

# Grundstücksangebot in Lübeck

## Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld



LOS 1 – Geschosswohnungsbau nebst Quartiersgarage



Inhaltsverzeichnis:

1. Lage.....	3
2. Anlass und Ziel .....	4
3. Angebot und Grundstücksdaten .....	5
4. Planungsrechtliche Situation .....	5
5. Erschließung .....	6
a. Straßen.....	6
b. Kalte Nahwärme .....	6
c. Medien/Zweitanschluss .....	6
d. Müllentsorgung/ Unterflurbehälter .....	7
e. Regenwasser/ Schwammstadt .....	7
f. Naherholung .....	7
6. Bauverpflichtung .....	8
a. Bauzeiten.....	8
b. Bodenbeschaffenheiten .....	8
7. Quartiersgarage .....	8
a. Stellplatznachweis.....	8
b. Erdsonden .....	9
8. Wohnungsarten / Sozialer Wohnungsbau .....	9
9. Erwerbskosten .....	10
10. Bewerbungsverfahren .....	11
11. Anhandgabe.....	11
12. Grundstückskaufvertrag.....	12
13. Kontakt.....	14
14. Übersicht der Anlagen .....	16



# 1.Lage

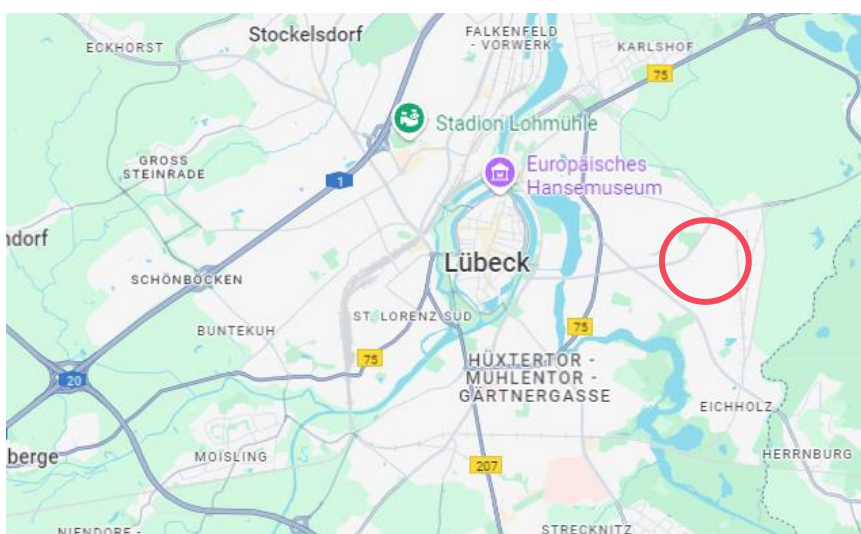


Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nord-östlichen Rand der Metropolregion Hamburg an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins. Ihre Altstadt liegt nur rund 65 km entfernt vom Hamburger Stadtzentrum. Durch die Autobahnen A 1 und A 20, das Schienennetz sowie die vielfältigen Fährverbindungen ab Travemünde und die Anbindung an das europäische Binnenwassernetz sind viele Standorte und Regionen gut erreichbar.

Die Hansestadt Lübeck ist flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat ca. 220.000 Einwohner/Innen. Als Oberzentrum hat die Hansestadt Lübeck eine stetig wachsende regionale und überregionale Bedeutung und ist Einzelhandelsstandort, Arbeitsstätte und kultureller Mittelpunkt für über 550.000 Menschen. Die wachsende Versorgungsfunktion der Hansestadt Lübeck für das Umland bietet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau der Hansestadt als Arbeits- und Wohnstandort.

Seit 1987 steht die historische Innenstadt der Hansestadt Lübeck als UNESCO Weltkulturerbe unter besonderem Erhaltungsschutz und wird damit noch vielen Generationen von Bewohnern:Innen und Besuchern:Innen erhalten bleiben.

Seit 1987 steht die historische Innenstadt der Hansestadt Lübeck als UNESCO Weltkulturerbe unter besonderem Erhaltungsschutz und wird damit noch vielen Generationen von Bewohnern:Innen und Besuchern:Innen erhalten bleiben.



Das Wohnquartier Lauerhofer Feld liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Ortsteil Marli des Stadtteils St. Gertrud. Der Stadtteil ist wegen seiner zentralen Lage und des hohen Freizeitwerts sehr gefragt. Für den Individualverkehr ist das Wohnquartier über die Schlutuper Straße sowie an das Rad- und Wanderwegenetz in den Grünzügen optimal angebunden. Direkt an der Schlutuper

Straße befindet sich zudem eine Bushaltestelle, so dass die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreicht werden kann. Mehrere Schulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten sowie das Einzelhandelszentrum „Neuer Kaufhof“ und weitere Nahversorger sind fußläufig erreichbar. Die Altstadt ist mit dem Fahrrad in ca. 15 Minuten erreichbar. Im Südwestes des Quartiers







wird neben der bereits vorhandenen St. Philippus-Kirche ein Quartiersplatz errichtet. Direkt am Quartiersplatz befindet sich zurzeit eine Kindertagesstätte. Daneben ist eine weitere Kindertagesstätte geplant. Das Sport- und Freizeitangebot im Quartier ist geprägt durch den Bolz- und Kinderspielplatz im südöstlichen Bereich, den in der Nähe befindlichen Sportverein sowie umliegende Naherholungsorte.

## 2. Anlass und Ziel

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck gelegt. Der Wohnungsmarkt ist jedoch sowohl auf der Nachfrageseite als auch auf der Angebotsseite in einem stetigen Wandel. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen führen zu einer sich stetig ändernden Nachfrage nach Wohnraum. Im Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt, wurde ein über die Bestandserneuerung hinausgehender zusätzlicher Bedarf von ca. 5.300 Wohnungen bis ca. 2040 ermittelt.

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbaubedarfs hat die Hansestadt Lübeck beschlossen, einen Teil der ehemaligen Kleingartenanlage „Lauerhof“ einschließlich des angrenzenden Grünzuges nebst Bolzplatz als Wohngebiet zu entwickeln und den Bebauungsplan 07.32.00 – Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld – aufgestellt.

Das Wohnquartier Lauerhofer Feld leistet einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs für Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser vorwiegend in Form von Reihenhäusern und Doppelhäusern. Insgesamt werden ca. 400 bis 440 Wohneinheiten im Quartier entstehen.

Das von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Vermarktungskonzept umfasst insgesamt 7 Lose. Ein wesentlicher Teil der vorgenannten Wohneinheiten ist im Los 1 zu realisieren, welches Gegenstand dieses Exposés ist.



## 3. Angebot und Grundstücksdaten

Zum Verkauf steht hier das Los 1 mit Geschosswohnungsbau und Quartiersgarage (siehe auch **Anlage I** - Katasterplan).

Adresse:	Schlutuper Straße und Grünfeldring
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck
Grundbuchblatt	82625
Gemarkung:	St. Gertrud
Flur:	12
Flurstücke:	671, 672, 681, 689, 690
Grundstücksgröße:	21.626 m <sup>2</sup>
Eigentümerin:	Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan:	07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld Baufeld 1-4 (WA), 5 (SO) und 7-12 (WA)



Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Das Grundstück ist im Grundbuch von Lübeck, Blatt 82625, in Abt. II und III lastenfrei.

## 4. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 07.32.00 „Schlutuper Straße/Lauerhofer Feld“, dessen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck unter Bekanntmachungen (<https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/d/07-32-00>) eingesehen werden. Eine von dem Bereich 5.610 – Stadtplanung und Bauordnung erstellte Gebrauchsanweisung (**Anlage II**) kann als Anregung bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben genutzt werden.



## 5. Erschließung

Das Grundstück wird baureif, altlastenfrei und voll erschlossen verkauft.

### a. Straßen

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Straße „Schlutuper Straße“ sowie über eine untergeordnete verkehrsberuhigte Ringstraße im Quartier (Grünfeldring).

### b. Kalte Nahwärme

Die Wärmeversorgung der einzelnen Grundstücke wird über ein Kaltes Nahwärmesystem erfolgen, welches durch die Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH gebaut und durch die Stadtwerke Lübeck Energie GmbH betrieben wird. Es besteht eine Anschluss- und Benutzungsverpflichtung über die Dauer von 40 Jahren nach Inbetriebnahme des Kalten Nahwärmesystems. Daher sind alle Grundstücke an das Kalte Nahwärmenetz anzuschließen. Die Kaufenden verpflichten sich mit der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH einen Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen. Im Falle eines Weiterverkaufs ist die Verpflichtung zum Abschluss des Wärmelieferungsvertrages an den nachfolgenden Erwerbenden zu übertragen.

### c. Medien/Zweitanschluss

Die Verkäuferin verlegt die Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser ca. 1 m auf das Grundstück. Die entsprechenden Schächte werden neu erstellt. Die genauen Lagepläne der Schächte werden mit Anhandgabe zur Verfügung gestellt.

Sollten auf Antrag des Grundstückskäufers/ des zukünftigen Grundstückseigentümers zusätzliche Grundstücksanschlüsse hergestellt bzw. vorhandene Grundstücksanschlüsse verändert werden (sog. Zweitanschlüsse), sind Entwässerungs-Ausbaubeiträge nach der dann gültigen Satzung über die Erhebung von Anschluss- und Ausbaubeiträgen der Hansestadt Lübeck (Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung – ABS) der Hansestadt Lübeck in Höhe der tatsächlich entstehenden Kosten zu zahlen.

Die anfallenden Hausanschlusskosten und Zweitanschlüsse für Wärme, Wasser, Strom, Glasfaser, Telekommunikation gehen zu Lasten des Kaufenden (siehe S. 10).



## d. Müllentsorgung/ Unterflurbehälter

Im Bebauungsplan wurden für die Müllentsorgung sogenannte Unterflurbehälter festgesetzt. Hierzu gilt es die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Abfallwirtschaft (Abfallwirtschaftssatzung – AbfWS, insb. § 16 AbfWS) sowie die Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Gebühren für die öffentliche Abfallwirtschaft in der Hansestadt Lübeck (insb. § 6 Abfallbeseitigungsgebührensatzung) zu beachten.

Es ist mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck eine Abstimmungsvereinbarung für die Errichtung der Unterflurbehälter zu schließen.

## e. Regenwasser/ Schwammstadt

Im Quartier soll die Regenwasserentwässerung nach dem „Schwammstadt“-Prinzip erfolgen. Das bedeutet, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser auch auf dem Grundstück zu versickern oder zu verdunsten hat. Hierfür sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten (z.B. extensiv begrünte Dachflächen). Ein entsprechender Versickerungsantrag ist bei der zuständigen Stelle – untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck – zu stellen.

Wird eine Versickerung, aus welchen Gründen auch immer, nicht eingehalten werden können, wird bei Anschluss an eine öffentliche Niederschlagswasserleitung ein Anschlussbeitrag für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung durch die Hansestadt Lübeck, vertreten durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck, erhoben werden müssen.

## f. Naherholung

Das Wohnquartier Lauerhofer bietet optimale Möglichkeiten der Naherholung. Ein Grünzug fasst das Quartier im Süden, Osten und Norden ein. Daneben ist ein Grünzug in der Mitte des Quartiers so angeordnet, dass eine Nord-Süd-Verbindung des äußeren Grünzuges entsteht. Die dort neu gebauten Rad- und Wanderwege ermöglichen somit unter anderem eine optimale Anbindung zu den im Quartier befindlichen Erholungsflächen sowie zu den angrenzenden Naherholungsgebieten z.B. bis zur Wakenitz.

Der im Südosten befindliche Bolzplatz wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die Hansestadt Lübeck aufgewertet. Dieser wird Bewegungsangebote für Jugendliche und Erwachsene enthalten. Daneben wird ein Kinderspielplatz neu errichtet.



## 6. Bauverpflichtung

### a. Bauzeiten

Eine Bebauung des Grundstückes wird aufgrund der derzeit durchgeführten Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich ab Ende 2025 erfolgen können. Der Baustart für den Hochbau auf dem Grundstück hat daher in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck zu erfolgen.

### b. Bodenbeschaffenheiten

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes besteht kein Kampfmittelverdacht.

Orientierende Altlastenerkundungen und Bodenuntersuchungen liegen vor und werden als Grundlage für Ihre Planung zur Verfügung gestellt (**Anlage III a-c**).

Das Grundstück ist altlastenfrei. Grundsätzlich weist die Hansestadt Lübeck vorsorglich darauf hin, dass sich im Boden der Grundstücke Fremdstoffe aus der Nutzung als Kleingarten befinden könnten, obgleich der Boden bei Abriss der Parzellen bereits grob gesiebt wurde. Sollten etwaige Fremdstoffe (z.B. Metalle von z.B. Feuertonnen, Gartenzäunen, etc, Baustoffe von z.B. Gartenhütten, etc. oder ähnliche Stoffe, die der Nutzung der ehemaligen Kleingartenanlage zugeordnet werden könnten) gefunden werden, so werden die Entsorgungskosten für diese Fremdstoffe auf der Deponie von der Hansestadt Lübeck gegen Vorlage eines entsprechenden Beleges übernommen. Hierzu zählen nicht die Kosten für den Bodenaushub, die Erdarbeiten und den Transport.

Aufgrund des Gefälles im Gelände sind Aufschüttungen mit vorhandenem, gesiebttem Oberboden vorgenommen worden, um die Grundstücke an das künftige Straßenniveau anzugleichen. Auf dem Grundstück wird im Bereich des Baufeldes der Oberboden abzutragen und, sofern nicht anderweitig verwendbar, zu entsorgen sein, damit die Gebäude gebaut werden können. Die Kosten der Abtragung und Entsorgung hat der/die Käufer:in zu tragen.

## 7. Quartiersgarage

### a. Stellplatznachweis

Die erforderlichen Bewohner- und Besucherstellplätze sind in der Quartiersgarage nachzuweisen. Für die zu errichtenden Gebäude ist mit Einreichung des Bauantrags ein Stellplatznachweis einzureichen. Die (möglichen) Nachweis- und Ablöseoptionen richten sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen rechtlichen Bestimmungen. Für Fahrradstellplätze gilt dies analog.





## b.Erdsonden

Für die Wärmeversorgung über ein Kaltes Nahwärmesystem ist es erforderlich, im Quartier Erdsonden zu bohren. Ein Teil der Erdsonden soll unter der Quartiersgarage in den Boden eingelassen werden. Dafür wird es erforderlich sein, dass das Grundstück zulasten der Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH dinglich im Grundbuch belastet wird.

## 8.Wohnungsarten / Sozialer Wohnungsbau

Grundsätzlich sind die Wohnungen im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen und im sozial geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Die Kaufenden werden hinsichtlich des sozialen Wohnungsbaus verpflichtet, einen Förderantrag für 130 Wohneinheiten beim Land SH zu stellen. (siehe hierzu die zurzeit gültigen Regelungen auf der Internetseite: <https://www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen/>)

Sollte die Förderzusage des Landes SH für weniger als das Beantragte erteilt werden, hat der Kaufende die Verpflichtung, den maximal bewilligten Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Für den Fall, dass weniger als 80 Wohneinheiten gefördert werden, dürfen bis zu 50% der übrigen Wohnfläche als Eigentumswohnungen errichtet werden. Die Anzahl der Eigentumswohnungen wird auf maximal 80 Wohneinheiten begrenzt. Die verbleibenden Wohnungen sind als frei finanziert Mietwohnungsbau herzustellen.

### Wohnungsgrößen sozialer Wohnungsbau

Die Wohnungsgrößen der sozial geförderten Wohnungen sollen nachfolgend aufgeführter Verteilung entsprechen:

- 40% der Wohneinheiten für eine Person (bis 50m<sup>2</sup>),
- 30% der Wohneinheiten für 2 bis 3 Personen (über 50 bis 75m<sup>2</sup>),
- 20% für 4 Personen (über 75 bis 90m<sup>2</sup>) und
- 10% für 5 bis 6 Personen (über 90 bis 115m<sup>2</sup>).

Benennungs- und Besetzungsrechte können von dem/der jeweiligen Investor:in angeboten werden (siehe **Anlage IV** - Bewertungsmatrix). Es sollte für zu vereinbarende Benennungsrechte eine analoge Verteilung wie bei den Wohnungsgrößen angestrebt werden.

### Kurzerläuterung:

Benennungsrecht bedeutet, dass die Hansestadt Lübeck dem Vermieter drei Mieter vorschlägt, von denen ein Mieter ausgewählt werden muss.

Bei einem Besetzungsrecht hat der Vermieter die Wohnung mit einem von der Hansestadt Lübeck vorgeschlagenen Mieter zu belegen.



## Miet- und Belegungsbindungen

Für die im geförderten Wohnungsbau errichteten Mietwohnungen ist von Belegungsbindungen (einschl. der o.g. Benennungs- und Besetzungsrechte) für einen Zeitraum von 35 Jahren auszugehen. Die im freifinanzierten Wohnungsbau errichteten Wohnungen sind für mindestens 25 Jahre als Mietwohnungen zu nutzen.

# 9. Erwerbskosten

Die Erwerbskosten setzen sich im Wesentlichen aus den nachstehenden Positionen zusammen:

## Grundstückskaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 300,- EUR je qm, mithin insgesamt 6.487.800 EUR.

Dieser beinhaltet einen Erschließungsbeitrag in Höhe von ca. 2.417.264,78. EUR

Eine Änderung der Höhe der Erschließungsbeiträge kann bis zum Abschluss des notariell zu beurkundenden Grundstückskaufvertrages möglich sein. Ursächlich hierfür können u.a. höhere Angebote in der Ausschreibung der Bauleistungen oder konkret vorliegende erhöhte Baukosten für die Erschließungsmaßnahmen sein. Hierdurch ändert sich der Gesamtkaufpreis jedoch nicht.

## Anschlussbeiträge für die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung

Schmutzwasser - Die Anschlussbeiträge für den erstmaligen Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserleitung sind von den Käufer:innen zu tragen und werden mit dem Kaufpreis fällig. Der Anschlussbeitrag beträgt z. Zt. für Schmutzwasser 4,27 EUR/m<sup>2</sup> beitragspflichtiger Fläche.

Der Anschlussbeitrag beträgt nach der z. Zt. gültigen Anschluss- und Ausbaubeitragsatzung der Hansestadt Lübeck (ABS) voraussichtlich 167.730,53 EUR.

Die z. Zt. gültige ABS kann auf der Internetseite der Entsorgungsbetriebe Lübeck unter <https://www.entsorgung.luebeck.de/privatkunden/entwaesserung/anschlussbeitraege.html> eingesehen werden.

## Kosten für Grundstücks-/ Hausanschlüsse

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die noch anfallenden Grundstücks-/ Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Wärme, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie zusätzlichen Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser), die von den jeweiligen Grundstückseigentümer:innen gesondert zu zahlen sind.

## Nebenkosten

Auf den Kaufpreis und die Erschließungsbeiträge ist eine Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückspreises) zu entrichten. Hinzu kommen die Notar- und Gerichtskosten. Eine Courtage fällt nicht an. Die Nebenkosten haben die Kaufenden zu tragen.



## 10. Bewerbungsverfahren

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) **bis zum 31.01.2025** mit dem beigefügten Bewerbungsbogen zu erklären (**Anlage V**). Nach Fristablauf eingehende Bewerbungen können beim Auswahlverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Kriterien für den Zuschlag richten sich nach der in **Anlage IV** dargestellten Bewertungsmatrix.

Für die Anerkennung der Punkte gemäß der Bewertungsmatrix ist der Bewerbungsbogen vollständig auszufüllen und mit Datum und Unterschrift einzureichen. Zudem ist bei juristischen Personen ein aktueller und vollständiger Handelsregisterauszug der Bewerbung beizulegen.

Die Vollständigkeit der genannten Unterlagen wird vorausgesetzt. Eine Erstattung der Kosten, die den Teilnehmern durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen. Die durchführende Stelle behält sich vor, mit den Interessenten Verhandlungen über die eingereichten Konzepte zu führen.

So genannte gleitende Angebote oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Angebote werden ausgeschlossen und bei der Vergabe nicht berücksichtigt.

Die Bewerbung mit allen erforderlichen Nachweisen richten Sie in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk: „**Gebot Grundstück Lauerhofer Feld Los 1 – nicht öffnen**“ an

**Hansestadt Lübeck**

**FB Wirtschaft und Soziales**

**Bereich Wirtschaft und Liegenschaften**

**Fischstraße 1 - 3**

**23552 Lübeck**

Das Grundstück wird, vorbehaltlich der Zustimmung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck, an den/die Investor:in vergeben, welche:r die in der Bewertungsmatrix festgelegten Mindestkriterien erfüllt und die höchste Punktzahl bei den Auswahlkriterien erreicht. Eine Abgabe der Interessenbekundung per E-Mail ist nicht zulässig.

## 11. Anhandgabe

Der/Die Bewerber:in, der/die den Zuschlag für das Grundstück erhält, muss mit der Eigentümerin (Hansestadt Lübeck) eine Anhandgabe vereinbaren. Innerhalb des Anhandgabezeitraums (neun Monate) ist das Grundstück exklusiv für die künftigen Erwerber:innen reserviert. So haben die Kaufenden ausreichend Zeit, wichtige Details zum Bauvorhaben und zur endgültigen 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 anhand gegebene Summe bei der Eigentümerin.



Sofern eine Verlängerung des Anhandgabezeitraumes vereinbart wird, so ist ein erneutes Anhandgabeentgelt zu leisten.

## 12. Grundstückskaufvertrag

Der Grundstückskaufvertrag enthält Angaben u.a. zum Kaufpreis, Zahlungsfristen, Ablösesummen und Nebenkosten, Dienstbarkeiten, Bauverpflichtungen, Wiederkaufsrechte, Vertragsstrafen usw.

Die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages soll nach Ablauf des Zeitraums der Anhandgabe erfolgen.

### Kaufpreis und Kaufpreiszahlung

Der Kaufende verpflichtet sich den Kaufpreis 4 Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung zu zahlen.

Im Kaufpreis ist der Erschließungsbeitrag enthalten, dieser wird im Grundstückskaufvertrag gesondert ausgewiesen. Die Anschlussbeiträge für die Schmutzwasserentwässerung sind zusätzlich an die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck zu entrichten.

Mit Zahlung des Kaufpreises ist der Erschließungsbeitrag abgegolten. Es wird keine Minder- oder Mehrberechnung erfolgen. Dies gilt für die Anschlussbeiträge ebenso.

Die Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückskaufpreises) sowie die Notar- und Gerichtskosten hat der Kaufende zu tragen.

### Energieversorgung mit Kalter Nahwärme

Der/die Käufer:in verpflichtet sich zum Anschluss an das im Quartier errichtete Wärmeversorgungssystem (Kalte Nahwärme) bis spätestens zum 08.11.2027 sowie zur Inbetriebnahme dessen. Gegebenenfalls kann die Anschlussfrist um ca. 2 Jahre, bis zum 30.10.2029, verlängert werden. Mit dem Versorgungsunternehmen ist im Vorwege ein Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen (**Anlage VI (Mustervertrag)**), der eine verpflichtende Abnahme von gelieferter Wärme über einen Zeitraum von 10 Jahren vorsehen wird. Zudem ist ein Investitionszuschuss für den Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz zu zahlen.

Außerdem werden vor Beginn der Errichtung der Gebäude auf dem Grundstück Erdsonden und Wärmeversorgungsleitungen insbesondere unter der Quartiersgarage verlegt.

Für die Gewährleistung einer optimalen Wärmeversorgung sind alle Gebäude mindestens in KfW55 – Standard zu errichten. In den Gebäuden sind Räumlichkeiten für die Haustechnik (Wärmepumpen) gemäß TAB Lauerhofer Feld der Stadtwerke Lübeck (**Anlage VII**) vorzuhalten.

Die erforderlichen Nutzungsrechte werden durch die Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Neben der Quartiersgarage wird vorrübergehend ein Technikcontainer aufgestellt werden. Wenn alle Häuser im Quartier an das Kalte Nahwärmenetz angeschlossen sind, wird dieser entfernt werden.





## **Quartiersgarage**

Die Versorgung mit Kalter Nahwärme im Wohnbauquartier erfordert einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination des Bauvorhabens, da unterhalb der Quartiersgarage bis September 2025 die Erdwärmesonden in den Boden eingebracht werden müssen. Es besteht daher eine Verpflichtung die Planung der Quartiersgarage, insbesondere die Planung des Gebäudes, die Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne, sowie die Durchführung der Baumaßnahme mit der Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH vorrangig und frühzeitig abzustimmen und zu koordinieren. Dies ist insbesondere bei der Planung des Gebäudefundaments von entscheidender Bedeutung.

## **Bauverpflichtung**

Im Grundstückskaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke enthalten sein, um im Interesse aller Erwerbenden eine zügige Bebauung des Wohnquartiers zu gewährleisten.

Für die Errichtung des Wärmeversorgungssystems wurden Fördermittel beantragt. Voraussetzung für die Förderung ist, dass nach Zuwendungsbescheid innerhalb von 4 Jahren, mit einmaliger Verlängerungsmöglichkeit dieses Zeitraumes um zwei Jahre, alle Gebäude an das Wärmeversorgungssystem angeschlossen und mit Wärme beliefert werden müssen. Der/Die Grundstückskäufer:in stellt daher eine Fertigstellung der Gebäude und den Anschluss an das Kalte Nahwärmesystem bis zum 08.11.2027, bei Verlängerung spätestens bis zum 30.10.2029, sicher. Eine spätere Fertigstellung führt zu einem Wegfall von Fördermitteln. Die Erwerbenden haben diesen Ausfall zu kompensieren.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung werden im Kaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafen erhoben. Die Hansestadt Lübeck kann nach Ablauf einer angemessenen Frist zusätzlich das im Grundbuch zu sichernde Wiederkaufsrecht ausüben.

## **Baustellenlogistik**

Die zeitgleiche Realisierung von Neubauten im Wohnbauquartier erfordert einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination der Bauvorhaben. Es besteht daher eine Verpflichtung Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne erstellen zu lassen und vorzulegen, und sich mit der Hansestadt Lübeck und/ oder einem von ihr beauftragten Unternehmen abzustimmen.

## **Erbbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht - Quartiersgarage**

Die Hansestadt Lübeck wird ein erbbaurechtsähnliches Wiederkaufsrecht im Grundstückskaufvertrag für das Flurstück 671, Flur 12, Gemarkung St. Gertrud (Quartiersgarage) vereinbaren. Hierdurch erhält die Hansestadt Lübeck die Möglichkeit das Grundstück nach 99 Jahren zu dem dann gültigen Verkehrswert zurückzukaufen.

Sofern die Hansestadt Lübeck sich zur Ausübung dieses Wiederkaufsrechtes entschließt, wird der jeweilige Eigentümer für das darauf befindliche Gebäude zum gegebenen Zeitpunkt eine Entschädigung erhalten.



---

## 13. Kontakt

### Auskunft zur Vermarktung:

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 2 – Wirtschaft und Liegenschaften  
Bereich Grundstücksmanagement Ost  
Fischstraße 1-3 • 23552 Lübeck

Frau Heike Nischik  
Tel. : 0451 122 2309  
Email : [liegenschaften@luebeck.de](mailto:liegenschaften@luebeck.de)

### Auskunft zur Bebaubarkeit:

#### Planung und Gestaltung

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 5 – Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Mühlendamm 12 • 23552 Lübeck

Frau Ingrid Krön  
Tel. : 0451 122 6138  
Email : [stadtplanung@luebeck.de](mailto:stadtplanung@luebeck.de)

#### Bauantragsverfahren

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

#### Müllentsorgung / Unterflurbehälter

Hansestadt Lübeck  
Entsorgungsbetriebe Lübeck

Malmöstraße 22 • 23560 Lübeck

Email : [entsorgungsbetriebe@ebl.de](mailto:entsorgungsbetriebe@ebl.de)  
Tel.: 0451 707600



---

## Auskunft zur Energieversorgung:

### Kalte Nahwärme / Erdsonden und Wärmepumpen

Stadtwerte Lübeck Innovation GmbH  
Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck

Herr Woldenga  
Tel: 0451 888 6161  
Email: [lhf@swhl.de](mailto:lhf@swhl.de)



---

# 14. Übersicht der Anlagen

Anlage I – Katasterplan

Anlage II – Gebrauchsanweisung

Anlage III – Bodenuntersuchungen:

a – orientierende Untersuchung

b – Detailuntersuchung

c – Oberbodenprüfung / Bodendeklaration

Anlage IV – Bewertungsmatrix

Anlage V – Formular Interessenbekundung

Anlage VI – Muster Energiedienstleistungsvertrag Stadtwerke Lübeck Energie GmbH

Anlage VII – TAB Lauerhofer Feld der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH

