



► Nr. VO/2024/12921
öffentlich

Lübeck, 22.01.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Piroska Csösz (E-Mail: piroska.csoesz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

Ergebnis der Vermarktung Mecklenburger Landstraße 41-47 (ehem. Priwallkrankenhaus)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.01.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
12.02.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.02.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
29.02.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Sachstandsbericht zur Vermarktung Mecklenburger Landstraße 41-47

Bericht:

Am 01.11.2023 endete die Ausschreibungsfrist für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 41-47 (ehemaliges Schwesternwohnheim) am Priwall. Die Frist wurde einmal verlängert, da während der ExpoReal Immobilienmesse in München im Oktober 2023 weitere potenzielle Interessenten angesprochen werden konnten. Die Veröffentlichung der Ausschreibung erfolgte über online-Medien, die Homepage der HL, Anzeigen in der Immobilien Zeitung und weiterer Fachmedien sowie im Rahmen der ausführlichen LN-Berichterstattung.

Gesucht wurde ein:e Investor:in, der/die für die Zielgruppe der Beschäftigten in der Lübecker Tourismusbranche (Hotellerie, Gastronomie, Handel) günstigen Mietwohnraum schafft. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens war ein Betreiberkonzept einzureichen, in dem u.a. darzulegen war, wie die Auswahl der Mieter organisiert werden sollte. Die Bestandsgebäude sollten durch Umbau/Sanierung erhalten bleiben. Ausdrücklich ausgeschlossen war der Bau von Eigentumswohnungen oder Ferienimmobilien.

Während der Ausschreibungsfrist fanden mit drei potenziellen Interessenten Gespräche statt. Nachfragen ergaben sich u.a. aus der Bebaubarkeit der Fläche, nach einer gemischten Nutzung mit Eigentumswohnungen oder einer Handelsansiedlung auf dem Grundstück. Alle drei potenziellen Investoren haben in Folge jedoch kein Angebot abgegeben. Als Begründung wurde genannt, dass der Bedarf an Wohnraum speziell für diese Zielgruppe in der Größenordnung nicht gesehen wurde und das vorgeschlagene Mietmodell zu hohe Abstimmungsbedarfe und dadurch Verwaltungskosten verursachen würde. Die schlechte und unsichere ÖPNV-Anbindung insbesondere der wochenlange Ausfall der Priwall-Fähre war für alle Interessenten ein wichtiges Argument, da die Beschäftigten die Arbeitsplätze nicht verlässlich würden erreichen können, und der Betrieb in den Randzeiten unsicher erschien.

Problematisch war außerdem, dass für das geplante Vorhaben keine Fördermittel nach dem SHWoFG abgerufen werden konnten, da der Kreis der Berechtigten bei einer Förderung nicht weiter eingeschränkt werden darf.

Insgesamt war das inhaltlich komplexe Angebot in der derzeitigen schwierigen baukonjunkturellen Situation nicht an den Markt zu bringen.

Um einen erneuten Versuch zu unternehmen, die gewünschte Wohnraumentwicklung doch noch zu realisieren, soll das Grundstück nun mit veränderten Vorgaben ausgeschrieben werden: Gesucht wird nun ein:e Investor:in/Investorengruppe für den Bau von Wohnraum zur Miete.

Grundsätzlich ist der Abbruch der Gebäude möglich, Neubauten sind künftig auch auf leicht veränderten Baufeldern möglich, so dass die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück angeordnet werden können. Es soll keine Beschränkung der Zielgruppe geben. Geplant ist ein Anteil von mindestens 40% geförderten Wohnens. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28.03.2019 soll der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mindestens 30% betragen, angesichts der Tatsache, dass dieser in Travemünde derzeit bei lediglich 2,5% liegt, sollte bei diesem Bauvorhaben ein höherer Anteil gefordert werden. Die touristische Nutzung ist weiterhin ausgeschlossen. Für das Grundstück soll ein Erbbaurecht bestellt werden, der Erbbauzins beträgt 2% bei einem Anteil von 30-49% sozial gefördertem Wohnen, er beträgt 1,7% sofern 50% oder mehr geförderter Wohnraum entstehen soll. Die neuerliche Vermarktung ist zum 2. Quartal 2024 geplant.

Anlagen:

Senatorin Pia Steinrücke