

Zwischenbericht zum Mediationsverfahren

Lübeck, 15. Juli 2015

Die Projektgruppe Initiative Hafenschuppen (PIH), ist mit dem Zwischenergebnis des Mediationsverfahrens mit der Stadtverwaltung und der KWL grundsätzlich zufrieden. Der Bericht des Mediators Professor Kunibert Wachten hat auch dazu beigetragen, dass offen gebliebene Fragen durch die Verwaltung weitgehend beantwortet wurden. Klärungsbedarf gab es zum Vergabeverfahren im Zusammenhang mit einem von einer Investorengemeinschaft mindestens zu bietenden Kaufpreis. Darüber hinaus musste allen Beteiligten aber klar sein, dass nur die Bürgerschaft entscheiden könne, ob das finalisierte Konzept der PIH zu Lübeck passt und ob der Nettoüberschuss aus dem Projekt für die Stadt im Hinblick auf die mögliche Flächenausnutzung unter der Maßgabe des Erhalts der historischen Kaischuppen angemessen ist. Insofern konnte von dem Mediationsverfahren nicht erwartet werden, dass sich die wenigen Vertreter der jeweiligen Seiten auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept verständigen, welches ohne weitere öffentliche Diskussion in der Bevölkerung und der Politik alternativlos sein würde.

Im Übrigen hat das Verfahren die allerdings bekannten unterschiedlichen Vorstellungen der Bürgerbewegung und der Stadtspitze noch einmal herausgestellt: Auf der Verwaltungsseite besteht der Wunsch nach mehr Wohnen und nach einer von Anbeginn ganzjährig ausgelegten Nutzung aller historischen Bauwerke. Darauf kann das Konzept der PIH insoweit flexibel reagieren, als damit das Ansinnen von 20.000 Unterstützern aus der Bevölkerung sowie der Auftrag der Lübecker Bürgerschaft vom 26. September 2013 nach dem weitestehenden Erhalt aller Schuppen gewahrt bleibt. Detailfragen wie Nutzungszuweisungen zu einzelnen Gebäuden und damit die Entscheidung darüber, welche Teilinvestoren mit ihren individuellen Angeboten zum Zuge kommen dürfen, können bei Vorlage des Gesamtkonzepts in der Lübecker Bürgerschaft bereits im September diskutiert und zum Ende dieses Jahres entschieden werden.

Im Ergebnis des Mediationsverfahrens und der bereits öffentlichen Kommentierungen aus Politik und Verwaltung kann erwartet werden, dass in der erforderlichen politischen Beratung einerseits das begründete und durch Nutzungsinteressenten und Investoren untermauerte Angebot der PIH vorliegen wird und andererseits mögliche Kritikpunkte der Verwaltung dagegen abzuwägen sein werden, die sich im Idealfall in Form konkreter Änderungswünsche niederschlagen sollten, wie diese auch im Mediationsverfahren vorgetragen wurden.

Die Wohnquote betreffend wurden in den Konsensgesprächen zwei grundsätzlich verschiedene Auffassungen vertreten. Während die Stadtverwaltung eingedenk des im Bebauungsplan 01.75.00 ausgewiesenen Mischgebietes eine Wohnquote von ca. 50 % wünscht, geht die PIH seit jeher davon aus, dass eine Wohnnutzung in ihrem Konzeptansatz zunächst gar keinen Platz hat. Immerhin hat sie in ihrem aktuellen Konzeptstand aus

Die BIRL setzt sich seit 1975 unter anderem für mehr und besseren Denkmalschutz ein und ist Träger des Nationalpreises des Nationalkomitees für Denkmalschutz

Gründen der Gesamt-Finanzierbarkeit mit der Wohnnutzung in Schuppen B doch bereits eine Wohnquote von ca. 25 % der Gesamtfläche aller Kaischuppen ausgewiesen. Den in den Konsensgesprächen von der Verwaltungsseite recht eindringlich vorgetragenen Wünschen nach mehr Wohnnutzung hat sich die PIH nach reiflicher Überlegung aber nicht verschlossen. Durch Schaffung weiterer Wohnungen im Mittelteil von Schuppen F ist jetzt eine mögliche Wohnquote von immerhin ca. 35% neu ausgewiesen, womit die PIH der Verwaltung weiter entgegengekommen ist. Eine noch höhere Wohnquote ginge zulasten der bereits fest eingeplanten und durch Investoren gestützten kreativen und sozialen Nutzungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

Im Übrigen wurde in Fragen zum weiteren Verfahren ein Einvernehmen hergestellt:

- Als Nettoüberschuss erwartet die Verwaltung, für die Stadt mindestens 900.000 Euro zu erzielen, wie einst auch für das KaiLine-Projekt prognostiziert — allerdings nicht vor dem Jahr 2019.
- Die verschiedenen Investoren der teilweise real zu teilenden Kaischuppen werden in einer Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft gebündelt und auf das gemeinsame Entwicklungsziel verpflichtet.
- Wenn über privatrechtliche Vereinbarungen die städtebaulichen Ziele im Hinblick auf den zwingenden Erhalt der historischen Gebäude erreicht werden können, besteht vorerst kein Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans, der für Neubauten bisher teils auch Fünfgeschosser plus Sockelgeschoss zulässt.

Obwohl als klarer Auftrag an die Verwaltungsseite erteilt, wurde bis zur Vorlage des Berichts nicht geklärt, wie die Politik mehrheitlich die derzeitige Beschluss-Situation der Bürgerschaft interpretiert bzw. diese im weiteren Verfahren handhaben möchte:

1. Soll bis zum Ende des Jahres nur ein Konzept zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt (wie es dem Wortlaut des Bürgerschaftsbeschlusses vom September 2013 eigentlich zu entnehmen ist) oder muss dann auch ein konkretes Kaufangebot der Investorengemeinschaft unterbreitet werden?
2. Soll die von der Initiative geworbene Investorengemeinschaft unter Verzicht auf eine streng auf dem Konzept basierenden Ausschreibung eine Anhandgabe erhalten, um mit der individuellen Ausführungsplanung der dann zugeteilten Teilgrundstücke beginnen zu können, welche als Grundlage für die unmittelbar folgende Projektrealisierung dienen würde?

Ungeachtet unterschiedlicher Auffassungen in diesen beiden Fragestellungen wird die PIH bis zum Herbst das vorliegende Konzept ausformulieren. Sie wird die in den letzten eineinhalb Jahren gewonnenen Investoren in einer Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft vertraglich binden. Sie wird alles daran setzen, dass diese gegenüber der Stadt ein Kaufangebot unterbreitet, welches die Erwartungshaltung der Verwaltung von einem Nettoüberschuss für die Stadt von mindestens 900.000 Euro berücksichtigt. Wie hoch aber das konkrete Kaufangebot ausfallen kann, wird auch durch die neue Erschließungsplanung bestimmt sein, welche die PIH in Auftrag gegeben hat.

Die Lübecker Bürgerschaft wird darüber zu befinden haben, ob der gebotene Kaufpreis ausreichend hoch ist, um auf eine Ausschreibung der Grundstücke, auf dem die historischen Kaischuppen stehen, zu verzichten. Zur Frage, ob auf diese Ausschreibung vergaberechtlich verzichtet werden kann, hat in diesem Zusammenhang der Gutachterausschuss einen Beitrag zu leisten. Dieser hat auf Anforderung der Bürgerschaft / der Verwaltung den Wert der in Rede stehenden Grundstücke und der darauf befindlichen Gebäude im Hinblick auf die im Konzept der PIH vorgesehenen Flächenausnutzungen neu zu ermitteln. Liegt dieser Wert unterhalb des gebotenen Kaufpreises, könnte die Bürgerschaft die Anhandgabe und den Verkauf ohne Ausschreibung beschließen und damit die Realisierung des Entwicklungsprojekts erheblich beschleunigen.