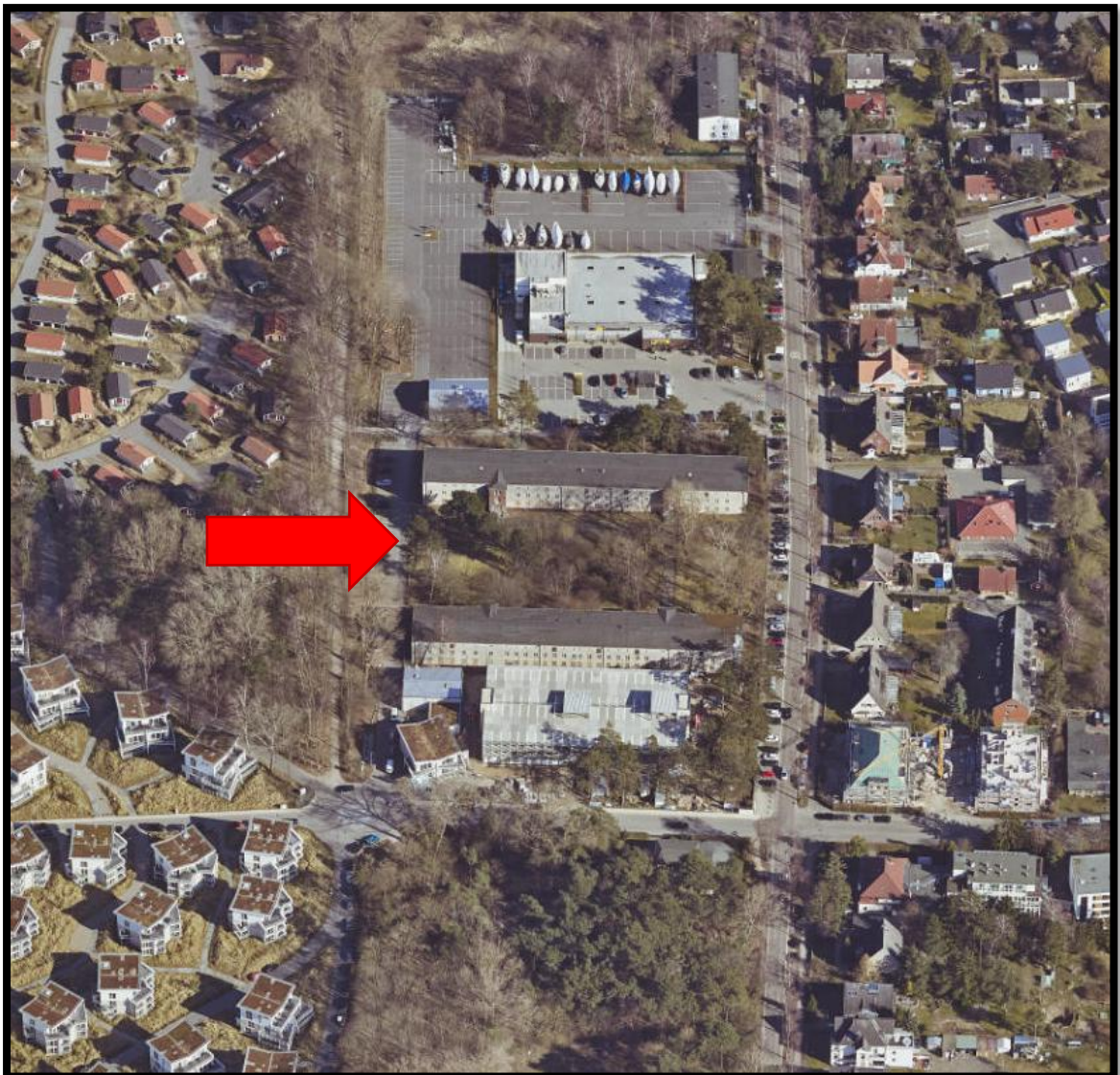


Ausschreibung

Ehemaliges Schwesternwohnheim

in Lübeck-Travemünde (Priwall)

- Verkauf eines Grundstücks inkl. Gebäude -



©Geoportal der Hansestadt Lübeck; Schrägluftbilder März 2022

Die Hansestadt Lübeck bietet das Grundstück des ehemaligen Schwesternwohnheims auf dem Gelände des ehemaligen Priwall-Krankenhauses in der Mecklenburger Landstraße 41-47 zum Verkauf an. Die künftige Entwicklung des Areals kann sowohl durch die Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch durch deren Rückbau und die Errichtung neuer Gebäude erfolgen.

Mecklenburger Landstraße 41 – 47; Flurstück 917 tlw., Flur 1, Gemarkung Trave-Dassower-See (Größe ca. 10.452 qm)

Travemünde und der Priwall locken mit ihren malerischen Stränden jedes Jahr mehr Touristen an die Lübecker Bucht. Doch während stetig neue Unterkünfte für touristische Übernachtungen gebaut werden, fehlt Dauerwohnraum und insbesondere mietpreisgebundener, geförderter Wohnraum. Aus diesem Grund plant die Hansestadt Lübeck, ihre zwei Immobilien des ehemaligen Schwesternwohnheims des Priwallkrankenhauses in der Mecklenburger Landstraße 41 – 47 zu Dauerwohnraum zu entwickeln. Angeboten wird der Verkauf des Grundstücks inkl. der beiden Gebäude. Der Investor kann die beiden Bestandsgebäude entweder sanieren oder abreißen und neue Gebäude errichten. Die neu entstehenden Wohnungen dürfen entweder als Wohnraum vermietet oder verkauft werden. Ferienwohnungen sind unzulässig.



©F.Zoske

Lage

Die Halbinsel Priwall gehört zum Lübecker Stadtteil Travemünde, welcher sich am gegenüberliegenden Trave Ufer befindet und über eine regelmäßige Fährverbindung (Personen und Fahrzeuge) verfügt. Das Ostseeheilbad Travemünde gehört zu den ältesten und traditionsreichsten Seebädern in Deutschland. Der Tourismus im Seebad Travemünde ist ganzjährig ausgelegt. Neben zahlreichen Übernachtungsgästen, kommen mehrere Millionen Tagesgäste nach Travemünde und von dort auf den Priwall, um das einzigartige maritime Ambiente zu erleben. Über Mecklenburg-Vorpommern ist der Priwall auch auf dem Landweg zu erreichen.

Der Priwall selbst bietet neben seinem wunderschönen Naturstrand eine Vielzahl von touristischen Unterkünften und Freizeitangeboten. Angrenzend zu dem angebotenen Objekt befindet sich ein Supermarkt und eine Bäckerei.



©Geoportal der Hansestadt Lübeck; Schrägluftbilder April 2019

Angaben zu Grundstück und Gebäude

Auf dem ca. 10.452 qm großen Grundstück befinden sich zwei Zeilenbauten, die in den 1930er Jahren errichtet wurden. Bei den Gebäuden handelt sich um Backsteinbauten, die giebelständig zur Mecklenburger Landstraße angeordnet sind. Sie sind in ihrer Rohbaustruktur baugleich und haben je eine Nutzfläche von 1.150 qm, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Baujahr	1930 und 1935
Bisherige Nutzungen	○ Kasernenunterkunft (bis 1948) ○ Lazarett (während des 2. Weltkrieges) ○ Schwesternwohnheim eines Krankenhauses (bis 2005) ○ Außenmagazin der Stadtbibliothek (bis 2020)
Grundstücksdaten	○ Flurstück 917 tlw., Flur 1, Gemarkung Trave-Dassower-See ○ Größe: ca. 10.452 qm ○ vollständig erschlossen ○ diverser alter Baumbestand ○ Grundbuch Lübeck Blatt 895 (lastenfrei in Abteilung II und III) ○ keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis ○ kein bekannter Altlastenverdacht
Gebäudedaten	○ Anzahl der Geschosse: 3 ○ Nutzfläche je Geschoss: ca. 1.150 qm (EG, OG, DG) ○ Bruttogeschossfläche je Gebäude: 4.132,50 qm (ohne UG) ○ überbaute Fläche: 1.377,50 qm ○ Länge: 95 m, Breite: 14,5 m ○ Gebäude Klasse 3 gem. LBO SH ○ je zwei Ein- und Ausgänge ○ zwei Innentreppen je Gebäude (Holz, solider Zustand) ○ 2,4 m breiter Mittelflur ○ ca. 50 Prozent des EG sind unterkellert (Außenzugang)

Bautechnische Beschreibung	- o gemauerte Massivbauten - o Zeilenbauten, giebelständig zur Mecklenburger Landstraße - o Außenmauer aus Stahlbeton (38 cm stark) - o flachgeneigtes Satteldach mit Pappeindeckung (nachträglich wurden Asbestplatten unter der Decke angebracht) <u>Deckennutzlast:</u> - o EG: 1.500 kg/qm Trümmerlast - o OG: 350 kg/qm Nutzlast - o DG: 350 kg/qm Nutzlast <u>Raumhöhe</u> - o UG: 2,42 m - o EG: 3,05 m - o OG: 3,05 m - o DG: 2,25 m (entlang der Traufe)
Zimmerbeschreibung	- o Anzahl: ca. 170 - o Größe: zwischen 14 und 90 qm - o je 5,40 m tief / unterschiedliche Breite - o Flurbegrenzende Wände: 25 cm - o Querstreifende Wände: 25 cm
Erschließung und Energieversorgung	Die Energieversorgung von Strom, Wasser und Gas erfolgt von der Mecklenburger Landstraße aus. Im westlichen Gebäude befindet sich eine Heizungsanlage, beide Gebäude werden konventionell mit einer Warmwasserheizung beheizt. Eine Trennung von Schmutz- und Regenwasser ist vom künftigen Erbbauberechtigten durchzuführen.
Anschlussbeiträge	Durch eine Herstellung von zusätzlichen Anschlüssen im Vergleich zur Bestandssituation können Anschlussbeiträge entstehen.
Gebäudezustand	Altersbedingter Zustand. Unterhaltungs- und Modernisierungstau sowie die technische Überalterung der Haustechnik



	sind so gravierend, dass die gesamten haustechnischen Installationen und Bauteile (Fenster, Türen, etc.) im Zuge einer Modernisierung erneuert werden müssen.
Fassaden- und Dachsanierung	Vor einer Fassaden- und Dachsanierung ist der unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtliches Gutachten vorzulegen. Aus diesem muss hervorgehen, dass durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen weder im noch am Gebäude Lebensstätten von besonderen und/oder streng geschützten Tieren vorhanden sind bzw. durch die Maßnahme beseitigt werden. Sollten z.B. Fledermäuse festgestellt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.
Baumbestand	Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Bäume, diese sind <u>möglichst</u> zu erhalten. Ein Baumgutachten wurde in Auftrag gegeben. Das Ergebnis finden Sie in Anlage 6 . Es ist zu den Bäumen ein Abstand von mindestens 1,5 m, gemessen vom Kronentraufbereich, einzuhalten (DIN 18920), siehe Anlage 3 . Ob eine Fällung einzelner Bäume zulässig ist, ist mit dem Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz abzustimmen, Naturschutz@luebeck.de . Auf die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck wird verwiesen. Ein Artenschutzgutachten wurde ebenfalls erstellt und kann in Anlage 7 eingesehen werden.
Stellplätze	Die erforderlichen Stellplätze (zugrunde zu legen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit) sind auf dem Grundstück selbst oder im unmittelbaren Umfeld auf den angrenzenden Grundstücken (z.B. Parkhaus) nachzuweisen.
Weiterführende Informationen	Die Gebäudegrundrisse und weitere Fotos finden Sie als gesonderte Datei unter: https://bekanntmachungen.luebeck.de/grundstuecksangebote/index Eine bautechnische Beurteilung aus dem Jahr 2021 kann an dieser Stelle ebenfalls abgerufen werden.

Entwicklungs- und Bebauungspotenziale

Die künftige Entwicklung des Areals kann sowohl durch die Sanierung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch durch deren Rückbau und die Errichtung neuer Gebäude erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung bleibt dem Investor vorbehalten und erfolgt im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben.

Im Falle einer **Neubebauung** ist das in **Anlage 9** dargestellte Baufeld einzuhalten. Abhängig von der gewählten Bebauungstiefe ist eine Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 12.300 bis 13.200 qm realisierbar. Hierdurch können voraussichtlich bis zu 190 – 200 Wohneinheiten geschaffen werden.

Da sich das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und somit in einem potenziell hochwassergefährdeten Gebiet befindet, ist bei einem Neubau eine Mindesterdgeschosshöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 3,5 m ü. NHN einzuhalten.

Das Bauplanungsrecht (das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB) ermöglicht eine drei-, in Teilen viergeschossige Bebauung des Grundstücks. Grenzen findet die Bebaubarkeit (die überbaubare Grundstücksfläche) dabei in dem in Teilen zu erhaltendem Großbaumbestand.

Abweichend von einer durchgängig zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen, können die parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden Gebäudeteile (Nord—Süd-Riegel) auch viergeschossig ausgebildet werden. Während die Lage des östlichen Nord-Süd-Riegels aufgrund des zu erhaltenden Großbaumbestandes durch ein 16 m breites Baufeld weitgehend vorgegeben ist, bietet das 20 m breite westliche Baufeld hier einen größeren Spielraum, z.B. um zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze eine Umfahrt mit Stellplätzen anlegen zu können. Zur Einbindung der Neubebauung in die niedrigere Umgebungsbebauung sind die Kopfbauenden der Nord-Süd-Riegel teilweise dreigeschossig auszubilden. Das zwischen den Nord-Süd-Riegeln gelegene, dreigeschossig bebaubare Baufeld ermöglicht die Errichtung von einem oder auch zwei Verbindungsgebäuden zwischen den Nord-Süd-Riegeln.

Hinweis: Alle vorangehenden Angaben zur Geschossigkeit sind als Obergrenzen ohne Anrechnung des Kellergeschosses zu verstehen, d.h. darüber hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze (Stellplatzschlüssel 0,7 Stellplätze/WE) sollen vorzugsweise überwiegend im Untergeschoss untergebracht werden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Vorzusehen ist eine einfache Intensivbegrünung mit Gräsern auf einer mind. 15 cm hohen Substratschicht. (Hinweis: Bei der ggf. erforderlichen Ausbildung von Retentionsdächern kann sich ein höherer Schichtaufbau ergeben.) Auf den Dächern der niedrigeren Gebäudeteile können in Teilen auch Dachterrassen angelegt werden.

Im Falle der **Erhaltung der Bestandsgebäude** ist deren bauliche Erweiterung grundsätzlich möglich, sofern die vorgenannten Anforderungen eingehalten werden.



©F.Zoske

Beide Bestandsgebäude sind sanierungsbedürftig, wobei ein Gutachten aus dem Jahr 2021 den Gebäuden eine solide Substanz bescheinigt. Denkmalschutzrechtliche Auflagen sind nicht zu beachten. Der Anbau von Balkonen und Wintergärten ist möglich und auch erwünscht. Auch das bisher noch nicht ausgebaute zweite Obergeschoss (Dachgeschoss) sollte für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Im Zuge der Sanierung ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Die Installation von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich begrüßt.

Neubau des Oberfeuers des Wasser- und Schifffahrtsamtes

Südwestlich des Grundstücks befindet sich derzeit noch der Standort des Oberfeuers des Wasser- und Schifffahrtsamtes. Dieser wird auf den nördlichen Teil des Grundstücks verlegt, siehe hierzu **Anlage 1**.

Zulässige Nutzung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 33.10.00. Das Grundstück wird in dem einfachen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich Wohnnutzungen; Ferienwohnungen und sonstige Beherbergungsbetriebe sind unzulässig. Gleiches gilt für Nebenwohnungen, sofern sie überwiegend (zu mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres) nicht bewohnt werden.



©F.Zoske

Höchstgebotsverfahren

Die Vergabe erfolgt nach dem Höchstgebot.

Das Mindestgebot beträgt 3.260.000,00 EUR.

Interessenten sind aufgefordert, Ihr Gebot in **Anlage 4** einzutragen und unter Beachtung der nachfolgenden Maßgaben einzureichen:

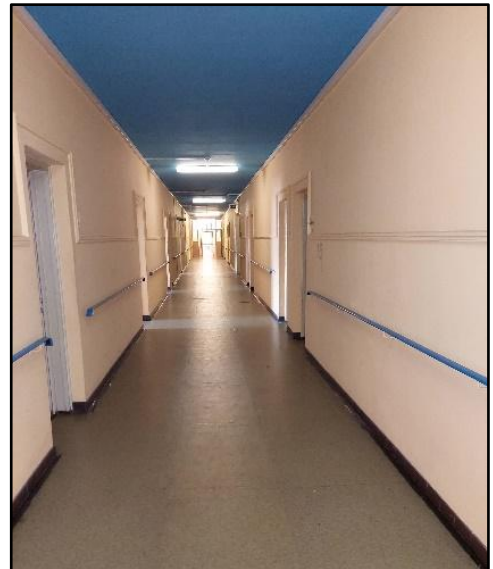
Bei diesem Auswahlverfahren handelt es sich **nicht** um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Auftraggeber anwendbaren Vergaberechts.

Unvollständige Unterlagen werden im Auswahlverfahren nicht berücksichtigt.

Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Hansestadt Lübeck herleiten, insbesondere werden den Bietern keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Angebotsgabe entstehen. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderungen bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

Grundstücksverkäufe bedürfen der Zustimmung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung muss der Käufer namentlich feststehen. Projektgesellschaften müssen gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Ein Verkauf des Grundstücks kann ausschließlich an den im Beschluss der Bürgerschaft genannten Käufer erfolgen.

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.



©F.Zoske

Die in diesem Exposé getroffenen Aussagen zu einer etwaigen bauordnungsrechtlich zulässigen Umgestaltung der Gebäude sind nicht für die Hansestadt Lübeck verbindlich. Sie begründen keinen Rechtsanspruch, sondern sind einer bauordnungsrechtlichen Prüfung vorbehalten.

Bei Interesse muss das schriftliche Angebot mindestens folgende Angaben enthalten:

- Darstellung des Vorhabens mit
 - o Bauskizze
 - o Projektbeschreibung
 - o grobe Kalkulation mit Finanzierungsplan
 - o Finanzierungsbestätigung eines in der Europäischen Union ansässigen Kreditinstitutes
- Ausgefüllter Angebotsbogen und Verpflichtungserklärung (**Anlage 4**)

Nach Zuschlagserteilung sind die vollständigen Antragsunterlagen für die Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages einzureichen. Die Gebäude sind 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen.

Die Angebote werden nicht auf ihre bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit überprüft. Insbesondere für die Einhaltung der brandschutzrechtlichen Voraussetzungen haftet der Bietende. Ggf. könnte der Höchstbietende im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dazu aufgefordert werden, seinen eingereichten Vorschlag entsprechend der geltenden Vorschriften zu überarbeiten und eventuell anzupassen.



©F.Zoske

Das Interessenbekundungsverfahren beginnt mit der Veröffentlichung dieses Schreibens und endet am 03.11.2026.

Die benötigten Unterlagen müssen zum **03.11.2026, 12 Uhr** schriftlich in einem verschlossenen Umschlag im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstr. 1 - 3, 23539 Lübeck eingegangen sein. Der Umschlag muss die Aufschrift „**Interessenbekundungsverfahren Mecklenburger Landstraße 41 – 47; nicht öffnen!**“ tragen. Zusätzlich zu dem schriftlichen Gebot kann auch eine elektronische Version (z.B. USB-Stick, CD-ROM) einzureichen. Verspätet eingegangene Bewerbungen können nicht berücksichtigt werden und sind von der Vergabe ausgeschlossen. Die Gefahr eines verspäteten Zugangs trägt der Bietende.

Kontaktdaten

Franziska Zoske

0451 122 2234

Franziska.Zoske@luebeck.de

Anlagenübersicht	
Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Luftbild
Anlage 3	Plan der geschützten Bäume
Anlage 4	Bewerbungsbogen und Verpflichtungserklärung
Anlage 5	Gutachten Artschutzprüfung
Anlage 6	Gutachten Baumschutz
Anlage 7	Bautechnische Beurteilung
Anlage 8	Grundrisse
Anlage 9	Baufeld
Anlage 10	Bilder

