

PIH EuE GmbH | Hansestraße 24 | 23558 Lübeck

An die
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister, Rathaus
Breite Str. 62

23552 Lübeck

Geschäftsführer
Volker Spiel

Hansestraße 24 | 23558 Lübeck

Fon (0451) 3 99 12-0
Fax (0451) 3 99 12-45

Sparkasse zu Lübeck
BLZ 230 501 01 | Kto. 0160288734
BIC NOLADE21SPL
IBAN DE38 2305 0101 0160 2887 34

Lübeck, 15. Dezember 2015

Kaufangebot Nördliche Wallhalbinsel

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Saxe,

wie vereinbart unterbreiten wir Ihnen hiermit unser Kaufangebot für die Grundstücke mit den Schuppen A bis D und F, sowie die Neubaufelder auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

In Erfüllung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 26. September 2013 überreichen wir Ihnen ferner die Publikation des Konzepts der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen, kurz PIH-Konzept, mit welcher der Nachweis der Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen behutsamen Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel inklusive ergänzender Neubauten geführt wird. Dieser Publikation können Sie die Details zu vorgesehenen Nutzungen und deren Betreiber, zur Erschließungsplanung sowie die Kalkulation des erwarteten Reingewinns für die Stadt entnehmen.

Am 2. Dezember 2015 wurde unsere Gesellschaft von den zukünftigen Eigentümern und Nutzern gegründet, um als Vorhabenträgerin im Wesentlichen die Erschließung der Nördlichen Wallhalbinsel sicherzustellen. Den umfassenden Gesellschaftszweck können Sie dem als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrag entnehmen.

Die Gesellschaft bietet für die Käufergemeinschaft für die fünf Hafenschuppen A, B, C, D und F einen (unerschlossenen) Gesamtkaufpreis von **1.100.000 Euro**, ausgehend von real abgeteilten Grundstücken in Größe der überbauten Flächen (inkl. Rampen), sowie vor den Giebeln beidseitig 3 m zusätzlichem Grundstücksstreifen. Hierbei ist unterstellt, dass die Grundstücksanteile der so genannten Zwischenhallen BC und CD, die wir auf eigene Kosten abreißen und herrichten werden, inkludiert sind, ebenso wie eine noch abzustimmende Fläche nördlich von Schuppen F als Wertplatz für die DagNy.

Bei derzeit von uns geplanten etwa 17.250 m² Bruttogrundflächen (BGF) ergeben sich bei den kalkulierten Gesamt-Erschließungskosten etwa 360 Euro pro m² BGF zzgl. etwa 1.600 m² BGF im Keller von Schuppen F, die wir mit etwa 180 Euro pro m² BGF ansetzen. Wir gehen davon aus, dass diese Ansätze für den in großen Teilen eingeschossigen und in den Wohnbereichen zweigeschossigen Ausbau in der Gesamtbetrachtung über dem Verkehrswert liegen, der auf Basis unserer Ausbauplanungen vom Gutachterausschuss möglichst kurzfristig zu ermitteln sein wird.

Auf dieser Grundlage könnte die Bürgerschaft beschließen, unserer Gesellschaft das bebotene Areal für den angebotenen Kaufpreis zu veräußern und im Vorwege für 15 Monate anhand zu geben, damit die erforderlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließung und die verkehrliche Anbindung, wie auch die Gebäudeplanungen so forciert werden können, das die Finanzierung aller zukünftigen Eigentümer / Nutzer sichergestellt und das Areal erworben werden kann.

Unsere konsolidierte Gesamtbetrachtung für die Hansestadt Lübeck ergibt unter Berücksichtigung der drei zusätzlich zu schaffenden und zu veräußernden Baufelder Strandsalon, Hotel und Parkhaus ein Gesamtergebnis von mind. 900.000 Euro.

Weil sich die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel aus einer Hand anbietet und wir für unser Rahmenkonzept bzgl. dieser Neubaufelder auch schon Investoren / Nutzer finden konnten, sind wir bereit, diese drei Neubaufelder mit den geplanten Bruttogrundflächen ebenfalls zu übernehmen, und zwar für einen (erschlossenen) Kaufpreis von **1.850.000 Euro**, um das konsolidierte Ergebnis von 900.000 Euro für die Hansestadt Lübeck abzusichern. Auch hier wäre der aktuelle Verkehrswert durch den Gutachterausschuss zu ermitteln.

Inhaltlich sind wir allerdings wie im PIH-Konzept dargestellt der Meinung, dass zumindest die nördliche Spitze (Strandsalon) im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben sollte, um für alle Zukunft den öffentlichen Gestaltungsspielraum zu erhalten und deshalb für die von uns favorisierte Nutzung des Strandsalons eine wirtschaftliche Basis zur Weiterentwicklung zu schaffen, die in einer Kombination aus Erbbau-recht und Pachtvertrag bestehen könnte. Sollte sich die Bürgerschaft dieser Sichtweise anschließen, würde sich unser Kaufangebot auf die Neubaufelder Hotel und Parkhaus beschränken, mit dementsprechend **1.250.000 Euro**.

Zusammenfassend dargestellt unterbreiten wir also folgende Teilgebote:

1. für Schuppen A, B, C, D und F (unerschlossen)	1.100.000 Euro
2. für Baufeld MI 4 und Teilbaufeld MI 1 (erschlossen)	1.250.000 Euro
3. für Teilbaufeld MI 3 B (erschlossen)	600.000 Euro

Zusammen	2.950.000 Euro

Für ergänzende Erläuterungen, auch in einem persönlichen Gespräch, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Spiel

Anlagen

Anlage 1: PIH-Konzept der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen

Anlage 2: Gesellschaftsvertrag der PIH EuE GmbH

Gesellschaftsvertrag

§ 1 - Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet:

„PIH Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH“.

§ 2 - Sitz

Sitz der Gesellschaft ist Lübeck.

§ 3 – Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft soll das von der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen (PIH), eine Arbeitsgruppe der Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ – BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V., entwickelte Nutzungskonzept für die Umnutzung und Sanierung der historischen Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck in die Realisierung führen.

Die Gesellschaft wird alle Kauf- und Nutzungsinteressenten bündeln und für diese ein Kaufangebot an die Hansestadt Lübeck abgeben, als Verhandlungs- und Ansprechpartner für die Politik und die Verwaltung fungieren, die Planung für die Erschließung, die Freiräume und Plätze, sowie des ruhenden Verkehrs übernehmen, das Marketing für das Gesamtquartier koordinieren, Gestaltungsvorgaben für die Sanierung entwickeln, die Prüfung aller Kaufinteressenten auf deren Finanzierbarkeit ihrer Projektbeteiligung vornehmen, ein Kostenverteilungsmodell entwickeln, eine eventuell erforderliche Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans begleiten und finanzieren, als Vertragspartner für die angestrebte Anhandgabe und den möglichen städtebaulichen Vertrag / den notwendigen Durchführungsvertrag für die Erschließung auftreten, die Kaufvorgänge begleiten sowie im Anschluss das Quartiersmanagement entwickeln und umsetzen.

§ 4 – Stammeinlage und Stammkapital / Gesellschafterversammlung

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,-- € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro). Es besteht aus 125 Stammeinlagen in Höhe von je 200,-- €, die durch die Gründungsgesellschafter an die Gesellschaft eingezahlt sind. Pro gewünschtem Gebäuderiegel und pro Geschoss (an den Schuppenachsen orientiert) ist eine Stammeinlage zu erbringen.

2. Es übernehmen:

a) Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ - BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V.	5 Stammeinlagen	1.000 Euro
b) Conplan Betriebs- und Projekt- beratungsgesellschaft mbH	73 Stammeinlagen	14.600 Euro
c) Verein zur Förderung angewand- ter Popkultur e. V.	13 Stammeinlagen	2.600 Euro
d) Deutsche Rockmusik-Stiftung	12 Stammeinlagen	2.400 Euro
e) HSP Holz und Projekte uG	2 Stammeinlagen	400 Euro
f) Nicas Tchibo Otto	1 Stammeinlage	200 Euro
g) Peter Messerschmidt	1 Stammeinlage	200 Euro
h) Jugendclub Lübeck e. V.	2 Stammeinlagen	400 Euro
i) Fritz Ehrenstein	2 Stammeinlagen	400 Euro
j) Mirja Schellbach	1 Stammeinlage	200 Euro
k) Till Schulze-Hagenest	1 Stammeinlage	200 Euro
l) Bootshop Lübeck & Charter GmbH	1 Stammeinlage	200 Euro
m) Lars Hunsche	2 Stammeinlagen	400 Euro
n) Bernd Ahrens	4 Stammeinlagen	800 Euro
o) Grauzone Gesellschaft für Restaurationsbetriebe GmbH	5 Stammeinlagen	<u>1.000 Euro</u>
Gesamt	125 Stammeinlagen	<u>25.000 Euro</u>

3. Auf je 200 € Stammkapital entfällt eine Stimme. Eine Stimmrechtsübertragung bedarf der Schriftform und ist nur an Mitgesellschafter möglich.

4. Die ordentliche Gesellschafterversammlung ist wenigstens einmal jährlich abzuhalten. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe der Tagesordnung per email oder auf ausdrücklichen Wunsch schriftlich per einfachem Brief mit einer Frist von mindestens vier Wochen.

Sollte eine email oder eine schriftliche Einladung als unzustellbar zurückkommen, so genügt die Einladung per eingeschriebenem Brief an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Postadresse.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen können mit einer Frist von mindestens zwei Wochen von der Geschäftsführung jederzeit wie vorstehend geregelt einberufen werden. Dazu ist die Geschäftsführung verpflichtet, wenn dieses von Gesellschaftern mit zusammen mindestens 15 % des Stammkapitals schriftlich unter Angabe der gewünschten Tagesordnungspunkte gefordert wird.

Beschlüsse werden mit Drei-Viertel-Mehrheit gefasst. Ist zu einer Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß geladen, so ist diese beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel des Stammkapitals anwesend oder vertreten ist. Ist eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, weil nicht mindestens zwei Drittel des Stammkapitals anwesend oder vertreten sind, so ist eine Folgeversammlung, die mit Frist von mindestens sieben Tagen einberufen wird, in jedem Fall beschlussfähig.

5. Der Gesellschafter Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ – BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V. hat in Gestaltungsfragen bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes der zu sanierenden / umzubauenden Schuppen, sowie bzgl. der Freiflächen ein Vetorecht in Abstimmungen über diesbezügliche Beschluss-Vorschläge.

§ 5 – Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die durch die Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen werden. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft alleine. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann auch bei Vorhandensein mehrerer Geschäftsführer einzelnen oder allen von ihnen Alleinvertretungsbefugnis erteilen.

Der / die Geschäftsführer ist / sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 6 – Projektentwicklung / Durchführung / Finanzierung

Die für die Projektentwicklung bis zum geplanten Kauf der Grundstücke durch die Gesellschafter anfallenden Kosten werden von den Gesellschaftern im Verhältnis der von diesen gewünschten Bruttogrundflächen getragen.

Dazu erbringen die Gesellschafter neben dem Stammkapital (das als Rücklage ungeschmälert vorzuhalten ist, mit Ausnahme der Gründungskosten der Gesellschaft) weitere unverzinsliche Kapitaleinlagen, über deren Höhe und Fälligkeit die Gesellschafterversammlung gem. § 4, Abs. 4 beschließt und zwar unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft die o. g. Anhandgabe erhalten hat.

Die Projektentwicklungskosten sind Teil der Gesamtkosten der auf die zu erschließenden Grundstücke entfallenden Kostenbeiträge, für die die Gesellschaft ein Kostenverteilungsmodell entwickeln und beschließen wird, so dass die vorgenannten weiteren Kapitaleinlagen mit diesen später fälligen Beiträgen zu verrechnen sind.

Sollte das Gesamtprojekt endgültig nicht zur Durchführung kommen, wird das restliche Kapital im Verhältnis der Einlagen an die Gesellschafter zurück verteilt.

Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft werden die weiteren Kapitaleinlagen unverzinst zurückgezahlt, sobald ein Nachfolge-Gesellschafter den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters übernommen und die entsprechenden weiteren Kapitaleinlagen getätigt hat.

§ 7 – Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endet mit dem darauf folgenden 31. Dezember.

§ 8 – Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 9 – Veräußerung und Belastung von Geschäftsanteilen

1. Zur Veräußerung eines Geschäftsanteils oder eines Teiles eines Geschäftsanteiles bedarf es der schriftlichen Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller Gesellschafter und der Gesellschaft. Zur Abtretung und Belastung eines Geschäftsanteils oder eines Teiles eines Geschäftsanteils ist die schriftliche Zustimmung sämtlicher Gesellschafter und der Gesellschaft erforderlich.
2. Falls diese Gesellschaft persönlich haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft ist, an welcher der Veräußerer als Gesellschafter beteiligt ist, ist die Veräußerung eines Geschäftsanteiles oder nur eines Teiles eines Geschäftsanteils ferner nur wirksam, wenn gleichzeitig der Kommanditanteil an der Kommanditgesellschaft an den selben Erwerber abgetreten wird, bei der Veräußerung eines Teilgeschäftsanteiles ein entsprechender Teilkommanditanteil, der demselben Beteiligungsverhältnis entspricht.

3. Am Geschäftsanteil eines jeden Gesellschafters steht den übrigen Gesellschaftern einzeln ein Vorkaufsrecht zu, und zwar im Verhältnis ihrer Beteiligung. Macht ein Gesellschafter davon nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung des Verkaufsfalles durch schriftliche Erklärung Gebrauch, geht das Recht anteilig auf die verbleibenden Gesellschafter und letztlich auf die Gesellschaft über. Etwaige unteilbare Spitzenbeträge stehen den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung zu.

§ 10 – Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals zum 31.12.2016. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen; sie ist an die Gesellschaft zu richten.
2. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zum Ende des betreffenden Geschäftsjahres zur Folge. Vom Zeitpunkt der Kündigung an ruhen die Gesellschaftsrechte des ausscheidenden Gesellschafters.
3. Der ausscheidende Gesellschafter ist verpflichtet, seinen Geschäftsanteil auf die übrigen Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung oder – nach Wahl der Gesellschaft – auf diese oder auf einen von der Gesellschaft zu benennenden Dritten zu übertragen oder die Einziehung zu dulden. Bei der anteiligen Übertragung auf die Gesellschafter entstehende unteilbare Spitzenbeträge sind den Gesellschaftern zu Bruchteilen entsprechend ihrer Beteiligung zu übertragen.
4. Der ausscheidende Gesellschafter erhält ein Entgelt, das gemäß § 12 dieses Vertrages zu berechnen und auszuzahlen ist.

§ 11 – Einziehung

1. Die Gesellschaft ist berechtigt, jederzeit mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters die Einziehung von Geschäftsanteilen zu beschließen.
2. Ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann die Gesellschaft seine Geschäftsanteile durch Beschluss einziehen, wenn
 - a. über das Vermögen des Gesellschafters die Eröffnung des Insolvenz - oder Vergleichsverfahrens angeordnet oder mangels Masse nicht eröffnet worden ist oder
 - b. der Geschäftsanteil aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben ist oder
 - c. in seiner Person oder bei juristischen Personen, in deren Organisation ein wichtiger Grund vorliegt oder
 - d. er die Gesellschaft gekündigt hat oder
 - e. der Gesellschafter verstorben ist oder
 - f. bei juristischen Personen in Liquidation befindlich oder aufgelöst ist.

3. Ein sonstiger wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Gesellschaft ein weiteres Verbleiben des betroffenen Gesellschafters in der Gesellschaft nicht mehr zumutbar ist oder der Gesellschafter eine ihm nach dem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich ist.
4. Die Beschlussfassung über die Einziehung des Geschäftsanteils erfolgt mit Drei-Viertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen; dabei hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht.
5. Steht der Geschäftsanteil mehreren Berechtigten zu, so genügt es, wenn die Voraussetzungen zur Einziehung nur bei einem von ihnen vorliegen.
6. Die Einziehung wird mit Zugang des Einziehungsbeschlusses an den betroffenen Gesellschafter wirksam. Sofern die Gesellschaft Komplementärin einer Kommanditgesellschaft ist, ist eine Einziehung nur zulässig, wenn zugleich wirksam auch der auf denselben Gesellschafter entfallende Geschäftsanteil an der Kommanditgesellschaft wirksam eingezogen wird.
7. Statt der Einziehung kann die Gesellschaft mit der notwendigen Mehrheit beschließen, dass der Geschäftsanteil von der Gesellschaft selbst erworben oder auf eine oder mehrere von ihr benannte Personen, die auch Gesellschafter sein können, übertragen wird.
8. Der ausscheidende Gesellschafter erhält ein Entgelt, das gemäß § 12 dieses Vertrages zu berechnen und auszuzahlen ist.
9. Im Todesfall ist der Geschäftsanteil nach den vorstehenden Regelungen einzuziehen; die Gesellschaft wird mit den Erben nicht fortgesetzt.

§ 12 – Bewertung und Zahlung des Abfindungsentgeltes

In allen Fällen des Ausscheidens aus der Gesellschaft, gleich aus welchem Grund, erhält der Gesellschafter oder seine Erben das eingezahlte Stammkapital unverzinst zurück. Die Auszahlung erfolgt unverzinslich 6 Monate nach dem Ausscheidungstag.

Weitergehende Ansprüche bestehen nicht.

§ 13 – Gründungsaufwand

Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten, insbesondere Beratungs-, Notar-, Gerichts- und Veröffentlichungskosten sowie etwaige Steuern bis zu 2.500,00 €; darüber hinausgehende Kosten tragen die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Stammeinlagen.

§ 14 – Befreiung von Wettbewerbsverboten

Die Geschäftsführer sind von einem etwaigen Wettbewerbsverbot insgesamt befreit.

§ 15 – Salvatorische Klausel

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als unwirksam erweisen, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Gesellschafter sind in einem solchen Fall verpflichtet, anstelle der unwirksamen Regelung eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrags entsprechende Bestimmung zu treffen, durch die gesetzlich zulässig ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahekommenes Ergebnis erzielt wird.

Lübeck, 02.12.2015

Die Gründungsgesellschafter