

# Grundstücksangebot im

# Gründungsviertel



## 1. Das Angebot

Im Gründungsviertel steht aktuell ein Einfamilienhausgrundstück zum Festpreis an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden, minderjährigem Kind zum Festpreis **oder** an Bewerber:innen ohne minderjähriges Kind zum Höchstpreis zum Verkauf.

Angaben zu dem Grundstück (Lage, Grundstücksgröße, Bebaubarkeit, Kauf-/bzw. Mindestkaufpreis und weitere Erwerbskosten) sind dem als **Anlage 1** dieser Ausschreibung beigefügtem **Grundstücksblatt** zu entnehmen.

## 2. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.19.00 Gründungsviertel. Dieser weist für die städtebauliche Neuordnung Entwicklung des Gründungsviertels ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus und lässt neben dem Wohnen nur ausgewählte ergänzende Nutzungen zu. Der Bebauungsplan kann auf der Internetseite des Gründungsviertel [www.luebeck.de/gruendungsviertel](http://www.luebeck.de/gruendungsviertel) unter Downloads eingesehen werden.

## 3. Baureifmachung und Gründung

Das Grundstück wird baureif übergeben. Neben einer Abfangung der jeweiligen Straßenabschnitte durch Verbau wurden für das Gebäude die Kellersohle durch die Hansestadt Lübeck erstellt und wird

mitveräußert. Dieses Vorgehen erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der Sohle sind im Kaufpreis des Grundstücks bereits enthalten.

#### **4. Energieversorgung**

Die Wärmeversorgung aller Gebäude im Gründungsviertel leistet ein Blockheizkraftwerk (BHKW), das seinen Standort am westlichen Blockende in den Kellergeschossen der Fischstraße 25 hat. Über ein Nahwärmenetz, das teilweise im rückwärtigen Bereich der Grundstücke liegt, wird das Gründungsviertel so umweltfreundliche und effizient versorgt. Um den wirtschaftlichen Betrieb des Blockheizkraftwerkes zu gewährleisten, müssen alle Grundstücke bzw. Neubauten an das Nahwärmenetz angeschlossen werden. Mit dem Versorgungsunternehmen ist ein Nahwärmeanschluss- und Wärmelieferungsvertrag abzuschließen.

#### **5. Stellplatznachweis**

Für das zu errichtende Gebäude ist mit Einreichung des Bauantrags ein Stellplatznachweis einzureichen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Kfz-Stellplätze im Gründungsviertel nicht auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden können. Die (möglichen) Nachweis- und Ablöseoptionen richten sich nach der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Herstellungspflicht von Stellplätzen, Garagen und Abstellanlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeiträge („Ablösesatzung“).

Das Gründungsviertel liegt im Anwohnerparkbereich G, für das bei der Straßenverkehrsbehörde kostengünstig Anwohnerparkausweise für ein oder max. drei Jahre erworben werden können. Diese berechtigen zum Parken in den öffentlichen Straßenräumen der gesamten westlichen Altstadt, einschließlich der ausgewiesenen Parkplätze auf der Mittleren Wallhalbinsel, beinhalten aber keinen Anspruch auf einen Parkplatz.

#### **6. Vergabe**

Das Grundstück Braunstraße 20 wird an Familien / Lebensgemeinschaften mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt zum Festpreis oder an Bewerber:innen ohne minderjähriges Kind im Haushalt zum Höchstgebot vergeben.

##### **a) Familien / Lebensgemeinschaften mit mindestens einem minderjährigen Kind (Festpreis)**

Das Grundstück wird zum Festpreis von 167.930 EUR an Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem im Haushalt lebenden, minderjährigem Kind vergeben. Es ist bei der Bewerbung die Anzahl der Kinder sowie deren Alter anzugeben und z.B. durch Kopie einer Geburtsurkunde oder Kopie eines amtlichen Ausweisdokumentes, nachzuweisen. Eine bestehende Schwangerschaft berechtigt ebenfalls zu einer Bewerbung. Sie ist durch die Kopie des Mutterpasses nachzuweisen.

Abhängig von Anzahl und Alter der Kinder werden folgende Punkte vergeben:

- Kind 0 - 6 Jahre: 3 Punkte je Kind
- Kind 7 - 14 Jahre: 2 Punkte je Kind
- Kind 15 Jahre bis zur Vollendung des 18 Lebensjahr: 1 Punkt je Kind



## **b) Bewerber:innen ohne minderjährige Kinder im Haushalt (Höchstgebot)**

Bewerber:innen ohne mindestens ein minderjähriges, im Haushalt lebendes Kind dürfen ebenfalls ein Gebot abgeben. Hierbei sind die 167.930,00 EUR das Mindestgebot. Den Zuschlag erhält in dieser Kategorie der:die Höchstbietende.

## **c) Entscheidung bei mehreren Bewerber:innen**

Vorrang haben die unter **Kategorie a)** genannten Familien mit mindestens einem im Haushalt lebenden, minderjährigen Kind. Sollten mehrere Bewerber:innen die gleiche Anzahl an Punkten erhalten, entscheidet das Los.

Nur wenn für **Kategorie a)** keine gültige Bewerbung eingeht, erhält der:die Höchstbietende aus **Kategorie b)** den Zuschlag.

## **7. Erwerbskosten**

Die Erwerbskosten setzen sich aus den nachstehenden Positionen zusammen:

### **Grundstückspreis**

Der Grundstückspreis beträgt 119.337,00 €. Grundlage für den Kaufpreis bildet die Bodenrichtwertkarte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck (Stand 01.01.2024). In Abstimmung mit der Lübecker Bürgerschaft und dem Gutachterausschuss wurden zudem für alle Grundstück individuelle Auf- bzw. Abschläge auf den Bodenrichtwert berechnet, um der baulichen Ausnutzung sowie der unterschiedlichen Lagegunst Rechnung zu tragen.

### **Kosten für Schmutz- und Niederschlagswasseranschlüsse**

Um den Bauherr:innen den Anschluss zu erleichtern, wurden im gesamten „Gründungsviertel“ die Ver- und Entsorgungsleitungen bis durch die Trägerbohlwand mittels Leerrohr hergestellt, so dass die Käufer:innen lediglich den Hausanschluss herstellen müssen. Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grundstücksanschlüsse und die vorbereitenden Arbeiten für den privaten Grundstücksanschluss in Höhe von 14.003,00 € sind von den Käufer:innen zu tragen und mit dem Kaufpreis fällig.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die noch anfallenden Hausanschlusskosten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation sowie Schmutz- und Niederschlagswasser), die von den Grundstückseigentümern gesondert zu zahlen sind.

### **Kosten für Bauvorbereitung und Kellersohlen**

Es sind Abfangungen der Straßen und Sicherung der Baugruben hergestellt worden. Darüber hinaus wurde durch die Hansestadt Lübeck bereits die Kellersohle erstellt. Dieses erleichtert den individuellen und zeitlich versetzten Bau der einzelnen Häuser. Die Kosten für die Herstellung der Kellersohle in Höhe von 34.590 € tragen die Grundstückskäufer:innen, sie sind zusätzlich zum Kaufpreis des Grundstücks zu entrichten. Diese Kosten würden beim Bau der Häuser in jedem Falle entstehen. Die Planunterlagen und statischen Berechnungen der Kellersohle werden den Erwerber:innen des Grundstücks mit der Anhandgabe zur Verfügung gestellt.



## Nebenkosten

Auf den Kaufpreis und den Preis für die bauvorbereitenden Maßnahmen ist eine Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückspreises) zu entrichten, hinzu kommen die Notar- und Gerichtskosten.

Um die gegenüberliegenden Grundstücke im Gründungsviertel zu trennen, wurde auf den Grundstücksgrenzen in beiden Baufeldern (Nord: zwischen Alfstraße und Fischstraße, Süd: zwischen Fischstraße und Braunstraße) in Ost-West-Richtung eine Ziegelgrenzmauer (Glindmauer) errichtet. Die Errichtungskosten sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern im Verhältnis der Grundstücksbreite zu tragen. Der zu entrichtende Kostenanteil für das Grundstück Braunstraße 20 beträgt 6.383,02 €. Eine Courtage fällt nicht an.

## 8. Bewerbungsverfahren

Die Bewerbung ist schriftlich (per Post) mit dem beigefügten Bewerbungsbogen (Anlage 2) zu erklären.

Für die Anerkennung der Punkte sind der Bewerbung folgende Nachweise beizufügen:

- Vollständig ausgefüllter Bewerbungsbogen mit Datum und Unterschrift,
- Nachweis Finanzierungskonzept.

Bei Bewerbung mit Kind(ern) zusätzlich:

- Nachweise (Anzahl und Alter der Kinder durch Kopie Geburtsurkunde bzw. Schwangerschaftsnachweis durch Kopie Mutterpass)

Bei Bewerbung von juristischen Personen zusätzlich:

- Aktueller und vollständiger Handelsregisterauszug

So genannte gleitende Angebote (z. B. „Ich biete 100,- Euro höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstangebot.“) oder mit Auflagen und Bedingungen verknüpfte Angebote werden ausgeschlossen und bei der Vergabe nicht berücksichtigt. Nachverhandlungen sind nicht möglich.

Die Bewerbung mit allen erforderlichen Nachweisen richten Sie in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk: **„Bewerbung Grundstück Gründungsviertel B16– nicht öffnen“** an

**Hansestadt Lübeck**  
**FB Wirtschaft und Soziales**  
**Bereich Wirtschaft und Liegenschaften**  
**Fischstraße 1 - 3**  
**23552 Lübeck**

## 9. Fristen und Termine

Bewerbungsschluss

**30.06.2026, 12:00 Uhr**

Nach Fristablauf eingehende Bewerbungen können beim Auswahlverfahren nicht mehr berücksichtigt werden.



## 10. Die Phase der Anhandgabe

Bewerber:innen, die den Zuschlag für eines der Grundstücke erhalten, müssen mit der Eigentümerin (Hansestadt Lübeck) eine Anhandgabe vereinbaren. Innerhalb des Anhandgabezeitraums (sechs Monate) ist das Grundstück exklusiv für die künftigen Erwerber:innen reserviert. So haben die Käufer:innen Zeit, wichtige Details zum Bauvorhaben und zur 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 anhandgegebene Summe bei der Eigentümerin.

Um eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Architektur sicherzustellen, muss grundsätzlich jeder Bauentwurf, insbesondere die Fassade und das Dach, mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt werden. Dadurch soll bis zum Kaufvertragsabschluss eine möglichst hohe Umsetzungssicherheit für beide Seiten (Käufer:in und Verkäuferin) sowie eine anschließend kurze Zeit bis zum Erhalt der Baugenehmigung sichergestellt werden. Es ist empfehlenswert, schon in einem frühen Stadium der Planung das Beratungsangebot der Hansestadt Lübeck in Anspruch zu nehmen und Vorentwürfe gemeinsam zu besprechen. So können grundsätzliche Fragen frühzeitig angesprochen und Probleme gelöst werden.

### **Variante 1: Auswahl und Realisierung eines Entwurfes der Preisträger des Fassadenwettbewerbs**

Beispielhaft für eine Neubebauung stehen die prämierten Entwürfe des abgeschlossenen internationalen Architektenwettbewerbes zur Fassadengestaltung.

Diese Entwürfe sind von der Hansestadt Lübeck in einer sogenannten Empfehlungsliste aufgeführt. Werden Architekt:innen aus dieser Liste beauftragt und ein prämierter Entwurf ohne wesentliche Modifikation umgesetzt, ist die Vorlage im Gestaltungs- und Welterbeirat nicht zwingend erforderlich. Die Zusammenstellung der prämierten Wettbewerbsentwürfe und die Kontaktdaten der Architekten sind in der Broschüre „LÜBECK GRÜNDET- Auf kreativer Qualität von Europas Architekten“ einzusehen. Die Broschüre steht auf der Internetseite des Gründungsquartiers [www.luebeck.de/gruendungsquartier](http://www.luebeck.de/gruendungsquartier) unter Downloads zur Verfügung.

### **Variante 2: Realisierung eines eigenen Entwurfes**

Selbstverständlich steht es den Bauher:innen frei, auch eine/n Architekt:in zu beauftragen, der/die nicht auf der Empfehlungsliste steht und/oder nicht am Fassadenwettbewerb teilgenommen hat. Solche neuen Entwürfe müssen allerdings dem Gestaltungs- und Welterbeirat vorgelegt und von diesem freigegeben werden.

Hinweis: Der Beirat beschäftigt sich bei Bedarf bis zu drei Mal mit dem eingereichten Entwurf. Findet der Entwurf dann noch nicht die Zustimmung des Beirates, erhalten die Bauher:innen noch die Möglichkeit, einen Wettbewerb mit drei Architekt:innen der Empfehlungsliste durchzuführen, um einen genehmigungsfähigen Entwurf für das von ihm/ihr zu errichtende Gebäude zu erlangen.

Nach Freigabe des Bauentwurfs und der Musterfassade durch den Gestaltungs- und Welterbeirat werden diese zu verbindlichen Anlagen und damit Bestandteile des Kaufvertrages.



## **Modell und Musterfassade**

Die Käufer:innen verpflichten sich, auf eigene Kosten ein Modell des geplanten Gebäudes mit Darstellung der Straßenfassade im Maßstab 1:200 herzustellen bzw. herstellen zu lassen. Alle Einzelmodelle werden dann in ein Gesamtmodell vom Gründungsviertel eingesetzt. Auf diese Weise entsteht schon frühzeitig ein Gesamtbild des neuen Gründungsviertels.

Um eine sichere Entscheidung zum Material und zur Farbigkeit von Fassade und Fenster treffen zu können, soll zusätzlich für jedes Gebäude eine Musterfassade (Mindestgröße 2 m<sup>2</sup>) mit dem geplanten Fassadenmaterial einschließlich des Fensterprofils hergestellt werden.

## **11. Der Kaufvertrag**

Nach Einreichung des Bauantrages kann der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden.

### **Kaufpreis und Kaufpreiszahlung**

Die Kaufpreiszahlung wird mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages fällig.

Mit dem Kaufpreis (Kosten des Grundstücks und Kosten für die Kellersohle) sind auch die Anschlussbeiträge für die Entwässerung zu entrichten. Die Grunderwerbsteuer (zurzeit 6,5 % des Grundstückskaufpreises) sowie die Notar- und Gerichtskosten haben die Käufer:innen zu tragen.

### **Bauverpflichtung**

Der Grundstückskaufvertrag wird eine Verpflichtung zur Bebauung der Grundstücke enthalten, um im Interesse aller Erwerber:innen eine zügige Bebauung des Gründungsviertels zu gewährleisten. Die Fertigstellung des Gebäudes hat 24 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Bei Nichterfüllung werden im Kaufvertrag vereinbarte Vertragsstrafen erhoben. Die Hansestadt Lübeck kann nach Ablauf einer angemessenen Frist zusätzlich das im Grundbuch zu sichernde Rückkaufsrecht ausüben. Neben der Bauverpflichtung wird die für die Vergabe entscheidende Nutzung im Kaufvertrag abgesichert.

### **Baustellenlogistik**

Die zeitgleiche Realisation von Neubauten im Gründungsviertel erfordern einen erhöhten Abstimmungsbedarf und eine Koordination der Bauvorhaben. Es besteht daher eine Verpflichtung bei Bedarf Bauzeiten- und Baustelleneinrichtungspläne erstellen zu lassen, und sich mit den aktiven Bauherr:innen und deren Vertreter:innen im Gründungsviertel abzustimmen.



## **12. Ansprechpartner**

### **Fragen zur Ausschreibung und zum Grundstückskaufvertrag:**

#### **Hansestadt Lübeck**

##### **Fachbereich 2 – Wirtschaft und Liegenschaften**

Grundstücksmanagement Ost

Fischstraße 1 - 3 ♦ 23552 Lübeck

Monika Reetz

Tel. 0451 122 2312

Email: [monika.reetz@luebeck.de](mailto:monika.reetz@luebeck.de)

### **Fragen rund um das Bauen:**

#### **Planung und Gestaltung**

Hansestadt Lübeck

Fachbereich 5 – Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Mühlendamm 12 ♦ 23552 Lübeck

Tel. 0451 122 6164

Email: [gruendungsviertel@luebeck.de](mailto:gruendungsviertel@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)

