



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Marion Grönhagen (E-Mail: marion.groenhagen@luebeck.de Telefon: 122-6120)

Vermarktung der Grundstücke im GRÜNDUNGSVIERTEL

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.05.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
05.05.2015	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
11.05.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.05.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, alle Grundstücke im Gründungsviertel durch die mit der Vermarktung beauftragte Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH mit den in Anlage 1 beschriebenen Vergabekriterien öffentlich anzubieten.
2. Die Veräußerung der Grundstücke an die Bewerber erfolgt auf Empfehlung eines Auswahlgremiums, bestehend aus dem Vorsitzenden des Bauausschusses, dem Vorsitzenden des Wirtschaftsausschusses, dem Vorsitzenden des Sozialausschusses und den Senatoren der Fachbereiche 2 und 5 entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten Vergabekriterien.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße durch die mit der Vermarktung beauftragte Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH durch ein Interessenbekundungsverfahren öffentlich anzubieten.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.300 - Recht
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
Alle Beteiligten der Arbeitsgruppe
Gründungsviertel (Grundstücksgesellschaft
„Trave“ mbH, 5.610.3, 5.610.2, 5.660)
zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐	Ja
☒	Nein

Ja
Nein
Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Gründungswerkstatt beteiligt. Eine darüber hinaus gehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die

Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Vergabe der Grundstücke nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Nein
☒	Ja
	Es wird auf die in der Vorlage VO/2014/01728, Beschluss der Bürgerschaft vom 26.06.2014, dargestellten finanziellen Auswirkungen verwiesen.

Begründung:

Nach Abschluss der archäologischen Ausgrabungen Ende Juni 2014 und Durchführung des europaweit ausgelobten offenen einstufigen Ideenwettbewerbs zur Fassadengestaltung von drei Stadthäusern für das Gründungsviertel soll nun mit der Vermarktung der Grundstücke im Gründungsviertel begonnen werden. In Ergänzung des Beschlusses der Bürgerschaft vom 26.06.2014 Vorlage VO/2014/01728 Ziffer 3 sollen die Grundstücke im Gründungsviertel mit folgenden Vergabekriterien durch die Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH angeboten werden:

Vergabekriterien

Mit Ausnahme des Grundstückes an der Einhäuschen Querstraße sollen die 37 Grundstücke im Gründungsviertel an einzelne Bauherren oder Baugemeinschaften vergeben werden. Ziel ist es, vorrangig für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnprojekte und Baugemeinschaften neuen Wohnraum zu schaffen.

Dabei wird auch angestrebt, ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen bereitzustellen. Ca. 30 % der Erdgeschosse sollen entsprechend dem Konzept eines gemischt genutzten Quartiers für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Um die angestrebte Mischung erreichen zu können, müssen Kriterien für die Vergabe der einzelnen Grundstücke angewandt werden.

Im Rahmenplanentwurf für das Gründungsviertel wurden die Grundstücke in Abhängigkeit ihrer Eignung mit Ausnahme zweier Sonderbereiche drei Kategorien zugeordnet:

1. Grundstücke für Einfamilienhäuser,
2. Grundstücke für Baugemeinschaften und
3. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen.

Entsprechend dieser Zuordnung erfolgt der Verkauf entweder zum Festpreis im reinen Konzeptverfahren oder nach einer Mischung aus Höchstpreisgebot und Konzept.

1. Einfamilienhausgrundstücke

Im Gründungsviertel eignen sich 8 Grundstücke aufgrund der Größe der Grundstücke zwischen 120 und 200 m² und einer möglichen Bruttogeschossfläche von 150 – 290 m² für Einfamilienhäuser. Dies sind in der Braunstraße die Grundstücke mit der historischen Hausnummer 14; 16; 20 und 22, in der Fischstraße die Hausnummern 11 und 13 sowie in der Geraden Querstraße die neu zubildenden Grundstücke Gerade Querstraße 3 und 5. Diese Grundstücke sollen Familien mit Kindern vorbehalten sein. Sie sollen zu einem Festpreis im Konzeptverfahren angeboten werden, damit lediglich die nachfolgenden Auswahlkriterien den Ausschlag für die Vergabe der Grundstücke geben. Auswahlkriterien für die Vergabe der Grundstücke sind Alter und Anzahl der Kinder. Bei gleicher Bewertung erhalten Familien mit einem schwerbehinderten Familienmitglied den Vorrang. Ansonsten entscheidet das Los. Siehe Anlage 1.

2. Baugrundstücke für Baugemeinschaften

12 Grundstücke unterschiedlicher Größe werden für Baugemeinschaften bereitgehalten. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Braunstraße 24-28; Fischstraße 19-23 und 18-22 sowie die Grundstücke Alfstraße 15-19. Die Bewerber müssen folgende Voraussetzungen erfüllen: Die Baugemeinschaft muss sich bereits konstituiert und einen Sprecher ernannt haben und die Finanzierbarkeit ist nachzuweisen. Die Auswahl der Baugemeinschaften erfolgt nach Konzeptqualität. Vorrang haben Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen im gleichen Haus und/oder einem pflegebedürftigen/schwerbehinderten Familienmitglied im Haushalt bzw. im gleichen Haus. Auch diese Grundstücke sollen zu einem Festpreis angeboten werden, damit lediglich die Konzeptqualität den Ausschlag für die Vergabe der Grundstücke geben. Siehe Anlage 1.

3. Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen

Auf 14 Grundstücken können Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen durch einen Bauherrn errichtet werden. Dies sind die Grundstücke Braunstraße 18 und 30, Fischstraße 15-17, 16, 28a und 28b und Alfstraße 13 und 21-31.

Die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt nach Höchstangebot. Die Bewerber müssen ein Konzept vorlegen, in dem sie aufführen, ob sie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und/oder einer gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses vorsehen wollen. Die alleinige Nutzung als Einfamilienhaus durch einen Bauherrn ist nicht möglich. Werden für ein Grundstück annähernd gleiche Angebote abgegeben, so soll das Auswahlgremium gemäß der Zielvorgaben (40% Mietwohnungen, gewerbliche Nutzung in 30% der Erdgeschosse) eine Verkaufsempfehlung für das Grundstück aussprechen. Siehe Anlage 1.

Sondergebiet 1

Das Sondergebiet 1 umfasst die Flächen der ehemaligen Grundstücke Fischstraße 24, 26 und 28. Hier wurden bei den archäologischen Ausgrabungen fast vollständig erhaltene Keller gefunden, die erhalten bleiben müssen und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen.

Bewerber für diese Grundstücke müssen ein Konzept vorlegen, aus dem hervorgeht, wie sie diese Bedingungen erfüllen wollen. Die Vergabe dieser Grundstücke erfolgt nach Höchstangebot. Bei annähernd gleichen Angeboten für ein Grundstück spricht das Auswahlgremium eine Empfehlung für den Verkauf nach Konzept aus. Siehe Anlage 1.

Sondergebiet 2

Das ca. 1.200 m² große Grundstück an der Einhäuschen Querstraße ist für Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen. 30% der geplanten Wohneinheiten sind für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. In zwei Untergeschossen muss der Investor eine Tiefgarage für die BewohnerInnen des Gründungsviertels vorhalten. Auf dem Grundstück soll eine Fläche für ein unterirdisches Blockheizkraftwerk für die Energieversorgung des Gründungsviertel bereitgestellt werden, das über die Tiefgarage erschlossen werden soll. In der Ausschreibung wird gefordert, dass der Investor einen Realisierungswettbewerb auf seine Kosten durchführt. Die Vergabe dieses Grundstücks erfolgt ebenfalls nach Höchstangebot. Bei annähernd gleichen Angeboten für das Grundstück spricht das Auswahlgremium eine Empfehlung für den Verkauf nach Konzept aus. Siehe Anlage 1.

Auswahlgremium

Nach Abschluss der Bewerbungsfrist werden die eingegangenen Bewerbungen durch die Bereiche Wirtschaft und Liegenschaften, Stadtplanung und Bauordnung und die Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH gesichtet und eine Empfehlung für den Verkauf der Grundstücke entsprechend der Vergabekriterien ausgesprochen.

Ein Auswahlgremium trifft die Entscheidung über die Verkaufsempfehlung. Es setzt sich zusammen aus den Vorsitzenden des Bauausschusses, des Wirtschaftsausschusses und

des Sozialausschusses. Die Stadtverwaltung wird durch die Senatoren der Fachbereiche 2 und 5 vertreten.

Kaufpreisermittlung

Grundlage für den Kaufpreis der Grundstücke ist der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert von 440,00 € pro m² Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser und 420,00 € pro m² Grundstücksfläche für die Mehrfamilienhausgrundstücke, bei einer Geschossflächenzahl von 1,8.

Lage und Zuschnitt der Grundstücke haben einen Einfluss auf die Bebaubarkeit der Grundstücke. Deshalb wird in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss für die Berechnung des Grundstückspreises aller Grundstücke mit einer niedrigeren oder höheren möglichen Geschossflächenzahl die Umrechnungsfaktoren der Tabelle 2 aus den Wertermittlungsrichtlinien der BRD vom 10.06.2006 angewandt.

Reihenfolge der Vermarktung

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in vier Abschnitten entsprechend ihrer Verfügbarkeit. Diese ist abhängig vom Abschluss der Tiefbauarbeiten in den Straßen. Als erstes verfügbar werden die Grundstücke an der Braunstraße und Alfstraße. Das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße soll zeitgleich ausgeschrieben werden. Diese Ausschreibung muss europaweit erfolgen. Der dritte Abschnitt umfasst die Grundstücke zu beiden Seiten der Fischstraße. Als vierter Abschnitt werden die Grundstücke an der Geraden Querstraße vermarktet, weil ihre Fläche für die Baustelleneinrichtungen vorgehalten werden muss.

Sicherung der gestalterischen Qualität

Die Grundstücksvergabe wird mittels Vereinbarungen im Kaufvertrag an die Einhaltung von gestalterischen Auflagen geknüpft, die auch im Exposee aufgeführt werden. Dies ist für das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße die Verpflichtung, innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsabschluss in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Planen und Bauen einen einstufigen anonymen Architektenwettbewerb mit mindestens den acht Preisträgern des Fassadenwettbewerbs durchzuführen.

Für die übrigen Grundstücke ist die Freigabe des Entwurfes für Fassade und Dach durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat erforderlich, wenn nicht eine jurierte Arbeit umgesetzt wird. Bei der Auswahl eines der jurierten Wettbewerbsentwürfe ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbebeirat nicht erforderlich.

Blockheizkraftwerk

Es ist angedacht, für die energetische Versorgung der Grundstücke im Gründungsviertel ein Blockheizkraftwerk zu errichten. Eine Untersuchung der Stadtwerke Lübeck hat ergeben, dass ein Blockheizkraftwerk im Gründungsviertel rentierlich betrieben werden kann und im Gegensatz zum Betrieb individueller Einzelöfen die Wirtschaftlichkeit durch die Versorgung über eine Heizzentrale deutlich verbessert. Momentan wird in einem zweiten Schritt die grundsätzliche Machbarkeit, insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen und möglichen Vertragsmodelle geklärt. Bei einem positiven Ergebnis erfolgt eine rechtliche Bindung über den Anschluss der Grundstücke an das BHKW im Kaufvertrag.

Anlagen:

Anlage 1 Vergabekriterien

Anlage 2 Reihenfolge der Vermarktung