



Nachweis teilflächenbezogen von der Hansestadt Lübeck der Priwall Waterfront AG erstattet werden müssen.

Da sich die Priwall Waterfront AG aufgrund der öffentlichen Diskussionen um das Projekt, insbesondere um die Ansicht der priwallseitigen Bebauung, zu einer Änderung der Planungen bereit erklärt hat, die in den B-Plan zu übernehmen sein werden, können sich ebenfalls durch die veränderten Nutzungsmöglichkeiten Preisregulierungen ergeben.

Diese Änderungen der Bebauungsmöglichkeiten können nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamts zu einer Reduzierung des Kaufpreises führen.

3.6.5.8 Steuerliche Auswirkungen

Der als einmalige Einnahme zu erwartende Kaufpreis von ca. 5,5 Mio. EUR ist den betroffenen BgA und dem „steuerlichen Hoheitsbereich“ zuzuordnen.

Im Zusammenwirken mit einem Steuerberatungsbüro hat der Bereich Steuern zu dem Entwurf der Vorlage vom 17.12.2007 umfassend Stellung genommen und mitgeteilt, dass es sich bei den zu verkaufenden Grundstücksflächen um Betriebsvermögen aus den Betrieben gewerblicher Art (BgA) Hafen, Passathafen und Kurbetrieb und sonstigen Flächen aus dem Hoheitsbereich handelt. Die Verkaufserlöse sind den BgA sowie dem Hoheitsbereich zuzuordnen. Die konkreten steuerlichen Auswirkungen (Ertragsteuer, Umsatzsteuer, Kapitalertragsteuer) können erst dann benannt werden, wenn Informationen hinsichtlich der endgültigen Grundstücksgrößen, Buchwerte und des Verkaufspreises zu den einzelnen BgA vorliegen.

In seiner Stellungnahme zum Städtebaulichen Konzept wiederholt der Bereich Steuern seine Anmerkungen mit der ergänzenden Empfehlung, die Promenadenflächen möglichst bei den jetzigen BgA zu belassen und ggf. die Verwaltung und Unterhaltung der Promenadenfläche in einem Geschäftsbesorgungsvertrag zu regeln.

4 Gesamtbewertung

Nach Wertung der im vorstehenden Bericht getroffenen Feststellungen, Anmerkungen und Beanstandungen kommt das Rechnungsprüfungsamt zu dem Ergebnis, dass

1. die deduktive Bodenwertermittlung unzutreffende Faktoren berücksichtigt hat und nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamts ein Verkaufspreis von rd. 10,5 Mio. EUR hätte gefordert werden müssen,
2. die zur Kaufpreisfindung unternommenen Aktivitäten nach zahlreichen Kaufpreisverhandlungen im Zusammenwirken mit dem Gutachterausschuss den Vorstellungen der Priwall Waterfront AG weitestgehend entgegen gekommen sind,



3. die für die Vorbereitung eines Grundstücksverkaufs dieser Dimension erforderliche umfassende Grundlagenermittlung, insbesondere die der Kostenentwicklung zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses nur in Teilen erkennbar war,
4. die Formulierung und der Abschluss des Kaufvertrages von einer unverständlichen, die Qualität beeinträchtigenden Hektik geprägt war und der Kaufvertrag entgegen der geltenden Beschlüsse vor einer entsprechenden Ermächtigung durch die Bürgerschaft abgeschlossen worden ist,
5. die Bürgerschaft in der Verkaufsvorlage nicht umfassend und detailliert genug informiert wurde, um eine sachgerechte Entscheidung mit der Möglichkeit der Abwägung der Vor- und Nachteile und der finanziellen Auswirkungen treffen zu können,
6. auch 1 ½ Jahre nach dem Kaufvertragsabschluss noch Entscheidungen zur Freimachung der Verkaufsfläche ausstehen, Kostenermittlungen fehlen und die Umsetzung des Kaufvertrages weiterhin mit vielen Unwägbarkeiten behaftet ist, die einen rein rechnerischen Vergleich der zu erwartenden Kosten/Mindereinnahmen mit dem „Kaufpreis“ nicht zulässt,
7. nach Bewertung der vorgenannten Kosten und Mindereinnahmen und der aufgezeigten Risiken die Wirtschaftlichkeit des Verkaufs der Flächen nicht bestätigt werden kann.

Im Einzelnen ist anzumerken:

8. Die deduktive Bodenwertermittlung, die der Gutachterausschuss in Abstimmung und Zusammenarbeit mit den Bereichen 2.280 und 5.610 und der Priwall Waterfront AG vorgenommen hat, kann bei richtiger Berücksichtigung der Parameter Anwendung finden. Dieses Bewertungsverfahren reagiert jedoch besonders sensibel auf die jeweils zu berücksichtigenden Randbedingungen, d. h. der Kaufpreis tendiert zu deutlichen Wertreduzierungen bei ungenau getroffenen Annahmen und Einschätzungen des Planungsprozesses. Die Eckwerte sind möglichst genau einzuschätzen. Die hier vom Bereich 2.280 dazu mitgeteilten Angaben entsprachen nicht diesen Anforderungen und hatten im Ergebnis einen deutlich zu niedrigen Kaufpreis zur Folge.
9. Die von der Priwall Waterfront AG bezifferten Abbruchkosten, die die Hansestadt Lübeck zur Flächenfreimachung gemäß Kaufvertrag zu leisten hat, betragen 1,13 Mio. EUR. In den Prüfungsunterlagen gab es keinen Hinweis zur Kostenschätzung. Auf Nachfrage wurde eine von der Priwall Waterfront AG erstellte Zusammenstellung von Gebäude- und Straßenbauabbruchkosten vorgelegt. Daraus konnten keine Angaben über Mengen und Einheitspreise o. Ä. entnommen werden. Damit war für den Bereich Liegenschaften keine qualifizierte Prüfung dieser Kostenschätzung möglich.
10. Dass der Priwall Waterfront AG derartig leichtfertig Kostenminderungen zuerkannt worden sind, ist völlig unverständlich und in diesem Fall nur als grob nachlässiges Verwaltungshandeln zu bewerten.
11. Die vertraglichen Regelungen zur Kaufpreisfälligkeit sind zeitlich unbestimmt. Mit dem Eingang der ersten Kaufpreisrate ist nicht vor Genehmigung der Änderung des



Flächennutzungsplanes durch das Innenministerium und vor Beschluss des B-Planes durch die Bürgerschaft zu rechnen. Weitere Voraussetzung ist die Räumung des Campingplatzes. Außerdem ist wegen der noch unbestimmten Freimachung zweier Flächen (Größe 7.923 qm) mit Abzügen vom Kaufpreis zu rechnen.

12. Zur Altlastenbeseitigung sind mehrere Gutachten beauftragt worden, die nur einen besonders gefährdeten Bereich der Bunkerstation bzw. Schiffsanlegestelle ausgewiesen haben. Im Ergebnis war nur die Möglichkeit beschrieben, dass beseitigungspflichtiger Aushub/Abbruch mit anschließender Deponierung anstehen könnte. Der Umfang war nicht benannt worden. Im Kaufvertrag war vereinbart worden, wenn die Kosten der Altlastenbeseitigung den gesamten Kaufpreis übersteigen, die Hansestadt Lübeck berechtigt ist, vom Kaufvertrag zurückzutreten. Nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes sind weitere Vereinbarungen erforderlich, um der Hansestadt Lübeck rechtzeitiges Handeln vor Beginn der Bautätigkeit bei Altlastenfunden zu ermöglichen, um Schadensersatzansprüche zu vermeiden.
13. Im Kaufvertrag war u. a. vereinbart, dass die Hansestadt Lübeck eine Promenadenanlage zwischen den beiden Priwallfähren entlang der Uferlinie von Trave und Sportboothafen ohne finanzielle Beteiligung der Priwall Waterfront AG erstellen wird. Diese hatte dazu eine Flächengröße von 19.887 qm an den Bereich Stadtplanung ca. einen Monat vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages mitgeteilt. Die Kosten waren ab spätestens September 2007 mit 6,3 Mio. EUR einschl. Planungskosten angegeben worden. Während der Prüfung teilte der Bereich Stadtplanung dem Rechnungsprüfungsamt auf Nachfrage einen Flächenbedarf von ca. 27.300 qm für die Promenade mit, der sich nach einem ersten Ideenvorschlag ergeben hat. Weiterhin sind darin ca. 4.000 qm Promenadenfläche enthalten, die als über die vorhandene schräge Kaikante gestellte Holzkonstruktion vorgesehen ist. Die Kosten müssten nach Auffassung des Rechnungsprüfungsamtes brutto ca. 8,3 Mio. EUR einschließlich 15 % Nebenkosten und 19 % USt erreichen. Da die Kostenschätzung lediglich auf Erfahrungswerten beruht, ist gegenüber den späteren tatsächlichen Kosten eine zulässige Toleranz von +/- 18 % rechtlich anerkannt. Das bedeutet bei geschätzten Gesamtkosten von ca. 8,3 Mio. EUR minimale Kosten von rd. 6,8 Mio. EUR und maximale Kosten von ca. 9,8 Mio. EUR. Im Zusammenhang mit einer angenommenen Förderquote von 80 % erreicht der mögliche Eigenanteil der Hansestadt Lübeck mindestens 1,4 Mio. EUR und maximal 2,0 Mio. EUR. Bei den Betrachtungen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes hätten in der Bürgerschaftsvorlage zur Kaufvertragsgenehmigung Angaben über die finanziellen Auswirkungen und Risiken und die Fördervoraussetzungen benannt und erläutert werden müssen.
14. Die an die Priwall Waterfront AG verkauften Grundstücksflächen beinhalten auch vier separate Einzelflächen im Bereich der Kaimaueranlage bis zur Uferkante. Hier sollen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist nach dem Kaufvertrag unklar, was die Priwall Waterfront AG hier erworben hat. Es fehlen dazu Regelungen über die Trennung der Kaimauerkonstruktion von den zu errichtenden Gebäuden aus rechtlicher, statischer und bauunterhaltungstechnischer Sicht. Weiterhin können Schwierigkeiten bei der Bauunterhaltung der Kaimaueranlage auftreten. Diese Vertragsunklarheiten bergen für die Hansestadt Lübeck ein finanzielles Risiko von ungewissem Ausmaß und bedürfen der Nachbesserung. In einem Gespräch ge-



genüber dem Rechnungsprüfungsamt ist erklärt worden, dass die Fläche einschließlich Kaimaueranlage mit verkauft worden ist.

15. Die Prüfungen anhand der vorgelegten Zahlen/Daten/Fakten haben ergeben, dass die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nach wie vor nicht belegt werden kann, weil die Kosten der nachstehend genannten Maßnahmen noch nicht ermittelt worden sind. Es handelt sich hierbei um:
- Eigenanteil (geschätzt) der Uferpromenade unter Berücksichtigung von 80 % Fördermitteln
 - Verlagerung von Sanitär- und Nebengebäuden für die Segler
 - Kosten für den Abbruch der Bootshalle und die Verlagerung des erbbauberechtigten Seglervereins auf eine neu anzulegende Fläche
 - ggf. Entschädigungszahlung für ein aufzulösendes Mietverhältnis
 - Kosten für die Ersatzmaßnahmen zur Unterbringung des Hafenmeisterbüros
 - ggf. Altlastenbeseitigungskosten
 - evtl. Kosten für durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Versiegelung von Grün- und den Eingriff in Waldflächen entstehen, soweit es sich um öffentliche Flächen handelt und ein Flächenausgleich nicht aus eigenen Beständen gedeckt werden kann.

Der Käufer hatte aus Geschäftsinteresse auf den Abschluss des Kaufvertrages noch im Dezember 2007 gedrängt, um eine gewisse Planungssicherheit zu haben. Dem Drängen des Käufers ist nachgegeben worden, obwohl die finanziellen Auswirkungen für die Hansestadt Lübeck nicht geklärt waren. Dem Rechnungsprüfungsamt ist unverständlich, weshalb der Kaufvertrag am 20.12.2007 geschlossen worden ist, obwohl bekannt war, dass eine Umsetzung des Vertrages nicht von der Hansestadt Lübeck allein, sondern nur mit Zustimmung beteiligter Dritter zeitnah möglich war und ist. **Auch zum Zeitpunkt dieser Berichtsabfassung sind die wesentlichen Probleme nicht gelöst. Das Rechnungsprüfungsamt vertritt die Auffassung, dass Verträge dieses Ausmaßes sowohl in finanzieller, bau- und umweltrechtlicher Hinsicht nur dann abgeschlossen werden können, wenn die Umsetzbarkeit gesichert ist. Das war in diesem Fall nicht gegeben.**

Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt der Bürgerschaft im Zusammenhang mit den anstehenden Entscheidungen zum Städtebaulichen Konzept des Priwalls und zum Beschluss des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes, in Kenntnis der vorstehenden Ausführungen die im Januar 2008 getroffene Entscheidung zu überdenken.