

Exposé

für das

**Grundstück
Rehsprung / Roggenstieg
(ehemaliger Sportplatz)
in D-23569 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
 - 5.6 Sonstiges
- 6 AnsprechpartnerInnen
- 7 Urheberrechte
- 8 Anlagen
 - 8.1 Angebot zum Erwerb des Grundstücks Rehsprung / Roggenstieg
 - 8.2 Verpflichtungserklärung

1 Anlass und Ziel der Vermarktung

Die Hansestadt Lübeck wird in den nächsten Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Belegt wird dieses im Lübecker 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 Zuzüge 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 von 2.200 – 3.300 WE prognostiziert hat.

Der gerade veröffentlichte neue Lübecker Wohnungsmarktbericht vom November 2016* zeigt ganz aktuelle Bedarfszahlen für die Hansestadt auf und erhöht den Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten sogar auf rd. 3.900. 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 über 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. Bis 2030 werden zudem 3.700 Wohnungen aus der Belegungsbindung fallen, die durch entsprechende Neubebauung kompensiert werden sollen.

Die Fläche „Rehsprung/Roggenstieg“ in Lübeck Kücknitz wird anteilig zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus angeboten.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 20.500 m². Veräußert wird die gesamte Fläche, wobei der nördliche Bereich mit einer Flächengröße von 11.150 m² für eine 100%-ige Bebauung von sozial gefördertem Wohnraum angeboten wird. Im südlichen Flächenbereich mit einer Größe von ca. 9.350 m² soll Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung entstehen. Für diesen Bereich wird ein B-Planverfahren erforderlich.

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

*www.stadtentwicklung.luebeck.de/Wohnungsmarkt_2016

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 für beide Grundstücke soll durch ein Bieterverfahren ermittelt werden, das den Bietern für das nördlich gelegene Grundstück ermöglicht, einen Kaufpreis unter Berücksichtigung der Kosten für sozialen Wohnungsbau und der gedeckelten Miethöhe zu bieten.

Als Mindestgebot für das nördlich gelegene Grundstück wird daher nicht wie sonst üblich der durch Gutachten festgestellte Verkehrswert bzw. Bodenrichtwert plus eines Aufschlages von 10% vorgegeben. Der vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck festgelegte Verkehrswert des Grundstücks beträgt 139 €/ m² bei einer GFZ von 0,8 für den nördlichen Bereich (umgerechnet auf die hier mögliche GFZ von ca. 0,8 = 121€) und 125€/ m² für den südlichen Bereich.

Das nördliche Grundstück (11.150 m²) wird unter Berücksichtigung der Vorgabe von 100% geförderten Wohnungsbau mit ca. 60 Wohnungen und einer BGF von 6050 m² mit einem Mindestpreis von 550.000,00 € angeboten. Sollte der Bieter einen Kaufpreis bieten, der unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegt, müsste dem Investor im Wege einer sog. Betrauung auferlegt werden, eine getrennte Buchführung für dieses Objekt zu führen und der Hansestadt Lübeck regelmäßig nachzuweisen, dass mit dem Objekt nicht unverhältnismäßige Gewinne erzielt werden.

Für den südlichen Bereich wird das Grundstück (9.350 m²) mit einem Mindestpreis von 137,50€/ m² Nettobauland (Berechnung: Gesamtfläche ohne öffentliche Flächen) angeboten.

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 219.000 Einwohner. Als Oberzentrum hat Lübeck eine stetig wachsende regionale und überregionale 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 Rechtssprechung. 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 Rehsprung/Roggenstieg liegt im Lübecker Ortsteil Kücknitz, ca. 10 Km von dem Ostseebad Travemünde entfernt. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Kücknitz beträgt rd. 700 m.

Folgende Basisdaten gibt es für diesen Lübecker Ortsteil:

- Fläche: 24,6 km²
- EinwohnerInnen: ca. 17.900
- Bevölkerungsdichte: 726 EinwohnerInnen/km²



Lage des Grundstücks Rehsprung

Das Grundstück „Rehsprung/Roggenstieg“ liegt im Lübecker Stadtteil Kücknitz. Kücknitz ist der neunte von zehn Lübecker Stadtteilen und setzt sich zusammen aus den Stadtbezirken Dänischburg/Siems/Rangenberg/Wallberg, Herrenwyk, Alt-Kücknitz/Dummersodrf/Roter Hahn und Pöppendorf. Er liegt im nordöstlichen Bereich Lübecks zwischen der Innenstadt und dem Ostseebad Travemünde nördlich der Trave.

Der Stadtteil wird von der Innenstadt erreicht über den privat finanzierten, mautpflichtigen Herrentunnel oder über die Autobahnen A1 und A226. Zum Lübecker Innenstadtzentrum am Kohlmarkt sind es rd. 12 Km.

Im Jahr 1715 nahm ein Holzvogt im Waldhusener Forst erstmalig seinen Dienst auf. 1765 wurde das Forsthaus Waldhusen gebaut, das als ältester Wohn- und Dienstsitz eines Försters in Deutschland gilt.

Im Juli 1945 wurde das Lager Pöppendorf im Waldhusener Forst in der Nähe des Kücknitzer Bahnhofs errichtet. Ab November 1945 wurde es als Durchgangslager – das größte in Schleswig-Holstein - für insgesamt über 500.000 Ostflüchtlinge genutzt. Heute erinnern nur noch die Grabstätten der in Pöppendorf verstorbenen Kinder auf dem Jüdischen Friedhof in Lübeck-Moisling an das Lager. Eine Gedenktafel steht auch im Waldhusener Forst.

1999 wurde der Geschichtserlebnisraum Lübeck eingerichtet, der 2006 mit einem internationalen Preis ausgezeichnet wurde. Mit dem Bau der Kirche St. Nikolai – einem Neubau einer mittelalterlichen norwegischen Stabkirche - wurde im Mai 2007 auf dem Geschichtserlebnisraum angefangen. Geweiht wurde die Kirche in 2008 unter Beteiligung der Lübecker Bischöfin Bärbel Wartenberg-Potter.

Viel Wald, Landschafts- und Naturschutzgebiete umgeben Kücknitz und bis zur Ostsee sind es nur 9,9 km und 11 Minuten Fahrzeit. Das bedeutendste Naturschutzgebiet ist das Dummersdorfer Ufer.

Der Stadtteil bietet vier Grundschulen, die Luisenhof-Schule, Schule Rangenberg, die Grundschule Roter Hahn und die Schule Utkiek. Zudem gibt es eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie das Trave-Gymnasium. Des Weiteren gibt es noch eine private Berufsschule („Die Schule – Berufe mit Zukunft“) und das Berend-Schröder Förderzentrum, Außenstelle Kücknitz. Im Stadtteil befinden sich insgesamt sieben Kirchen für unterschiedliche Konfessionen.

Kücknitz besitzt eine direkte Eisenbahnverbindung im Nahverkehr zum Lübecker Hauptbahnhof und nach Travemünde mit den beiden Haltepunkten „Lübeck-Dänischburg IKEA“ und „Lübeck – Kücknitz“.

Mit den Buslinien 30, 31, 32, 33 und 39 und der Schnellbuslinie 40 der LVG ist der Stadtteil optimal angebunden. Im Westen streift die A1 den Ortsteil. Die A226 zweigt von der A1 ab und endet mitten im Ort, am Anfang der B 104. Von Norden aus Richtung Travemünde kommt die B 75 und verläuft zusammen mit der B 104 durch den Herrentunnel.

3.2 Grundstücksdaten

- Lagebezeichnung: Rehsprung / Roggenstieg
- Gemeinde: Hansestadt Lübeck
- Gemarkung: Kücknitz
- Flur: 5
- Flurstück: 49/41
- Grundstücksgröße: 20.500 m²
- Grundbuch: Lübeck, Blatt 3206
- Eigentümerin: Hansestadt Lübeck
- Mindestkaufpreis für die nördliche Fläche: 550.000,00 €
(11.150 m²)
- Mindestpreis für die südliche Fläche: 137,50 € / m²
(9.350 m²)

3.3 Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck von 1990 (Stand 20.07.2015) liegt das angebotene Grundstück in einem Gebiet, das bislang nur zum Teil (ca. 11.150 m²) als Wohnbaufläche dargestellt wird. Dieser nördliche Grundstücksteil ist nach § 34 BauGB sofort bebaubar. Von der Hansestadt Lübeck ist eine Bebauung zu 100 % für sozial geförderte Wohnungen vorgegeben. Für den südlichen Flächenteil von ca. 9.500 m² wird ein B-Plan notwendig. Die für die Erstellung des B-Plans für diesen Flächenteil notwendigen Kosten, z.B. für die Beauftragung eines Fachbüros für Gutachten und Stellungnahmen, sind vom Investor zu tragen.

3.4 Sonstige Grundstücksmerkmale

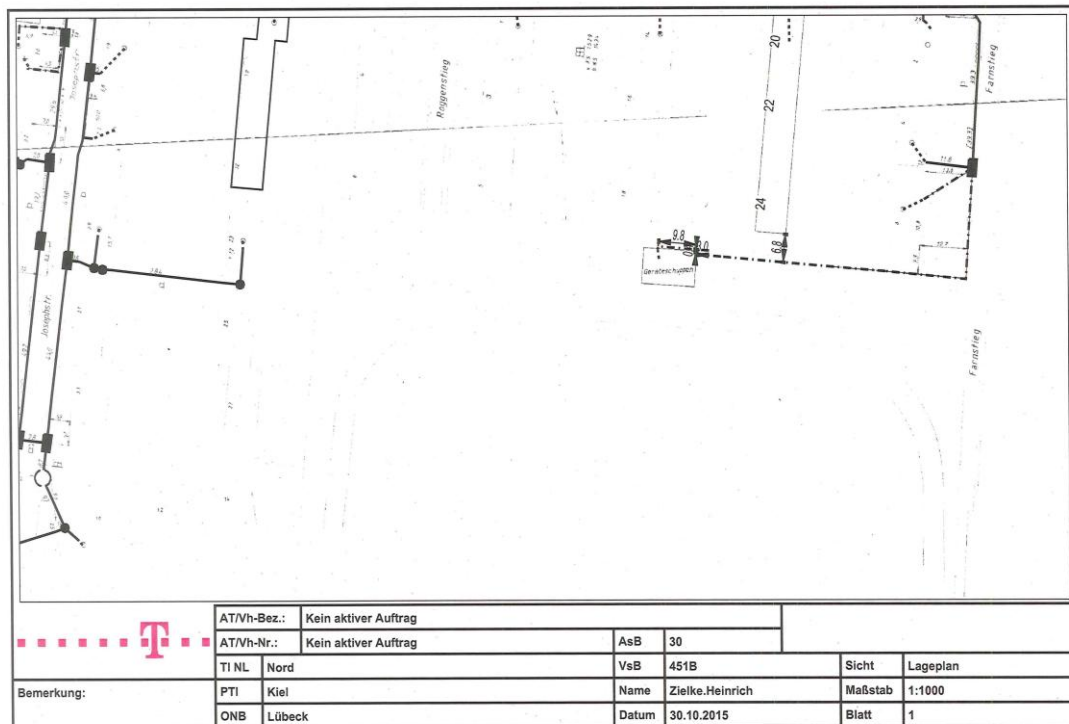
Das Grundstück liegt im Stadtteil Kücknitz an den Straßen Rehsprung/Roggenstieg/Farnstieg. Es ist derzeit unbebaut. Das ca. 20.500 m² große Grundstück ist ungefähr rechteckig und weitgehend eben. Die mittlere Breite beträgt 170 m und die Tiefe ca. 120 m.

Das Grundstück ist in Abteilung II und III lastenfrei.

Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß Auskunft des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung im öffentlich-rechtlichen Verzeichnis keine Eintragungen. Ebenfalls sind keine Eintragungen zum Nachweis des Denkmalschutzes vorhanden.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde liegen nach derzeitiger Kenntnis keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen im Grundstücksbereich vor.

Auf der Fläche befinden sich keine Leitungen der Schleswig-Holstein Netz und der Netz Lübeck. Die Deutsche Telekom hat auf dem Flurstück Teile einer Telekommunikationsanlage zur Versorgung des Grundstücks (siehe Skizze unten). Hierzu werden keine Auflagen gemacht.



Auf dem Grundstücksteil, welches nach § 34 BauGB bebaut werden darf, steht am nördlichen Rand ein ehemaliges, ungenutztes Umkleidehäuschen. Dieses muss auf Kosten des Investors abgerissen werden. Die Genehmigung durch den städtischen Bereich Liegenschaften liegt vor.

Erschließung

Das Erschließungsgebiet im Stadtteil Kücknitz ist über die Straße Rehsprung und von dort über die beiden Sackgassen Roggenstieg und Farnstieg zu erreichen.

Zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes wird die Herstellung einer sog. Ringstraße zwischen „Roggenstieg“ und „Farnstieg“ und ein Privatweg zur Erreichung der privaten Stellplätze gemäß vorliegendem städtebaulichen Entwurf durch den Investor erforderlich. Die Fertigstellung dieses Privatweges stellt die Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit der Bebauung nach § 34 BauGB im nördlichen Flächenbereich dar.

Die zunächst private Ringerschließungsstraße soll den Anforderungen einer öffentlichen Verkehrsfläche genügen, da nach Bebauung des südlichen Flächenbereichs auf Grundlage des noch aufzustellenden Bebauungsplanes die Verkehrsfläche vom Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck übernommen und in dem Zuge öffentlich gewidmet wird.

Grundsätzlich gilt, dass aufgrund der aktuellen Parksituation in den Straßen Rehsprung, Roggenstieg und Farnstieg eine Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde bezüglich anzuordnender Parkverbote bei Nutzung als Baustellenzubringerstraßen getätigt werden muss. Weiterhin sind vor Beginn von Bautätigkeiten Begehungen und Abstimmungen mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck zur Schadensbestandsaufnahme und – dokumentation vorzunehmen.

Erschließungsvorgaben für den nördlichen Flächenbereich zur Bebauung nach § 34 BauGB:

Für die Herstellung als Verkehrsfläche ist ein Erschließungsvertrag mit der Hansestadt Lübeck (Bereich Stadtgrün und Verkehr) zu schließen. Gegenstand des Vertrages wird u.a. der Umfang der verkehrlichen Erschließung sein. Weiterhin wird vertraglich zu vereinbaren sein, dass der zukünftige Investor sich eines fachkundigen Planungsbüros zur Erstellung der Entwurfs- und Ausführungsplanung zu bedienen hat.

Straße „Roggenstieg“:

- a) Aufgrund des derzeit bereits schlechten Zustandes der Straße wird nach Abschluss der Bautätigkeiten ein Vollausbau der Straße inkl. Gehweg gemäß Belastungsklasse 0,3 nach RStO 12* erforderlich.

Die entsprechende Verkehrsfläche weist eine Größe von rd. 400 m² auf (geschätzte Ausbaurkosten: 120€ /m²).

- b) Im unmittelbaren Zufahrtsbereich zur Baufläche befinden sich zwei Bäume, die zugunsten des erforderlichen Lichtraumprofils zu entfernen sind.

Straße „Farnstieg“:

- a) Aufgrund des derzeit bereits schlechten Zustands der Straße wird nach Abschluss der Bautätigkeiten ein Vollausbau der Straße inkl. Gehweg gemäß Belastungsklasse 0,3 nach RStO 12 erforderlich. Der notwendige Ausbau bezieht sich sowohl auf die derzeit rd. 400 m² große asphaltierte Teilfläche, als auch auf den sich anschließenden nicht befestigten, ebenfalls rd. 400 m² großen Teil der Straße, der ca. auf Höhe des nördlich zu erschließenden Flächenbereichs endet. Dieser derzeit noch unbefestigte Streckenabschnitt soll sich bezüglich des Querschnitts an den nördlich vorhandenen anlehnen (geschätzte Ausbaurkosten: 120 €/m²).
- b) In dem derzeit noch unbefestigten Abschnitt der Straße befinden sich zwei Bäume, die zugunsten des auszubauenden Querschnitts zu entfernen sind.
- c) Die Straßenbeleuchtung ist bis zum Ende des derzeit noch unbefestigten Abschnitts zu erweitern und ggf. aufgrund der neuen öffentlichen Parkplätze anzupassen.

Neue Privatstraße und Parkplätze:

- a) Der städtebauliche Entwurf weist ca. 110 m private Erschließungsstraße auf, die vorrangig dem Erreichen der privaten Stellplätze dient, darüber hinaus jedoch auch öffentliche BesucherInnen-Parkplätze in Längsaufstellung vorsieht. Die Breite dieser Wege muss einen Begegnungsverkehr von Pkw gewährleisten und kann auf das Mindestmaß gemäß RAST 06** festgelegt werden. Längsparkplätze sind mit einer Breite von mind. 2,00 m herzustellen, so dass sich eine Verkehrsflächenbreite von rd. 7,00 m ergeben kann. Der Oberbau ist entsprechend der Belastungsklasse 0,3 gemäß RStO 12 herzustellen.
- b) Neben den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen in Längsaufstellung sind weitere öffentliche Parkplätze in der Straße „Farnstieg“ in Senkrechtaufstellung mit einer Mindestbreite von 2,50 m herzustellen.
- c) Der Erschließungsaufwand der Verkehrsfläche wird mit ca. 90 €/m² geschätzt.

* RStO 12: Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen

** RAST 06: Planungsrichtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Erschließungsvorgaben für den südlichen Flächenbereich zur Bebauung gemäß B-Plan:

Für die Aufstellung und Realisierung des B-Plans ist mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Zur Umsetzung der später öffentlichen Ringstraße ist mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck zudem ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Weiterer verkehrlicher Ausbaubedarf – außer dem der dargestellten Ringerschließung – kann ggf. zur Schaffung von zusätzlich notwendigen öffentlichen Parkplätzen entstehen, wenn diese nicht bereits im ersten Bauabschnitt berücksichtigt wurden. Darüber hinaus bestehen Überlegungen von Seiten des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung, auch ca. 100 – 120 Parzellen der Kleingartenanlage zwischen dem Vereinshaus und der Kücknitzer Hauptstraße teilweise einer Bebauung zuzuführen. Diese Idee ist bei den hier vorgegebenen Erschließungsvorgaben noch unberücksichtigt.

Neue Ringerschließungsstraße:

- a) Es ist eine ca. 140 m lange Erschließungsstraße herzustellen, die nach Bebauung des südlichen Flächenbereiches öffentlich wird. Für die Straße ist ein Begegnungsverkehr von LKW / Pkw und eine separate Gehwegführung zu gewährleisten, so dass sich eine Verkehrsflächenbreite inkl. Längsparkplätze von rd. 10,00 m ergeben kann.
- b) Die öffentlich zu widmende Verkehrsfläche ist zu beleuchten.
- c) Der Erschließungsaufwand der Verkehrsflächen wird mit ca. 90 €/m² geschätzt.

Allgemeiner Hinweis:

In jedem Stadium der Bebauung sind Anforderungen hinsichtlich Brandschutz / Feuerwehrezufahrten zu berücksichtigen, deren Spezifikation sich erst aus bauordnungsrechtlichen Forderungen ergibt. Eventuelle Auswirkungen auf die Verkehrsflächen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, sondern ergeben sich in der späteren Entwurfsbearbeitung. U.a. kann es z.B. erforderlich werden, die Straßen Roggenstieg und Farnstieg dauerhaft mit einem Parkverbot auszustatten, was in diesem Fall keinen Einfluss auf die Erschließungskosten hat. Anderenfalls kann es erforderlich werden, Kurvenradien oder private Zuwegungen größer/breiter auszugestalten, wie im Erschließungskonzept dargestellt, was aufgrund von Mehr-Verkehrsflächen zu höheren Erschließungskosten führen kann.

Entsorgung

Nach Lage in den Grundstücks- und Entwässerungsakten wurde für das Grundstück in Lübeck, Roggenstieg 7 ein öffentlicher Mischwasseranschluss im Jahre 1950 hergestellt. Seit 1992 und der Trennung der Entwässerung wird der dort vorhandene Mischwasseranschluss nur noch für Schmutzwasser genutzt. Eine Anschlussmöglichkeit für die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht vorhanden. Der Ortsteil Kücknitz verfügt überwiegend über Böden mit guten Versickerungseigenschaften. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck (Auskunft vom 10.1.2017) auf der Fläche versickern. Da somit eine Anschlussmöglichkeit für das Niederschlagswasser entfällt und auch in Zukunft nicht vorgesehen ist, wären keine Anschlussbeiträge für Niederschlagswasser zu zahlen.

Wird eine Versickerung - aus welchen Gründen auch immer - nicht eingehalten werden können, wird bei Anschluss an eine öffentliche Niederschlagswasserleitung ein Anschlussbeitrag für Niederschlagswasser entsprechend erhoben werden müssen.

Die Höhe der Anschlussbeiträge für Schmutzwasser richtet sich nach festen Verteilungsmaßstäben wie der Größe des Grundstücks, der möglichen Bebaubarkeit und der möglichen Geschossigkeit auf dem Grundstück. Zum jetzigen Zeitpunkt können keine Auskünfte über die Höhe des Anschlussbeitrages oder den Zeitpunkt der Veranlagung erteilt werden.

Die Ermittlung der Anschlussbeiträge für Schmutzwasser erfolgt nach den in der Satzung über die Erhebung von Anschluss- und Ausbaubeiträgen der Hansestadt Lübeck (Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung) festgelegten Maßgaben und Maßstäben. Die Anschlussbeiträge bemessen sich nach dem Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht gültigen Satzung.

Die zurzeit gültige Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung kann auf der Internetseite der Entsorgungsbetriebe Lübeck unter

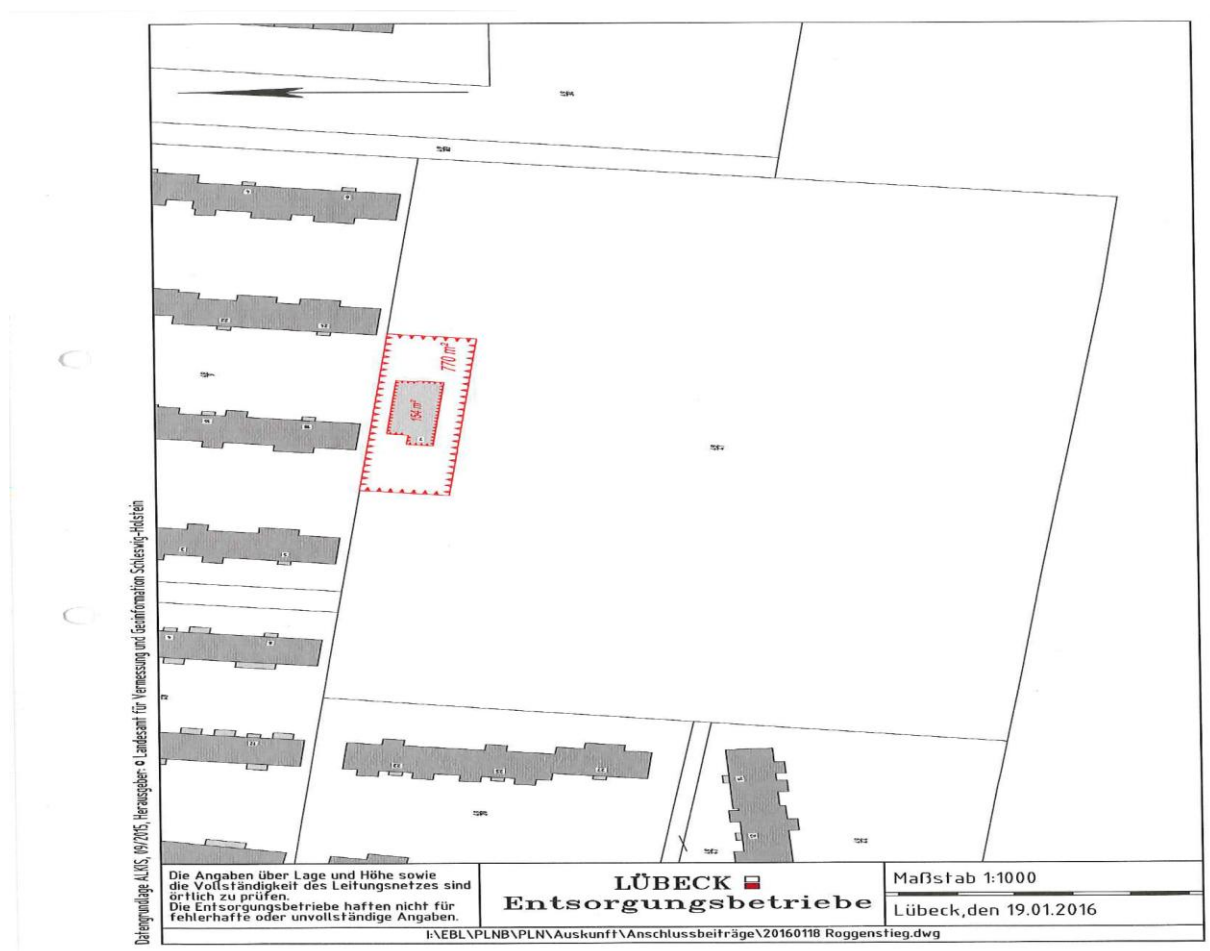
<http://www.wbhl.de/privatkunden/entwaesserung/entwaesserungsbeitraege.html>

eingesehen werden.

Nach § 5 der Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung der Hansestadt Lübeck beträgt der Anschlussbeitrag für die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserleitung zurzeit 4,27 €/m² beitragspflichtiger Fläche.

Für eine Teilfläche des Grundstücks zur Größe von 770 m² (siehe Lageplan) sind bereits Anschlussbeiträge abgegolten. Für die Restfläche zur Größe von 19.7130 m² ist eine Anschlussbeitragspflicht noch nicht entstanden. Bei weiterer Bebauung bzw. bei der Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes werden Anschlussbeiträge für Schmutzwasser nach der dann gültigen Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung für die noch nicht veranlagten Flächen fällig.

Das Grundstück liegt zurzeit nicht im Geltungsbereich eines verbindlichen B-Planes. Die geplante 3-geschossige Bebauung soll auf der nördlichen Grundstücksfläche nach § 34 BauGB genehmigt werden. Danach beträgt für die Beitragsrechnung die zu veranlagende Grundstücksfläche nach § 4 Abs. 1. Ziff. 2.3 und Ziff. 2.5 ABS die Gesamtfläche des Grundstücks, höchstens jedoch die Fläche zwischen der jeweiligen Straßengrenze und einer im Abstand von 40 m dazu verlaufenden Parallelen. Bei Grundstücken, die über die sich ergebenden Grenzen hinaus bebaut und genutzt sind, kommt die Fläche zwischen der der Straße zugewandten Grundstücksseite und einer Parallelen hinzu, die in einer Tiefe verläuft, die der übergreifenden Bebauung entspricht. Abzüglich der bereits abgegoltenen Fläche i. H. v 770 m² wäre damit eine voraussichtliche Fläche von 10.380 m² zu veranschlagen.



Bereits abgegoltene Teilfläche von 770 m²

Die Anschlussbeiträge für Schmutzwasser für die anschließende, spätere Bebauung auf der südlichen Grundstücksfläche von ca. 9.350 m² nach B-Planaufstellung werden frühestens mit Rechtskrafterlangung des B-Planes fällig. Eine genaue Beitragsberechnung kann erst nach den dann vorliegenden Maßgaben erfolgen.

Beispielrechnung (Stand 1/2017) nach der z.Zt. gültigen Anschluss- und Ausbaubeitragsberechnung:

Beispielberechnung für Schmutzwasser bei einer 3-geschossigen Bebauung *

beitragspflichtige Grundstücksgröße	X Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	= anrechenbare Fläche
10.380 m ²	x 3 Vollgeschosse (165%)	= 17.127 m ²
anrechenbare Fläche	X Beitrag 4,27 EUR	= Anschlussbeitrag
17.127 m ²	X 4,27 EUR	= 73.132,29 EUR

* alle Angaben sind unverbindlich

Sollten darüber hinaus im Zuge der Bebauung auf Antrag des Grundstückseigentümers Grundstücksanschlüsse neu hergestellt bzw. verändert werden, sind Ausbaubeiträge gemäß Satzung zu zahlen. Im Übrigen entstehen weitere Kosten für die vom Erwerber auf dem Grundstück zu setzenden Übergabeschächte und Grundstücksleitungen.

4 Städtebauliche Vorgaben

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Hansestadt Lübeck bietet das Grundstück an, um hier sozialen Wohnungsbau zu etablieren. Der Stadtteil Kücknitz ist sozial ausgewogen und das Umfeld entsprechend verträglich.

Für die Errichtung des sozialen Wohnungsbaus nach § 34 BauGB im Norden steht eine Fläche von ca. 11.500 m² zur Verfügung. Dafür wurde eine BGF von insgesamt 6.050 m² (ohne Balkone) errechnet.



Lage der Baufelder für den Sozialen Wohnungsbau auf der nördlichen Fläche

Für den sozialen Wohnungsbau sollen ca. 60 Wohneinheiten erstellt werden. Von der Hansestadt Lübeck werden folgende Wohnungsgrößen erwartet:

- 10 x Wohnungen mit 5 – 6 Zimmern (95 – 120 m²)
- 10 x Wohnungen mit 4 Zimmern (85 m²)
- 15 x Wohnungen mit 1 – 2 Zimmern (bis 50 m²)

Die restliche Fläche kann auf Wohnungen mit 2- 3 Zimmern aufgeteilt werden. Die o.g. Wohnungsgrößen sind aufgrund des bekannten kommunalen Bedarfes vorgegeben.

Die Hansestadt Lübeck erwartet, dass eine gewisse Flexibilität in den Grundrissen gegeben ist und bei Bedarf eine Zusammenlegung für größere Wohnungen durch zuschaltbare Räume erfolgen kann.

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>

Eine gute Orientierung für die Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum bietet hier auch das sog. „Kieler Modell“, welches von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel entwickelt wurde. Eingesehen und heruntergeladen werden können die Arbeits- und Planungsunterlagen unter

www.arge-sh.de/downloads als „Kieler-Modell-Praesentation-MIB-0505202015.pdf“.

Die Erdgeschosse müssen barrierefrei zugänglich sein. Auf dem Grundstück sollen keine Tiefgaragen entstehen und ein Stellplatznachweis von 0,8 eingehalten werden. Es muss eine Einheckung mit Laubgehölzpflanzen erfolgen und alle sechs Stellplätze ein Laubbaum gepflanzt werden.

Die Gebäudeanordnung auf dem nördlichen Flächenabschnitt soll einer vorgegebenen Anordnung folgen und die Verlängerung der bestehenden Reihen im Umfeld aufnehmen.

Bei Bebauung der Fläche ist der das Grundstück eingrenzende Baumbestand unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflichten zu erhalten. Wünschenswert aus landschaftsplanerischer Sicht wäre auch die Einrichtung einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung über die Fläche zwischen Lupinen- und Farnweg.

Bei der Freiraumgestaltung müssen Kinderspielplätze errichtet werden. Optimal wäre aus Sicht des Bereiches Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck auch im nordöstlichen Teil ein Ballspielplatz vorzusehen, der eine gute Ergänzung zum benachbarten Gerätespielplatz (Flurstück 49/34) wäre.

5 Verfahren, Termine, Fristen

5.1 Allgemeine Informationen zum Gebotsverfahren

Interessenten sind aufgefordert, ein Gesamtgebot mit erkennbar getrennten Kaufpreisgeboten für zwei unterschiedliche Flächen abzugeben:

1. Nördlicher Bereich: Das nördliche Grundstück wird unter der Berücksichtigung der Vorgabe von 100% geförderten Wohnungsbau mit 60 Wohnungen und einer BGF von 6050 m² mit einem Mindestpreis von 550.000,00 € angeboten.

Zusätzlich besteht bis zur Höhe des Mindestgebotes für den nördlichen Bereich eine Verrechnungsmöglichkeit von 5000 Euro pro Wohnung mit dem Kaufpreis, wenn der Hansestadt Lübeck Benennungsrechte für die Sozialwohnungen 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.

2. Südlicher Bereich: Für den südlichen Bereich wird das Grundstück (9.350 m²) mit einem Mindestpreis von 137,50 € / m² Nettobauland (Gesamtfläche ohne öffentliche Flächen) angeboten.

Im Gebotsverfahren ist vom Bieter – insbesondere für den nördlichen Bereich - darzulegen:

- a) Bebauung des Grundstückes im Geschosswohnungsbau (Details siehe Punkt 4.1);
- b) Förderung des Bauvorhabens im 1. Förderweg; diese ist durch den Förderbescheid der I-Bank nachträglich innerhalb einer im Kaufvertrag zu vereinbarenden Frist nachzuweisen. Es gilt die Zweck- und Mietbindung gem. Ziffer 1 (1. Förderweg) 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 (auch für den südlichen Bereich)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung der beabsichtigten Miethöhe sowie die Kalkulation der gebotenen Kaufpreishöhe.

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

- innerhalb von 6 Monaten der Förderbescheid der I-Bank für den geförderten Wohnanteil auf der nördlichen Fläche nicht vorgelegt wird,
- innerhalb von 12 Monaten nach Beurkundung der Bauantrag nicht eingereicht wurde (südlicher Bereich 12 Monate nach Satzungsbeschluss B-Plan),
- innerhalb von weiteren 24 Monaten die Errichtung und der Bezug des Gebäudes nicht erfolgt sind.

Der Vertrag wird auch Nachzahlungsverpflichtungen und Vertragsstrafen enthalten 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 mit 55%, der Gebäudeentwurf und das Nutzungskonzept insbesondere zum nördlichen Grundstück mit 40% Finanzierungskonzept mit Angaben zu Referenzen/Bonität des Interessenten mit 5%.

5.2 Kaufpreiszahlung

Neben dem Kaufpreis hat der Käufer alle Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Vermessungskosten sowie die Grunderwerbssteuer zu tragen. Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsvorgaben der beiden Flächenanteile wird der Gesamtkaufpreis in zwei Fälligkeitsstufen zu bezahlen sein:

- Für den nördlichen Flächenbereich von ca.11.150 m² soll die Kaufpreiszahlung 3 Wochen nach Beurkundung erfolgen.
- Für den südlichen Flächenbereich der Größe von 9.350 m², der wegen des fehlenden Planungsrechts derzeit noch nicht bebaubar ist, ist ein Anzahlungsbetrag i.H. von 350.000,00 € ebenfalls 3 Wochen nach Beurkundung zu zahlen. Der Restbetrag wird 3 Wochen nach Mitteilung des Satzungsbeschlusses bzw. bei vorzeitiger Baugenehmigung bei Erreichen des 33 § BauGB fällig.

5.3 Form des Kaufgebotes

Das schriftliche Kaufangebot ist spätestens bis zum **28. April 2017** in einem verschlossenen Umschlag (per Post oder als Einschreiben mit Rückschein) an die KWL GmbH, z.H. S. Haenitsch, 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 „Rehsprung / Roggenstieg“ + 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.

Das erste Angebot des Investors ist Grundlage für die weiterführenden preislichen und gestalterischen Verhandlungen.

Die KWL handelt im Namen der Hansestadt Lübeck. Die endgültige Verkaufsentscheidung trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

5.6 Sonstiges

Der Grundstückskaufvertrag ist innerhalb von 12 Wochen nach erfolgter Verkaufsentscheidung zu beurkunden.

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

6 AnsprechpartnerInnen

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 Wirtschaft und Liegenschaften
Sandra Grunwald
Fischstr. 1 – 3
23539 Lübeck
Tel. 0451 / 122 2300
Fax 0451 / 122 2390
E-Mail: sandra.grunwald@luebeck.de

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2
Bereich Soziale Sicherung
Claudia Schwartz
Kronsfordter 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. 0431/9905-3478
Fax. 0431/9905-3530
E-Mail: michael.ebsen@ib-sh.de

Bausachverständiger des Landes S.-H.
Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel
Tel. 0431/66369-0
Fax 0431/66369-69

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

7 Urheberrecht Fotos / Pläne

© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

8 Anlagen

Anlage 8.1

Name

Anschrift

Telefon/E-Mail-Adresse

Angebot zum Erwerb des Grundstücks Rehsprung/Roggenstieg in 23569 Lübeck, Kücknitz

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 20.500 m² große Grundstück Rehsprung/Roggenstieg in 23568 Lübeck folgende Kaufpreise:

Für den nördlichen Flächenteil:

Für den südlichen Flächenanteil:

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
Rehsprung / Roggenstieg
23569 Lübeck**

Verpflichtungserklärung

Im Falle des Zuschlags für das Grundstück Rehsprung / Roggenstieg in 23569 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 acht Wochen nach erteiltem Zuschlag.

Ort, Datum

Unterschrift, Firmenstempel