



# Grundstücksangebot

## Braunstraße 20



### 1. Das Angebot

Im Gründungsviertel steht aktuell ein Einfamilienhausgrundstück in der Braunstraße 20 zum Verkauf. Dieses wird zum Festpreis an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 14 Jahren **oder** zum Höchstpreis an Bewerber:innen ohne ein Kind unter 14 Jahren verkauft.

Genaue Angaben zur Lage des Grundstücks, der Grundstücksgröße, seiner Bebaubarkeit sowie dem Kaufpreis sind auf dem Grundstücksblatt zusammengestellt.

### 2. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.19.00 Gründungsviertel. Dieser weist für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Gründungsviertels ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus und lässt neben dem Wohnen nur ausgewählte ergänzende Nutzungen zu. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite des Gründungsviertel [www.luebeck.de/gruendungsviertel](http://www.luebeck.de/gruendungsviertel) unter Downloads eingesehen werden.



### 3. Baureifmachung und Gründung

Das Grundstück wird baureif übergeben. Neben einer Abfangung der jeweiligen Straßenabschnitte durch Verbau wurde für das Gebäude die Kellersohle durch die Hansestadt Lübeck erstellt und wird mitveräußert. Dieses Vorgehen erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der Sohle trägt der/die Grundstückserwerber:in, sie sind im Kaufpreis des Grundstücks bereits enthalten.

### 4. Energieversorgung

Die Wärmeversorgung aller Gebäude im Gründungsviertel leistet ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das seinen Standort am westlichen Blockende in den Kellergeschossen der Fischstraße 25 hat. Über ein Nahwärmenetz, das teilweise im rückwärtigen Bereich der Grundstücke liegt, wird das Gründungsviertel so umweltfreundlich und effizient versorgt. Um den wirtschaftlichen Betrieb des Blockheizkraftwerkes zu gewährleisten, müssen alle Grundstücke bzw. Neubauten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Nahwärmeanschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

### 5. Stellplatznachweis

Zum Bauantrag ist ein Stellplatznachweis (0,5 Stellplätze je Wohneinheit) einzureichen, der im Gründungsviertel aber nicht auf dem eigenen Grundstück erbracht werden kann. Entweder wird ein Stellplatz auf einem fremden Grundstück nachgewiesen oder durch eine entsprechende Baulast gesichert oder der Stellplatznachweis kann unter Umständen bei der Hansestadt Lübeck abgelöst werden. Ob eine Ablösesumme zulässig ist und deren Höhe, richtet sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen rechtlichen Bestimmungen.

Das Gründungsviertel liegt im Anwohnerparkbereich G, für das bei der Straßenverkehrsbehörde kostengünstig Anwohnerparkausweise für ein oder max. drei Jahre erworben werden können. Diese berechtigen zum Parken in den öffentlichen Straßenräumen der gesamten westlichen Altstadt, einschließlich der ausgewiesenen Parkplätze auf der Mittleren Wallhalbinsel, beinhalten aber keinen Anspruch auf einen Parkplatz und ersetzen nicht den vorgenannt geforderten Stellplatznachweis im Rahmen des Bauantrages.

### 6. Vergabe

Das Grundstück Braunstraße 20 wird an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 14 Jahren zum Festpreis **oder** an Bewerber:innen ohne Kind unter 14 Jahren im eigenen Haushalt zum Höchstgebot vergeben.



## **a) Familien / Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind unter 14 Jahren (Festpreis)**

Das Grundstück wird zum Festpreis von 205.000,00 EUR an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 14 Jahren vergeben. Bei der Bewerbung sind Anzahl und Alter der Kinder anzugeben und durch z.B. Kopie einer Geburtsurkunde oder eines amtlichen Ausweisdokumentes nachzuweisen. Eine bestehende Schwangerschaft berechtigt ebenfalls zu einer Bewerbung. Sie ist durch die Kopie des Mutterpasses nachzuweisen.

## **b) Bewerber:innen ohne Kinder bis 14 Jahren im eigenen Haushalt (Höchstgebot)**

Bewerber:innen ohne im eigenen Haushalt lebende Kinder unter 14 Jahren können ein Gebot abgeben. Das Mindestgebot beträgt 205.000,00 €. Den Zuschlag erhält in dieser Kategorie der:die Höchstbietende.

## **c) Entscheidung bei mehreren Bewerber:innen**

Vorrang haben die unter **Kategorie a)** genannten Familien/Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 14 Jahren. Bei gleicher Anzahl Kinder erhalten Familien/Lebensgemeinschaften mit Kindern unter 6 Jahren den Vorzug:

- Kind 0 - 6 Jahre: 2 Punkte je Kind
- Kind 7 - 14 Jahre: 1 Punkt je Kind

Bei gleicher Anzahl Punkten entscheidet das Los.

Nur wenn für **Kategorie a)** keine gültige Bewerbung eingeht, erhält der:die Höchstbietende aus **Kategorie b)** den Zuschlag.

## **7. Erwerbskosten**

Die Erwerbskosten setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

### **7.1 Grundstückspreis**

Grundlage für den Kaufpreis bildet die Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck (Stand 31.12.2022). In Abstimmung mit der Lübecker Bürgerschaft und dem Gutachterausschuss wurden zudem für alle Grundstücke individuelle Auf- bzw. Abschläge auf den Bodenrichtwert berechnet, um der baulichen Ausnutzbarkeit sowie der unterschiedlichen Lagegunst Rechnung zu tragen.

### **7.2 Kosten für Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse**

Um den Bauherr:innen den Anschluss zu erleichtern, wurden im gesamten „Gründungsviertel“ die Ver- und Entsorgungsleitungen bis durch die Trägerbohlwand mittels Leerrohr hergestellt, so dass die Grundstückseigentümer lediglich die Hausanschlüsse herstellen müssen. Die Kosten für die



Herstellung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse und die vorbereitenden Arbeiten für den privaten Grundstücksanschluss sind im Kaufpreis enthalten. Die genaue Höhe dieser Kosten ist auf dem Grundstücksblatt angegeben.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die noch anfallenden Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie Schmutz- und Niederschlagswasser), die von den Grundstückseigentümern gesondert zu zahlen sind.

### **7.3 Kosten für Bauvorbereitung und Kellersohlen**

Es sind Abfangungen der Straßen und Sicherung der Baugruben hergestellt worden. Darüber hinaus wurden durch die Hansestadt Lübeck bereits die Kellersohlen erstellt. Dieses erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der bauvorbereitenden Maßnahmen würden beim Bau der Häuser in jedem Falle entstehen. Sie sind im Kaufpreis bereits enthalten. Die Herstellungskosten sind auf dem Grundstücksblatt angegeben.

Sämtliche Planunterlagen und statischen Berechnungen werden den Erwerbern der Grundstücke mit der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.

### **7.4 Nebenkosten**

Sämtliche mit dem Abschluss des Kaufvertrages verbundenen Kosten (wie Notarkosten, Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückspreises), Grundbuchkosten u.a.) sind von dem:der Käufer:in zu entrichten. Eine Courtage fällt nicht an.

## **8. Bewerbungsverfahren**

Die Bewerbung ist schriftlich mit dem beigefügten Bewerbungsbogen und allen erforderlichen Nachweisen in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift: „**Bewerbung Grundstück Gründungsviertel – nicht öffnen**“ an

**Hansestadt Lübeck**  
**FB Wirtschaft und Soziales**  
**Bereich Wirtschaft und Liegenschaften**  
**Fischstraße 1 - 3**  
**23552 Lübeck**

Für die Anerkennung der Punkte sind der Bewerbung folgende Nachweise beizufügen:

- Vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen mit Datum und Unterschrift
- Nachweise (Anzahl und Alter der Kinder durch Kopie Geburtsurkunde bzw. Schwangerschaftsnachweis durch Kopie Mutterpass)
- Nachweis Finanzierungskonzept



## 9. Fristen und Termine

Bewerbungsschluss

**01.07.2024**

Nach Fristablauf eingehende Bewerbungen können beim Auswahlverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

## 10. Die Phase der Anhandgabe

Bewerber:innen, die den Zuschlag für eines der Grundstücke erhalten, müssen mit der Eigentümerin (Hansestadt Lübeck) eine Anhandgabe vereinbaren. Innerhalb des Anhandgabezeitraums (sechs Monate) ist das Grundstück exklusiv für die künftigen Erwerber:innen reserviert. So haben die Käufer:innen Zeit, wichtige Details zum Bauvorhaben und zur Finanzierung vor Abschluss des rechtsgültigen Kaufvertrages zu klären.

Für das Reservieren des Grundstücks sind die Erwerber:innen verpflichtet, innerhalb eines Monats nach der Grundstücksvergabe ein Entgelt (1 % vom Grundstückskaufpreis) bei der Eigentümerin zu hinterlegen. Bei Abschluss des Kaufvertrages wird dieser Betrag auf den Grundstückskaufpreis angerechnet. Sollte es aus Gründen, die die Hansestadt Lübeck nicht zu vertreten hat, nicht zum Kaufvertragsabschluss kommen, so verbleibt die anhandgegebene Summe bei der Eigentümerin. Um eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Architektur sicherzustellen, muss grundsätzlich jeder Bauentwurf, insbesondere die Fassade und das Dach, mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden. Dadurch soll bis zum Kaufvertragsabschluss eine möglichst hohe Umsetzungssicherheit für beide Seiten (Käufer:in und Verkäuferin) sowie eine anschließend kurze Zeit bis zum Erhalt der Baugenehmigung sichergestellt werden. Es ist empfehlenswert, schon in einem frühen Stadium der Planung das Beratungsangebot der Hansestadt Lübeck in Anspruch zu nehmen und Vorentwürfe gemeinsam zu besprechen. So können grundsätzliche Fragen frühzeitig angesprochen und Probleme gelöst werden.

### 10.1 Variante 1: Auswahl und Realisierung eines Entwurfes der Preisträger des Fassadenwettbewerbs

Beispielhaft für eine Neubebauung stehen die prämierten Entwürfe des abgeschlossenen internationalen Architektenwettbewerbes zur Fassadengestaltung.

Diese Entwürfe sind von der Hansestadt Lübeck in einer sogenannten Empfehlungsliste aufgeführt. Werden Architekt:innen aus dieser Liste beauftragt und ein prämierter Entwurf ohne wesentliche Modifikation umgesetzt, ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbeirat nicht zwingend erforderlich. Die Zusammenstellung der prämierten Wettbewerbsentwürfe und die Kontaktdaten der Architekten sind in der Broschüre „LÜBECK GRÜNDET- Auf kreativer Qualität von Europas Architekten“ einzusehen. Die Broschüre steht auf der Internetseite des Gründungsquartiers [www.luebeck.de/gruendungsquartier](http://www.luebeck.de/gruendungsquartier) unter Downloads zur Verfügung.



## 10.2 Variante 2: Realisierung eines eigenen Entwurfes

Selbstverständlich steht es den Bauher:innen frei, auch eine/n Architekt:in zu beauftragen, der/die nicht auf der Empfehlungsliste steht und/oder nicht am Fassadenwettbewerb teilgenommen hat. Solche neuen Entwürfe müssen allerdings dem Gestaltungs- und Welterbebeirat vorgelegt und von diesem freigegeben werden.

Hinweis: Der Beirat beschäftigt sich bei Bedarf bis zu drei Mal mit dem eingereichten Entwurf. Findet der Entwurf dann noch nicht die Zustimmung des Beirates, erhalten die Bauher:innen noch die Möglichkeit, einen Wettbewerb mit drei Architekt:innen der Empfehlungsliste durchzuführen, um einen genehmigungsfähigen Entwurf für das von ihm/ihr zu errichtende Gebäude zu erlangen.

Nach Freigabe des Bauentwurfs und der Musterfassade durch den Gestaltungs- und Welterbebeirat werden diese zu verbindlichen Anlagen und damit Bestandteile des Kaufvertrages.

## 10.3 Modell und Musterfassade

Die Käufer:innen verpflichten sich, auf eigene Kosten ein Modell des geplanten Gebäudes mit Darstellung der Straßenfassade im Maßstab 1:200 herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Alle Einzelmodelle werden dann in ein Gesamtmodell vom Gründungsviertel eingesetzt. Auf diese Weise entsteht schon frühzeitig ein Gesamtbild des neuen Gründungsviertels.

Um eine sichere Entscheidung zum Material und zur Farbigkeit von Fassade und Fenster treffen zu können, soll zusätzlich für jedes Gebäude eine Musterfassade (Mindestgröße 2 m<sup>2</sup>) mit dem geplanten Fassadenmaterial einschließlich des Fensterprofils hergestellt werden.

# 11. Der Kaufvertrag

Nach Einreichung des Bauantrages kann der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden.

## 11.1 Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis ist spätestens 3 Wochen nach Beurkundung des Grundstückskaufvertrages fällig.

Im Kaufpreis (Kosten des Grundstücks und Kosten für die Kellersohle) sind die Anschlussbeiträge für die Entwässerung bereits enthalten. Die Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückskaufpreises) sowie die Notar- und Gerichtskosten haben die Käufer:innen zu tragen.

## 11.2 Bauverpflichtung

Der Grundstückskaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke enthalten, um im Interesse aller Erwerber:innen eine zügige Bebauung des Gründungsviertels zu gewährleisten.



ten. Die Fertigstellung des Gebäudes hat 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Bei Nichterfüllung werden im Kaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafen erhoben. Die Hansestadt Lübeck kann nach Ablauf einer angemessenen Frist zusätzlich das im Grundbuch zu sichernde Rückkaufsrecht ausüben.

Neben der Bauverpflichtung wird die für die Vergabe entscheidende Nutzung im Kaufvertrag abgesichert.

### **11.3 Baustellenlogistik**

Die zeitgleiche Realisation von Neubauten im Gründungsquartier erfordern einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination der Bauvorhaben. Es besteht daher eine Verpflichtung bei Bedarf Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne erstellen zu lassen, und sich mit den aktiven Bauherr:innen und deren Vertreter:innen im Gründungsquartier abzustimmen.

### **11.4 Eigennutzungsverpflichtung**

Der:die Käufer:in verpflichten sich zur Eigennutzung (als Hauptwohnsitz) des Gebäudes über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren nach Erstbezug. Innerhalb dieser Frist darf das Grundstück nicht weiterverkauft, das zu errichtende Gebäude vermietet oder Dritten zur Nutzung überlassen werden. Abweichungen von der Eigennutzungsverpflichtung sind in begründeten Fällen (z.B. Ehescheidungen, nachweisliche Finanzierungsprobleme etc.) nach vorheriger Zustimmung der Hansestadt Lübeck, Bereich Liegenschaften möglich.

## **12. Ansprechpartner**

### **Fragen zur Ausschreibung und zum Grundstückskaufvertrag:**

#### **Hansestadt Lübeck**

#### **Fachbereich 2 – Wirtschaft und Liegenschaften**

Bereich Grundstücksmanagement Ost

Fischstraße 1 - 3 • 23552 Lübeck

Monika Reetz

Tel. 0451 122 2312

Fax 0451 122 2390

[monika.reetz@luebeck.de](mailto:monika.reetz@luebeck.de)

### **Fragen rund um das Bauen**

#### **Planung und Gestaltung**

Hansestadt Lübeck

Fachbereich 5 – Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung und Bauordnung



---

Mühlendamm 12 □ 23552 Lübeck  
Tel. 0451 122 6164  
[gruendungsviertel@luebeck.de](mailto:gruendungsviertel@luebeck.de)

**Bauantragsverfahren**

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 5 – Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Kleiner Bauhof 11 □ 23552 Lübeck  
[bauaufsicht@luebeck.de](mailto:bauaufsicht@luebeck.de)

