

Hansestadt LÜBECK 



# Braunstraße 14

Verkauf eines Einfamilienhauses  
im Gründungsviertel



## **Impressum**

**Herausgeberin:** Hansestadt Lübeck  
Fachbereich Wirtschaft und Soziales  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Abteilung Grundstücksmanagement-Ost

**Redaktion:** Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Abteilung Altstadt / Welterbe / Stadtteilplanung

**Quelle:** Hansestadt Lübeck, Lübeck gründet  
auf Wohnen in lebendigen Quartieren  
Die Grundstücke, November 2015  
Hrsg. Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH

**Abbildungs- und  
Fotonachweis:** siehe Seite 19

Dieses Exposé wird ausschließlich digital zum Download zur Verfügung gestellt.

# Inhalt

## **Braunstraße 14** **Einfamilienhaus im Gründungsviertel**

Die Hansestadt Lübeck.....	4
Die Lübecker Altstadt.....	5
Das Gründungsviertel.....	6
Die Gestaltung und Qualität.....	8
Das Grundstück.....	9
Das Gebäude.....	10
Die Grundrisse.....	12
Der Querschnitt.....	14
Die Ansichten.....	15
Die Baubeschreibung.....	16
Das Gebotsverfahren.....	18
Die Ansprechpartner:in .....	19
Abbildungs- und Fotonachweis.....	19

## **Anhang:** Angebotsbogen

## Die Hansestadt Lübeck

### Tor zur Ostsee und Weltkulturerbe

Lübeck ist einzigartig. Marzipan, Thomas Mann, die Hanse und das Holstentor - das sind die Begriffe, die vielen zuerst zu Lübeck einfallen.

Mit ihren historischen Straßenzügen, malerischen Straßen und Gängen, an denen über 1.700 denkmalgeschützte Gebäude stehen, ist die Königin der Hanse nicht nur schön anzusehen, sondern auch der Kern einer höchst lebendigen Großstadt.

Mit rund 220.000 Einwohner:innen ist Lübeck ein herausragendes Wissenschafts-, Produktions- und Dienstleistungszentrum und weit über seine Stadtgrenzen hinaus als Hochschulstandort, Einkaufsstadt und kultureller Mittelpunkt Schleswig-Holsteins beliebt. Stadt und Landschaft, Wasser, Architektur, Altes und Neues, Wohnen, Arbeiten und Freizeit - das alles zusammen macht Lübeck so liebenswert und inspirierend.



## Die perfekte Lage zwischen Hamburg und der Ostsee

Die Lage an der Ostsee mit einem der größten Fährhäfen Europas in Travemünde, der Anschluss an die Vogelfluglinie, die Ostseeautobahn A 20, die Anbindung an das europäische Binnenwasserstraßennetz über den Elbe-Lübeck-Kanal, die wirtschaftsgeografisch zentrale Lage im Dreieck zwischen den Oberzentren Rostock und Kiel sowie der Metropole Hamburg waren und sind wichtige Faktoren für die Entwicklung Lübecks. Seit der Stadtgründung vor über 875 Jahren schaffen sie herausragende Entwicklungspotenziale für den Handel und die Produktion von Waren aller Art.



Lübeck ist Mitglied in der Metropolregion Hamburg. Ihre Altstadt liegt nur rund 65 km entfernt vom Hamburger Stadtzentrum und ist über die Autobahn oder mit dem Zug in ca. 40 Minuten erreichbar. Darüber hinaus bestehen Zugverbindungen von Lübeck nach Kiel, nach Neustadt/Puttgarden/ Kopenhagen, nach Bad Kleinen/Neubrandenburg/Stettin und nach Lüneburg. Lübeck liegt außerdem am Ostseeradfernweg, der von Flensburg bis nach Usedom über 800 km an der Küste der Ostsee entlangführt.



## Die Lübecker Altstadt Lebendiges Zentrum einer modernen Stadt

Die wasserumflossene Altstadtinsel besitzt mit ihrer einprägsamen Stadtsilhouette der sieben Kirchtürme, dem weitgehend erhaltenen historischen Stadtgrundriss und unzähligen sanierten Häusern unterschiedlicher Baustile einen einzigartigen Charakter und wurde schon 1987 als erstes Stadtquartier in Nordeuropa als Welterbe der UNESCO anerkannt. Dem besonderen Flair der Lübecker Altstadt kann man sich einfach nicht entziehen. Heute ist sie ein lebendiges Stadtzentrum mit ca. 14.000 Bewohner:innen und wichtigster Identifikationsort für alle Lübecker:innen. Auf rund 100 ha findet sich im Herzen Lübecks eine Vielfalt an Handels-, Dienstleistungs-, Kultur-, Gastronomie- und Bildungsangeboten, darunter auch zehn Museen, eine Musikhochschule und mehrere Theater. Fast 20.000 Menschen arbeiten in der Lübeck Altstadt, rund 600 Einzelhandelsbetriebe bieten zusammen über 125.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Kurze Wege, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote sowie das einmalige Ambiente der historischen Bebauung, in der heute überwiegend gewohnt wird: Das sind die von allen Generationen geschätzten Vorzüge des Lebens in der Lübecker Altstadt und machen sie zu Lübecks wohl beliebtesten Wohnstandort. Die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum ist seit Jahren größer als das Angebot. Nur äußerst selten werden Flächen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern verfügbar.



## Das Gründungsviertel

### Ein geschichtsträchtiger Ort

Das Gründungsviertel liegt im westlichen Teil der Altstadtinsel zwischen der Marienkirche und Stadttrave. Es ist eine der historischen Keimzellen Lübecks und deshalb von herausragender Bedeutung für die Stadt. Im Zweiten Weltkrieg durch einen Bombenangriff stark zerstört, wurde das einst prächtige Kaufmannsviertel in den 1950er Jahren abweichend von der historischen Struktur mit zwei großen Einzelgebäuden für berufsbildende Schulen und einem öffentlichen Parkplatz bebaut. Die Verlagerung dieser Schulen und die Finanzierung der archäologischen Grabungen im Gründungsviertel aus dem Bundesinvestitionsprogramm „Nationale UNESCO-Welterbestätten“ im Zeitraum von 2009 bis 2013 machten es möglich, dass das Gründungsviertel nun im Sinne einer kritischen Rekonstruktion der Stadtstruktur neugestaltet werden kann.

### Die Geschichte bleibt erlebbar

Das Gründungsviertel liegt im Grabungsschutzgebiet „Innere Stadt“. Die gesamte Fläche wurde im Zuge der archäologischen Grabungen der letzten Jahre untersucht und dokumentiert, zahllose neue Funde wurden geborgen und archiviert. Ein kleiner Teil der historischen Bbauungsreste wird als Kulturdenkmal vor Ort erhalten und dauerhaft gesichert. Auf den Flächen der ehemaligen Grundstücke Fischstraße 11, 24, 26 und 28 wurden bei den Ausgrabungen fast vollständig erhaltene Keller gefunden, die in die Neubauten integriert und zumindest zeitweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Auf diese Weise wird die jahrhundertealte Geschichte des Gründungsviertels auch für seine neuen Bewohner:innen und Besucher:innen erlebbar sein.



## Individuell Wohnen und Arbeiten

Der Neuaufbau des modernen Gründungs Viertels ist ein einmaliges städtebauliches Projekt auf der Lübecker Altstadtinsel. Auf dem rund 10.000 m<sup>2</sup> großen Areal wird auf 38 Grundstückspartzen unterschiedlicher Größe ein zukunftsweisendes, lebendiges Quartier mit individuellen Wohnformen und vielfältigen Nutzungen entstehen. In seiner Parzellenstruktur und Dichte, der Aufnahme der historischen Baufluchten, einer Bebauung mit giebelständigen Stadthäusern in zeitgemäßer Architektur wird sich das neue Wohnquartier Gründungs Viertel am historischen Vorbild orientieren. Mit dem Neubau von bis zu 170 Wohnungen und Läden oder Büros soll urbanes Leben zurückgewonnen und die Lübecker Altstadt als attraktiver Wohnstandort weiter gestärkt werden. Die Lage zwischen dem belebten Lübecker Rathausmarkt und der Fußgängerzone Breite Straße im Osten und der künftigen Flaniermeile An der Untertrave im Westen garantiert den künftigen Bewohner:innen des Gründungs Viertels einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

## Idylle mitten in der Stadt

Raus aus dem Alltag, rein in den eigenen Hof. Ein grüner, gebogener Rückzugsort mitten in der Stadt ist wahrer Luxus. So können Sie das Geschehen vor der eigenen Haustür gelegentlich ausblenden und die Auszeit im privaten Innenhof genießen. Alle Grundstücke im Gründungs Viertel verfügen über eine rückwärtige Freifläche in den geschützten Innenhof des Baublocks. Weitere Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen und am Wasser befinden sich in unmittelbarer Nähe rund um die Altstadtinsel.



## Das Gute liegt so nah

Mal eben frische Lebensmittel kaufen oder Freunde im Café, Restaurant, Kino oder Theater treffen - die vielfältigen Angebote und Geschäfte in der Altstadt können Sie ganz bequem zu Fuß bzw. schnell mit dem Rad erreichen. Über die nächst gelegenen Bushaltestellen ist das Gründungs Viertel hervorragend in das Busnetz der Stadtwerke integriert. Diese werden von zahlreichen Linien angefahren und ermöglichen Mobilität in die anliegenden Stadtteile und über den Hauptbahnhof auch Anbindungen an den überregionalen Bahnverkehr. Das Gründungs Viertel ist als autoarmes Quartier geplant. Wenn Sie dennoch ein Auto benötigen, können Sie entweder auf das Angebot von Stattauto zugreifen oder als Bewohner:in einen Stellplatz in der quartierseigenen Tiefgarage (z.Zt. im Bau) mieten bzw. kaufen. Ein Stellplatznachweis oder eine Ablösezahlung ist von den Käufer:innen aus diesem Gebotsverfahren nicht zu leisten.

## Auf gute Nachbarschaft

Urbanes Leben bedeutet auch Wohnen in enger Nachbarschaft. Ein schöner sonniger Sonntagnachmittag könnte ein guter Zeitpunkt sein, um die Nachbarn bei einem spontanen Kaffee oder beim Grillen näher kennen zu lernen. Das neue Gründungs Viertel wird unterschiedlichste Lebens- und Wohnformen wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, generationsübergreifende Wohnprojekte, Baugemeinschaften sowie Familien mit Kindern vereinen. Durch Erdgeschosszonen mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z.B. Läden, Büros und Serviceangeboten - wie in den anderen Rippenstraße der Lübecker Altstadt auch - wird ein lebendiges Quartier wachsen.



## Die Gestaltung und Qualität

### Zeitgemäße Architektur in historischer Umgebung

Die zentrale Lage in der Altstadt und die Bauhistorie vor der Zerstörung im 20. Jh. stellen hohe Anforderungen an die architektonische Gestaltung der neuen Bauten des Gründungsviertels. Um dieser einen Rahmen zu geben, hat die Hansestadt Lübeck mehrere wichtige Bausteine geschaffen:

1. Der rechtskräftige Bebauungsplan 01.19.00 - Gründungsviertel nimmt die historischen Parzellenstrukturen weitgehend auf und greift auch auf alte Gebäudefluchten, Höhen und individuelle Dachformen zurück. Auf diese Weise wird die gewünschte Kleinteiligkeit des neuen Quartiers erreicht. Baumas- sen werden untereinander und auf die benachbar- ten Blöcke der Lübecker Altstadt abgestimmt.

2. Auf Basis der Gestaltungssatzung der Hansestadt Lübeck und des beschlossenen Bebauungsplanes Gründungsviertel wurde ein Gestaltungsleitfaden für die Neubebauung im Gründungsviertel entwickelt. Er zeigt die Möglichkeiten des Bauens anhand von gestalterischen Leitlinien und Beispielen auf und unterstützt die Bauherr:innen und Architekt:innen bei der Entwicklung des Entwurfs.

3. Am 2015 europaweit ausgeschriebenen Ideenwettbewerb zur Fassadengestaltung der Gebäude im Gründungsviertel haben sich 130 Architekturbüros mit Entwürfen für drei unterschiedliche Musterhäuser beteiligt. Die Jury hat acht Preise und sechs Anerkennungen vergeben. Alle prämierten Entwürfe wurden in eine Empfehlungsliste für die künftigen Bauherren aufgenommen.



4. Grundsätzlich muss jeder Bauentwurf im Gründungsviertel abschließend mit dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat abgestimmt werden. Eine Ausnahme bilden die prämierten Entwürfe des o.g. Fassadenwettbewerbs. Aufgabe des Beirates ist es, die angestrebte städtebauliche und architektonische Qualität sicher zu stellen. Der Beirat prüft, ob der Bauentwurf samt Musterfassade die gestalterischen Vorgaben einhält.



Bau von Musterfassaden

## Die Braunstraße 14

### Das Grundstück

Das Grundstück liegt im südlichen Baufeld des Gründungsviertels (Flur 73) und grenzt unmittelbar an die historische Bebauung an, die mit dem Grundstück Braunstraße 12 nach Osten hin beginnt. Es besteht aus den Flurstücken 73, 74, 93, 101 und 103 (Grundbuchblatt von Lübeck Blatt 86 144). Das Grundstück hat eine Größe von 145 m<sup>2</sup>.

#### Grundbuchliche Lasten

Das Grundbuch ist in der Abteilung II (-Lasten und Beschränkungen-) unter lfd. Nr. 1 bis 4 mit Dienstbarkeiten – Bodendenkmalschutz - zugunsten der Hansestadt Lübeck - Archäologie - belastet.

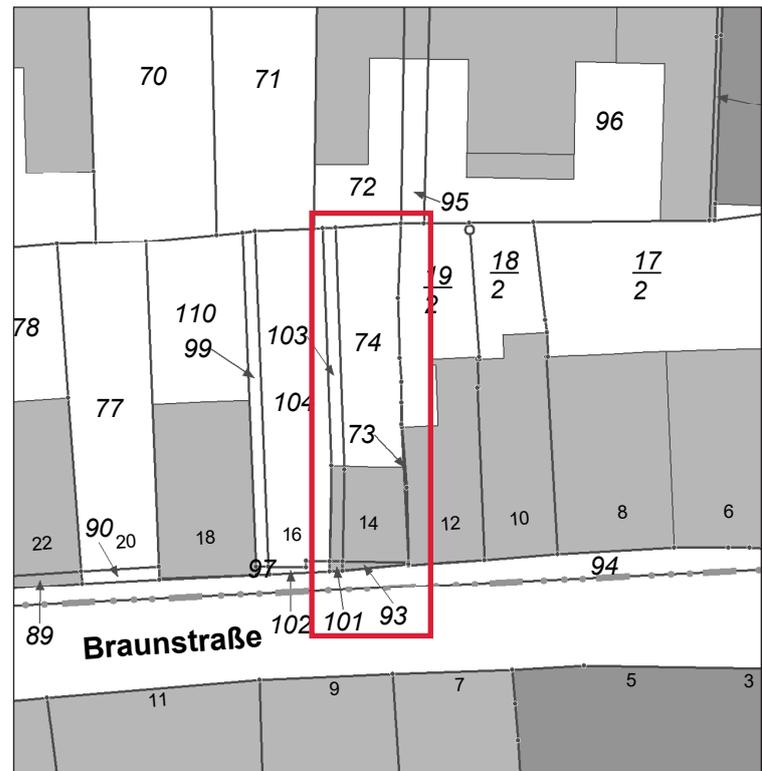
Unter der lfd. Nr. 5 ist bereits ein Leitungsrecht für die EAM EnergiePlus GmbH, Kassel, (Betreiberin des Blockheizkraftwerks für Raumheizung und Brauchwasseraufbereitung) vermerkt.

Diese bereits eingetragenen Belastungen sind zu übernehmen.

Eine weitere Dienstbarkeit wird im Rahmen der Kaufvertragsdurchführung begründet, womit der Bestand einer Ziegelgrenzmauer auf dem Grundstück grundbuchrechtlich gesichert wird. Die anteiligen Herstellungskosten für die Errichtung der Mauer sind im Kaufpreis nicht enthalten.

In der Abteilung III (Grundpfandrechte) ist das Grundbuch unbelastet.

Die Rechte sind ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.



Ausschnitt Katasterplan

Im Grundbuch des Grundstücks Braunstraße 16 wird eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Fundaments des angrenzenden Gebäudes Braunstraße 14 eingetragen, da das Bestandsfundament zur Erhaltung der Standsicherheit unterfangen werden musste und diese Unterfangung aus statischen Gründen als Stahlbetonbalken baulich unabhängig teilweise unter der Kellersohle des Gebäudes Braunstraße 16 erfolgen musste. Diesbezügliche Rechte sind beiderseits ohne Anrechnung auf den Kaufpreis zu übernehmen.

## Das Gebäude

### Umgebauter Bestand mit zeitgemäßer Ergänzung

Während der Nutzung des Quartiers durch die Berufsschule war das Grundstück mit einem kleinen traufständigen Gebäude bebaut. Um die Standsicherheit des denkmalgeschützten Nachbargebäudes Nr. 12 nicht zu gefährden, wurde dieses Haus bei den Abbrucharbeiten der Schulgebäude ausgespart.

Den hohen gestalterischen Ansprüchen an die neue Architektur des Gründungsviertels sollte auch an dieser Stelle entsprochen werden. Deshalb wurde beschlossen, das traufständige Haus in ein giebelständiges umzubauen und bei der Fassade einen prämierten Entwurf von Konermann Sigmund Architekten aus Lübeck zu realisieren.

Das Bestandsgebäude wurde teilweise rückgebaut und entsprechend den statischen und energetischen Erfordernissen mit neuen Baustoffen ergänzt. Die Bestandswände und die Geschossdecken sind im Wesentlichen im altersbedingten Zustand erhalten geblieben, wurden aber ertüchtigt und statisch nachgewiesen. Das vorhandene Dach wurde durch ein neues gedämmtes Krüppelwalmdach mit roter Ziegeleindeckung ersetzt. Die Außenwände sind geputzt und in einem warmen Grauton gestrichen.

Einläufige gerade Treppen verbinden die Geschosse des knapp sechs Meter breiten Hauses. Erd- und Obergeschoss verfügen jeweils über einen großzügigen Raum, der sowohl zur Straßenseite als auch zum Blockinnenhof belichtet ist. Das Dachgeschoss ist bis in den First ausgebaut und hat im straßenseitigen Bereich eine lichte Höhe von über sechs Metern. Gegliedert wird der hohe Raum durch die Kehlbalkeanlage. Auf der Hofseite ist unterhalb dieser Balkenlage ein Badezimmer angeordnet; über dem Bad befindet sich ein Luftraum, dessen Nutzung nicht beantragt und nicht genehmigt ist. Abstellfläche ist im Keller vorhanden, wo neben der Übergabestation für die Nahwärme auch ein Waschmaschinenstellplatz vorinstalliert ist. Darüber hinaus gibt es im Keller ein WC mit Handwaschbecken.

Die vorhandenen Stahlbetondecken wurden mit einem neuen Fußbodenaufbau versehen: über Dämmplatten und einer Trennschicht liegt ein bewehrter Zementestrich. Darüber ist ein bis zu 20 mm starker Bodenbelag vorgesehen.

An der Westwand des Gebäudes 14 ist eine temporäre Dämmung als Mindestwärmeschutz verbaut. Bei Errichtung des Gebäudes Braunstraße 16 ist im Einvernehmen mit den Bauherren die Dämmung eigenverantwortlich zurückzubauen.



## Viel Gestaltungsspielraum

Das Haus bietet im Innenraum Gestaltungsspielraum für Käufer:innen, denn die Bodenbeläge und die Beläge der Geschosstreppen sind nicht im Angebot enthalten und somit individuell wählbar. Ebenso verhält es sich mit dem Anstrich oder Belag von Wänden und Decken sowie den Türdrückergarnituren.

In Bad und WC sind die Installationen für Sanitär-objekte vorbereitet, Sanitär-objekte sind im Angebot jedoch nicht enthalten. Zugunsten der Kompatibilität wird empfohlen, diese durch die Firma Lang Versorgungstechnik GmbH installieren zu lassen, da sie bereits die Grundinstallation vorgenommen hat. Die Inbetriebnahme der Brandschutztüren (Erdgeschoss-Kellertür und 1.Obergeschoss) ist erfolgt. Gegebenenfalls müssen nach Fertigstellung aller Ausbaugewerke (insbesondere Bodenbeläge und Malerarbeiten) diese Türen erneut eingestellt werden, denn die nachgewiesene Brandsicherheit ist zu gewährleisten. Aufträge hierfür sind eigenverantwortlich von Erwerber:innen zu leisten.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 01.19.00 – Gründungs- viertel - ist auf dem Grundstück eine insgesamt maximal 11 m tiefe Bebauung zulässig. Diese Festsetzung eröffnet die planungsrechtliche Zulässigkeit eines rückwärtigen Anbaus. Die Abstimmung mit dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat und eine Baugenehmigung sind vorab erforderlich.

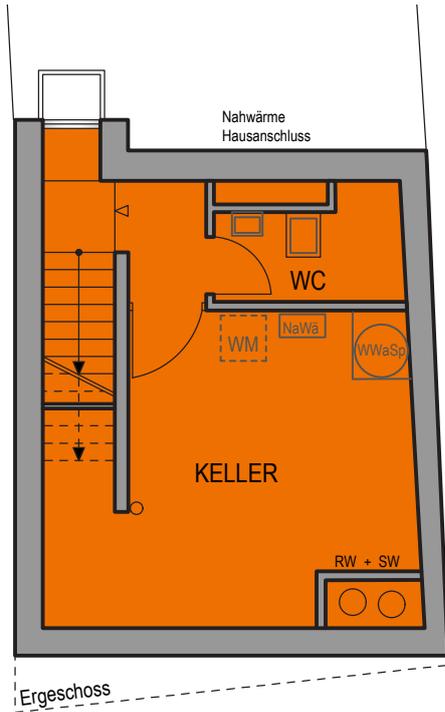
## Neue technische Ausstattung

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke wurden vorab alle Versorgungsleitungen in den Straßen des Quartiers erneuert und das Schmutz- und Regenwasserleitungsnetz von einem Mischsystem auf Trennsystem umgestellt. Sämtliche Anschlussleitungen für die Energie- und Trinkwasserversorgung, die Entwässerung sowie für die Telekommunikation sind in der Straße verfügbar, das Grundstück Braunstraße 14 ist voll erschlossen.

Die Wärmeversorgung aller Gebäude im Gründungs- viertel erfolgt über 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 Gründungs- viertel so umweltfreundlich und effizient versorgt. Um den wirtschaftlichen Betrieb des BHKW zu gewährleisten, müssen alle Grundstücke bzw. Neubauten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Auch für die Braunstraße 14 wurde mit dem Versorgungs- unternehmen ein Nahwärmeanschluss- und Wärme- lieferungsvertrag abgeschlossen. Käufer:innen verpflichten sich, diesen Vertrag zu übernehmen.

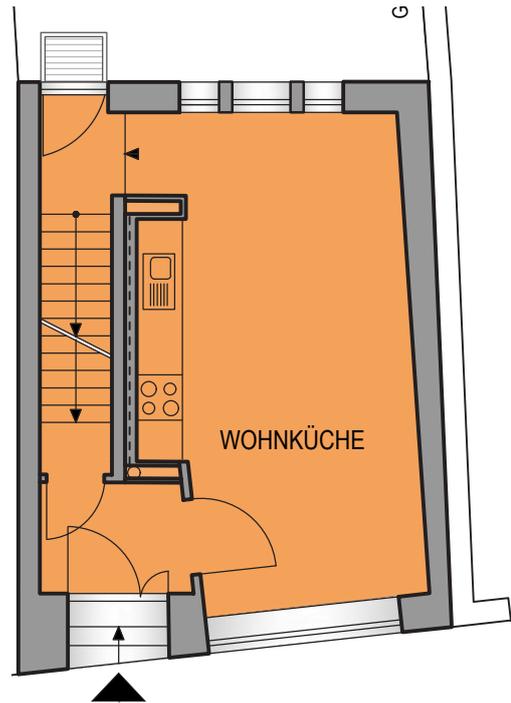


# Die Grundrisse



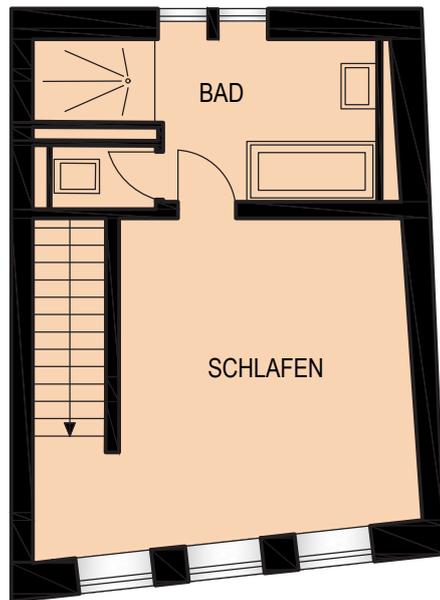
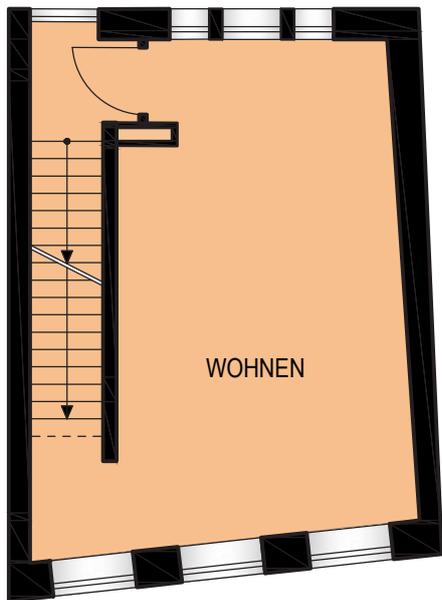
## Kellergeschoß

Kellerraum	17,63 m <sup>2</sup>
WC	3,14 m <sup>2</sup>
Flur	2,66 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>23,43 m<sup>2</sup></b>



## Erdgeschoß

Flur	2,55 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,25 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>26,80 m<sup>2</sup></b>



**Obergeschoß**

**Dachgeschoß**

Wohnen 26,08 m<sup>2</sup>  
 Flur 2,05 m<sup>2</sup>

Schlafen 18,88 m<sup>2</sup>  
 WC 1,16 m<sup>2</sup>  
 Bad 7,63 m<sup>2</sup>  
 Abstellfläche (Seite 14) 3,65 m<sup>2</sup>

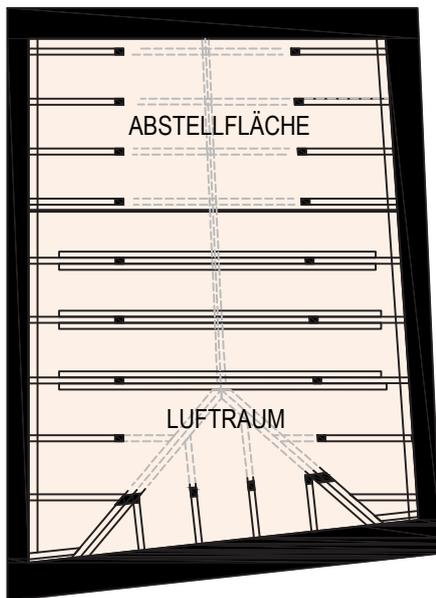
**Wohnfläche OG 28,13 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche DG 31.32 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche gesamt 23,43 m<sup>2</sup>**

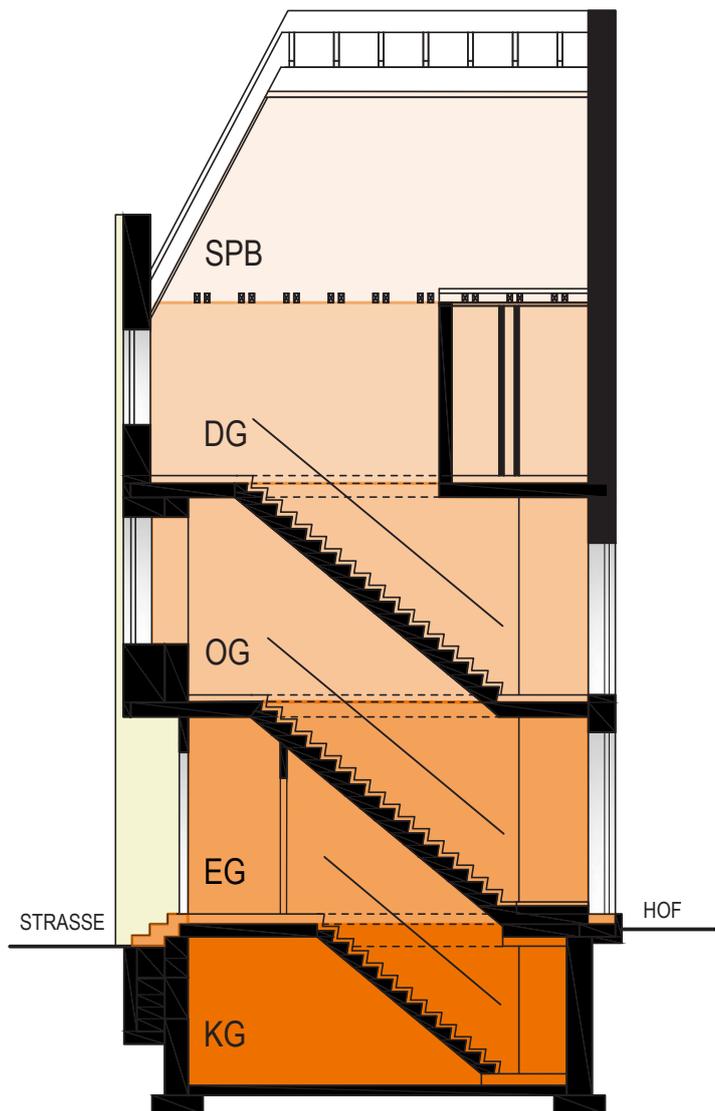
**Wohnfläche gesamt 86,25 m<sup>2</sup>**

## Der Grundriss



Spitzboden/ Kehlbalkenlage

## Der Querschnitt



Längsschnitt

## Die Ansichten



**Straßenseite**



**Hofseite**

## Die Baubeschreibung

Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1950er Jahre / 2021
Geschosse	Kellergeschoss mit lichter Raumhöhe von ca. 2,15 m Erd- und Obergeschoss mit lichter Raumhöhe von ca. 3,15 m, Dachgeschoss bis in den First ausgebaut (lichte Höhe ca. 6,45 m), außer im Bad (lichte Höhe ca. 2,90 m)
Brandwände	Mauerwerk (Bestand)
Außenwände	Kellergeschoss: Mauerwerk (Bestand), übrige Geschosse: Stahlbeton und Porotonziegel, verputzt
Innenwände	Mauerwerk, verputzt oder Gipskarton auf Unterkonstruktion
Geschossdecken	Stahlbeton (Bestand)
Fußbodenaufbau	Zementestrich (bewehrt, für keramischen Belag geeignet) auf Dämmschichten, ohne Belag (max. 2 cm)
Geschosstreppen	einläufig, gerade, Stahlbeton, ohne Belag (max. 2 cm; weichfedernd empfohlen)
Dach	gedämmtes Krüppelwalmdach mit Ziegeldeckung
Heizung	Nahwärmeversorgung über EAM Flachheizkörper, im Bad (Dachgeschoss) Handtuchheizkörper
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung, 145 l Speicher im Kellergeschoss
Elektro-Installation	Schalterprogramm GIRA E2 reinweiß passive Telefon / Internet- Installation in allen Geschossen vorhanden, die Anschlüsse müssen direkt von den Käufer:innen beantragt werden. Türsprechanlage Ritto Twinbus im EG, OG und DG
Sanitärinstallation	Grundinstallation vorhanden, Sanitärobjekte sind nicht im Angebot enthalten (Anschlussempfehlung zugunsten der Komptabilität mit der Grundinstallation) WC im Kellergeschoss, Bad mit WC im Dachgeschoss Waschmaschinenstellplatz im Kellerraum
Küchenzeile	Grundinstallation im Erdgeschoss vorhanden, ohne Kücheneinbauten
Fenster	Holz / Aluminium mit Dreh- bzw. Dreh-/Kipp-Beschlägen, Gartenseite: bodentiefe Elemente, tlw. mit Stahlgeländer, einbrennlackiert im Farbton der Fenster
Haustür	Rahmentür aus Holz mit Oberlicht
Innentüren	Holztüren mit Stahlzargen oder Holz-Blockzargen, tlw. mit Schließern



Erdgeschoss Eingang Wohnküche



Dachgeschoss Bad



Dachgeschoss Schlafen



Kellergeschoss Technik

## Das Gebotsverfahren

Es wird um eine schriftliche Kaufbewerbung unter Angabe des Kaufgebotes bis zum **28.02.2025** gebeten.

**Das Mindestgebot beträgt 437.033 €.**

Das Kaufangebot ist an folgende Adresse zu richten:

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

Das Gebot muss mit dem anliegenden Angebotsbogen und dem Finanzierungsnachweis in einem verschlossenen Umschlag eingereicht werden, der mit dem Vermerk „**Gebot Braunstraße 14 – nicht öffnen**“ gekennzeichnet ist. Die Hansestadt Lübeck behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Angebote nicht zu berücksichtigen. Sogenannte gleitende Gebote (z.B. „Ich biete 1.000,-€ mehr als das von anderer Seite eingereichte Höchstgebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Gebote können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden. Die Auswahl erfolgt nach dem höchsten Angebotspreis. Sollten zwei oder mehrere gleichlautende Kaufangebote vorliegen, entscheidet das Losverfahren. Maßgebend ist das Eingangsdatum bei der Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften.

Eine Courtage fällt nicht an.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (z.B. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten, Gebühren sowie sonstige Abgaben) übernimmt der:die Käufer:in.

Bei diesem Gebotsverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Hansestadt Lübeck unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes (d.h., kein Angebot im Sinne der §§ 145 ff. BGB und außerhalb der Bestimmungen der §§ 97 ff. GWB). Ein Aufwendungs- bzw. Kostenersatz wird nicht geleistet. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Gebotsverfahrens, sind ausgeschlossen. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

Der abzuschließende Kaufvertrag soll innerhalb von zwei Monaten nach erfolgter Verkaufsentscheidung durch die Bürgerschaft beurkundet werden.

Die Zahlung des Kaufpreises ist innerhalb von vier Wochen nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags zu leisten.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb der Immobilie ist ausgeschlossen.

## Die Besichtigungstermine

Besichtigungstermine können individuell angeboten werden.

Bitte vereinbaren Sie vorab telefonisch (unter der Nummer 0451 122-2312) oder per E-Mail (unter der Adresse: [monika.reetz@luebeck.de](mailto:monika.reetz@luebeck.de)) einen Termin.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass Einlass kann nur zu der vereinbarten Zeit gewährt werden kann.

Die zum Zeitpunkt der Besichtigung geltenden Hygienevorschriften sind zu beachten.

## Haftungsausschluss

Die Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgt auf eigene Gefahr. Die Hansestadt Lübeck übernimmt anlässlich der möglichen Besichtigung keine Haftung bei Unfällen, insbesondere für Sachschäden und /oder Personenschäden.

## Wichtige Hinweise zur Bauausführung und Sachmängeln

Bei dem Haus Braunstraße 14 handelt es sich um den Umbau eines Gebäudes mit ehemals schulischer Nutzung aus den 1950er Jahren, das mit modernen Baustoffen unter Berücksichtigung der aktuellen energetischen und gestalterischen Anforderungen zu einem Einfamilienhaus umgebaut wurde.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss sämtlicher denkbarer Gewährleistungsrechte des:der Käufer:in wegen aller erkennbaren und auch verdeckten Sachmängel. Die Verkäuferin tritt dem:der Käufer:in sämtliche Mangelhaftungsansprüche gegenüber baubeteiligten Handwerkern ab.

Für die im Rahmen des Umbaus erbrachten Bauleistungen und die Architekten- und Ingenieurleistungen gilt das gesetzliche Werkvertragsrecht. Die Verkäuferin weist darauf hin, dass sie für die Qualität der Bauteile des Bestandes nicht haftet und dass in diesen Bereichen die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.

Die Verkäuferin übernimmt keine Garantien. Dieser Umstand und die Einschränkungen des Kaufobjekts hinsichtlich der Bauteile des Bestandes werden von dem:der Käufer:in als vertragsgerecht akzeptiert. Darüber hinaus nimmt der:die Käufer:in typische Erscheinungen umgebauter Altsdthäuser ausdrücklich hin, dies gilt insbesondere für Ausblühungen des Mauerwerks durch Mineralien und entstehende Haarrisse.

Eine horizontale oder vertikale Abdichtung des Kaufobjekts war nur in Teilbereichen möglich. Die Außenwände sind zum Teil Bestandswände aus der Zeit der Errichtung, deren Aufbau der Verkäuferin nicht vollständig bekannt ist. Die Bestandswände und die Geschossdecken sind im Wesentlichen im altersbedingten Zustand erhalten geblieben, wurden aber ertüchtigt und statisch nachgewiesen.

## Die Ansprechpartner:in für Verfahrens- und Vertragsangelegenheiten

**Hansestadt Lübeck**  
**Fachbereich Wirtschaft und Soziales**  
**Bereich Wirtschaft und Liegenschaften**  
**Abteilung Grundstücksmanagement-Ost**

**Monika Reetz**  
**Tel. 0451 122 2312**  
**monika.reetz@luebeck.de**

Technische Fragen, insbesondere zur Bauausführung und/oder Gebäudeausstattung können u.U. nicht sofort beantwortet werden. Sie werden intern an die zuständigen Fachämter oder an den verantwortlichen Architekten zur Beantwortung weitergeleitet.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Informationen kann jedoch nicht übernommen werden. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des notariell beurkundeten Kaufvertrags.

Stand: November 2024

## Abbildungs- und Fotonachweis

Titel	Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Seite 4	Bernhard Mende, Lübeck
Seite 5	Vanessa Melzer, Lübeck
Seite 6/7	Archiv der Hansestadt Lübeck Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Seite 8-17	Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Grundlage der Pläne: ALKIS®, ©LVermGeo SH

