

# Gründungsviertel | **Vermarktung**



# Soziale und funktionale Mischung als Potenzial für neues Stadtleben

- Welche funktionale und soziale Mischung braucht ein städtisches Wohnquartier?
- Wer wohnt im neuem Gründungs Viertel?
- Wie können unterschiedliche Wohnungsformen und – qualitäten soziale Offenheit und Vielfalt ermöglichen?





# Wer soll im Gründungsviertel leben?

## Ergebnisse des kooperativen BürgerInnenbeteiligungsverfahrens

- Lübecker + Auswärtige
- jung + alt
- arm + reich
- mit + ohne Behinderung
- Singles + Familien + Alleinerziehende + SeniorInnen



# Wohnen für ALLE !



**Vermarktungskriterien**

- Einfamilienhäuser  
Wohnen mit Kindern**  
Festpreis  
maßgebend ist das Alter und  
die Anzahl der Kinder
  
- Baugemeinschaften**  
Festpreis  
Vergabe mit Konzept
  
- Miet- und Eigentumswohnungen**  
Höchstgebot
  
- 1 **Sonderbereich 1**  
Höchstgebot  
Vergabe mit Konzept  
Historische Keller öff. zugänglich
  
- 2 **Sonderbereich 2**  
Höchstgebot  
30 % sozialer Wohnungsbau  
Tiefgarage  
Wettbewerb

**Gründungsviertel  
R a h m e n p l a n**

Hansestadt LÜBECK



Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung | Bauordnung

25.03.2015 Grönhagen / Stoldt



# 3 Kategorien + 2 Sondergebiete

- **Einfamilienhausgrundstücke (8)**  
**Festpreis** im Konzeptverfahren

120 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche 150 – 290 m<sup>2</sup>

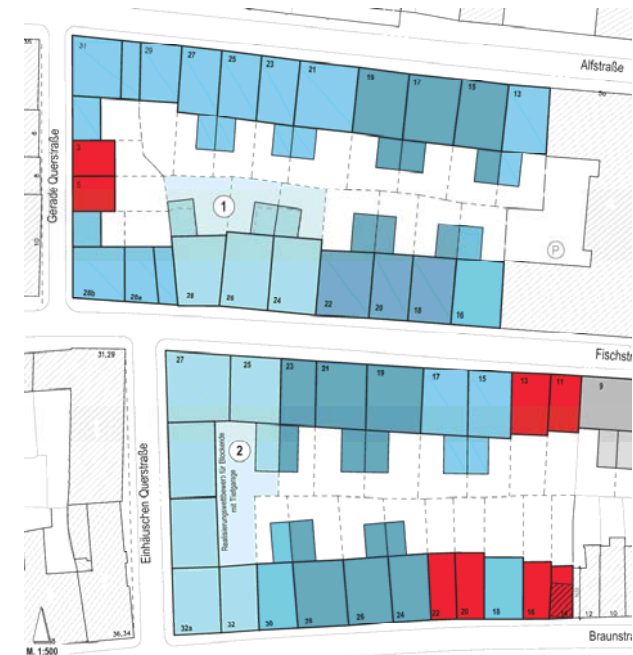
Alter und Anzahl der Kinder

- **Baugrundstücke für Baugemeinschaften (12)**  
**Festpreis** im Konzeptverfahren

Voraussetzungen:  
Konstituierung, Sprecher, Finanzierungsnachweis

Familien mit Kindern  
Mehrgenerationenwohnen  
Arbeiten und Wohnen im gleichen Haus und/oder  
pflegebedürftiges/schwerbehindertes Familienmitglied

- **Baugrundstücke für Miet- u. Eigentumswohnungen (14),**  
**Höchstgebot**



# Baugemeinschaften

- Ca. **30 %** aller angebotenen Grundstücke
- Interesse überwiegt das Angebot
- Kein Bauträger, Wegfall der Gewinnmarge des Bauträgers
- Geringe Fluktuation
- Kleine Einheiten mit wenig Beteiligten (4 bis 8 Einheiten)
- Positive Ausstrahlung auf Wohnumgebung
- Soziale Vielfalt
- Gemeinschaftliches Zusammenleben
- soziales Engagement der Bewohner
- bezahlbare Alternative zu Pflegeeinrichtungen (generationsübergreifendes Wohnen, Alten WGs)
- Positive Beispiele in Lübeck: Aegidienhof, Schlutup



## 2 Sondergebiete

- **Sondergebiet 1**  
**Höchstgebot**

bei annähernd gleichen Angeboten entscheidet  
Konzeptqualität

Voraussetzung:

Erhalt historische Keller, öffentliche Zugänglichkeit

- **Sondergebiet 2**  
**Höchstgebot**

bei annähernd gleichen Angeboten entscheidet  
Konzeptqualität

Voraussetzungen:

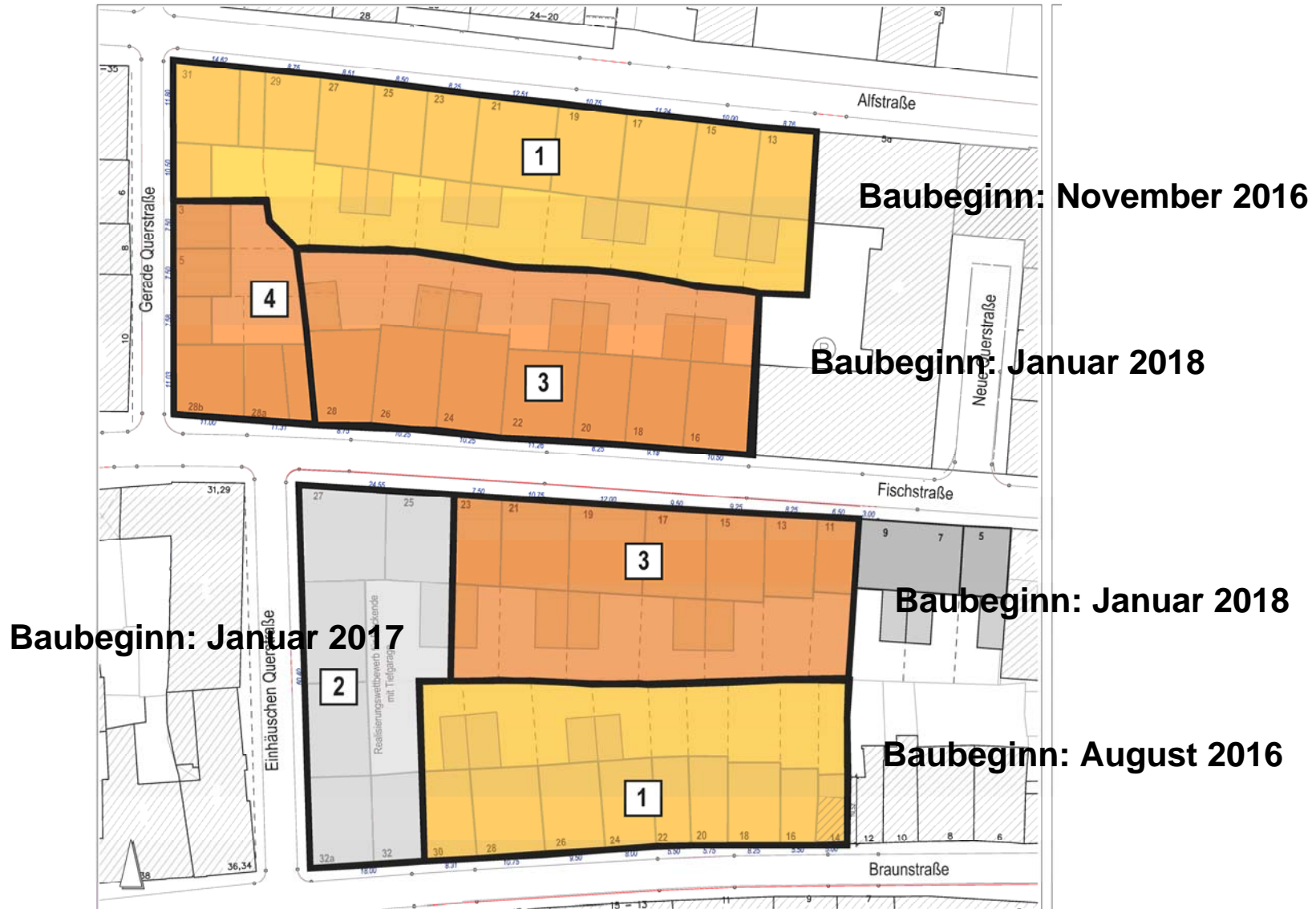
Tiefgarage

öffentlich geförderter Wohnungsbau

Wettbewerb



# Reihenfolge der Vermarktung



# Auswahlkommission

spricht Empfehlung für Vergabe der Grundstücke aus



Vorprüfung der Angebote durch

TRAVE  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften



# Grundstückspreise: Bodenrichtwert + Lagegunst

**Braunstraße 14** – Einfamilienhaus  
120 m<sup>2</sup> | BGF 190 m<sup>2</sup> (incl. Dach)

2012      50.000 Euro  
2014      55.500 Euro  
+ 10% 61.000 Euro

**Fischstraße 21** – Baugemeinschaft  
306 m<sup>2</sup> | BGF 780 m<sup>2</sup> (incl. Dach)

2012      171.000 Euro  
2014      191.500 Euro  
+ 10 %    210.500 Euro

Faktor GFZ            1,21  
Lagegunstfaktor      1,1



# Zeitplan






- Vermarktungsstart Juli 2015  
**Voraussetzung Beschluss Bürgerschaft zur Vermarktung**
- Messe September 2015
- Auswahl November 2015
- Verkaufsstart Grundstücke Braunstraße und Alfstraße Dezember 2015
- Bauanträge April 2015
- Baugenehmigungen Juli 2015
- Baubeginn Braunstraße August 2016



# Flächenwerte



## 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

Stand: 21.04.2015

FLÄCHENWERTE  
Vollgeschosse nach LBO

Hansestadt LÜBECK



Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 - Stadtplanung

25.03.2015 5.610.3/Starb

M. 1:500

5 - 1