwischen Moisling (Neubau) und den Ersatzneubauten.

Zu Frage 7)

Bitte berücksichtigen Sie in Szenarien B jeweils eine marktübliche kalkulatorische Pacht für sämtliche Grundstücke.

Zu Frage 9)

Wie hoch sind die Kosten, die die SIE aktuell in 2025 für Leiharbeit erwarten?

Bitte berücksichtigen Sie in Szenario B auf dieser Basis anteilig konstante Personalkosten für Leiharbeit für die Jahre 2026 bis 2036.

Zu Frage 10)

Bitte berechnen Sie eine Variante des Szenarios B+ “effizient”, in der die Baukosten dadurch reduziert werden, dass sich an den heimrechtlichen Vorgaben orientiert wird.

Zu Frage 12)

Bitte reduzieren Sie die Baukosten des Szenarios B+, indem die Baukosten um die Kosten der Verwaltungsräume vermindert werden. Bitte setzen Sie eine marktübliche Miete für den Ersatz der Verwaltungsräume im Dreifelderweg sowie die weiterlaufenden Kosten für die bestehenden Räume in anderen Gebäuden an.

Zu Frage 13)

Bitte das Szenario B+ ohne Kosten der Tiefgarage berechnen.

Zu Frage 16)

Bitte wie von der Bürgerschaft in VO/2024/12936-01 bereits am 29.02.2024 beschlossen die

zukünftigen Entgelte der Bewohner*innen ermitteln, diese bitte gesondert für die Szenarien A, B und B+ ausweisen und dafür bitte geeignete und realistische Annahmen für die noch nicht ermittelte Detaillierung der Baukosten verwenden, wenn notwendig.

Zu Frage 17)

§ 11 Abs. 2, Satz 2, SGB XI lautet zum Angebot von Pflegeangeboten:

“Freigemeinnützige und private Träger haben Vorrang gegenüber öffentlichen Trägern.”

In der Literatur wird dieser Satz häufig so interpretiert, dass die öffentliche Hand nur dann zuständig ist, wenn andere Träger die Versorgung nicht ausreichend leisten können.

Ist in Lübeck im Bereich Tagespflege eine unzureichende Versorgung gegeben oder absehbar? Wenn ja, warum und woran ist das ersichtlich?

Bitte das Szenario B+ ohne die Investitionen und Kosten für Tagespflege berechnen und bitte die finanziellen Eckpunkte der Tagespflege isoliert im Format der Anlage 3 darstellen.

Hier eine tabellarische Übersicht der Veränderungen der jeweiligen Szenarien ggü. der Anlage 3:

Veränderung Anlage 3	**Szenario A**	**Szenario B**	**Szenario B+**
Annahmen Erträge und Kosten		Kontante Defizite in Bestandshäusern (ohne Verwaltungsumlage)	Wie B
Auslastung vor Schließung	Wie Behnckenhof	Wie Behnckenhof	Wie B
Baukostenfortschreibung	Kumulative Effekte berücksichtigen Baukosten Dornbreite bis 2032 fortschreiben	Kumulative Effekte berücksichtigen Baukosten Dornbreite bis 2032 fortschreiben	Wie B
Ausstattung		Marktübliche Werte für Ausstattung berücksichtigen	Wie B
Grundstückskosten		Kalkulatorische Pacht hinzufügen	Wie B
Kosten Leiharbeit		Anteilig wie in 2025 berücksichtigen	Wie B
Heimstandards			Orientierung an rechtlichen Vorgaben
Verwaltungsräume			Verzicht auf Neubau
Tiefgarage			Verzicht auf Tiefga-

			rage
Tagespflege			Verzicht auf Tages-pflege

Begründung:

Anlagen:

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14031-04
öffentlich

Lübeck, 24.06.2025

Bearbeitung: Bianca Hartfuß (E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de Telefon: 122 - 4488)

Fortschreibung der Konzeption 2030 der städtischen Senior:Innen-Einrichtungen (SIE); Darstellung eines Gesamtfinanzierungskonzepts; Stellungnahme Kommunalaufsicht

Im Ausschuss für Soziales am 13.05.2025 wurde durch CDU, FDP und Bündnis 90/ Die Grünen zu TOP 5.1 der folgende Antrag gestellt:

„Die Senatorin wird gebeten, zur Angabe zur Refinanzierung der Neubauten (Seite 11) „Die Refinanzierung der Neubauten erfolgt über den Investkostenanteil, welcher wie bisher auch durch die Bewohnenden zu tragen ist: es handelt sich also nicht um Investitionen, die in Konkurrenz zu aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Vorhaben (Investitionsliste) stehen“ eine schriftliche Einschätzung der Kommunalaufsicht einzuholen und dem Ausschuss vorzulegen. Der Kommunalaufsicht ist bei der Einholung der Stellungnahme dieser Antragstext nebst Begründung mit vorzulegen.

Begründung: Im Genehmigungserlass der Kommunalaufsicht des Wirtschaftsplans für das Wirtschaftsjahr 2024 der Senioreneinrichtungen vom 25. März 2024 (Vorlagennummer einfügen) ist aufgeführt: „Die Senior:Innen Einrichtungen der Hansestadt Lübeck stehen vor großen Herausforderungen, die im Rahmen der „Konzeption 2030“ angegangen und bewältigt werden sollen. Viele der sich neu im Eigentum der Senior:Innen Einrichtungen befindlichen Gebäude bedürfen der Sanierung oder sollen durch Neubauten ersetzt bzw. ergänzt werden. Hierfür wurden Verpflichtungsermächtigungen in den Vermögensplan des Jahres 2024 eingestellt. Ich gehe davon aus, dass eine Veranschlagungsreife der Verpflichtungsermächtigungen im Sinne des § 14 Absatz 3 Satz 3 Eigenbetriebsverordnung vorliegt. Die für diesen Zweck ab 2025 vorgesehenen Kreditaufnahmen werden im Rahmen einer Konzernbetrachtung bei der Bemessung eines ggf. genehmigungspflichtigen Gesamtbetrags der Kredite für die Hansestadt Lübeck berücksichtigt.“
Wenn die Angabe im Schreiben vom 25. März 2024 weiter zutrifft, könnte – entgegen der Beschlussvorlage – ein Konkurrenzverhältnis zu städtischen Investitionen durchaus gegeben sein.

Diese offene Frage ist von erheblicher Bedeutung und bedarf daher der Aufklärung.“

Mit Datum vom 24.06.2025 ging die erbetene Einschätzung der Kommunalaufsicht ein und ist als Anlage zur Kenntnisnahme beigefügt.

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 2
2.000.1
23539 Lübeck

nur per E-Mail: bianca.hartfuss@luebeck.de

Ihr Zeichen: SIE 14031_25; BHß
Ihre Nachricht vom: 14.05.2025
Mein Zeichen: IV 3010 - 36658/2025
Meine Nachricht vom: /
Ralf Warnholz
ralf.warnholz@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-3131
Telefax: +49 431 988614-3131

20. Juni 2025

Kreditaufnahmen durch die Senior:InnenEinrichtungen im Lichte der Konzernbetrachtung

Sehr geehrte Frau Senatorin Steinrücke,

für Ihre Anfrage danke ich. Gerne nehme ich Stellung zu der Frage, inwieweit Investitionen des Eigenbetriebs Senior:InnenEinrichtungen (SIE) in Konkurrenz zu Investitionen des städtischen Haushalts stehen.

Die seit vielen Jahren auf einen Defizitausgleich aus dem städtischen Haushalt angewiesenen Senior:InnenEinrichtungen der Hansestadt Lübeck beabsichtigen, zum Ersatz vorhandener Immobilien neue Pflegeeinrichtungen zu bauen. Die Neubauten erfordern die Aufnahme von Krediten, sollen aber zugleich im Rahmen einer strategischen Neuausrichtung dauerhaft dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebs SIE zu erhöhen und die Zahlung eines Defizitausgleichs durch die Hansestadt Lübeck zukünftig überflüssig zu machen. Dieses Ziel, die Wirtschaftlichkeit des Eigenbetriebes zu erhöhen, wird von hier ausdrücklich unterstützt.

Auch wenn die Aufnahme der Kredite in einer – rechtlich unselbständigen – eigenbetriebsähnlichen Einrichtung mit eigener Buchführung erfolgt, bleibt es im Kern bei einer Kreditverpflichtung der Stadt und sie kann insoweit nicht vollständig separat betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund ist auch der nachstehende Hinweis aus dem Genehmigungserlass vom 25. März 2024 zum Wirtschaftsplan 2024 der SIE zu sehen:

„Die für diesen Zweck ab 2025 vorgesehenen Kreditaufnahmen werden im Rahmen einer

Konzernbetrachtung bei der Bemessung eines ggf. genehmigungspflichtigen Gesamtbetrags der Kredite für die Hansestadt Lübeck berücksichtigt."

Ziel ist es, die Gemeinde vor einer Überforderung ihrer Verwaltungs- und Finanzkraft zu schützen und so die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben zu sichern.

Gleichwohl bietet es sich bei der kommunalaufsichtsrechtlichen Prüfung zunächst an, die geplante Kreditaufnahme mit der Vermögens- und Ertragslage der betreffenden Einrichtung in Relation zu setzen. Hier wird auch das Verhältnis von Fremd- und Eigenkapital in die Bewertung mit einzubeziehen sein.

Schließlich wird bei der Bemessung des Kreditrahmens zu berücksichtigen sein, dass die Investitionen der SIE zukünftig dazu beitragen sollen, deren Wirtschaftlichkeit zu erhöhen, Verluste zu senken und auf längere Sicht Überschüsse zu erzielen. Zudem würde es durch den Wegfall des bisher notwendigen Defizitausgleichs auch zu einer Entlastung im Kernhaushalt der Hansestadt Lübeck kommen. Zugleich sind auch die mit den Investitionen verbundenen Risiken zu betrachten. Bei der Gewichtung der Risiken wird einzubeziehen sein, dass den Krediten regelmäßig Vermögenswerte, hier in Form von Gebäuden, gegenüberstehen. In der Vergangenheit gelang es, bei vertretbarem Risiko und im Rahmen der Konzernbetrachtung Kredite in einem Umfang zu genehmigen, die es ermöglichten, das Erforderliche umzusetzen.

Bei der Entscheidung über die Höhe eines genehmigungspflichtigen Gesamtbetrags der Kredite wird auch berücksichtigt, wie sich die Ergebnisplanung der Einrichtung, aber auch die des Kernhaushaltes zukünftig entwickelt. Vor diesem Hintergrund sind alle Maßnahmen zu begrüßen, die dazu beitragen, defizitäre Betriebsteile der SIE zu schließen bzw. in neue Einrichtungen zu überführen, die einen kostendeckenden Pflegebetrieb ermöglichen. Den Prozess der Sanierung der SIE beeinträchtigen würde es hingegen, wenn absehbar defizitäre Einrichtungen dauerhaft erhalten werden.

Wenn, wie zuvor bereits erwähnt, das Verhältnis von Fremd- zu Eigenfinanzierung zu betrachten ist, so gilt dieses auch für den Gesamtkonzern Hansestadt Lübeck. Eine solche Betrachtung ermöglicht der Gesamtabschluss nach § 93 Gemeindeordnung. Die Vorlage eines Gesamtschlusses würde das Verhältnis von Fremd- und Eigenfinanzierung offenlegen und könnten insoweit zu einer positiven Bewertung und weiteren Spielraum bei der Höhe genehmigungsfähiger Kredite führen. Die dortige Berücksichtigung ausgegliederter Einrichtungen kann darüber hinaus zu Erleichterungen bei Kreditaufnahmen im Kernhaushalt führen. Die Genehmigungsfreiheit greift nämlich auch dann, wenn die Ergebnisrechnung des Kernhaushalts zwar einen Jahresfehlbetrag aufweist, die Gesamtergebnisrechnung des jeweiligen Jahres jedoch mindestens ausgeglichen war.

Am Beispiel der SIE ist somit erkennbar, das eine vollständige Unabhängigkeit vom städtischen Haushalt bei der Genehmigung der Kredite nicht besteht, gleichwohl bei der Prüfung aber zunächst die Leistungsfähigkeit der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung SIE betrachtet wird.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/13874
öffentlich

Lübeck, 27.03.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
3.370 - Feuerwehr
1.103 - Digitalisierung, Organisation und Strategie

Bearbeitung: Sebastian Lemsky (E-Mail: sebastian.lemsky@luebeck.de Telefon: 122 - 3517)

Einrichtung einer Projektgruppe "Stärkung Zivile Verteidigung und Krisenmanagement"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
13.05.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
20.05.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
1. Der Einrichtung einer Projektgruppe „Zivile Verteidigung und Krisenmanagement“ wird zugestimmt. Die Aufgaben der Projektgruppe sind insbesondere die Analyse der bestehenden Strukturen im Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck in der zivilen Verteidigung und im Krisenmanagement sowie die Erarbeitung von Vorschlägen zur Optimierung bestehender und ggf. notwendiger ergänzender Strukturen.

2. Die Projektgruppe wird mit insgesamt vier Vollzeitstellen ausgestattet, von denen jeweils zwei Stellen dem Bereich Feuerwehr und dem Bereich Digitalisierung, Organisation und Strategie (DOS) zugeordnet und neu zu schaffen sind. Die Federführung liegt beim Bereich Feuerwehr. Die haushalts- und stellenplanmäßige Ordnung ist herzustellen. Bis zur Umsetzung im Stellenplan werden die Stellen soweit erforderlich aus dem Stellenpool zur Verfügung gestellt.

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

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.105 – Informationstechnik	Zustimmung
1.110 – Personal	Zustimmung
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

	Besondere Belange von Kindern oder Jugendlichen werden nicht berührt.

Die Maßnahme ist:	[X] neu [ ] freiwillig [X] teilweise vorgeschrieben durch: Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz (ZSKG), Landeskatastrophenschutzgesetz (LKatsSG)
Finanzielle Auswirkungen:	[X] Ja (Anlage 1) [ ] Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	[X] Nein [ ] Ja – Begründung:
Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	entfällt

Begründung:

Die steigende Komplexität moderner Krisenszenarien sowie die geänderte militärische Sicherheitslage erfordern eine ständige Weiterentwicklung der Strukturen zur zivilen Verteidigung und Krisenbewältigung auch auf kommunaler Ebene. In diesem Zusammenhang hat das Land Schleswig-Holstein am 01.04.2025 eine Taskforce eingerichtet, um landesweit die strategische Steuerung und Koordination der zivilen Verteidigung zu stärken. Diese Maßnahme unterstreicht die Relevanz einer strukturierten und abgestimmten Vorgehensweise auf allen Verwaltungsebenen. Herausforderungen wie Naturkatastrophen, Pandemien, Energie- und Lieferengpässe sowie sicherheitspolitische Spannungen machen deutlich, dass Kommunen sowohl organisatorisch als auch operativ handlungsfähig bleiben müssen.

Die Stadtverwaltung nimmt hierbei eine Schlüsselrolle ein: Sie hat unter anderem als Aufgabe der zivilen Verteidigung den Schutz der Bevölkerung zu koordinieren (Bevölkerungsschutz) als auch dafür zu sorgen, dass die Funktions- und Handlungsfähigkeit der Verwaltung/Behörden selber auch in Ausnahmesituationen erhalten bleibt (Behördenschutz).

Die zivile Verteidigung, neben der militärischen Verteidigung eine zentrale Säule der Gesamtverteidigung Deutschlands, muss angesichts der aktuellen Sicherheitslage gestärkt werden. Konkret betrifft dies die Verbesserung der Schutzkonzepte für kritische Infrastrukturen (KRITIS), die Sicherstellung der Versorgung mit lebensnotwendigen Ressourcen, die Stärkung der kommunalen Krisenmanagementkapazitäten sowie die Optimierung der zivil-militärischen Zusammenarbeit. Gemäß Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 des Grundgesetzes obliegt dem Bund die Gesetzgebung für die Verteidigung, einschließlich des Schutzes der Zivilbevölkerung.

Das Territoriale Führungskommando der Bundeswehr hat einen Operationsplan Deutschland (OPLAN DEU) erarbeitet, der die militärischen Anteile der Landes- und Bündnisverteidigung in Deutschland mit den dafür erforderlichen zivilen Unterstützungsleistungen in einem operativ ausführbaren Plan zusammenführt. Die zivile Verteidigung hat die Aufgabe, in einem Spannungs- oder Verteidigungsfall die Aufrechterhaltung der staatlichen Ordnung, den Schutz der Bevölkerung und deren Versorgung sowie die Unterstützung der Streitkräfte sicherzustellen. In diesem Zusammenhang kommt der zivil-militärischen Zusammenarbeit mit der Bundeswehr und den verbündeten Streitkräften eine große Bedeutung zu (siehe Anlagen 2 und 3).

Zivilschutz ist Teil der zivilen Verteidigung und bedeutet Schutz der Bevölkerung vor den Auswirkungen von militärischen Maßnahmen. Der Katastrophenschutz umfasst den Schutz der Bevölkerung vor den Auswirkungen von folgenschweren Ereignissen oder Unglücken. Der Zivilschutz ist Aufgabe des Bundes, der dabei von den Ländern unterstützt wird, während der Katastrophenschutz Aufgabe der Länder ist, die dabei vom Bund unterstützt werden. Der Zivilschutz ist im Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetz (ZSKG) geregelt. Aufgabe des Zivilschutzes ist es, durch nichtmilitärische Maßnahmen die Bevölkerung, ihre Wohnungen und Arbeitsstätten, lebens- oder verteidigungswichtige zivile Dienststellen, Betriebe, Einrichtungen und Anlagen sowie das Kulturgut vor Kriegseinwirkungen zu schützen oder deren Folgen zu beseitigen oder zu mildern (§ 1 Abs. 1 ZSKG).

Der Katastrophenschutz ist in Schleswig-Holstein im Landeskatastrophenschutzgesetz (LKatSG) geregelt. Nach § 2 LKatSG ist Katastrophenschutz Aufgabe des Landes, der Kreise und der kreisfreien Städte. Die Kreise und kreisfreien Städte nehmen den Katastrophenschutz als Aufgabe zur Erfüllung nach Weisung wahr.

In § 11 ZSKG ist bestimmt, dass die nach Landesrecht im Katastrophenschutz mitwirkenden Einheiten und Einrichtungen auch die Aufgaben zum Schutz der Bevölkerung vor den besonderen Gefahren und Schäden, die im Verteidigungsfall drohen, wahrnehmen und zu diesem Zwecke ergänzend ausgestattet und ausgebildet werden.

Diese Regelwerke bilden die Basis für die Krisenvorsorge und die Zusammenarbeit mit Einsatzkräften und Partnerorganisation.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich i. R. der Umsetzungspflicht der NIS-2-Richtlinie der EU (Richtlinie 2022/2555 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Dezember 2022) zum Thema Cybersicherheit ggf. auch für die kommunalen Verwaltungen eine gesetzliche Verpflichtung ergeben wird. Ein Bundesgesetz hierzu wird wahrscheinlich Ende 2025 in Kraft treten (https://dserver.bundestag.de/btd/20/131/2013184.pdf). Die Länder müssten dann den Kommunen dazu Aufgaben übertragen (und auch die Finanzierung regeln).

Die verzugslose Umsetzung von erforderlichen Maßnahmen der zivilen Verteidigung wird durch eine zivile Alarmplanung mit Festlegung von Alarmmaßnahmen anhand einer Richtlinie des Bundes (ZAPRL) sichergestellt. Die zivile Alarmplanung wird in den Bundesländern und den kommunalen Verwaltungsebenen in Auftragsverwaltung des Bundes durchgeführt. Für die Erstellung und Führung des Alarmkalenders mit vorgeplanten Maßnahmen wird auf allen Verwaltungsebenen qualifiziertes Verwaltungspersonal benötigt.

Insgesamt kann die Handlungsfähigkeit der Verwaltung in Krisenlagen schnell durch IT-Ausfälle, Kommunikationsprobleme oder Personalengpässe beeinträchtigt werden. Besonders hybride Bedrohungen stellen hier in den letzten Jahren eine zunehmende Gefährdung dar. Dazu gehören gezielte Cyberangriffe auf Verwaltungen bzw. kritische Infrastrukturen (KRI-

TIS), Desinformationskampagnen, Spionage (z. B. Drohnenflüge über KRITIS-Anlagen) oder Sabotage (z. B. Störungen in der Energieversorgung oder Erzeugung von Schadenslagen). Daher sind verzahnte Notfallpläne, klare Zuständigkeiten und eine umfassende Vorsorge unerlässlich.

Die Hansestadt Lübeck muss - wie alle anderen Kommunen auch - ihre Strukturen insbesondere im Bevölkerungs- und Behördenschutz ausbauen, um im Krisenfall sowohl die Stadt als auch die Bevölkerung effektiv zu schützen. Kernaufgaben der Stadtverwaltung, wie beispielsweise IT- und Kommunikationstechnik, Meldewesen, Ordnungsbehörden, Brandschutz, Rettungswesen und das Gesundheitsamt, müssen selbst in Ausnahmesituationen aufrechterhalten werden. Darüber hinaus muss die Stadtverwaltung auch gegen Bedrohungen anderer Schutzgüter gewappnet sein (u.a. Zugangssicherheit, Gesundheitsschutz, Umweltschutz, Schutz bedeutender Güter wie wichtiger Unterlagen, Archivalien, Kunst- und Kulturschätze).

Auf jedem dieser Gebiete müssen nachhaltige, regelmäßig aktualisierte Notfallpläne erstellt und vorbeugende Maßnahmen initiiert, koordiniert und getestet werden.
Der zu erstellende „Zivile Alarmplan“ als vorbereitende Maßnahme für den Spannungs- und Verteidigungsfall sollte möglichst auf bestehende behördliche Krisenmanagementstrukturen aufbauen.

Insgesamt sollen Notfallpläne eng verzahnt und Krisenstrukturen mit vorbeugenden Maßnahmen zusammengeführt werden. Ein so entstehender Präventions- und Alarmplan soll die bestehenden behördlichen Krisenmanagementstrukturen verzahnen. Es soll damit gelingen, dass die Stadtverwaltung sich bereits im Vorfeld möglichst resilient aufstellt, im Ereignisfall robust besteht sowie im Nachgang schnellstmöglich wieder in den Normalbetrieb übergehen kann. Darüber hinaus ist eine enge Zusammenarbeit mit den an die Hansestadt Lübeck angrenzenden Kreisen anzustreben.

Einrichtung einer Projektgruppe zur Stärkung der Zivilen Verteidigung und des Krisenmanagements

Es wird dazu eine bereichsübergreifende Projektgruppe unter Federführung des Bereiches Feuerwehr neu eingerichtet. Diese hat die Aufgabe, die bestehenden Strukturen in der zivilen Verteidigung im Zuständigkeitsbereich der Hansestadt Lübeck, insbesondere den Bevölkerungs- und Behördenschutz sowie im Krisenmanagement zu analysieren, auszuwerten und zukunftsweisend aufzustellen. Zudem werden notwendige Maßnahmen geplant und entsprechende Ressourcenanforderungen ermittelt. Ziel ist es, einen Plan zu entwickeln, wie die gesamte Hansestadt Lübeck im Krisen- bzw. Alarmfall resilient aufgestellt werden kann und wie die unterschiedlichen, zusammenwirkenden Aufgabenträger, wie beispielsweise Feuerwehr, Gesundheitswesen, IT-Dienstleister, Infrastrukturbetreiber und Energieversorger, zu verzahnen sind.

Das Ziel ist es, im Jahr 2025 mit der Planung bzw. der Vorbereitung entsprechender Aufbauarbeiten zu beginnen. Hierzu zählen u. a. die Identifikation von Handlungsfeldern sowie die Entwicklung von Vorschlägen für eine zukunftsweisende Aufbauorganisation, den Einsatz moderner Technologien, eine optimierte Ressourcenplanung, eine klare Zuständigkeitsstruktur und eine notwendige materielle und personelle Ausstattung. Ebenso sollen die Bedarfe an Gebäuden, wie beispielsweise ein Zivilschutzzentrum, sowie die organisatorische Gliederung aktualisiert werden. Zur Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der Projektgruppe und für den Aufbau des notwendigen Know-hows müssen die entsprechenden Stellen bereitgestellt werden.

Die Projektgruppe wird übergreifend in den Bereichen Feuerwehr (Katastrophenschutz) sowie Digitalisierung, Organisation und Strategie (DOS, Koordination der Handlungsfähigkeit der Verwaltung der Hansestadt Lübeck) angesiedelt. Aus diesem Grund grenzen sich die Themenschwerpunkte der Projektgruppe wie folgt voneinander ab, wirken aber in ihrer Gesamtheit zusammen:

Feuerwehr:

- Warnung der Bevölkerung
- Information der Bevölkerung
- Versorgung der Bevölkerung
- Rückwärtige Führungsorganisation bei außergewöhnlichen Ereignissen (Stabsarbeit)
- Operative Gefahrenabwehrplanung der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS)
- Schutz der Gesundheit der Bevölkerung
- Schutzbauten

DOS:

- Kritische Verwaltungsgeschäftsprozesse
- Krisenmanagement, zivile Alarmplanung
- IT- und Informationssicherheit
- Gebäudesicherheit
- Personalausfall
- Dienstleister- und Lieferantenausfall
- Cyberangriffe
- Zugangssicherheit
- Gesundheitsschutz
- Umweltschutz
- Schutz wichtiger Gegenstände und Kulturgüter
- Geheimschutz

In den ersten zwölf Monaten nach Projektstart wird die Projektgruppe bestehende Strukturen analysieren und Handlungsfelder identifizieren. Diese Ergebnisse fließen in einen Zwischenbericht ein. Innerhalb von zwei Jahren soll dann ein Abschlussbericht erstellt werden, der konkrete Vorschläge für organisatorische und personelle Maßnahmen enthält sowie Strukturvorschläge unterbreitet.

Für die personelle Ausstattung der Projektgruppe werden dem Bereich Feuerwehr und dem Bereich DOS jeweils zwei Projektstellen zur Verfügung gestellt. Da die Projektstellen in Vollzeit zu besetzen sind, ist dieser zusätzliche Bedarf im Bestand nicht zu kompensieren.

Die Stellen sollen ab dem Haushaltsjahr 2026 im Stellenplan neu geschaffen werden. Um zeitnah mit der Projektarbeit beginnen zu können, ist beabsichtigt, bis dahin ggf. Stellen zu verlagern oder sogenannte Poolstellen, d. h. beim Bereich Personal bereits eingerichtete Stellen für kurzfristige Bedarfe der übrigen Bereiche, zu nutzen. Anhand der Betrachtung vergleichbarer Stellen ist von einer Eingruppierung der neu zu schaffenden Stellen in Entgeltgruppe EG 11 oder 12 auszugehen. Eine abschließende Bewertung der Stellen ist noch durchzuführen.

Die finanziellen Auswirkungen sind entsprechend der zu erwartenden Bewertung der zu besetzenden Stellen und der Personalkostendurchschnittswerte der Hansestadt Lübeck kalkuliert. Zudem sind in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 Sachkosten in Höhe von 120.000,00 € (u.a. für Schulungskosten) haushaltsmäßig zu ordnen.

Soweit die Hansestadt Lübeck Katastrophenschutz im Rahmen des Zivilschutzes nach § 11 ZSKG vorhält, handelt es sich um Bundesauftragsverwaltung. Art. 104a Abs. 2 des Grundgesetzes regelt, dass der Bund im Fall der Bundesauftragsverwaltung die sich daraus ergebenden Kosten trägt. Jedoch bezieht sich das nach allgemeiner Meinung nur auf die sogenannten Zweckausgaben, nicht aber auf die Verwaltungskosten. Unter den Verwaltungskosten sind die Kosten für die Unterhaltung und den Betrieb des administrativen Apparates einschließlich des Verwaltungspersonals zu verstehen. Hingegen werden unter Zweckausgaben diejenigen Aufwendungen verstanden, die bei der Verwirklichung des Verwaltungszwecks entstehen. Diese Aufwendungen werden durch die „Erfüllung der eigentlichen Sachaufgaben“ verursacht. Die Abgrenzung zwischen Zweck- und Verwaltungskosten ist gesetzlich nicht geregelt und muss daher von Fall zu Fall nach allgemeinen Kriterien entschieden werden. Inwieweit hier bei einer Intensivierung des Katastrophenschutzes eine Finanzierung des Bundes erfolgt, dürfte Gegenstand künftiger Auseinandersetzungen zwischen Bund und Ländern sein.

Die Träger des Katastrophenschutzes tragen gemäß § 31 Abs. 1 LKatSG ihre Kosten grundsätzlich selbst. Wenn aber vom Land neue Aufgaben gestellt werden, kann das Konnexitätsprinzip des Art. 49 Abs. 2 der Schleswig-Holsteinischen Landesverfassung zum Tragen kommen. Darin heißt es: „Werden die Gemeinden oder Gemeindeverbände durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes durch Verordnung zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben verpflichtet, so sind dabei Bestimmungen über die Deckung der Kosten zu treffen. Führen diese Aufgaben zu einer Mehrbelastung der Gemeinden oder Gemeindeverbände, so ist dafür ein entsprechender finanzieller Ausgleich zu schaffen.“

Ob es sich hier um einen Konnexitätsfall handelt, ist aber zunächst fraglich. Hier muss die Entwicklung im Land abgewartet werden.

Anlagen:
Anlage 1 - finanzielle Auswirkungen
Anlage 2 - Schaubild Zivile Verteidigung 1 BBK
Anlage 3 - Schaubild Zivile Verteidigung 2 BBK

Senator Ludger Hinsen

Bereich: 1.103 - DOS
3.370 - Feuerwehr

Anlage zur Vorlage vom 27.03.2025
VO-Nr.: 2025 / 13874

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen **KONSUMTIV**

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge	0,00	0,00	0,00	0,00
Aufwendungen	-251.264,00	-532.668,00	-447.668,00	-447.668,00
Saldo Ergebnisplan	-251.264,00	-532.668,00	-447.668,00	-447.668,00
Einzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen	-251.264,00	-532.668,00	-447.668,00	-447.668,00
Saldo Finanzplan	-251.264,00	-532.668,00	-447.668,00	-447.668,00

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**	X	X		
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

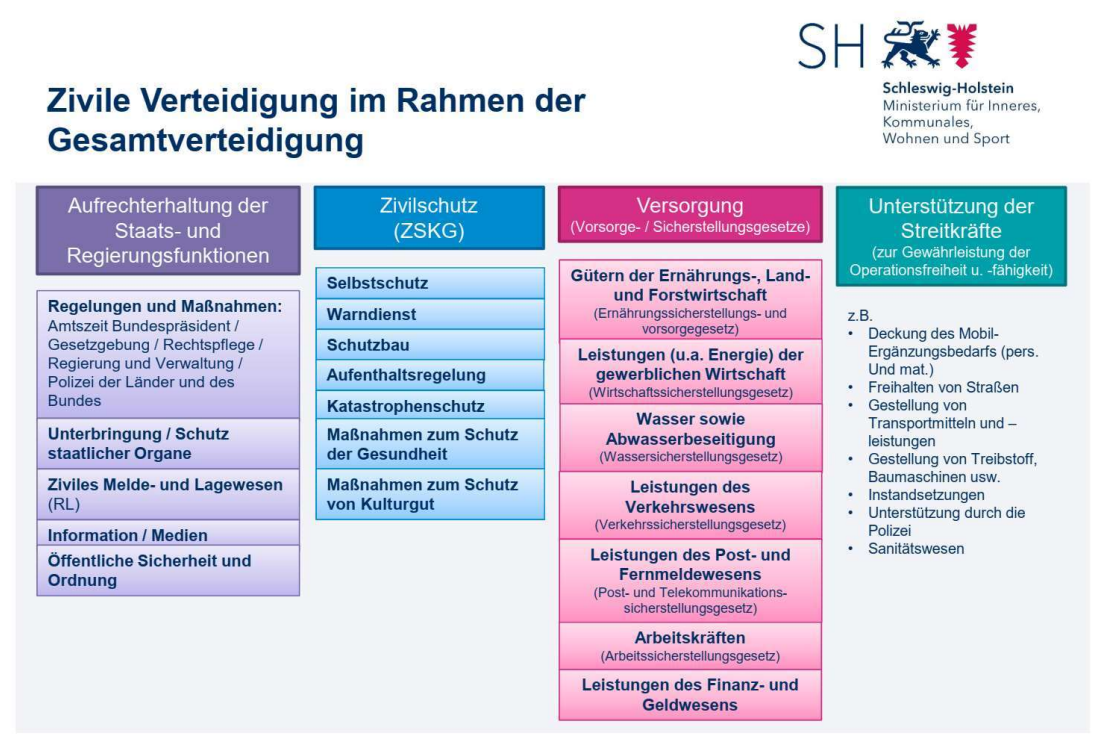
Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	111032 000.50xxxxx	Digitalisierung, Organisation und Strategie Personalaufwendungen	-108.132,00
(Mehr) Aufwendungen:	111032 000.5262000 / 5431001	Digitalisierung, Organisation und Strategie Aus- und Fortbildungsaufw. / Reisekosten	-35.000,00
(Mehr) Aufwendungen:	128001 000.50xxxxx	Katastrophenschutz, Personalaufwendungen	-108.132,00
		Saldo Ergebnisplan	-251.264,00

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	111098 000.70xxxxx	Entgelte und Bezüge, Personalauszahlungen	-216.264,00
(Mehr) Auszahlungen:	111032 000.7262000 / 7431001	Digitalisierung, Organisation und Strategie Aus- und Fortbildungsaufw. / Reisekosten	-35.000,00
		Saldo Finanzplan	-251.264,00

Anlage 2: Schaubild Zivile Verteidigung 1



Anlage 3: Schaubild Zivile Verteidigung 2



Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14365
öffentlich

Lübeck, 24.06.2025

Bearbeitung: Julia Matthäus (E-Mail: julia.matthaeus@luebeck.de Telefon: 122 - 3959)

Beratungsergebnis Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung 17.06.2025
Ergänzungsantrag zur VO 2025/13874-01-01 Einrichtung einer Projektgruppe "Stärkung Zivile Verteidigung und Krisenmanagement

Der Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung hat sich in seiner Sitzung am 17.06.2025 zu Thema unter der VO 2025/13874 und nachfolgenden Ergänzungsantrag des AM Mauritz (CDU) unter der VO 2025/13874-01 in Änderung unter der VO 2025/13874-01-01 beraten.

Der Ergänzungsantrag lautet:

Beschlussvorschlag/Anlaß/Antrag:
Der Bürgermeister wir aufgefordert zu prüfen, ob die zwei bisher neu geplanten Stellen für die Feuerwehr und die zwei DOS-Stellen aus dem bestehenden Mitarbeiterpool (Feuerwehr/ DOS) rekrutiert werden können und dies bis zur Hauptausschusssitzung am 24.6.2025 schriftlich zu berichten.

Alle vier Stellen sollen dem Bereich Feuerwehr unterstellt werden.

Der Bürgermeister wird gebeten, sich für eine erweiterte Sicherheitsfreigabe des Zivilschutz-Teams unter dem Bereichsleiter der Berufsfeuerwehr einzusetzen.

Der bisher geplante Arbeitskreis Zivilschutz soll der AG Feu zugeordnet werden. Die gemeinsame AG möge mindestens drei Mal jährlich tagen und über ihre Erkenntnisse aus Lübeck, dem Land und dem Bund im Ausschuss berichten.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung.
Der Ergänzungsantrag wurde mehrheitlich beschlossen.

Die dazugehörige Beschlussvorlage VO/2025/13874 wird im Hauptausschuss am 24.06.2025 unter TOP 5.3 behandelt.
Über die genannte Beschlussvorlage wurde im Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung wie folgt abgestimmt:
Abstimmungsergebnis: 13 Ja- Stimmen, 1-Nein Stimme, 1 Enthaltung.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14210
öffentlich

Lübeck, 24.04.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Frank Schröder (E-Mail: frank.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-5206)

Projektfreigabe zur Umsetzung der Sanierung des Rasenspielfeldes (Stadion) der Sportanlage Travemünder Allee 69 c über 596.269 EUR.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Freigabe des Projektes zur Umsetzung der Sanierung des Rasenspielfeldes (Stadion) Travemünder Allee 69 c wird erteilt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung

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

- [x] Ja durch die Jugendabteilung des 1. FC Phönix im LBV Phönix v. 1903 e.V.
- [ ] Nein- Begründung:

Die Maßnahme ist:

- [x] neu
- [x] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [x] Ja (Anlage 1)

	☐	Nein
Auswirkung auf den Klimaschutz:	☐	Nein
	x	Ja – Begründung: Die Entwässerung des Platzes erfolgt über eine Versickerung vor Ort.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Die gesamte Sportanlage Travemünder Allee 69 c befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Verein 1. FC Phönix im LBV Phönix v. 1903 e.V. und die Hansestadt Lübeck, als Eigentümerin des Sportgeländes, haben in den vergangenen 2 Jahren diverse Möglichkeiten einer Sanierung geprüft. Das abschließende Ergebnis war eine Übernahme des Sportgeländes inkl. aller Hochbauten durch den Verein in Erbbaurecht. Der entsprechende Vertrag hierzu wurde am 07.04.2025 durch beide Vertragspartner unterzeichnet. Ausgenommen vom Erbbaurecht sind die Flächen der beiden Rasensportplätze „Stadion“ und „Trainingsplatz“.

Investive Kosten in Höhe von 536.458 EUR brutto (siehe auch Anlage 1)
Für die zwingend notwendige Sanierung des Platzes „Stadion“ wurde im Haushalt 2025 eine Summe von 500.000 EUR (investiv) auf dem PSK 424001 042 7852000 geordnet. Die Grundlage der Kostenschätzung bildeten dabei Baurichtwerte des Bereiches Stadtgrün und Verkehr pro m² Fläche.
Nach einer umfangreichen Bestandsaufnahme weist die Kostenberechnung des Planungsbüros PS+ LandschaftsArchitektur PartmbB jetzt eine Sanierungssumme von 583.000 EUR brutto (investiv) aus. Durch die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs von 50 % im BgA Sportstätten verringern sich diese Kosten auf 536.458 EUR brutto. Das PSK 424001 042 7852000 wird um die fehlenden 36.458 EUR aus dem PSK 424001 075 7818 000 verstärkt.

Konsumtive Kosten in Höhe von 59.811 EUR brutto (siehe auch Anlage 2)
Hinzu kommen 65.000 EUR (konsumtiv) für Abbruchkosten. Diese sind im PSK 424001 000.5271000 geordnet. Durch die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs von 50 % im BgA Sportstätten verringern sich diese Kosten auf 59.811 EUR brutto.

Details zur Sanierungsmaßnahme sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen (siehe Anlage 3).

Der Maßnahmenbeginn ist für den Spätsommer 2025 geplant.
Die Fertigstellung soll im Herbst 2025 erfolgen.

Anlagen:
Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen (investiv)
Anlage 2 – Finanzielle Auswirkungen (konsumtiv)
Anlage 3 – Erläuterungsbericht des Planungsbüros

Senatorin Monika Frank

Bereich: 4.401 - Schule und Sport
Produkt: 424001 - Sportstätten

Anlage zur Vorlage vom 24.04.2025
VO-Nr.: VO/2025/14210

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

,

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2025	2026	2027	2028
Erträge					
Aufwendungen	-536.458,00	-4.470,48	-53.645,80	-53.645,80	-53.645,80
davon:					
Sonderposten-auflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	-536.458,00	-4.470,48	-53.645,80	-53.645,80	-53.645,80
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan	-536.458,00				
voraussichtl. Zinsen ca.	-241.406,10	-16.093,74	-16.093,74	-16.093,74	-16.093,74
Einzahlungen					
Auszahlungen	-536.458,00	-536.458,00			
Gesamtauswirkung Finanzplan	-536.458,00	*(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)*			

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**	X	X	Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**	X	X	X	X
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:	424001 000.5711002	Sportstätten/Abschreibungen auf Sachanlagen	-4.470,48
		Saldo Ergebnisplan	-4.470,48

	Produktsachkonten Bezifferung	Produktsachkonten Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	424001 042.7852000	Sportstätten, Sanierung Rasensportplatz Travemünder Allee 69c/Tiefbaumaßnahmen	-536.458,00
		Saldo Finanzplan	-536.458,00

Bereich: 4.401 Schule und Sport
Produkt: 424001 Sportstätten

Anlage zur Vorlage vom 24.04.2025
VO-Nr.: VO/2025/14210

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV Anlage 2

Finanzielle Auswirkungen in €	2025	2026	2027	2028
Erträge				
Aufwendungen	-59.811,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Ergebnisplan	**-59.811,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Einzahlungen				
Auszahlungen	-59.811,00	0,00	0,00	0,00
Saldo Finanzplan	**-59.811,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

2025	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**			Ergebnisplan Gesamtlaufzeit	Finanzplan Gesamtlaufzeit
Zusätzl. **zu ordnen**	x	x		
Haushalts**belastend**	X	x		
Haushalts**entlastend**				
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr 2025	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Ergebnisplan Betrag in €
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:			
(Minder) Aufwendungen:			
(Minder) Aufwendungen:	424001 000.5271000	Sportstätten/Bes. Verwaltungs- und Betriebsaufw.	**-59.811,00**
		Saldo Ergebnisplan	**-59.811,00**

	Produktsachkonten Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:	424001 000.7271000	Sportstätten/Bes. Verwaltungs- und Betriebsaufw.	**-59.811,00**
		Saldo Finanzplan	**-59.811,00**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ENTWURF

Stand: 19. März 2025

HANSESTADT LÜBECK
Sanierung des Rasenspielfeldes an der Sportanlage Travemünder Allee

BAUHERR
Hansestadt Lübeck

Stadtgrün und Verkehr

Parade 1

23552 Lübeck

ENTWURFSVERFASSER
PS+ Elsner Heidbreder Landschaftsarchitekten Part mbB

Katharinenstraße 31

49078 Osnabrück

Planung von Sportstätten

INHALTSVERZEICHNIS

1 Beschreibung der Anlage 3

1.1 Lage 3
1.2 Beschreibung 3
1.3 Baugund 3

2 Entwurfsabsichten 3

2.1 Rasenspielfeld 3
2.7 Entwässerung 4
2.8 Bewässerung 4

2 Realisierung und Kosten 4

1 BESCHREIBUNG DER ANLAGE

1.1 LAGE

Die Sportanlage Travemünder Allee befindet sich im Nordosten der Hansestadt Lübeck. Sie ist umgeben von Wohnbebauung, nach Süden begrenzt die Bundesstraße 75 das Gelände, dahinter schließt Wald an.

1.2 BESCHREIBUNG

Die Sportanlage besteht aus einen Hauptspielfeld und zwei Trainingsfeldern mit Rasen, dazu zwei Großspielfelder mit Kunststoffrasenbelag. Direkt im Nordosten der Sportfläche schließen Tennisfelder an. Das Hauptspielfeld ist mit einer überdachten Sitztribüne im Westen und einer Erdwall-/Stehstufentribüne im Osten und Norden ausgestattet. Südlich des Spielfeldes begrenzt dieses ein Ballfangzaun zur Travemünder Allee. Es wird durch den Sportverein 1. FC Phönix Lübeck e.V. genutzt.

1.3 BAUGUND

Aus dem Untersuchungsbericht des Labors für Landschafts- und Sportstättenbau (LLS) vom 25.06.2024 geht hervor, dass unter dem Sportplatzaufbau ein stark sandiger, schluffiger Ton ansteht. Dieser ist als wasserundurchlässig einzuordnen. Aufgrund der Vorgabe anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern wurden zusätzlich Sickerversuche durch das Labor Geovegos durchgeführt. Es zeigte sich, dass unter dem Tonboden ein durchlässiger sandiger Boden vorliegt. Dieser ist mit Werten zwischen $k_f = 2{,}1*10^{6}$ m/s bis $k_f = 4{,}0*10^{-6}$ m/s für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet.
Im Bauablauf ist laut LLS die Empfindlichkeit des Tonbodens gegenüber einer Veränderung des natürlichen Wassergehaltes zu berücksichtigen. Abhängig von der Witterung während der Bauausführung wird eine Bodenstabilisierung empfohlen.

2 ENTWURFSABSICHTEN

Das Hauptspielfeld soll saniert werden. Der Aufbau des Rasenspielfeldes soll erneuert werden, dazu eine Entwässerung gemäß DIN 18035-3 „Sportplätze – Entwässerung“ eingebaut werden, um die Abtrocknung des Spielfeldes wieder zu gewährleisten. Als wesentliche Punkte sind dafür u. a. geplant:

- Abtrag der vorhandenen Rasendecke
- Einbau einer rohrlosen Sickerpackung gemäß DIN 18035-3 als Entwässerung des Spielfeldes
- Einbau einer Dränschicht
- Mischen und Einbauen einer Rasentragschicht nach Anforderungen der DIN 18035-4 „Sportplätze -Rasenflächen“

2.1 RASENSPIELFELD

Das Rasenspielfeld wird mit einer Dränschicht aus einem Kies-Sand-Gemisch und einer Rasentragschicht neu aufgebaut. Für die Herstellung der Rasentragschicht wird anteilig der

vorhandene Oberboden verwendet und gemäß Empfehlung des Untersuchungsberichts des Labors LLS mit Zuschlagstoffen Lava und einem Mittelgrobsand vor Ort gemischt. Die Höhenlage des Spielfeldes wird angepasst.

2.7 ENTWÄSSERUNG

Da in tieferer Lage eine Aufnahme von Niederschlagswasser vor Ort möglich ist, wird zur Ableitung überschüssigen Niederschlagswasser vom Spielfeld dieses mit einer rohrlosen Sickerpackung versehen. Diese besteht aus Gräben, die mit einem sickerfähigen Kies-Sand-Gemisch verfüllt werden. Die Gräben werden bis zur durchlässigen Sandschicht des Baugrundes abgeteuft. Die Lage der Sickerpackungen kann aus dem Entwässerungsplan Blatt-Nr. Nr. 2024-40-FE-02 entnommen werden.

2.8 BEWÄSSERUNG

Das Rasenspielfeld wird mit einer Beregnungsanlage gemäß DIN 18035-2 „Sportplätze - Bewässerung“ ausgestattet. Vorgesehen sind insgesamt 35 Regner, die am Rand und innerhalb des Spielfeldes angeordnet sind. Sie gewährleisten eine hohe Gleichmäßigkeit der Bewässerung und ermöglichen so eine sparsame Versorgung der Rasengräser.

2 REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Realisierung ist noch innerhalb des Jahres 2025 geplant. Die Kosten belaufen sich gemäß Kostenberechnung auf rund 643.000,00 Euro.

Aufgestellt:
Osnabrück, den 19. März 2025

PS+ PartmbB
(El)

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13457
öffentlich

Lübeck, 23.07.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Doreen Richter (E-Mail: doreen.richter@luebeck.de Telefon: 122 - 7510)

Schenkungsangebot für die Orgel in der Aula des Johanneums durch den Schulverein im Wert von 153.695,65 €

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2025	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Das Schenkungsangebot für die Orgel in der Aula des Johanneums seitens des Schulvereins im Wert von 153.695,65 € wird angenommen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend

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

[ ] Ja
[x] Nein- Begründung:
Im Rahmen des Schenkungsannahmeverfahrens nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

[x] Ja
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:	x	Nein
		Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:
Das Johanneum zu Lübeck bietet den Schüler:innen einen Musikzweig an.
Dadurch haben die Schüler:innen die Möglichkeit sich musikalisch auszuprobieren und weiterzuentwickeln. Regelmäßig werden Konzerte gegeben.

Im Jahr 2008 wurde durch den Schulverein der Orgelbau in Auftrag gegeben.
Die Orgel befindet sich in der Aula der Schule.
Diese wird bis heute durch die Schüler:innen der Schule bespielt.
Ebenso können Student:innen der Musikhochschule die Orgel nutzen.

Der Schulverein möchte nun die Orgel der Hansestadt Lübeck in Form einer Schenkung übertragen.

Die jährlichen Kosten des Schulvereins belaufen sich aktuell auf 567,35 € brutto für die Inventarversicherung.
Für die Wartung und Stimmung bzw. Pflege der Orgel durch einen Orgelbauer (Orgelwartungsvertrag) wird der Schulverein weiterhin aufkommen.

Die aktuell laufenden Folgekosten für die Hansestadt Lübeck würden nach Schenkung der Orgel somit jährlich 567,35 € brutto betragen.

Anlagen:
keine

Senatorin Monika Frank

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14214
öffentlich

Lübeck, 28.04.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße/Charlottenstraße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
19.05.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.06.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.06.2025	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans 02.33.00 – Sportanlage Possehlstraße/ Charlottenstraße – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus dem vorangehenden Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

   Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

   Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 02.33.00 – Sportanlage Possehlstraße/Charlottenstraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

[ ] Ja
[X] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[X] Nein
[ ] Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

Anlage 1	Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Anlage 2	Bebauungsplan 02.33.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
Anlage 3	Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
Anlage 4	Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 5	Begründung zum Bebauungsplan 02.33.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 02.33.00 – Sportanlage Possehlstraße/ Charlottenstraße –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten wie Folgt gegliedert:

Teil A: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (einschließlich Benachrichtigung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB)

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Aufgestellt:
Lübeck, den 22.04.2025
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.03.2025 bis einschließlich 14.04.2025. Die Beteiligung wurde auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck sowie in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht.
Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben worden.

10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes abgegeben.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:
   1. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 10.3.2025)
   2. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 1.4.2025)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/ oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:
   3. Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 28.3.2025)
   4. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 10.3.2025)
   5. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 6.3.2025)
   6. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 27.3.2025)
   7. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 11.3.2025)
   8. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 1.4.2025)
   9. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 12.4.2025)
   10. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 5.3.2025)

c) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung keine bzw. keine erneute Stellungnahme abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken zum ausgelegten Planentwurf bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.
   - Deutsche Telekom Technik GmbH

- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Referat Landesplanung
- Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Verkehr und Straßenbau (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr)
- Polizeidirektion Lübeck
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- TraveNetz GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH
- Vereinigrte Stadtwerke Media GmbH
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände (AG 29)
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e. V.
- Naturschutzbeirat der unteren Naturschutzbehörde
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda - Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck

- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck – Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck – Gesundheitsamt
- Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck
- Hansestadt Lübeck – Stabstelle Jugendhilfeplanung
- Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege als obere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbe-Koordinatorin
- Hansestadt Lübeck – Bereich Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr

a) Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten:

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 10.3.2025)		
1.1 Kampfmitteluntersuchung erforderlich In der Gemeinde/ Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	*Die Überprüfung der Flächen auf Kriegsaltlasten ist bereits erfolgt* Die Flächen im Plangebiet wurden bereits hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung überprüft. Entsprechend der Auswertung wurde mit Schreiben vom 26.6.2024 mitgeteilt, dass es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Zufallsfunde von Munition können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans sowie in der Begründung bereits enthalten.	berücksichtigt
Nr. 2 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 1.4.2025)		
Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde		
2.1 Keine Bedenken		zur Kenntnis genommen
Untere Naturschutzbehörde (Landschaftsplanung und Naturschutz, Artenschutz und Natura 2000, Anpassung an den Klimawandel, Immissions-		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
schutz)		
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung des bestehenden B-Plan Nr. 02.35.01. Aus Sicht der UNB bestehen zum Verfahrensstand nach § 3 (2) BauGB, zu dem o.g. BPlan keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch im Folgenden nochmals auf Hinweise aus dem Verfahren nach § 4 (2) BauGB eingegangen, da diese weiterhin zu berücksichtigen sind.		
2.2 <u>Der erforderliche Abstand von 1,5 m zwischen baulichen Anlagen, Baugruben etc. und Kronentraufbereichen ist einzuhalten</u> Für einen nachhaltigen Wurzelschutz aller Bäume des ortsbildprägenden Großbaumbestandes und weiteren Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ist zunächst weiterhin ein verbindlicher Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (inkl. Baugrube, Aufschüttungen und Abgrabungen), im Rahmen der Umsetzung des BPlans zu berücksichtigen, um Schädigungen auszuschließen. In Teilbereichen der festgesetzten Baugrenzen – gerade im Hinblick auf Baufelder ohne Bestandsbebauung – ist dies nur schwer vorstellbar. Eine entsprechende Erläuterung und Beschreibung von Maßnahmen, wie ein Schutz bei baulichen Maßnahmen auch in diesen Bereichen oder bei Unterschreitung sichergestellt werden kann, wäre in der Begründung zu ergänzen.	*<u>Ein Einhalten des Abstands ist nicht in allen Bereichen möglich</u>* Auf dem Grundstück des Wasersportklubs kann der erforderliche Abstand zum Gehölzbestand eingehalten werden. Im Bereich der bestehenden Sporthalle sind die Gehölze über die Jahre mittlerweile bis an das Gebäude herangewachsen. Die Baugrenze sowie die Erhaltungsbindung wurden bestandsorientiert im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gehölzwurzeln haben sich an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten adaptiert. Auch bei einem ggf. mittel-/ langfristigen Abriss der Sporthalle sowie einer Neubebauung werden hier auch bei einer Unterschreitung des gewünschten Abstands von 1,5 m zum Kronentraufbereich keine gravierenden Konflikte erwartet und einer Ersatzbebauung in der Abwägung der Belange Vorrang eingeräumt. Im Bereich der Padelplätze grenzt der Gehölzbestand im Süden und Osten z.T. unmittelbar an das Baufeld. Im Osten handelt es sich hierbei um Großbaumbestand, dessen	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Kronen in Teilbereichen über die bestehenden Padelplätze reichen. Ein Abrücken der Baugrenze ist nicht möglich, da das avisierte Projekt eine vorgegebene Größe aufweist und aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht geschoben werden kann. Im Bereich des Beachvolleyballfelds grenzt der Gehölzbestand im Osten ebenfalls unmittelbar an das Baufeld. Aufgrund der Zwangspunkte auf dem Sportplatz aufgrund der diversen Sportarten mit den jeweiligen Anforderungen an Abstände, Schlaglängen etc. kann das Baufeld nicht geschoben werden. In beiden Fällen wird in der Abwägung der Belange der Beförderung des Ganzjahressportangebots Vorrang gegeben. Um insbesondere den Großbaumbestand im Osten der Padelplätze jedoch soweit wie möglich zu schützen sind bei der Verankerung der Halle (Bodennägel, Streifenfundamente) Suchschachtungen o.ä. vorzunehmen, um empfindliche Wurzelbereiche zu schonen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen.	
2.3 Beleuchtungsvorgaben sind einzuhalten Aus Sicht des Artenschutzes bestehen weiterhin keine Bedenken, wenn die Beleuchtungsvorgaben, wie in der Begründung und Teil B – Text dargestellt, eingehalten werden. Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
Klimaleitstelle		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
2.4 Keine Bedenken		zur Kenntnis genommen

b) Stellungnahmen mit sonstigen nicht bebauungsplanrelevanten Hinweisen:

Nr. 3 Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 28.3.2025)		
In Ihrer Begründung unter Punkt 2.2 Erschließung - ÖPNV Anbindung beschreiben Sie unser Leistungsangebot. Hierzu möchten wir noch einige Anmerkung vornehmen: Die Haltestellen „Theodor-Heuss-Straße“ und „Berliner Platz“ werden von der Linie 7 bedient. Die Linie 7 verbindet Lübeck-Moisling (inklusive Bahnanschluss mit dem RE8 von und nach Hamburg) mit Bad Schwartau. Montag bis Freitag bieten wir auf dieser Linie 4 Fahrten pro Stunde und Richtung an. An Wochenenden verkehrt sie in einem Halbstundentakt. Die Fahrzeit in die Altstadt beträgt rund 10 Minuten. Die Haltestelle Welsbachstraße wird seit Dezember 2024 von der Linie 30 montags bis freitags in einem Halbstundentakt angefahren. Diese Linie verbindet Travemünde mit dem Hochschulstadtteil. Dafür wurde ebenfalls eine weitere Haltestelle an der Possehlstraße am Eingang der Sportanlage errichtet. Wir möchten darum bitten, die Stadtwerke Lübeck Mobil und auch den Aufgabenträger der Hansestadt Lübeck rechtzeitig einzubinden, wenn es zu einer Taktverdichtung der Linie 30 im Zuge der Quartiersentwicklung am Geniner Ufer kommen soll.	*Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger für das neue Quartier Welsbachstraße/ Geniner Ufer weitergeleitet*	zur Kenntnis genommen

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (29.7.2024 – 30.8.2024) sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.8.2024)
2. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 24.7.2024)
3. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 2.8.2024)
4. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 30.8.2024)
5. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 29.7.2024 sowie 30.8.2024)
6. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 30.8.2024)
7. Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 30.8.2024)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/ oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

8. Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 27.9.2024)
9. Hansestadt Lübeck – Fachbereichsdienste des FB 4, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 31.7.2024)
10. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 24.7.2024)
11. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 25.7.2024)
12. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 30.7.2024)
13. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 24.7.2024)
14. Vereinigte Stadtwerke Media GmbH (Schreiben vom 24.7.2024)
15. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 23.8.2024)
16. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - WSA Ostsee (Schreiben vom 9.8.2024)
17. Hansestadt Lübeck – Bereich Gesundheitsamt (Schreiben vom 8.8.2024)

18. Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 12.8.2024)
19. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Schreiben vom 24.7.2024)
20. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 15.8.2024)
21. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbe-Koordinatorin (Schreiben vom 29.8.2024)
22. Hansestadt Lübeck – Bereich Gebäudemanagement (Schreiben vom 29.7.2024)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Gewässer
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Naturschutz
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Geologie und Boden
- Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Verkehr und Straßenbau (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr)
- Polizeidirektion Lübeck
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- TraveNetz GmbH
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- 1 & 1 Versatel Deutschland GmbH
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Beirat für Menschen mit Behinderung Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein

- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda - Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Naturschutzbeirat uNB
- Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege als obere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck – Bereich 610.2 - Stadtentwicklung

a) Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten:

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.8.2024)		
1.1 Küstenschutzrechtliche Genehmigungstatbestände liegen nicht vor Das Plangebiet befindet sich ca. 20 m von der Trave entfernt. Der Uferbereich ist durchgehend befestigt. Eine direkte Betroffenheit von küstenschutzrechtlich relevanten Genehmigungstatbeständen durch die Umsetzung von Vorhaben im Plangebiet, insbesondere nach § 80 Abs. 1 LWG, ist daher weitestgehend auszuschließen.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
1.2 Nachrichtlichen Hinweis auf rechtliche Situation aufnehmen, ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken gegeben Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG dürfen bauliche Anlagen „in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 59 Abs. 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“. Das Plangebiet befindet sich gemäß den aktuell geltenden, amtlichen Karten teilweise innerhalb eines solchen Hochwasserrisikogebiets und unterliegt daher dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. In Anbetracht der Tatsache, dass die Anforderungen an den Küstenschutz durch den steigenden Meeresspiegel auch zukünftig einem ständigen Wandel unterliegen werden, empfehle ich den nachfolgenden Passus zur Klar-	*Der klarstellende Hinweis wird in Teil B – Text – und der Begründung aufgenommen, die weitere Stellungnahme zur Kenntnis genommen* Das nördliche, tieferliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des in Rede stehenden Hochwasserrisikogebiets. Schutzanlagen i.S. von Landesschutzdeichen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und deren Errichtung auch nicht möglich. Von daher sind ausreichende Minderungsmaßnahmen bei der Errichtung baulicher Anlagen und dem Aufstellen technischer Anlagen zu berücksichtigen (Objektschutz). Dies betrifft sowohl An-/ Umbauten an den wasserbezogenen Sportklub sowie die Neuerrichtung des geplanten Kletterturms und der Traglufthalle im Bereich der Beachvolleyballfelder.	berücksichtigt, zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
stellung der derzeitigen rechtlichen Situation als nachrichtlichen Hinweis in den Textteil aufzunehmen. *„Die küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).“* Der aktuelle Referenzwasserstand für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 bei NHN + 2,55 m. Im Bereich des Traveufers ist zudem nicht mit Wellenbewegungen zu rechnen, die mit Seegang vergleichbar sind. Gegenwärtig ist bei einer Mindesthöhe von NHN + 3,50 m OKFF für Aufenthaltsräume daher eine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken anzunehmen		
1.3 <u>Keine Finanzierung von Schutzmaßnahmen durch das Land S-H</u> Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	*<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u>*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 24.7.2024)		
2.1 Kampfmitteluntersuchung erforderlich In der Gemeinde/ Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	*Die Überprüfung der Flächen auf Kriegsaltlasten ist bereits erfolgt* Die Flächen im Plangebiet wurden bereits hinsichtlich einer Kampfmittelbelastung überprüft. Entsprechend der Auswertung wurde mit Schreiben vom 26.6.2024 mitgeteilt, dass es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Zufallsfunde von Munition können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans sowie in der Begründung enthalten.	berücksichtigt
Nr. 3 Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht (Schreiben vom 2.8.2024)		
3.1 In der Kartengrundlage ist der Gebäudebestand schraffiert darzustellen. In der Planzeichnung ist der Bestand von vorhandenen Gebäuden durch graue Darstellung in Anlehnung an die Darstellung in dem "Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem" vorgenommen worden. In der Farbe Grau werden i. d. R. Gewerbeflächen oder Industriegebiete	*Der Gebäudebestand wird künftig schraffiert dargestellt*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
zeichnerisch dargestellt (vgl. Anlage zur PlanZV, Ziffer 1.3 ff.). Der Gebäudebestand kann im Hintergrund zu der Art der baulichen Nutzung (nicht überlagernd), z. B. durch eine Schraffur, dargestellt werden. Da der Bebauungsplan als Satzung, die Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmt, den Geboten der Bestimmtheit und Normenklarheit entsprechen muss, müssen Regelungen klar erkennen lassen, mit welchem Inhalt sie normative Geltung beanspruchen. In diesem Zusammenhang wird um Änderung der Darstellung entsprechend vorstehender Ausführungen ausdrücklich gebeten. In den Kartengrundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ist die Darstellung des Gebäudebestandes grundsätzlich veränderbar und für die Bescheinigung einer Vermessungsstelle unerheblich, solange die Vollständigkeit und die Geometrie der Flurstückgrenzen und der baulichen Anlagen im Vergleich zur aktuellen Liegenschaftskarte sowie die Maßstabsgerechtigkeit eingehalten werden. Sollte es zu technischen Schwierigkeiten kommen, sind die Anforderungen an die gelieferten Datenformate mit dem Datenlieferanten (dies ist in der Regel das Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Vertrieb Geobasisdaten) zu klären		
3.2 <u>Bebauungsplan ist im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen</u> XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von	*<u>Der Bebauungsplan wird im Austauschformat XPlan erstellt</u>* Erfasst wird die Flächenschlussebene (z.B. Art der bau-	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse. Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen. Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor. Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/	lichen Nutzung, Verkehrsflächen, Grünflächen) mit zugehörigen Präsentationsobjekten (Zweckbestimmungen).	
Nr. 4 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 30.8.2024)		
I. Landschaftsplanerische Stellungnahme		
4.1 <u>Keine Bedenken aus landschaftsplanerischer Sicht</u> Aufgrund geänderter Bedarfe und Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen im Bereich der Sportanlagen des	*<u>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen</u>*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wasser- und Breitensports, innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. B-Planes, beabsichtigt die Hansestadt Lübeck, die zulässigen Nutzungen dahingehend planungsrechtlich anzupassen bzw. zu sichern. Der bestehende B-Plan 02.35.01 wird für den Geltungsbereich dabei überplant. Das Verfahren zur Weiterentwicklung und teilweisen Umnutzung der bereits bestehenden Sportanlagen, wird für den Bereich der wohnungsnahen sportlichen Betätigung ausdrücklich befürwortet. Für die erforderliche Nutzung wird somit keine, weniger belastete oder unbebaute Fläche im Außenbereich, in Anspruch genommen. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich bereits sehr gut über den ökologisch wertvollen Großbaumbestand und die gesetzlich geschützten Alleen in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert. In diesem Zusammenhang wird auch begrüßt, dass der Grüngürtel vollständig für den Erhalt festgesetzt bzw. an Leerstellen ergänzt wurde. Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, zu dem o.g. B-Plan, somit keine Bedenken.		
II. Eingriff in die Natur		
4.2 <u>Der erforderliche Abstand zwischen baulichen Anlagen, Baugruben etc. und Kronentraufbereichen ist einzuhalten</u> Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB	*<u>Ein Einhalten des geforderten Abstands ist nicht in allen Bereichen möglich</u>* Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde wird ein Abstand zwischen baulichen Anlagen und	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
aufgestellt (vgl. Kap. 1.3 der Begründung), da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Diesbezüglich bestehen aus Sicht der des Natur- und Landschaftsschutzes zunächst keine Bedenken, sofern folgender Hinweis berücksichtigt wird: Im Kap. 2.3 der Begründung zum B-Plan ist aufgeführt, dass zum Wurzelschutz aller Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, ein Abstand von 2,0 m vom Kronentraufbereich zu jeglichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (inkl. Baugrube, Aufschüttungen und Abgrabungen) zu berücksichtigen ist, um eine Schädigung auszuschließen. Im Bereich der jeweils östlich festgesetzten Baugrenzen, der Baufelder mit der Höhenbegrenzung OK 17,5 m und OK 12,5 m, und der westlichen Baugrenze, im Baufeld OK 12 m der wasserbezogenen Nutzung, ist dies nur schwer vorstellbar. Eine entsprechende Erläuterung, wie ein Schutz bei baulichen Maßnahmen auch in diesen Bereichen sichergestellt werden kann, ist in der Begründung zu ergänzen. Andernfalls wäre ein 2-Meter-Abstand der Baugrenzen, zu den festgesetzten Flächen mit den Erhaltungsbindungen, hier zielführender.	Kronentraufbereichen von mind. 1,5 m als ausreichend erachtet. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Im Bereich der westlichen Baugrenze der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück des Wasersportklubs kann der erforderliche Abstand eingehalten werden, da die Erhaltungsbindung gemäß Bestand in der Örtlichkeit angepasst wurde. Im Bereich der bestehenden Sporthalle sind die Gehölze über die Jahre mittlerweile bis an das Gebäude herangewachsen. Die Baugrenze sowie die Erhaltungsbindung wurden bestandsorientiert im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gehölzwurzeln haben sich an die vorhandenen baulichen Gegebenheiten adaptiert. Auch bei einem ggf. mittel-/ langfristigen Abriss der Sporthalle sowie einer Neubebauung werden hier auch bei einer Unterschreitung des gewünschten Abstands von 1,5 m zum Kronentraufbereich keine gravierenden Konflikte erwartet und einer Ersatzbebauung in der Abwägung der Belange Vorrang eingeräumt. Im Bereich der Padelplätze grenzt der Gehölzbestand im Süden und Osten z.T. unmittelbar an das Baufeld. Im Osten handelt es sich hierbei um Großbaumbestand, dessen Kronen in Teilbereichen über die bestehenden Padelplätze reichen. Ein Abrücken der Baugrenze ist nicht möglich, da das avisierte Projekt eine vorgegebene Größe aufweist und aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit nicht geschoben werden kann. Hier wird in der Abwägung der Belange der Beförderung des Ganzjahressportangebots Vor-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	rang gegeben. Um insbesondere den Großbaumbestand im Osten jedoch soweit wie möglich zu schützen sind bei der Verankerung der Halle (Bodennägel, Streifenfundamente) Suchschachtungen o.ä. vorzunehmen, um empfindliche Wurzelbereiche zu schonen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung aufgenommen.	
III. Artenschutz und zu Natura 2000		
4.3 Beleuchtungsvorgaben sind einzuhalten Aus Sicht des Artenschutzes bestehen keine Bedenken, wenn die Beleuchtungsvorgaben, wie in der Begründung und Teil B – Text dargestellt, eingehalten werden. Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
IV. Anpassung an den Klimawandel		
4.4 Pflanzlisten in den Bebauungsplan aufnehmen Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes, sofern folgender Punkt beachtet wird: Für die Festsetzungen 4.2 und 4.3 zur Dachbegrünung, sind entsprechende Pflanzlisten in den B-Plan, sowie konkrete Vorgaben für Kräuter- und Gräser-Anteile, zu übernehmen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.	*Pflanzlisten für extensive Dachbegrünungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen* Um einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt möglichst viel Raum zu bieten, wurden Pflanzlisten mit regionalen Arten für extensive Gründächer entwickelt. Die Artenzusammensetzung soll standortgerecht gewählt werden. Im Bebauungsplan Teil B unter V. werden zwei Pflanzlisten mit entsprechenden Saatgutmischungen gemäß der Liste „Lübecker Naturdach“ aufgenommen.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
V. Klimaschutz		
4.5 Keine Anmerkungen	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
VI. Immissionsschutz		
4.6 Hinweis auf einzuhaltende Lärmwerte aufnehmen Es wird in der Begründung um einen ergänzenden Hinweis gebeten, dass während des Sportbetriebs die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) einzuhalten sind.	*Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt* Da es sich um eine geltende gesetzliche Vorgabe handelt, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.	berücksichtigt
Nr. 5 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 29.7.2024 sowie 30.8.2024)		
Untere Abfallentsorgungsbehörde		
5.1 Hinweise auf zu beachtende Rechtsverordnungen Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Ab dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen.	*Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten* Da es sich um geltende gesetzliche Vorgaben handelt, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.	zur Kenntnis genommen
Untere Bodenschutzbehörde		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.2 Klarstellende Korrektur der Begründung Die uBB stimmt den Ausführungen aus dem Begründungsteil vom 23.07.2024 zu. Einzig in dem Satz: *„Vor dem Bau geschlossener Gebäude (z.B. der geplanten Traglufthalle) und unterirdischer Anlagen (z.B. Fundament Kletterturm) sind Bodenluftmessungen im Bereich der geplanten Bauwerke durchzuführen und durch einen Bausachverständigen zu beurteilen.“* ist das „z.B. Fundament Kletterturm“ zu streichen und mit „z.B. Kanäle oder Schächte“ zu ersetzen. Hier sind nur unterirdische Anlagen gemeint, in denen sich Gas ansammeln kann.	*Die Korrektur wird in der Begründung vorgenommen*	berücksichtigt
Untere Wasserbehörde		
5.3 Keine Bedenken Es bestehen keine Bedenken von Seiten der unteren Wasserbehörde. Hinweis zu Niederschlagswasser: Grundsätzlich ist die Niederschlagswasserbeseitigung geklärt. Losgelöst vom B- Planverfahren wird die untere Wasserbehörde noch Entwässerungsunterlagen einiger Bereiche des BPlangebietes nachfordern.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
Nr. 6 Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 30.8.2024)		
6.1 Abstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen vergrößern In den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 8.1 steht, dass	*Der Abstand zwischen Pflanzmittelpunkt der Hecke und der öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht im Bebauungsplan geregelt*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der Abstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen 50 cm betragen soll. → Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass der Abstand 75 cm betragen muss, da ansonsten die Hecken nach einem Rückschnitt gleich mit ihrem ersten Trieb wieder in die öffentlichen Flächen ragen und die dortige Nutzung behindern.	Die Breite/ Ausdehnung von Laubhecken ist stark abhängig von der Pflanzenart. Eine einheitliche Vorgabe entfällt somit künftig. Die Grundstückseigentümer haben den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche abhängig von der gewählten Pflanzenart entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht eingeschränkt wird.	
6.2 Entfernung zusätzlicher Absperrungen Unter Punkt 2.2 der Begründung wird die vorhandene Zufahrt samt angeordneter Markierung thematisiert. → Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die dortigen sog. „Wasserschweine“ als zusätzliche Absperrmöglichkeit nicht angeordnet sind und somit zeitnah durch den Unterhaltungsbezirk entfernt werden.	*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen* Der nicht bebauungsplanrelevante Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis genommen
Nr. 7 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 30.8.2024)		
a) Zur Begründung:		
Das anfallenden Niederschlagswasser der Traglufthallen soll vor Ort versickert werden, bzw. an bestehende Haltungen im südlichen Bereich angeschlossen. Für die südliche Halle ist ein Entwässerungsantrag zu stellen.	*Der Entwässerungsantrag ist im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen*	zur Kenntnis genommen
Durch die geplanten Traglufthallen und den Kletterturm ergeben sich keine Änderungen für die SW-Entsorgung. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle neuer Anschlüsse	*Die Stellungnahme ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Entwässerungsanträge zu stellen sind.		
Durch den B-Plan ergibt sich für die Abfallentsorgung keine Änderung.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
b) Zur Planzeichnung		
Die GFL für die EBL der bestehenden SW und RW Sammler in dem Bereich sind eingetragen und die Trassen sind mit den entsprechenden Abständen berücksichtigt und gesichert worden. Es bestehen keine weiteren Anmerkungen.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen
c) Zu den Festsetzungen		
Ggf. könnte die Versickerung des Niederschlagswassers der Traglufthalle mit in den Festsetzungen aufgenommen werden.	*Eine Festsetzung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auf dem Sportplatz wird ergänzt.*	berücksichtigt
d) Weiteres		
Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu Pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen

b) Stellungnahmen mit sonstigen nicht bebauungsplanrelevanten Hinweisen:

Nr. 8 Stadtwerke Lübeck Mobil GmbH (Schreiben vom 27.9.2024)		
Unter 2.2 Erschließung – ÖPNV Anbindung schreiben Sie	*Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen

von einer Taktverdichtung der Linie 15 sowie den Bau neuer Haltestellen. Hier möchten wir anmerken, dass bei einer konkreteren Planung der Aufgabenträger der Hansestadt Lübeck als auch die Stadtwerke Lübeck Mobil einzubeziehen sind.	Die Optimierung der ÖPNV-Anbindung soll im Rahmen der Umsetzung des (Wohn)Quartiers Geniner Ufer erfolgen.	
Nr. 9 Hansestadt Lübeck – Fachbereichsdienste des FB 4, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 31.7.2024)		
Die auf der Sportanlage liegende Bewegungskita von Kinderwege GmbH inkl. der Naturgruppe im Bauwagen ist im Kitabedarfsplan aufgenommen. Wir begrüßen die geplante Absicherung des Geländes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung. Die fünfgruppige Kita trägt zur bedarfsgerechten Versorgung der Lübecker Familien mit Angeboten der Kindertagesbetreuung bei.	*Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen*	zur Kenntnis genommen

Teil C: Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit

Vorbemerkung:

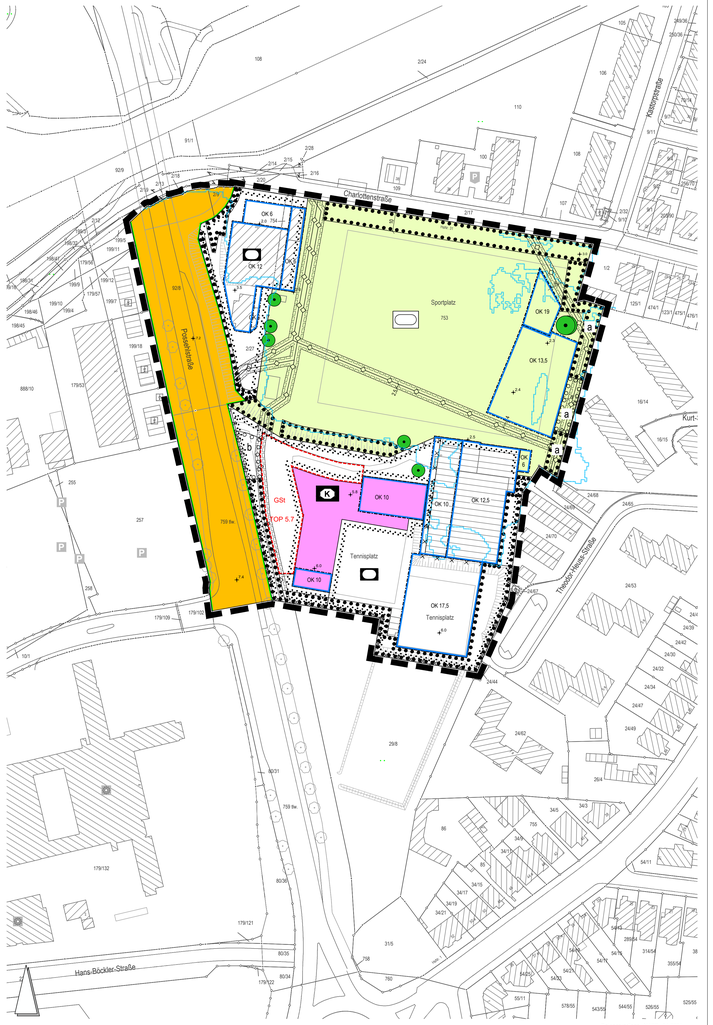
Der Öffentlichkeit wurde vom 29.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zur Stellungnahme gegeben. Die Veröffentlichung der Planung erfolgte auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck mit der Möglichkeit zum Download. Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen ausgelegt:

Während der Beteiligungsfrist ging eine schriftliche Stellungnahme ein, die im Folgenden ausgewertet wird.

Inhalt der Stellungnahme	**Prüfung und Abwägung**	**Ergebnis**
Nr. 1 Stellungnehmende:r A (Schreiben vom 9.8.2024)		
9.1 Erweiterung der überbaubaren Fläche, Anpassung der Erhaltungsbindung für Gehölze an den Bestand Das Baufenster des Wassersportvereins Charlottenstraße 33 umfasst im Wesentlichen den vorhandenen Baubestand. Die vorgesehenen geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden führen dazu, dass die Bootshalle nicht erweitert werden kann und dem Verein entgegen der Aussage der Begründung keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Bestandssicherung gewährt werden. Das Baufenster müsste dazu nach Norden erweitert werden. Ich sehe nicht, dass davon Umweltbelange erheblich betroffen sein könnten und bitte daher zu überprüfen, ob eine Erweiterung des Baufensters möglich ist, damit für den Wassersportverein der Standort langfristig gesichert werden kann. Weiterhin bitte ich um Prüfung, inwieweit die westlich des bestehenden Gebäudes liegende Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dem tatsächlichen Bestand angepasst werden kann und	*Die überbaubare Fläche wird Richtung Charlottenstraße erweitert, die Erhaltungsbindung für Gehölze bestandsorientiert angepasst* Aus städtebaulicher Sicht kann die überbaubare Fläche Richtung Norden erweitert werden. Der Abstand zwischen Baugrenze und Charlottenstraße wird analog der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung gewählt. In dem sensiblen Grundstückseckbereich wird die Höhe auf eine eingeschossige Bebauung begrenzt. Die Höhe des vorhandenen Bootslagerschuppens wurde hierbei aufgenommen. Den Erweiterungsoptionen kann dennoch genüge getan werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der nördliche Grundstücksbereich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets gemäß § 78 b WHG befindet. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hoch-	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die heutigen Zuwegungen zum Wassersportverein und dem gastronomischen Betrieb davon ausgespart werden können.	wasserrisikogebieten an der Küste gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz). Bauliche Anlagen an Gewässern erster Ordnung dürfen zudem in einem Abstand von 50 m landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden (§ 35 LNatschG - Schutzstreifen an Gewässern). Eine entsprechende Ausnahme von dieser Bauverbotsregelung kann jedoch in Aussicht gestellt werden, da die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes der Erweiterung des Baufensters nach Norden, für bauliche Anlagen die ausschließlich der Nutzung des Wassersports zuzuordnen sind (kleine Anlagen die der Versorgung von Wassersportler:innen dienen, sowie Bootschuppen) nicht entgegen stehen. Die Fläche mit der Bindung für die Erhaltung des bestehenden Gehölzbestands wurde überprüft und bestandsorientiert angepasst.	

02.33.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK 19 — Höhe der baulichen Anlage (OK Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen:

Kindertagesstätte

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen, hier:
a wasserbezogene Nutzung
b Anlagen für den Breitensport

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung:

Sportplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
a Siehe Teil B 6.2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
a Siehe Teil B 6.2
b Siehe Teil B 6.3

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

2.50 vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserrisikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 6a BauGB), hier HW 200

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

543 Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Baumbestand (Digitale Stadtgrundkarte)

vorhandene Böschung

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die jeweils zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können in der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Breitensport und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 75 qm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

2.3 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Anlagen für den Breitensport sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugeordnet.

3. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Bei der im Hochwasserrisikogebiet liegenden Bebauung muss in Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze und Stellplatzanlagen sowie Fahradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mind. 15 Prozent Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2 Auf der privaten Grünfläche (Sportplatz) ist das auf Dachflächen, Wegeflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche selbst ortsnah zu versickern oder zu verdunsten. Ggf. sind Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme anzulegen.

4.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung gemäß der Pflanzlisten unter V. zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung gemäß der Pflanzlisten unter V. zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Bei Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden: Lampen mit UV-armem, gelben Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, z. 2.700 – 3.000 Kelvin). Alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden.
Es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden, die maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit a) bettelten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Bestand an Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und durch Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in der Form zu ergänzen, dass ein durchgängig dichter Gehölzstreifen als Sichtschutz für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperi-

6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit b) bettelten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist durch Neupflanzung mit standortgerechten Gehölzen der durchgängige Gehölzsaum mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern entlang der Possehlstraße zu ergänzen/ wiederherzustellen. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur zur Eigenwerbung auf dem jeweils betreffenden Grundstück zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Betrieb/ Verein maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 6,5 m und einer Fläche von maximal 2,5 qm je Sichtfläche zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind den Grundstückszufahrten/ -zugängen zuzuordnen.

7.2 Fremdwerbung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie unmittelbar an den Sportflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet ist.

7.3 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

8. Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

8.1 An straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz sind Einfriedungen nur in Form von mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m hohen Laubhecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Zusätzliche bauliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,5 m, zulässig. Die baulichen Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen. Die Laubecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 02.35.01 - Geniner Straße - außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Im Plangebiet liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg vor. Kampfmittel können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

B Teilbereiche des Grundstücks Possehlstraße 5 (Gemarkung St. Jürgen, Flur 8, Flurstück 753 tlw.) sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. In diesem Bereich ist die untere Bodenschutzbehörde über Eingriffe in den Untergrund mindestens zwei Wochen vorab zu informieren. Eingriffe in den Untergrund sind durch eine:n in der Altlastenbearbeitung erfahrene:n Gutachter:in fachlich zu begleiten. Das Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.
Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevant verunreinigtem Bodenaushub und einem hieraus resultierenden erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden Torfe und Aufschüttungen können ggf. zu Problemen in der Tragfähigkeit führen. Bei (Pfahl)Gründungen sind Verschleppungen von Kontaminationen in untere Bodenschichten zu vermeiden, kontaminiertes Sickerwasser darf nicht ins Grundwasser gelangen.
Im gesamten Plangebiet sind organische Weichschichten im Untergrund vorhanden. Es besteht somit der Verdacht auf Methan in der Bodenluft. Vor dem Bau geschlossener Gebäude und unterirdischer Anlagen sind Bodenluftmessungen im entsprechenden Bereich durchzuführen und durch einen Bausachverständigen zu beurteilen. Bei einem positiven Methanbefund ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein umgehend zu melden.

D Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

E Die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2014-07 sind zu beachten.

F Die küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG). Der aktuelle Referenzwasserstand für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht liegt gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 bei NHN + 2,55 m.

V. PFLANZLISTEN

Saatgutmischungen für extensive Dachbegrünung mit regionalen Arten:

Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen	
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g /qm + 25 g /qm Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	
Kräuter und Sukkulenten	
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Blutwurz	Potentilla erecta
Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gräser	
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

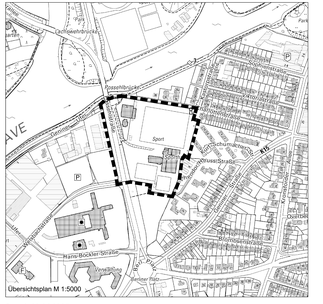
Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/ qm + 25 g/ qm Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	
Kräuter und Sukkulenten	
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gräser	
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushruk in den Lübecker Nachrichten am 28.07.2024 erfolgt.
Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.
Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 15.07.2024 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß. § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.
4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. L. S.
Joanna Hagen
Bauverwalterin
Karsten Schröder
Bereichsleiter
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung nach § 13 Abs. 2 benachrichtigt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.luebeck.de/stadtplanung/bauordnung/bebauungsplaene.html
ins Internet eingestellt.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und - bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom , in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. L. S.
Lübeck,
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein
8. Die Borgerschaft hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am gehört. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
L. S.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (entfallen) Beschluss gebilligt.
Karsten Schröder
Bereichsleiter
10. (Ausfertigung)
Der Bebauungsplanersatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lübeck,
L. S.
Jan Lindenau
Der Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes des Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist mit seiner Begründung ist auf die Rechtsfolgen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ein schließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten. L. S.
Lübeck,
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung / Bauordnung
Im Auftrag
Karsten Schröder
Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan 02.33.00 – Sportanlage Possehlstraße / Charlottenstraße –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße / Charlottenstraße -

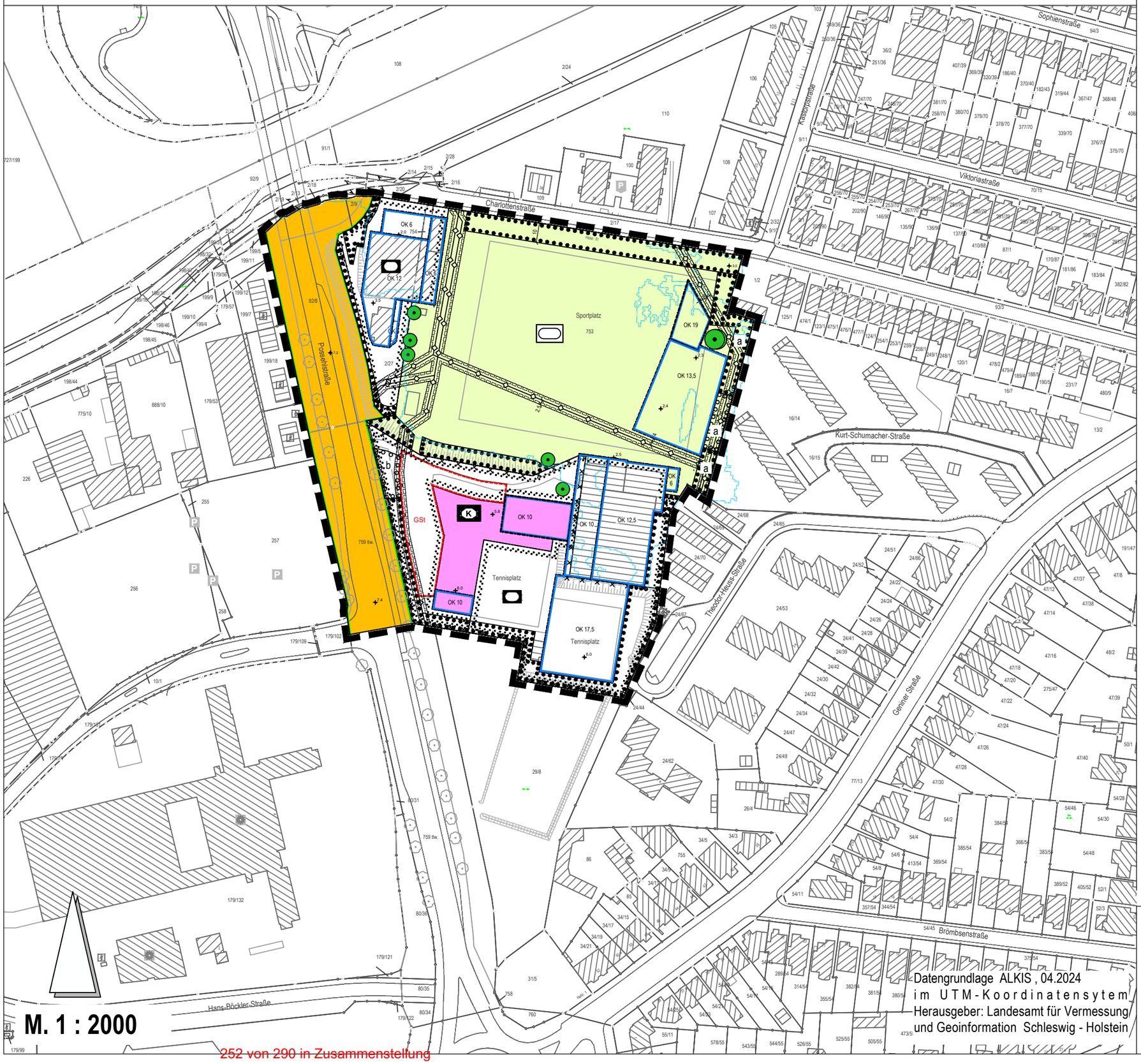


Stand: 22.04.2025

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

02.33.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

OK 19 — Höhe der baulichen Anlage (OK Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen:

K — Kindertagesstätte

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen, hier:

a — wasserbezogene Nutzung

b — Anlagen für den Breitensport

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung:

Sportplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a — Siehe Teil B 6.2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a — Siehe Teil B 6.2

b — Siehe Teil B 6.3

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GSt — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

2.50 — vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserrisikogebiet (§ 78b Abs. 1 WHG, § 9 Abs. 6a BauGB), hier HW 200

PLANUNTERLAGE

Flurstücksgrenze

54/3 — Flurstücksnummer

Gebäude, Bestand

Baumbestand (Digitale Stadtgrundkarte)

vorhandene Böschung

Datengrundlage ALKIS , 04.2024
im UTM-Koordinatensytem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Hansestadt LÜBECK
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße / Charlottenstraße

Stand: 22.04.2025

BEBAUUNGSPLAN 02.33.00
- SPORTANLAGE POSSEHLSTRAßE/ CHARLOTTENSTRAßE -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Satzungsbeschluss - Stand: 22.04.2025

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die jeweils zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

2.1 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO können in der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Breitensport und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 75 qm und einer Gesamthöhe von nicht mehr als 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Stellplätze sind nur innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

2.3 Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplätze ist der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Anlagen für den Breitensport sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertagesstätte zugeordnet.

3. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

3.1 Bei der im Hochwasserrisikogebiet liegenden Bebauung muss in Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Stellplätze und Stellplatzanlagen sowie Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mind. 15 Prozent Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.2 Auf der privaten Grünfläche (Sportplatz) ist das auf Dachflächen, Wegeflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche selbst ortsnah zu versickern oder zu verdunsten. Ggf. sind Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme anzulegen.

4.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sind mit einer mindestens 8 cm durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung gemäß der Pflanzlisten unter V. zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4.4 Die Dachflächen von Nebengebäuden und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung gemäß der Pflanzlisten unter V. zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4.5 Bei Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden: Lampen mit UV-armen, gelben Licht mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm, z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder spezielle LED-Lampen mit insektenfreundlichem Spektralbereich (warmweiße Lichtfarbe, 2.700 – 3.000 Kelvin). Alternativ können UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen (z.B. UV-Sperrfolien) verwendet werden.

Es dürfen nur vollständig gekapselte (insektendichte) Beleuchtungskörper verwendet werden, die maximal eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius erreichen.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck einschließlich Betretungs- und Unterhaltungsrecht

6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

6.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit a) betitelten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung ist der vorhandene Bestand an Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu erhalten, zu pflegen und durch Neupflanzungen mit standortgerechten Gehölzen in der Form zu ergänzen, dass ein durchgängig dichter Gehölzstreifen als Sichtschutz für die östlich angrenzenden Wohnnutzungen erhalten bleibt bzw. entwickelt wird. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.3 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit b) betitelten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ist durch Neupflanzung mit standortgerechten Gehölzen der durchgängige Gehölzsaum mit Bäumen und hochwachsenden Sträuchern entlang der Possehlstraße zu ergänzen/ wiederherzustellen. Gehölze sind bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

7. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur zur Eigenwerbung auf dem jeweils betreffenden Grundstück zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Betrieb/ Verein maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 6,5 m und einer Fläche von maximal 2,5 qm je Sichtfläche zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind den Grundstückszufahrten/ -zugängen zuzuordnen.

7.2 Fremdwerbung kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie unmittelbar an den Sportflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet ist.

7.3 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

8. Einfriedung (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

8.1 An straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz sind Einfriedungen nur in Form von mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m hohen Laubhecken mit standortgerechten Gehölzen zulässig. Zusätzliche bauliche Einfriedungen sind nur in Form von durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,5 m, zulässig. Die baulichen Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 50 cm zum Pflanzmittelpunkt der Hecken aufweisen. Die Laubecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 02.35.01 - Geniner Straße - außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Im Plangebiet liegen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg vor. Kampfmittel können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

B Teilbereiche des Grundstücks Possehlstraße 5 (Gemarkung St. Jürgen, Flur 8, Flurstück 753 tlw.) sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. In diesem Bereich ist die untere Bodenschutzbehörde

über Eingriffe in den Untergrund mindestens zwei Wochen vorab zu informieren. Eingriffe in den Untergrund sind durch eine:n in der Altlastenbearbeitung erfahrene:n Gutachter:in fachlich zu begleiten. Das Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevant verunreinigtem Bodenaushub und einem hieraus resultierenden erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden Torfe und Aufschüttungen können ggf. zu Problemen in der Tragfähigkeit führen. Bei (Pfahl)Gründungen sind Verschleppungen von Kontaminationen in untere Bodenschichten zu vermeiden, kontaminiertes Sickerwasser darf nicht ins Grundwasser gelangen.

Im gesamten Plangebiet sind organische Weichschichten im Untergrund vorhanden. Es besteht somit der Verdacht auf Methan in der Bodenluft. Vor dem Bau geschlossener Gebäude und unterirdischer Anlagen sind Bodenluftmessungen im entsprechenden Bereich durchzuführen und durch einen Bausachverständigen zu beurteilen. Bei einem positiven Methanbefund ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetztes Schleswig-Holstein umgehend zu melden.

D Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

E Die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 sind zu beachten.

F Die küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG). Der aktuelle Referenzwasserstand für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht liegt gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 bei NHN + 2,55 m.

V. PFLANZLISTEN

Saatgutmischungen für extensive Dachbegrünung mit regionalen Arten:

Saatgutmischung 1 für sonnenexponierte Dachflächen
Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %, Ansaatstärke 1,5 g /qm + 25 g /qm Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

Kräuter und Sukkulenten	
Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Blutwurz	Potentilla erecta
Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gräser	
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

Saatgutmischung 2 für halbschattige Dachflächen	
Kräuteranteil: 2/3, Gräseranteil: 1/3, Ansaatstärke 1,5 g/ qm + 25 g/ qm Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung	
Kräuter und Sukkulenten	
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolium
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Stinkender Storchschnabel	Geranium robertianum
Wald-Habichtskraut	Hieracium murorum
Gewöhnlicher Dost	Origanum vulgare
Klatschmohn	Papaver rhoeas
Kleine Braunelle	Prunella vulgaris
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella

Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Rote Lichtnelke	Silene dioica
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Gräser	
Gewöhnliches Ruchgras	Anthoxanthum odoratum
Waldzwenke	Brachypodium sylvaticum
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Schafschwingel	Festuca ovina

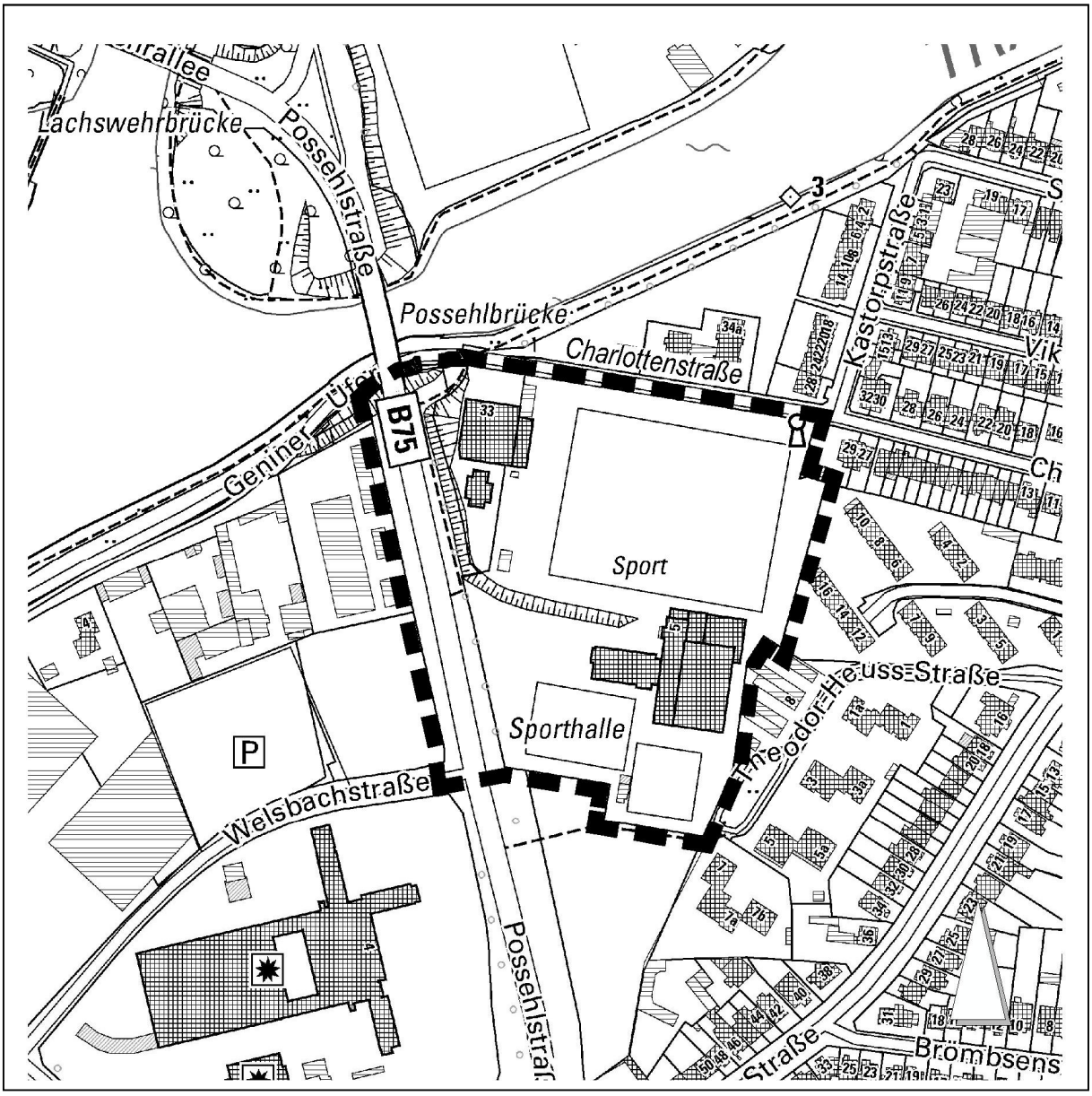
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 02.33.00
- Sportanlage Possehlstraße/ Charlottenstraße -

Satzungsbeschluss

Stand: 22.04.2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	**Ausgangssituation**	**4**
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Natur und Umwelt	6
2.4	Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe	8
2.5	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	8
2.6	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	9
2.7	Eigentumsverhältnisse	9
2.8	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	**Übergeordnete Ziele, Grundsätze und Planungen**	**9**
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	10
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.6	Sportentwicklungsplan (Sport und Bewegung in Lübeck 2035)	10
3.7	Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung	10
4.	**Ziele und Zwecke der Planung**	**11**
5.	**Inhalt der Planung**	**12**
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2.1	Flächen für den Gemeinbedarf	13
5.2.2	Flächen für Sportanlagen	13
5.2.3	(Private) Grünfläche	13
5.2.4	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2.5	Nebenanlagen	14
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	14
5.3.3	Stellplätze	14
5.3.4	Ver- und Entsorgung / Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen	14
5.4	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	15
5.5	Immissionsschutz	16
5.6	Grün, Natur und Landschaft	16

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung 16
5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 17
5.7 Gestaltung 17
5.8 Kennzeichnungen 18
5.9 Nachrichtliche Übernahmen 18
5.10 Hinweise 18

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 18
6.1 Auswirkungen auf die (Wohn)Nachbarschaft 18
6.2 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 18
6.3 Verkehrliche Auswirkungen 19
6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 19
6.5 Auswirkungen auf die Umwelt 19
6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft 19
6.5.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 20
6.5.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes 20

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 20

8. Finanzielle Auswirkungen 20

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 20
9.1 Verfahrensübersicht 20
9.2 Rechtsgrundlagen 22
9.3 Fachgutachten 22

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 02.33.00 liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Hüxtertor/ Mühlentor/ Gärtnergasse der Hansestadt Lübeck.

Begrenzt wird das knapp 4,5 ha große Plangebiet durch die Charlottenstraße im Norden, einer Fläche mit Versorgungsanlagen sowie einem Schulgrundstück im Westen, einem Spiel- und Bolzplatz im Süden sowie den Wohnbaugrundstücken an der Theodor-Heuss-Straße sowie Kurt-Schumacher-Straße im Osten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 753, 754 und 759 tlw. aus Flur 8 der Gemarkung St. Jürgen sowie die Flurstücke 2/27, 2/9 und 92/8 aus Flur 9 der Gemarkung St. Jürgen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die vorgesehenen baulichen Erweiterungen auf der Sportanlage im Bereich Possehlstraße/ Charlottenstraße (siehe Kapitel 4). Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die geplanten Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße/ Charlottenstraße - wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da die Intensivierung der baulichen Ausnutzbarkeiten auf dem bereits bestehenden und durch den Bebauungsplan 02.35.01 überplanten Sportgelände eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und Belange der Umwelt nicht in besonderer Weise betroffen sind. Mit dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von knapp 10.000 qm ermöglicht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB sind somit gegeben.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

<u>Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)</u>

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Gelände eines (Breiten)Sportvereins (Possehlstraße 5) sowie eines wasserbezogenen Sportklubs (Charlottenstraße 33).

Das Gelände des (Breiten)Sportvereins wird durch einen großen Rasensportplatz sowie ein zweigeschossiges Mehrzweckgebäude (Sporthalle, Gymnastik- und Fitnessräume, Verwaltungsräume etc.) dominiert. Auf dem Gelände befinden sich zudem ein Beachvolleyballfeld und zwei (ehemalige) Tennisplätze, die saniert und zu Padel-, Pickleball und Touch-Tennisplätzen umgebaut worden sind. Ergänzt werden die baulichen Anlagen durch eine ein- bis zweigeschossige Sport-Kindertageseinrichtung, weitere Aufenthaltsräume (Bauwagen, Sanitärcontainer etc.) für die Naturgruppe der Kita mit den jeweiligen Außenspielflächen westlich/

südwestlich des Mehrzweckgebäudes sowie durch ein eingeschossiges Funktionsgebäude im Nordwesten des Grundstücks.

Auf dem Gelände des Wassersportklubs befinden sich zwei zweigeschossige Gebäude mit Lagerräumen, Umkleiden/ Sanitäreinrichtungen, Kraft-/ Fitnessraum, Mehrzweckraum etc.

Nördlich der Charlottenstraße folgen Wohnbebauung sowie die großzügigen Freiflächen mit dem überörtlichen Rad- und Wanderweg entlang der Kanal-Trave. Östlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls Wohnbebauung unterschiedlicher Entstehungszeit und Ausprägung (viergeschossige Wohnzeilen, vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie zwei- bis dreigeschossige gründerzeitliche Bebauung des Mühlentorviertels). Südlich schließt ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz an. Der Bereich westlich der Possehlstraße ist geprägt durch öffentliche Einrichtungen (Polizeidirektion, Finanzamt, Agentur für Arbeit, Feuerwehr) sowie durch gewerbliche Nutzungen. Dieser Bereich wird sich in den nächsten Jahren in Teilbereichen in Richtung eines urbanen Quartiers mit Wohnbebauung und sozialer Infrastruktur entwickeln.

Veränderungsabsichten (Bauanträge und Voranfragen)

Auf dem Grundstück Possehlstraße 5 wurde im Bereich der ehemaligen Tennisplätze im Sommer 2023 eine Traglufthalle beantragt.

Die Gebäude für die Naturgruppe der Sport-Kita wurden 2021 befristet für fünf Jahre als Not- bzw. Übergangslösung per Befreiung genehmigt. Beide Vorhaben sollen durch dieses Bebauungsplanverfahren dauerhaft ermöglicht werden.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Das Gelände des (Breiten)Sportvereins (Possehlstraße 5) ist unmittelbar über die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Westen erschlossen und hierüber an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die genehmigte Überfahrt zur Possehlstraße ist im Geh- und Radweg 7,0 m breit, am Fahrbahnrand im Parkstreifen 10,0 m.

Der Wassersportklub ist über die Charlottenstraße erschlossen. Diese bindet das Grundstück an die Kronsforder Allee im Osten an. Zudem ist eine Erschließung über den Geh- und Radweg auf dem Geniner Ufer möglich, da eine Zufahrtsberechtigung für die Unterfahrung der Possehlbrücke besteht (Schlüssel für die Klapppoller). Hierdurch wird die Durchfahrt des Wohngebiets Charlottenstraße für diese Verkehre unterbunden.

Der (Breiten)Sportverein verfügt über Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Dieser stehen auch der Kita zur Verfügung. Darüber hinaus sind öffentliche Parkmöglichkeiten entlang der Possehlstraße vorhanden.

ÖPNV-Anbindung

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Welsbachstraße“ und „Theodor-Heuss-Straße“ und entspricht derzeit den Erschließungsvorgaben des 4. RNVP. Mit der Entwicklung des urbanen Quartiers westlich der Possehlstraße soll die Linienführung und die Taktung der Linie 15 verbessert werden. In diesem Zuge soll zudem die Haltstelle in der Possehlstraße verlegt werden. Künftig sollen folgende neue Haltstellen zur Verfügung stehen: in der Possehlstraße nördlich des Knotenpunkts Possehlstraße/ Welsbachstraße, in der Welsbachstraße (West) Richtung Westen (Genin), in der Welsbachstraße (West) Richtung Osten (Innenstadt).

Fußwege- und Radwegeverbindung

Das Plangebiet ist insbesondere über die Possehlstraße mit straßenbegleitenden Fuß-/ Radwegen angebunden, nachrangig über die Charlottenstraße. Beiderseits der Kanal-Trave verläuft ein Fuß- und Radwanderweg, über den das Plangebiet ebenfalls erreichbar ist. Der Weg südlich des Kanals ist Bestandteil des übergeordneten Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute). Über neue Fußgänger- und Radfahrrampen besteht eine Verbindung zwischen beiden Wegen und der Possehlstraße. Südlich des Plangebiets existiert zudem eine Fußwegeverbindung zwischen Possehlstraße und Kronsforder Allee über den öffentlichen Spielplatz und die Theodor-Heuss-Straße.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Süd nach Nord und von West nach Ost auf. Während die Charlottenstraße sowie der Sportplatz auf einem Niveau von ca. + 2,0 - 2,5 m ü. NHN liegen, wird die Possehlstraße auf ca. + 7,5 m ü. NHN geführt. Im Bereich der Wohnbebauung im Osten liegt das Gelände auf rd. + 2,0 – 3,0 m ü. NHN. Die (ehemaligen) Tennisplätze sowie die Gebäude der Natur-Kita befinden sich auf einem Niveau von ca.+ 6,0 m ü. NHN.

Der Höhenunterschied von knapp 4,0 m zwischen dem Sportplatz im nördlichen Plangebiet und den Kitaflächen sowie den Tennisplätzen im südlichen Plangebiet wird über einen Wall abgefangen. Ebenfalls gibt es einen Böschungsbereich zwischen dem Grundstück des Wassersportklubs und der Possehlstraße und zwischen den Tennisplätzen und der Theodor-Heuss-Straße (Höhenunterschied jeweils ebenfalls rd. 4,0 m).

Boden, Grundwasser, Altlasten

Teilbereiche des Grundstücks Possehlstraße 5 (Gemarkung St. Jürgen, Flur 8, Flurstück 753 tlw.) sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als altlastenverdächtige Fläche eingestuft. Es handelt sich dabei um eine Altablagerung aus Bauschutt sowie sonstigen Abfällen (Fremdstoffanteil ca. 35 %).

Diese Altablagerung befindet sich im südlichen, höher gelegenen Bereich des Grundstücks. Im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen im Jahre 2004 wurde neben Kontaminationen im Boden und Grundwasser auch eine erhöhte Methanbildung im Untergrund festgestellt. Diese ist auf Abfälle und die natürlicherweise vorhandenen Weichschichten im Untergrund zurück zu führen. Im Rahmen eines jährlichen Gasmonitorings wurden die anhaltend erhöhte Methangehalte im südlichen Teil des Grundstücks in der Bodenluft verifiziert. Methan kann mit der Luft ein explosionsfähiges Gemisch bilden. Die entsprechenden Flächen werden im Sinne des „Erlasses über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten…“ Punkt 2.1.5 im Bebauungsplan gekennzeichnet („Warnfunktion“).

Im Bereich der Altablagerung ist Folgendes zu beachten:

- Eingriffe in den Untergrund sind durch eine:n in der Altlastenbearbeitung erfahrene:n Gutachter:in fachlich zu begleiten. Das Vorgehen ist mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.

- Über Eingriffe in den Untergrund ist die untere Bodenschutzbehörde mindestens zwei Wochen vorab zu informieren.
- Geschlossene Gebäude (z.B. die geplante Traglufthalle) und unterirdische Anlagen sind aufgrund der nachgewiesenen Methanbelastung der Bodenluft gassicher zu errichten.
- Für unbefestigte Flächen sind ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der vorgesehenen Nutzung nachzuweisen bzw. herzustellen.
- Bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevant verunreinigtem Bodenaushub und einem hieraus resultierenden erhöhten Entsorgungsaufwand zu rechnen.
- Die im Untergrund anstehenden Torfe und Aufschüttungen können ggf. zu Problemen in der Tragfähigkeit führen. Bei (Pfahl)Gründungen sind Verschleppungen von Kontaminationen in untere Bodenschichten zu vermeiden, kontaminiertes Sickerwasser darf nicht ins Grundwasser gelangen.

Im nördlichen, tiefer gelegenen Bereich (Flurstücke 753 tlw., 754 und 29/8) sind im Untergrund ebenfalls organische Weichschichten vorhanden. Es besteht somit auch hier der Verdacht auf Methan in der Bodenluft. Vor dem Bau geschlossener Gebäude (z.B. der geplanten Traglufthalle) und unterirdischer Anlagen (z.B. Kanäle und Schächte) sind Bodenluftmessungen im Bereich der geplanten Bauwerke durchzuführen und durch einen Bausachverständigen zu beurteilen. Bei einem positiven Methanbefund ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die im Untergrund anstehenden Torfe und Aufschüttungen können auch hier ggf. zu Problemen in der Tragfähigkeit führen. Im Rahmen von detaillierten Planungen/ Baumaßnahmen sind entsprechende Überprüfungen des Baugrunds erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Plangebiet wurden durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein visuell anhand von alliierten Kriegsluftbildern u.ä. ausgewertet. Es konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst bis dato nicht bekannt. Im Ergebnis handelt es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche (Schreiben vom 26.6.2024). Die Gültigkeit der Auskunft ist auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Zufallsfunde von Munition können jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Auf der Plankarte des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Vegetationsbestand

Insbesondere in den Randbereichen befinden sich ausgeprägte und zum Teil sehr markante Gehölzstrukturen. Bei dem prägenden Großbaumbestand entlang der Charlottenstraße im Norden sowie der Possehlstraße im Westen handelt es sich um geschützte Baumreihen (siehe unten, Natur- und Artenschutz). Die Böschung, die den deutlichen Geländeversprung zwischen dem Niveau der Possehlstraße und dem Niveau der Charlottenstraße bzw. des Sportplatzes ausgleicht, ist dicht mit Großbäumen sowie diversen Sträuchern und Gehölzen bewachsen. Im südlichen und östlichen Randbereich ist ebenfalls dichter Gehölzbestand vorhanden und bietet Sichtschutz zu den angrenzenden Nutzungen. Sehr markant ist zudem der Bestand an Großbäumen (i.W. Pappeln) im Südosten im Böschungsbereich zur Theodor-Heuss-Straße.

Bei den Freiflächen im Plangebiet handelt es sich i.W. um Rasen, der als Sportplatz intensiv genutzt ist. Die Freiflächen der Kita sind unversiegelt, unterliegen aber ebenfalls einer hohen Nutzungsintensität. Rund um die Padelplätze und Multifunktionscourts sowie im rückwärtigen Bereich des Wassersportklubs werden Rasenflächen intensiv als Abstandsgrün gepflegt.

Landschaftsbild und Erholung

Die Kanal-Trave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsbiotop (Sport- und Erholungsanlagen) kartiert.

Das Sportgelände ist Teil des Grünzugs „Uferbereiche an Klughafen und Kanaltrave“. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Das zwischen Kanal und Wallanlagen befindliche Sportgelände des „Buniamshofs“ verstärkt den Eindruck des Grünzugs beidseits des Kanals. Der ökologisch wertvolle Großbaumbestand im Plangebiet prägt das Ortsbild nachhaltig.

Natur- und Artenschutz

Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenfalls keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391) beginnt erst westlich der Possehlbrücke und ist durch das Brückenbauwerk und die Böschung räumlich davon getrennt. Natura 2000-Gebiete sind durch die Planung somit nicht betroffen. Eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Die Baumreihen entlang Charlotten- und Possehlstraße bestehen aus ökologisch wertvollem Großbaumbestand und bilden eigenständige, das Ortsbild prägende Gestaltungselemente. Sie sind zudem als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG kartiert und vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Ebenfalls sind die unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18. Dezember 2006 fallenden Bäume in der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Ein genereller Abstand von 1,5 m zum Kronentraufbereich ist im Rahmen der Planung und späteren Umsetzung einzuhalten, um den Großbaumbestand nachhaltig zu schützen.

Aufgrund des vorhandenen Baum- und Gehölzbestands sind die europäischen Vogelarten und Arten des FFH-Anhang IV (insbesondere Fledermäuse) relevant. Mit Hinblick auf das zukünftig anzuwendende Insektenschutzgesetz, sollte vorsorglich auch die Wirkung auf Insekten berücksichtigt werden. Detaillierte faunistische / artenschutzrechtliche Kartierungen liegen jedoch nicht vor.

2.4 Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des anerkannten UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Possehlstraße und den Schiffsverkehr auf der Kanal-Trave (Bundeswasserstraße) ein. Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz werden hierdurch jedoch nicht erforderlich.

2.6 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020 beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die bauliche Erweiterung und Bestandssicherung einer bereits bestehenden Sportanlage innerhalb der bereits für Sportzwecke genutzten Grundstücke. Eine Bewertung nach Klimaschutzkriterien wird somit als entbehrlich bewertet.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Besitz der Hansestadt Lübeck. Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind für die Grundstücke Erbbaurechte bestellt.

2.8 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans gelten i.W. der Bebauungsplan 02.35.01 - Geniner Straße - (Neuaufstellung, 1981) - sowie der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (1981) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 - Possehlstraße/ Geniner Ufer – (2. Änderung, 1997).

3. Übergeordnete Ziele, Grundsätze und Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Im „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dargestellt. Als konkreter Grundsatz ist im LEP formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO- Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.“

Regionalplan 2004 für den Planungsraum II

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum dargestellt. Die in den Geltungsbereich einbezogene Possehlstraße (B 75) ist als „Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle“ dargestellt.

Als Ziele für die Hansestadt Lübeck werden u.a. eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich sowie der Erhalt als grüne Region durch Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen und bedarfsgerechte und koordinierte Flächenvorsorge genannt.

Die Siedlungsentwicklung im Ordnungsraum soll sich schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen. Dabei sollen zwischen Siedlungskörpern deutliche Grünzäsuren erhalten bleiben.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Die Possehlstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung und Bestandssicherung einer bereits bestehenden Sportanlage auf bereits für Sportzwecke genutzten Grundstücken. Im ISEK sind keine relevanten Aussagen für die vorliegende Planung enthalten.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Im Konzept Lübeck 2030 werden keine Aussagen für die Flächen im Geltungsbereich getroffen.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Dem Plangebiet wird eine hohe bioklimatische Bedeutung zugesprochen. Dementsprechend besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber baulicher Verdichtung. Der Luftaustausch mit der Umgebung ist zu erhalten. Bei Eingriffen ist die Baukörperstellung zu beachten, Gebäudehöhen sind möglichst gering zu halten.

3.6 Sportentwicklungsplan (Sport und Bewegung in Lübeck 2035)

Die im Rahmen des Sportentwicklungsplan „Sport und Bewegung in Lübeck 2035“, September 2021 erfolgten Bestandserfassungen des Landessportverbandes Schleswig-Holstein und die Befragung der Sportvereine zeigen die große Bedeutung des vereinsorganisierten Sports in Lübeck auf. Veränderte gesellschaftliche Rahmenbedingungen erfordern jedoch zunehmend Anpassungen der Inhalte und Strukturen der Vereinsarbeit. Weiterhin soll die Nachwuchs- und Talentförderung ein zentrales Arbeitsfeld der Sportvereine sein. Hierzu sollen die Kooperationen zwischen Sportvereinen /Sportfachverbänden und Schulen ausgebaut werden. Nach Auffassung der Planungsgruppe stehen gerade im Winter nicht genügend Trainingszeiten für den Ballsport zur Verfügung – weder auf Außenanlagen noch in den Sporthallen. Daher sollen punktuell Freilufthallen errichtet werden, die ein witterungsgeschütztes Training im Freien ermöglichen und die die Sporthallenbelegung entlasten können. Zudem soll das inklusive Sportangebot ausgeweitet werden.

Die in Rede stehenden Projekte, für die die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Bebauungsplan geschaffen werden sollen, entsprechen den Zielen und Empfehlungen des Sportentwicklungsplans.

3.7 Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

Durch den § 1 a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1 a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5).

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die temporäre Errichtung von zwei Traglufthallen über den Winter steigert die Nutzungsintensität von ansonsten nicht in den Wintermonaten bespielbaren Anlagen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch für gesonderte Hallen an anderer Stelle wird vermieden. Die Grundfläche des Kletterturms ist mit 7,0 x 7,0 m auf ein Minimum begrenzt.

Eingriffs- Ausgleichsregelung

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzt, gelten durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist somit nicht erforderlich, ist aber auch nicht zu erwarten.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 2.3).

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Planung von zwei Traglufthallen und eines Kletterturms dient sportlichen Belangen, wirkt jedoch dem Klimawandel nicht entgegen und dient auch nicht der Anpassung an den Klimawandel. Dienliche Maßnahmen sind Festsetzungen zum Erhalt und der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 02.33.00 - Sportanlage Possehlstraße/ Charlottenstraße - sollen i. W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der baulichen Anlagen auf dem bereits seit vielen Jahren bestehenden und genutzten Sportgelände geschaffen werden. Die im Plangebiet vorhandenen sowie die über Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigten Nutzungen werden bestandsorientiert überplant und planungsrechtlich gesichert. Folgende Ziele werden verfolgt:

a) Errichtung eines Kletterturms

- Bodenplatte ca. 9,0 m x 9,0 m, Sockelbereich ca. 7,0 m x 7,0 m, Oberkante ca. 11,0 m x 11,0 x, Höhe rd. 16,0 m;
  befestigter Fallbereich ca. 15,0 m x 15,0 m;
- Einzäunung des Fallbereichs.

b) (Temporäre) Überdachung der Beachvolleyballfelder

- Temporäre Überdachung der Beachvolleyballfelder zum Zwecke einer Ganzjahresnutzung. Hierfür ist die Errichtung einer Traglufthalle jährlich in den Monaten Oktober bis April vorgesehen. Die Traglufthalle hat eine Größe von max. 30,0 m x 50,0 m und eine

Höhe von ca. 11,0 m. Der Bebauungsplan wird die Errichtung einer festen, dauerhaften Halle ebenfalls ermöglichen;

- Errichtung von Technikanlagen (Gebläse für den Druckaufbau, Belüftungs- und Heizungsanlagen).

c) (Temporäre) Überdachung der östlichen (ehem.) Tennisplätze

- Temporäre Überdachung des östlichen, ehemaligen Tennisplatzes (heute Multifunktionscourt) zum Zwecke einer Ganzjahresnutzung. Hierfür ist die Errichtung einer Traglufthalle jährlich in den Monaten Oktober bis April im Bereich vorgesehen. Die Traglufthalle hat eine Größe von ca. 36,0 m x 36,0 m und eine Höhe von ca. 11,0 m. Der Bebauungsplan wird die Errichtung einer festen, dauerhaften Halle ebenfalls ermöglichen;
- Errichtung von Technikanlagen (Gebläse für den Druckaufbau, Belüftungs- und Heizungsanlagen);
- ggf. Errichtung von Nebenanlagen (barrierefreie Sanitäranlagen).

d) Bestandsorientierte Sicherung der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen (u.a. Sportplatz, Mehrzweckhalle, Kindertagesstätten, Stellplätze).

e) Berücksichtigung der vorhandenen prägenden bzw. gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen bei der Planung und bestandsorientierte Sicherung im Bebauungsplan.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 44.825 qm
davon:	
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 2.290 qm
Flächen für Sportanlagen	ca. 15.225 qm
Straßenverkehrsflächen	ca. 7.465 qm
Private Grünfläche	ca. 19.845 qm

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Durch den Bebauungsplan 02.35.01 (1981) wurden die bereits bestehenden Sportanlagen des (Breiten)Sportvereins und das Grundstück des Wassersportklubs überplant. Die erfolgten baulichen Entwicklungen auf dem Gelände des (Breiten)Sportvereins entsprechen zum Teil nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Zudem sind aktuell geplante Vorhaben (siehe Kapitel 4) derzeit planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Das Grundstück des Wassersportklubs wurde zudem seinerzeit bei der Aufstellung des o.g. Bebauungsplans aufgrund eines Verfahrensfehlers von der Genehmigung des Innenministeriums ausgenommen. Die i.W. bestandsorientierte Sicherung durch den vorliegenden Bebauungsplan ist sinnvoll und geboten. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans 02.33.00 trifft folgende Festsetzungen:

5.2.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf dem Gelände des (Breiten)Sportvereins wurde vor rd. 15 Jahren eine Sport-Kindertageseinrichtung (Bewegungs-Kita) als Anbau und mit funktionaler Anbindung an die bestehende Mehrzweckhalle errichtet. Für die Naturgruppe der Kita wurden vor ca. vier Jahren u.a. ein Bauwagen sowie ein Sanitärcontainer aufgestellt. Zwischen den baulichen Anlagen liegen die Außenflächen der Kita. Das gesamte Gelände wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung festgesetzt.

5.2.2 Flächen für Sportanlagen

Auf dem Gelände des (Breiten)Sportvereins wurden über die Jahre diverse bauliche (Sport)Anlagen errichtet (Mehrzweckhalle, Tennisplätze, Clubraum). In diesen Bereichen ist der Charakter einer Grünfläche nicht mehr gegeben. Dasselbe gilt für das Betriebsgrundstück des Wassersportklubs. Für diese Flächen erfolgt somit die eigenständige Festsetzung als Flächen für Sportanlagen. Die jeweilige Zweckbestimmung ist entsprechend der jeweiligen besonderen Merkmale und Bedürfnisse gewählt. Diese geben einen gewissen Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten bzw. bestehenden Nutzungen errichtet, erweitert und verändert werden können. Die Verortung der Baukörper erfolgt durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe Kapitel 5.2.4).

5.2.3 (Private) Grünfläche

Auf dem Sportplatz ist durch den zentralen Rasenplatz und das umgebende Rahmengrün der Grüncharakter der Anlage prägend und soll auch dauerhaft gesichert werden. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung als Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck, es ist ein Erbbaurecht zugunsten eines privaten Vereins bestellt. Da der Sportplatz auch ausschließlich von privaten Vereinen genutzt wird, erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche.

Dimensionierung und Lage der am Rande des Rasenplatzes geplanten (temporären) Traglufthalle sowie des Kletterturms werden durch Baugrenzen sowie Festsetzung der maximalen Höhen begrenzt (siehe Kapitel 5.2.4).

5.2.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Lage der (hoch)baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die jeweils zulässige Grundfläche ergibt sich aus der durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche. Die Größe der hochbaulichen Anlagen wird durch die baukörperbezogenen Festsetzungen ausreichend begrenzt.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohnnachbarschaft wird durch Festsetzung der maximalen Höhe minimiert.

Da die Topografie des Geländes sehr bewegt ist (siehe Kapitel 2.3) wird als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen Normalhöhennull (üNHN) gewählt. Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt die Oberkante Dachhaut.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe zur Errichtung technischer Anlagen (Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie etc.) können ausnahmsweise zugelassen werden. Maßgebliche Kriterien sind u.a. die Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der Einsehbarkeit von der Possehlbrücke.

5.2.5 Nebenanlagen

Zugunsten einer hohen Flexibilität der Flächennutzung können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie eine Höhe von max. 3,5 m und eine Grundfläche von 75 qm nicht überschreiten und sich keine störende Häufung entwickelt.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke und Nutzungen im Plangebiet sind bereits vollständig an das umliegende Straßennetz angebunden (siehe Kapitel 2.2). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen keine Änderungen in der Verkehrsführung oder -anbindung. Es werden durch die Planung keine wesentlichen zusätzlichen Kfz-Verkehre erwartet.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets entspricht derzeit den Mindesterschließungsvorgaben des 4. regionalen Nahverkehrsplans (RNVP). Mit der Entwicklung des Wohnquartiers westlich der Possehlstraße im Bereich Geniner Ufer soll die Andienung und Taktung verbessert werden.

5.3.3 Stellplätze

Auf dem Grundstück des (Breiten)Sportvereins sind private Pkw-Stellplätze vorhanden, die den Nutzern des Vereinssports sowie den Beschäftigten der Kita vorbehalten sind. Die private Pkw-Stellplatzanlage für die unmittelbar angrenzenden Nutzungen wird planungsrechtlich durch die Festsetzung als Gemeinschaftsstellplatzanlage abgesichert. Die Zusammenfassung der (bauordnungsrechtlich erforderlichen) Stellplätze in einer Gemeinschaftsanlage ist städtebaulich sinnvoll, da durch eine gemeinsame Anlage Zufahrten und –wegungen minimiert werden. Die Stellplätze werden zudem teilweise versetzt zu unterschiedlichen Tageszeiten genutzt, der Stellplatzbedarf wurde dadurch reduziert.

Weitere öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Zahl entlang der Possehlstraße vorhanden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung / Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

<u>Energie- und Trinkwasserversorgung</u>

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Die Nutzungen im Plangebiet sind bereits vollständig angeschlossen und versorgt.

<u>Schmutzwasserentsorgung</u>

Die Abwasserentsorgung erfolgt bereits durch Anschluss an das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe. Lediglich die derzeit nur befristet genehmigten Gebäude für die Naturgruppe der Sport-Kita sind nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Soll die Nutzung hier dauerhaft weiter betrieben werden, sind diese an das öffentliche Kanalnetz in der

Possehlstraße anzuschließen. Hierzu ist ein Entwässerungsantrag bei den Entsorgungsbetrieben Lübeck zu stellen. Dies gilt auch für ggf. ergänzende (barrierefreie) Sanitäranlagen im Bereich der Padel-Plätze.

Vorhandene Leitungen/ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen

Die bestehenden Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen wurden in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen. Die Leitungen/ Kanäle dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Durch neue bauliche Anlagen dürfen keine erhöhten Lasteinträge auf die Ver- und Entsorgungsanlagen einwirken. Dafür sind bauliche Anlagen unterhalb der Rohrsohle zu gründen oder in ausreichendem Abstand zu den Leitungen zu errichten. In der Regel wird ein Abstand von 2,0 m zur Rohraußenkante als ausreichend angesehen. So ist sichergestellt, dass bei späteren Aufgrabungen ein Verbau errichtet werden kann und genügend Arbeitsraum zur Verfügung steht. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Ver- und Entsorgers sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Regenwasserbehandlung

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert i.W. über die Fläche. Nach Errichtung der (temporären) Traglufthalle im Bereich der Beachvolleyballfelder fällt Niederschlagswasser zwar konzentrierter an den Fußpunkten der Halle an. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Versickerung auf dem Rasen dennoch weiterhin ohne zusätzliche Maßnahmen möglich. Sollten hier Probleme entstehen, sind ggf. Mulden o.ä. um die Traglufthalle anzulegen.

Im Bereich der neu angelegten Padel-, Pickleball und Touch-Tennisplätze wird das Niederschlagswasser über Dränagen in einen Regenwasserkanal eingeleitet, der an das öffentliche System angeschlossen ist. Für die Errichtung der (temporären) Traglufthalle in diesem Bereich werden bereits Dränagen vorgehalten.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen der Mehrzweckhalle sowie der Gebäude des Wassersportklubs werden ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 in der aktuellen Fassung ist sicherzustellen.

5.4 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets und unterliegt daher dem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz). Bei der Errichtung baulicher Anlagen und dem Aufstellen technischer Anlagen in den entsprechenden Bereichen sind daher ausreichende Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Objektschutz).

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen und tiefer liegenden Geschossen (Keller/Garagengeschosse) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen oder andernfalls besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens + 3,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) nicht unterschreiten. Da die Flächen im nördlichen Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von + 3,50 m ü NHN liegen, ist es erforderlich, Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes zu treffen. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für Aufenthaltsräume die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) auf mindestens + 3,50 m ü. NHN fest.

5.5 Immissionsschutz

Lärmwirkung auf die Umgebung

Von den Sportnutzungen insgesamt sowie den Heißlufterzeugern der beiden geplanten (temporären) Traglufthallen gehen Emissionen aus. Aufgrund der dargelegten technischen Nachweise der Heißlufterzeuger sowie der geplanten Position und Entfernung des Gebläses zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind von den technischen Anlagen keine störenden Immissionen zu erwarten. Durch die neuen Nutzungen werden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte erwartet. Prognoseuntersuchungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Während des Sportbetriebs sind die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) einzuhalten.

Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet

Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz sind nicht erforderlich (siehe Kapitel 2.5).

5.6 Grün, Natur und Landschaft

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Erhaltungsgebote

Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Markante Bäume und Gehölzbestände sowie Baumreihen stellen als charaktergebende Elemente wertvolle Strukturen für die Grünvernetzung und das Landschaftsbild dar und sind so gering wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet sind jeweils sehr gut ausgeprägt, fassen die Flächen i.W. randlich ein und sind sowohl für das Landschaftsbild das Stadtklima und für den Artenschutz relevant und daher zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzgebote

Im Randbereich des Sportplatzes, zwischen den heutigen Beachvolleyballfeldern und der Wohnbebauung Kurt-Schumacher-Straße 12-16 sowie südlich der Zufahrt von der Possehlstraße auf die private Gemeinschaftsstellplatzanlage ist der ansonsten dichte Gehölzbestand lückig bzw. wurde entnommen. Durch entsprechende Anpflanzvorgaben soll die Gehölzkulisse wieder geschlossen werden.

5.6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung.

Zur Minderung der Auswirkungen von Neubebauung auf Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden, die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für private Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sowie die ortsnahe Versickerung bzw. Verdunstung des auf der privaten Grünfläche anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt.

Durch die Beleuchtung der Traglufthallen und des Kletterturms können artenschutzrechtliche Konflikte durch Anlock- und Fallenwirkung für Insekten und durch Anlock- oder Scheuchwirkung auf Fledermäuse entstehen.

Diese artenschutzrechtlichen Konflikte können durch

- Verzicht auf Strahler;
- Einschränkung der Beleuchtung auf die Zeit vom 15. Oktober bis zum 14. März eines jeden Jahres sowie
- Beschränkung der Beleuchtung der Traglufthallen auf die täglichen Betriebszeiten

vermieden werden.

Das Kollisionsrisiko für Europäische Vogelarten mit dem Kletterturm wird minimiert, da die Höhe des Kletterturms mit rd. 16,0 m nicht die Höhe der umgebenden Gebäude übersteigt.

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ist in den Außenanlagen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen. Entsprechende Vorgaben sind im Bebauungsplan enthalten.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Anzahl der Lampen so weit wie möglich zu reduzieren ist, die einzelnen Lampen in ihrer Leistung so weit wie möglich zu drosseln und die Beleuchtungsintervalle so weit wie möglich zu verkürzen sind (z.B. durch Zeitschaltungen; Bewegungsmelder). Lampen sind zudem möglichst niedrig anzubringen; grundsätzlich sind eine größere Anzahl niedrig angebrachter Leuchten mit energieschwächeren Lampen besser als wenige hoch angebrachte lichtstarke Lampen.

5.7 Gestaltung

<u>Werbeanlagen</u>

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig sehr große Dimensionen und können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild und das bauliche Umfeld haben. Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung zugelassen, in ihrer Anzahl und Größe begrenzt sowie bewegliche und blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht ausgeschlossen.

Das Interesse von Sportvereinen an einnahmegenerierenden Fremdwerbeanlagen ist durchaus üblich und verständlich. Diese Werbeanlagen können jedoch nur ausnahmsweise unmittelbar an den Innenbanden der Sportflächen im rückwärtigen Bereich zugelassen werden, um negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Einfriedungen

Durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen kann sichergestellt werden, dass Einfriedigungen gestalterisch einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Der Herausbildung einer als „pflanzlichen Wand“ wahrgenommenen Barriere wird durch eine Höhenbeschränkung auf bis zu 1,5 m vermieden.

5.8 Kennzeichnungen

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kapitel 2.3) werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber zu Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet und sind bei Ostseehochwasser überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage unmittelbar angrenzend an die Kanal-Trave verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile des Plangebiets unterhalb von NHN + 3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den derzeitigen Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann. Auf die Kapitel 5.4 sowie 6.5.3 wird verwiesen.

5.10 Hinweise

Soweit sich aus Fachgesetzen, Untersuchungen oder Sonstigem für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B, IV Hinweise des Bebauungsplans hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die (Wohn)Nachbarschaft

Die temporäre Traglufthalle im Bereich der Beachvolleyballfelder und der Kletterturm rücken an die Wohnbebauung der Kurt-Schumacher-Straße heran, ebenso die temporäre Traglufthalle im Bereich des Multicourts an die Wohnbebauung der Theodor-Heuss-Straße. Für deren Bewohner werden sich in den Herbst-/ Wintermonaten jeweils gewohnte Blickbeziehungen verändern.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei der Errichtung der beiden Traglufthallen. Die Heißlufterzeuger sind bei der Planung von der Wohnbebauung abgewandt zu positionieren. Für den Betrieb der Padelplätze bestehen ebenfalls keine Bedenken, eine schalltechnische Prognoseuntersuchung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

6.2 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau des Sportangebots auch für Kinder und Jugendliche geschaffen. Errichtung und Unterhaltung der Sportflächen liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Vereine.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung wird kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert. Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz sind nicht zu erwarten, die Planung erfordert keine Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Es werden keine weiteren Überfahrten erforderlich; die bestehenden Zufahrten reichen für die Realisierung der Maßnahmen aus.

6.4 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Ein Ausbau des Ver- und Entsorungsnetzes (Leitungen und Anlagen) für die geplanten Vorhaben ist nicht erforderlich. Jedoch ist ggf. ein Schmutzwasserkanal für geplante/ dauerhaft betriebene Sanitäreinrichtungen im südlichen Plangebiet erforderlich (siehe Kapitel 5.3.4).

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

6.5.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird sich die erstmalige Versiegelung des Bodens nur marginal erhöhen.

Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen sind nicht vorgesehen, die Planung berücksichtigt den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand. Die beiden Traglufthallen sowie der Kletterturm rücken jedoch näher an bestehende Gehölzstrukturen heran. Der Mindestabstand von baulichen Anlagen zum Kronentraufbereich wird i.W. eingehalten.

Im Bereich der Padelplätze/ der geplanten Traglufthalle grenzt der Gehölzbestand im Süden und Osten z.T. unmittelbar an das Baufeld. Im Osten handelt es sich hierbei um Großbaumbestand, dessen Kronen in Teilbereichen im Bestand über die bestehenden Padelplätze reichen. Ein Abrücken der Baugrenze ist nicht möglich, da das avisierte Projekt eine vorgegebene Größe aufweist, aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist ein anderer Standort zudem nicht möglich. Um insbesondere den Großbaumbestand im Osten jedoch soweit wie möglich zu schützen sind bei der Verankerung der Halle (Bodennägel, Streifenfundamente) Suchschachtungen o.ä. vorzunehmen, um empfindliche Wurzelbereiche zu schonen.

Das Baufeld für die geplante Beachvolleyballhalle grenzt im Osten in Teilabschnitten ebenfalls unmittelbar an Gehölzbestand. Die Zwangspunkte auf dem Sportplatz aufgrund der diversen dort ausgeübten Sportarten mit den jeweiligen Anforderungen an Abstände, Schlaglängen etc. ermöglichen jedoch keine andere Lage des Baufelds. Da innerhalb des Baufelds noch Spielraum hinsichtlich der Anordnung der baulichen Anlagen besteht, kann auf die bestehenden Gehölzstrukturen Rücksicht genommen werden. Zudem sind auch hier in der Nähe zu Gehölzbeständen Suchschachtungen o.ä. vorzunehmen, um Wurzelbereiche zu schonen.

Ergänzende Begrünungsvorgaben sind im Bebauungsplan enthalten.

Es können sich (artenschutzrechtliche) Auswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und Insekten durch die derzeitig ausgeübten sowie künftigen Nutzungen sowie durch Beleuchtung in den Abendstunden und in der dunklen Jahreshälfte ergeben. Durch entsprechende Festsetzungen zu Beleuchtung etc. und entsprechenden Hinweise zu Betriebszeiten etc. können die Auswirkungen jedoch minimiert werden. Das Kollisionsrisiko für Europäische Vogelarten mit dem Kletterturm ist aufgrund der Höhenbeschränkung analog zur benachbarten Wohnbebauung ebenfalls minimiert.

Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Das Wasser im Plangebiet kann und soll auf den Grünflächen dort wo es anfällt versickern. Die Padel-, Pickelball- und Touchballfelder sind ebenso wie die bestehenden baulichen Anlagen über Dränagen an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Die Erweiterungsoption für den Wassersportklub Richtung Norden befindet sich innerhalb des 50 m-Schutzstreifens landwärts von der Uferlinie der Trave (Gewässer erster Ordnung), in dem gemäß § 35 LNatSchG bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen. Da die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einer baulichen Erweiterung durch Anlagen, die ausschließlich der Nutzung des Wassersports zuzuordnen sind nicht entgegenstehen, kann eine entsprechende Ausnahme von dieser Bauverbotsregelung in Aussicht gestellt werden. Der Hochwasserschutz und die entsprechenden Vorgaben sind zu beachten.

Das Landschaftsbild wird sich durch die drei geplanten baulichen Anlagen verändern. Der Kletterturm im Nordosten sowie die temporäre Traglufthalle im südöstlichen Plangebiet sind durch den vorhandenen Baumbestand jedoch zum Teil abgeschirmt. Weitere Minderungsmaßnahmen durch eine entsprechende Farbwahl für die Außenhaut der Traglufthallen sind im Rahmen der konkreten Umsetzung zu prüfen.

6.5.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwartet. Die das Mikroklima stärkenden Gehölzstrukturen bleiben in weiten Teilen erhalten. Die festgesetzten Anpflanzgebote von Bäumen sowie Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.

6.5.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Teile des Plangebiets befinden sich im Hochwasserrisikogebiet. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Punkt 5.4).

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch oder sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

<u>Aufstellungsbeschluss</u>

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.7.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz sowie von Flächen für Sportanlagen im Bebauungsplan 02.33.00 kann aus der Grünflächendarstellung, Zweckbestimmung Sportplatz des geltenden Flächennutzungsplans entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 Gelegenheit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie zur Stellungnahme gegeben.

Die Veröffentlichung der Planung erfolgte auf dieser Internetseite der Hansestadt Lübeck mit der Möglichkeit zum Download. Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen, Mühlendamm 12, 23552 Lübeck ausgelegt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Während der Beteiligungsfrist ging eine Stellungnahme ein. Der angeregten Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie der Anpassung der Erhaltungsbindung für Gehölze an den Bestand wurde entsprochen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 8.8.2024 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 23.7.2024 per Mail zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.8.2024 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert, sondern u.a. die nachfolgenden Themen vorgebracht:

- Hinweise auf verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen
- Minderung der Hochwasserrisiken
- Kampfmitteluntersuchung
- Schutz der bestehenden Gehölze/ Abstand zu baulichen Anlagen
- Beleuchtungsvorgaben
- Aufnahme von Pflanzlisten für Dachbegrünung
- Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 03.03.2025 die Veröffentlichung des Entwurfs des Bebauungsplans und der zugehörigen Begründung beschlossen. Die Veröffentlichung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.3.2025 bis einschließlich 14.04.2025 auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck mit der Möglichkeit zum Download der Unterlagen. Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme im Bürgerservicebereich des Fachbereichs Planen und Bauen ausgelegt. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist keine Stellungnahme eingegangen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans keine Stellungnahmen vorgebracht worden, die eine Änderung des Planentwurfs erfordern.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt ergeben, so dass der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans als Satzung beschlossen werden kann.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S. 734)

9.3 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan waren keine Fachgutachten zu erarbeiten.

Lübeck, den 22.04.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Bi

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2025/14347
öffentlich

Lübeck, 18.06.2025

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Andreas Krüger (E-Mail: andreas.krueger@luebeck.de Telefon: 122-6905)

Außerplanmäßige Bewilligung gemäß § 82 (1) Gemeindeordnung Schleswig-Holstein von Verpflichtungsermächtigungen und von Mitteln zur Deckung von Auszahlungen, Investitionsmaßnahme 552001 999.7841000 - Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
24.06.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Bei dem Produktsachkonto 552001 999.7841000 Wasser und Hafen, Auszahlungen aus dem Erwerb von Finanzanlagen werden für das Haushaltsjahr 2025 6.512.652,00 EUR zur Deckung des Bedarfes außerplanmäßig bewilligt.

   Deckung: Eine Deckung in Höhe von 6.512.652,00 EUR erfolgt aus folgenden Produktsachkonten:

1.	Skandikai/Bahnhof Gewerbegebiet Nord	552001 537.7852000	300.000,00 EUR
2.	Skandikai/Verlängerung Anleger 3 / 4	552001 545.7852000	350.000,00 EUR
3.	Skandikai, Landstromanschlüsse	552001 557.7852000	500.000,00 EUR
4.	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	612003 000.7821000	500.000,00 EUR
5.	Soziale Stadt Moisling	511003 030.7818000	400.000,00 EUR
6.	Fahrradparkhaus in den Linden Arcaden	573004 002.7852000	100.000,00 EUR
7.	Sanierung Sportplatz Schönbö-	424001 054.7831000	1.000.000,00 EUR

	cken		
8.	Allgemeine Investitionstätigkeit	127001 999.7831000	1.000.000,00 EUR
9.	Kapitaleinlage in die SWL Gruppe	535001 999.7815000	2.362.652,00 EUR

2. Bei dem Produktsachkonto 424001 054.7831000 Sportstätten, Auszahlungen aus dem Erwerb von bewegl. Anlagevermögen >1.000 EUR wird für das Haushaltsjahr 2025 eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 1.000.000,00 EUR zu Lasten 2026 bewilligt. Die Deckung erfolgt aus einer bestehenden VE beim Produktsachkonto 552001 537.7852000 Skandinavienkai/Bahnhof Gewerbegebiet Nord.

Die Mittel stehen auf den genannten Produktsachkonten im Haushalt 2025 zur Verfügung.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
1.300 Recht	Keine rechtlichen bedenken

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

[ ] Ja
[X] Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch:

§ 82 Abs. 1GO-S.-H.

Finanzielle Auswirkungen:

[X] Ja
[ ] Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

[X] Nein
[ ] Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Die Hansestadt Lübeck (HL) erwarb im Jahr 2021 37,5 % der Gesellschaftsanteile der Lübecker Hafen-Gesellschaft mbH (LHG) von RREEF PAN-INFRASTRUKTURE TWO LUX S. à r.l.. Die Bürgerschaft hatte in ihrer Sitzung am 25.11.2021 unter TOP 15.9 der Vorlage VO/2021/10563 „Beteiligung an der LHG“ zugestimmt. In diesem Zusammenhang wurden auch die erforderlichen Mittel für den Kauf von 400 TEUR und die Nebenkosten von 3,84 Mio. EUR investiv geordnet; diese umfasste auch die seinerzeit ermittelte Grunderwerbsteuerlast von rd. 3,738 Mio. EUR. Die Festsetzung der Grunderwerbssteuer selbst ist nunmehr in 2025 durch das Finanzamt Pinneberg erfolgt, nachdem die Grundbesitzwerte auf den 29.11.2019 ermittelt und festgesetzt wurden.

Der Grunderwerbssteuerbescheid vom 22.05.2025 liegt nun seit dem 26.05.2025 bei der HL in Höhe von 6.512.652,00 EUR vor.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO hat im Vorfeld der Steuerfestsetzung die Bewertung der Grundbesitzwerte der LHG vorgenommen. Im Gegensatz zur Schätzung in der Vorlage VO/2021/10563 gab es eine abweichende Bewertung der Grundbesitzwerte, die in der Abgrenzung von Mietobjekten, der Bewertung von Containern und der Prüfung der Flächenzuordnungen zwischen der LHG und der HL begründet ist. Diese Prüfung hat BDO aufgrund der genannten Sachverhaltsermittlung erst Ende des Jahres 2024 abgeschlossen. Daher hat sich auch die Bescheiderteilung des Finanzamtes entgegen der Erwartung in der Beschlussvorlage im Jahr 2021 wesentlich verzögert.

Im Ergebnis hat BDO die Richtigkeit der Bewertung der Grundbesitzwerte bescheinigt; die Steuerschuld ist unstrittig. Der Betrag ist zum 26.06.2025 fällig. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Finanzamt wurde ein Zahlungsaufschub von einigen Tagen in Aussicht gestellt, um die haushaltsmäßige Ordnung in dieser Größenordnung unter Beteiligung der städtischen Gremien sicherzustellen.

Diese Vorlage dient allein der Herstellung der haushaltsmäßigen Ordnung. Die Entscheidung in der Hauptsache ist – wie eingangs darstellt – in der Bürgerschaftssitzung am 25.11.2021 unter TOP 15.9 zur Vorlage VO/2021/10563 getroffen worden.

Eine Vertagung der Vorlage sollte nicht erfolgen, da der Bescheid über die Steuerschuld nicht angefochten wird und die Fälligkeit zum 26.06.2025 besteht. Der Zahlungstermin ist auch wegen der Säumniszuschläge nach § 240 Abgabenordnung (AO) i. H. v. 1 Prozent je angefangenem Monat unbedingt einzuhalten; vor diesem Hintergrund erfolgte auch die Abstimmung mit dem zuständigen Finanzamt zum kurzfristigen Zahlungsaufschub.

<u>Erläuterung der Deckungsmittel</u>

Beschlusspunkt 1
Nr.1
Die Umsetzung beginnt erst, wenn die Zuwendungsbescheide vorliegen (EU und Land); voraussichtlich Sommer 2026. Die verbleibenden Mittel sind für die weitere Planung aus aktueller Sicht ausreichend.

Nr.2
Die Entscheidung über die Festlegung einer Vorzugsvariante dauert länger als erwartet, daher reduzieren sich die Mittelabflüsse für die weitere Entwurfs- und Genehmigungsplanung in 2025.

Nr. 3
Die Klärung von Themen grundsätzlicher Bedeutung mit Dritten dauert an, daher ergeben sich Verzögerungen in der weiteren Planung bzw. Ausschreibung zur Umsetzung.

Nr. 4
Die Haushaltsmittel in 2025 in Höhe von 500 TEUR wurden nach Vorgaben des LPA für die Maßnahme „Ankauf von Flächen gem. Hafenentwicklungsplan (VO/2020/08588) und Masterplan Skandinavienkai“ in den Haushalt eingestellt, diese werden aufgrund des jetzt absehbaren Maßnahmenfortschritts jedoch in 2025 nicht benötigt.

Nr.5
Die Mittelfreigabe konnte unter der Annahme erfolgen, dass die HL im Städtebausanierungsprogramm „Soziale Stadt Moisling“ im Jahr 2025 keinen Zuwendungsbescheid vom Land erhalten wird, so dass die HL auch den eingeplanten kommunalen Eigenanteil zur Städtebausanierung nicht zu leisten hat.

Nr.6
Durch die Insolvenz der Eigentümergesellschaft ist das Projekt „Fahrradparkhaus Linden Arcaden“ (VO/2025/14174) unterbrochen worden, so dass die eingestellten Haushaltsmittel aufgrund des absehbaren Projektfortschritts nicht in 2025 benötigt werden.

Nr. 7
Der Maßnahmenfortschritt erlaubt die Abgabe der Deckungsmittel aus Resten, aufgrund anstehender Ausschreibungen ist jedoch die ersatzweise Bereitstellung einer VE erforderlich (siehe Beschlusspunkt 2)

Nr. 8
Der genaue Zeitpunkt der Mittelabflüsse für beauftragte Fahrzeuge und Geräte steht derzeit noch nicht fest, so dass die Bereitstellung erfolgen kann.

Nr. 9
Die Auszahlung steht unter dem Vorbehalt eines bestandenen Private Investor Tests (PIT). Sobald dieser erfolgreich abgeschlossen wurde, wird der Bürgerschaft eine Beschlussvorlage entgegengebrach und erst dann wird die Zahlung fällig, so dass für den dringenden Liquiditätsbedarf zur Zahlung der Grunderwerbsteuer vorübergehend Deckung geleistet werden kann.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen

Fraktion LINKE + GAL
in der Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck

► Nr. VO/2025/14000-01
öffentlich

Lübeck, 25.02.2025

Antrag

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067)

Fraktion Linke & GAL, AT: Einrichtung einer Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.02.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	

Antrag:
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Gründung und Einrichtung einer kommunalen Energieagentur / eines Kompetenzzentrums Klimaneutralität zu initiieren.
Damit soll in Lübeck eine Anlaufstelle geschaffen werden, die nach dem Konzept einer „One-Stop-Agency“ aus einer Hand Beratung und Unterstützung anbietet sowie motivierende Beteiligungs- und Informationsformate für Bürger:innen, Unternehmen, Organisationen und Vereine organisiert und lokale Akteur:innen vernetzt.

Bis zur Bürgerschaftssitzung im Juli 2025 soll ein Konzept vorgelegt werden, das den finanziellen Mittel- und Personalstellenbedarf darstellt und Finanzierungsmöglichkeiten durch u.a. Fördermittel aufzeigt.

Sofern umliegende Gemeinden Interesse zeigen, sich an einer Energieagentur zu beteiligen, sollen die Möglichkeiten einer regionalen Ausweitung der Angebote und Aufgaben sowie der erweiterte Personalbedarf aufgezeigt werden.

Einzubindende Gruppen sind weitere Bereiche der Hansestadt Lübeck, Stadtwerke Lübeck, Wirtschaftsförderung Lübeck, Handwerkerschaft, Klima pro Lübeck, Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, Finanzinstitute, Förder- und Finanzierungsexpert:innen, Hochschulen, bestehende Bürgerenergiegenossenschaften und ggf. weitere.

Zukünftige Aufgaben einer Wärme- und Energieagentur:

- Kampagnen zur Wärmewende und zum Klimaschutz für Bürger:innen und im Gewerbe[1] durchführen
- Beratung für Gebäudeeigentümer:innen zur Wärmewende, zu Klimaschutz und Klimaanpassung
- Fördermöglichkeiten für die Energiewende im Gewerbe[2] und für Bürger:innen[3] aufzeigen und bereitstellen
- Information, Beratung und Unterstützung für die Gründung von Genossenschaften als Betreibermodell von Wärmenetzen in Quartieren, die nicht für den Anschluss ans Fernwärmenetz vorgesehen sind
- Projekte entwickeln und umsetzen, wie z.B.
    - (Quartiers-)Befragungen durchführen und Beteiligungsformate entwickeln, die in Kooperation mit Handwerksbetrieben, Energieberater:innen sowie Förder- und Finanzierungsexpert:innen für Bürger:innen und Gewerbetreibende in den Quartieren durchgeführt werden
    - Organisation von Informationsveranstaltungen wie „Tag der offenen Tür“, um erfolgreiche Musterbeispiele für energetische Sanierungen und Heizsysteme für unter-

schiedliche Gebäudetypen erlebbar zu machen und zu zeigen, wie Klimaschutzmaßnahmen direkt den Alltag verbessern, z.B. durch geringere Energiekosten

- Einrichtung und organisatorische Unterstützung eines fachkundigen Beirats (bestehend aus Akteur:innen der Zivilgesellschaft, sozialen Trägern, Kirchengemeinden, lokalem Handwerk, Architekt:innen, Wohnungswirtschaft, Mieterbund, politischen Parteien, Umweltschutzorganisationen, Stadtwerke und ggf. weitere) als Netz von Multiplikator:innen zur Verbesserung des Informationsflusses und des Dialogs.

Begründung:

Der Transformationsprozess zu Klimaneutralität betrifft die gesamte Lübecker Bevölkerung sowie ansässige Unternehmen und ist auf breite gesellschaftliche Unterstützung angewiesen.

Deshalb ist eine der größten Herausforderungen beim Klimaschutz, neben der Bereitstellung personeller Ressourcen und finanzieller Mittel, eine umfassende, gute Beteiligung und Mobilisierung der lokalen Akteur:innen, Bürger:innen und Gewerbetreibenden.

Dies gilt insbesondere für die Wärmewende. Nur wenn es gelingt, Gebäudeeigentümer:innen als Partner:innen für die aktive Teilnahme zu gewinnen, kann die Wärmewende gelingen.

Sofern bestehende Gebäude zukünftig nicht oder nicht zeitnah an geplante Fern- oder Nahwärmenetze angeschlossen werden können, stehen viele Gebäudeeigentümer:innen vor der Frage, für welche dezentrale Lösung oder Zwischenlösung (z.B. Mietheizung) sie sich entscheiden sollen, wann der richtige Zeitpunkt für den Umstieg ist, welche Fördermittel es gibt und welche Investitionen in energetische Sanierungen sinnvoll sind.

„Um Bürger:innen über Klimaschutz zu informieren und zur Teilnahme zu mobilisieren, existieren derzeit viele verschiedene Beratungsangebote, Kampagnen und gemeinschaftliche Initiativen. Dabei steht in der Regel ein Teilaspekt im Fokus. Für Klimaschutzmaßnahmen wie etwa das Umgestalten eines Altbaus hin zur Klimaneutralität müssen Bürger:innen häufig viele separate Beratungsstellen aufsuchen und sich mit den folgenden Themen befassen: Heizungsanlage, Einsatz von erneuerbaren Energien, Wärmedämmung, Denkmalschutz, Gebietssatzungen, kommunale Wärmeplanung, Lärmschutz, Auflagen Wasser & Boden, Finanzierungs- und Fördermittelberatung. Durch die unterschiedlichen Blickwinkel der Auskunft gebenden Stellen werden teilweise sich widersprechende Ratschläge erteilt.
Zum Klimaschutz motivierte Bürger:innen stellen sich mit Glück – wenn auch unbefriedigt – der Herausforderung. Unmotivierte Bürger:innen werden so nicht gewonnen. Zusätzlich zur Beratung ist Motivation und Unterstützung, auch finanzielle, für die erste Gruppe hilfreich und für die zweite Gruppe notwendig. Die vorhandenen Beratungsangebote in Lübeck reichen nicht aus, um das Ziel der Treibhausgasneutralität schnell zu erreichen.“ (MAKS, Anhang C, S. 355)

Eine Energieagentur als zentrale Servicestelle für Bürger:innen und Unternehmen ermöglicht dagegen die effiziente Bündelung von Fachwissen und Ressourcen und bietet insbesondere Bürger:innen, die noch nicht in ausreichendem Maße mit dem Thema Klimaschutz und der Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung vertraut sind, erleichterten Zugang zu Informations- und Beratungsangebote aus einer Hand. Dies steigert auch die Motivation.

Gleichzeitig ist eine Energieagentur Schnittstelle und kommunikatives Bindeglied zwischen der Stadtverwaltung, lokalen Akteur:innen, Bürger:innen und Unternehmen im Lübecker Stadtgebiet. Ideen und Anregungen von Bürger:innen und Gewerbetreibenden oder die Benennung von Schwierigkeiten können so frühzeitig in Planungen und Entscheidungen einbezogen werden.

Durch die Organisation und Durchführung von Informations- und Austauschveranstaltungen in Stadtteilen und Quartieren, soll der Dialog mit Bürger:innen, Handwerksbetrieben, Energieberater:innen und weiteren Expert:innen ausgeweitet und gefördert werden.

Auch sollen in Kooperation mit Bürger:innen und Unternehmen Veranstaltungsformate wie „Tage der offenen Tür“ oder des „offenen Heizungskellers“ initiiert werden, bei denen Sanierungsbesichtigungen stattfinden und Bürger:innen sich selbst ein Bild von einem Gebäude machen können, in dem eine klimaneutrale Wärmetechnik verbaut wurde. Geschichten über erfolgreiche energetische Sanierungen,

sowie Abwägungs- und Entscheidungsprozesse können hierbei von den Gebäudeeigentümer:innen selbst erzählt werden.

Um die gesellschaftliche Unterstützung und Akzeptanz bei der Wärmewende weiter wachsen zu lassen, soll der genossenschaftliche Betrieb von Wärmenetzen angeregt und unterstützt werden. Diese haben sowohl ökonomisch als auch sozial und ökologisch Relevanz und führen zu einer hohen Identifikation der Bürger:innen mit dem Wärmenetz und stärken den sozialen Zusammenhalt.

Ein Beirat, bestehend aus den im Antragstext genannten Akteur:innen, ist ebenfalls hilfreich, um regelmäßig zum Stand der Planungen zu informieren und zu Rückmeldungen einzuladen. Ein solcher Beirat vergrößert das Netz von Multiplikator:innen und kann dafür sorgen, dass die Wärmewende an vielen Stellen zum Thema wird.

Fußnoten:

1 Das Gewerbe ist ein maßgeblicher Verursacher von Treibhausgasen in Lübeck. Wärme- und Prozessenergie, Stromverbrauch und Wirtschaftsverkehr verursachen zusammen über 40 Prozent der Emissionen. Nur eine kleine Minderheit der Gewerbebetriebe wird ohne externe Motivation bis 2035/2040 klimaneutral wirtschaften (zumindest ohne das Instrument der Kompensation zu beanspruchen).

2 Für den Gewerbesektor existieren derzeit etwa 390 Förderprogramme für Klimaschutz (EU, Bund, Land), um die Transformation hin zur Klimaneutralität zu beschleunigen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die finanzielle Förderung des Gewerbes im Wesentlichen eine übergeordnete Aufgabe ist. Auf regionaler Ebene soll hauptsächlich zu diesen Fördermöglichkeiten beraten werden. Daneben gibt es einige Lücken, die durch kommunale Förderung ergänzt werden sollen, um passgenau die regionalen Notwendigkeiten abzudecken.

3 Für Bürger:innen existieren derzeit etwa 200 Förderprogramme für Klimaschutz (EU, Bund, Land), um die Transformation hin zur Klimaneutralität zu beschleunigen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die finanzielle Förderung im Wesentlichen eine übergeordnete Aufgabe ist. Auf regionaler Ebene soll hauptsächlich zu diesen Fördermöglichkeiten beraten werden. Daneben gibt es einige Lücken, die durch kommunale Förderung ergänzt werden sollen, um passgenau die regionalen Notwendigkeiten abzudecken.

Quellen:
VO/2023/11957-01 Masterplan Klimaschutz (MAKS), Anhang C S. 355-358;
VO/2024/13808 Kommunale Wärmeplanung für Lübeck;
„Gesellschaftliche Unterstützung für eine erfolgreiche Wärmewende“, Umweltbundesamt Gesellschaftliche Unterstützung für eine erfolgreiche Wärmewende | Umweltbundesamt

Anlagen:

Vorsitzende/r
der Fraktion LINKE + GAL

Fraktion LINKE + GAL
in der Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck

► Nr. VO/2025/14241
öffentlich

Lübeck, 07.05.2025

Antrag

Bearbeitung: Katja Mentz (E-Mail: katja.mentz@luebeck.de Telefon: 122-1067)

Fraktion LINKE & GAL: Gedenktag für die Opfer von Femiziden - Geschlechtsspezifische Gewalt gegen Frauen und Mädchen sichtbar machen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	

Antrag:

Die Bürgerschaft möge beschließen:

1. Die Stadt Lübeck führt einen Gedenktag ein, um Mädchen und Frauen zu gedenken, die durch geschlechtsspezifische Gewalt getötet wurden.
2. Der Gedenktag soll jährlich am 10. März stattfinden.
3. Die Stadt Lübeck richtet dazu eine öffentlich zugängliche Veranstaltung aus.

Begründung:

Das Problem der geschlechtsspezifischen Gewalt nimmt weiter zu. Laut Bundeskriminalamt sind im Jahr 2024 Straftaten gegen Frauen und Mädchen in allen Bereichen gestiegen.

Im Jahr 2023 wurden laut Lagebild „Geschlechtsspezifisch gegen Frauen gerichtete Straftaten“ [1] des Bundeskriminalamtes 360 Mädchen und Frauen Opfer vollendeter Tötungsdelikte. Die Zahlen für 2024 wurden noch nicht veröffentlicht.

Femizide, also die gezielte Tötung von Frauen und Mädchen aufgrund ihres Geschlechts, werden noch immer nicht in vollem Ausmaß als das schwerwiegende gesellschaftliche Problem anerkannt, das es ist.
Ein offizieller Gedenktag kann dazu beitragen, die breite Öffentlichkeit auf das Thema aufmerksam zu machen, wie weit verbreitet und systematisch Gewalt gegen Frauen ist, die letztlich zu ihrem Tod führt.
Der Gedenktag könnte den Austausch zwischen Frauenrechtsorganisationen, Aktivistinnen, politischen Entscheidungsträgern und der Öffentlichkeit fördern und eine langfristige Solidarität aufbauen.
Auch denjenigen, die Gewalt überlebt haben oder sich noch in unsicheren Beziehungen befinden, kann dieser Tag Unterstützung und Solidarität bieten.
Am 10. März 2025 hat die Stadt Ludwigsburg erstmals einen offiziellen Gedenktag mit einer Trauerminute und Trauerbeflaggung des Rathauses veranstaltet. Oberbürgermeister Matthias Knecht (parteilos) ruft Städte, Gemeinden, Kommunen, Kreise und Länder dazu auf, nachzuziehen.
Lübeck sollte dem Aufruf folgen!

[1] BKA - Meldungen - Bundeslagebild „Geschlechtsspezifisch gegen Frauen gerichtete Straftaten 2023“

Anlagen:

Vorsitzende/r
der Fraktion LINKE + GAL

Herr Lothar Möller
Fraktionsloses Mitglied
in der Bürgerschaft
der Hansestadt Lübeck

► Nr. VO/2025/14219
öffentlich

Lübeck, 29.04.2025

Antrag

Bearbeitung: Christiane Nimz (E-Mail: christiane.nimz@luebeck.de Telefon: 122-1013)

BM Lothar Möller: Girls-Cars - Frauen fahren Frauen: Mehr Sicherheit im nächtlichen Nahverkehr

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.05.2025	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Antrag:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck möge beschließen:

Der Bürgermeister wird beauftragt, gemeinsam mit Taxiunternehmen, Fahrdienstanbietern sowie der Stadtverwaltung ein Konzept zu entwickeln und umzusetzen, das einen speziellen Fahrdienst „Girls-Cars – Frauen fahren Frauen“ etabliert. Ziel des Projektes ist es, Frauen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch von Frauen durchgeführte Beförderungen mehr Sicherheit im Nahverkehr zu bieten.

Die Ergebnisse der Konzeptentwicklung sind den zuständigen Ausschüssen zur Beratung und weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:
Für viele Frauen ist die nächtliche Nutzung von Taxis oder Fahrdiensten mit einem unsicheren Gefühl verbunden, insbesondere wenn der Fahrer ein unbekannter Mann ist. Studien und Erfahrungsberichte zeigen, dass dies häufig eine Hemmschwelle darstellt, solche Angebote überhaupt in Anspruch zu nehmen.

Die Personenbeförderungsbranche ist derzeit überwiegend männlich dominiert. Ein spezieller Fahrdienst, bei dem Frauen von Frauen gefahren werden, kann maßgeblich dazu beitragen, die gefühlte und tatsächliche Sicherheit von weiblichen Fahrgästen zu erhöhen.
Gleichzeitig eröffnet ein solches Projekt neue berufliche Perspektiven für Frauen in der Beförderungsbranche.

Die Wählergemeinschaft Bürger für Lübeck (BfL) setzt sich mit dem Projekt „Girls-Cars – Frauen fahren Frauen“ für mehr Sicherheit, Gleichberechtigung und Lebensqualität in Lübeck ein.

Anlagen:
./.

Lothar Möller