

# LÜBECK Kurbetrieb Travemünde



Interessensbekundungsverfahren Gastronomieobjekt

Lübeck-Travemünde Vorderreihe 22/23a

Kurbetrieb Travemünde  
Eigenbetrieb der Hansestadt Lübeck  
Sondervermögen  
Kirchenstraße 3-5 | 23570 Lübeck  
(04502) 804-0  
k-direktion@luebeck-tourismus.de  
www.luebeck.de/kurbetrieb



# Exposé zum Interessensbekundungsverfahren zur Vergabe eines Grundstücks in Lübeck-Travemünde zum Betrieb eines Gastronomieobjektes

Die Hansestadt Lübeck (Kurbetrieb Travemünde) bietet die Bestellung eines Erbbaurechtes für das Grundstück, belegen Vorderreihe 22/23a in Lübeck-Travemünde an.

## 1. Standort/Lage

Das Seebad Travemünde ist ein Stadtteil der Hansestadt Lübeck und gehört zu den führenden Tourismusdestinationen in Deutschland. Mit ca. 8.500 Gästebetten und über 1,2 Mio. Übernachtungen sowie ca. 10 Millionen Tagesgästen im Jahr gehört das Seebad Travemünde zu den bekanntesten Seebädern Deutschlands. Am östlichen Rand der Lübecker Bucht gelegen, wird Travemünde von den Seebädern, wie Niendorf, Timmendorfer Strand und Scharbeutz flankiert. Das Seebad hat durch zahlreiche private und öffentliche Investitionen eine anhaltend erfolgreiche Tourismusedwicklung vollzogen. So entstanden zahlreiche neue Hotelprojekte von namhaften Hotelmarken, wie aja, Arosa, Atlantic und Novasol. Durch die Hansestadt Lübeck wurden in den letzten Jahren die Promenaden entlang der Trave und des Ostseestrandes neugestaltet. Auf dem Priwall entstand ein großes Ferienresort und im Fischereihafen entsteht derzeit ein attraktives Wohnquartier für gehobene Ansprüche.

Bedingt durch die steigenden Gäste- und Besucherzahlen reichen die Kapazitäten der örtlichen Restaurants und Bistros in Travemünde nicht immer aus. Ohne Reservierung kann es zu langen Wartezeiten an stark frequentierten Tagen kommen.

## 2. Objektbeschreibung

Das Gebäude Vorderreihe 22/23a mit seinen Anbauten befindet sich auf dem Flurstück 460/189, Flur 5, Gem. Travemünde mit ca. 230 m<sup>2</sup> und bildet heute den Auftakt bzw. den Schlusspunkt der östlichen Bebauung der Vorderreihe. Ursprünglich ein Wohnhaus, wurde es bis in die 2020er Jahre unter dem Namen „Pesel“ als Restaurant betrieben. Zugehörig ist die Parzelle Vorderreihe 22a (Flst. 408/188, Flur 5, Gem. Travemünde) mit ca. 205 m<sup>2</sup>, auf der sich die Außenterrasse befindet, die an den Marktplatz grenzt.



Wohnhaus um 1930



Situation 2021



2021

Das Gebäude liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich u.a. nach § 34 BauGB.



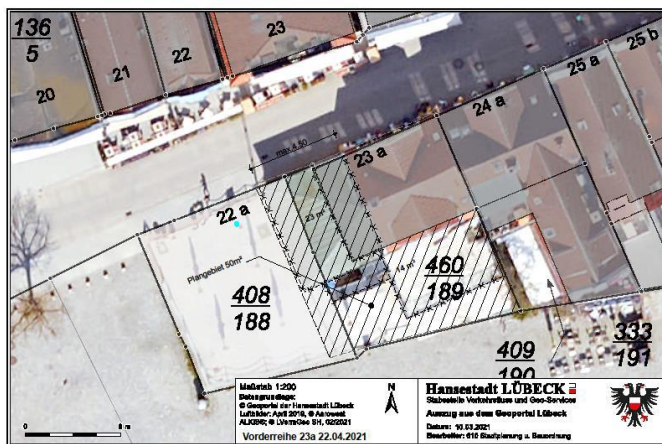
Für die beiden untergeordneten eingeschossigen Anbauten und das Haupthaus wurde kein Denkmalwert erkannt.

Das Quartier ist zudem durch die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhaltung baulicher Anlagen in Alt – Travemünde, Stadtteil Travemünde vom 08.04.1988 geschützt. Das Kerngebäude prägt allein und im Zusammenhang das Ortsbild und ist somit zu erhalten, die beiden Anbauten hingegen haben keine positiv prägende Wirkung und sind nicht erhaltenswert.

### 3. Rahmenbedingungen für Rück- und Neubau

Das Gebäude auf dem Flurstück 460/189, Flur 5, Gem. Travemünde muss vom Interessenten käuflich erworben werden. Der Kaufpreis für das Gebäude beträgt € 135.000,-.

Für den jeweiligen Grund- und Boden, Flurstück 408/188 bzw. 460/189, soll ein Erbbaurecht bestellt werden. Der künftige Erbbaurechtsnehmer wird verpflichtet, das Kernhaus zu sanieren und eine abgestimmte Lösung für Architektur, Freiflächen und gastronomische Nutzungsart umzusetzen.



Ein Abriss der Anbauten ist zulässig. Eine Neuerrichtung von untergeordneten Anbauten an das Kerngebäude Vorderreihe 22/23 a ist unter Beachtung der in der Bauvoranfrage vom 09.08.2023 benannten Auflagen möglich und gewünscht.

Das Gebäude selbst verfügt über einen Keller von 25 m<sup>2</sup>, ein EG mit 164 m<sup>2</sup>, ein DG mit 60 m<sup>2</sup> sowie eine Dachterrasse mit 30 m<sup>2</sup>. Die Außenfläche umfasst ca. 200 m<sup>2</sup>.

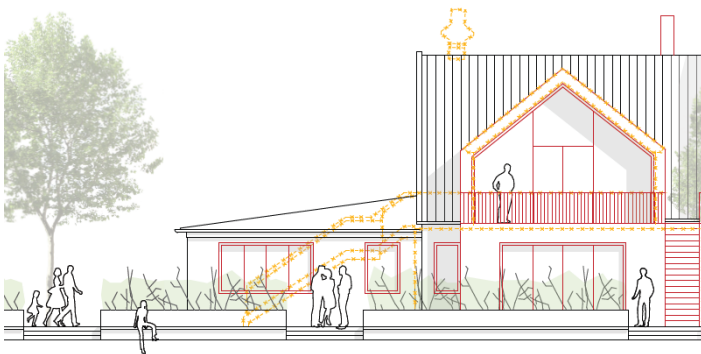
Die Gesamtgrundfläche der Neuanbauten kann die Fläche des abzubrechenden Bestandes geringfügig überschreiten, wenn sich die Neubauten nach den Zielen der Erhaltungssatzung richten.

Neuanbauten sollen in ihrer Lage, Nutzung und Ausprägung auf die unterschiedlichen örtlichen Situationen eingehen. Ein westlicher Anbau an die Giebelwand mit Ausrichtung zu dem kleinen Platz bildet den Auftakt bzw. den Abschluss der Hauszeile Vorderreihe. Ein nördlicher Anbau mit Ausrichtung zur Trave kann sich in seiner Typologie an die eingeschossigen Terrassen der Nachbarbebauung anlehnen. Eine komplette Grenzbebauung zu Nr. 24a bedarf einer nachbarrechtlichen Zustimmung. Es wäre ohne diese ein baurechtlicher Abstand von mind. 3 m zur unbebauten Grundstücksgrenze einzuhalten. Ein Nachweis über entsprechende Stellplätze ist vom Interessenten zu erbringen.



Die neuen Anbauten werden hinsichtlich des Einfügens nach §172 BauGB bewertet; hier vor allem die Anordnung der Gebäudeteile zueinander; ihre Proportionen, ihre Höhen, ihre Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale sowie die Ausformulierung der Vorbereiche und Freiräume. Obige ortsbildprägende Merkmale können aus der unmittelbaren Bebauung abgeleitet werden. Diese sind jedoch im Sinne einer Ablesbarkeit der aktuellen Zeitschicht entsprechend zu transformieren und abstrahieren.

Die mit dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck abgestimmten Entwürfe für eine bauliche Erweiterung des Gebäudes sowie die Vermessungsunterlagen und die Bauzeichnungen zur Bauvoranfrage werden zur Verfügung gestellt.



#### **4. Gastronomisches Konzept**

Das gastronomische Konzept soll zur Markenführung des Seebades passen und in die Marke Seebad Travemünde einzahlen. In dem von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Touristischen Entwicklungskonzept 2030 (TEK 2030) wird zukünftig die Entwicklung Travemündes zu einem nachhaltigen Reiseziel beschrieben. Während in früheren Tourismuskonzepten auf quantitatives Wachstum gesetzt wurde, stehen nunmehr nachhaltige und qualitative Zielsetzungen im Fokus. Dieses gilt auch für die Entwicklung von gastronomischen Angeboten.

Der Lage entsprechend erwarten wir qualitativ ansprechende gastronomische Angebote und Produkte, die eine regionale Ausrichtung haben sollten.

Wünschenswert wäre darüber hinaus das Angebot eines Barbetriebes für die Abendstunden. Dieser würde als Treffpunkt für Einheimische und Gäste eine echte Angebotslücke in Travemünde schließen.

#### **5. Erbbaurechtsbestellung**

Für das Grundstück ist ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 40 Jahren abzuschließen.

Im Rahmen der Bestellung eines Erbbaurechts ist es zwingend notwendig, dass das Eigentum an dem Gebäude erworben wird. Daher ist neben der Erbbaurechtsbestellung auch der Kauf des Gebäudes Gegenstand dieser Ausschreibung.



<b>Laufzeit</b>	40 Jahre
<b>Erbbauzins</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Höhe des jährlichen Erbbauzinses: 43.461,00 EUR / Jahr</li> <li>○ der Erbbaurechtszins wird mit einer Wertsicherungsklausel gesichert</li> <li>○ eine Teilung nach WEG oder TEG ist zustimmungspflichtig</li> </ul>
<b>Sonstige Regelungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verpflichtung eines ganzjährigen und dauerhaften Gastronomie-/Restaurantbetriebes</li> <li>○ Sanierungs- bzw. Neubaupläne sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung vor Antragstellung abzustimmen. die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtes beträgt 50 % Prozent der bauordnungsrechtlich genehmigten Gebäudewerte</li> <li>○ bei Ausübung des Heimfalls beträgt die Entschädigung 25 % des Erbbaurechtes</li> <li>○ Vorrang vor dem Erbbaurecht wird im Grundbuch nicht gewährt</li> <li>○ Investitionskosten können in voller Höhe beliehen werden</li> <li>○ der spätere Ankauf des Grundstücks ist ausgeschlossen</li> </ul>

## 2. Vergabe

Interessenten sind aufgefordert, ein Kaufangebot in schriftlicher und zusätzlich elektronischer Form (z.B. USB-Stick, CD- Rom), 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. Die Hansestadt Lübeck behält sich vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern.

Erbbaurechtsbestellungen bedürfen der Zustimmung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung muss der Erbbaurechtsnehmende namentlich feststehen. Projektgesellschaften müssen gegründet und im Handelsregister eingetragen sein. Eine



Erbbaurechtsbestellung kann ausschließlich an den im Beschluss der Bürgerschaft genannten Erbbaurechtsnehmer 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.

Die abschließende Entscheidung über die Bestellung des Erbbaurechts trifft die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck.

## **Der Kaufpreis für das Gebäude beträgt 135.000,00 EUR.**

Sollten Sie Interesse an dem Erwerb der Immobilie sowie der Bestellung eines Erbbaurechts haben, dann muss Ihr schriftliches Angebot mindestens folgende Angaben enthalten:

- Bestätigung für den Kauf des Gebäudes
- Gastronomisches Konzept
  - o Projektbeschreibung (incl. Öffnungszeit, Mitarbeiterzahl)
  - o Beachtung der Marke Seebad Travemünde (TEK 2030)
  - o Alleinstellungsmerkmal des Angebotes als gastronomische Bereicherung des Ortes
- Finanzierung
  - o Kalkulation mit Finanzierungsplan
  - o Finanzierungsbestätigung eines in der Bundesrepublik Deutschland ansässigen Kreditinstitutes
- Sachkundenachweis
- Sanierungskonzept
- Nachweis über die Stellplätze
- Ausgefüllter Angebotsbogen (**Anlage 5**)
- Verpflichtungserklärung (**Anlage 6**)

Nach Zuschlagserteilung sind die vollständigen Antragsunterlagen für die Baugenehmigung innerhalb von 6 Monate nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages einzureichen. Das Gebäude ist 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, seine eingereichten Vorschlag entsprechend der geltenden Vorschriften zu überarbeiten und eventuell anzupassen.

**Das Interessenbekundungsverfahren beginnt mit der Veröffentlichung dieses Schreibens und endet am 30.08.2024.**

Die benötigten Unterlagen müssen zum **30.08.2024, 12.00 Uhr**, schriftlich in einem verschlossenen Umschlag beim Kurbetrieb Travemünde, Kirchenstraße 3-5, 23570 Lübeck-Travemünde, eingegangen sein. Der Umschlag muss die Aufschrift „Interessenbekundungsverfahren Vorderreihe 22/23a – Pesel; nicht öffnen!“ tragen. Zusätzlich zu dem schriftlichen Gebot ist 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. Das Objekt kann nach Absprache werktags besichtigt werden.

<b>Anlagenübersicht</b>	
<b>Anlage 1</b>	Lageplan
<b>Anlage 2</b>	Bauvorbescheid
<b>Anlagen 3.1 – 3.8</b>	Pläne
<b>Anlage 4</b>	Protokoll Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck
<b>Anlage 5</b>	Angebotsbogen
<b>Anlage 6</b>	Verpflichtungserklärung
<b>Anlage 7</b>	Bewertungsmatrix

