

Exposé
für das
Grundstück
Ziegelstraße Nr. 41
in D-23556 Hansestadt Lübeck



<http://www.kwl-luebeck.de>

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Vermarktung
- 2 Kurze allgemeine Hintergrundinformationen zum Standort Lübeck
- 3 Inhalt und Gegenstand des Verfahrens
 - 3.1 Lage des Grundstücks
 - 3.2 Grundstücksdaten
 - 3.3 Planungsrechtliche Situation
- 4 Städtebauliche Vorgaben
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 5 Verfahren, Termine und Fristen
 - 5.1 Allgemeine Informationen zum Gebotsverfahren
 - 5.2 Kaufpreiszahlung
 - 5.3 Form des Kaufangebotes
 - 5.4 Inhalte des Kaufangebotes
 - 5.5 Wirkung des Kaufangebotes, Verfahren
 - 5.6 Sonstiges
- 6 Ansprechpartnerinnen
- 7 Urheberrechte
- 8 Anlagen
 - 8.1 Angebot zum Erwerb des Grundstücks Ziegelstraße 41, 23556 Lübeck
 - 8.2 Verpflichtungserklärung

1 Anlass und Ziel der Vermarktung

Die Hansestadt Lübeck wird in den nächsten 10 Jahren bis 2025 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Belegt wird dieses im aktuellen Wohnungsmarktbericht (Stand: Oktober 2015)*, der das Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt. Unter anderem auch aufgrund der in den kommenden Jahren noch anhaltenden Zuzügen infolge von Flüchtlingsbewegungen wird erwartet, dass der Großteil der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme schon in den nächsten 5 Jahren bis 2020 erfolgen wird. Bestätigt ist diese Prognose zudem vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) die im Rahmen ihrer deutschlandweiten Wohnungsmarktprognose 2015 für die Hansestadt Lübeck bis 2020 einen zusätzlichen Wohnbaubedarf für das GWB-Segment von 2.200 – 3.300 prognostiziert hat.

Auf diesem Hintergrund geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Obwohl auch der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken zum Erhalt junger Familien in Lübeck erkannt wird, geht der Wohnungsmarktbericht von einer Verteilung des tatsächlichen zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau aus. Dies bedeutet den Bau von 2.600 Wohneinheiten um dem festgestellten Bedarf gerecht zu werden. Für die Umsetzung hat die Hansestadt verschiedene potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen identifiziert. Sie hat deshalb ihren wohnungspolitischen Schwerpunkt für die nächsten Jahre auf das Segment des sozial geförderten Wohnraums gelegt. Da zudem die Belegungsbindungen für den geförderten Wohnungsbau fortschreitend auslaufen, sind auch aus diesem Grunde Neubauvorhaben erforderlich. Die Grundstücksfläche Ziegelstraße 41 wird für diesen Zweck für eine 100-%-ige Bebauung von sozial geförderten Wohnraum angeboten.

Mit dieser Ausschreibung sollen Wohnungsbaugesellschaften, Investoren und Projektentwickler angesprochen werden, die auf der angebotenen Fläche nach Wohnungen zu erschwinglichen Preisen bauen wollen.

Bei Inanspruchnahme von Wohnraumfördermitteln des Landes Schleswig-Holstein gelten folgende Rechtsgrundlagen für den sozialen Wohnungsbau:

<http://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/W/wohnen/rechtsgrundlagen.html>

* <http://stadtentwicklung.luebeck.de/files/wohnungsmarktkonzept>

Die Hansestadt Lübeck plant, sozialen Wohnungsbau durch den Verkauf von städtischen Grundstücken zu einem Preis der unter dem Verkehrswert des Grundstückes liegt, zu fördern. Der Kaufpreis soll durch ein Bieterverfahren ermittelt werden, das den Bietern ermöglicht einen Kaufpreis unter Berücksichtigung der Kosten für sozialen Wohnungsbau und der gedeckelten Miethöhe zu bieten. Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Hansestadt Lübeck ermittelte Verkehrswert für das angebotene Grundstück liegt bei 171.000 €.

2 Standort Hansestadt Lübeck

Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg nahe der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Lübeck ist heute flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat ca. 214.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Als Oberzentrum hat Lübeck eine hohe zentralörtliche Bedeutung und ist Einzelhandelsstandort, Arbeitsstätte und kultureller Mittelpunkt für über 550.000 Menschen. Im Stadtkern leben heute ca. 13.000 Menschen. Rund 800 Einzelhandelsbetriebe sowie über 200 öffentliche und private Einrichtungen bieten mehr als 20.000 Arbeitsplätze. Die wachsende Versorgungsfunktion Lübecks bietet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau der Hansestadt als Arbeits- und Wohnstandort.

Die mittelalterlich geprägte Altstadt wurde 1143 gegründet und war in ihrer Blütezeit als „Königin der Hanse“ sowohl politisches als auch wirtschaftliches Zentrum über die Grenzen des Ostseezentrums hinaus. Mehr als 700 Jahre bis zum Jahr 1937 war Lübeck Freie Reichsstadt mit eigener Rechtsprechung. Die geografische Lage Lübecks als südwestlicher Ostseehafen hat die Entwicklung der Stadt entscheidend geprägt. Über Jahrhunderte hinweg bis heute hat dieser Standortvorteil positiven Einfluss auf die Wirtschaft.

3 Inhalt und Gegenstand des Verfahrens

3.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück Ziegelstraße 41 liegt im Lübecker Stadtteil St. Lorenz (Ortsteil Holstentor-Nord) zwischen der Ziegelstraße und der Wachtstraße. Der Stadtteil liegt nordwestlich der Innenstadt und westlich des Holstentores. Er gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Namensgebend war historisch die Vorstadtkirche St. Lorenz am Steinrader Weg, die auf die Kapelle eines Friedhofs aus dem 16. Jahrhundert zurückgeht.

Folgende Basisdaten gibt es für diesen Lübecker Ortsteil:

- Fläche: 27,9 km²
- Einwohner: 41 915
- Bevölkerungsdichte: 1.502 je km²

St. Lorenz hat sich durch erhebliche Stadterneuerungsmaßnahmen in den letzten Jahren, u.a. durch die Grundstücksgesellschaft „Trave“, zu einem modernen Wohnquartier sowie als Standort für viele Dienstleistungsunternehmen entwickelt. Der Ortsteil gilt als Erweiterungsraum und Zugang zur Altstadtinsel und ist mit seinen stadtnahen Lagen der Seitenstraßen auch als Wohnlage attraktiv. Die Nähe zum Bahnhof und zur Autobahn A1 gewährleistet eine gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung. Eine ansprechende Anbindung an das ÖPNV-Angebot des Stadtverkehrs Lübeck ist fußläufig schnell erreichbar. Der Stadtteil bietet zehn Grund- und drei Förderschulen, sechs Gemeinschaftschulangebote und ein Gymnasium, das Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium direkt in der Ziegelstraße. Darüberhinaus gibt es dreißig verschiedene Betreuungsangebote für Kinder unter 6 Jahren in St. Lorenz.

Eine ganze Anzahl von Lebensmittelmärkten, Obst- und Gemüsehändler, Bäckereien und weitere Einzelhandelsangebote sind in unmittelbarer Nähe zum angebotenen Grundstück zu finden. Die „Linden-Arcaden“ am Bahnhof sind sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Entsprechende Freizeitangebote bietet die ebenfalls direkt an der Ziegelstraße gelegene und fußläufig erreichbare Lübecker Schwimmhalle sowie der nicht weit entfernte Luna Park am Hansering.

3.2 Grundstücksdaten

- Lagebezeichnung: Ziegelstraße 41
- Gemeinde: Lübeck
- Gemarkung: St. Lorenz
- Flur: 14
- Flurstück: 1/123
- Grundstücksgröße: 1.066 m²
- Grundbuch: Lübeck, Blatt 81096

- Eigentümerin: Hansestadt Lübeck
- Verkehrswert: 160,00 €/m² bzw. 171.000,00 €
- Mindestgebot: 68.500,00 €

Lage des Grundstücks Ziegelstraße 41



3.3 Planungs- und grundstücksrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1990 (Stand 01.10.2013) liegt das angebotene Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt wird. Für den Bereich des Grundstücks gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.06.03 der Hansestadt Lübeck. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung eine Tankstelle fest. Gebaut werden kann hier nach § 34 BauGB der näheren Umgebung angepasst in Anlehnung an die Nachbarbebauung. Erlaubt sind vier Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss. Die max. vorzusehende Bruttogeschossfläche darf 1.200 m² nicht überschreiten. Die endgültige Festsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Das Grundstück ist in Abteilung II und III lastenfrei (Grundbuchauszug vom 18.12.2014). Die Rückbaudokumentation der Fa. HPC Harress Pickel Consult AG vom 21.6.2006 für die Tankstelle liegt vor und kann abgerufen werden.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Ebenfalls sind keine Eintragungen zum Nachweis des Denkmalschutzes vorhanden.

3.4 Sonstige Grundstücksmerkmale

Das Grundstück mit einer Größe von 1.066 m² ist unregelmäßig zugeschnitten und eben. Es ist nicht bebaut. Die ehemals vorhandene Tankstelle wurde ordnungsgemäß geräumt. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Ziegel- und die Wachtstraße. Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße bereits vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasleitung

Es wird von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks ausgegangen, da keine Mängel des Baugrundes bekannt sind.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch oder Anschlusskostenbeiträge für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung sind nicht mehr zu zahlen. Werden zukünftig Entwässerungsanschlüsse verändert oder neu hergestellt, sind Beiträge in Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten zu zahlen (die zurzeit gültige Anschlussbeitragsatzung der Entsorgungsbetriebe Lübeck kann auf der Internetseite der EBL unter <http://www.entsorgung.luebeck.de/fakten/gebuehren/entwaesserung-beitrag.html> eingesehen werden).

Eventuell anfallende Baukostenzuschüsse sind vom Käufer zu zahlen.

4 Städtebauliche Vorgaben

4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem angebotenen Grundstück soll zu 100% sozial geförderter Wohnraum realisiert werden. Die Erstellung eines entsprechenden Geschossbaus an dieser Stelle im Stadtteil St. Lorenz wird sozial als unproblematisch bewertet. Erwartet wird ein Gebäude, das städtebaulich ansprechend ist mit folgenden Wohnungsvorgaben:

- 1 Wohnung mit ca. 120 – 140 m² und mindestens 6 Wohnräumen zur Belegung mit bis zu 9 Personen
- 6 Wohnungen für eine Person (bis 50m²) und
- 5 Wohnungen für 2 – 4 Personen (2 – 4 Wohnräume, 60 – 85 m²).

Das Erdgeschoss soll barrierefrei zugänglich sein.

Für die Fassaden zu den Hauptverkehrsstraßen wird vermutlich die Lärmschutzklasse V gemäß DIN 4109 erforderlich werden.

Die Baufeldanordnung (siehe Skizze) soll an die Ziegelstraße herangerückt und zu dieser den Straßenraum bildend erfolgen. Die dahinterliegenden ruhigeren Freiflächen sollen zur Wachtstraße ausgerichtet werden.



Auf dem Grundstück sind sechs Stellplätze erforderlich, eine Tiefgarage ist ausgeschlossen. Für die Stellplätze ist eine umlaufende Einheckung mit Laubgehölzpflanzen vorzusehen. Zudem soll alle sechs Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

5 Verfahren, Termine, Fristen

5.1 Allgemeine Informationen zum Gebotsverfahren

Interessenten sind aufgefordert, ein Kaufpreisangebot abzugeben. Die Gebotsabgabe soll sich am Verkehrswert von 171.000,00 € orientieren. Das Gebot darf 68.500,00 € nicht unterschreiten.

Zusätzlich besteht bis zur Höhe des Mindestgebotes eine Verrechnungsmöglichkeit von 5000 Euro pro Wohnung mit dem Kaufpreis, wenn der Hansestadt Lübeck Benennungsrechte für die Sozialwohnung eingeräumt werden. Benennungsrecht bedeutet, dass die Hansestadt Lübeck bei Freiwerden der Wohnung dem Vermieter 3 Mieter vorschlagen kann, von denen einer zu nehmen ist. Wenn sogar ein Besetzungsrecht eingeräumt wird (Vermieter hat die Wohnung an die von der Hansestadt Lübeck vorgeschlagene Person zu vermieten) erhöht sich der mögliche Verrechnungsanteil auf 10.000 Euro pro Wohnung.

Der abzuschließende Kaufvertrag wird ein Rücktritts- oder Wiederkaufsrecht für die Hansestadt Lübeck beinhalten für den Fall, dass

- innerhalb von 6 Monaten der Förderbescheid der Investitionsbank nicht vorgelegt wird,
- innerhalb von 12 Monaten nach Beurkundung der Bauantrag nicht eingereicht wurde,
- innerhalb von weiteren 24 Monaten die Errichtung und der Bezug des Gebäudes nicht erfolgt sind.

Der Vertrag wird auch Nachzahlungsverpflichtungen und Vertragsstrafen erhalten für den Fall, dass das Gebäude nicht entsprechend den Förderbedingungen vermietet wird.

Das vorliegende Bieterverfahren wird in Form eines Verhandlungsverfahrens durchgeführt. Zuschlagskriterien für die endgültige Vergabe sind der Kaufpreis, Gebäudeentwurf und Konzept für den gewünschten Wohnungsmix sowie Referenzen/Bonität des Interessenten. Der Kaufpreis hat bei der Zuschlagsentscheidung eine Gewichtung von über 50 %.

Im Gebotsverfahren ist vom Bieter darzulegen:

- a) Bebauung des Grundstückes im Geschosswohnungsbau mit mindestens 12 Wohneinheiten (Details siehe Punkt 4.1);
- b) Förderung des Bauvorhabens im 1. Und 2. Förderweg; diese ist durch den Förderbescheid der I-Bank spätestens innerhalb einer im Kaufvertrag zu vereinbarenden Frist nachzuweisen. Es gilt die Zweck- und Mietbindung der Finanzierungsrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Amtsbl. SH 2014, 476);
- c) Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung des Landes SH 20 oder 35 Jahre;
- d) Darstellung des Bauvorhabens mit
 - Lageplan
 - Bauzeichnungen
 - Projektbeschreibung
 - Wirtschaftlichkeitsberechnung der beabsichtigten Miethöhe sowie die Kalkulation der gebotenen Kaufpreishöhe.

Wenn ein Kaufpreisangebot abgegeben wird, das mehr als 5% unter dem vom Gutachterausschuss für Grundstücke festgelegten Verkehrswert von 171.000,00 € liegt, ist der Käufer nach EU-Beihilferecht mit der Erbringung sozialer Dienstleistungen (hier sozialer Wohnungsbau) zu betrauen. Die Betrauung enthält folgende Verpflichtungen:

- die Verpflichtung für eine bestimmte Dauer sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen,
- getrennte Buchführung (Kosten und Einnahmen für das Objekt sind getrennt von den übrigen Tätigkeiten des Unternehmens auszuweisen),
- alle 3 Jahre sind gegenüber der Hansestadt Lübeck Einnahmen, Kosten und der erzielte Gewinn darzulegen für die Prüfung, ob der gezahlte Grundstückspreis nicht zu niedrig war.

5.2 Kaufpreiszahlung

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Vermessungskosten sowie die Grunderwerbssteuer zu tragen.

5.3 Form des Kaufangebotes

Das schriftliche Kaufangebot ist spätestens bis zum **19. August 2016** in einem verschlossenen Umschlag (per Post oder als Einschreiben mit Rückschein) an die KWL GmbH, Falkenstraße 11, 23564 Lübeck zu übersenden. Maßgebend ist das Eingangsdatum bei der KWL.

Für die Angebotsabgabe ist der mit den Informationsunterlagen des Grundstücks beigefügte „Angebotsbogen“ in der Anlage 8.1 zu verwenden.

Der Umschlag ist mit folgendem Zusatz zu versehen:
Kaufangebot + Projekt „Ziegelstraße 41“ + Name + Anschrift zu versehen.

5.4 Inhalt des Kaufangebotes

So genannte gleitende Angebote (z.B. „Ich biete 100,00 € höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstangebot“) oder mit Auflagen und Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt.

5.5 Wirkung des Kaufangebotes / Verfahren

Bei diesem Verkaufsverfahren handelt es sich um eine für die KWL GmbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes gemäß BGB.

Die KWL handelt im Namen der Hansestadt Lübeck. Ob und an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird, entscheidet die Hansestadt Lübeck.

5.6 Sonstiges

Der Grundstückskaufvertrag ist innerhalb von sechs Wochen nach erfolgter Verkaufsentcheidung zu beurkunden.

Für die aus Anlass einer möglichen Besichtigung des Grundstücks evtl. entstandenen Schäden übernimmt die KWL keine Haftung.

6 Ansprechpartnerinnen

KWL GmbH
Projektentwicklung
Falkenstr. 11, 23564 Lübeck
Sabine Haenitsch
Tel. 0451 / 79 888-54
Fax 0451 / 79 888-44
E-Mail: haenitsch@luebeck.org

KWL GmbH
Projektentwicklung
Falkenstraße 11, 23564 Lübeck
Signorina La Ferrera
Tel. 0451 / 79 888-54
Fax 0451 / 79 888-44
E-Mail: laferrera@luebeck.org

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2
Bereich Soziale Sicherung
Claudia Schwartz
Kronsforder Allee 2 – 6
23539 Lübeck
Tel.: 0451 / 122 4400
Fax: 0451 / 122 4496
E-Mail: claudia.schwartz@luebeck.de

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Leitung Individualgeschäft
Michael Ebsen
Fleethörn 29 – 31
24103 Kiel
Tel: 0431 / 99053478
Fax: 0451 / 9905 3530
E-Mail: michael.ebsen@ib-sh.de

Die KWL übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der Objektdaten aus verwendeten Objektunterlagen.

7 Urheberrecht Fotos / Pläne

Hansestadt Lübeck 



Hansestadt Lübeck, Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung
(GeoBasis-DE/LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

8 Anlagen

Anlage 8.1

Name

Anschrift

Telefon/E-Mail-Adresse

Angebot zum Erwerb des Grundstücks Ziegelstraße 41 in 23556 Lübeck, St. Lorenz-Nord

1. Vor Abgabe des Kaufpreisangebotes habe/n ich/wir das Exposé und die Informationen zum Gebotsverfahren für das obige Grundstück durchgelesen und erkenne/n die Bedingungen als verbindlich an.

Die Finanzierung des von mir/uns unterbreiteten Kaufangebotes ist gesichert. Der Nachweis liegt den eingereichten Unterlagen bei.

Ich/wir erkläre/n hiermit ausdrücklich, dass der Zustand des Grundstücks bekannt ist und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistungen verkauft wird.

2. Ich/wir biete/n für das 1.066 m² große Grundstück Ziegelstraße 41, 23556 Lübeck einen Kaufpreis in Höhe von:

(in Worten : Euro _____)

Ich/wir streben folgende Nutzung an:

(Wir bitten das Nutzungskonzept schriftlich beizulegen)

3. Mir/uns ist bekannt, dass wir/ich alle mit dem Abschluss und der Durchführung eines zu beurkundenden Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben (inkl. Vermessung, Beiträgen u. ä.) sowie evtl. Erschließungs-, Anschluss-, Straßenbau-beiträge und Baukostenzuschuss zu tragen habe/n.

Dieses Kaufangebot ist gültig bis zum _____.

Ort, Datum

Stempel und 1. Unterschrift

Stempel und 2. Unterschrift

Anlage 8.2

**Grundstücksangebot
Ziegelstraße 41
23556 Lübeck**

Verpflichtungserklärung

Im Falle des Zuschlags für das Grundstück Ziegelstraße 41, 23556 Lübeck erkläre(n) ich/wir:

- mein/unsere Einverständnis mit dem Inhalt und den Bedingungen des Verfahrens,
- meine/unsere Anerkennung der Pkt. 5.1 – 5.6 des Grundstücksangebotes
- meine/unsere Bereitschaft zum Abschluss eines Kaufvertrages mit der Hansestadt Lübeck innerhalb von 12 Wochen nach erteiltem Zuschlag.

Ort, Datum

Unterschrift, Firmenstempel