

2.280.0

Zwischen

der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister, Fachbereich Wirtschaft und Soziales, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstr. 1-3, 23552 Lübeck,

- *nachstehend "Hansestadt Lübeck" genannt* -

und

der PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH, vertreten durch den Geschäftsführer Volker Spiel, Hansestr. 24, 23558 Lübeck,

- *nachstehend "PIH EuE GmbH" genannt* -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Die "Projektgruppe Initiative Hafenschuppen (PIH)", eine Arbeitsgruppe des Vereins „Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e.V. – gemeinnütziger Verein“, hat das „PIH-Konzept“ mit einem Nutzungs- und Entwicklungskonzept für die nördliche Wallhalbinsel entwickelt und am 11.12.2015 veröffentlicht (Broschüre als Anlage 1).

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat dazu am 25.02.2016 (VO/2016/03382) mehrheitlich beschlossen: „Das Projekt „Kailine“ wird nicht weiter verfolgt. Das Konzept der „PIH“ zur Wallhalbinsel ist umzusetzen.“

Im Zuge der Erstellung des Konzepts hat sich die PIH EuE GmbH konstituiert. Diese soll nunmehr Verhandlungspartnerin sein und die zur Umsetzung des Projekts erforderlichen Verträge mit der Hansestadt Lübeck abschließen. In dieser Rolle schließt die PIH EuE GmbH mit der Hansestadt Lübeck vorliegende Vereinbarung über die Anhandgabe von Flächen auf der nördlichen Wallhalbinsel.

§ 1

Gegenstand der Anhandgabe

Gegenstand dieser Vereinbarung ist das Areal der nördlichen Wallhalbinsel im Umfang der in Anlage 2 gekennzeichneten Fläche unter Einbeziehung der Eingangflächen der nördlichen Wallhalbinsel, sowie der Fläche des ehemaligen Schuppen E und der Spitze der nördlichen Wallhalbinsel (Strandsalon).

Nicht Gegenstand der Anhandgabe sind die „Media Docks“ und der umlaufende Kaimauerstreifen.

Mit Abschluss dieser Vereinbarung werden die im anliegenden Lageplan rot umrandeten Flurstücke der PIH EuE GmbH für die weitere Entwicklung anhand gegeben.

Innerhalb des Anhandgabe-Zeitraums gem. § 9 wird die Hansestadt Lübeck den Gegenstand der Anhandgabe an keinen Dritten veräußern. Der PIH EuE GmbH wird damit Gelegenheit gegeben, nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen ihr Vorhaben einschließlich Erschließung zu entwickeln, die Bebaubarkeit der Flächen zu klären, die Nutzung und die Finanzierung zu sichern sowie den Grundstückskaufvertrag für die gesamte Anhandgabefläche zu verhandeln.

§ 2

Abstimmungsverfahren

1) Die PIH EuE GmbH verpflichtet sich, mit den folgenden Bereichen der Hansestadt Lübeck folgende genannte Punkte abzustimmen bzw. Verträge zu verhandeln:

- | | | | |
|----|---|---------|-------------------------------|
| a) | Erschließungsplanung | 5.660 | Stadtgrün und Verkehr |
| b) | Planung der äußeren Erschließung
(Knotenpunkt) | 5.610.4 | Verkehrsplanung |
| c) | Erschließungsvertrag mit Finanzierung
sämtlicher Kosten durch den
Erschließungsträger | 5.660 | Stadtgrün und Verkehr |
| d) | Freiflächen- und Grünplanung | 5.660 | Stadtgrün und Verkehr |
| e) | Unterhalt Kaimauer, Erhalt der Kräne | 5.691 | LPA Lübeck Port Authority |
| f) | Stellplatzschlüssel und Ablöse | 5.610.5 | Bauordnung |
| g) | Kaufvertrag | 2.280 | Wirtschaft und Liegenschaften |
| h) | Kostenermittlung Ver- und Entsorgung und
Verrechnung | 3.700 | Entsorgungsbetriebe |
| i) | Befreiung von Festsetzungen des
B-Plans | 5.610 | Stadtplanung |

§ 3

Baurecht, Planung

- 1) Die Flächen, die Gegenstand dieser Anhandgabevereinbarung sind, liegen im Gebiet des gültigen Bebauungsplanes 01.75.00. Die PIH plant Bauvorhaben und Nutzungen, die zum Teil von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes abweichen. Die Parteien sind sich darüber einig, dass die PIH zunächst mit der Verwaltung der Hansestadt Lübeck klärt, ob die sich aus dem PIH-Konzept ergebenden konkreten Abweichungen vom Bebauungsplan im Wege des Dispenses genehmigungsfähig sind. Hierfür wird die PIH entsprechende Anträge bei der zuständigen Behörde stellen.
- 2) Sollte die Frage der Dispensfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Monaten ab Stellung der konkretisierten und bescheidungsfähigen Anträge (Fristbeginn ab Vorliegen der vollständigen zur Bescheidung von Dispensanträgen erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Behörde) durch die PIH verbindlich geklärt werden können, verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck, über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (für eine Teilfläche oder für die gesamten Flächen) nach ihren städtebaulichen Vorstellungen zu entscheiden.
- 3) § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB bleibt unberührt. Durch die in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen wird kein Anspruch der PIH auf Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet. Ebenso wenig wird durch diesen Vertrag eine vertragliche Verpflichtung der Hansestadt Lübeck zur Einleitung oder Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens begründet.

- 4) Eine Haftung der Hansestadt Lübeck für etwaige Aufwendungen der PIH, die diese im Hinblick auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz für den Fall, dass er nicht oder nicht mit dem von der PIH gewünschten Inhalt beschlossen wird, ist ausgeschlossen.
- 5) Sobald über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch die Hansestadt Lübeck entschieden worden ist, werden die Parteien einen Vertrag über die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme verhandeln und abschließen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages wird sein, dass sichergestellt ist, dass der Hansestadt Lübeck keinerlei Kosten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehen.
- 6) Für Neubauten, z.B. für eine Hotelbebauung auf der Fläche des ehemaligen Schuppens E oder auf der Fläche des Strandsalons sind Realisierungswettbewerbe durchzuführen. Die Wettbewerbsbedingungen und Inhalte sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Bauordnung und Stadtplanung abzustimmen. Für das Hotel ist eine 3-4 Sterne - Kategorie geplant.
- 7) Für die Schuppensanierungen ist der Gestaltungsbeirat zu beteiligen. Zur Einbeziehung der Fläche für die Bebauung mit einem Gebäude für den Strandsalon und die Pachtflächen des Strandsalons besteht Konsens über folgende Punkte:
 - a. Die vertragliche Bindung für den Strandsalon erfolgt erst, wenn die Gesamtentwicklung der nördlichen Wallhalbinsel gesichert ist. Die Verträge für den Strandsalon sollen als letzte geschlossen werden.
 - b. Die Fläche rund um den Strandsalon an der Spitze der nördlichen Wallhalbinsel muss für die Öffentlichkeit auch bei einer Nutzung durch den Strandsalon erhalten bleiben. Die Öffentlichkeit darf nur temporär und zeitlich begrenzt bei besonderen Veranstaltungen ausgeschlossen werden.
 - c. Es besteht ebenfalls Einigkeit darüber, dass es sich bei der Freifläche auf der Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel um eine städtebaulich besonders hochwertige Fläche handelt, die nicht nur jedem/jeder Bürger/Bürgerin zugänglich sein, sondern dem Ort und der Lage angemessen gestaltet werden muss. Entsprechende Auflagen werden Bestandteil des Pachtvertrages über die Außenfläche werden, der angepasst an die Laufzeit eines Erbbaurechtsvertrages eine Laufzeit von 30 Jahren erhalten soll.
 - d. Hinsichtlich des Gebäudes des Strandsalons soll ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 30 Jahren geschlossen werden mit einem Erbbauzins von 7 % auf den vom Gutachterausschuss festgestellten Bodenwert für eine reduzierte bauliche Ausnutzung (geplant 2 Geschosse) von derzeit 360 Euro / m². Für die Berechnung wird die Gebäudefläche mit notwendigen Abstandsflächen zu Grunde gelegt.

§ 4

Grundstücksbegehungen / Bodenuntersuchungen

- 1) Die PIH EuE GmbH sowie von ihr beauftragte Personen sind für den in § 9 genannten Zeitraum berechtigt, das Grundstück auf eigenes Risiko zu begehen und zu besichtigen. Die Besichtigungen von Gebäuden müssen mit der die Gebäude verwaltenden KWL GmbH und den jeweiligen Mietern im Vorwege abgestimmt werden.
- 2) Die Hansestadt Lübeck empfiehlt der PIH EuE GmbH, sich innerhalb der nächsten

sechs Monate durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Bodenverhältnisse zu verschaffen. Der PIH EuE GmbH wird gestattet, zu diesem Zweck Bodenproben auf dem Grundstück zu entnehmen. Werden bei Bodenuntersuchungen Bodenkontaminationen festgestellt, sind die Untersuchungsergebnisse der Hansestadt Lübeck unverzüglich zur Kenntnis zu geben. Sollte bei den Bodenuntersuchungen Aushub anfallen, ist er fachgerecht und durch alleinigen Einsatz anerkannter Fachfirmen zu entsorgen. Die PIH EuE GmbH trägt sämtliche Kosten der Entsorgungsmaßnahmen allein, hält die Hansestadt Lübeck von sämtlichen etwaigen Kosten frei und wird, falls die Hansestadt Lübeck Zahlungen leistet, die gezahlten Beträge der Hansestadt Lübeck gegen Nachweis erstatten.

- 3) Die PIH EuE GmbH wird ab Gültigkeit dieser Vereinbarung ermächtigt, Gutachten einzuholen und sonstige Handlungen vorzunehmen, welche der Vorbereitung der späteren Bauanträge dienlich sind. Die Hansestadt Lübeck erteilt der PIH EuE GmbH hiermit Vollmacht, gegenüber Bau- und sonstigen Behörden alle Erklärungen abzugeben und Rechtshandlungen vorzunehmen, die im Rahmen eines Bauantrags erforderlich sind. Sämtliche durch hier genannte Maßnahmen entstehenden Kosten sind allein durch die PIH EuE GmbH zu tragen.
- 4) Ein Recht zur Nutzung des Grundstücks vor Abschluss des Kaufvertrages wird der PIH EuE GmbH nicht eingeräumt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Bebauung oder mit bauvorbereitenden Maßnahmen, bis auf die in Abs. 2 geschilderte Bodenuntersuchung, erst nach Abschluss eines Kaufvertrages begonnen werden darf.

§ 5

Finanzierung

Die PIH EuE GmbH hat innerhalb der Anhandgabefrist die Finanzierung des Projektes für die gesamte anhand gegebene Fläche (Grundstückskaufpreis, Erschließungskosten sowie der Baukosten) zu sichern und die Finanzierung der Hansestadt Lübeck nachzuweisen. Die PIH wird in der Anhandgabephase ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen und erwarteten Überschüsse offenlegen.

Die Finanzierung der einzelnen Bauabschnitte wird durch Bankbestätigung einer oder mehrerer europäischer Kreditinstitute nachgewiesen. Für die Erschließung werden zusätzlich Bankbürgschaften vorgelegt, für die sozio-kulturellen Projekte wird die PIH Bankbürgschaften oder ähnliche Sicherheiten nachweisen.

§ 6

Hinweise, Haftungsausschluss

Die Hansestadt Lübeck weist die PIH EuE GmbH darauf hin, dass die Anhandgabe mit rechtlichen und finanziellen Risiken behaftet ist. Diese ergeben sich insbesondere aus folgenden Gesichtspunkten:

- Es hat kein Ausschreibungsverfahren stattgefunden.
- Die Hansestadt Lübeck ist aus dem Kommunalwirtschaftsrecht und dem europäischen Beihilferecht verpflichtet, die Anhandgabefläche zum Verkehrswert zu verkaufen. Der Verkehrswert ist durch ein unabhängiges Gutachten festzustellen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat am 15.06.2016 in einer gutachterlichen Stellungnahme für die nördliche Wallhalbinsel einen altlastenfreien, freigelegten, erschließungsbeitragsfreien und baureifen Bodenwert / Bodenwert für ein erschlossenes Grundstück auf der Basis des bestehenden B-Planes für die

nördliche Wallhalbinsel in Höhe von 16.997.290 Euro und auf der Basis des PIH-Konzepts in Höhe von 9.176.540 Euro ermittelt. Wegen der erheblichen Differenz zwischen den beiden Grundstückswerten besteht ein beihilferechtliches Risiko, ob ein Verkaufspreis auf der Grundlage der reduzierten Nutzung des PIH - Konzeptes wirksam vereinbart werden kann. Mit Anfrage vom 17.11.2016 hat die Hansestadt Lübeck der Kommunalaufsicht im Innenministerium diverse Fragen im Hinblick auf die beihilferechtliche Bewertung eines Verkaufs der Flächen auf der Nördlichen Wallhalbinsel an die PIH zu einem Kaufpreis unter dem vom Gutachterausschuss auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes festgestellten Verkehrswert zur Bewertung vorgelegt. Mit Schreiben vom 10.01.2017 hat das Innenministerium erklärt, dass es eine Veräußerung zu einem Kaufpreis, der die eingeschränkte Nutzung bei Realisierung des PIH-Konzeptes berücksichtigt, für beihilfenrechtlich zulässig hält. Voraussetzung ist die Einholung eines unabhängigen Sachverständigengutachtens, wie dies vorliegend durch Einholung eines Gutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte geschehen ist.

- Sollte ein Beihilfeprüfverfahren durch die EU-Kommission eingeleitet werden und der Verkauf des Grundstückes zu einem reduzierten Wert als beihilferechtswidrig erklärt werden, werden beide Parteien sich bemühen, innerhalb von 3 Monaten eine beihilferechtskonforme Lösung zu finden. Dabei trifft alle notwendigen Entscheidungen die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Alle hierfür entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der anwaltlichen Vertretung im Beihilfeprüfverfahren gehen zu Lasten der PIH EuE GmbH.
- Der Gegenstand der Anhandgabe kann mit Altlasten belastet sein. Für die von der PIH EuE GmbH vorgesehenen Nutzungen liegen der Hansestadt Lübeck keine Zahlen zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vor. Angaben zur Realisierbarkeit können daher nicht gemacht werden.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die PIH EuE GmbH wird während der Anhandgabe für jedes Baufeld konkrete Nutzungskonzepte vorlegen einschließlich einer Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Die PIH EuE GmbH prüft und entwickelt die ihr anhand gegebenen Flächen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko.

Eine Haftung der Hansestadt Lübeck auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden.

§ 7

Kaufvertrag

- 1) Innerhalb der Anhandgabefrist ist der Kaufvertrag für die Gesamtfläche auszuhandeln. Der Kaufvertrag wird neben der Kaufpreisfestsetzung Regelungen zur Bebauung und Nutzung mit Bauverpflichtungen (Frist 2 Jahre) enthalten sowie Sicherungen in Form von Wiederkaufsrechten, Rücktrittsrechten und Vertragsstrafen.
- 2) Hinsichtlich der Kaufpreisermittlung wird vereinbart, dass spätestens vor Abschluss des Kaufvertrages, wenn die Nutzungen feststehen, ein neues Verkehrswertgutachten erstellt wird.
- 3) Im Falle jedweder Änderung von Nutzungen, die zu einer Aufwertung führen, insbesondere bei höherwertigen Nutzungen oder höherer BGF-Werte einzelner

Objekte werden Nachzahlungen auf Basis der aktualisierten Verkehrswerte im Vertrag vereinbart. Für die geplante Hotelbebauung auf der Fläche des ehemaligen Schuppen E ist der Kaufpreis auf der Basis des Gutachterwerts für eine Hotelbebauung zu Grunde zu legen.

- 4) Durch die Anhandgabe übernimmt die Hansestadt Lübeck keine Verpflichtung, der PIH EuE GmbH oder von ihr vorgeschlagenen Kaufinteressenten das Grundstück zu veräußern, zu sichern oder anderweitig zu überlassen. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf an die PIH EuE GmbH oder von ihr vorgeschlagene Kaufinteressenten trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.
- 5) Die Hansestadt Lübeck verpflichtet sich, nach Ende der Anhandgabefrist bei Vorliegen folgender Voraussetzungen:
 - a) ausgehandelter unterschriftsreifer Kaufverträge für die gesamte Anhandgabefläche,
 - b) Nachweis der Finanzierung inkl. der Finanzierung der öffentlichen Erschließung und
 - c) abgestimmte Planungen und Verträge gem. § 2

eine Entscheidungsvorlage für die nächste erreichbare Bürgerschaftssitzung und die zu beteiligenden Ausschüsse ins Verfahren zu geben. Aufgrund der Vielzahl der zu beteiligenden Gremien ist mit einer Verfahrensdauer für das Beschlussverfahren von ca. 3 Monaten zu rechnen.

§ 8

Anhandgabeentgelt

Das Anhandgabeentgelt beträgt 1 % des 2016 auf der Grundlage des PIH Konzeptes mit reduzierter Ausnutzung gutachterlich ermittelten Bodenwertes der Flächen (Gesamt = 9.176.540,00 €) abzgl. der anfallenden Erschließungskosten zur Höhe von etwa 6,2 Mio. Euro, damit gerundet 3,0 Mio. Euro, mithin **30.000 Euro**.

Der PIH EuE GmbH hat einen Anspruch auf Rückzahlung, wenn aus Gründen, die die Hansestadt Lübeck zu vertreten hat, der Kaufvertrag nicht zustande gekommen ist. Ein weitergehender Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen, es sei denn die Hansestadt Lübeck hat das Scheitern des Vertragsschlusses vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht. Ein Vertretenmüssen der Hansestadt Lübeck liegt nicht vor, wenn der Grundstückskauf an einem Beschluss der Bürgerschaft scheitert.

Das Anhandgabeentgelt ist spätestens 30 Tage nach Unterzeichnung der Anhandgabevereinbarung auf das Konto der Hansestadt Lübeck unter Angabe des Verwendungszwecks – Az. LSt 2302 und des Kassenzeichens – einzuzahlen. Konto und Kassenzeichen werden gesondert mitgeteilt.

Sollte die PIH EuE GmbH das Grundstück innerhalb der Anhandgabezeit erwerben, wird das Entgelt auf den späteren Kaufpreis angerechnet.

§ 9

Laufzeit der Anhandgabe

- 1) Der Anhandgabezeitraum beginnt mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung und endet 15 Monate nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung jeweils zum Monatsende,

ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. Die stillschweigende Verlängerung dieses Vertrages ist ausgeschlossen.

- 2) Die Hansestadt Lübeck kann die Verhandlungen für gescheitert erklären, wenn
 - die PIH EuE GmbH nicht die in § 2 genannten Abstimmungsverfahren durchführt und nicht der Nachweis erbracht wird, dass die Bebauung planerisch gesichert ist, oder
 - sich ggf. auch schon vor Ablauf der Frist ergibt, dass die Nutzung oder die Finanzierung endgültig nicht gesichert werden kann oder
 - sich herausstellt, dass über die Veräußerung kein Einvernehmen erzielt werden kann.
- 3) Im Falle des Scheiterns der Verhandlungen leistet die Hansestadt Lübeck für die Aufwendungen der PIH EuE GmbH (Planungen, Architektenhonorare, Zeichnungen, Gebühren, Bodenuntersuchungen usw.) oder für einen Gewinnausfall keine Entschädigung. Ein Anspruch auf Schadensersatz oder Aufwendungsersatz ist ausgeschlossen.
- 3) 4) Die PIH EuE GmbH hat jederzeit das Recht, diese Vereinbarung vor Ablauf des Anhandgabezeitraums zu kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

Lübeck, den 20.4.2017

Gez. Schindler

Hansestadt Lübeck
Senator Sven Schindler

Lübeck, den 20.4.2017

Gez. Spiel

PIH EuE GmbH
Geschäftsführer Volker Spiel

Anlagen

1 PIH-Konzept als Broschüre

2 Lageplan zum Vertragsgebiet

