

Grundstücksangebot in Lübeck

Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld



LOS 4 – Baugemeinschaft



Inhalt

1. Lage	4
2. Anlass und Ziel	5
3. Angebot und Grundstücksdaten	6
4. Planungsrechtliche Situation	7
5. Erschließung	7
5.1. Straßen	7
5.2. Kalte Nahwärme	7
5.3. Medien / Zweitanschluss	7
5.3.1. Schmutzwasser	7
5.3.2. Glasfaser	7
5.3.3. Kalte Nahwärme, Strom und Wasser	8
5.4. Regenwasser/ Schwammstadt	8
5.5. Naherholung	8
6. Bauverpflichtung	8
7. Bodenbeschaffenheit	8
8. Nebenanlagen	9
8.1. Stellplätze	9
8.2. Erdsonden	9
8.3. Müllentsorgung / Unterflurbehälter	10
9. Grundstückskaufvertrag	10
9.1. Zweck	10
9.2. Kaufpreis und Kaufpreiszahlung	10
9.3. Bebauung und Nutzung	11
9.4. Energieversorgung mit Kalter Nahwärme	11
9.5. Bauverpflichtung	11
9.6. Baustellenlogistik	11
10. Weitere Kosten	12
10.1. Erschließungskosten	12
10.2. Kosten für Hausanschlüsse	12
10.4. Nebenkosten	12
11. Bewerbungsverfahren	12
11.1. Voraussetzungen und Auswahlkriterien	12
11.1.1. Kreis der Bewerber:innen	12
11.1.2. Bevorzugte Personengruppen	12



11.1.3.	Bewerbungsbogen (Anlage 9).....	13
11.1.5.	Begleitung durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro.....	14
11.1.6.	Anlagen 10, 11 und 13.....	14
11.1.7.	Losverfahren und Nachrückregelung.....	15
11.2.	Vollständigkeit von Angeboten.....	16
11.3.	Rechtliche Hinweise	16
12.	Kontakt	17
13.	Übersicht der Anlagen	18



1. Lage

Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Ihre Altstadt liegt nur rund 65 km entfernt vom Hamburger Stadtzentrum. Durch die Autobahnen A 1 und A 20, das Schienennetz sowie die vielfältigen Fährverbindungen ab Travemünde und die Anbindung an das europäische Binnenwassernetz sind viele Standorte und Regionen gut erreichbar.

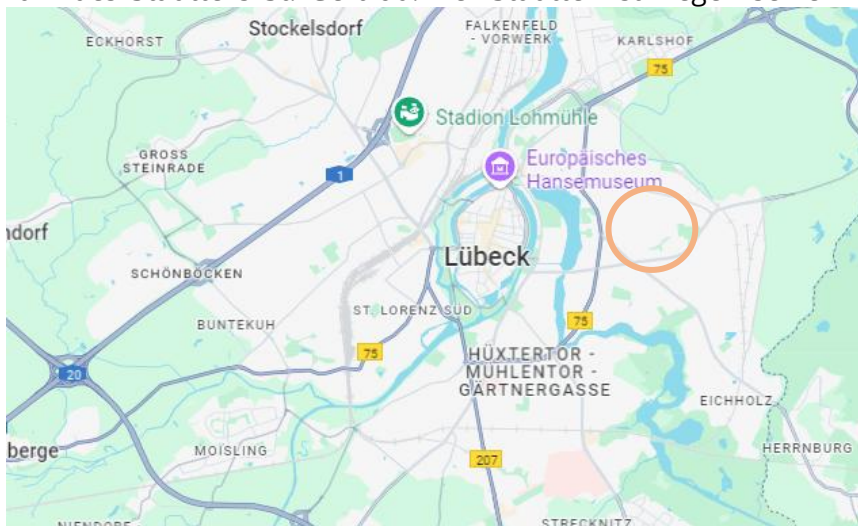


Die Hansestadt Lübeck ist flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat ca. 220.000 Einwohner/Innen. Als Oberzentrum hat die Hansestadt Lübeck eine stetig wachsende regionale und überregionale Bedeutung und ist Einzelhandelsstandort, Arbeitsstätte und kultureller Mittelpunkt für über 550.000 Menschen. Die wachsende Versorgungsfunktion der Hansestadt Lübeck für das Umland bietet zusätzliche

Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau der Hansestadt Lübeck als Arbeits- und Wohnstandort.

Seit 1987 steht die historische Innenstadt der Hansestadt Lübeck als UNESCO Weltkulturerbe unter besonderem Erhaltungsschutz und wird damit noch vielen Generationen von Bewohner:innen und Besucher:innen erhalten bleiben.

Das Wohnquartier Lauerhofer Feld liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Ortsteil Marli des Stadtteils St. Gertrud. Der Stadtteil ist wegen seiner zentralen Lage und des hohen



Freizeitwerts sehr gefragt. Für den Individualverkehr ist das Wohnquartier über die Schlutuper Straße sowie an das Rad- und Wanderwegenetz in den Grünzügen optimal angebunden. Direkt an der Schlutuper Straße befindet sich zudem eine Bushaltestelle, so dass die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreicht werden kann. Mehrere Schulen mit

unterschiedlichen Schwerpunkten sowie das Einzelhandelszentrum „Neuer Kaufhof“ und weitere Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Die Altstadt ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Südwesten des Quartiers wird neben der bereits vorhandenen St. Philippus-Kirche ein Quartiersplatz errichtet. Direkt am Quartiersplatz befindet sich zurzeit eine Kindertagesstätte.





Daneben ist eine weitere Kindertagesstätte geplant. Für das Sport- und Freizeitangebot im Quartier sorgen ein Bolz- und Kinderspielplatz im südöstlichen Bereich, ein in der Nähe befindlicher Sportverein sowie umliegende Naherholungsorte.

2. Anlass und Ziel

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck gelegt.

Vor dem Hintergrund des ermittelten Wohnungsbaubedarfs in Höhe von rund 5.300 Wohnungen hat die Hansestadt Lübeck beschlossen, einen Teil der ehemaligen Kleingartenanlage „Lauerhof“ einschließlich des angrenzenden Grünzuges nebst Bolzplatz als Wohngebiet zu.

Das Wohnquartier Lauerhofer Feld leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser vorwiegend in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern. Insgesamt werden ca. 400 bis 440 Wohneinheiten im Quartier entstehen.

Das von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Vermarktungskonzept umfasst mehrere 7 Lose.

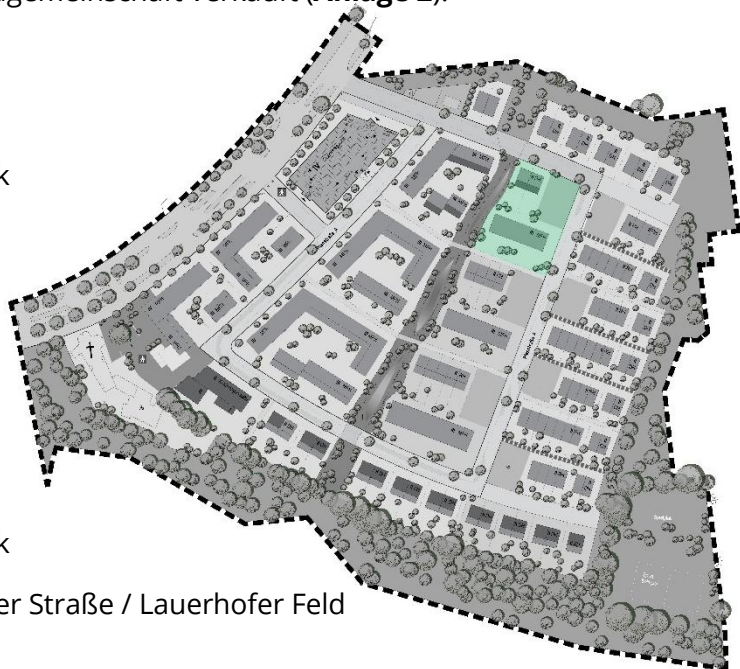
Gegenstand dieses Exposés ist LOS 4, welches ein Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus für eine Baugemeinschaft beinhaltet.



3. Angebot und Grundstücksdaten

Im Rahmen eines Gebotsverfahrens zum Festpreis wird ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und ein Doppelhaus an eine Baugemeinschaft verkauft (**Anlage 2**).

Adresse:	Grünfeldt-Ring
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck
Grundbuchblatt	82625
Gemarkung:	St. Gertrud
Flur:	12
Flurstücke:	737 und 758
Grundstücksgröße:	2.922 qm
Eigentümerin:	Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan:	07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld



Sonstiges:	Das Grundstück ist frei von Baulasten. Archäologische Untersuchungen wurden abgeschlossen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Das Grundbuch ist in Abt. II und III unbelastet.
------------	---



4. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 07.32.00 „Schlutuper Straße/Lauerhofer Feld“, dessen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck unter Bekanntmachungen (<https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/d/07-32-00>) eingesehen werden. Eine von dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung erstellte Gebrauchsanweisung (**Anlage 3**) kann als Anregung bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben genutzt werden.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat im Rahmen des Bauturbos Abweichungen vom Bebauungsplan in Aussicht gestellt. Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die zuständige Sachbearbeiterin beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung. Die Kontaktdaten finden Sie am Ende des Exposés.

5. Erschließung

Das Grundstück wird baureif, altlastenfrei und voll erschlossen übergeben.

5.1. Straßen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine untergeordnete verkehrsberuhigte Ringstraße im Quartier (Grünfeldt-Ring).

5.2. Kalte Nahwärme

Die Wärmeversorgung der einzelnen Grundstücke wird im gesamten Baugebiet über ein Kaltes Nahwärmesystem erfolgen, welches durch die Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH gebaut und durch die Stadtwerke Lübeck Energie GmbH betrieben wird. Es besteht eine Anschluss- und Benutzungsverpflichtung über die Dauer von 40 Jahren nach Inbetriebnahme des Kalten Nahwärmesystems. Daher sind alle Grundstücke an das Kalte Nahwärmenetz anzuschließen. Die Käufer:innen verpflichten sich mit der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH einen Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen. Im Falle einer Veräußerung des Grundstücks ist die Verpflichtung zum Abschluss des Energiedienstleistungsvertrages an den nachfolgenden Erwerbenden zu übertragen.

5.3. Medien / Zweitanschluss

5.3.1. Schmutzwasser

Die Hansestadt Lübeck streckt die Herstellung der Hausanschlüsse für Schmutzwasser ca. 1 m auf die Grundstücke vor. Die entsprechenden Schächte werden neu erstellt. Entsprechende Lagepläne der Schächte werden zur Verfügung gestellt.

Sollten auf Antrag der Käufer:innen zusätzliche Grundstücksanschlüsse hergestellt bzw. vorhandene Grundstücksanschlüsse verändert werden (sog. Zweitanschlüsse), so sind Entwässerungs- und Ausbaubeiträge nach der dann gültigen Satzung der Hansestadt Lübeck (Anschluss- und Ausbaubeitrэгssatzung – ABS) in Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten zu zahlen.

5.3.2. Glasfaser

Es ist geplant, das Gebiet durch die Stadtwerke Lübeck Digital GmbH mit einem Glasfasernetz zu versorgen. Die Hausanschlusskosten gehen zu Lasten der Käufer:innen.



5.3.3. Kalte Nahwärme, Strom und Wasser

Die anfallenden Hausanschlusskosten sowie Zweitanschlüsse für Kalte Nahwärme, Wasser und Strom gehen zu Lasten der Käufer:innen.

5.4. Regenwasser/ Schwammstadt

Im Quartier soll die Regenwasserentwässerung nach dem „Schwammstadt“-Prinzip erfolgen. Das bedeutet, dass das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser auch auf diesen zu versickern oder zu verdunsten hat. Hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten (z.B. extensiv begrünte Dachflächen). Ein entsprechender Versickerungsantrag ist bei der zuständigen Stelle – untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck – zu stellen.

Soweit eine Versickerung, aus welchen Gründen, nicht eingehalten werden kann, wird bei Anschluss an eine öffentliche Niederschlagswasserleitung ein Anschlussbeitrag für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung durch die Hansestadt Lübeck, vertreten durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck, erhoben.

5.5. Naherholung

Das Wohnquartier Lauerhofer Feld bietet optimale Möglichkeiten der Naherholung. Ein Grünzug fasst das Quartier im Süden, Osten und Norden ein. Daneben ist ein Grünzug in der Mitte des Quartiers so angeordnet, dass eine Nord-Süd-Verbindung des äußeren Grünzuges entsteht. Die dort neu gebauten Rad- und Wanderwege ermöglichen somit eine optimale Anbindung zu den im Quartier befindlichen Erholungsflächen sowie zu den angrenzenden Naherholungsgebieten z.B. bis zur Wakenitz.

Der neben dem hier ausgeschriebenen Grundstück befindliche Bolzplatz wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Hansestadt Lübeck aufgewertet. Dieser wird Bewegungsangebote für Jugendliche und Erwachsene erhalten. Daneben wird ein Kinderspielplatz neu errichtet.

Die Naherholungsflächen des inneren und äußeren Grünzuges, welche unmittelbar an dieses Grundstück angrenzt, sind frei zu halten und während der eigenen Bautätigkeiten auf Verlangen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, durch Bauzäune auf eigene Kosten zu schützen.

6. Bauverpflichtung

Die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen; die Hochbaureife ist erreicht. Der Baubeginn für den Hochbau auf den Grundstücken hat in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck zu erfolgen.

Eine zügige Bebauung ist anzustreben. Der Hochbau ist bis Oktober 2029 insoweit fertigzustellen, dass ein Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz erfolgen kann. Die Hansestadt Lübeck wird entsprechende Baufristen vertraglich vereinbaren.

7. Bodenbeschaffenheit

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes besteht kein Kampfmittelverdacht.



Orientierende Altlastenerkundungen und Bodenuntersuchungen liegen vor und werden als Grundlage für Ihre Planung zur Verfügung gestellt (**Anlage 4 a-c**).

Die Grundstücke sind altlastenfrei. Grundsätzlich weist die Hansestadt Lübeck vorsorglich darauf hin, dass sich im Boden des Grundstücks Fremdstoffe aus der Nutzung als Kleingarten befinden könnten, obgleich der Boden bei Abriss der Parzellen bereits grob gesiebt wurde. Sollten etwaige Fremdstoffe, die der Nutzung der ehemaligen Kleingartenanlage zugeordnet werden könnten (z.B. Metalle von z.B. Feuertonnen, Gartenzäunen, Baustoffe von z.B. Gartenhütten, etc. oder ähnliche Stoffe), gefunden werden, werden die Entsorgungskosten für diese Fremdstoffe auf der Deponie der Hansestadt Lübeck gegen Vorlage eines entsprechenden Beleges übernommen. Hierzu zählen nicht die Kosten für den Bodenaushub, die Erdarbeiten und den Transport.

Aufgrund des Gefälles im Gelände können Aufschüttungen mit vorhandenem, gesiebttem Oberboden vorgenommen worden sein, um die Grundstücke an das künftige Straßenniveau anzugleichen. Auf dem Grundstück wird im Bereich des Baufeldes der Oberboden abzutragen und, sofern nicht anderweitig verwendbar, zu entsorgen sein, damit die Gebäude gebaut werden können. Die Kosten der Abtragung und Entsorgung haben die Käufer:innen zu tragen.

8. Nebenanlagen

8.1. Stellplätze

Die erforderlichen Bewohnerparkplätze sind auf dem Flurstück 758 nachzuweisen. Die Stellplatzanlagen wurden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Hansestadt Lübeck bereits hergerichtet. Die Kosten für die Errichtung der Bewohnerparkplätze sind durch den Erwerbenden zu erstatten. Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Besuchenden in der Quartiersgarage parken.

Für die zu errichtenden Gebäude ist mit Einreichung des Bauantrags ein Stellplatznachweis einzureichen. Die (möglichen) Nachweis- und Ablöseoptionen richten sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen rechtlichen Bestimmungen. Für Fahrradstellplätze gilt dies analog.

Auf den Stellplatzanlagen sind in Abstimmung mit dem Bereich Feuerwehr die Feuerwehraufstellflächen verortet. Diese Teilbereiche sind entsprechend freizuhalten und auf der Stellplatzanlage noch durch den Kaufenden zu markieren. Die Planunterlagen können auf Anfrage übersendet werden.

8.2. Erdsonden

Für die Wärmeversorgung über ein Kaltes Nahwärmesystem ist es erforderlich, im Quartier Erdsonden zu setzen. Ein Teil der Erdsonden wurde unter den Stellplatzanlagen in den Boden eingelassen. Daher wird es erforderlich sein, das Flurstück 758 zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH bzw. den Stadtwerken Lübeck Energie GmbH mit entsprechenden Dienstbarkeiten zu belasten.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass der Abstand von 6 m zu dem Nachbarflurstück 737 unterschritten wird.



8.3. Müllentsorgung / Unterflurbehälter

Im Bebauungsplan wurde für die Müllentsorgung ein Abfallbeseitigungskonzept abgestimmt, welches sogenannte Unterflurbehälter vorsieht, die sich auf dem Flurstück 758 (Stellplatzanlage) befinden. Die Mitbenutzung der Unterflurcontainer durch die Reihen- und Doppelhäuser auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird durch Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die Kosten zur Herstellung der Unterflursysteme sind anteilig an die Hansestadt Lübeck zu erstatten.

Hierzu gilt es die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS, insb. § 16 AbfWS) sowie die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Abfallwirtschaft in der Hansestadt Lübeck (insb. § 6 Abfallbeseitigungsgebührensatzung) zu beachten.

9. Grundstückskaufvertrag

9.1. Zweck

Auf dem Grundstück sind ein Mehrfamilienhaus sowie ein Doppelhaus zu erreichen. Diese Verpflichtung wird durch eine entsprechende Bauverpflichtung im Grundstückskaufvertrag vertraglich abgesichert. Die Käufer:innen verpflichten sich, die errichteten Bauwerke nach deren Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens sieben Jahren selbst und ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (Hauptwohnsitz) zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte ausgeschlossen.

Abweichungen sind in begründeten Fällen (z.B. Ehescheidungen, nachweisliche Finanzierungsprobleme etc.) in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck möglich.

9.2. Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Festpreis für das 2.922 qm große Grundstück beträgt 300 EUR pro Quadratmeter, mithin 876.600,00 EUR. Der Kaufpreis ist 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung fällig.

In dem Kaufpreis enthalten ist der Erschließungsbeitrag in Höhe von 526.080,40 EUR, der mit Verkauf des Grundstücks abgelöst wird. Eine Änderung der Höhe des Erschließungsbeitrages kann bis zum Abschluss des notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrages möglich sein. Ursächlich hierfür können u.a. höhere Angebote in der Ausschreibung der Bauleistungen oder konkret vorliegende erhöhte Baukosten für die Erschließungsmaßnahmen sein. Hierdurch ändert sich der Gesamtkaufpreis jedoch nicht. Die Höhe der Erschließungskosten wird im Grundstückskaufvertrag gesondert ausgewiesen.

Anschlussbeiträge für die Schmutzwasserentwässerung sind an die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck zu entrichten. Weiterhin sind die Kosten für die Herstellung der Stellplatzanlage und der Unterflurbehälter an die Hansestadt Lübeck zu erstatten.

Mit Zahlung des Kaufpreises ist der Erschließungsbeitrag abgegolten. Es wird keine Minder- oder Mehrberechnung erfolgen. Dies gilt für die Anschlussbeiträge ebenso.

Die Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückskaufpreises) sowie die Notar- und Gerichtskosten hat der Kaufende zu tragen.



9.3. Bebauung und Nutzung

Die Bebauung ist auf ein Mehrfamilienhaus sowie ein Doppelhaus mit abgeschlossenen Wohneinheiten beschränkt. Die Bauwerke und das Grundstück dürfen nur für Wohnzwecke Verwendung finden. Die Käufer:innen müssen die Bauwerke und das Grundstück grundsätzlich mindestens sieben Jahre selbst bewohnen.

9.4. Energieversorgung mit Kalter Nahwärme

Die Käufer:innen verpflichten sich zum Anschluss an das im Quartier zu errichtende Wärmeversorgungssystem (Kalte Nahwärme) bis spätestens zum 30.10.2029. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen (**Anlage 5**), der eine verpflichtende Abnahme der gelieferten Wärme über einen Zeitraum von 10 Jahren vorsieht. Zudem ist ein Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz zu zahlen. Dieser beträgt 2.234,94 EUR/kW benötigte Heizleistung zzgl. MwSt. (Preisstand 01.07.2026).

Für die Gewährleistung einer optimalen Wärmeversorgung sind alle Gebäude mindestens in KfW55 – Standard zu errichten. In den Gebäuden sind Räumlichkeiten für die Haustechnik (Wärmepumpen) gemäß „TAB Lauerhofer Feld“ der Stadtwerke Lübeck (**Anlage 6**) vorzuhalten.

Eine spätere Fertigstellung des Gebäudes und damit ein verzögerter Anschluss an das Wärmeversorgungssystem führt zudem zu einem Wegfall von Fördermitteln in Höhe von ca. 16.290,00 EUR netto zzgl. Baukostenzuschuss für das Doppelhaus und ca. 117.105,00 EUR netto zzgl. Baukostenzuschuss für das Mehrfamilienhaus, die im Rahmen einer Ausgleichspflicht von den Käufer:innen zu tragen wären.

9.5. Bauverpflichtung

Im Grundstückskaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke vereinbart, um im Interesse aller zukünftigen Bewohner:innen eine zügige Bebauung des Wohnquartiers zu gewährleisten. Die Fertigstellung hat bis zum 30.10.2029 zu erfolgen.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung ist die Hansestadt Lübeck berechtigt, eine Vertragsstrafe zu erheben.

9.6. Baustellenlogistik

Die zeitgleiche Realisierung von Neubauten im Wohnbauquartier erfordert einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination der Bauvorhaben. Es besteht daher eine Verpflichtung Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne erstellen zu lassen, und sich mit der Hansestadt Lübeck und/ oder einem von ihr beauftragten Unternehmen abzustimmen.

Die Baustelleneinrichtung hat grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Es ist ein ausreichender Abstand zu den Grünanlagen einzuhalten. Die städtischen Grünanlagen sind vor Schäden entsprechend zu sichern.

Die Stellplatzanlage steht während der Hochbaumaßnahmen nicht als Baustelleneinrichtungsfläche zur Verfügung. Grund hierfür sind die darunter befindlichen Erdsonden nebst Leitungen und Rigolen. Sollten durch Zuwiderhandlungen Schäden an den Rigolen oder dem Kalten Nahwärmesystem entstehen, so sind die Instandsetzungsmaßnahmen unverzüglich einzuleiten und die Instandsetzungskosten vom Erwerbenden zu tragen.



10. Weitere Kosten

10.1. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten in Höhe von 526.080,40 EUR sind bereits im Kaufpreis enthalten.

10.2. Kosten für Hausanschlüsse

Die Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserentwässerung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse sind von den Käufer:innen zu tragen und mit der Beurkundung fällig. Die Kosten der zurzeit gültige Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung (ABS) für den erstmaligen Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserleitung beläuft sich auf 16.162,38 EUR.

Änderungen der Beitragssatzung und/oder der Grundstückszuschnitte sowie der Geschossigkeit, können zu anderen Ergebnissen führen. Die zur Zeit gültige ABS kann unter <https://www.entsorgung.luebeck.de/privatkunden/entwaesserung/anschlussbeitraege.html> eingesehen werden.

Zusätzlich sind die noch anfallenden Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Kalte Nahwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation) von den Käufer:innen gesondert zu zahlen.

10.3. Kosten für Stellplatzanlage und Unterflurbehälter

Die Kosten für die Herstellung der Stellplatzanlage belaufen sich auf 104.937,52 EUR. Die anteiligen Kosten für die Herstellung der Unterflursysteme belaufen sich auf 10.590,18 EUR. Diese sind der Hansestadt Lübeck von den Käufer:innen zu erstatten und mit dem Kaufpreis fällig.

10.4. Nebenkosten

Alle mit dem Abschluss des Verkaufs des Grundstücks verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von den zukünftigen Käufer:innen zu tragen.

11. Bewerbungsverfahren

11.1. Voraussetzungen und Auswahlkriterien

11.1.1. Kreis der Bewerber:innen

Die Baugemeinschaft hat eine gemeinsame Bewerbung abzugeben. Mitglied dieser Baugemeinschaft dürfen nur volljährige natürliche Personen sein. Jede Person darf sich nur ein einziges Mal bewerben; eine Mitgliedschaft in mehreren Baugemeinschaften ist nicht zulässig. Mehrfachbewerbungen – auch durch verschiedene Haushaltsmitglieder – führen zum Ausschluss aller Bewerbungen des Haushalts vom weiteren Verfahren. Das Grundstück kann nur an die Personen verkauft werden, die im Losverfahren ausgewählt wurden. Eine spätere Änderung der Personen ist ausgeschlossen.

11.1.2. Bevorzugte Personengruppen

Um soziale Gerechtigkeit zu fördern und unterstützungsbedürftige Haushalte gezielt zu entlasten, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen, bestimmte Bewerber:innen bei der Vergabe zu bevorzugen, wenn im Haushalt von mindestens 60 Prozent der Bewerber:innen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz lebt, auf die eines der folgenden Merkmale zutrifft:



- minderjähriges Kind,
- Schwangerschaft
- schwerbehindert mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50 Prozent oder
- pflegebedürftig mit einem anerkannten Pflegegrad von mindestens Stufe 2.

Die genannten Voraussetzungen sind durch geeignete Nachweise (z. B. Geburtsurkunde, Mutterpass, Schwerbehindertenausweis, Pflegegradbescheid) in der Bewerbung zu belegen.

Es dürfen sich ausdrücklich auch Baugemeinschaften bewerben, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen.

11.1.3. Bewerbungsbogen (**Anlage 9**)

Von der Baugemeinschaft ist ein gemeinsamer Bewerbungsbogen (**Anlage 9**) auszufüllen. Hierbei sind zunächst alle Mitglieder der Baugemeinschaft in die Tabelle auf Seite 2 und 3 einzutragen. Es ist dabei zu beachten, dass **alle** volljährigen Mitglieder der Baugemeinschaft, die das Grundstück erwerben und Miteigentümer:innen werden sollen, vollständig im Bewerbungsbogen anzugeben sind. Die Zusammensetzung der Baugemeinschaft ist mit Einreichung der Bewerbung verbindlich. Eine nachträgliche Aufnahme weiterer Käufer:innen ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Abweichungen sind in begründeten Fällen (z.B. Ehescheidungen, nachweisliche Finanzierungsprobleme etc.) in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck nur im begründeten Einzelfall möglich.

Käufer:innen, die später gemeinsam eine Wohnung bewohnen werden, erhalten dieselbe Wohneinheitennummer. Die Wohneinheitennummern dienen ausschließlich der Zuordnung zu den nachfolgenden Bewerbungsunterlagen.

In **Anlage 9** folgen ab Seite 4 die persönlichen Angaben, der Bewerber:innen je Wohneinheit. Hierbei sind so viele Formulare auszufüllen wie Wohneinheiten entstehen sollen.

Es ist außerdem ein:e Ansprechpartner:in sowie ein:e Stellvertreter:in für die Kommunikation mit der Hansestadt Lübeck zu benennen. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit der Angabe einer funktionalen E-Mail-Adresse.

Am Ende des Formulars folgen rechtliche Hinweise, diese sind abschließend von jedem Mitglied der Baugemeinschaft, welches Käufer:in ist, zu unterschreiben.

11.1.4. Beschreibung des Projektkonzeptes

Den Bewerbungsunterlagen ist eine aussagekräftige Beschreibung des geplanten Bauvorhabens (Projektkonzept) beizufügen. Das Projektkonzept soll der Beurteilung der Umsetzbarkeit und der Organisation der Baugemeinschaft dienen.

Das Projektkonzept soll insbesondere folgende Angaben enthalten:

- Vorstellung der Baugemeinschaft und ihrer Ziele. Außerdem eine Beschreibung der Organisation der Baugemeinschaft während der Planungs-, Bau- und Nutzungsphase,
- Beschreibung des geplanten Bauvorhabens (Mehrfamilienhaus und Doppelhaus) unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans 07.32.00,



- Anzahl der geplanten Wohneinheiten, deren voraussichtliche Wohnflächen, sowie eine Beschreibung der vorgesehenen Wohnungszuschnitte und der geplanten Nutzung der einzelnen Wohneinheiten,
- Beschreibung der vorgesehenen Projektsteuerung sowie der Begleitung durch den beauftragten Architekten, Projektsteuerer oder eine andere fachlich qualifizierte Person,
- Darstellung der geplanten Finanzierung des Grundstückserwerbs und des Bauvorhabens,
- Darstellung des geplanten zeitlichen Ablaufs von Planung, Genehmigung und Bauausführung,
- Beschreibung des vorgesehenen Zusammenlebens innerhalb der Baugemeinschaft,
- Beschreibung besonderer Merkmale des Projekts, beispielsweise gemeinschaftlich genutzte Räume oder Freiflächen, generationenübergreifendes oder inklusives Wohnen, nachhaltige Bauweise oder besondere energetische Konzepte.

Das Projektkonzept kann als Fließtext oder in einer vergleichbaren geeigneten Form erstellt werden. Zur Veranschaulichung können ergänzend Pläne, Grundrisse, Skizzen, Visualisierungen oder andere geeignete Unterlagen beigelegt werden.

11.1.5. Begleitung durch ein fachlich qualifiziertes Planungsbüro

Der Bewerbung ist der Nachweis beizufügen, dass für die Dauer des Projekts (u.a. Projektentwicklung, Projektplanung, Bauausführung bis zum Abschluss des Bauvorhabens) eine Begleitung durch ein fachlich qualifiziertes Architekturbüro, Projektsteuerungsbüro oder einer vergleichbar qualifizierten Fachperson stattfinden wird.

Die beauftragte Person bzw. das beauftragte Büro muss über nachweisbare Erfahrungen in der Planung und Begleitung vergleichbarer Bauvorhaben, insbesondere von Baugemeinschaften oder Wohnungsbauprojekten, verfügen. Die fachliche Eignung ist durch geeignete Referenzen nachzuweisen. Hierzu sind insbesondere folgende Unterlagen einzureichen:

- Benennung des beauftragten Büros bzw. der beauftragten Fachperson,
- schriftliche Bestätigung der Projektbegleitung,
- Darstellung der Qualifikation und des vorgesehenen Leistungsumfangs,
- Referenzen über bereits erfolgreich abgeschlossene vergleichbare Projekte.

Die Begleitung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro oder eine entsprechend qualifizierte Fachperson stellt eine zwingende Teilnahmevoraussetzung dar. Bewerbungen, bei denen ein entsprechender Nachweis nicht oder nicht vollständig erbracht wird oder bei denen die nachgewiesene fachliche Eignung nicht ausreichend ist, werden vom Vergabeverfahren ausgeschlossen.

11.1.6. Anlagen 10, 11 und 13

Die **Anlage 10** (Verpflichtungserklärung) ist von allen Mitgliedern der Baugemeinschaft zu unterschreiben. Die **Anlagen 11** und **13 (Muster Finanzierungsnachweis** und



Datenschutzblatt) sind von jedem:r Bewerber:in einzeln auszufüllen, wobei Personen, die gemeinsam in einer Wohneinheit leben werden, diese gemeinschaftlich ausfüllen und unterschreiben.

11.1.7. Losverfahren und Nachrückregelung

Die Vergabe des zur Verfügung stehenden Grundstücks erfolgt im Losverfahren. Hierbei werden nur vollständige und fristgerecht eingegangene Bewerbungen berücksichtigt. Wobei Bewerbungen, die mindestens eine Voraussetzung aus Punkt 11.1.2 erfüllen, werden bevorzugt.

Alle Bewerbungen, die die genannten Voraussetzungen erfüllen, aber im Losverfahren keinen Zuschlag erhalten, werden in eine Reihenfolge gelost. Diese Reihenfolge wird als Nachrückerliste geführt und kommt nur zum Tragen, wenn das Vergabeverfahren mit dem zunächst ausgewählten Bewerber:innen nicht erfolgreich abgeschlossen wird.

Personenbezogene Daten der nicht berücksichtigten Bewerber:innen werden ausschließlich für die Durchführung und den Abschluss des Vergabeverfahrens verarbeitet. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens werden die personenbezogenen Daten entsprechend den geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften gelöscht, sofern keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten oder sonstigen rechtlichen Gründe einer Löschung entgegenstehen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Datenschutzhinweise in **Anlage 12**.

11.1.8. Zuschlagserteilung und Anhandgabe

Alle Bewerber:innen werden bis spätestens 18.12.2026 darüber informiert, ob sie den Zuschlag für das Grundstück erhalten haben. Bewerber:innen, die zunächst nicht den Zuschlag erhalten, können auf Wunsch auf der Nachrückliste verbleiben. Hierzu erfolgt eine Abfrage durch die Hansestadt Lübeck.

Die Bewerber:innen, die den Zuschlag für das Grundstück erhalten, müssen diesen innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Mitteilung über den Zuschlag in Textform (z.B. per E-Mail) annehmen. Haben sich die Bewerber:innen für das Grundstück entschieden, schließen sie mit der Hansestadt Lübeck für 6 Monate ein Anhandgabevertrag.

Inhalt dieses Vertrags wird u.a. die Verpflichtung sein innerhalb von 6 Monaten einen Grundstückskaufvertrag notariell zu beurkunden. Mit Abschluss des Anhandgabevertrages ist ein Anhandgabegeld in Höhe von 2 % des Kaufpreises, mithin 17.532,00 EUR, zu leisten. Dieser Betrag ist innerhalb von zwei Wochen nach Unterzeichnung des Anhandgabevertrags an die Hansestadt Lübeck zu zahlen.

Das Anhandgabegeld wird bei Abschluss des Grundstückskaufvertrages auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt der Grundstückskaufvertrag nicht zustande und sind hierfür Gründe maßgeblich, die die Käufer:innen zu vertreten haben, verbleibt das Anhandgabegeld bei der Hansestadt Lübeck.

Innerhalb des Anhandgabezeitraums ist die Finanzierung zu konkretisieren und nachzuweisen. Die Planung ist soweit voran zu bringen, dass nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags der Bauantrag gestellt werden kann.



Ein Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstücks oder auf die Erteilung des Zuschlags besteht nicht.

11.2. Vollständigkeit von Angeboten

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) **bis zum 08.12.2026, 12:00 Uhr** mit dem beigefügten Bewerbungsbogen zu erklären (**Anlage 9**). Nach Fristablauf eingehende oder unvollständige Bewerbungen können beim Losverfahren nicht berücksichtigt werden.

Für die Anerkennung der Bewerbung sind folgende Nachweise beizufügen:

- ausgefüllter Bewerbungsbogen (**Anlage 9**)
- Verpflichtungserklärung (**Anlage 10**)
- Finanzierungsnachweis (**Anlage 11**)
- Einwilligung zur Datenspeicherung (**Anlage 13**)
- Optional Nachweis: Kopie von z.B. Geburtsurkunde, Mutterpass, Schwerbehindertenausweis, Pflegegradbescheid
- Nachweis über die Begleitung eines einen Projektplaner, Architekt:in, etc., der über entsprechende Erfahrung mit Baugemeinschaftsprojekten verfügt
- Projektbeschreibung (z.B. Rechtsform, Anzahl der Wohneinheiten, etc.)

11.3. Rechtliche Hinweise

Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Auftraggeber anwendbaren Vergaberechts.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen seitens der Hansestadt Lübeck herleiten, insbesondere werden den Bietenden keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Gebotsabgabe entstanden sind. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderungen bzw. der Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

Die vollständigen Angebotsunterlagen müssen **bis zum 08.12.2026 um 12:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstraße 1-3, 23539 Lübeck eingegangen sein. **Der Umschlag muss die Aufschrift „Angebotsverfahren Schlutuper Straße (Los 4) - nicht öffnen!“ tragen.** Verspätet oder unvollständig eingegangene Unterlagen können nicht berücksichtigt werden und sind vom Verfahren ausgeschlossen. Die Gefahr eines verspäteten Zugangs tragen die Bewerber:innen. Eine digitale Bewerbung (z.B. per E-Mail) ist nicht möglich und findet keine Beachtung im Verfahren.

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen städtischen Entscheidungsträgers.

Die Hansestadt Lübeck erteilt keine Makleraufträge. Im Falle der Vermittlung durch einen Makler zahlt die Hansestadt Lübeck keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.



12. Kontakt

Auskunft zur Vermarktung:

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2 – Wirtschaft und Soziales
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3 • 23552 Lübeck

Frau Franziska Zoske
Tel. : 0451 122 2334
Email : Lauerhofer-Feld@luebeck.de

Auskunft zur Bebaubarkeit:

Planung und Gestaltung

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12 • 23552 Lübeck

Frau Ingrid Krön
Tel. : 0451 122 6138
Email : stadtplanung@luebeck.de

Bauantragsverfahren

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Kleiner Bauhof 11 • 23552 Lübeck
Email : bauaufsicht@luebeck.de

Auskunft zur Energieversorgung:

Kalte Nahwärme / Erdsonden und Wärmepumpen

Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH
Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck

Herr Woldenga
Tel: 0451 888 6161
Email: lhf@swhl.de



13. Übersicht der Anlagen

Anlage 1: Katasterplan Baugebiet

Anlage 2: Lageplan Grundstück

Anlage 3: Gebrauchsanweisung

Anlage 4 a – c: Boden-/ Baugrunduntersuchungen

Anlage 5: Muster Energiedienstleistungsvertrag Stadtwerke Lübeck

Anlage 6: TAB Lauerhofer Feld der Stadtwerke Lübeck

Anlage 7: Preisbestimmungen Kalte Nahwärme

Anlage 8: Preisblatt Kalte Nahwärme

Anlage 9: Bewerbungsbogen

Anlage 10: Verpflichtungserklärung

Anlage 11: Muster-Finanzierungsnachweis

Anlage 12: Datenschutzhinweise

Anlage 13: Einwilligung zur Datenspeicherung

