



► Nr. VO/2025/14761  
öffentlich

Lübeck, 05.12.2025

**Vorlage  
-öffentlich-**

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

**Bearbeitung:** Kerstin Bruhse (E-Mail: kerstin.bruhse@luebeck.de Telefon: 122-2324)

**Bestellung eines Erbbaurechtes Lübeck, Steinrader Damm**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.01.2026	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
09.02.2026	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
24.02.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.02.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- Zugunsten von der Johanniter Unfall Hilfe e.V. wird für die Dauer von 40 Jahren ein Erbbaurecht an dem Grundstück Lübeck, Steinrader Damm, bestellt. Zweck der Erbbaurechtsbestellung ist die Errichtung einer Kindertagesstätte.
- Es wird ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des Bodenwertes (Stand 01.01.2024) von 230.028 EUR (= 9.201,12 EUR) vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert. Die schuldrechtliche Ermäßigung des Erbbauzinses gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 29.09.2005 ist in der Begründung dargestellt.
- Alle mit dem Abschluss und der Durchführung des Erbbaurechtsbestellungsvertrages verbundenen Kosten, einschließlich von evtl. Vermessungskosten und der Grunderwerbssteuer, sowie Erschließungskosten und Anschlussbeiträge, sind von den Erbbauberechtigten zu tragen.

**Beschlusstext zur Bekanntgabe im öffentlichen Teil:  
(nur bei nichtöffentlichen Vorlagen)**

Die Bürgerschaft stimmt der Bestellung eines Erbbaurechtes an dem Grundstück Lübeck, **Steinrader Damm** mit den zukünftigen Erbbauberechtigten zu.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 – Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 – Recht	Keine rechtlichen Bedenken
4.041.3 Finanzielle Förderung Kindertagesbetreuung	Zustimmung
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung	Zustimmung

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

Ja  
 Nein- Begründung:

Die Bestellung eines Erbbaurechtes berührt nicht unmittelbar die Interessen von Kindern und Jugendlichen.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- s. Anlage 1

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- Nein  
 Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Der zukünftige Erbbauberechtigte hat schriftlich erklärt (s. Anlage 4), dass er eine Behandlung der Vorlage im öffentlichen Teil der Sitzung wünscht.

### **Begründung:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes 23.27.00 – „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“, dessen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. In diesem neuen Wohnquartier sind 49 Wohneinheiten geplant, von denen bereits ein Teil errichtet wurde. Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.27.00 „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“ entstehenden Wohneinheiten wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen erhöhen. Die geplante Kindertageseinrichtung ist in den Kita-Bedarfsplanung HL, Maßnahmenplanung 2025/2026I Bestanderhebung 31.12.2024 (Seite 14) enthalten, so dass grundsätzlich die Förderungsmöglichkeit der Betriebskosten durch die Hansestadt Lübeck gegeben ist.

Die Bekanntmachung der Interessenbekundung „Abgabe eines Konzeptes zur Trägerschaft einer Kindertageseinrichtung und Bestellung eines Erbbaurechtes“ erfolgte im Zeitraum 20.08.2025 bis 15.10.2015 auf der städtischen Bekanntmachungsplattform und in den Lübecker Nachrichten am 31.08.2025. Nach Beendigung dieses Verfahrens wurde die eingegangene Interessenbekundung durch den Bereich 4.041.3 Finanzielle Förderung Kindertagesbetreuung ausgewertet. Unter Berücksichtigung der der Ausschreibung beigefügten Bewertungsmatrix und im Zuge der erfolgten Gesamtauswertung werden der eingereichten Interessenbekundung 24 von 30 möglichen Punkten zuerkannt (Anlage 3), demnach ist der Zuschlag an die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. zu geben.

Gem. dem Bürgerschaftsbeschluss vom 29.09.2005 ist gem. Ziffer 3 bei Neubestellung, Verlängerung oder Erstreckung eines Erbbaurechtes ein wertgesicherter Erbbauzins in Höhe von 4 % des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenwertes für Gemeinbedarfsnutzung zu vereinbaren.

Der Bodenrichtwert gem. Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2024) beträgt 260 EUR / 600 m<sup>2</sup>. Für die Gemeinbedarfsnutzung ist nach Mitteilung des Gutachterausschusses 1/3 vom Bodenrichtwert, mithin 87,00 EUR / m<sup>2</sup> anzunehmen. Damit ergibt sich ein Grundstückswert von 230.028,00 EUR und ein dinglich **wertgesicherter Erbbauzins** in Höhe von **9.201,32 EUR / Jahr**.

Aufgrund des o.g. Bürgerschaftsbeschlusses vom 29.05.2015 ist der o.g. wertgesicherte Erbbauzins in Höhe von 9.201,32 EUR / Jahr um 50 % zu ermäßigen. Unter Berücksichtigung dieser Ermäßigung ist seitens des Erbbauberechtigten somit ein **schuldrechtlicher Erbbauzins** in Höhe von **4.600,56 EUR / Jahr** zu vereinbaren.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Gesamtauswertung gem. Bewertungsmatrix

Anlage 4 – Nichtöffentlichkeit

Senatorin Pia Steinrücke

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

**KONSUMTIV**

Anlage 1

Finanzielle Auswirkungen in €	2026	2027	2028	2029
Erträge	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56
Aufwendungen				
<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>
Einzahlungen	4.600,56	4.600,56	4.600,56	4.600,56
Auszahlungen				
<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>	<b>4.600,56</b>

2026	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt			Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen	x	x	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend				
Haushaltsentlastend	x	x	x	x
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
	2026	Bezifferung	Bezeichnung
(Minder) Erträge:			
(Mehr) Erträge:	111020000.4411001	Grundstücksmanagement - Erträge aus Erbbaurecht	4.600,56
(Minder) Aufwendungen:			
(Mehr) Aufwendungen:			
		<b>Saldo Ergebnisplan</b>	<b>4.600,56</b>
(Minder) Einzahlungen:			
(Mehr) Einzahlungen:	111020000.6411001	Grundstücksmanagement - Einzahlungen aus Erbbaurecht	4.600,56
(Minder) Auszahlungen:			
(Mehr) Auszahlungen:			
		<b>Saldo Finanzplan</b>	<b>4.600,56</b>



Steinrader Damm

Sportplatz

Schönböckener Hauptstraße

399  
2.644 m<sup>2</sup>

**Hansestadt LÜBECK**    
2.280 - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

Gemarkung: Schönböcken

Maßstab: 1:1000

Flur: 1

Datum: 28.11.2023  
Bearbeiter: Meynberg





**JOHANNITER**

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.  
Regionalverband Schleswig-Holstein Süd/Ost  
Regionalgeschäftsstelle  
Bei der Gasanstalt 12, 23560 Lübeck  
T. +49 (0)451 580 10-0, F. +49 (0)451 580 10-990

Name

Anschrift

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3  
**23539 Lübeck**

### Neubestellung eines Erbbaurechts in Lübeck, Baugebiet Steinrader Damm

Aufgrund der Höhe des Grundstückswertes entscheidet die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck über die Neubestellung des o.g. Erbbaurechts.

Sie als zukünftiger Erbbauberechtigter haben die Wahl, ob Ihr Anliegen im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll.

Dabei werden Informationen wie der Name des Erbbauberechtigten, Adresse des Erbbaurechts, Laufzeit des Erbbaurechts, Höhe des Erbbauzinses und auch die Höhe des Grundstückswertes veröffentlicht.

Kreuzen Sie bitte an, ob die Neubestellung Ihres Erbbaurechtes im öffentlichen oder im nichtöffentlichen Teil der Bürgerschaftssitzung behandelt werden soll und schicken Sie dieses Anschreiben unterzeichnet an die Hansestadt Lübeck zurück.

Die Beratung und Entscheidung über unser Erbbaurecht soll im

- öffentlichen Teil  
 nichtöffentlichen Teil

der Bürgerschaftssitzung stattfinden.

17.11.2025

Datum

Unterschrift des Erbbauberechtigten

**Bitte ausgefüllt und unterschrieben zurück an die Hansestadt Lübeck!**