



► Nr. VO/2015/02775
öffentlich

Lübeck, 29.05.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Annette Bartels-Fließ (E-Mail: annette.bartels-fluess@luebeck.de Telefon: 122-6133)

Vermarktung der Grundstücke im Gründungsviertel (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.06.2015	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
15.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.06.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.06.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, alle Grundstücke im Gründungsviertel mit den in der Begründung beschriebenen Vergabekriterien öffentlich zum Verkauf anzubieten.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße durch ein Interessenbekundungsverfahren nach den unter 1. E. genannten Kriterien öffentlich zum Verkauf anzubieten.
3. Die Veräußerung der Grundstücke an die Bewerber erfolgt nach Maßgabe der in der Begründung aufgeführten Vergabekriterien. Liegen mehrere gleichwertige Gebote für ein Grundstück vor, die alle vorgegebenen Kriterien erfüllen, wird durch Losverfahren entschieden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

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

☐
☒

Ja

Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der „Gründungswerkstatt“ beteiligt. Eine darüber hinaus gehende 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 (Anlage 2)

Begründung:

Nach Abschluss der archäologischen Grabungen 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 durch die beauftragte Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH begonnen werden. In Ergänzung des Beschlusses der Bürgerschaft vom 26.06.2014 - Vorlage VO/2014/01728 Ziffer 3 - sollen die Grundstücke im Gründungsviertel unter Zugrundelegung von Vergabekriterien angeboten werden.

1. Vergabekriterien

Mit Ausnahme des Grundstückes an der Einhäuschen Querstraße sollen die 37 Grundstücke im Gründungsviertel an 37 einzelne Bauherren oder Baugemeinschaften veräußert werden. Eine Veräußerung mehrerer Grundstücke an einen Interessenten ist nicht möglich.

Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den demographischen Wandel in der Lübecker Altstadt aktiv mit zu gestalten und auch junge Familien zu halten bzw. sie neu zu gewinnen. Urbanes Wohnen für Familien mit Kindern soll daher gestärkt werden, ebenso verschiedene zukunftsfähige Lebens- und Wohnformen und insbesondere Mehrgenerationenwohnen.

Die Grundstücke sollen entsprechend dieser Zielsetzung nicht ausschließlich nach Höchstgebot vergeben werden, sondern es ist geplant, die Hälfte der Grundstücke zum Festpreis anzubieten, um auch Familien mit Kindern sowie besonderen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) die Möglichkeit einer kostensparenden Wohneigentumsbildung im Gründungsviertel zu ermöglichen.

Des Weiteren wird angestrebt, zugunsten einer differenzierten Sozialstruktur ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen erstellen zu lassen. Ca. 30 % der Erdgeschosse sollen insgesamt entsprechend dem Konzept eines gemischt genutzten Quartiers für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen werden.

Die Grundstücke im Gründungsviertel wurden in Abhängigkeit von Größe und Eignung fünf Kategorien zugeordnet (siehe Anlage 1):

- A.** Einfamilienhäuser
- B.** Baugemeinschaften
- C.** Mehrfamilienhäuser mit Miet- und/oder Eigentumswohnungen
- D.** Grundstücke Fischstraße mit historischen Kellern
- E.** Grundstück Einhäuschen Querstraße mit Tiefgarage für Geschosswohnungsbau

Entsprechend der gewählten Zuordnung erfolgt der Verkauf von 50% der Grundstücke zum Höchstgebot. Die andere Hälfte der Grundstücke soll zielgruppengerichtet und nutzungsorientiert an Familien mit Kindern und Baugemeinschaften zum Festpreis veräußert werden. Von diesen Bewerbern muss ein Nutzungskonzept für die künftige Bebauung vorgelegt werden. Die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens ist spätestens vor Vertragsschluss durch geeignete Nachweise (z.B. Auskünfte zum vorhandenen Eigenkapital, Finanzierungsbestätigungen von Banken) zu belegen.

Der Verkauf erfolgt nur an Bewerber, die die im Folgenden genannten Kriterien erfüllen. Liegen mehrere gleichwertige Gebote vor, die alle vorgegebenen Kriterien erfüllen, wird durch Losverfahren entschieden.

Die Auswahlkriterien sind eindeutig gefasst und ermöglichen so eine transparente und nachvollziehbare Bewertung, u.a. durch die Vergabe von Punkten. Ein gesondertes Auswahlgremium ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

A Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zum Festpreis als zielgruppenorientierte Vergabe

Im Gründungsviertel eignen sich 6 Grundstücke aufgrund ihrer Größe zwischen 120 und 200 m² und einer möglichen Bruttogeschossfläche von 150 bis 290 m² für den Bau von Einfamilienhäusern.

Grundstücke:

Braunstraße mit den historischen Hausnummern 14; 16; 20 und 22, sowie in der Geraden Querstraße die neu zubildenden Grundstücke Gerade Querstraße 3 und 5

Vergabe: zum Festpreis, zielgruppenorientiert

Anforderung an die Bewerber:

Diese Grundstücke sollen Familien bzw. Lebensgemeinschaften mit Kindern zum Erwerb vorbehalten sein.

Auswahlkriterien:

Diese Grundstücke sollen zu einem Festpreis zielgruppenorientiert angeboten werden, lediglich Alter und Anzahl der Kinder unter 14 Jahren geben bei mehreren Kaufbewerbungen auf ein Grundstück den Ausschlag für die Vergabe.

Bei gleicher Anzahl der Kinder erhalten Familien mit Kindern unter 6 Jahren den Vorzug.

- Anzahl der Kinder bis 14 Jahren je 1 Punkt
- Bei gleicher Punktzahl: Anzahl der Kinder unter 6 Jahren je 1 Punkt zusätzlich

B Baugrundstücke für Baugemeinschaften zum Festpreis als zielgruppenorientierte Vergabe

12 Grundstücke unterschiedlicher Grundstücksgrößen von 220 bis 320 m² und einer möglichen Bruttogeschossfläche von 410 bis 770 m² werden für Baugemeinschaften bereitgehalten.

Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung von lebendigen und engagierten Nachbarschaften und stabilen sozialen Strukturen im Stadtquartier.

Eine Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Sie umfassen im Gründungsviertel mindestens drei Haushalte. Die Mitglieder von Baugemeinschaften nutzen die Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Die Vergabe eines für Baugemeinschaften disponierten Grundstücks soll nicht an Bauträger bzw. eine Bauträgergruppe erfolgen, deren Mitglieder die Wohnungen nicht zur Selbstnutzung errichten.

Grundstücke:

Braunstraße 24-28; Fischstraße 19-23 und 18-22 sowie die Grundstücke Alfstraße 15-19

Vergabe: zum Festpreis, zielgruppenorientiert

Anforderungen an die Bewerber:

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verschiedener Altersgruppen (sog. Mehrgenerationen-Wohnprojekte). Ziel es ist, Menschen unterschiedlicher Generationen zur gegenseitigen Unterstützung zusammenzubringen.

Die sich bewerbenden Baugemeinschaften müssen folgende Voraussetzungen erfüllen, um in die Wertung zu gelangen: Die Baugemeinschaft muss sich bereits konstituiert und einen Sprecher und Architekt oder zertifizierten Projektbetreuer ernannt haben.

Auswahlkriterien:

Wenn sich mehrere Baugemeinschaften für ein Grundstück bewerben, wird ein Auswahlverfahren durchgeführt, bei dem die mit der Bewerbung einzureichenden Nutzungskonzepte der Bewertung zugrunde gelegt werden.

Positiv auf die Bewertung wirken sich aus:

- Arbeiten und Wohnen im gleichen Haus 1 Punkt
- Öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss 1 Punkt
- Soziale Einrichtungen für nachbarschaftliche Aktivitäten für das Quartier 3 Punkte

Die Hansestadt Lübeck behält sich vor, für den Fall, dass es innerhalb von einem Jahr nach Ausschreibung keine Bewerber gibt, die die oben aufgeführten Anforderungen erfüllen, die Grundstücke nach Höchstgebot gemäß den Anforderungen der Grundstückskategorie C zu veräußern.

C Baugrundstücke für Miet- und Eigentumswohnungen zum Höchstpreis

Auf 14 Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von 200 bis 320 m² und einer möglichen Bruttogeschossfläche von 400 bis 810 m² können Mehrfamilienhäuser mit Miet- und/ oder Eigentumswohnungen durch einen oder mehrere Bauherren in allen Rechtsformen errichtet werden.

Grundstücke:

Braunstraße 18 und 30, Fischstraße 11-17, 16, 28a und 28b und Alfstraße 13 und 21-31

Vergabe: gegen Höchstgebot.

Anforderung an die Bieter:

Die alleinige Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus durch einen Bauherren ist nicht möglich und wird im Grundstückskaufvertrag ausgeschlossen. Werden für ein Grundstück annähernd identische Höchstgebote abgegeben (Abweichungen maximal 2 %), entscheidet die geplante Nutzung. Aus diesem Grund müssen die BewerberInnen ein Nutzungskonzept vorlegen, in dem sie darlegen, ob sie Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und/ oder einer publikumsbezogenen oder gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses errichten wollen.

Auswahlkriterien:

Positiv auf die Bewertung wirken sich aus:

- publikumsbezogene oder gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses 1 Punkt
- Bereitstellung von Mietwohnungen 2 Punkte

D Baugrundstücke mit historischen Kellerräumen zum Höchstpreis

Auf 3 Grundstücken in der Fischstraße mit einer Grundstücksfläche von 270 bis 320 m² und einer möglichen Bruttogeschossfläche von 680 bis 750 m² wurden bei den archäologischen Grabungen fast vollständig erhaltene Keller gefunden, die erhalten bleiben müssen.

Grundstücke:

Fischstraße 24, 26 und 28

Vergabe: gegen Höchstgebot

Anforderung an die Bieter:

Erhalt der historischen Kellerräume, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Auswahlkriterien:

Werden für ein Grundstück gleiche Angebote abgegeben, entscheidet das Los.

E Baugrundstück Einhäuschen Querstraße mit Tiefgarage für Geschosswohnungsbau zum Höchstpreis

Das ca. 1.200 m² große Grundstück mit einer möglichen Bruttogeschossfläche von ca. 3100 m² an der Einhäuschen Querstraße ist für Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.

Vergabe: gegen Höchstgebot

Anforderungen an die Bieter:

Mindestens 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 Blockheizkraftwerk für die Energieversorgung des Gründungsviertels bereitgestellt werden, das über die Tiefgarage erschlossen werden soll. Der Investor ist verpflichtet, einen Realisierungswettbewerb zur Erlangung von Hochbautenwürfen auf seine Kosten durchzuführen.

Auswahlkriterien:

Bei Erfüllung der o.g. Bedingungen und Gleichwertigkeit der Angebote, können folgende Nutzungen die Auswahl positiv beeinflussen:

- | | |
|---|----------|
| - Öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss | 1 Punkt |
| - soziale Einrichtungen für nachbarschaftliche Aktivitäten für das Quartier | 2 Punkte |

2. Kaufpreisermittlung

Kalkulatorische Grundlage für den Kaufpreis der Grundstücke ist die neue Bodenrichtwertkarte, die seit April 2015 im Internet öffentlich zugänglich ist. Sie weist für das Quartier 490,- € je m² Grundstücksfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser und 470,- € je m² Grundstücksfläche für die Mehrfamilienhausgrundstücke bei Annahme einer Geschossflächenzahl von 1,8 aus.

Zusätzlich wird der Bodenwert zur Kaufpreisfindung wegen der Einzigartigkeit des Angebotes und angesichts künftig zu erwartender Wertentwicklungen um 10 % erhöht. In Abstimmung mit dem Gutachterausschuss werden zudem für alle Grundstücke individuelle Auf- bzw. Abschläge auf den erhöhten Bodenrichtwert berechnet, um der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit sowie der unterschiedlichen Lagegunst Rechnung zu tragen. Hierbei werden die Umrechnungsfaktoren der Tabelle 2 aus den Wertermittlungsrichtlinien der BRD vom 10.06.2006 angewandt.

Die Grundstücke für Einfamilienhäuser und Baugemeinschaften werden zum Festpreis, d.h. ohne Preiswettbewerb, veräußert. Bei den Grundstücken, die meistbietend verkauft werden sollen, ist der ermittelte Kaufpreis der Mindestpreis, beim Baugrundstück mit der Tiefgarage der Orientierungspreis.

Zusätzlich zum Kaufpreis sind von den Erwerbern die vor Baubeginn erstellten und mit zu erwerbenden Bodenplatten als Fundamente zu bezahlen sowie die zu erwartenden, pauschalierten KAG-Beiträge für den späteren Straßenausbau abzulösen. Beides wird in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen geregelt. Außerdem sind von den Käufern Anschlussbeiträge für die Herstellung der öffentlichen Entwässerung zu zahlen.

3. 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 voraussichtlich die Grundstücke an der nördlichen Braunstraße und südlichen Alfstraße. Das Grundstück an der Einhäuschen Querstraße soll als zweiter Abschnitt zeitlich parallel ausgeschrieben werden, um die Realisierung der unterirdischen Stellplätze für das Quartier nicht zu verzögern. 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 Flächen zunächst für die Baustelleneinrichtungen vorgehalten werden müssen.

4. Sicherung der gestalterischen Qualität

Die Grundstücksvergabe wird mittels privatrechtlicher Vereinbarungen im Kaufvertrag an die Einhaltung von gestalterischen Auflagen geknüpft.

Bei der Umsetzung eines der jurierten Wettbewerbsentwürfe ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbebeirat nicht erforderlich. Ansonsten ist bei den Einzelgrundstücken die Freigabe des Entwurfes für Fassade und Dach durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat innerhalb maximal eines halben Jahres erforderlich. Sollte der Entwurf nach einer Wiedervorlage im Gestaltungsbeirat keine Freigabe erhalten, fällt das Grundstück zur anderweitigen Vergabe an die Hansestadt Lübeck zurück.

Beim Grundstück an der Einhäuschen Querstraße ist der Investor verpflichtet, innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsabschluss in Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Fachbereich Planen und Bauen einen einstufigen anonymen Architektenwettbewerb mit mindestens den acht Preisträgern des Fassadenwettbewerbs durchzuführen.

5. Bauverpflichtung

Gebote werden nur berücksichtigt, wenn sie eine Fertigstellung des Gebäudes innerhalb von maximal zwei Jahren ab Vertragsschluss zusichern. Für die Baugemeinschaften ist eine Verlängerung dieser Frist ausnahmsweise um ein Jahr möglich.

6. Nutzungsbindung

Die Käufer werden per Kaufvertrag verpflichtet, die der Vergabeentscheidung zugrunde liegenden Nutzungen sicher zu stellen.

7. Blockheizkraftwerk

Es ist vorgesehen, für die energetische Versorgung der Grundstücke im Gründungsviertel ein Blockheizkraftwerk errichten und betreiben zu lassen. Eine Untersuchung der Stadtwerke Lübeck hat ergeben, dass ein Blockheizkraftwerk im Gründungsviertel wirtschaftlich betrieben werden kann und im Gegensatz zum Betrieb individueller Einzelheizungen die Einzelwirtschaftlichkeit durch die Versorgung über eine Heizzentrale deutlich verbessert. Das gleiche gilt für die Nutzung des im BHKW erzeugten Stroms, wodurch auch die CO₂ Emissionen deutlich reduziert werden. Momentan werden in einem zweiten Schritt die grundsätzliche Machbarkeit, insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen und möglichen Vertragsmodelle geprüft. Bei einem positiven Ergebnis erfolgt eine rechtliche Bindung über den Anschluss der Grundstücke an das BHKW im Kaufvertrag.

Anlagen:

Anlage 1: Grundstückskategorien

Anlage 2: Finanzielle Auswirkungen

Senator F. - P. Boden