

**Fragen- und Antwortenkatalog
„Rund um das geplante
Waterfront-Projekt“**

Zahlen, Daten, Fakten

Liebe Leserin,

Lieber Leser,

der nachfolgende Fragen- und Antwortenkatalog ist eine Handreichung für alle die, die noch nicht umfassend zum geplanten Waterfront-Projekt informiert wurden. Der BiP e.V. hat festgestellt, dass viele Bürger, auch Entscheidungsträger, nicht oder nicht ausreichend über das geplante Projekt informiert sind. Ein Umstand, den wir bedauern.

Leider informiert auch die Verwaltung der Hansestadt nicht immer ausreichend und objektiv. Dies kann bei politischen Entscheidungen zu Fehlern führen, die für die Hansestadt von Nachteil sind – und dies kann keiner ernsthaft wollen. Wir bitten Sie deshalb herzlich, bei offiziellen Informationen der Stadtverwaltung immer auch eine Quelle bzw. die Informationsgrundlage zu erfragen.

Wir haben uns deshalb entschlossen, diesen Katalog herauszugeben. Sie finden dort viele Informationen – teilweise auch nur Fragen. Wir haben uns ebenfalls entschlossen, den Vertrag, den die Hansestadt Lübeck mit dem Investor geschlossen hat, als Anlage beizufügen - so können Sie alle Informationen auch überprüfen.

Auf Wunsch stehen wir Ihnen natürlich auch für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Eckhard Erdmann

Siegbert Bruders

(Vorsitzender der BiP e.V.)

(Stellvertretender Vorsitzender der BiP e.V.)

Travemünde, Januar 2009

Fragebereich Vertrag:

1. Wurden bei Vertragsabschluß die EU-Vergaberichtlinien beachtet?

Nein, der Vertrag verstößt gegen geltendes Recht – ist aber nicht mehr anfechtbar wegen abgelaufener Fristen. Ein Vertrag in dieser Größenordnung hätte zwingend europaweit ausgeschrieben werden müssen. (Quelle: Rechtsgutachten liegt der BiP vor)

2. Warum nicht?

3. Gibt es hierzu ein Rechtsgutachten seitens der Stadt?

Nein – jedoch ein privates.

4. Wie viel verdient die Stadt an dem Vertrag?

Möglicherweise gar nichts. Es könnten Kosten bis zur Höhe der Bausumme anfallen. Der Vertrag sieht eine Kaufsumme von ca. 6,5 Mio. vor. Hiervon zieht Herr Hollesen etwa 1 Mio. ab für den Abriss der Hallen am Hafen. Von den verbleibenden ca. 5,5 Mio. muss die Stadt mindestens folgende Leistungen erbringen: (Quelle: Vertrag und Auskünfte)

- ca. 1 Mio. Aufwand zur Entschädigung des SVH (lt. Gutachterausschuss) bei Ausübung des Heimfallrechts gemäß Erbbauvertrag. Dies ist rechtlich jedoch

äußerst umstritten. Bei einvernehmlicher Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages betragen die Kosten ca. 1,6 Mio.

- Bau einer Promenade (Noch keine Kostenschätzung vorhanden)
- Beseitigung von Altlasten: Bisher ein Gutachten vorhanden. Nicht untersucht wurde der Bunkerbereich am Hafen. Noch keine Kostenschätzung vorhanden.

5. Kann der Vertrag rückgängig gemacht werden?

Ja , problemlos. Die Bürgerschaft muss nur einen anderen B-Plan aufstellen, als im Vertrag vorgesehen. Der Investor kann dann vom Vertrag zurücktreten. (Quelle: Vertrag)

6. Verliert die Stadt dann nicht an Glaubwürdigkeit und verschreckt so potentielle Investoren?

Möglicherweise verliert sie begrenzt an Glaubwürdigkeit. Möglicherweise hilft aber eine Neuausschreibung auch neue Investoren zu finden und das Verfahren europarechtlich richtig zu gestalten. So gewinnt man das Vertrauen von Investoren.

7. Kann der Investor dann Regressansprüche stellen?

Nein. Nach § 17 Abs. 3 des Vertrags: wird der Vertrag wegen des Rücktritts der Käuferin ganz oder teilweise nicht wirksam, trägt jede Partei die ihr entstandenen Kosten ... selbst. (...) Bis dahin angefallene Planungskosten trägt die Käuferin allein.“ (Quelle: Vertrag)

Das Rücktrittsrecht der Käuferin (Hollesen) besteht, wenn kein B-Plan aufgestellt wird, der den Vorgaben des Vertrags entspricht (§ 17 Abs. 1). Danach trägt Hollesen sogar die Planungskosten allein, alle anderen Kosten tragen die Parteien soweit sie ihr entstanden sind.

8. Ist bekannt, dass der Kaufvertrag selbst zwar beschlossen und geschlossen, aber seine Wirkung aufschiebend bedingt ist? Er wird nur wirksam, wenn die Bürgerschaft das gesamte Waterfront-Projekt genehmigt. (Bebauungsplan). (Quelle: Vertrag)

9. Der Kaufpreis für die rd. 70.000 qm Fläche beträgt etwa 78,-€ /qm durchschnittlich. Halten die Abgeordneten diesen Kaufpreis für angemessen? (Quelle: Vertrag)

10. Hat die Verwaltung der HL geprüft, welcher Preis zu erzielen wäre, wenn sie selbst einen qualifizierten oder einfachen Bebauungsplan aufstellen würde?

11. Gibt es Untersuchungen darüber, welche Preise bei den einzelnen Flächen auf dem Priwall zu erwarten wären, wenn sie im Rahmen eines angemessenen Ausschreibungsverfahrens verhandelt würden?

- 12.** Gibt es Untersuchungen über die Kosten einer Beseitigung von Altlasten insbesondere im Bereich des ehemaligen U-Boot – Hafens (Passathafen, Bunkeranlagen, Betontankanlagen)?
- 13.** Haben die Mitglieder der Fraktionen den Vertrag zwischen der Stadt und der Waterfront AG gelesen bzw. ist ihnen der Inhalt in Einzelheiten bekannt?
- 14.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass vergleichbares Land das 3-bis 4-fache der Stadt Lübeck einbringen könnte also zwischen € 15 und €20 Mio?
- 15.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass der zu niedrige Verkaufspreis damit begründet wird, dass es sich um „Bauerwartungsland“ handelt?
- 16.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass durch geringfügige Investitionen dieses „Bauerwartungsland“ in hochwertigeres „Bebauungsland“ umgewidmet werden kann?
- 17.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass der Käufer umsatzsteuerpflichtig ist? Laut Vertrag, wird die Stadt Lübeck der Priwall AG „die Umsatzsteuer nicht in Rechnung stellen und die Umsatzsteuer nicht vereinnahmen“. Mit welcher Begründung? (Quelle: Vertrag)
- 18.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass der Campingplatz Katt geräumt werden soll, ehe die erste Teilzahlung von ca. €3 Mio. gezahlt werden muss?
- 19.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass der Segelverein Herrenwyk ein Erbbaurecht bis zum Jahre 2071 mit einem Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle besitzt?
- 20.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass die Stadt sich verpflichtet hat, eine Uferpromenade auf der Wasserseite der Fläche auf Stadtkosten herzustellen? Liegt der Bürgerschaft eine plausible Kostenrechnung für dieses Projekt vor?
- 21.** Ist den Mitgliedern der Fraktion bekannt, dass sich die Stadt Lübeck verpflichtet hat, bekannte „Altlasten und Bodenverunreinigungen“ zu beseitigen? (Quelle: Vertrag)
- 22.** Kennen die Mitglieder der Fraktion das von der Stadt Lübeck im Vertrag angekündigte Gutachten zur Bodenverunreinigung?
- 23.** Um welche Altlasten und Bodenverunreinigungen handelt es sich?

- 24. Welche Kosten sind hierfür berechnet worden?*
- 25. Welche Vorkehrungen muss die Stadt Lübeck treffen, um Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Entsorgung von Abwasser und Müll zu gewährleisten?*
- 26. Ist hierfür eine Kostenberechnung erstellt worden?*
- 27. Besteht ein Gutachten zur Verträglichkeit und Belastung mit der vorhandenen Infrastruktur?*
- 28. Ist den Abgeordneten bekannt, dass der Investor nach Änderung des Flächennutzungsplans das Gelände verkaufen kann? (Quelle: Vertrag)*

Fragebereich Einwohnerrechte

- 29. Ist jemals durch die Stadt abgeschätzt oder ermittelt worden, welche Konsequenzen sich aus dem Nachbarschaftsschutz ergeben und welche Konsequenzen sich hieraus für das gesamte Projekt ergeben können?*

Nach baurechtlichen Vorschriften haben Nachbarn sowohl beim Bauplanungsverfahren als auch beim Genehmigungsverfahren eigene Rechte.

Fragebereich Naturschutz

- 30. Gibt es inzwischen ein weiteres Naturschutzgutachten?*

Das durch den Investor eingeholte Naturschutzgutachten ist grob fehlerhaft und verliert den Wert einer Planungsgrundlage. Dies ist durch den Gutachter BRAUN inzwischen festgestellt. (Quelle: Leguan Gutachten: liegt vor, Gutachten Mathias Braun))

- 31. Ist den Abgeordneten bekannt, dass der Wald an der Mecklenburger Landstrasse nicht vom Segelverein Herrenwyk (SVH) benötigt wird?*

Der SVH hat eigene Vorschläge für die Überwinterung der Boote gemacht.

- 32. Hat die Stadt eine umfassende Ökobilanz erstellt?*

- 33. Die BIP in Verbindung mit den Naturschutzverbänden wird bei einer Umsetzung des Vertrages den Gerichtsweg auf allen Ebenen beschreiten. Wie will die Stadt hiermit umgehen?*

- 34. Ist im Zuge der Bauleitplanung auch die Erstellung eines Landschaftsplanes oder Grünordnungsplanes vorgesehen bzw. rechtlich erforderlich?*

- 35.** *Ist für das Waterfront-Projekt eine Umweltverträglichkeitsprüfung (USP) vorgesehen bzw. erforderlich*

Fragebereich Küsten und Hochwasserschutz

- 36.** *Ist bekannt, dass der Priwall nach der neuesten Gesetzgebung des Landes Schleswig-Holstein ein Hochwasserschutzgebiet ist, in dem bauliche Maßnahmen nur ausnahmsweise zulässig sind?*

Das Landeswassergesetz verbietet die Bebauung in hochwassergefährdeten Gebieten. Diese ist der Priwall. Ausnahmen sind nur im Einzelfall zulässig.

- 37.** *Welche konkrete Vorkehrung wird die Stadt treffen, um die gesetzlichen Vorschriften (Bund, Land und EU) zum Natur- und Umweltschutz, Küsten- bzw. Hochwasserschutz, Nachbarschutz und Anwohnereinbindung im Bauvorhaben zu gewährleisten?*

- 38.** *Hat die Stadt Lübeck bereits Baugenehmigungen erteilt, wohl wissend, dass die zu bebauenden Flächen hochwassergefährdet sind?*

- 39.** *Die Priwall AG plant Tiefgaragen in besonders hochwassergefährdeter Ufernähe. Diese sollen unter der Wasserlinie erbaut werden. Wie vereinbart sich dieses mit der Hochwassergefährdung?*

Fragebereich Zweischiiffbarkeit der Trave

- 40.** *Wie wird die Stadt mit einer möglichen Zweischiiffbarkeit der Trave in ca. 30 Jahren umgehen?*

- 41.** *Was wird aus den bebauten Flächen auf der Priwallseite der Trave, wenn diese um 50 Meter erweitert werden muss?*

- 42.** *Wird die Stadt Lübeck, die diese Teilfläche für ca. € 1 Mio. verkauft hat, für Grundstücke und Bebauung das 10- bis 20-fache in 30 Jahren ablösen müssen?*

- 43.** *Wie lässt sich eine Verjährung des gegenwärtigen Vertrages – mit seinen festgelegten Kosten - in 30 Jahren vereinbaren (§ 21 Verjährungsfrist) mit steigenden Grundstückspreisen und steigenden Kosten für die Stadt Lübeck?*

Fragebereich Ver- und Entsorgung

- 44.** *Wurde ein Gutachten zur Ver- und Entsorgung erstellt?*

Nach Aussage des Stadtplanungsamtes ist die Kläranlage ausreichend dimensioniert – auch für 3.500 zusätzlich geplante Betten.

45. *Gibt es Ermittlungen über die Kosten der Erweiterung der Versorgungs- und Abwassernetze?*

Fragebereich Tourismus

46. *Sind den Abgeordneten die tourismuspolitischen Leitlinien der Bundesregierung bekannt?*

47. *Sind die hierin enthaltenen Forderungen nach Nachhaltigkeit im Tourismus bekannt?*

48. *Wie viel Geld lässt ein Tourist durchschnittlich in Travemünde?*

49. *Gibt es Studien, die die Folgekosten einer Steigerung des Tourismus ermitteln?*

50. *Gibt es Studien über die Folgekosten einer Erweiterung des Tourismus auf dem Priwall?*

51. *Gibt es Studien zu den sozialen und ökologischen Tragfähigkeitsgrenzen des Priwall durch den Tourismus?*

52. *Welche Gutachten zum Tourismus in Travemünde liegen Ihnen überhaupt vor?*

53. *Wie viele Betten sollten ihrer Meinung nach auf dem Priwall höchstens entstehen? Wie sehen Sie in diesem Zusammenhang das Wenzel-Gutachten, das eine maximale Bettensteigerung von 800 vorschlägt?*

54. *Gibt es ein neueres Gutachten?*

55. *Woher kommt die derzeitige Zahl, das die Ferienhäuser auf dem Priwall zu 60% ausgelastet seien?*

Beobachtungen der BiP kommen zu wesentlich geringeren Zahlen.

56. *Welche Bedarfsanalyse gibt es für das geplante Waterfront-Projekt? Wieso wird eine Bettenzahl von 3.500 gehandelt und nicht jede andere beliebige Zahl?*

Die bisherige Planung des Projekts ist ohne Bedarfsanalyse oder ähnliches entstanden. Planungsgrundlage ist lediglich der Masterplan und der Bürgerschaftsbeschluss, der eine Ausweitung der Bettenzahl in Travemünde vorsieht.

57. Welche sonstigen Planungsgrundlagen (z.B. Kosten-Nutzen-Analyse) gibt es seitens der Stadt?

58. Gibt es seitens der Verwaltung eine touristische Machbarkeitsstudie?

Es gibt keine Machbarkeitsstudie der Verwaltung. Alle Planung geschieht ohne grundlegende Orientierung.

59. Gibt es plausible Zahlen bzw. Untersuchungen zu den direkten und indirekten Arbeitsplatzeffekten des Waterfront-Projekts?

60. Wenn nein, warum nicht?

61. Gibt es eine Nachfrageanalyse zum Waterfront-Projekt?

62. Wenn nein, warum nicht?

63. Korrespondiert das Waterfront-Projekt mit den touristischen Leitlinien Travemündes sowie dem Berger Gutachten zu Schleswig-Holstein?

64. Wenn nein, warum nicht?

65. Gibt es eine Konkurrenzanalyse zum Waterfront-Projekt?

66. Wenn nein, warum nicht?

67. Gibt plausible Zahlen bzw. Untersuchungen zum Ausgabeverhalten von Gästen, die ihren Urlaub/Freizeit in Ferienhäusern (auf dem Priwall) verbringen?

68. Wenn nein, warum nicht?

Fragebereich Passathafen

69. Hat die Stadt jemals Erhebungen über das wirtschaftliche Potential des Passathafens angestellt?

70. Wie hoch wird der Ertragsausfall aus Winterlager und Weggang der Sommerlieger im Passathafen sein?

71. Der Passathafen wird auch für die Travemünder Woche genutzt. Nach dem jetzigen Konzept reicht der Platz nicht. Wie wird die Stadt hiermit umgehen?

72. Der Passathafen ist Stützpunkt für Wasserwanderer, Kanuten etc. Was soll mit diesen Gästen geschehen?

73. Ist den Mitgliedern der Fraktionen bekannt, dass der Hafen wirtschaftlich arbeitet (ohne die Kosten des Denkmals Passat)?

Fragebereich Verkehr

74. Gibt es ein Verkehrsgutachten?

Laut dem Stadtplanungsamt gibt es kein Verkehrsgutachten, sondern nur Schätzungen.

75. Wann wurde diese erstellt?

Fragebereich Hintergrund des Investors

76. Stimmt es, dass die Adresse des Investors nur eines seiner Ansichts-Ferienhäuschen in Rellingen ist?

77. Besteht die Gefahr einer Investitionsruine, besonders im Lichte der gegenwärtigen Wirtschaftskrise?

78. Wer trägt in diesem Fall das Risiko?

Fragebereich ehemaliges Priwall Krankenhaus

Der Fragebereich wird noch erstellt.

Weitere Fragen

79. Wie viele Arbeitsplätze wurden in der bisherigen Ferienhaussiedlung geschaffen?

80. Wie hoch ist das Steueraufkommen der Firmen Landal, Novasol und DANSOMMER für die Hansestadt Lübeck?