

Exposé

für das Interessenbekundungsverfahren zum Verkauf des

**Grundstücks Am Schevenberg / Bergstraße
(ehemaliger Kinderspielplatz)
in D-23566 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 und 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
 - 5.6 Sonstiges
- 6 Ansprechpartnerin
- 7 Urheberrechte
- 8 Anlagen
 - 8.1 Angebot zum Erwerb des Grundstücks Schevenborg / Bergstraße
 - 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 Haushaltprognose 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.

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 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 Schevenberg / bergstraße 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 entsprechenden Raumvorgaben Wohnungen zu erschwinglichen Preisen bauen wollen.

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

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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.6.2016 beschlossen, sozialen Wohnungsbau durch den Verkauf von städtischen Grundstücken zu einem Preis der unter dem Verkaufswert des Grundstückes liegt, zu fördern. Der Kaufpreis soll durch ein Bieterverfahren ermittelt werden, das den Bietern ermöglicht einen Kaufpreis unter Berücksichtigung der Kosten für den sozialen Wohnungsbau und der gedeckelten Miethöhe zu bieten. Als Mindestgebot wird daher nicht wie sonst üblich der durch Gutachten festgestellte Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert plus eines Aufschlages von 10 vorgegeben.

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

2 Standort Hansestadt Lübeck

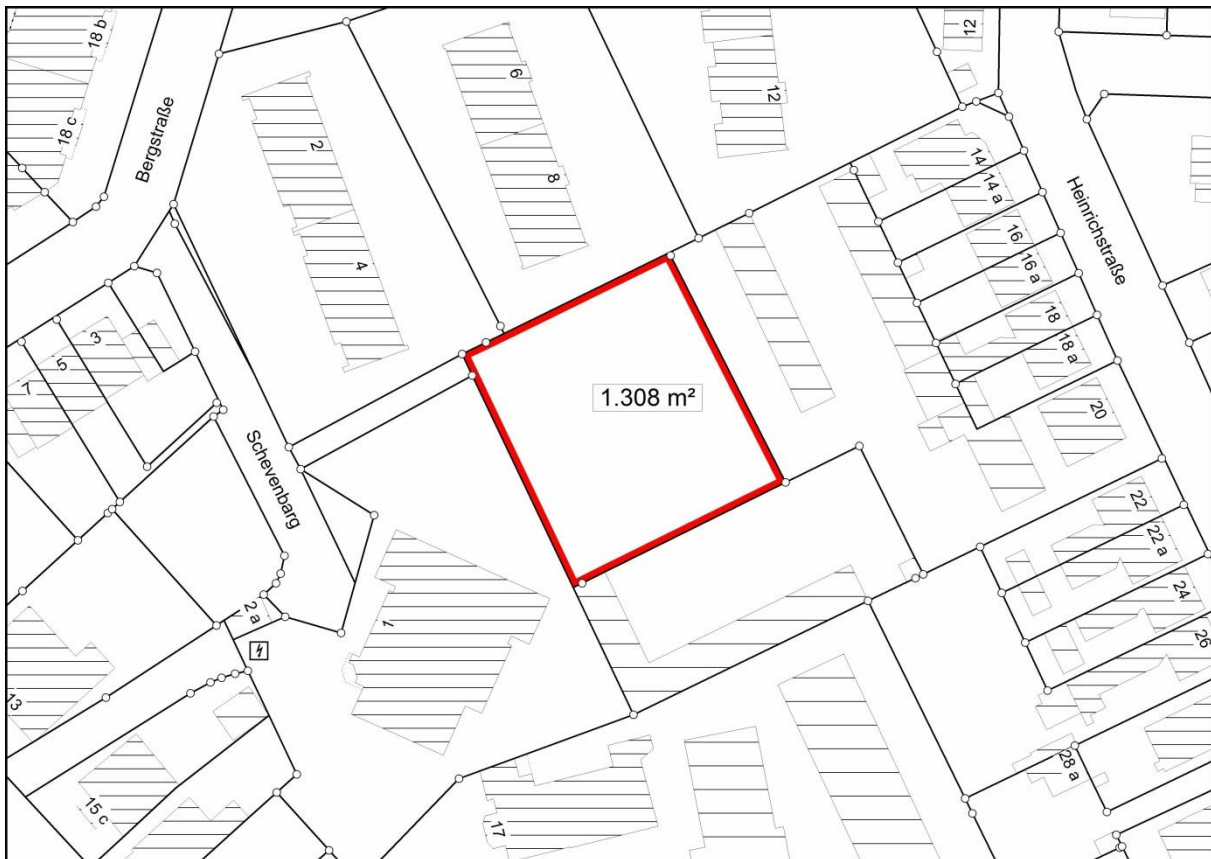
Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg nahe der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Lübeck ist heute flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat 214.000 Einwohner. Als Oberzentrum hat Lübeck eine sich stetig verstärkende 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

Bei dem Grundstück Am Schevenborg / Bergstraße handelt es sich um einen ehemaligen Kinderspielplatz, der seit 2010 nicht mehr genutzt wird. Es liegt im Lübecker Ortsteil Marli, im Lübecker Stadtteil St. Gertrud, östlich der Sackgasse am Schevenborg.



Lage des Grundstücks Schevenborg / Bergstraße

Der Stadtteil ist idyllisch und ruhig, aber dennoch stadtnah mit guten Verkehrsanbindungen. Er bietet ein großes Freizeitangebot. St. Gertrud verfügt über mehrere Parks, insbesondere der 1902 nach vierjähriger Bauzeit eröffnete Stadtpark ist besonders beliebt. Der zwölf Hektar große Landschaftspark verfügt über eine Vielzahl einheimischer und exotischer Baum- und Gehölzarten. Aber auch die naheliegenden Dräger- und Eschenburgpark laden zum Spaziergang ein. Entlang der nahegelegenen Wakenitz führt der Drägerweg als Wanderweg bis nach Rothenhusen am Ratzeburger See.

Der Ortsteil Marli wird von 5 Buslinien bedient, die alle fußläufig in ca. 5 Minuten vom Schevenborg erreichbar sind.

Eine ganze Anzahl von Lebensmittelgeschäften und kleineren Supermärkten, Obst- und Gemüsehändler sowie Bäckereien und Arztpraxen sind in unmittelbarer Nähe - Am Heilig Geist Kamp - zum angebotenen Grundstück zu finden. Der nahegelegene „Kaufhof“ in der Marlistraße bietet zudem ein größeres Einkaufszentrum, vielfältige Gastronomie sowie eine Ladenzeilen mit attraktiven Geschäften.

Die Bedürfnisse von Familien decken sowohl eine Anzahl an Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulformen jeglicher Art ab (Förderzentrum über Grund- und Gemeinschaftsschulen, eine Waldorfschule sowie ein Gymnasium und eine Berufsbildende Schule).

3.2 Grundstücksdaten

- Lagebezeichnung: Am Schevenbarg / Bergstraße
- Gemeinde: Lübeck
- Gemarkung: St. Gertrud
- Flur: 10
- Flurstück: 245 / 6
- Grundstücksgröße: 1.308 m²
- Grundbuch: Lübeck, Blatt 770
- Eigentümerin: Hansestadt Lübeck
- Verkehrswert: 237.000,00 €
- Mindestgebotspreis für sozialen Wohnungsbau mit 9 Wohneinheiten: 102.000,00 Euro

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1990 (Stand Internet vom 29.7.2015) liegt das Grundstück in einem Gebiet, das als Wohnbaufläche dargestellt ist. Das Grundstück kann nach § 34 BauGB sofort bebaut werden.

Die zukünftige Wohnbaufläche soll in 2-geschossiger Bauweise plus Staffelgeschoss bebaut werden. Orientieren soll sich die Bebauung an den umliegenden Nachbargrundstücken. Die maximale Bruttogeschossfläche liegt bei 1.300 m².

Das Grundstück ist in Abteilung II und III lastenfrei.

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

Ein nahe der Südgrenze stehender Einzelbaum ist nach der Baumschutzsatzung geschützt und soll erhalten bleiben. Er ist nach Möglichkeit in die Überplanung des Grundstücks zu integrieren.

3.4 Sonstige Grundstücksmerkmale

Das 1.308 m² große Grundstück ist rechteckig zugeschnitten und weitestgehend eben. Die mittlere Breite beträgt ca. 38 m und die Tiefe ca. 35 m. Es ist derzeit unbebaut und liegt brach. Die Erschließung des Grundstücks erfolgte bislang über einen Weg von der Privatstraße Am Schevenberg auf den Flurstücken 248/3, 4/7, 251/15 und 248/2 der Flur 10. Dafür gibt es seit 1965 eine im Grundbuchblatt 702 eingetragene Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) für die Hansestadt Lübeck, die aber nur eine Zuwegung zur Erreichbarkeit des Spielplatzes absichert. Es sind daher alternative Zuwegungen und Leitungsrechte vom Käufer mit einem der benachbarten Grundstücke abzusichern.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße Am Schevenberg bereits vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasleitung

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

Die neu eingeholte Straßenanliegerbescheinigung vom 25.5.2015 besagt, dass für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage für das Grundstück Schevenberg keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

Bei Anschluss des Grundstücks an die öffentlichen Entwässerungsanlagen fallen Anschlussbeiträge an, da diese Fläche bislang nicht angeschlossen war. Die Berechnung der Anschlussbeiträge erfolgt nach der Satzung über die Erhebung von Anschluss- und Ausbaubeiträge der Hansestadt Lübeck (Anschluss- und Ausbaubeitragsatzung – ABS). Die derzeit gültige Satzung finden Sie im Internet unter

http://www.ebhl.de/ueber_uns/daten_zahlen_fakten/satzungen.ht

4 Städtebauliche Vorgaben

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Hansestadt Lübeck möchte auf dem angebotenen Grundstück ein Wohngebäude mit 9 Sozialwohnungen realisieren.

Es soll ein Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen entstehen:

- 5-6 Wohnungen mit 2 Wohnräumen für eine oder zwei Personen (für eine Person bis 50m² Wohnfläche, für 2 Personen bis 60m² Wohnfläche)
- 1-2 Wohnungen mit 3 Wohnräumen für 3-4 Personen (75m² Wohnfläche)
- 1-2 Wohnungen mit 4 Wohnräumen für 4-5 Personen (85m² Wohnfläche)

Das Erdgeschoss soll barrierefrei zugänglich sein.

5 Verfahren, Termine, Fristen

5.1 Allgemeine Informationen zum Gebotsverfahren

Interessenten sind aufgefordert, ein Kaufpreisangebot abzugeben. Die Gebotsabgabe soll sich am Marktwert von 237.000,00 Euro orientieren. Das Gebot darf 102.000,00 Euro nicht unterschreiten.

Zusätzlich besteht bis zur Höhe des Mindestgebotes eine Verrechnungsmöglichkeit von 5000 Euro pro Wohnung mit dem Kaufpreis, wenn die 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 der 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 Grundstücks im Geschosswohnungsbau mit 9 Wohneinheiten;
- b) Förderung des Bauvorhabens im 1. oder 2. Förderweg; dieses ist durch den Förderbescheid der I-Bank nachträglich innerhalb einer im Kaufvertrag zu vereinbarenden Frist nachzuweisen. Es gilt die Zweck- und Mietbindung der Finanzierungsrichtlinie für den sozialen Wohnungsbau in Schleswig-Holstein; (Amstbl. SH 2014, 476)
- c) Mietpreis- und Belegungsbindung nach den Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung des Landes SH bis 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, dass mehr als 5% unter dem vom Gutachterausschuss für Grundstücke festgelegten Verkehrswert von 237.000,00 € 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 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** um 12 Uhr 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 6.1 zu verwenden.

Der Umschlag ist mit folgendem Zusatz zu versehen:

Kaufangebot + Projekt „Schevenborg“ + Name + Anschrift zu versehen.

Der oben genannte Termin stellt eine Ausschlussfrist dar. Der tatsächliche Eingang bei der KWL GmbH ist maßgebend. Im Falle von Unstimmigkeiten hat der Bieter den rechtzeitigen Eingang nachzuweisen.

5.4 Inhalt des Kaufangebotes

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

5.5 Wirkung des Kaufangebotes

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 Stadt. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

5.6 Sonstiges

Der Käufer verpflichtet sich, den Grundstückskaufvertrag innerhalb von 6 Wochen nach erfolgter Verkaufsentscheidung zu beurkunden.

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

6 Ansprechpartnerin

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

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2
Bereich Liegenschaften
Claus Strätz
Fischstr. 1 – 3
23539 Lübeck
Tel. 0451 / 122 2300
Fax 0451 / 122 2390
E-mail: claus.straetz@luebeck.de

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

7 Urheberrecht Fotos / Pläne

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

8 Anlagen

Anlage 8.1

Name

Anschrift

Telefon / email Adresse

Angebot zum Erwerb des Grundstücks Am Schevenborg / Bergstraße in 23566 Lübeck

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 Gewährleistung verkauft wird.

2. Ich/wir biete/n für das 1.308 m² große Grundstück Am Schevenborg / Bergstraße, 23566 Lübeck einen Kaufpreis in Höhe von:

(in Worten : Euro _____)

Ich/wir streben folgende Nutzung an:

(Bitte verbal auf einem Beiblatt beschreiben)

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- und Straßenbaubeiträge zu tragen habe/n.

Dieses Kaufangebot ist gültig bis zum _____.

Ort, Datum

Stempel und 1. Unterschrift

Stempel und 2. Unterschrift

Anlage 8.2

**Grundstücksangebot
Am Schevenborg / Bergstraße
23566 Lübeck**

Verpflichtungserklärung

Im Falle des Zuschlags für das Grundstück Am Schevenborg / Bergstraße in 23566 Lübeck erkläre(n) ich/wir:

- mein / unser 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