



► **Nr. VO/2018/06550**
öffentlich

Lübeck, 01.10.2018

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Marina Curth (E-Mail: marina.curth@luebeck.de Telefon: 122-2326)

Festlegung des Vermarktungskonzepts Teilbereich II für den Geschosswohnungsbau im Neubaugebiet B-Plan - 07.44.00 - Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.10.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.11.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
27.11.2018	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.11.2018	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für das Neubaugebiet in Lübeck, Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier wird das als Anlage 1 beigefügte Vermarktungskonzept Teilbereich II der KWL GmbH zur Vergabe der im Bebauungsplan 07.44.00 ausgewiesenen Grundstücke des Geschosswohnungsbaus festgelegt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 – Haushalt und Steuerung -
Kenntnisnahme

1.300 – Recht - keine rechtlichen Bedenken

2.500 – Soziale Sicherung / Wohnungsbau-
förderung - zustimmend

4.510 – Familienhilfe / Jugendamt –
zustimmend

5.610 Stadtplanung – zustimmend

KWL GmbH – empfehlend.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja

Nein

Eine Beteiligung hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche durch die Festlegung des Vermarktungskonzepts nicht zu erwarten sind.

Die Maßnahme ist:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | neu |
| <input checked="" type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input type="checkbox"/> | vorgeschrieben durch: |

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nein, die Festlegung des Vermarktungskonzepts hat keine darstellbaren finanziellen Auswirkungen |
| <input type="checkbox"/> | Ja |

Begründung:

Gemäß Ziffer 7 der am 01.06.2015 rückwirkend in Kraft getretenen Geschäftsanweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.08.2015 (AGA II Nr. 2/13) sind vor der Veräußerung von Grundstücken in dem Baugebiet die Zielgruppe und die Abwägungsgesichtspunkte durch Beschluss der Bürgerschaft festzulegen.

Zur Entscheidung vorgelegt wird als Anlage 1 das Vermarktungskonzept der KWL GmbH in ihrer Eigenschaft als Entwicklungs- und Vermarktungsbeauftragte, und zwar zunächst für den Teilbereich II im Neubaugebiet Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier – zur Vergabe der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau.

Anlagen:

Anlage 1 - Vermarktungskonzept für Johannes-Kepler-Quartier – Teilbereich II

Anlage 2 - Informationen zum Johannes-Kepler-Quartier

Anlage 3 – Lageplan – Verteilung 30 % geförderter Wohnungsbau

Senator Sven Schindler

Die Grundstücke im Quartier II für den Geschosswohnungsbau sollen unter Berücksichtigung der am 01.06.2015 in Kraft getretenen „**Geschäftsanweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen**“ und der „**Verbilligungsrichtlinie zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus**“ (VO/2016/ 03741/Beschluss v. 30.06.2016) in einem Interessenbekundungsverfahren öffentlich ausgeschrieben werden.

Vermarktungskonzept für Johannes-Kepler-Quartier – Teilbereich II

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbaubedarfs im Lübecker Stadtgebiet hat die Hansestadt Lübeck beschlossen, das Areal der ehem. „Johannes-Kepler-Schule“ einschl. des angrenzenden Sportplatzes als Wohngebiet zu entwickeln. Die KWL GmbH wurde durch den Bürgerschaftsbeschluss VO/2016/03518 vom 11.03.2016 mit der Entwicklung und Vermarktung des Quartiers beauftragt.

Die Hansestadt Lübeck bietet die Grundstücke mit der Maßgabe an, hier freifinanzierten sowie 30 Prozent geförderten Wohnungsbau (52 Wohneinheiten gemäß Bürgerschaftsbeschluss VO/2018/05864 vom 22.03.2018) im 1. Förderweg zu realisieren. Von den ca. 52 geförderten Wohnungen sind 10 für anspruchsberechtigte Alleinerziehende vorzusehen (siehe Bürgerschaftsbeschluss VO/2018/ 05931 v. 22.03.2018). In Abstimmung mit den Bereichen Soziale Sicherung und Familienhilfe/Jugendamt der Hansestadt Lübeck sollen zudem für 23 geförderte Wohnungen Benennungs- und für 3 Wohnungen Besetzungsrechte eingeräumt werden.

Abweichend von dem Inhalt der vorerwähnten Vorlage des Fachbereichs 5 – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – vom 22.03.2018 sieht das mit der Stadtplanung endabgestimmte Vermarktungskonzept für das Kepler-Quartier -Teilbereich II - aufgrund der aktuellen Bedarfslage vor, die ursprünglich geplante Quote von mindestens 60 % Mietwohnungsbau auf 100 % zu erhöhen. Daher sind insbesondere Bestandshalter von Wohnungen, Genossenschaften u. ä. zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Zur Strukturierung des Vermarktungsprozesses wurde das Projekt in zwei Bauabschnitte

- **Quartier I** - Reihenhausbebauung auf dem Areal des ehem. Sportplatzes
- **Quartier II** - Geschosswohnungsbau auf dem Areal der ehem. Schule

eingeteilt. Die Vermarktung beginnt mit dem Quartier II, welches für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ausgelegt ist.

Der zu vermarktende Teilbereich wurde in **3 Einzellose** (sh. Lageplan/Anlage 2) unterteilt. Die Lose werden zeitgleich und überregional ausgeschrieben.

Investoren haben so die Möglichkeit, jeweils auf ein oder mehrere Lose gleichzeitig zu bieten. Durch die mögliche Bündelung des Bauvolumens und die überregionale Ausschreibung sollen größere und finanzstarke Wohnungsbaugesellschaften, Investoren und Projektentwickler für das Quartier gewonnen werden, um gute Konzepte sowie eine ansprechende städtebauliche Gestaltung zu erhalten und gleichzeitig hohe Erlöse erzielen zu können.

Um eine soziale Durchmischung im Quartier zu erreichen, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der soziale Wohnungsbau auf die Lose 1-3 verteilt worden (sh. Grundstücksblätter LOS 1-3).

Das Bieterverfahren wird in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. Die Zuschlagskriterien für die endgültige Vergabe werden wie folgt gewichtet:

60% Kaufpreis

35% Konzept und Gestaltung

- Architektur
- Energieeffizienz
- Grundrisse

5% Referenzen.

Der im Rahmen der Ausschreibung erzielte Kaufpreis wird mit dem von der Hansestadt Lübeck zu zahlenden Kaufpreis für die Benennungs- und Besetzungsrechte von je 5.000 EUR bzw. 10.000 EUR gem. Verbilligungsrichtlinie verrechnet.

Das jeweilige Grundstücksexposé wird neben den vorstehend genannten Rahmenbedingungen sowie den allgemein üblichen Hinweisen zum Verfahren und einzuhaltenden Terminen und Fristen auch Informationen zum Inhalt des Kaufvertrags enthalten (z. B. Ausschluss der Mängelhaftung, Bau- und Nutzungsverpflichtung, Wiederkaufsrecht, Dienstbarkeit zur Sicherung der Benennungsrechte und des Besetzungsrechts, Rücktrittsrecht, Nachzahlungsverpflichtung u. a.).

Auf EU-beihilferechtliche Konformität durch einen evtl. notwendigen Betrauungsakt soll ebenfalls im Exposé hingewiesen werden.

Ebenso ist die Käuferauswahl unter den Vorbehalt einer Zustimmung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gestellt.

LOS 1

Adresse: „Am Ährenfeld“
Gemeinde: Hansestadt Lübeck
Gemarkung: Schlutup
Flurstück: 276 /283 /296 Flur 13
Grundstücksgröße: 5.275 m²
Eigentümerin: Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan: 07.44.00 Am Ährenfeld



Bebaubarkeit: WA 2 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 III Vollgeschoss + Staffelgeschoss (über max. 50% der Grundfläche)
 GR 1.450 m²
 GF 5.075 m² (einschl. Staffelgeschosse)
 Max. Wohnfläche ca. 4.060 m²

Geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg): 18 Wohneinheiten ,
 davon 3 Wohneinheiten für Alleinerziehende mit Kindern

Mindestgebot: Der Verkehrswert beträgt 242 €/m² bei einer WGFZ von 0,9. Unter Berücksichtigung der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks WA 2 (GFZ 0,96) liegt der Verkehrswert bei 249 €/m².

Grundstück	Verkehrswert	Wohnungen im geförderten Wohnungsbau	maximaler Abschlag gem. Verbilligungsrichtlinie (15.000 € je gef. WE)	Mindestgebot
LOS 1	1.313.475 €	18	- 270.000 €	1.043.475 €

Für das Los 1 verteilen sich auf die Anzahl der geförderten Wohnungen 8 Benennungsrechte und 1 Besetzungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Lübeck.

In der Ausschreibung sind ggf. noch Anschlussbeiträge für Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Kosten für Zweitanschlüsse zu berücksichtigen.

LOS 2

Adresse: „Am Ährenfeld“

Gemeinde: Hansestadt Lübeck

Gemarkung: Schlutup

Flurstück: 273 /274 /275 Flur 13

Grundstücksgröße: 6.453 m²
(2.479+1.718+2.256 m²)

Eigentümerin: Hansestadt Lübeck

Bebauungsplan: 07.44.00 Am Ährenfeld

Bebaubarkeit:
 WA 1 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 III Vollgeschosse + Staffelgeschoss (über max. 50% der Grundfläche)
 GR 500 m²
 GF 1.750 m² (einschließl. Staffelgeschoss)

WR 2 + WR 3 – Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
 III Vollgeschosse + Staffelgeschoss (über max. 50% der Grundfläche)
 GR 1.150 m² (500 + 650 m²)
 GF 4.025 m² (1.750 + 2275 m²) (einschl. Staffelgeschoss)

Max. Wohnfläche insgesamt ca. 4.620 m²

Geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg): 20 Wohneinheiten,
davon 4 Wohneinheiten für Alleinerziehende mit Kindern

Mindestgebot: Der Verkehrswert beträgt 242 €/m² bei einer WGFZ von 0,9. Unter Berücksichtigung der möglichen Bebaubarkeit der Grundstücke liegt der Verkehrswert für das **WA1** (GFZ 0,77) bei 225 €/m², für das **WR 2** (GFZ 1,02) bei 257 €/m² und für das **WR 3** (GRZ 0,92) bei 244 €/m².



Grundstück LOS 2	Verkehrswert	Wohnungen im geförderten Wohnungsbau	maximaler Abschlag gem. Verbilligungsrichtlinie (15.000 € je gef. WE)	Mindestgebot
WA1	507.600 €			
WR2	441.526 €			
WR3	604.876 €			
LOS 2 insg.	1.554.002 €	20	- 300.000 €	1.254.002 €

Für das Los 2 verteilen sich auf die Anzahl der geförderten Wohnungen 9 Benennungsrechte und 1 Besetzungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Lübeck.

In der Ausschreibung sind ggf. noch Anschlussbeiträge für Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Kosten für Zweitanschlüsse zu berücksichtigen.

LOS 3

Adresse: „Am Ährenfeld“
Gemeinde: Hansestadt Lübeck
Gemarkung: Schlutup
Flurstück: 271 Flur 13
Grundstücksgröße: 5.810 m²
Eigentümerin: Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan: 07.44.00 Am Ährenfeld



Bebaubarkeit: WR 1 - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 III Vollgeschoss + Staffelgeschoss (über max. 50% der Grundfläche)
 GR 1.150 m²
 GF 4.025 m²

Max. Wohnfläche ca. 3.220 m²

Geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg): 14 Wohneinheiten ,
 davon 3 Wohneinheiten für Alleinerziehende mit Kindern

Mindestgebot: Der Verkehrswert beträgt 242 €/m² bei einer WGFZ von 0,9. Unter Berücksichtigung der möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks WR 1 (GFZ 0,69) liegt der Verkehrswert bei 213 €/m².

Grundstück	Verkehrswert	Wohnungen im geförderten Wohnungsbau	maximaler Abschlag gem. Verbilligungsrichtlinie (15.000 € je gef. Wohnung)	Mindestgebot
LOS 3	1.237.530 €	14	-210.000 €	1.027.530 €

Für das Los 3 verteilen sich auf die Anzahl der geförderten Wohnungen 6 Benennungsrechte und 1 Besetzungsrecht zu Gunsten der Hansestadt Lübeck.

In der Ausschreibung sind ggf. noch Anschlussbeiträge für Schmutz- und Niederschlagswasser sowie Kosten für Zweitanschlüsse zu berücksichtigen.

Anlage 2 – Informationen zum Johannes-Kepler-Quartier

Anlass der Vermarktung

Die Hansestadt Lübeck wird bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Belegt wird dieses im Lübecker Wohnungsmarktbericht (Stand November 2017), der das Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt.

Neben dem erkannten Bedarf von Einfamilienhäusern, sowohl als freistehende Variante als auch in verdichteten Formen wie dem Reihen- oder Doppelhaus, geht der Wohnungsmarktbericht insbesondere davon aus, dass ca. 2/3 der benötigten Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu erstellen sind.

Das Johannes-Kepler-Quartier leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und wird für Zuzug und Bindung bereits ansässiger Familien sorgen. Im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ der Hansestadt Lübeck wurde der Standort Johannes-Kepler-Schule in die Kategorie 1 als umzusetzende Wohnbaufläche eingestuft.

Beschreibung des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im Lübecker Stadtteil St. Gertrud, im Ortsteil Marli/Brandenbaum und ist ca. 3 km von der Innenstadt entfernt. Der Stadtteil ist wegen seiner zentralen Lage und des hohen Freizeitwerts sehr gefragt.

Es gilt der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld. Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans liegen die angebotenen Grundstücke im nordöstlichen Teil in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie im südwestlichen Teil in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.

Das ca. 5,1 ha große Plangebiet gliedert sich strukturell in zwei Quartiere, die durch einen zentralen Grünraum miteinander verbunden werden. Diese Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten wird als Fuß- und Radweg angelegt und schließt an bestehende Hauptwanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und im nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ an.

Das neue Wohngebiet wird geprägt durch die Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume sowie einer Grün- und Wegeverbindung mit Anschluss an den Naherholungsbereich Wakenitz.

Das Quartier verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Am nördlichen Eingang zum Quartier entsteht bereits eine 4-gruppige Kindertagesstätte. Ein Spielplatz zwischen den Teilgebieten WR 1 und WR 3 ist ebenfalls geplant. Neben einer Bushaltestelle an der Brandenbaumer Landstraße sind auch mehrere Schulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten sowie das Einzelhandelszentrum „Neuer Kaufhof“ und weitere Nahversorger fußläufig erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 3 km entfernt und ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, ein „Quartier für alle“ zu schaffen, um eine soziale Durchmischung mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohn- und Bauformen zu entwickeln. Damit entsteht neben einem nachfrageorientierten Angebot auch eine soziale Durchmischung.

Das Quartier I, das überwiegend mit Reihenhäusern bebaut und als Einfamilienhausgebiet entwickelt werden soll, wird in einem gesonderten Verfahren ausgeschrieben.

Das für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Quartier II soll in drei Baulosen ausgeschrieben werden.



VO/2018/06550

zugleich Anlage zum Bericht zur "Einhaltung des Beschlusses zu mind. 30% sozialer Wohnungsbau" im Joh.-Kepler-Quartier VO/2018/05864

Grundstück WA1+WR2+WR3
 zul. GF: 5.775 qm
 max. WF: 4.620 qm
 ca. 62-65 WE
 WF gef. WB: 1.386 qm
 = 20 geförderte WE
 Verteilung: 6/6/4/4

Grundstück WA 2
 zul. GF: 5.075 qm
 max. WF: 4.060 qm
 ca. 55-58 WE
 WF gef. WB: 1.218 qm
 = 18 geförderte WE
 Verteilung: 5/5/4/4

Grundstück WR 1
 zul. GF: 4.025 qm
 max. WF: 3.220 qm
 ca. 43-47 WE
 WF gef. WB: 966 qm
 = geförderte 14 WE
 Verteilung: 4/4/3/3

Geschosswohnungsbau insgesamt
 zulässige Geschossfläche: 14.875 qm
 maximale Wohnfläche: 11.900 qm
 ca. 160-170 Wohneinheiten

Geförderter Wohnungsbau
 Wohnfläche: 3.570 qm (= 30 %)
 = 52 Wohneinheiten
 davon:
 15 WE für 1 Person
 15 WE für 2-3 Personen
 11 WE für 4 Personen
 11 WE für 5-6 Personen

Grundstücksbildung und geförderter Wohnungsbau im Johannes-Kepler-Quartier

Stand 19.02.2018

Hansestadt LÜBECK



FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
 BEREICH 610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG

