

LN Lokalredaktion  
HL Live  
Travemünde Aktuell  
Travemünder Möwenpost  
Travemünde Netz  
NDR  
Radio Travemünde

**Priwall**  
natürlich anders!

13.10.10

Pressemitteilung, mit der Bitte um Veröffentlichung

## **Weniger Flächen, weniger Risiko – Mehr Geld für der Stadt**

### **- BiP- Entwicklungskonzept gewinnt im Vergleich mit Waterfront auch in wirtschaftlicher Hinsicht -**

Bei einem Gesamtvergleich von Einnahmen, Erträgen und Kosten zwischen dem Entwicklungskonzept der BiP für den Priwall und dem Hollesenprojekt Waterfront schneidet die BiP-Alternative finanziell für die Stadt eindeutig vorteilhafter ab. Und das bei einem wesentlich kleineren Flächenverbrauch von rund 10.000 qm gegenüber rund 73.000 qm bei Waterfront.

Beim Verkauf des Geländes am Passathafen erhalte die Stadt beim Entwicklungskonzept der BiP ca. 6 Millionen € für 10.000 qm. Das Waterfront Projekt würde für etwa 73.000 qm ca. 6,2 Millionen € in die Stadtkasse bringen.

Theoretisch! Praktisch bliebe beim Verkauf des 73.000 qm großen Geländes von den Einnahmen kaum noch was übrig. Denn es entstehen der Stadt gleichzeitig Kosten von mindestens 5 Millionen €. Hierbei sind noch nicht einmal die Kosten der Altlastenbeseitigung und die für den Abriss der Hallen berücksichtigt. Weitere Kostenpositionen erscheinen unter- bzw. überbewertet.

Beim Konzept der BiP hingegen bleiben real ca. 5,2 Millionen € in der Kasse der Stadt. Im Ergebnis liegt der Gesamtwert der Investitionen des BiP- Entwicklungskonzeptes bei rund 12,2 Millionen € gegenüber rund 11 Millionen € bei Waterfront. Berücksichtigt sind hierbei auch die künftigen Einnahmen wie die Kurabgabe und die laufenden Kosten usw.

„Satte 10% mehr - damit hatten wir anfangs nicht gerechnet“, freut sich dann auch der 1. Vorsitzenden der BiP, Eckhard Erdmann. „Bei diesem Vergleich haben wir im Übrigen nur die

Zahlen, die die HL vorgibt, verwendet. Wir halten zwar einzelne Positionen der Stadt nicht für ausreichend nachvollziehbar, aber das ändert nichts Grundsätzliches am positiveren Gesamtergebnis der BiP-Alternative. Und dies umso mehr, als unser Konzept gegenüber Waterfront eine deutlich effizientere Verwendung der knappen Flächenressourcen des Priwall darstellen. Bei weiterhin behutsamer Inanspruchnahme von Flächen kann das BiP - Konzept noch mehr Vorteile für die Stadt bringen, als im derzeitigen Planungsstadium erkennbar, während die Möglichkeiten bei Waterfront praktisch ausgereizt sind“, so Erdmann.

„Hinzu kommt, dass wir die ökologischen, verkehrlichen, sportlichen und touristischen Argumente auf unsere Seite haben, während Waterfront auf Jahrzehnte hinaus mit seinen Baumassen den Priwall unumkehrbar prägen würde“, bemerkt Erdmann weiter, „mal abgesehen davon, dass ich meine Zweifel habe ob das Geschäftskonzept von Herrn Hollesen bei derartigen instabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen überhaupt trägt. Mit unserem Konzept wird es möglich sein, auf unerwartete Entwicklungen rechtzeitig zu reagieren, da es kleinteiliger umgesetzt werden wird. Es ist gut verträglich für den Priwall, es wird architektonisch vielfältiger sein können und es ist mit den jetzigen Nutzern abgestimmt. Alle Fachleute und die Kenner Travemündes halten unser Konzept für das deutlich flexiblere, das Kleinod Priwall schonende und damit bessere Konzept – und nun haben wir auch noch das finanzielle Argument auf unserer Seite. Ich bin hochzufrieden“, bemerkt Erdmann abschließend.

Weitere Infos erhalten Interessierte auf der Homepage der BI: [www.bipriwall.de](http://www.bipriwall.de)

## Anlage 4a

### Gegenüberstellung Erlös und Kosten des Grundstücksverkaufs

Verkaufserlös (ca. 73.000 m²), Stand Juni 2009 [abhängig von der endgültigen Vermessung]			6.200.000 €
./. Kosten der Uferpromenade Eigenanteil HL (75 % Förderung) inkl. Planungskosten		-1.800.000 €	
./. Gutachterkosten (u.a. Machbarkeitsstudie Schwimmbad, Juni 2008)		-51.156 €	
./. Kosten der Flächenfreilegung			
- Verlegung Kran-/Slipanlage		-440.000 €	
- Entschädigung Seglerverein (945.000 EUR Entschädigung bei Ausübung Heimfallrecht, Rest Prozesskosten)		-1.000.000 €	
- Abbruchkosten Seglerhalle		-60.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Gaststätte (Verhandlungen sind beendet, BU-Beschluss vom 25.03.2010 liegt vor)		-275.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietvertrag Campingplatz		-199.000 €	
- Entschädigung Auflösung Mietverhältnis Haus 6 Priwall-Krankenhaus		-11.500 €	
- Erwerb einer Teilfläche von den Stadtwerken (inkl. 5% Nebenkosten)		-57.750 €	
./. Eigenanteil Ausgleichsmaßnahmen		-30.000 €	
./. Neubau Sanitäranlagen, Lager, Hafenmeisterbüro für BgA Passathafen (geplant ist ein Gebäude mit einer BGF von 400 m² am neuen Seglerplatz)		-1.000.000 €	
<b>Gesamtkosten</b>			-4.924.406 €
<b>Überschuss</b>			<b>1.275.594 €</b>

### BIP

6.000.000 € für 10.000qm

- 1.200.000 €

- 51.156 € (da schon geschehen)

0

Neubau SVH -1.000.000 €

0

-275.000 (da schon geschehen)

0

-57.750 €

0

0

2.583.906 €

**3.416.094 €**

Städtebaulicher Entwurf HL, Stand: 19.5.2010

### In dem Ansatz Waterfront fehlen mindestens:

- Entsorgung Altlasten mindestens 250.000,-- €
- Abrisskosten: Angebot laut Vorlage Liegenschaftsamt 390.000,-- €, Abzug lt. Vertrag für Herrn Hollesen: 1,13 Millionen €

Anlage 4b

Kapitalisierung künftiger Erträge der Hansestadt Lübeck

BiP

Mehreinnahmen Kurabgabe (bezogen auf 1.700 Betten und 344.000 Übernachtungen pro Jahr im Projekt Waterfront - ohne Krankenhaus und Feriendörfer)	505.120 €	313.200,-- €
Zusätzliche Wertschöpfung für Hansestadt Lübeck (nach Angaben des DW/F = 2,5 % der touristischen Gesamtumsätze (netto) in Höhe von 20,3 Mio. EUR)	507.800 €	314.236,-- €
<b>Mehrerlöse p.a.</b>	<b>1.012.920 €</b>	<b>627.436,-- €</b>
J. Mindereinnahmen Miete / Erbbauzins	-206.563 €	0
J. Abschreibungen Uferpromenade, Kran-/Slipanlage, Sanitäranlagen, Hafenmeisterbüro, Nebengebäude (30 Jahre)	-108.000 €	-40.000,-- €
J. Instandhaltungskosten (1%) von den Herstellungskosten der Neuanlagen	-75.250 €	-12.000,-- €
+ ersparter Instandhaltungsaufwand f. Wege, Gebäude und Anlagen	10.000 €	0
<b>Ertrag</b>	<b>633.107 €</b>	<b>575.436,-- €</b>
<b>Barwert (kapitalisiert, 30 Jahre, Zinssatz 5 %)</b>	<b>9.732.121 €</b>	<b>8.845.602,-- €</b>

**Achtung: Bettenzahl Waterfront:**

- 3.000 werden angegeben, hiervon sind 800 errichtet (Feriendörfer), bleiben 2.200 real, Für 3.000 Betten werden von der Kurverwaltung Travemünde 560.000,-- € Einnahmen erwartet

### Gesamtrechnung

Die Gesamtrechnung ergibt sich aus der Summe aus dem Erlös und den Kosten des Grundstückverkaufes (nicht abzuzinsen, da die ja praktisch "heute" anfallen) und der Summe der abgezinnten künftigen Erträgen und Kosten. Erst die Summe aus diesen beiden Positionen ergibt den Gesamtwert der Investition für die Stadt. Diese Gesamtsumme in der Gegenüberstellung ergibt einen Vorteil der Alternative BiP von 1.253.981,-- €

	Waterfront	BiP
Erlöse und Kosten Grundstückverkauf HL	1.275.594,-- €	3.416.094,-- €
Barwerte künftiger Aufwände und Erträge	9.732.121,-- €	8.845.602,-- €
	=====	=====
<b>Gesamt</b>	<b>11.007.715,-- €</b>	<b>12.261.696,-- €</b>

**Ergebnis: Der Gesamtwert der Investition laut BiP ist um 1.253.981,-- € höher als jener des Waterfront-Projektes.**

Dieses Verfahren, die gesamten Erträge aus Verkauf der Grundstücke usw. und den Barwerten insgesamt zu betrachten ist eine sog. Investitionsrechnung oder Wirtschaftlichkeitsrechnung, die fachlich anerkannt und ein Standardverfahren in Wirtschaft und Verwaltung ist.

### Anmerkungen:

Der besseren Vergleichbarkeit halber wurden verschiedene Positionen aus dem ursprünglichen Finanzplan der BiP heraus genommen (Reserve Altlasten, Erträge Krankenhaus) andere Positionen hinzugefügt (Erwerb Teilfläche Stadwerke, Gutachterkosten)

Nicht berücksichtigt wurden mangels Datenmaterial mögliche Kosten und Erträge bei Waterfront auf dem Krankenhausgelände (Low cost Hotel) Obwohl sich ein Teil dieser Positionen zu Ungunsten des BiP - Konzeptes auswirkt bleibt das Gesamtergebnis deutlich positiv.

Im ursprünglichen Finanzplan der BiP, in dem die oben genannten Positionen enthalten sind, ergibt sich ein höherer Gesamtwert der Investition der BiP. Statt 12.261.696 EURO sind dies dann 13.870.602 EURO, mithin 2.862.887 EURO mehr als bei Waterfront.

**Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit dem Verkauf der Flächen beim BiP Entwicklungskonzept**

	Einnahmen	Ausgaben	Überschuss
<b>Verkaufserlöse, 10.000 qm Passathafen, einmalig</b>			
Berechnung ohne die zusätzliche gastronomische Einrichtung an der Passat und ohne die Option auf ein Wellness Hotel am Hafan (Halle2)	6.000.000,-- €		
<b>Verkaufserlöse, Priwallkrankenhaus, einmalig</b>	2.000.000,-- €		
abz. Neubau Halle SVH Dieser Betrag wird nur fällig wenn der SVH in die zweite Reihe geht		ca. 1.000.000,-- €	
abz. Promenadenneubau		ca. 1.200.000,-- €	
abz. Pachtverhältnis		275.000,-- €	
abz. Reserve Altlasten		500.000,-- €	
<b>Summe:</b>	<b>8.000.000,--€</b>	<b>/. 2.975.000,--€</b>	<b><u>5.025.000,-- €</u></b>

## Künftige jährliche Erträge beim BiP Entwicklungskonzept

<b>Zuz. Mehreinnahmen Kurabgabe/jährlich</b> 900 Betten zusätzlich, Planungsgröße lt. Vorlage der HL, bezogen auf 900 Betten und 213.300 Übernachtungen/J. Auslastungsgrad BiP 65% wegen besonderer Zielgruppe	313.200,-- €
<b>Zusätzliche Wertschöpfung</b> (Planungsgröße lt. Vorlage der HL)	314.236,-- €
<b>Zuz. Einnahmen Campingplatz</b>	ca. 60.000,-- €
<b>Zuz. Winterlager Passathafen</b>	ca. 100.000,-- €
<b>Zuz. Mieten Krankenhaus</b>	Liegt vor
<b>Zinsgewinne durch Mehreinnahmen</b> (z.zt. Keine Zahlen vorhanden)	
<b>Zuz. Schlüsselzuweisungen Land für ca. 450 neue Einwohner ca. 1.000,-- € / Jahr / Einwohner. 1)</b>	ca. 450.000,-- €
<b>Summe der jährlichen Erträge und Kosten 2)</b>	<b>1.237.436,-- €</b>

- 1) Aufgrund fehlendes Datenmaterials keine Aussagen zur Höhe von Grundsteuer / Lohn- und Einkommenssteuer, u.a. Gleichzeitig werden hierfür auch Aufwendungen benötigt (Kita, etc.)
- 2) Über 30 Jahre hinweg betrachtet entsprechen diese jährlichen Erträge einen Barwert (kapitalisiert über 30 Jahre bei einem Zinssatz von 5%) 8.845.602 EURO

**Gesamtrechnung BiP**

	<b>BiP</b>
Erlöse und Kosten Grundstückverkauf HL	5.025.000,-- €
Barwert der künftigen Erträge	8.845.602,-- €
=====	
<b>Gesamt</b>	<b>13.870.602,-- €</b>