



Grundstücksangebot im

Gründungsviertel

1. Das Angebot

Im Gründungsviertel steht aktuell ein Mehrfamilienhausgrundstück für Miet- und Eigentumswohnungen im Gebotsverfahren zum Höchstpreis zum Verkauf.

Das Grundstück wird an eine/n Bauherr:in verkauft. Ein Verkauf an eine/n Interessent:in, der/die bereits Eigentümer:in eines im Entwicklungsgebiet „Gründungsviertel“ befindlichen Grundstückes ist, ist nicht möglich.

Angaben zu dem Grundstück (Lage, Grundstücksgröße, Bebaubarkeit, Mindestgebot und weitere Erwerbskosten) sind dem als **Anlage** dieser Ausschreibung beigefügtem **Grundstücksblatt** zu entnehmen.

2. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.19.00 Gründungsviertel. Dieser weist für die städtebauliche Neuordnung Entwicklung des Gründungsviertels ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus und lässt neben dem Wohnen ausgewählte ergänzende Nutzungen zu. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite des Gründungsviertel www.luebeck.de/gruendungsviertel unter Downloads eingesehen werden.

3. Baureifmachung und Gründung

Das Grundstück wird baureif übergeben. Neben einer Abfangung des Straßenabschnittes durch Verbau wurde für das Gebäude die Kellersohle durch die Hansestadt Lübeck erstellt und wird mitveräußert. Dieses Vorgehen erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der Sohlen tragen die Grundstückserwerber, sie sind zusätzlich zum Kaufpreis des Grundstücks vor Übergabe zu entrichten.



4. Energieversorgung

Die Wärmeversorgung aller Gebäude im Gründungsviertel leistet ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das seinen Standort am westlichen Blockende in den Kellergeschossen der Fischstraße 25 hat. Über ein Nahwärmenetz, das teilweise im rückwärtigen Bereich der Grundstücke liegt, wird das Gründungsviertel so umweltfreundlich und effizient versorgt. Um den wirtschaftlichen Betrieb des Blockheizkraftwerkes zu gewährleisten, müssen alle Grundstücke bzw. Neubauten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Nahwärmeanschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

5. Stellplatznachweis

Für das zu errichtende Gebäude ist mit Einreichung des Bauantrags ein Stellplatznachweis einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kfz-Stellplätze im Gründungsviertel nicht auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können. Die (möglichen) Nachweis- und Ablöseoptionen richten sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen rechtlichen Bestimmungen.

Das Gründungsviertel liegt im Anwohnerparkbereich G, für das bei der Straßenverkehrsbehörde kostengünstig Anwohnerparkausweise für ein oder max. drei Jahre erworben werden können. Diese berechtigen zum Parken in den öffentlichen Straßenräumen fast der gesamten westlichen Altstadt, einschließlich der ausgewiesenen Parkplätze auf der Mittleren Wallhalbinsel, beinhalten aber keinen Anspruch auf einen Parkplatz.

6. Vergabe

Das Mehrfamilienhausgrundstück für Miet- und Eigentumswohnungen wird zum Höchstpreis im Gebotsverfahren veräußert.

Die alleinige Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus durch eine/n Bauherr:in ist ausgeschlossen. Bewerber:innen müssen in einem Konzept darlegen, ob sie ein Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen planen und wie das Erdgeschoss gewerblich genutzt werden soll.

7. Auswahlkriterien

Werden für ein Grundstück annähernd identische Höchstgebote abgegeben (max. 2% Abweichung), entscheidet die geplante Nutzung.

Positiv auf die Entscheidung wirken sich

- die Bereitstellung von Mietwohnungen (2 Punkte)
- und/oder eine öffentlichkeitsbezogene gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (1 Punkt) aus.

Die Realisierung eines Entwurfes aus dem Fassadenwettbewerb wird ebenfalls positiv bewertet.



Ein Nachbieten ist nicht möglich. Die Grundstücke können nur an Bieter:innen vergeben werden, die die oben beschriebenen Kriterien erfüllen. Liegen für ein Grundstück mehrere gleichwertige Gebote (gleiches Preisangebot und gleiches Konzept) vor, die alle Kriterien erfüllen, wird durch Losverfahren entschieden.

8. Erwerbskosten

Die Erwerbskosten setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

Grundstückspreis

Der Mindestkaufpreis für das Grundstück beträgt 188.000 €. Grundlage für den Mindestkaufpreis bildet die Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck (Stand 31.12.2022). In Abstimmung mit der Lübecker Bürgerschaft und dem Gutachterausschuss wurden zudem für alle Grundstück individuelle Auf- bzw. Abschläge auf den Bodenrichtwert berechnet, um der baulichen Ausnutzbarkeit sowie der unterschiedlichen Lagegunst Rechnung zu tragen.

Kosten für Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse

Um den Bauherr:innen den Anschluss zu erleichtern, wurden im gesamten „Gründungsviertel“ die Ver- und Entsorgungsleitungen bis durch die Trägerbohlwand mittels Leerrohr hergestellt, so dass die Käufer:innen lediglich den Hausanschluss herstellen müssen. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse und die vorbereitenden Arbeiten für den privaten Grundstücksanschluss in Höhe von 16.238 € sind von den Käufer:innen zu tragen und mit dem Kaufpreis fällig.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die noch anfallenden Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie Schmutz- und Niederschlagswasser), die von den Grundstückseigentümer:innen gesondert zu zahlen sind.

Kosten für Bauvorbereitung und Kellersohlen

Es sind Abfangungen der Straßen und Sicherung der Baugruben hergestellt worden. Darüber hinaus wurden durch die Hansestadt Lübeck bereits die Kellersohlen erstellt. Dieses erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der Kellersohle in Höhe von 53.890 € tragen die Grundstückskäufer:innen, sie sind zusätzlich zum Kaufpreis des Grundstücks zu entrichten. Diese Kosten würden beim Bau der Häuser in jedem Falle entstehen. Die Planunterlagen und statischen Berechnungen der Kellersohle werden den Erwerber:innen des Grundstücks mit der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.

Im Erdreich des Grundstücks befindet sich dauerhaft eine Bohrpfehlwand zur Absicherung der Baugrube des Nachbargrundstücks Braunstraße 32 (Bauvorhaben Braunstraße 32a / Einhäuschen Querstraße). Diese ist vom Käufer zu dulden ist. Ein technischer Lageplan wird den Grundstückskäufer:innen vor Vertragsabschluss zur Information ausgehändigt. Das Kappen der Pfahlköpfe im Zuge der Neubebauung ist durch die Käufer:innen vorzunehmen, sie tragen die damit verbundenen Kosten.



Nebenkosten

Auf den Kaufpreis und den Preis für die bauvorbereitenden Maßnahmen ist eine Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückspreises) zu entrichten. Hinzu kommen die Notar- und Gerichtskosten. Eine Courtage fällt nicht an.

9. Bewerbungsverfahren

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) mit dem beigefügten Bewerbungsbogen zu erklären.

Für die Anerkennung der Punkte sind der Bewerbung folgende Nachweise beizufügen.

- Vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen mit Datum und Unterschrift
- Beschreibung des geplanten Nutzungskonzeptes
- Finanzierungskonzept
- Aktueller und vollständiger Handelsregisterauszug (Juristische Personen)

So genannte gleitende Angebote (z. B. „Ich biete 100,- Euro höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstangebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Angebote werden ausgeschlossen und bei der Vergabe nicht berücksichtigt. Nachverhandlungen sind nicht möglich.

Die Bewerbung mit allen erforderlichen Nachweisen richten Sie in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk: „**Gebot Grundstück Gründungsviertel B30 – nicht öffnen**“ an

Hansestadt Lübeck
FB Wirtschaft und Soziales
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1 - 3
23552 Lübeck

10. Fristen und Termine

Bewerbungsschluss **15.01.2025, 24:00 Uhr**

Nach Fristablauf eingehende Bewerbungen können beim Auswahlverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.



11. Die Phase der Anhandgabe

Bewerber:innen, die den Zuschlag für das Grundstück erhalten, müssen mit der Eigentümerin (Hansestadt Lübeck) eine Anhandgabe vereinbaren. Innerhalb des Anhandgabezeitraums (sechs Monate) ist das Grundstück exklusiv für die künftigen Erwerber:innen reserviert. So haben die Käufer:innen Zeit, wichtige Details zum Bauvorhaben und zur Finanzierung vor Abschluss des rechtsgültigen Kaufvertrages zu klären.

Für das Reservieren des Grundstücks sind die Erwerber:innen verpflichtet, innerhalb eines Monats nach der Grundstücksvergabe ein Entgelt (1 % vom Grundstückskaufpreis) bei der Eigentümerin zu hinterlegen. Bei Abschluss des Kaufvertrages wird dieser Betrag auf den Grundstückskaufpreis angerechnet. Sollte es aus Gründen, die die Hansestadt Lübeck nicht zu vertreten hat, nicht zum Kaufvertragsabschluss kommen, so verbleibt die anhandgegebene Summe bei der Eigentümerin.

Um eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Architektur sicherzustellen, muss grundsätzlich jeder Bauentwurf, insbesondere die Fassade und das Dach, mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden. Dadurch soll bis zum Kaufvertragsabschluss eine möglichst hohe Umsetzungssicherheit für beide Seiten (Käufer:in und Verkäuferin) sowie eine anschließend kurze Zeit bis zum Erhalt der Baugenehmigung sichergestellt werden. Es ist empfehlenswert, schon in einem frühen Stadium der Planung das Beratungsangebot der Hansestadt Lübeck in Anspruch zu nehmen und Vorentwürfe gemeinsam zu besprechen. So können grundsätzliche Fragen frühzeitig angesprochen und Probleme gelöst werden.

Variante 1: Auswahl und Realisierung eines Entwurfes der Preisträger:innen des Fassadenwettbewerbs

Beispielhaft für eine Neubebauung stehen die prämierten Entwürfe des abgeschlossenen internationalen Architektenwettbewerbes zur Fassadengestaltung.

Diese Entwürfe sind von der Hansestadt Lübeck in einer sogenannten Empfehlungsliste aufgeführt. Werden Architekt:innen aus dieser Liste beauftragt und ein prämiertes Entwurf ohne wesentliche Modifikation umgesetzt, ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbeirat nicht zwingend erforderlich. Die Zusammenstellung der prämierten Wettbewerbsentwürfe und die Kontaktdaten der Architekten sind in der Broschüre „LÜBECK GRÜNDET- Auf kreativer Qualität von Europas Architekten“ einzusehen. Die Broschüre steht auf der Internetseite des Gründungsquartiers www.luebeck.de/gruendungsquartier unter Downloads zur Verfügung.

Variante 2: Realisierung eines eigenen Entwurfes

Selbstverständlich steht es den Bauher:innen frei, auch eine/n Architekt:in zu beauftragen, der/die nicht auf der Empfehlungsliste steht und/oder nicht am Fassadenwettbewerb teilgenommen hat. Solche neuen Entwürfe müssen allerdings dem Gestaltungs- und Welterbeirat vorgelegt und von diesem freigegeben werden.

Hinweis: Der Beirat beschäftigt sich bei Bedarf bis zu drei Mal mit dem eingereichten Entwurf. Findet der Entwurf dann noch nicht die Zustimmung des Beirates, erhalten die Bauher:innen noch die Möglichkeit, einen Wettbewerb mit drei Architekt:innen der Empfehlungsliste durchzuführen, um einen genehmigungsfähigen Entwurf für das von ihm/ihr zu erhaltende Gebäude zu erlangen.



Nach Freigabe des Bauentwurfs und der Musterfassade durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat werden diese zu verbindlichen Anlagen und damit Bestandteile des Kaufvertrages.

Modell und Musterfassade

Die Käufer:innen verpflichten sich, auf eigene Kosten ein Modell des geplanten Gebäudes mit Darstellung der Straßenfassade im Maßstab 1:200 herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Alle Einzelmodelle werden dann in ein Gesamtmodell vom Gründungsviertel eingesetzt. Auf diese Weise entsteht schon frühzeitig ein Gesamtbild des neuen Gründungsviertels.

Um eine sichere Entscheidung zum Material und zur Farbigkeit von Fassade und Fenster treffen zu können, soll zusätzlich für jedes Gebäude eine Musterfassade (Mindestgröße 2 m²) mit dem geplanten Fassadenmaterial einschließlich des Fensterprofils hergestellt werden.

12. Der Kaufvertrag

Nach Einreichung des Bauantrages kann der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden.

Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Die Kaufpreiszahlung wird mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages fällig.

Mit dem Kaufpreis (Kosten des Grundstücks und Kosten für die Kellersohle) sind auch die Anschlussbeiträge für die Entwässerung zu entrichten. Die Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückskaufpreises) sowie die Notar- und Gerichtskosten haben die Käufer:innen zu tragen.

Bauverpflichtung

Der Grundstückskaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke enthalten, um im Interesse aller Erwerber:innen eine zügige Bebauung des Gründungsviertels zu gewährleisten. Die Fertigstellung des Gebäudes hat 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Bei Nichterfüllung werden im Kaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafen erhoben. Die Hansestadt Lübeck kann nach Ablauf einer angemessenen Frist zusätzlich das im Grundbuch zu sichernde Rückkaufsrecht ausüben. Neben der Bauverpflichtung wird die für die Vergabe entscheidende Nutzung im Kaufvertrag abgesichert.

Baustellenlogistik

Die zeitgleiche Realisation von Neubauten im Gründungsviertel erfordern einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination der Bauvorhaben. Es besteht daher eine Verpflichtung bei Bedarf Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne erstellen zu lassen, und sich mit den aktiven Bauherr:innen und deren Vertreter:innen im Gründungsviertel abzustimmen.



13. Ansprechpartner

Fragen zu den kaufvertraglichen Regelungen:

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2 – Wirtschaft und Liegenschaften
Bereich Grundstücksmanagement Ost
Fischstraße 1 – 3 ♦ 23552 Lübeck
Monika Reetz
Tel. : 0451 122 2312
Fax : 0451 122 2390
Email : monika.reetz@luebeck.de

Fragen rund um das Bauen

Planung und Gestaltung

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12 ♦ 23552 Lübeck
Tel. : 0451 122 6164
Email : gruendungsviertel@luebeck.de

Bauantragsverfahren

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Kleiner Bauhof 11 ♦ 23552 Lübeck
Email : bauaufsicht@luebeck.de

