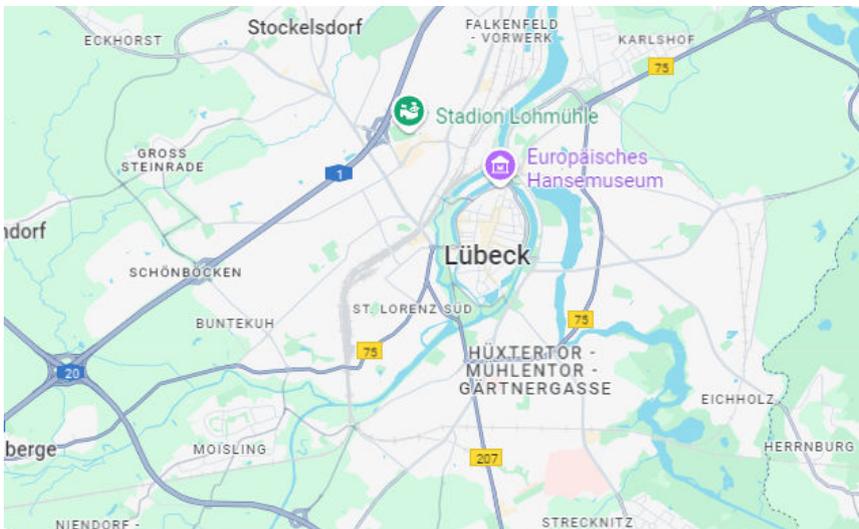




Lübeck, 15.08.2025

## Interessenbekundungsverfahren für die Abgabe eines Konzeptes zur Trägerschaft einer Kindertageseinrichtung und Bestellung eines Erbbaurechtes im Baugebiet „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“

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.



© 2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google

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 für das Umland bietet zusätzlich 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 Bewohner:innen und Besucher:innen erhalten bleiben.

Das neue Wohngebiet „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“ liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken. In diesem neuen Wohnquartier sind 49 Wohneinheiten geplant, von denen bereits ein Teil errichtet wurde. Insgesamt sind 30 % der Wohneinheiten als preisgedämpfte Mietreihenhäuser vorgesehen. Zur Deckung des örtlichen und auch neu entstehenden Betreuungsbedarfs sieht die Kitabedarfsplanung eine neue Kindertageseinrichtung mit rund 55 Betreuungsplätzen in vier Gruppen vor. Es sollen Betreuungsplätze für Kinder im Alter von unter drei Jahren bis zum Schuleintritt geschaffen werden.

## **1. Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens**

- Konzept für die Betreibung einer Kindertagesstätte
- Errichtung und Finanzierung eines Kitagebäudes nach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans 23-27-00 und
- Trägerschaft und Betriebsführung der geplanten Kindertagesstätte mit rund 35 Betreuungsplätzen für über 3-jährige Kinder (ü3) und für rund 20 Krippenplätze für unter 3-jährige Kinder (u3)
- Bestellung eines Erbbaurechtes

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 23-27-00 – „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“, dessen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite der Hansestadt Lübeck unter Bekanntmachungen (<https://bekanntmachungen.luebeck.de/b-plaene/d/23-27-00>) eingesehen werden.

## **3. Erschließung**

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine Pfeifenstielererschließung südlich der Straße Steinrader Damm. Die Zufahrt umfasst ca. 190 m<sup>2</sup>. Eine notwendige Wendeanlage und erforderliche Stellplätze sind ebenfalls auf der Fläche unterzubringen und auf Kosten des Kita-Trägers herzustellen. Ferner wird darüber informiert, dass die Abfallentsorgung voraussichtlich an der Straße Steinrader Damm erfolgt, die Behälter werden nicht vom Grundstück geholt.

## **4. Grundstücksdaten**

Im Rahmen dieses Interessenbekundungsverfahrens zur Auswahl einer Trägerschaft wird das dazugehörige Baugrundstück im Erbbaurecht vergeben und ist in der Anlage 8 detailliert dargestellt.

Gemeinde:	Hansestadt Lübeck
Grundbuchblatt:	91920
Gemarkung:	Schönböcken
Flur:	001
Flurstück	399
Grundstücksgröße:	ca. 2.644 m <sup>2</sup>
Eigentümerin:	Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan:	23-27-00
Sonstiges:	<u>Baulastenverzeichnis:</u> Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

#### Archäologische Boden- und Kulturdenkmäler

Diese können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist die obere Denkmalschutzbehörde über den Baubeginn zu informieren.

#### Bodenverunreinigungen

Es liegen keine Hinweise vor, die eine Einstufung als Altlastverdachtsfläche zulassen. Ggf. weitere Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen.

## **5. Trägersauswahl**

Für die Trägersauswahl berücksichtigen wir den Vorrang der freien Jugendhilfe nach § 4 SGB VIII und beabsichtigen, dieses Interessenbekundungsverfahren bis zum **15.10.2025** abzuschließen.

Die geplante Kindertageseinrichtung ist in den Kita-Bedarfsplan der Hansestadt Lübeck aufgenommen, so dass grundsätzlich die Förderungsmöglichkeit der Betriebskosten durch die Hansestadt Lübeck gegeben ist.

Sollten Investitionsmittel des Landes Schleswig-Holstein oder des Bundes zum Ausbau von Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Hansestadt Lübeck, die Errichtung der Kindertageseinrichtung daraus zu fördern. Aktuell liegen keine Informationen zu zukünftigen Investitionsprogrammen vor.

Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23-27-00 „Steinrader Damm / Schönböckener Hauptstraße“ entstehenden Wohneinheiten wird sich der Bedarf an Betreuungsplätzen erhöhen, so dass eine Kindertagesstätte mit 1 Elementar-, 1 Integrations- und 2 Krippengruppen vorgesehen ist, um den Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz zu sichern.

Die Hansestadt Lübeck fördert bei den Kindertageseinrichtungen 235 Jahresöffnungstage. Zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf dürfen die Schließungszeiten der Kita im Sommer nicht länger als zehn Tage sein. Die 4 Gruppen werden wie folgt gefördert:

- 2 Krippengruppen (1 Gruppe mit 8,5 Stunden + 1 Gruppe mit 8 Stunden)
- 1 Integrationsgruppe mit 8 Stunden

- 1 Elementargruppe mit 8,5 Stunden

Die Förderung von Randzeitstunden wird nach Bedarf aktuell abgestimmt.

Die Förderung der geplanten Kita wird im System der Pauschalfinanzierung erfolgen. Einzelheiten zu den Fördersätzen für Kindertageseinrichtungen nach dem Standard-Qualitäts-Kosten-Modell (SQKM) finden sich in Teil 5 des KiTaG (§§ 36-42). Ferner verweisen wir auf das [Prognosetool](#) der Landesregierung für die Berechnung von Fördersätzen sowie Finanzierungsbeiträgen.

Fördervoraussetzung ist die Betriebserlaubnis nach § 45 SGB VIII.

Alle Bewerber:innen in diesem Verfahren werden als unbekannt behandelt, auch wenn diese möglicherweise aus anderen Zusammenhängen bekannt sein sollten.

Ziel dieses Interessenbekundungsverfahrens ist es, einen geeigneten Träger für die Betriebsführung der geplanten Kindertagesstätte nach den Grundsätzen des Gesetzes zur Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen und in Kindertagespflege (Kindertagesförderungsgesetz - KiTaG) und des Sozialgesetzbuches Achtes Buch (SGB VIII) zu finden.

## **6. Erbbaurecht**

An dem Grundstück wird ein Erbbaurecht bestellt. Die Konditionen der Erbbaurechtsbestellung richten sich nach dem Beschluss der Lübecker Bürgerschaft vom 29.09.2005.

### **6.1. Laufzeit**

Grundsätzlich wird eine Laufzeit von 40 Jahren vereinbart werden.

### **6.2. Erbbauzins**

Der dingliche Erbbauzins ist mit 4 Prozent des Bodenwertes zu vereinbaren, mithin 9. 201,12 EUR / Jahr. Der schuldrechtlich zu vereinbarende Erbbauzins beträgt nach den Vorgaben des Beschlusses der Bürgerschaft vom 29.05.2005 mithin 4.600,56 EUR/Jahr.

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.

### **6.3. Bebauung und Nutzung**

Die Bebauung ist auf dem Bau mit einer Kindertagesstätte gem. den Vorgaben des Bebauungsplanes 23-27-00 beschränkt. Das Bauwerk und das Grundstück darf nur zu diesem Zweck Verwendung finden.

### **6.4. 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.

### **6.5. Kostentragung**

Der Erbbauberechtigte trägt 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.

### **6.6. Heimfall**

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

### **6.7. Entschädigung**

Bei Zeitablauf beträgt die Entschädigung 50 %, bei Heimfall 25 % des Wertes der rechtmäßig vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen.

### **6.8. Erbbaugrundbuch**

Das Erbbaugrundbuch wird in Abteilung II an erster Rangstelle mit der Erbbauzinsreallast belastet. Nachrangig werden ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zugunsten der Hansestadt Lübeck 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.

### **6.9. 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.

## **7. Bewerbungsverfahren**

### **7.1 Teilnahmekriterien und einzureichende Unterlagen**

- Informationen zum Unternehmen unter Benennung von Ansprechpartnern und Angaben zur Gesellschaftsform sowie zur grundsätzlichen Ausrichtung
- Nachweis der Anerkennung als Träger der freien Jugendhilfe gemäß § 75 SGB VIII
- Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit (z.B. Wirtschaftsbericht der letzten drei Jahre)
- Vorlage von Referenzen über den Betrieb von Kindertagesstätten bzw. einer Kindertagesstätte (entfällt bei Trägern die in Lübeck eine/mehrere öffentlich geförderte Kindertagesstätte(n) betreiben)
- Schwerpunkte des pädagogischen Konzepts für den Betrieb einer Kindertagesstätte mit 1 Elementar-, 1 Integrations- und 2 Krippengruppen (max. 3 Seiten)
- Kalkulation der Betriebskosten incl. der Erbbauzinsen für ein Kindergartenjahr sowie der Refinanzierung durch die städtische Förderung und der Elternbeiträge
- Vorlage eines Ernährungskonzepts
- Vorlage eines Personalkonzepts

- Angaben zu den Jahresöffnungstagen und der täglichen Öffnungszeit der Einrichtung
- Finanzierungsnachweis incl. Refinanzierungsplan für den Neubau und Ausstattung (siehe Anlage 3)
- Angaben über Vertretungsmodell bei außerplanmäßigen Personalengpässen

## **7.2 Bewerbungsvoraussetzungen**

- Betrieb der Kindertagesstätte erfolgt nach SGB VIII und KitaG-SH
- Verpflichtung zur Mitwirkung an der Fortschreibung der Kindertagesstättenbedarfsplanung der Hansestadt Lübeck
- Bedarfsorientierte Festlegung der Öffnungszeiten der Einrichtung

## **7.3 Nähere Erläuterungen für die Interessenten**

- Die Kindertagesstätte ist im Kita-Bedarfsplan der Hansestadt Lübeck vorgesehen, so dass die Voraussetzungen zur Betriebskostenförderung durch die Hansestadt Lübeck gegeben sind
- Personal ist vom Träger einzustellen unter Einhaltung des TVöD oder eines vergleichbaren Tarifvertrages / vergleichbarer Beschäftigungsbedingungen
- Elternbeiträge einschließlich Verpflegungskosten werden durch den Träger eingezogen
- Die Betriebskostenförderung erfolgt durch einen monatlichen pauschalen Gruppenfördersatz
- Die Hansestadt Lübeck, die Träger sowie die Leitungen der Kindertagesstätten arbeiten eng zusammen
- Eine Zusammenarbeit mit den umliegenden Grundschulen soll regelmäßig erfolgen

## **7.4 Auswahlkriterien**

- Schwerpunkte des pädagogischen Konzepts für den Betrieb einer Kindertagesstätte mit 1 Elementar-, 1 Integrations- und 2 Krippengruppen
- Kostenkalkulation für das vorgeschlagene Konzept für ein Betriebsjahr sowie der Refinanzierung durch die städtische Förderung und der Elternbeiträge
- Ernährungskonzept
- Personalkonzept
- Öffnungszeiten der Einrichtung (Jahresöffnungstage, tägl. Öffnungszeit)
- Wirtschaftlichkeit des Finanzierungs- und Refinanzierungsplans für den Neubau und Ausstattung
- Vertretungsmodell für außerplanmäßige Personalengpässe

Die Auswahl erfolgt nach der Bewertungsmatrix (**Anlage 7**). Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los über die Vergabe der Trägerschaft und über die Vergabe des Grundstückes im Erbbaurecht.



## **8. Vollständigkeit von Angeboten**

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) **bis zum 15.10.2025, 12:00 Uhr** zu erklären. Nach Fristablauf eingehende oder unvollständige Interessenbekundungen nicht berücksichtigt werden.

Für die Anerkennung der Bewerbung sind folgende Nachweise beizufügen:

- ausgefüllte Übernahmeerklärung (**Anlage 1**)
- Verpflichtungserklärung (**Anlage 2**)
- Finanzierungsnachweis (**Anlage 3**)
- Einwilligung zur Datenspeicherung (**Anlage 4**)

## **9. 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 Interessenbekundungen entstanden sind. Ansprüche gegen die Hansestadt Lübeck, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Geboten sowie Änderungen bzw. der Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

Die vollständigen Unterlagen müssen **bis zum 15.10.2025 um 12:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften, Fischstraße 1-3, 23539 Lübeck eingegangen sein und die Aufschrift „**Interessenbekundung Kita Steinrader Damm- 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 abschließende Entscheidung über die Bestellung des Erbbaurechts trifft der zuständige Entscheidungsträger der Hansestadt Lübeck. Zum Zeitpunkt der Entscheidung muss der Erbbaurechtsnehmer (Kita-Träger) namentlich feststehen.

Nach Zuschlagserteilung sind die vollständigen Antragsunterlagen für die Baugenehmigung innerhalb von 6 Monaten nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages einzureichen. Die Gebäude sind spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung bezugsfertig herzustellen.

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.



---

## **Kontaktdaten**

Kristin Wagner  
4.041 – Fachbereichsdienste  
Finanzielle Förderung Kindertagesbetreuung  
Telefon: (0451) 122-7596  
E-Mail: [kristin.wagner@luebeck.de](mailto:kristin.wagner@luebeck.de)

Herbert Wiegert  
4.041 – Fachbereichsdienste  
Finanzielle Förderung Kindertagesbetreuung - Qualitätsaufsicht  
Telefon: (0451) 122-7562  
E-Mail: [herbert.wiegert@luebeck.de](mailto:herbert.wiegert@luebeck.de)

*(bei Fragen zur Kita-Trägerschaft)*

Kerstin Bruhse  
2.280 – Wirtschaft und Liegenschaften  
Erbbaurechtsmanagement  
Telefon: (0451) 122-2324  
E-Mail: [kerstin.bruhse@luebeck.de](mailto:kerstin.bruhse@luebeck.de)

*(bei Fragen zur Erbbaurechtsbestellung)*

Nicole Rowe  
5.610 Stadtplanung und Bauordnung  
Telefon: (0451) 122-6154  
E-Mail: [nicole.rowe@luebeck.de](mailto:nicole.rowe@luebeck.de)

*(bei Fragen zum Bebauungsplan)*

---

## Anlagen

Anlage 1 - Übernahmeerklärung .....	Seite 10
Anlage 2 - Verpflichtungserklärung .....	Seite 12
Anlage 3 - Finanzierungsnachweis .....	Seite 13
Anlage 4 - Einwilligung zur Datenspeicherung .....	Seite 14
Anlage 5 - Datenschutz bei der Hansestadt Lübeck .....	Seite 15
Anlage 6 – Allgemeine Hinweise und Haftungsausschluss .....	Seite 17
Anlage 7 - Bewertungsmatrix .....	Seite 18
Anlage 8 - Lageplan .....	Seite 20