

# Grundstücksangebot in Lübeck

## Schlutuper Straße/ Lauerhofer Feld



### LOS 6 – Doppelhäuser (Erbbaurecht)



## Inhalt

<b>1. Lage</b> .....	4
<b>2. Anlass und Ziel</b> .....	5
<b>3. Angebot und Grundstücksdaten</b> .....	6
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	7
<b>5. Erschließung</b> .....	7
5.1. Straßen.....	7
5.2. Kalte Nahwärme.....	7
5.3. Medien / Zweitanschluss.....	7
5.3.1. Schmutzwasser .....	7
5.3.2. Glasfaser.....	7
5.3.3. Kalte Nahwärme, Strom und Wasser .....	7
5.4. Regenwasser/ Schwammstadt.....	8
5.5. Naherholung.....	8
<b>6. Bauverpflichtung</b> .....	8
<b>7. Bodenbeschaffenheit</b> .....	8
<b>8. Nebenanlagen</b> .....	9
8.1. Stellplätze .....	9
<b>9. Wohneinheiten / Nutzungsvorgaben</b> .....	9
<b>10. Erbbaurecht</b> .....	9
10.1. Laufzeit.....	9
10.2. Erbbauzins.....	10
10.3. Bebauung und Nutzung .....	10
10.4. Zustimmungsvorbehalte.....	10
10.5. Kostentragung.....	10
10.6. Heimfall.....	10
10.7. Entschädigung.....	11
10.8. Erbbaugrundbuch.....	11
10.9. Belastungsgrenze .....	11
10.10. Energieversorgung mit Kalter Nahwärme.....	11
10.11. Bauverpflichtung.....	11
10.12. Baustellenlogistik.....	11
<b>11. Weitere Kosten</b> .....	12
11.1. Erschließungskosten .....	12
11.2. Kosten für Hausanschlüsse .....	12



---

11.3.	Nebenkosten .....	12
<b>12.</b>	<b>Bewerbungsverfahren.....</b>	<b>13</b>
12.1.	Voraussetzungen und Auswahlkriterien.....	13
12.1.1.	Kreis der Bewerber:innen.....	13
12.1.2.	Baupartner:innen .....	13
12.1.3.	Wunschgrundstücke .....	13
12.1.4.	Bevorzugte Personengruppen.....	13
12.1.5.	Losverfahren und Nachrückregelung .....	14
12.2.	Vollständigkeit von Angeboten .....	14
12.3.	Rechtliche Hinweise .....	14
<b>13.</b>	<b>Kontakt.....</b>	<b>16</b>
<b>14.</b>	<b>Übersicht der Anlagen.....</b>	<b>18</b>



# 1. Lage

Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen 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.

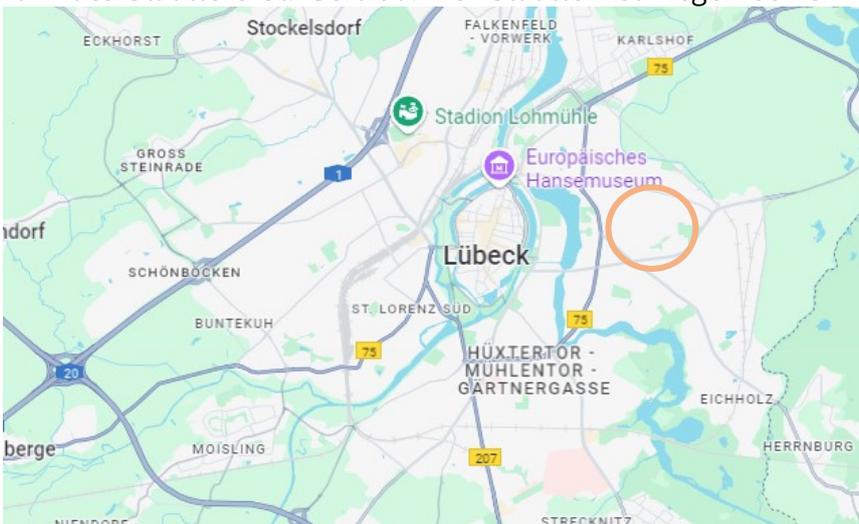


Die Hansestadt Lübeck ist flächenmäßig die größte Stadt im nördlichsten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland und hat ca. 220.000 Einwohner/Innen. Als Oberzentrum hat die Hansestadt Lübeck eine stetig wachsende regionale und überregionale Bedeutung und ist Einzelhandelsstandort, Arbeitsstätte und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

Entwicklungsmöglichkeiten für den Ausbau der Hansestadt Lübeck 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.

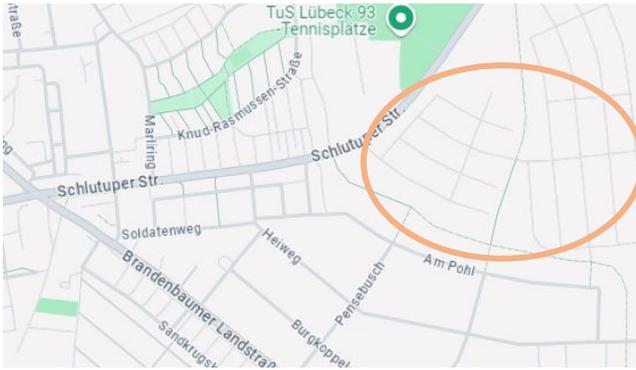
Das Wohnquartier Lauerhofer Feld liegt etwa 2,5 km östlich der Lübecker Altstadtinsel im Ortsteil Marli des Stadtteils St. Gertrud. Der Stadtteil ist wegen seiner zentralen Lage und des hohen



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 Kinderspielfeld 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.

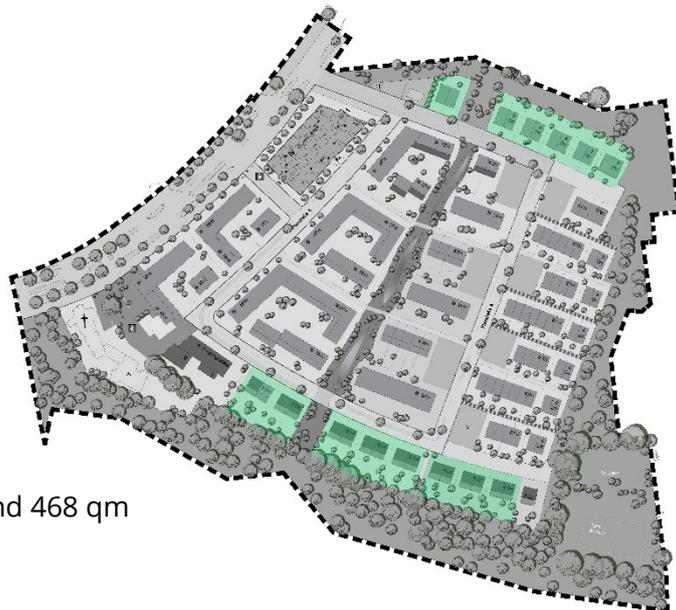
**Gegenstand dieses Exposé ist LOS 6, welches 28 Wohnungseinheiten in 14 Doppelhäusern umfasst.**



### 3. Angebot und Grundstücksdaten

Im Rahmen eines Gebotsverfahrens zum Festpreis stehen 28 Wohneinheiten des Loses 6 zur Bestellung eines Erbbaurechts für die Bebauung mit Doppelhaushälften zur Verfügung (**Anlage 1 - Katasterplan**). Die zugehörigen Baugrundstücke sind in den **Anlagen 2 und 3** detailliert dargestellt.

Adresse:	Grünfeldt-Ring
Gemeinde:	Hansestadt Lübeck
Grundbuchblatt	82625
Gemarkung:	St. Gertrud
Flur:	12
Flurstücke:	siehe <b>Anlage 4</b>
Grundstücksgröße:	Zwischen 298 qm und 468 qm (siehe <b>Anlage 4</b> )
Eigentümerin:	Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan:	07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld



Sonstiges:	Alle Grundstücke sind frei von Baulasten. Archäologische Untersuchungen wurden abgeschlossen. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Für die einzelnen Grundstücke werden separate Grundbücher gebildet. Diese sind in Abt. II und III unbelastet.
------------	---



## 4. Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke liegen 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 Stadtplanung und Bauordnung erstellte Gebrauchsanweisung (**Anlage 5**) kann als Anregung bei der Planung und Umsetzung der Bauvorhaben genutzt werden.

## 5. Erschließung

Die Grundstücke werden baureif, altlastenfrei und voll erschlossen übergeben.

### 5.1. Straßen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine untergeordnete verkehrsberuhigte Ringstraße im Quartier (Grünfeldt-Ring).

### 5.2. 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 Erbbauberechtigten verpflichten sich mit der Stadtwerke Lübeck Energie GmbH einen Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen. Im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts ist die Verpflichtung zum Abschluss des Energiedienstleistungsvertrages an den nachfolgenden Erwerbenden zu übertragen.

### 5.3. Medien / Zweitanschluss

#### 5.3.1. Schmutzwasser

Die Hansestadt Lübeck streckt die Hausanschlüsse für Schmutzwasser ca. 1 m auf die Grundstücke vor. Die entsprechenden Schächte werden neu erstellt. Entsprechende Lagepläne der Schächte werden zur Verfügung gestellt.

Sollten auf Antrag der Erbbauberechtigten zusätzliche Grundstücksanschlüsse hergestellt bzw. vorhandene Grundstücksanschlüsse verändert werden (sog. Zweitanschlüsse), so sind Entwässerungs- und Ausbaubeiträge nach der dann gültigen Satzung der Hansestadt Lübeck (Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung – ABS) in Höhe der tatsächlich entstandenen Kosten zu zahlen.

#### 5.3.2. Glasfaser

Es ist geplant, das Gebiet durch die Stadtwerke Lübeck Digital GmbH mit einem Glasfasernetz zu versorgen. Die Hausanschlusskosten gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

#### 5.3.3. Kalte Nahwärme, Strom und Wasser

Die anfallenden Hausanschlusskosten sowie Zweitanschlüsse für Kalte Nahwärme, Wasser und Strom gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.



## 5.4. Regenwasser/ Schwammstadt

Im Quartier soll die Regenwasserentwässerung nach dem „Schwammstadt“-Prinzip erfolgen. Das bedeutet, dass das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser auch auf diesen 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.

Soweit eine Versickerung, aus welchen Gründen, nicht eingehalten werden kann, wird bei Anschluss an eine öffentliche Niederschlagswasserleitung ein Anschlussbeitrag für die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung durch die Hansestadt Lübeck, vertreten durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck, erhoben.

## 5.5. Naherholung

Das Wohnquartier Lauerhofer Feld 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 erhalten. Daneben wird ein Kinderspielplatz neu errichtet.

Die Naherholungsflächen des inneren und äußeren Grünzuges, welche unmittelbar an die von dieser Losvermarktung betroffenen Fläche angrenzen, sind frei zu halten und während der eigenen Bautätigkeiten auf Verlangen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, durch Bauzäune auf eigene Kosten zu schützen.

# 6. Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke wird aufgrund der derzeit laufenden Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich ab Ende 2025 erfolgen können. Der Baubeginn für den Hochbau auf den Grundstücken hat in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck zu erfolgen.

Eine zügige Bebauung ist anzustreben. Der Hochbau ist vorzugsweise bis Oktober 2027 insoweit fertigzustellen, dass ein Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz erfolgen kann. Die Hansestadt Lübeck wird entsprechende Baufristen vertraglich vereinbaren.

# 7. Bodenbeschaffenheit

Gemäß Auskunft des Kampfmittelräumdienstes besteht kein Kampfmittelverdacht.

Orientierende Altlastenerkundungen und Bodenuntersuchungen liegen vor und werden als Grundlage für Ihre Planung zur Verfügung gestellt (**Anlage 6 a-c**).

Die Grundstücke sind 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, die der Nutzung der ehemaligen Kleingartenanlage zugeordnet werden könnten (z.B. Metalle von z.B. Feuertonnen, Gartenzäunen, Baustoffe von z.B. Gartenhütten, etc. oder ähnliche Stoffe), gefunden werden, werden die Entsorgungskosten für diese Fremdstoffe auf der Deponie 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 können Aufschüttungen mit vorhandenem, gesiebttem Oberboden vorgenommen worden sein, 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. Aufgrund der aktuellen Bautätigkeiten zur Herstellung der Erschließungsanlagen können genaue Auskünfte über Aufschüttungen erst zum Beginn der Hochbaureife erteilt werden. Die Kosten der Abtragung und Entsorgung haben die jeweiligen Erbbauberechtigten zu tragen.

## 8. Nebenanlagen

### 8.1. Stellplätze

Mit Einreichung des Bauantrags ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Es ist lediglich ein Stellplatz je Grundstück zulässig.

Die (möglichen) Nachweis- und Ablöseoptionen richten sich nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen rechtlichen Bestimmungen. Für Fahrradstellplätze gilt dies analog.

## 9. Wohneinheiten / Nutzungsvorgaben

Auf dem jeweiligen Grundstück ist eine Doppelhaushälfte zu errichten. Diese Verpflichtung wird durch eine entsprechende Bauverpflichtung im Erbbaurechtsvertrag vertraglich abgesichert. Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, das errichtete Bauwerk nach dessen Fertigstellung für einen Zeitraum von mindestens sieben Jahren selbst und ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken (Hauptwohnsitz) zu nutzen. Innerhalb dieses Zeitraums ist eine Vermietung oder sonstige Überlassung an Dritte ausgeschlossen.

Abweichungen sind in begründeten Fällen (z.B. Ehescheidungen, nachweisliche Finanzierungsprobleme etc.) in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck möglich.

## 10. Erbbaurecht

An allen Grundstücken werden Erbbaurechte bestellt. Die Konditionen der Erbbaurechtsbestellung richten sich nach dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 30.03.2023 (VO/2023/12072), siehe **Anlage 14**.

### 10.1. Laufzeit

Grundsätzlich wird eine Laufzeit von 99 Jahren vereinbart werden.



## 10.2. Erbbauzins

Der dingliche Erbbauzins ist mit 2 Prozent des Bodenwertes zu vereinbaren. Eine detaillierte Übersicht der Erbbauzinsen für die einzelnen Grundstücke ist der **Anlage 4** zu entnehmen. Eine schuldrechtliche Ermäßigung kommt im Falle der vorliegenden Neubestellungen zunächst nur im Rahmen einer Familienermäßigung in Frage. So kann der Erbbauzins für jedes im Haushalt lebende Kind, für welches Kindergeld gezahlt wird, um 10 Prozent ermäßigt werden (maximal für 3 Kinder). Weitere Voraussetzung für die Gewährung der Ermäßigung ist, dass die auf dem Erbbaurecht gelegene Immobilie weder in Gänze noch in Teilen an Dritte vermietet ist bzw. von den Erbbauberechtigten ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird und die im Haus lebenden Familienmitglieder kein weiteres Immobilienvermögen besitzen. Die entsprechenden Nachweise sind alle drei Jahre vorzulegen.

Der Erbbauzins ist mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrages fällig. Dieser ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils am ersten Werktag der Monate Januar, April, Juli und Oktober für das abgelaufene Quartal (nachträglich) zu zahlen.

Der Erbbauzins ist im Hinblick auf die lange Laufzeit des Erbbaurechts wertgesichert. Er ändert sich, sobald sich der vom Statistischen Bundesamt errechnete Verbraucherpreisindex, oder ein diesem nachfolgenden Index, um mindestens 10 Prozent erhöht oder vermindert automatisch im gleichen prozentualen Verhältnis.

## 10.3. Bebauung und Nutzung

Die Bebauung ist auf ein Doppelhaus mit einer abgeschlossenen Wohneinheit beschränkt. Das Bauwerk und das Grundstück dürfen nur für Wohnzwecke Verwendung finden. Die Erbbauberechtigten müssen das Bauwerk und das Grundstück grundsätzlich dauernd selbst bewohnen. Bei Freistellung der Erbbauberechtigten von der Verpflichtung, das Bauwerk selbst zu bewohnen, werden 25 Prozent des jeweiligen schuldrechtlich vereinbarten Jahreserbbauzinses als Fremdnutzungsaufschlag erhoben. Eine Freistellung ist frühestens nach sieben Jahren seit der Fertigstellung möglich.

## 10.4. Zustimmungsvorbehalte

Bei Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts ist die Genehmigung der Hansestadt Lübeck als Erbbaurechtsausgeberin erforderlich. Für die Erteilung einer Belastungsgenehmigung ist ein Entgelt gemäß der jeweils gültigen Entgeltordnung für besondere Leistungen der Hansestadt Lübeck zu entrichten. Ein späterer Abriss, Neubau und bauliche Veränderungen bedürfen ebenfalls der Zustimmung.

## 10.5. Kostentragung

Die Erbbauberechtigten tragen alle das jeweilige Grundstück und Erbbaurecht betreffenden Steuern, Gebühren, sonstigen Abgaben, Lasten und Pflichten, die die Hansestadt Lübeck als Erbbaurechtsausgeberin als solche betreffen, einschließlich der Grundsteuer und gemeindlicher Lasten nach dem Kommunalabgabengesetz, für die Dauer des Erbbaurechts.

## 10.6. Heimfall

Im Falle einer Vertragsverletzung durch die Erbbauberechtigten kann die Hansestadt Lübeck von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen.



## 10.7. Entschädigung

Bei Zeitablauf beträgt die Entschädigung 2/3, bei Heimfall 1/2 des Wertes der rechtmäßig vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen.

## 10.8. Erbbaugrundbuch

Das Erbbaugrundbuch wird in Abteilung II an erster Rangstelle mit der Erbbauzinsrealast belastet. Nachrangig werden ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Hansestadt Lübeck sowie Grunddienstbarkeiten für die Stadtwerke Lübeck Innovation GmbH eingetragen.

Ein Vorrang gegenüber dem Erbbauzins kann nicht gewährt werden. Eine Stillhalteerklärung kann jedoch abgegeben werden. Eine Vorrangeinräumung gegenüber dem Vorkaufsrecht ist bei der Bestellung von Grundpfandrechten möglich.

## 10.9. Belastungsgrenze

Zur erstmaligen Herstellung des Gebäudes kann einer Belastung des Erbbaugrundbuches mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von 100 Prozent der Bau- und Herstellungskosten, bei Nachweis einer qualifizierten Kostenschätzung bzw. qualifizierter Angebote, zugestimmt werden.

## 10.10. Energieversorgung mit Kalter Nahwärme

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich zum Anschluss an das im Quartier zu errichtende Wärmeversorgungssystem (Kalte Nahwärme) bis spätestens zum 08.11.2027. Gegebenenfalls kann die Anschlussfrist um ca. 2 Jahre, bis zum 30.10.2029, verlängert werden. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Energiedienstleistungsvertrag abzuschließen (**Mustervertrag - Anlage 7**), der eine verpflichtende Abnahme der gelieferten Wärme über einen Zeitraum von 10 Jahren vorsieht. Zudem ist ein Baukostenzuschuss für den Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz zu zahlen. Dieser beträgt ca. 25.000,00 EUR brutto pro Doppelhaushälfte, ausgehend von einer Anschlussleistung von 8,5 kW je Doppelhaushälfte.

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 8**) vorzuhalten.

Eine spätere Fertigstellung der Doppelhaushälfte und damit ein verzögerter Anschluss an das Wärmeversorgungssystem führt zudem zu einem Wegfall von Fördermitteln in Höhe von ca. 13.000,00 EUR je Doppelhaushälfte, die im Rahmen einer Ausgleichspflicht von den Erbbauberechtigten zu tragen wären.

## 10.11. Bauverpflichtung

Im Erbbaurechtsvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke vereinbart, um im Interesse aller zukünftigen Bewohner:innen eine zügige Bebauung des Wohnquartiers zu gewährleisten. Die Fertigstellung hat bis zum 01.11.2027 zu erfolgen. Eine Verlängerung ist in begründeten Einzelfällen auf Antrag möglich.

Bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung ist die Hansestadt Lübeck berechtigt, eine Vertragsstrafe zu erheben und/oder von ihrem Heimfallrecht Gebrauch zu machen.

## 10.12. 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 sich mit der Hansestadt Lübeck und/ oder einem von ihr beauftragten Unternehmen abzustimmen.

Die Baustelleneinrichtung hat grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen. Es ist ein ausreichender Abstand zu den Grünanlagen einzuhalten. Die städtischen Grünanlagen sind vor Schäden entsprechend zu sichern.

## 11. Weitere Kosten

### 11.1. Erschließungskosten

Die Erbbauberechtigten haben die Kosten der Erschließung abzulösen. Diese werden derzeit je nach Grundstücksgröße auf ca. 30.000,00 EUR bis 50.000,00 EUR beziffert. Eine Übersicht findet sich in **Anlage 4**.

Eine Anpassung der Höhe nach kann bis zum Abschluss des notariell zu beurkundenden Erbbaurechtsvertrages erfolgen. Ursächlich hierfür können u.a. höhere Angebote in der Ausschreibung der Bauleistungen oder konkret vorliegende erhöhte Baukosten für die Erschließungsmaßnahmen sein. Der Ablösebetrag wird drei Wochen nach der Beurkundung fällig. Eine spätere Anpassung der tatsächlich entstandenen Erschließungskosten ist ausgeschlossen und erfolgt nicht.

### 11.2. Kosten für Hausanschlüsse

Die Kosten für die Herstellung der Schmutzwasserentwässerung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse sind von den Erbbauberechtigten zu tragen und mit der Beurkundung fällig. Die Kosten der zurzeit gültige Anschluss- und Ausbaubeitragssatzung (ABS) für den erstmaligen Anschluss an eine öffentliche Schmutzwasserleitung belaufen sich auf ca. 1.782,00 EUR und 2.798,00 EUR, siehe **Anlage 4**.

Änderungen der Beitragssatzung und/oder der Grundstückszuschnitte sowie der Geschossigkeit, können zu anderen Ergebnissen führen. Die zur Zeit gültige ABS kann unter <https://www.entsorgung.luebeck.de/privatkunden/entwaesserung/anschlussbeitraege.html> eingesehen werden.

Zusätzlich sind die noch anfallenden Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Kalte Nahwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation) von den jeweiligen Erbbauberechtigten gesondert zu zahlen.

### 11.3. Nebenkosten

Alle mit dem Abschluss und der Durchführung der Erbbaurechtsbestellung am Grundstück verbundenen Kosten, einschließlich der Grunderwerbsteuer, sind von den zukünftigen Erbbauberechtigten zu tragen.



## 12. Bewerbungsverfahren

### 12.1. Voraussetzungen und Auswahlkriterien

#### 12.1.1. Kreis der Bewerber:innen

Bewerben können sich alle volljährigen natürlichen Personen. Pro Haushalt ist lediglich eine Bewerbung zulässig. Mehrfachbewerbungen – auch durch verschiedene Haushaltsmitglieder – führen zum Ausschluss aller Bewerbungen des Haushalts vom weiteren Verfahren. Erbbauberechtigten können nur die Personen werden, die im Losverfahren ausgewählt wurden. Eine spätere Änderung der Personen ist ausgeschlossen.

#### 12.1.2. Baupartner:innen

Die hier ausgeschriebenen Grundstücke sind mit je einer Doppelhaushälfte bebaubar. Bewerbungen müssen von zwei Baupartner:innen gemeinsam eingereicht werden. Als Baupartner:innen gelten Personen, die zusammen ein Doppelhaus planen und realisieren möchten. Baupartner:innen müssen gemeinsam **eine Bewerbung** einreichen und hierfür den Bewerbungsbogen in **Anlage 9** gemeinsam ausfüllen.

#### 12.1.3. Wunschgrundstücke

In der Bewerbung können bis zu drei Wunschgrundstücke nach Priorität angegeben werden. Sollte keines der genannten Wunschgrundstücke zur Verfügung stehen, können die Baupartner:innen freiwillig erklären, auch für ein noch nicht vergebenes Grundstück berücksichtigt werden zu wollen. Hierfür ist in der Bewerbung das entsprechende Feld anzukreuzen.

#### 12.1.4. Bevorzugte Personengruppen

Um soziale Gerechtigkeit zu fördern und unterstützungsbedürftige Haushalte gezielt zu entlasten, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen, die zur Verfügung stehenden Erbbaurechte bevorzugt an Haushalte mit besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu vergeben. Eine bevorzugte Berücksichtigung im Losverfahren erfolgt, wenn im Haushalt der Bewerber:innen mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz lebt, auf die eines der folgenden Merkmale zutrifft:

- minderjähriges Kind,
- Schwangerschaft
- schwerbehindert mit einem Grad der Behinderung (GdB) von mindestens 50 Prozent oder
- pflegebedürftig mit einem anerkannten Pflegegrad von mindestens Stufe 2.

Erfüllen beide Baupartner:innen mindestens eines der genannten Kriterien, erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, im Losverfahren ein Erbbaurecht zu erhalten.

Die genannten Voraussetzungen sind durch geeignete Nachweise (z. B. Geburtsurkunde, Mutterpass, Schwerbehindertenausweis, Pflegegradbescheid) in der Bewerbung zu belegen.



### 12.1.5. Losverfahren und Nachrückregelung

Die Vergabe der zur Verfügung stehenden Grundstücke erfolgt im Losverfahren.

Sollten nach Abschluss des Losverfahrens mehr geeignete Bewerbungen als Grundstücke vorliegen, werden Nachrücklisten für jedes Doppelhausgrundstück erstellt. Baupartner:innen, die keinen Zuschlag erhalten haben, werden auf den Nachrücklisten aller von ihnen benannten Wunschgrundstücke geführt. Die Reihenfolge auf den Nachrücklisten ergibt sich aus dem Ergebnis des Losverfahrens.

Alle Baupartner:innen werden bis spätestens 18.11.2025 darüber informiert, ob sie den Zuschlag für ein Erbbaurecht erhalten haben. Sofern kein Zuschlag erteilt werden kann, erfolgt eine Abfrage durch die Hansestadt Lübeck, ob ein Verbleib auf den Nachrücklisten für die einzelnen Grundstücke gewünscht ist.

Ein Rechtsanspruch auf den Erhalt eines Erbbaurechts besteht nicht.

## 12.2. Vollständigkeit von Angeboten

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) **bis zum 28.10.2025, 12:00 Uhr** mit dem beigefügten Bewerbungsbogen zu erklären (**Anlage 9**). Nach Fristablauf eingehende oder unvollständige Bewerbungen können beim Losverfahren nicht berücksichtigt werden.

Für die Anerkennung der Bewerbung sind folgende Nachweise beizufügen:

- ausgefüllter Bewerbungsbogen (**Anlage 9**)
- Verpflichtungserklärung (**Anlage 10**)
- Finanzierungsnachweis (**Anlage 11**)
- Einwilligung zur Datenspeicherung (**Anlage 12**)
- Optional: Kopie von z.B. Geburtsurkunde, Mutterpass, Schwerbehindertenausweis, Pflegegradbescheid

## 12.3. Rechtliche Hinweise

Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Auftraggeber anwendbaren Vergaberechts.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen seitens der Hansestadt Lübeck herleiten, insbesondere werden den Bietenden keine Kosten erstattet, die im Rahmen der Gebotsabgabe entstanden sind. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderungen bzw. der Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

Die vollständigen Angebotsunterlagen müssen **bis zum 28.10.2025 um 12:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstraße 1-3, 23539 Lübeck eingegangen sein. **Der Umschlag muss die Aufschrift „Angebotsverfahren Schlutuper Straße (Los 6) - nicht öffnen!“ tragen.** Verspätet oder unvollständig eingegangene Unterlagen können nicht berücksichtigt werden und sind vom Verfahren ausgeschlossen. Die Gefahr eines



---

verspäteten Zugangs tragen die Bewerber:innen. Eine digitale Bewerbung (z.B. per E-Mail) ist nicht möglich und findet keine Beachtung im Verfahren.

Die Erbbaurechtsbestellung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen städtischen Entscheidungsträgers.

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.



## 13. Kontakt

### **Auskunft zur Vermarktung:**

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 2 – Wirtschaft und Soziales  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3 ♦ 23552 Lübeck

Frau Franziska Zoske  
Tel. : 0451 122 2334  
Email : [Lauerhofer-Feld@luebeck.de](mailto:Lauerhofer-Feld@luebeck.de)

### **Auskunft zum Erbbaurecht:**

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 2 – Wirtschaft und Soziales  
Bereich Wirtschaft und Liegenschaften  
Fischstraße 1-3 ♦ 23552 Lübeck

Frau Kerstin Bruhse  
Tel. : 0451 122 2324  
Email : [Lauerhofer-Feld@luebeck.de](mailto:Lauerhofer-Feld@luebeck.de)

Herr André Hawelky  
Tel. : 0451 122 2308  
Email : [Lauerhofer-Feld@luebeck.de](mailto:Lauerhofer-Feld@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)



---

## **Auskunft zur Energieversorgung:**

Kalte Nahwärme / Erdsonden und Wärmepumpen

Stadtwerke 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 1: Katasterplan

Anlage 2: Plan nördliche Baugrundstücke

Anlage 3: Plan südliche Baugrundstücke

Anlage 4: Übersicht Baugrundstücke (Größe, Erbbauzins, vorläufige Ablösesumme)

Anlage 5: Gebrauchsanweisung

Anlage 6: Boden-/ Baugrunduntersuchungen

Anlage 7: Muster Energiedienstleistungsvertrag Stadtwerke Lübeck

Anlage 8: TAB Lauerhofer Feld der Stadtwerke Lübeck

Anlage 9: Bewerbungsbogen

Anlage 10: Verpflichtungserklärung

Anlage 11: Muster-Finanzierungsnachweis

Anlage 12: Einwilligung zur Datenspeicherung

Anlage 13: Datenschutzhinweise

Anlage 14: Merkblatt zur Neuregelung von Erbbaurechten für Wohnbebauung

