



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Sandra Grunwald (E-Mail: sandra.grunwald@luebeck.de Telefon: 122-2302)

Festlegung des Vermarktungskonzepts Teilbereich I im Neubaugebiet B-Plan - 07.44.00 - Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.08.2019	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
27.08.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.08.2019	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 I der KWL GmbH zur Vergabe der im Bebauungsplan 07.44.00 ausgewiesenen Grundstücke für den Reihen- bzw. Doppelhausbau festgelegt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.201 – Haushalt u. Steuerung - Kenntnisnahme
1.300 – Recht – keine rechtlichen Bedenken
5.610 Stadtplanung – zustimmend
KWL GmbH – empfehend

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

Ja
Nein
Eine Beteiligung hat nicht stattgefunden, da Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche nicht zu erwarten sind.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein, die Festlegung des Vermarktungskonzeptes hat keine darstellbaren finanziellen Auswirkungen.
Ja (Anlage 1)

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 für den Teilbereich I im Neubaugebiet Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier – zur Vergabe der Grundstücke für den Reihen- und Doppelhausbau.

Anlagen:

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

Anlage 2 –Informationen zum Johannes-Kepler-Quartier

Senator Sven Schindler

Die Grundstücke im Quartier I für die Erstellung von Reihenhäusern sowie eines Doppelhauses werden unter Berücksichtigung der am 01.06.2015 in Kraft getretenen „**Geschäfts-anweisung für die Transparenz von Grundstücksverkäufen**“ in einem Bieterverfahren unter Berücksichtigung von Kaufpreis und Konzept öffentlich ausgeschrieben.

Vermarktungskonzept für Johannes-Kepler-Quartier – Teilbereich I

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 die Verwaltung per Bürgerschaftsbeschluss VO/2016/03518 vom 11.03.2016 mit der Entwicklung und Vermarktung des Quartiers beauftragt.

Zur Strukturierung des Vermarktungsprozesses wurde das Projekt in zwei Bauabschnitte eingeteilt:

- Quartier I** - 42 Reihenhäuser und 1 Doppelhaus auf dem Areal des ehem. Sportplatzes
- Quartier II** - 160-170 Wohneinheiten im Mietwohnungsbau inkl. 30 % sozialer Wohnungsbau auf dem Areal der ehem. Schule

Die Vermarktung des Quartiers II für den Geschosswohnungsbau ist von der Lübecker Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 29.11.2018 beschlossen worden und die entsprechenden Ausschreibungen sind seit Mitte April 2019 veröffentlicht.

Das nun zur Vermarktung anstehende Quartier I soll im 3. Quartal 2019 ausgeschrieben werden. Vorgesehen ist eine Aufteilung in **5 Einzellose** für die Reihenhausbauung und **1 gesondertes Los** für das Doppelhausgrundstück (s. Lageplan in der Anlage). Die Bieter haben die Möglichkeit, jeweils auf ein oder mehrere Lose gleichzeitig zu bieten. Durch die mögliche Bündelung des Bauvolumens auf mehrere Lose und eine überregionale Ausschreibung sind auch größere Firmen als Bauträger bzw. Entwickler im gesamten Bundesgebiet angesprochen.

Die Lose werden zeitgleich und überregional für folgende Flächen ausgeschrieben:

- Los 4 – WR 4:** mit bis zu 11 Wohneinheiten in zwei Reihenhauseilen
- Los 5 – WR 5 :** mit bis zu 11 Wohneinheiten in zwei Reihenhauseilen
- Los 6 – WR 6 :** mit bis zu 9 Wohneinheiten in zwei Reihenhauseilen
- Los 7 – WR 7.1:** mit 3 Wohneinheiten einer Reihenhauseile
- Los 8 – WR 7.2:** mit bis zu 8 Wohneinheiten in zwei Reihenhauseilen
- Los 9 – WR 8:** mit 2 Wohneinheiten in einem Doppelhaus

Die Lose **4 bis 8** sollen im Höchstgebotsverfahren an Bauträger oder Bauherrengemeinschaften (z.B. GbR) vergeben werden.

Zur Sicherung des Planungsziels, das Reihenhausquartier insbesondere auch als Quartier für Familien zu entwickeln, sollen die Bauträger vertraglich verpflichtet werden, mindestens 60 % der Wohneinheiten an Familien mit mind. einem minderjährigen Kind zu veräußern. Die Absicherung dieser Verpflichtung erfolgt über eine Vertragsstrafe.

Das Bieterverfahren für die Lose **4 bis 8** wird in Form eines Auswahlverfahrens unter Berücksichtigung von Kaufpreis sowie von Konzept und Gestaltung durchgeführt. Die Auswahlkriterien für die Vergabe werden wie folgt gewichtet:

60 % Kaufpreis

35 % Konzept (Gestaltung, Energieeffizienz, Architektur)

5 % Referenzen (vergleichbare Projekte)

Das Doppelhausgrundstück (**Los 9**) wird direkt an den / die Enderwerber im Höchstgebotsverfahren vergeben.

Alle Grundstücksexposés (Lose 4 bis 9) werden 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, Rücktrittsrecht, etc.. Die Grundstückskäufer der Lose 4 bis 8 werden zudem aufgefordert, eine Präsentationsbörse / Messe zur Information und Gewinnung von Enderwerbern zu veranstalten.

Die Käuferauswahl der Grundstücke steht unter dem Vorbehalt einer Zustimmung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

Quartier I – LOS 4 bis 9

Adresse:	„Am Ährenfeld“
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck
Gemarkung:	Schlutup
Flur:	13
Eigentümerin:	Hansestadt Lübeck
Baurecht:	07.44.00 Am Ährenfeld
Bebaubarkeit:	WR 4-8 – Reines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - II Vollgeschoss + Staffelgeschoss
Mindestgebot:	275 EUR/m ² In der Ausschreibung sind noch Umlagen der Anschlusskosten an öffentliche Entwässerungsleitungen in Höhe von ca. 10 €/m ² zu berücksichtigen.

Grundstück	Flurstück	Größe Flurstück	Größe Baufeld	Mindestgebot
Los 4	285	1.362 m ²	448 m ²	749.100 EUR
	286	<u>1.362 m²</u>	513 m ²	
		<u>2.724 m²</u>		
Los 5	287	1.336 m ²	448 m ²	709.775 EUR
	288	<u>1.245 m²</u>	447 m ²	
		<u>2.581 m²</u>		
Los 6	289	936 m ²	375 m ²	556.050 EUR
	290	302 m ²	Stellplatzanlage	
	291	<u>784 m²</u>	325 m ²	
		<u>2.022 m²</u>		
Los 7	292	872 m ²	243 m ²	239.800 EUR
Los 8	293	983 m ²	382 m ²	537.625 EUR
	294	<u>972 m²</u>	377 m ²	
		<u>1.955 m²</u>		
Los 9	295	684 m ²	270 m ²	188.100 EUR
				2.980.450 EUR



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.