

Anlage 3

LACK • TISCHLER • CARSTENSEN  
SCHULZ • PUNKE • LENZ

RECHTSANWÄLTE  
NOTARE

Lack-Tischler Rechtsanwälte Schubstr. 57 a 24837 Schleswig

Hansestadt Lübeck  
- Bereich Liegenschaften -  
**Herrn Claus Strätz**  
Fischstr. 1 - 3

23552 Lübeck

Hansestadt Lübeck  
-Bereich Liegenschaften-  
**Frau Sandra Lindner**  
Fischstr. 1 - 3

23552 Lübeck

Sachbearbeiter: e-mail  
RA Lack BWerner@lack-tischler.de

Telefon: Unser Zeichen:  
(0 46 21) 8 54 - 19 01915-06 la w

Schleswig, 18.02.2010

**Priwall Waterfront AG / Hansestadt Lübeck  
Rechnungsprüfungsbericht und weiteres Vorgehen**

Sehr geehrte Frau Lindner,  
sehr geehrter Herr Strätz,

ich nehme Bezug auf unsere gemeinsame Besprechung am 15.  
Februar 2010 in den Räumen der Liegenschaften in Lübeck.

Am Gespräch teilgenommen haben Sie, sehr verehrte Frau  
Lindner, und Sie, sehr geehrter Herr Strätz einerseits für die  
Hansestadt Lübeck und Herr Hollesen sowie der Unterzeichner  
für Priwall Waterfront AG.

24. FEB 2010  
B  
Sandra Lindner

MANFRED LACK\*  
DR. WERNER GEORG TISCHLER\*<sup>1</sup>  
DR. THOMAS PETER CARSTENSEN\*<sup>2</sup>  
DR. BIRGER SCHULZ\*<sup>3</sup>  
DR. JÜRGEN PUNKE\*<sup>1</sup>  
STEFAN LENZ\*<sup>4</sup>  
UWE JENSEN Staatssekretär a.D.  
ANJA TILGNER\*<sup>2</sup> Mediatorin

\* Notar

- 1 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
- 2 Fachanwalt für Familienrecht
- 3 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- 4 Fachanwalt für Arbeitsrecht

[www.lack-tischler.de](http://www.lack-tischler.de)

SCHUBYSTRASSE 57A  
24837 SCHLESWIG  
TELEFON (04621) 85 40  
TELEFAX (04621) 85 444

BANKVERBINDUNG:  
NORD-OSTSEE SPARKASSE  
(BLZ 217 500 00) KONTO NR. 49 49 2  
IBAN: DE 38 2175 0000 0000 049492  
BIC: NOLADE21NOS

Gegenstand der Besprechung war der Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes sowie die ergänzende Stellungnahme des Gutachterausschusses sowie Ihre Bitte um eine Änderung des notariellen Kaufvertrages vom 20.12.2007.

Ich fasse nachstehend die Auffassung der Priwall Waterfront AG zu der nunmehr eingetretenen Entwicklung wie folgt zusammen:

#### 1. Stellungnahme zum Bericht des Rechnungsprüfungsamtes

Wir halten die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes in vielen Punkten für unzutreffend.

Aus unserer Sicht hat die Hansestadt Lübeck in der Zusammenarbeit mit dem von Herrn Hollesen geführten Unternehmen den Masterplan umgesetzt. Insbesondere die Einrichtung einer gemeinsamen Arbeitsgruppe des Investors einerseits und Vertreter der Hansestadt Lübeck andererseits haben zu einer sehr konstruktiven Förderung des Vorhabens geführt. Die Vorhaltungen des Rechnungsprüfungsamtes halten wir angesichts des Inhalts der in der Arbeitsgruppe geführten Diskussion für unangemessen. Gerade die kritische und oft spannungsgeladene Diskussion seitens der Vertreter der Hansestadt Lübeck einerseits und Vertreter der Priwall Waterfront AG andererseits haben zu tragfähigen Kompromissen geführt.

Natürlich sind die wirtschaftlichen Interessen des Investors einerseits und einer Kommune andererseits in einigen Bereichen unterschiedlich. Gleichwohl haben die Parteien ein gemeinsames Interesse, nämlich das Projekt zu entwickeln. Sinn der Arbeitsgruppe war, die unterschiedlichen Vorstellungen und Interessen frühzeitig in das Projekt einzubringen.

Wir werten die Kritik des Rechnungsprüfungsamtes als eine unangebrachte Kritik gegenüber den Mitarbeitern der Hansestadt Lübeck. Ich darf aus

meiner langen Mitarbeit im Kernteam bestätigen, dass die Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck aus ihren einzelnen Abteilungen mit ihrer Kompetenz die Vorstellungen der Hansestadt Lübeck zum Projekt in die Diskussion einbrachten und in vielen Punkten durchgesetzt haben. Wir hätten uns gewünscht, daß die Protokolle durchgesehen worden wären, bevor man die Arbeit des Kernteams wertet. Man hätte dann sicher eine andere Einschätzung erwarten dürfen.

Wir sehen überhaupt gar keine Veranlassung, den geschlossenen Kaufvertrag zu ändern. Der geschlossene Kaufvertrag ist das Ergebnis, und zwar auch bei der Preisfindung, der Feststellungen des Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planung. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages bestanden viele unbekannte Faktoren, die in den Kaufvertrag mit aufzunehmen und in den Kaufpreis mit einzupreisen waren.

Die Feststellung des Rechnungsprüfungsamtes, dass das kaufvertragsgegenständliche Gelände für die Qualifizierung als „Bauerwartungsland“ bereits eine Wertsteigerung erfahren habe, halten wir für nicht überzeugend. Eine Wertsteigerung wäre nur und erst dann zu akzeptieren, wenn auf Seiten der politischen Gremien der Hansestadt Lübeck tatsächlich der Wille vorhanden gewesen wäre und/oder vorhanden ist, das kaufgegenständliche Gelände soweit zu überplanen, dass das Baurecht entsteht.

Wissend daß seit zwei Jahren das Projekt als „politischer Spielball“ Verwendung findet, empfinden wir das alle Beteiligten unter großem politischem Druck mit dazugehöriger Einwirkung stehen. Dies scheint uns insbesondere für den Gutachterausschuss und für das Rechnungsprüfungsamt zu gelten. Die Priwall Waterfront AG und die übrigen von Herrn Hollesen geführten Unternehmen haben in den vergangenen Jahren gezeigt, dass die getroffene Vereinbarung eingehalten wurde, und dass sie leistungsfähig sind, so dass die umgesetzten Planungen im Tourismus den Travemünde deutlich gefördert haben.

## 2. Ausblick

Die Priwall Waterfront AG ist gleichwohl bereit, über ein Anpassung des Vertrages an die veränderten Umstände nachzudenken, und an einer Anpassung des Kaufvertrages mitzuwirken.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist für Priwall Waterfront AG allerdings überhaupt nicht erkennbar, dass von den politischen Gremien der Hansestadt Lübeck das Vorhaben überhaupt noch gewollt ist. Von daher sehen wir, was die Vertragsänderung angeht, keinen Handlungsbedarf.

Trotzdem ist Priwall Waterfront AG bereit – um eine gemeinsame Lösung zu finden -, über eine Änderung des Grundstückskaufvertrages inklusive preisbestimmende Bausteine zu verhandeln, wenn folgende Voraussetzungen eingetreten sind:

a)

Der Flächennutzungsplan ist aufgestellt und bestandskräftig.

b)

Der Bebauungsplan soweit fortgeschritten ist, daß das Projektconcept mit potentiellen Betreibern abgestimmt werden kann und wieder Kalkulations-sicherheit wie zu Beginn des Projekts besteht.

c)

Die Hansestadt Lübeck hat einen Beschluss gefasst, dass die Promenade gebaut wird.

d)

Die Hansestadt ist leistungsfähig, d. h. die Verhandlungen mit dem Herrenwyker Segelverein und dem Gastronom sind abgeschlossen, so dass die Planungen auch tatsächlich umgesetzt werden können.

## 3. Vertragstreue

Priwall Waterfront AG erklärt hiermit ausdrücklich, an den geschlossenen Vereinbarungen von der Optionsvereinbarung bis zum Kaufvertrag inhaltlich festzuhalten und bereit zu sein, die in den Verträgen getroffenen Vereinbarungen einzuhalten und zu erfüllen. Die letzten mehr als zwei Jahre unerwarteter Verspätung der Projektentwicklung inklusive der seitens der Hansestadt Lübeck gestoppten Kernteamsitzungen ist einseitig von der Hansestadt Lübeck zu verantworten. Wir empfinden eine gewisse politische „Obstruktion“, bieten gleichwohl unsere Leistung für das Projekt sowie unsere Mitarbeit im Kernteam ausdrücklich an.

Priwall Waterfront AG hat bisher mehr als 1,0 Mio. Euro für die Planung des Vorhabens investiert und wird für den Fall, dass der Vertrag aus Gründen scheitert, die Priwall Waterfront AG nicht zu vertreten hat, von dem ihr im Kaufvertrag eingeräumten Ankaufsrecht Gebrauch machen.

Mit freundlichen Grüßen

Lack, Rechtsanwalt

