



Baugrundstück für ein Mehrfamilienhaus

Ausschreibung

Ausgeschrieben wird ein 1.727 m² großes Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus in Lübeck St. Lorenz wahlweise zum Verkauf oder im Erbbaurecht.

Dieses Exposé finden Sie unter: www.bekanntmachungen.luebeck.de

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 2
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3 | 23552 Lübeck
Tel. (0451) 122-2327
liegenschaften@luebeck.de
www.luebeck.de



Inhalt

Kurzübersicht	3
Lage und Beschreibung des Grundstücks	4
Hinweise zum Grundstück.....	5
Planungsrecht und Bauverpflichtung.....	5
Kaufpreis bzw. Erbbauzins.....	6
Abgabe eines Angebotes	6
Vergabebedingungen.....	7
Allgemeine Verfahrenshinweise	7
Ansprechpartnerin	8
Anlagen	8



©Geoportal der Hansestadt Lübeck; Schrägluftbilder April 2022

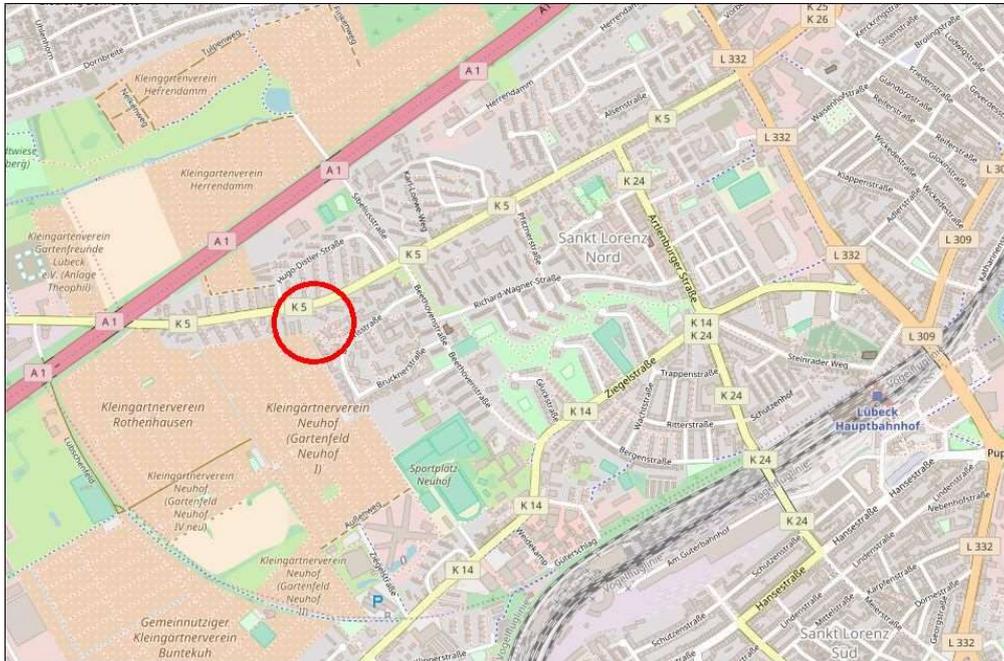
Kurzübersicht

Lage:	Hansestadt Lübeck Schönböckener Straße 87c Gemarkung St. Lorenz, Flur 17 Flurstück 737
Grundstücksgröße:	1.727 m ²
Grundbuch:	Lübeck, Blatt 82764 Das Grundbuch ist in Abt. II und III lastenfrei.
Bebaubarkeit:	nach § 34 BauGB



©Geoportal der Hansestadt Lübeck; Luftbilder 2019

Lage und Beschreibung des Grundstücks



© Geoportal der Hansestadt Lübeck; TopPlus-Web-Open

Das Grundstück liegt in der Schönböckener Straße im Stadtteil St. Lorenz Nord, nur 2,5 km vom Hauptbahnhof und 3 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Autobahn A1 ist in circa 5 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Weniger als 2 Kilometer entfernt vom Grundstück befinden sich mehrere Supermärkte, Bäcker, Drogerien, eine Grund- und Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium sowie ein Schwimmbad. Die Buslinie 2 fährt in unmittelbarer Nähe des Grundstückes ab.

Das Grundstück ist 1.727 m² groß. Der Zuschnitt des Grundstückes ergibt sich aus dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster ([Anlage 1](#)).

Das Grundstück ist im Bereich der Zufahrt mit einem kleinen Gebäude bebaut. Es handelt sich um einen ehemaligen Kiosk, der aufgrund seiner ansprechenden Architektur im 50er-Jahre-Stil städtebaulich als erhaltenswert einzustufen ist.

Die stadtbildprägende Eiche neben dem Kiosk fällt unter die Baumschutzsatzung. Sie wird als besonders erhaltenswert eingestuft. Gemäß einem Baumgutachten hat sich die Statik der Eiche an den Kiosk angepasst, der auf dem Wurzelwerk des Baumes steht. Auch aus diesem Grund ist der Kiosk zu erhalten. Er weist eine gute Bausubstanz auf, so dass eine Nutzung als Nebenanlage für Geräte, Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren oder als Paketlager vorstellbar ist.

Der weitere Gehölzbestand vor allem im Osten des Grundstücks ist -auch aus stadtklimatischen und ökologischen Gründen- ebenfalls als erhaltenswert einzustufen.

Hinweise zum Grundstück

Die vorhandene öffentliche Wegeverbindung entlang des Grundstückes, welche die Schönböckener Straße mit der Brahmstraße verbindet, ist dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Grundstück befinden sich Strom-, Gas und Wasserleitungen der TraveNetz GmbH und der Stadtwerke Lübeck. Diese Leitungen sind im Zuge des Verkaufes grundbuchlich per beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zu sichern.

Das Grundstück ist noch im Mischsystem der Entsorgungsbetriebe angeschlossen. Bei einer Bebauung kann es mit Schmutzwasser an das Leitungsnetz der Entsorgungsbetriebe angeschlossen werden. Das Regenwasser muss versickert oder auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Bebauung mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Die Entsorgungsbetriebe weisen darauf hin, dass das in Rede stehende Grundstück bereits zum Anschlussbeitrag veranlagt worden ist. Es fallen somit keine Anschlussbeiträge für einen Erstanschluss mehr an. Sollten in Zukunft jedoch weitere Anschlüsse erforderlich sein bzw. vorhandene Anschlüsse geändert werden müssen, ist der Grundstückseigentümer verpflichtet Beiträge nach der Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung der Hansestadt Lübeck zu zahlen. Zum beitragsfähigen Aufwand gehören die tatsächlich entstandenen Kosten für die Herstellung oder Änderung der Grundstücksanschlüsse. Dazu gehören auch die tatsächlich entstandenen Kosten der Wiederherstellung der Oberfläche.

Planungsrecht und Bauverpflichtung

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Ein positiver Bauvorbescheid für ein Wohngebäude mit max. ca. 250 m² Grundfläche, 4 Vollgeschossen (ohne zusätzliches Staffelgeschoss) und ca. 16 Wohneinheiten liegt bereits vor. Es ergibt sich somit eine Bruttogeschossfläche von 1.000 m² und eine realisierbare Wohnfläche von ca. 800 m². Der Bauvorbescheid hat eine Gültigkeit bis zum 10.12.2026. Eine Darstellung der möglichen Bebauung ist der als Anlage 2 beigefügten Skizze zu entnehmen.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel, Wohnungsbau zu fördern. In dem abzuschließenden Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag wird daher eine Bauverpflichtung dahingehend vereinbart, dass das Grundstück innerhalb von 2,5 Jahren nach Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen ist. Diese Bauverpflichtung wird für den Fall, dass keine fristgerechte Bebauung erfolgt, durch ein im Grundbuch einzutragendes Wiederkaufsrecht bzw. Heimfallrecht zu Gunsten der Hansestadt Lübeck gesichert.

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.03.2019 soll der Anteil des geförderten Wohnungsbaus bei allen neuen Projekten mindestens 30% bezogen auf die Anzahl der Wohnungen betragen. Sollte die Förderzusage des Landes Schleswig-Holstein für weniger als die beantragten 30 % erteilt werden, ist mindestens der bewilligte Anteil an gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

Kaufpreis und Erbbauzins

Der Mindestkaufpreis für das Grundstück beträgt **520.000,- EUR**.

Es ist auch möglich das Grundstück im Erbbaurecht zu nutzen. Der Erbbauzins würde 2 % p.a. vom fiktiven Kaufpreis betragen, mithin mindestens **10.400,- EUR jährlich** (2 % von 520.000,- EUR). Der Erbbauzins wird im abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag wertgesichert vereinbart werden. Sollten auf dem Grundstück mehr als 50 % sozial geförderte Wohneinheiten geschaffen werden, würde der wertgesicherte Erbbauzins in den ersten 35 Jahren auf 1,7 % gemindert werden.

Abgabe eines Angebotes

Bitte geben Sie in Ihrem Angebot an, ob Sie das Grundstück kaufen oder ein Erbbaurecht daran haben möchten.

Bitte geben Sie Ihr schriftliches Angebot für den Kauf oder die Bestellung eines Erbbaurechtes **bis zum 28.04.2025, 12.00 Uhr** ab. Hierfür soll das beigefügte Muster eines Angebotes ([Anlage 3](#)) verwendet werden. So genannte gleitende Angebote (z.B. „Ich biete 100,- EUR mehr als das von anderer Seite unterbreitete Höchstgebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen versehene Angebote werden nicht berücksichtigt.

Ihr Angebot richten Sie bitte in einem verschlossenen Umschlag, welcher namentlich mit dem Ausschreibungsobjekt „Gebot für Grundstück Schönböckener Straße 87c, nicht öffnen!“ beschriftet ist, innerhalb der Ausschreibungsfrist an:

Hansestadt Lübeck
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Fischstraße 1-3
23552 Lübeck

Bitte legen Sie dem Angebot einen Nachweis zur Finanzierung sowie die ausgefüllte und unterschriebene ebenfalls als Anlage beigefügte Verpflichtungserklärung ([Anlage 4](#)) bei. Verspätet eingegangene Angebote können im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt werden. Die Gefahr eines verspäteten Zugangs trägt die Interessent:in.



Vergabebedingungen

Die Entscheidung über die Vergabe wird nach Höchstgebot getroffen. Zur Vergleichbarkeit von Angeboten zum Ankauf mit Angeboten zur Erbbaurechtsbestellung wird aus dem angebotenen Erbbauzins ein fiktiver Kaufpreis ermittelt (angebotener Erbbauzins / 2% = fiktiver Kaufpreis). Interessent:innen sind aufgefordert, ein Angebot in schriftlicher Form, 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 Interessent:innen keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Angebotsabgabe entstehen. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderungen bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.
- 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.

Allgemeine Verfahrenshinweise

Alle mit der Angebotsabgabe und dem Erwerb verbundenen Kosten (z.B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbssteuer) trägt die Käufer:in bzw. Erbbaurechtsnehmer:in.

Das Grundstück wird verkauft bzw. im Erbbaurecht vergeben wie es steht und liegt. Alle Ansprüche und Rechte wegen Mängeln am Grundstück werden ausgeschlossen. Die Hansestadt Lübeck haftet insbesondere nicht für das Flächenmaß und die Verwendbarkeit des Grundstückes.

Die endgültige Entscheidung über den Verkauf bzw. die Bestellung eines Erbbaurechts wird durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck getroffen. Ziel ist es, den Grundstückskaufvertrag bzw. Erbbaurechtsvertrag innerhalb von 12 Wochen nach erfolgter Bürgerschaftsentscheidung zu beurkunden. Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach der notariellen Beurkundung fällig, für den Erbbauzins werden gesonderte Fälligkeitszeitpunkte festgelegt.

Für die aus Anlass einer möglichen Besichtigung des Grundstückes evtl. entstandenen Schäden übernimmt die Hansestadt Lübeck keine Haftung.



Ansprechpartnerin

Hansestadt Lübeck
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
Frau Anita Bahr
E-Mail persönlich: anita.bahr@luebeck.de
E-Mail funktional: liegenschaften@luebeck.de
Tel. pers.: 0451/122-2327

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Anlage 2 – Skizze einer möglichen Bebauung
Anlage 3 – Angebot
Anlage 3 – Verpflichtungserklärung

