



► Nr. VO/2024/12966  
öffentlich

Lübeck, 07.02.2024

**Vorlage  
-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

**Bearbeitung:** Franziska Zoske (E-Mail: Franziska.Zoske@luebeck.de Telefon: 122 - 2334)

**Änderung der VO/2015/02775: Vermarktung der Grundstücke im  
Gründungsviertel**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.02.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.03.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
18.03.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Bürgerschaftsbeschluss vom 25.06.2015 (Vorlage VO/2015/02775) ist hinsichtlich der durch die Beschlusspunkte zu Ziffer 1 und 3 anzuwendenden Vergabekriterien wie folgt anzupassen:

- a. Ein Verkauf der noch freien Grundstücke, die für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen sind, ist weiterhin vorrangig an Familien vorzusehen. Gleichzeitig wird jedoch zugelassen, dass Angebote zum Höchstpreis unabhängig vom Familienstand abgegeben werden dürfen. Für den Fall, dass kein Gebot durch eine Familie abgegeben wird, erhält das Gebot des Höchstbietenden den Zuschlag.
- b. Eine Interessentin bzw. ein Interessent kann zukünftig ein oder mehrere Grundstücke im Gründungsviertel erwerben.
- c. Die übrigen Inhalte der Vergabekriterien bleiben unverändert.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 – Recht	keine rechtliche Bedenken
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung	zustimmend

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

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der „Gründungswerkstatt“ beteiligt. Eine darüber hinaus gehende Beteiligung gem. § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Vergabe der Grundstücke nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
<div style="border: 1px solid black; height: 40px;"></div>	

### **Begründung:**

Nach dem die archäologischen Grabungen 2014 abgeschlossen wurden, begann 2015 die Vermarktung der Grundstücke. Insgesamt sollten 38 Grundstücke an einzelne Bauwillige verkauft werden. Anfang 2024 sind bereits 31 Grundstücke verkauft und 26 Projekte abgeschlossen. Das Gründungsquartier bietet mittlerweile vielen Menschen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Arbeitsstätte.

zu Beschlusspunkt a. (Festpreis und Höchstgebot):

Um dem demographischen Wandel entgegenzuwirken wurde mit Bürgerschaftsbeschluss vom 29.05.2015 (VO/2015/02775) beschlossen, vor allem urbanes Wohnen für Familien mit Kindern zu ermöglichen. Im Laufe der letzten Jahre hat sich jedoch gezeigt, dass der Verkauf der einzelnen Grundstücke an den gewünschten Erwerberkreis nicht immer umsetzbar war. Für die Grundstücke Braunstraße 16, Braunstraße 20 und Gerade Querstraße 5 (alleamt Einfamilienhausgrundstücke) gab es bereits Beschlüsse über einen Verkauf, allerdings konnten diese aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Daher wurden die vorgenannten Grundstücke vom 17.09.2023 bis 30.11.2023 erneut ausgeschrieben. Am Ende der Ausschreibungsfrist gab es zunächst für jedes Grundstück einen Bewerber. Für das Grundstück Braunstraße 16 konnte eine Anhandgabevereinbarung geschlossen werden. Die Interessentinnen und Interessenten für die Braunstraße 20 und Gerade Querstraße 5 zogen ihre Bewerbungen aus finanziellen Gründen zurück.

Die Gründe für die Schwierigkeiten bei der Vermarktung scheinen vielfältig zu sein. Durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (gestiegene Zinsen, Kostensteigerung bei Baumaterialien und Handwerksleistungen) stellt der Bau eines Einfamilienhauses für Familien mit Kindern in diesem Quartier eine zunehmende Herausforderung dar. Gleichzeitig besteht der Wunsch, die Bebauung im Gründungsquartier voranzutreiben. Das Projekt sollte daher möglichst schnell und geordnet zum Abschluss geführt werden.

Im Rahmen einer Interessenabwägung ist das Ziel auf Durchmischung im Quartier aufgrund des demographischen Wandels gleichgewichtig wie die Bemühungen Wohn- und Arbeitsräume aktiv zu schaffen und das Interesse der derzeitigen Bewohner und Bewohnerinnen im

Sinne einer positiven Blockentwicklung zu verfolgen. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Ausschreibungsbedingungen wie unter a. beschrieben anzupassen bzw. zu erweitern, sodass mit einem größeren Bewerberkreis eine zügige Vergabe und Bebauung sichergestellt werden kann.

In der Vergangenheit gab es bereits Anfragen und auch einzelne Bewerbungen von Personen ohne Kinder im Haushalt, sodass hier von einem Interesse ausgegangen werden darf.

zu Beschlusspunkt b. (Interessentinnen und Interessenten dürfen mehr als ein Grundstück erwerben)

Es sind derzeit noch drei Mehrfamilienhausgrundstücke nicht verkauft.

Für das Grundstück Braunstraße 30 wurde im Februar 2024 eine Anhandgabevereinbarung geschlossen. Sollte die Bürgerschaft der Vorlage (VO/2024/12885) in ihrer Sitzung am 29.02.24 zustimmen, kann eine Anhandgabe des Grundstücks Fischstraße 15 im März geschlossen werden.

Diese beiden Grundstücke sollten, für den Fall, dass eine Anhandgabe nicht in einem beurkundeten Kaufvertrag mündet auch an Interessentinnen und Interessenten verkauft werden dürfen, die bereits ein Grundstück im Gründungsviertel erfolgreich bebaut haben. Ebenso sollten sich Interessentinnen und Interessenten auf mehr als ein ausgeschriebenes Grundstück bewerben können. Gerade in Zeiten von explodierenden Baukosten und steigenden Zinsen sollten Synergieeffekte genutzt werden, um die anfallenden Kosten zu senken. Durch ein größeres Bauprojekt können Kosten gespart und somit der Kreis der Interessentinnen und Interessenten erweitert werden.

Die Situation der Fischstraße 28b und Geraden Querstraße 5 stellt durch ihre prominente Lage im westlichen „Eingangsbereich“ zum Gründungsviertel eine besondere Herausforderung dar. Bei einer Entwicklung beider Grundstücke durch eine Bauherrin bzw. einen Bauherren ist einer individuellen architektonischen Adressbildung - wie für das Gründungsviertel typisch - Rechnung zu tragen. Dies ist auch an dieser Stelle durch Einbeziehung des Welterbe- und Gestaltungsbeirates abzusichern.

Ursprünglich wurde das Verbot, mehr als ein Grundstück an eine Interessentin bzw. einen Interessenten zu verkaufen, aufgenommen, um zu verhindern, dass ein Großinvestor mehrere gleichaussehende Gebäude errichtet und so die Fassadengestaltung im Gründungsviertel gefährdet. Dass diese Sorge unbegründet ist, zeigt die gute Arbeit des Gestaltungs- und Welterbebeirats. Außerdem sorgen vertragliche Regelungen in den Grundstückskaufverträgen, die mit Vertragsstrafen und Wiederkaufsrechten abgesichert sind, dass die genehmigten Entwürfe auch umgesetzt werden.

Derzeit prüft die Grundstücksgesellschaft TRAVE mbH eine mögliche Übernahme und Bebauung der Grundstücke Gerade Querstraße 5 und/oder Fischstraße 28b. Auch für diesen Fall wären die Vergabekriterien anzupassen.

**Anlagen:**

./.

Senatorin Pia Steinrücke