



Lübeck, 12.06.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:

5.610 - Stadtplanung

2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Wolfgang Weber (E-Mail: wolfgang.weber@luebeck.de Telefon: 122-6130)

Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungs Viertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.06.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.06.2014	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.06.2014	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.06.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Herstellung baureifer Grundstücke auf den Grabungsflächen im Gründungs Viertel sicherzustellen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltsmäßige Ordnung für die Herstellung baureifer Grundstücke und deren Vermarktung
 - a) für das Haushaltsjahr 2014 herzustellen. Beim Produktsachkonto 511003.000.5431008 werden für das Haushaltsjahr 2014 418.000 EUR für Baureifmachung und Vermarktung der neu zu bebauenden Grundstücke im Gründungs Viertel überplanmäßig gem. § 95 d GO bewilligt. Deckung: Minderaufwendungen bei dem Produktsachkonto 111029.000.5431, 418.000 EUR.
 - b) Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltsmäßige Ordnung für die Herstellung baureifer Grundstücke und deren Vermarktung im Rahmen der Haushaltsplanung für die Folgejahre entsprechend den dann jeweils zu aktualisierenden Kostenschätzungen herzustellen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH zur Vermarktung der baureifen Grundstücke im Gründungs Viertel einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit folgenden Eckpunkten abzuschließen:
 - a) Gegenstand des Geschäftsbesorgungsvertrages sind die in der Anlage 4 – Lageplan – dargestellten, rot umrandeten Grundstücke. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH übernimmt im Namen der Hansestadt Lübeck die Vermarktung der Grundstücke im Gründungs Viertel. Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Kaufpreise sind bei der Hansestadt Lübeck zu vereinnahmen

- b) Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH erhält für ihre Tätigkeit eine kostendeckende Vergütung entsprechend ihres nachgewiesenen Leistungsaufwandes bis maximal 130.000 EUR. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH hat über die ihr entstandenen Kosten, auch durch die Vergabe von Aufgaben an Dritte, und die Vergütung halbjährlich eine Zwischenrechnung zu erstellen.
- c) Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt mindestens zu dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck ermittelten Bodenwert.
- d) Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird zunächst bis zum 31.12.2016 befristet.
- e) Zum Ende der Vertragslaufzeit wird von der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH eine Schlussrechnung erstellt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die haushaltmäßige Ordnung für die Herstellung der Straßen im Gründungsviertel mit Fahrbahn und separaten Gehwegen nach Vorbild der Fleischhauerstraße herzustellen. Dazu sind im Rahmen der Haushaltsaufstellung der Jahre 2015ff. Mittel zur Deckung des städtischen Anteils bereitzustellen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 Haushalt und Steuerung
 Ergebnis: Zustimmung 1.210 Buchhaltung & Finanzen
 1.300 Recht
 5.651 Gebäudemanagement
 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
 5.660 Stadtgrün und Verkehr

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

Ja
 Nein
 Kinder und Jugendliche wurden bei der Entwicklung der Bebauungskonzeption im Rahmen der „Gründungswerkstatt“ beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Baureifmachung und einen Geschäftsbesorgungsvertrag nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 2)

Begründung:

s. Anlage 1

Anlagen:

- 1 Begründung
- 2 Finanzielle Auswirkungen
- 3 Städtebauliches Konzept
- 4 Flächen zur Vermarktung / Geschäftsbesorgung
- 5 Systemschnitt
- 6 Erläuterungen zur Neufassung

Senator/in Sven Schindler

Senator/in F. - P. Boden

Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Begründung

0. Vorbemerkungen:

Nach Abschluss der archäologischen Grabungen im Kernbereich des Gründungsviertels sollen die geräumten Grundstücke einer Bebauung auf historischen Parzellen im Sinne einer kritischen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses zugeführt werden. Grundlage für die Entwicklung und Bebauung der Grundstücke ist das vom Bereich Stadtplanung erarbeitete städtebauliche Konzept in der Fassung vom 31.03.2014, siehe Anlage 3. Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes stellt die Hansestadt Lübeck den Bebauungsplan 01.19.00 – Gründungsviertel - auf. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2013 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Ab 31.03.2014 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit 14tägigem Aushang und einer Veranstaltung statt.

Nach Abschluss der Ausgrabungen in der Jahresmitte 2014 ist zur Vermarktung die Herstellung baureifer Grundstücke erforderlich. Dies erfolgt u.a. durch Beseitigung der noch verbliebenen Bebauungsreste.

Weil mit der Neuordnung des Gründungsviertels die historischen Straßenfluchten wieder aufgenommen werden, ist ein Einziehungsverfahren für die bisher öffentlichen Straßenflächen, die den zukünftigen Baugrundstücken zugeordnet werden, durchzuführen. Das Einziehungsverfahren wird derzeit vorbereitet.

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der Grundstücke im Gründungsviertel erfolgen bereits begonnene und sich zeitlich auch mit der Neubebauung des Gründungsviertels überschneidende, umfangreiche Baumaßnahmen zur Umstellung der Schmutz- und Regenwasserleitungen auf Trennsystem sowie der Erneuerung der Versorgungsleitungen.

Anschließend sollen die angrenzenden, auch jetzt bereits instandsetzungsbedürftigen Rippen- (Braun-, Fisch- u. Alfstraße) und Querstraßen (Einhäuschen, Gerade und Neue Querstraße sowie Teile der Lederstraße) grundhaft erneuert und umgebaut werden. Die entstehenden Kosten sollen nach Vorfinanzierung aus dem Haushalt z.T. durch Ablösung der fälligen Ausbaubeiträge sowie aus KAG-Beiträgen refinanziert werden, s. 3.1.3.

1. Herstellung baureifer Grundstücke

Zur Vermarktung ist die Herstellung baureifer Grundstücke erforderlich. Diese übernimmt der Fachbereich 5. Nach Abschluss der Ausgrabung und Abbruch der noch verbliebenen Keller der Schulen werden die Grundstücke von der Archäologie mit unterschiedlichen Ausgrabungstiefen übergeben. Hier werden von der Grabung zurück gelassene Gebäudereste, die nicht als Denkmal erhalten werden, zunächst auf den Ausgrabungsfeldern verbleiben. Damit die Grundstücke vermarktet werden können, müssen die Teile, die nicht erhalten bleiben, großenteils entfernt und das Gelände so vorbereitet werden, dass es bebaut werden kann. Dazu vorgesehen ist neben umfangreicher Abfangung der Straßen und Sicherung der Baugruben durch Verbau die Herstellung eines Kellersohlenniveaus unter den geplanten Gebäuden und eines auf Straßenniveau erhöhten Bereichs gemeinsam für alle rückwärtigen Grundstücksteile.

Vorgesehen ist weiter, zur Vorbereitung der Bebauung auf allen Grundstücken vor Verkauf und im Paket zumindest für jede Blockseite eine, jeweils pro Gebäude gegründete Kellersohle zu erstellen, auf der diese errichtet werden können. Dies erleichtert den individuellen und ggf. zeitlich versetzten

Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Sohlenherstellung tragen die Grundstückskäufer, diese Kosten sind beim Verkauf zusätzlich zum Kaufpreis des Grundstücks zu entrichten. Die Kosten der Sohlenherstellung würden beim Bau der Häuser in jedem Falle entstehen, die Bauleistungen müssten bei individueller Erstellung aber deutlich teurer erkaufte werden und wären mit erheblichen Belastungen durch und für die Nachbargrundstücke verbunden, z.B. durch erforderliche Sicherungen der einzelnen Baugruben, s. Systemschnitt Anlage 5.

Ein Teil der historischen Bebauungsreste ist auch in Höhenlage der künftigen Gebäudekeller als Kulturdenkmal zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Z.B. sind auf den drei Grundstücken Fischstraße 24 – 28 die hier weitgehend noch vorhandenen Keller zu erhalten, eine Bebauung muss diese integrieren. Zahlreiche weitere Einzelmaßnahmen sind zur Herstellung der Bebaubarkeit erforderlich. Dazu gehört u.a., dass das direkt an das Baugebiet angrenzende, unter Denkmalschutz stehende Gebäude Braunstraße 12 konstruktiv aufwändig gesichert werden muss. Bei Erforderlichkeit sind zudem vorhandene Altlasten durch die Hansestadt Lübeck zu sanieren. Das Erfordernis von Altlastensanierungen wird derzeit überprüft und ggf. vorgenommen.

2 .Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zur Vermarktung

In einem mit der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrag zur Vermarktung der Grundstücke nach Baureifmachung sind folgende wesentlichen Punkte zu berücksichtigen:

- 2.1. Die Hansestadt Lübeck bleibt Eigentümerin der Grundstücke, die zu veräußernden Grundstücke sind dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zugeordnet. Die Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH übernimmt im Namen der Hansestadt Lübeck die Vermarktung der Grundstücke im Gründungs Viertel auf Basis eines noch abzuschließenden Geschäftsbesorgungsvertrages .
- 2.2 Zu den wesentlichen Vertragsinhalten zur Vermarktung gehören:
 - a) Vorbereitung und Durchführung eines Investoren - Auswahlverfahrens zur Bebauung des an die Einhäuschen Querstraße angrenzenden Blockendes mit Tiefgarage in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Stadtplanung
 - b) Erstellung von Exposés für die künftigen Baugrundstücke auf der Grundlage der vom Bereich Stadtplanung und Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zusammengestellten Daten (zu Grundstücksgröße, zulässige Bebauung und Nutzung, Kaufpreis etc.)
 - c) Vorbereitung und Durchführung der Auswahlverfahren, ggf. mit Anhandgaben mit folgenden Teilleistungen:
 - Veröffentlichung und Bekanntgabe des Verfahrens zur Vergabe der Grundstücke mit den o.g. Exposés,
 - Auswertung der eingehenden Angebote nach einer zuvor von den Bereichen Stadtplanung sowie Wirtschaft und Liegenschaften ausgearbeiteten Entscheidungsmatrix,
 - Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der Sitzungen des Auswahlgremiums
 - Erarbeitung einer Ablösevereinbarung im Rahmen des jeweiligen Kaufvertrags über die KAG-Beiträge für die Umgestaltung der Straßen im Gründungs Viertel
 - Mitwirkung bei der Erstellung der Vorlagen bzw. Willensbildungen bei den jeweiligen Entscheidungen über die Verkaufs- bzw. ggf. Anhandgabeverträge
 - Erarbeitung unterschriftsreifer Kaufverträge in Abstimmung mit dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
 - Vorbereitung der notariellen Beurkundung
 - d) Die Vergütung der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH erfolgt auf der Basis eines Stundensatzes von EUR 90,00 zum Nachweis zzgl. 5% Nebenkosten –beides incl. MwSt.- und wird auf einen Höchstbetrag von EUR 130.000,00 begrenzt.

Der Geschäftsbesorgungsvertrag wird zunächst bis zum 31.12.2016 befristet und kann erforderlichenfalls verlängert werden.

3. Wirtschaftliche Betrachtung

3.1 Finanzielle Auswirkungen (s. auch Anlage 2)

Nach Prüfung verschiedener Finanzierungsmodelle werden nunmehr sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit diesem Projekt entstehen, im Haushalt der Kernverwaltung geordnet. Daher konnten bei der Aufstellung des Haushalts 2014 noch keine Mittel für dieses Projekt geordnet werden.

Die dem GMHL in 2014 zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel im Produkt 111029 werden in 2014 nicht in vollem Umfang kassenwirksam. Aus diesem Grunde kann aus den zusätzlichen Bauunterhaltungsmitteln eine Deckung der Ausgaben in 2014 für das Gründungsquartier erfolgen.

Das GMHL wird im Rahmen der Haushaltsplanung 2015ff. in Höhe der für die Herstellung baureifer Grundstücke im Jahre 2014 als Deckung in Anspruch genommenen Bauunterhaltungsmittel zusätzliche Haushaltsanmeldungen vornehmen. Damit wird erreicht, dass diese Mittel wieder für ihren ursprünglichen Zweck zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Haushaltsplanung der Jahre ab 2015 wird die haushalterische Ordnung durch den Bereich Stadtplanung entsprechend den jeweils aktualisierten Kostenschätzungen / Kostenberechnungen hergestellt.

In der beigefügten Tabelle (Anlage 2) sind Einnahmen und Ausgaben nach Jahren getrennt aufgelistet.

3.2. Bilanzwert der bestehenden Grundstücke

Die zur Vermarktung vorgesehene Fläche des Gründungsquartiers beträgt ca. 9.900 m². Darin enthalten sind ca. 2.300 m² bisher öffentliche Verkehrsfläche, die zu Bauland umgewandelt werden, und ca. 7.600 m² kommunale Fläche, Grundstücksflächen der ehemaligen Zweigstelle der Dorothea-Schlözer-Schule (südliche Teilfläche) und der ehemaligen Hanseschule (nördliche Teilfläche).

Der Bilanzwert der Schulgrundstücke beträgt altlastenbedingt ca. 18,70 EUR pro m². Der ehemalige Parkplatz an der Einhäuschen Querstraße ist mit 10,70 EUR pro m² bewertet. Der Bilanzwert der übrigen Verkehrsfläche, die in zukünftige Baugrundstücke einbezogen wird, ist mit 9,35 EUR pro m² festgelegt.

Der Bilanzwert der gesamten Fläche beträgt in der Summe ca. 165.000 EUR.

3.3 Kosten der Herstellung baureifer Grundstücke

Der Hauptanteil der bei Vorbereitung einer Neubebauung des Gründungsquartiers entstehenden Kosten entfällt auf die Herstellung baureifer Grundstücke nach der Grabung. Diese liegen nach aktuellen Kostenschätzungen mit Vermarktung insgesamt bei ca. EUR 1,8 Mio. Für Unvorhersehbares wie Altlastenbeseitigung bei der Baureifmachung bleibt bis zum Vorliegen aller Kosten in der Kalkulation noch ein Betrag von EUR 400.000,00 berücksichtigt.

Insgesamt fallen ca. 0,4 Mio. in 2014 und ca. EUR 1,8 Mio. in den Jahren 2015 und später an. Die Deckung für die in 2014 anfallenden Kosten erfolgt im Produkt 511003 Stadtplanung.

3.4 Geschäftsbesorgung zur Vermarktung der Grundstücke

Die Vergütung der Leistungen der Grundstücksgesellschaft „Trave“ mbH für die Vermarktung der Grundstücke wird aufgrund eines Angebots mit EUR 130.000,00 kalkuliert. Diese Kostenschätzung basiert auf einer Annahme von ca. 1.350 Std. zu je 90,-- €/Std + 5% Nebenkosten, abgerechnet wird auf Nachweis. Enthalten sind Kosten für Erstellung der Exposés, Einstellen von Unterlagen im Internet u.ä. sowie Aufwendungen zur Ausschreibung der Grundstücke. Darüber hinaus werden 40.000,00 EUR für zusätzliche Ausgaben der Verwaltung im Rahmen der Vermarktung erwartet, zusammen sind 170.000 EUR vorgesehen.

3.5 Verkehrswert der künftigen Baugrundstücke

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck, im folgenden Gutachterausschuss genannt, hat durch Gutachten vom 26.06.2013 für die Grundstücke, die sich auf Grund ihrer Größe für eine 1-2 Familienhausnutzung eignen, einen Bodenrichtwert in Höhe von 440 €/m² festgelegt. Für die größeren Grundstücke, auf denen eine gemischte Nutzung mit Wohnungen und Gewerbeeinrichtung im Erdgeschoss möglich ist, wird ein Bodenrichtwert in Höhe von 420 €/m² angegeben. Dabei hat der Gutachterausschuss eine Geschossflächenzahl von 1,8 zugrunde gelegt.

Von den zukünftigen Grundstücken eignen sich 8 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.600 m² für eine 1-2 Familienhausnutzung. Dies ergibt dem Bodenrichtwert entsprechend einen zu erwartenden Verkaufserlös in Höhe von ca. EUR 630.000,00. Auf ca. 8.300 m² Baulandfläche werden 31 Grundstücke zur Vermarktung entstehen, die mit Mehrfamilienhäusern und der Option, im Erdgeschoss eine Gewerbeeinrichtung unterzubringen, bebaut werden können.

Insgesamt ergibt die Bewertung der Grundstücke durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom 26.06.2013 einen Bodenwert in Höhe von ca. EUR 4.200.000,00. Dieser Bodenwert soll im Rahmen der Vermarktung nicht unterschritten werden. Der Bodenwert der einzelnen Grundstücke wird individuell gemäß der Lagegunst und der möglichen Ausnutzung festgelegt. In den jeweiligen Ausschreibungen wird ein Mindestgebot entsprechend der Bewertungen des Gutachterausschusses aufgenommen. Gegebenenfalls ist eine erneute Abstimmung mit dem Gutachterausschuss nach Abschluss der Planungen erforderlich.

Die Werterhöhung des durch die Grabungen bereits mit einer offenen Baugrube gelieferten Grundstücks ist bei der Kaufpreisermittlung zu berücksichtigen.

Die Grundstücke im Gründungsquartier sind zudem aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage, Ausrichtung und Ausnutzung aus Sicht der Hansestadt Lübeck unterschiedlich zu bewerten:

- Wertbeeinflussende Faktoren Braunstraße:
Einfluss auf Belichtung durch gegenüberliegende Bebauung mit 4-5 Vollgeschossen
Haupthaus auf der Südseite, Freifläche nach Norden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Fischstraße, Südseite:
Einfluss auf Belichtung durch geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit überwiegend 3 Vollgeschossen
Haupthaus auf der Nordseite, Freifläche nach Süden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Fischstraße, Nordseite:
Einfluss auf Belichtung durch geplante Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit 2-4 Vollgeschossen
Haupthaus auf der Südseite, Freifläche nach Norden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Alfstraße:
Einfluss auf Belichtung durch gegenüberliegende Bebauung mit 3-4 Vollgeschossen, Bebauung weitestgehend mit Freiflächen zur Straße
Haupthaus auf der Nordseite, Freifläche nach Süden ausgerichtet
- Wertbeeinflussende Faktoren Einhäuschen Querstraße :
Gesamte Bebauung auf Tiefgarage, geeignet für größere Nutzungszusammenhänge
- Wertbeeinflussende Faktoren Gerade Querstraße :
Besonders kleine Grundstücke und Gebäude im Mittelbereich vorgesehen

Die mögliche Ausnutzung wird derzeit für jedes Grundstück auf der Grundlage des aktuellen, mit dem Gestaltungsbeirat im Dezember 2013 abgestimmten städtebaulichen Konzeptes neu ermittelt. Sie liegt vielfach über der für eine erste Bewertung zugrunde gelegten Geschossflächenzahl von 1,8.

Für die Grundstücke mit der ungünstigsten Lage und der geringsten Ausnutzung soll der ermittelte Bodenwert des Gutachterausschusses zugrunde gelegt werden. Die übrigen Grundstücke sollen einen Zuschlag für ihre Lagegunst und höhere Ausnutzung erhalten.

Die Verkaufserlöse für die Grundstücke sind im technischen Produkt 612003 durch den Bereich 2.280 Liegenschaften ertragswirksam zu vereinnahmen.

3.6 Wiederherstellung der Straßen

Die Verkehrsflächen im Gründungsviertel zwischen An der Untertrave, Alfstraße, Schlüsselbuden und Braunstraße werden nach Erneuerung der Leitungen zunächst provisorisch wieder hergestellt, da der umfangreiche Baubetrieb zur Errichtung der Häuser an einem schon endgültigen Ausbau erhebliche Schäden verursachen würde. Dieser erfolgt erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen nach Vorbild der Fleischhauerstraße mit Klinkerpflaster für die Gehwege und geschnittenem Pflaster für die Fahrbahnen. Die für die grundhafte Erneuerung und Neugestaltung entstehenden Kosten sollen zunächst aus Haushaltsmitteln finanziert werden. Diesen Kosten stehen Einnahmen aus Straßenausbaubeiträgen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) gegenüber. Diese sollen z.T. als Beiträge von den vorhandenen Anliegern erhoben werden und z.T. per Ablösevereinbarung von den Erwerbern der neuen Baugrundstücke mit einer Zahlung zusätzlich zum Kaufpreis erhoben werden. Die Anteile für das städtische Grundstück Fischstraße 2-6 müssen von der Hansestadt Lübeck übernommen werden.

Die Einnahmen aus Ablösezahlungen für die künftigen Straßenausbaubeiträge nach Fertigstellung der Straßen sind im Produkt 541001 vom Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr über ein Sonderpostenkonto (Passiva) zu vereinnahmen. Die ertragswirksame Auflösung dieses Postens erfolgt erst mit Fertigstellung der Straßen- und Gehwege.

3.7 Risikobetrachtung

Die attraktive Lage des Gründungsviertels in der Lübecker Altstadt und ein breit gefächertes Angebot mit Grundstücken unterschiedlicher Größe und unterschiedlicher Bebaubarkeit stoßen auf ein großes Interesse von Bauwilligen. Die seit einiger Zeit wachsende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum, sei es als Mietwohnung oder im Eigentum, hält an, so dass die Nachfrage nach Wohnraum auch in der Lübecker Altstadt groß genug ist, um alle Grundstücke im Gründungsviertel zügig verkaufen zu können. Weitere als die in Anlage 2 aufgelisteten Aufwendungen sind nicht zu erwarten, die geschätzten Zahlen sind zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung belastbar.

4. Ausschreibung und Verkauf der Grundstücke

Mit Ausnahme des Grundstückes Einhäuschen Querstraße sollen die 38 Grundstücke im Gründungsviertel für einzelne Bauherren oder Baugemeinschaften ausgeschrieben und veräußert werden. Ziel ist es, vorrangig neuen Wohnraum für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnprojekte, Baugemeinschaften und Seniorenwohngemeinschaften zu schaffen. Dabei wird angestrebt, ca. 40 % der geplanten Wohneinheiten als Mietwohnungen bereitzustellen. Die Verwaltung prüft derzeit ob und in welchem Umfang im Gründungsviertel geförderter Wohnungsbau ggf. als Modellvorhaben realisiert werden kann. 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, werden parallel zur Baureifmachung Auswahlkriterien erarbeitet. Im Rahmen der Ausschreibung sollen BewerberInnen bei der Abgabe Ihres Angebotes ein Nutzungskonzept mit einreichen. Ein noch zu benennendes Auswahlgremium wertet die Bewerbungen aus und spricht zunächst eine Empfehlung für einen Verkauf nach den geplanten Nutzungen und den Geboten aus.

Ein europaweit ausgeschriebener Ideenwettbewerb auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll konzeptionelle Lösungsansätze für die Fassadengestaltung der Vorderhäuser in den Straßenzügen Alfstraße, Fischstraße, Braunstraße und Gerade Querstraße liefern und den zukünftigen Bauherrn Planungshilfen bieten. Ein Preisgericht aus Mitgliedern des Gestaltungs- und Welterbebeirates, des externen Expertenkreises zum Projekt, der Stiftung Baukultur, freien Architekten sowie einem Vertreter vom Internationalen Rat für Denkmalpflege ICOMOS wählt aus den Beiträgen diejenigen aus, die eine adäquate Antwort für eine Neubebauung des

Gründungsviertels geben. Alle ausgewählten Entwürfe werden in eine Empfehlungsliste für die Bauherren aufgenommen, im Rahmen einer Messe präsentiert, in einer Broschüre veröffentlicht und der Ausschreibung der Grundstücke beigelegt. Es steht den Bauwilligen der Einzelgrundstücke frei, Architekten aus der Empfehlungsliste zu beauftragen, eine Verpflichtung besteht nicht. Die Bauherren der zum Verkauf empfohlenen Grundstücke legen ihren mit Architekten eigener Wahl erstellten Gebäudeentwurf dem Gestaltungsbeirat vor. Bei Umsetzung eines prämierten Wettbewerbsentwurfes ist eine Vorlage im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich.

Die Finanzierung des Ideenwettbewerbs erfolgt mit Mitteln aus bereits geordneten Haushaltsmitteln des Bereichs Stadtplanung.

Nach der Entscheidung des Auswahlgremiums für eine Nutzung und Festlegung der Gestaltung sowie der Entscheidung des jeweils zuständigen Entscheidungsträgers Fachbereichsleiter oder ggf. Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck- für den Verkauf des Grundstücks kann der entsprechende Grundstückskaufvertrag beurkundet werden.

Das Grundstück Einhäuschen Querstraße mit einer Größe von ca. 1.000 m² wird für Investoren ausgeschrieben. Auf diesem Grundstück ist eine Quartierstiefgarage zu errichten, die zunächst den zukünftigen Bewohner/Innen des Gründungsviertels vorbehalten ist. Dieses Grundstück eignet sich darüber hinaus insbesondere für Mietwohnungsbau oder für besondere Wohnprojekte. Für dieses Grundstück ist ein vom Investor auszulobender und zu finanzierender, beschränkter Realisierungswettbewerb durchzuführen.

PROJEKT GRÜNDUNGSVIERTEL

Finanzielle Auswirkungen

AUSGABEN / KOSTEN

1.1 Herstellung baureifer Grundstücke

Bodenaushub und -abfuhr, Sicherung der Baugruben (Verbau), Abriss Braunstr. 14 u. Sicherung Braunstr. 12, Baugrundauffüllung und -verdichtung, Sicherung der Baugruben (Verbau), Abriss Braunstr. 14 u. Sicherung Braunstr. 12, Sicherung der Baugruben mit Bauzäunen, Verlegung Trafo, Baugrunduntersuchung, inkl. Konzept Baugrubensicherung, Altlastenuntersuchungen Braunstraße 34, Altlastenuntersuchungen Alfstr. 31/33, Vermessung / Grundstücksbildung, Modellbau, Machbarkeitsstudie Tiefgarage, Fassadenwettbewerb (EU-weites Verfahren), Kosten für Auswahlgremium, Beweissicherungsverfahren, koordinierte Leitungsplanung Straßen, Sicherung der Bodendenkmale, Beratung und Kooperationsleistungen für die Baureifmachung

1.2 Geschäftsbesorgung und Vermarktung

1.3 Eventualpositionen / Unvorhergesehenes

Altlastenbeseitigung Trafo Alfstr. 31/33, Altlastenbeseitigung Braunstraße 34, Sonstiges / Unvorhergesehenes

Zwischensumme 1.1 - 1.3

1.4 Straßenbau / Herstellung und Umgestaltung

GESAMTKOSTEN 1.1-1.4 BAUFLÄCHEN u. STRASSEN

EINNAHMEN

2.1 Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen

9.930 m² x 420 €/m²

2.2 KAG-Beiträge Straßenausbau

- nur für Straßenumbau (ohne Entwässerung)

- abzügl. Beiträge für städtische Grundstücke

- nicht angerechnete KAG-Beiträge StrRW

3.903.438 € x 85%

630.000 € x 85%

GESAMTEINNAHMEN 2.1 + 2.2

GESAMTEINNAHMEN abzgl. GESAMTKOSTEN

ABSCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN

GK Restbuchwert aus Anlagenabgang

GK Restbuchwert aus Anlagenabgang



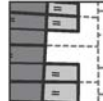
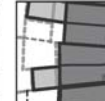

EINNAHMEN-AUSGABEN-BILANZ

	Stand: 12.06.2014					ANLAGE 2
	insgesamt	gerundet	2013	2014	2015	2016 ff
1.1 Herstellung baureifer Grundstücke	1.605.000 €	1.650.000 €	60.000 €	150.000 €	1.386.000 €	49.000 €
1.2 Geschäftsbesorgung und Vermarktung	170.000 €	170.000 €		68.000 €	68.000 €	34.000 €
1.3 Eventualpositionen / Unvorhergesehenes	400.000 €	400.000 €	- €	200.000 €	200.000 €	- €
Zwischensumme 1.1 - 1.3	2.175.000 €	2.220.000 €	60.000 €	418.000 €	1.654.000 €	83.000 €
1.4 Straßenbau / Herstellung und Umgestaltung	3.903.430 €	3.900.000 €	- €	- €	31.264 €	3.868.736 €
GESAMTKOSTEN 1.1-1.4 BAUFLÄCHEN u. STRASSEN	6.078.430 €	6.100.000 €	60.000 €	418.000 €	1.685.264 €	3.951.736 €
2.1 Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen	4.170.600 €	4.200.000 €			1.251.180 €	2.919.420 €
2.2 KAG-Beiträge Straßenausbau	3.237.922 €	3.200.000 €			285.000 €	2.952.922 €
- nur für Straßenumbau (ohne Entwässerung)	3.317.922 €					
- abzügl. Beiträge für städtische Grundstücke	80.000 €					
- nicht angerechnete KAG-Beiträge StrRW	535.500 €					
GESAMTEINNAHMEN 2.1 + 2.2	7.408.522 €	7.400.000 €	- €	- €	1.536.180 €	5.872.342 €
GESAMTEINNAHMEN abzgl. GESAMTKOSTEN	1.330.092 €	1.300.000 €	- 60.000 €	- 418.000 €	- 149.084 €	1.920.606 €
ABSCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCKSWERTEN	177.654 €	200.000 €	- €	- €	57.541 €	134.263 €
GK Restbuchwert aus Anlagenabgang	165.234 €				57.541 €	134.263 €
GK Restbuchwert aus Anlagenabgang	12.420 €					12.420 €
EINNAHMEN-AUSGABEN-BILANZ	1.152.438 €	1.100.000 €	- 60.000 €	- 418.000 €	- 206.625 €	1.786.343 €

zur Vorlage


Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss eines
Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Legende

-  Haupthäuser
Gebäudetiefen
Satteldächer giebelständig
-  Anzahl der Vollgeschosse
Dachneigungen historisch angepasst
-  Nebengebäude
Seitenflügel II - geschossig
-  Sonderbereich für mögliche
"Historische Bebauung"
-  Mögliche Bebauung
Bereich Wettbewerbsgebiet

**Gründungsviertel
Rahmenplan**

AKTUELL
Stand: 31.03.2014



Hansestadt LÜBECK

Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung
31.03.2014 - Bertels-Fließ/Grönhagen / Stoldt



zur Vorlage
Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss eines
Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung



Gründungs Viertel

 Umgrenzung der Flächen zur Vermarktung

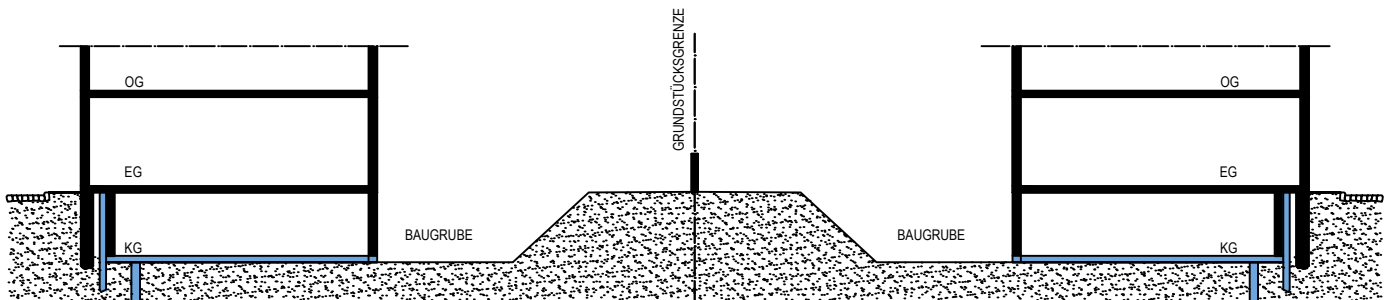
Flächengröße gesamt: ca. 9.900 m²

Stand : 08.04.2014

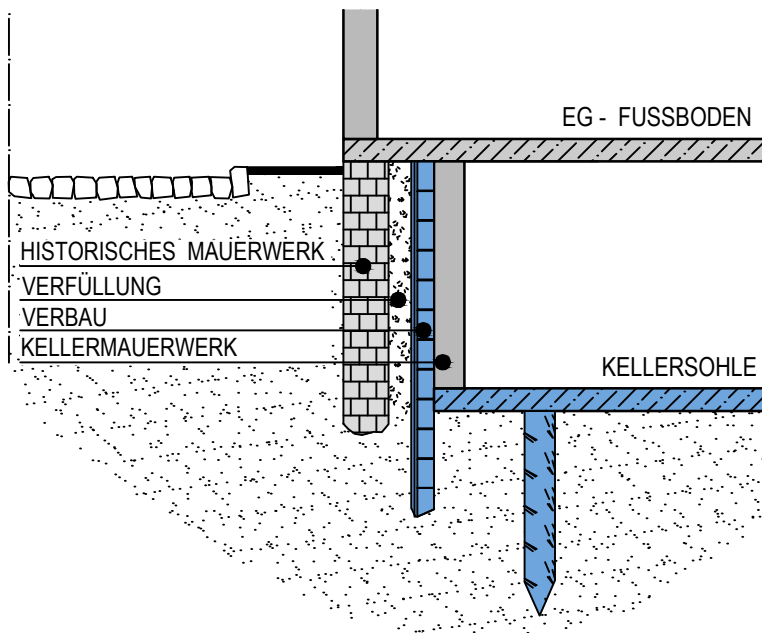
zur Vorlage

Anlage 5

Herstellung baureifer Grundstücke und Abschluss
eines Geschäftsvertrages zu deren Vermarktung



SYSTEMSCHNITT ohne Maßstab



DETAIL M. 1:100

Gründungsviertel

VERBAU, KELLERSOHL, GRÜNDUNG

Erläuterung zur Neufassung

Vorlage Nr. VO/2014/01728 - Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungs Viertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung

Die Vorlage Nr. VO/2014/01607 ist in geringem Umfang aktualisiert und deshalb mit der Nr. VO/2014/01728 neu eingestellt worden.

Es haben sich Änderungen bei der Verteilung der in der Summe unveränderten Kosten der Baureifmachung zwischen 2014 und 2015 ergeben. Zusätzlich sind anlässlich der Neufassung kleine redaktionelle Fehlerkorrekturen vorgenommen:

Vorlage:

Im 2. Beschlusspunkt ist beim erstgenannten Produktsachkonto eine fehlende „8“ ergänzt

Wegen der Verschiebung von Kosten zur Baureifmachung von 2014 nach 2015 ist der Betrag im 2. Beschlusspunkt von 664.000 EUR auf 418.000 EUR reduziert

Die Anmerkung „Zustimmung“ ist bei der Bereichsbeteiligung ergänzt.

Anlage 1:

In Anlage 1 ist unter „3.3 Kosten der Herstellung baureifer Grundstücke“ im letzten Absatz der Text entsprechend der Verschiebung geändert: Statt 0,7 Mio. in 2014 auf 0,4 Mio. und von 1,5 Mio. auf 1,8 Mio für 2015 und später.

Anlage 2:

In Anlage 2 sind in der ersten Zeile in Spalte „2014“ statt 408.000 EUR nun 150.000 EUR eingesetzt, in der für 2015 jetzt 1.386.000 EUR statt 1.128.000 EUR, die Zwischensummen und Summen darunter sind entsprechend neu ausgerechnet.

im Auftrag

Wolfgang Weber