



Vorlagennummer: VO/11938/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Grundstücksangelegenheiten: Am Wienebütteler Weg - Anpassung und Konkretisierung der Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken

Datum: 06.06.2025
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Verwaltungsausschuss	09.12.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	11.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Regelungen aus Anlage 1 „Vergabekriterien für die Vergabe von Grundstücken“

1. Vergabekriterien für Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften
2. Vergabekriterien für die Vergabe von Reihenhausgrundstücken
3. Vergabekriterien für den Geschoßwohnungsbau
4. Preisanpassung
5. Vertragliche Regelungen für die Baugrundstücke
6. Vergabekommission

sowie die damit verbunden Abänderung der Beschlüsse VO/9510/21 und VO/9518/21 werden beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung beauftragt.

Sachverhalt

Mit Beschluss VO/9510/21 wurden die Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“ festgelegt. Um diese Vergabekriterien an die aktuelle (Markt-) Situation anzupassen, sind neue Vergabekriterien unter Berücksichtigung der spezifischen (Einzel-/Doppelhaus, Reihnhaus, Geschoßwohnungsbau) Grundstücksmerkmale erarbeitet.

1. Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften

Für die Baugrundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften wurde 2021 ein Vergabeverfahren festgelegt und durchgeführt. Aus diesem Vergabeverfahren sind von ehemals 316 Bewerbern nur noch 51 Bewerber übrig, von denen der überwiegende Anteil ausschließlich an einem Grundstück für ein Einzelhaus interessiert ist.

Um zukünftig evtl. freiwerdende Baugrundstücke (insbesondere Doppelhaushälften-Grundstücke) vergeben zu können, sind, in Anlehnung an das ursprüngliche Vergabeverfahren, (neue) Kriterien zur Vergabe an Bewerber aus einer Warteliste bzw. neuen Anfragen

festzulegen.

2. Baugrundstücke für Reihenhäuser

Nach den Erfahrungen aus der Bildung von Paarungen für die Doppelhaushälften, ist für die Vergabe der Reihenhäuser eine Einzelvergabe der Grundstücke nur bedingt sinnvoll, da es für die Hansestadt Lüneburg kaum möglich sein wird, die einzelnen Bewerbungen zu organisieren und zu einer Baugemeinschaft, die sich dann einen gemeinsamen Bauträger sucht, zusammen zu führen.

Deshalb soll die Vergabe der noch freien Baufelder für Reihenhäuser an einen oder mehrere Bauträger erfolgen, der/die die Reihenhäuser in eigener Verantwortung errichtet/errichten lässt. Für die Auswahl des/der Bauträger wurden Vergabekriterien erarbeitet.

Der Verkauf der Reihenhäuser soll dann durch den jeweiligen Bauträger unter Beachtung von Vorgaben der Hansestadt Lüneburg erfolgen. Die Vergabekriterien für den Verkauf orientieren sich eng an den bisherigen Kriterien aus der Vorlage VO/9510/21.

3. Geschosswohnungsbau

Für den Geschosswohnungsbau waren in der Vorlage VO/9510/21 Rahmenbedingungen für die Vergabe festgelegt worden, die vor der eigentlichen Vergabe zu konkretisieren sind. Für diese anstehenden Vergaben wurden konkrete Vergabekriterien erarbeitet.

4. Anpassung der Kaufpreise

In der Vorlage VO/9518/21 wurden die Kaufpreise für das Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ auf Basis der damaligen Bodenrichtwerte festgelegt. Aufgrund der aktuellen Marktsituation bei Baugrundstücken, den extrem gestiegenen Erschließungskosten sowie der Finanzlage der Hansestadt Lüneburg sollte eine Preisanpassung für den Verkauf der Baugrundstücke vorgenommen werden.

Siehe auch Anlage 5 „Bodenrichtwert_Auskunft_11-08-2025“

Bodenrichtwert 2021	370,00 €/m ²
Bodenrichtwert 2025	470,00 €/m ²
Erschließungskosten 06.2021	183,16 €/m ² Baulandfläche inkl. AGL geplant
Erschließungskosten 06.2025	258,32 €/m ² Baulandfläche inkl. AGL geplant

Für Bewerber des Vergabeverfahrens aus dem Jahr 2021 sowie die Baufelder 5, 10, 11 und 20, die für Wohnprojekte (VO/11668/24) reserviert wurden, bleiben die Preise aus vergaberechtlichen Gründen unverändert.

Für die Vergaben aus vorhandenen und zukünftigen Interessenten(listen) im Bereich der Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus der Baufelder 1 bis 3, 6 bis 8, 12, 13, 18 und 19, werden die Preise erhöht. (siehe Anlage 1, Nr. 4)

5. Vertragliche Regelungen für die Baugrundstücke

In der Vorlage VO/9510/21 wurden vertragliche Regelungen für die Kaufverträge getroffen. Diese Regelungen müssen angepasst werden, da diese teilweise technisch nicht umsetzbar sind bzw. die Planung für die Wärmeversorgung geändert wurde. Insbesondere gilt dies für:

- Zeitliche Vorgabe für die Bebauung
- Photovoltaikanlage
- Kaltes Nahwärmenetz anstelle der zentralen Wärmeversorgung

6. Vergabekommission

In der Vorlage VO/9510/21 waren die Kommissionsmitglieder der Vergabekommission

festgelegt worden, diese wurden in diese Vorlage unverändert übernommen.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Ausbau erneuerbarer Energien	++			
	Sicherstellung eines allgemeinen Zugangs zu bezahlbarer, verllässlicher und sauberer Energiedienstleistungen		+		
Klimaanpassung		++	+	-	--
	Förderung des Stadtgrüns (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung; Schutz von Baumstandorten, Neuanpflanzungen)		+		
	Erhaltung der Kaltluftschneisen/Förderung eines gesunden Stadtklimas		+		
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)		+		
	Förderung klimafreundlicher Bauvorhaben		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen

Die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen können erst in der Nachkalkulation beziffert werden, da derzeit nicht abgeschätzt werden kann, wie viele Grundstücke tatsächlich zum angepassten Preis verkauft werden.

Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: BP 174 Baufelder 23. Mai 2025-A3 1250 (öffentlich)
- Anlage 2: Vergabekriterien fuer den Verkauf von Baugrundstuecken VO 9510 21 (öffentlich)
- Anlage 3: Kaufpreise Wienebütteler Weg VO 9518 21 (öffentlich)
- Anlage 4: Bodenrichtwert_Auskunft_11-08-2025 (öffentlich)

Neue Vergabekriterien 2025 (VO/11938/2025)

1. Vergabekriterien für Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften

- Freiwerdende Grundstücke für Einzelhäuser werden zunächst Bewerbern aus dem Bewerbungsverfahren aus 2021 mit der Zusage für eine Doppelhaushälfte angeboten. Dabei wird die Form der Vergabe (Punkte- oder Losvergabe) beachtet. Danach werden die noch freien Einzelhausgrundstücke an Bewerber aus dem Bewerbungsverfahren 2021 gemäß der Punkte- bzw. Losreihenfolge vergeben.
- Sollten keine Bewerber (mehr) aus dem Vergabeverfahren aus 2021 verfügbar sein, erfolgt die Vergabe nach den untenstehenden Kriterien an Bewerber aus der Warteliste und an neue nach Baugrundstücken Nachfragende. Die Vergabe erfolgt an Bewerber mit mind. 12 Punkten. Ab Oktober 2026 an Bewerber mit mind. 9 Punkten.
- Ab 01.04.2027 erfolgt die freie Vergabe ohne Mindestpunktzahl an Nachfrager aus der Warteliste bzw. an neue Anfragende.
- Grundstückspreise für Bewerber aus dem Bewerbungsverfahren 2021 bleiben aus vergaberechtlichen Gründen unverändert bei 380 €/m² für das Baugrundstück und 280 €/m² für die gemeinschaftlichen Stellplatzflächen.
- Die Grundstückspreise für neue Bewerber der Warteliste und neue Nachfragende werden die Preise, gemäß Punkt 4. Preisanpassung erhöht.
- Die Frist zur Annahme eines Kaufangebotes und Abschluss eines Kaufvertrags beträgt 3 Monate.
- Die Vergabe erfolgt durch die Vergabekommission.

Vergabekriterien (neu)

Kriterien	0 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	6 Punkte	10 Punkte
Kinder unter 16 Jahren im eigenen Haushalt			1 Kind	2 Kinder	3 und mehr Kinder
Ehrenamtliche Tätigkeiten	derzeit keine ehrenamtliche Tätigkeit	Mind. 1 Jahr ehrenamtliche Tätigkeit	Mehr als 2 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit		
Behinderung/ Pflegebedürftigkeit	Keine Behinderung	Ab 50% GdB	Ab 70% GdB	Ab 90% GdB oder Pflegegrad 4	
Wohnsitz (aktueller Hauptwohnsitz LG)	Keine Einwohnende	mind. 1 Jahr	Seit mehr als 2 Jahren		
Arbeitsplatz	Nicht im LK Lüneburg	Im LK Lüneburg	In der Stadt Lüneburg		

2. Vergabekriterien für die Vergabe von Reihenhausgrundstücken

Insgesamt standen 5 Reihenhausbaufelder zur Vergabe

Baufeld 2	1 x 3 Reihenhäuser	Vergabe durch Vergabekommission o. Kriterien
Baufeld 3	1 x 3 Reihenhäuser	Vergabe durch Vergabekommission o. Kriterien
Baufeld 10	2 x 4 Reihenhäuser	bereits reserviert für Wohnprojekt
Baufeld 9	2 x 5 Reihenhäuser	Vergabe an Bauträger
Baufeld 21	3 x 5 Reihenhäuser	Vergabe an Bauträger

- Die Baufelder 2 und 3 können aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan (WA1; 0,3; II; 11; o) gegebenenfalls als Etagenwohnungen ausgeführt werden und eignen sich deshalb auch für den Bau altersgerechter Wohnungen, öffentlich geförderten Wohnungsbau für „Großwohnungen“ oder freien Wohnungsbau. Eine Beschränkung in der Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich nur bei Bau von Reihenhäusern. **Die Baufelder 2 und 3 sollten in der freien Vergabe (durch die Vergabekommission) vergeben werden.** Vergabekriterien (unter Beachtung der Reihenfolge bei mehreren Anfragen):
 - Öffentlich geförderter Wohnungsbau für große Wohnungen
 - Altersgerechtes Wohnen
 - Baugruppen
 - Reihenhausbebauung
- Das Baufeld 10 mit 2 x 4 Reihenhäusern wurde gemäß Vorlage VO/9510/21 und Vorlage VO/11668/24 bereits für Baugruppen/Wohnprojekte reserviert. Vor dem Verkauf, voraussichtlich Mitte 2026, müssen abschließend die Vergabekriterien für Baugemeinschaften (siehe VO/9510/21) nachgewiesen werden.
- Die Baufelder 9 und 21 sind aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan zwingend als Hausgruppe (mind. 3 Häuser, jedoch max. 50 m Länge) auszuführen. Diese Reihenhausbaufelder sollten als Ganzes an einen oder mehrere Bauträger (nach den Vergabekriterien für Reihenhausbauträgerprojekte) vergeben werden, da die Bildung einer gemeinschaftlichen Baugruppe schwierig und eine Überprüfung der Stabilität der Baugruppe und der Finanzierung für die Hansestadt Lüneburg, nach den Erfahrungen mit der Vergabe der Doppelhaushälften, nicht machbar ist. Da die Reihenhausgrundstücke mit 7 m Grundstücksbreite überdurchschnittlich breit sind, ist ggf. auch eine Verdichtung (größere Anzahl an Reihenhäusern) der Bebauung denkbar. Dies würde auch die Kosten für ein Reihenhaus reduzieren. Der Verkauf der Reihenhäuser erfolgt durch den Bauträger mit Beteiligung der Hansestadt Lüneburg unter Beachtung der neuen untenstehenden Vergabekriterien (Vergabekriterien an RH-Kaufinteressenten), die in Anlehnung an die Vorlage VO/9510/21 erarbeitet wurden.

Bewertungs- und Vergabekriterien für Reihenhausbau-trägerprojekte Baufelder 9 und 21

Bewertungs-Matrix für Reihenhausbau-trägerprojekte

Kriterien	0 Punkte	1 Punkt	3 Punkte	5 Punkte
Wohnfläche	< 100 o. > 130 m ²	100 – 110 m ²	110 – 130 m ²	-
Hausbreite	< 5 m o. > 7 m	5,00 – 5,50 m	6,00 – 7,00m	5,50 – 6,00 m
Kaufpreis m ² Wfl.	> 5.000 €/m ²	<= 5.000 €/m ²	<= 4.000 €/m ²	<= 3.000€/m ²
Energieeffizienz		KfW 55	KfW 40	KfW 40+
Erfahrung/Bonität	0 Proj./ 1 J.	>=3 Proj./5 J.	>6 Proj./>=10 J.	>9 Proj./> 10 J.
Architektur	Die Vergabekommission kann bis zu 10 Punkte vergeben			

0 Punkte – 33 Punkte maximal

- Vergabe an Bau-träger ab 21 Punkten möglich. Sollten keine Bewerbungen mit mehr als 21 Punkten eingehen, ist die Vergabe an Bau-träger-Projekte ab 16 Punkten möglich.
- Die Frist zur Annahme eines Kaufangebotes und Abschluss eines Kaufvertrags beträgt 3 Monate.
- Die Vergabe erfolgt durch die Vergabekommission.

Vergabekriterien an RH-Kaufinteressenten

Kriterien	0 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	6 Punkte	10 Punkte
Kinder ¹⁾			1 Kind	2 Kinder	3 und mehr Kinder
Ehrenamtliche Tätigkeiten	derzeit keine ehrenamtliche Tätigkeit	Mind. 1 Jahr ehrenamtliche Tätigkeit	Mehr als 2 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit		
Behinderung/ Pflegebedürftigkeit ³⁾	Keine Behinderung	Ab 50% GdB	Ab 70% GdB	Ab 90% GdB oder Pflegegrad 4	
Wohnsitz ²⁾ (aktuell)	Kein Einwohner	mind. 1 Jahr	Seit mehr als 2 Jahren		
Arbeitsplatz	Nicht im LK Lüneburg	Im LK Lüneburg	In der Stadt Lüneburg		

¹⁾ unter 18 Jahren im eigenen Haushalt (inkl. nachgewiesener Schwangerschaften)

²⁾ 1. Wohnsitz

³⁾ des Bewerbers oder eines Familienangehörigen

- Die Reihenhäuser werden an Bewerber mit mind. 12 Punkten unter Beteiligung der Hansestadt Lüneburg in der Reihenfolge der Anfrage vergeben. Es wird einen offiziellen Anfragenbeginn geben. Bereits vorhandene Interessenten werden auf die Möglichkeit hingewiesen, so dass sie eine offizielle Anfrage an den Bau-träger stellen können.

- Sollten 12 Monate nach Baubeginn durch den Bauträger noch freie Reihenhäuser verfügbar sein, können diese an Bewerber mit mind. 9 Punkten vergeben werden.
- Die Eigennutzung der Käufer für 5 Jahre, bei Förderung von Kindern 10 Jahre, ist im Kaufvertrag festzuschreiben.
- Die Verwaltung wird ermächtigt im Baufeld 21 ein Reihenhausbaufeld (1 x 5 Reihenhäuser) als sogenannte „Stadthäuser“ frei zu vermarkten.
- Für den Fall, dass ein Bauträger die Vorgaben aus seiner Bewerbung nicht einhält, ist im Grundstückskaufvertrag eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100,00 €/m² Grundstücksfläche zu vereinbaren. Eine zeitliche Befristung auf 5 Jahre nach Eigentumsübergang ist möglich.
- Die Vergabe erfolgt durch die Vergabekommission gemeinsam mit dem Bauträger.

3. Vergabekriterien für den Geschosswohnungsbau

Im Bebauungsplan Nr. 174 1. Änd. „Am Wienebütteler Weg“ sind insgesamt 16 Flurstücke in 12 Baufeldern für Geschosswohnungsbau ausgewiesen worden.

Die 6 Flurstücke auf 5 Baufeldern östlich der ersten Grünachse (4, 14a, 14b, 15, 16, 17) wurden bereits 2021 an 2 städtische Stiftungen verkauft und es war geplant diese als Erbbaugrundstücke an Investoren zu vergeben.

Aufgrund der angespannten Lage im Bereich der Erbbaurechte und den aktuellen Baukosten konnten bisher keine Investoren für Erbbaurechte gefunden werden. Deshalb sind 2 Flurstücke (Baufeld 14a und 14b) an die LüWoBau verkauft und werden mit überwiegend öffentlich gefördertem Wohnraum zeitnah bebaut. Das Baufeld 15 wird voraussichtlich in Regie der LüWoBau im Auftrag der Stiftung zum Großen Heiligen Geist ebenfalls zeitnah mit überwiegend gefördertem Wohnraum bebaut. Für die Baufelder 4, 16 und 17 existieren derzeit noch keine konkreten Pläne.

5 Flurstücke in 4 Baufeldern (5, 10, 11, 20) wurden für 2 Wohnprojekte (VO/11668/24) reserviert. Eines der Wohnprojekte (Baufeld 5 und 20) wird voraussichtlich als bewohnergetragenes, genossenschaftliches Wohnen mit ca. 30% gefördertem Wohnraum organisiert sein.

Somit sind noch 5 Flurstücke in 4 Baufeldern (12, 13, 18a, 18b und 19) durch die Hansestadt Lüneburg zu vergeben.

Baufeld 19 bietet sich für ein Ärztehaus ggf. in Kombination mit Wohnungen an. Hier kann frei vergeben werden, wenn entsprechende Investoren gefunden werden. Ab Januar 2027 sollte, falls bis dahin kein(e) Investor(en) gefunden werden konnten, das Baufeld für den allgemeinen Wohnungsbau freigegeben und gemäß untenstehender Kriterien vergeben werden.

Damit wären die Baufelder 12, 13 und 18 (a, b) für den allgemeinen und/oder öffentlich-geförderten Geschosswohnungsbau zu vergeben.

Bewertungs-Matrix für Geschosswohnungs-Bausträgerprojekte

Kriterien	0 Punkte	1 Punkt	3 Punkte	5 Punkte
Wohnungsvielfalt	Nur 2 Z-WG	2- u. 3-Z-WG	3- und 4-Z-WG	2-, 3- u. 4-Z-WG-
Öffentliche Förderung	ohne	$\geq 20\%$ BGF	$\geq 30\%$ BGF	$\geq 40\%$ BGF
Kaufpreis	$> 5.000 \text{ €/m}^2$	$4.000 - 5.000 \text{ €/m}^2$	$3.000 - 4.000 \text{ €/m}^2$	$< 3.000 \text{ €/m}^2$
Energieeffizienz	KfW 70	KfW 55	KfW 40	KfW 40+
Erfahrung/Bonität	0 Proj./ 1 J.	$> 3 \text{ Proj./} 5 \text{ J.}$	$> 6 \text{ Proj./} 10 \text{ J.}$	$> 9 \text{ Proj./} > 10 \text{ J.}$
Architektur	Die Vergabekommission kann bis zu 10 Punkte vergeben			

0 Punkte – 35 Punkte maximal

- Vergabe an Bauträger ab 21 Punkten möglich. Sollten bis Ende Dezember 2027 keine Bewerbungen mit mehr als 21 Punkten eingehen, ist die Vergabe an Bauträger-Projekte ab 16 Punkten möglich.
- Die Vergabe erfolgt durch die Vergabekommission.

4. Preisanpassung

Bisheriger Angebotspreis aus VO/9518/21:

Freier Wohnungsbau	380,00 €/m ²
Öffentlich-geförderter Wohnungsbau	280,00 €/m ²
Gemeinschaftsstellplätze	280,00 €/m ²

Für Bewerber des Vergabeverfahrens aus dem Jahr 2021 sowie die Baufelder 5, 10, 11 und 20, die für Wohnprojekte (VO/11668/24) reserviert wurden, bleiben die Preise aus vergaberechtlichen Gründen unverändert.

Für die Vergaben aus vorhandenen und zukünftigen Interessenten(listen) im Bereich der Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und des Geschosswohnungsbaus der Baufelder 1 bis 3, 6 bis 8, 12, 13, 18 und 19, werden die Preise, in Anlehnung an die Bodenrichtwerte „Brockwinkler Weg“ zum 01.01.2025“ (siehe Anlage 5) sowie unter Berücksichtigung der seit 2021 deutlich gestiegenen Erschließungskosten erhöht. Dabei ist der zu erwartende Anstieg des Bodenrichtwertes im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ bereits eingepreist.

Zukünftiger Angebotspreis:

Freier Wohnungsbau	470,00 €/m ²
Öffentlich-geförderter Wohnungsbau	380,00 €/m ²
Gemeinschaftsstellplätze	380,00 €/m ²

Bei gemischter Bebauung mit öffentlich-gefördertem und freifinanziertem Wohnungsbau ist eine Mischkalkulation zulässig.

Ermäßigungen

Für Erwerber mit Kindern wird eine Ermäßigung auf den zu entrichtenden Kaufpreis für das Grundstück für eigene Kinder im Haushalt gewährt.

Anzahl der Kinder	Betrag
Für ein Kind	6.250,00 €
Für zwei Kinder	16.250,00 €
Für drei oder mehr Kinder	28.750,00 €

Damit beträgt die maximale Ermäßigung 28.750 €. Sollten dem ehemaligen Baukindergeld entsprechenden Regelungen in Kraft treten, werden die Ermäßigungen nicht gewährt.

5. Regelungen in den Kaufverträgen für die Baugrundstücke

In die Grundstückskaufverträge werden – über die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan hinaus - folgende Regelungen aufgenommen, die zwingend einzuhalten sind:

- Die Grundstücke für Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind innerhalb einer Frist von zwei Jahren ab Eigentumsübergang bezugsfertig zu bebauen.
Die Grundstücke für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau sind innerhalb einer Frist von 3 Jahren ab Eigentumsübergang bezugsfertig zu bebauen.
In besonderen Fällen können diese Fristen auf Antrag um maximal 1 Jahr verlängert werden.
Andernfalls kann der jeweilige Vertrag rückabgewickelt werden.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Sogenannte Schottergärten mit kompletter Abdeckung der Oberfläche sind nicht zulässig.
- Das Bauwerk ist mit einer Photovoltaikanlage gemäß §32a NBauO auszustatten und es ist eine Fläche von mind. 2 m² für eine Speichermöglichkeit vorzusehen (siehe BPlan 12.1)
- Es ist ein Anteil an dem Gemeinschaftsstellplatz des jeweiligen Baufeldes (gemäß BPlan) zu erwerben.
- Es wird ein sogenanntes „Kaltes Nahwärmenetz“ errichtet, das die Grundstücke im gesamten Baugebiet mit „Erdwärme“ versorgen soll. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke ist verpflichtet, sich an die zentrale Erdwärmeversorgung anzuschließen und keine weitere Hauptheizungsanlage zur Erzeugung von Wärme für die Raumheizung zu installieren.
Eine Benutzungs- und Unterlassungsdienstbarkeit „Wärmeerzeugungsanlage im fremden Gebäude“ zu Gunsten der Avacon Natur GmbH oder für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 46/161, Flur 56, Gemarkung Lüneburg (Technikzentrale A) ist auf die Baugrundstücke einzutragen.
Der jeweilige Eigentümer kann das von Ihm genutzte Trinkwasser zum Teil oder komplett durch selbsterzeugte, regenerative Energie erwärmen.

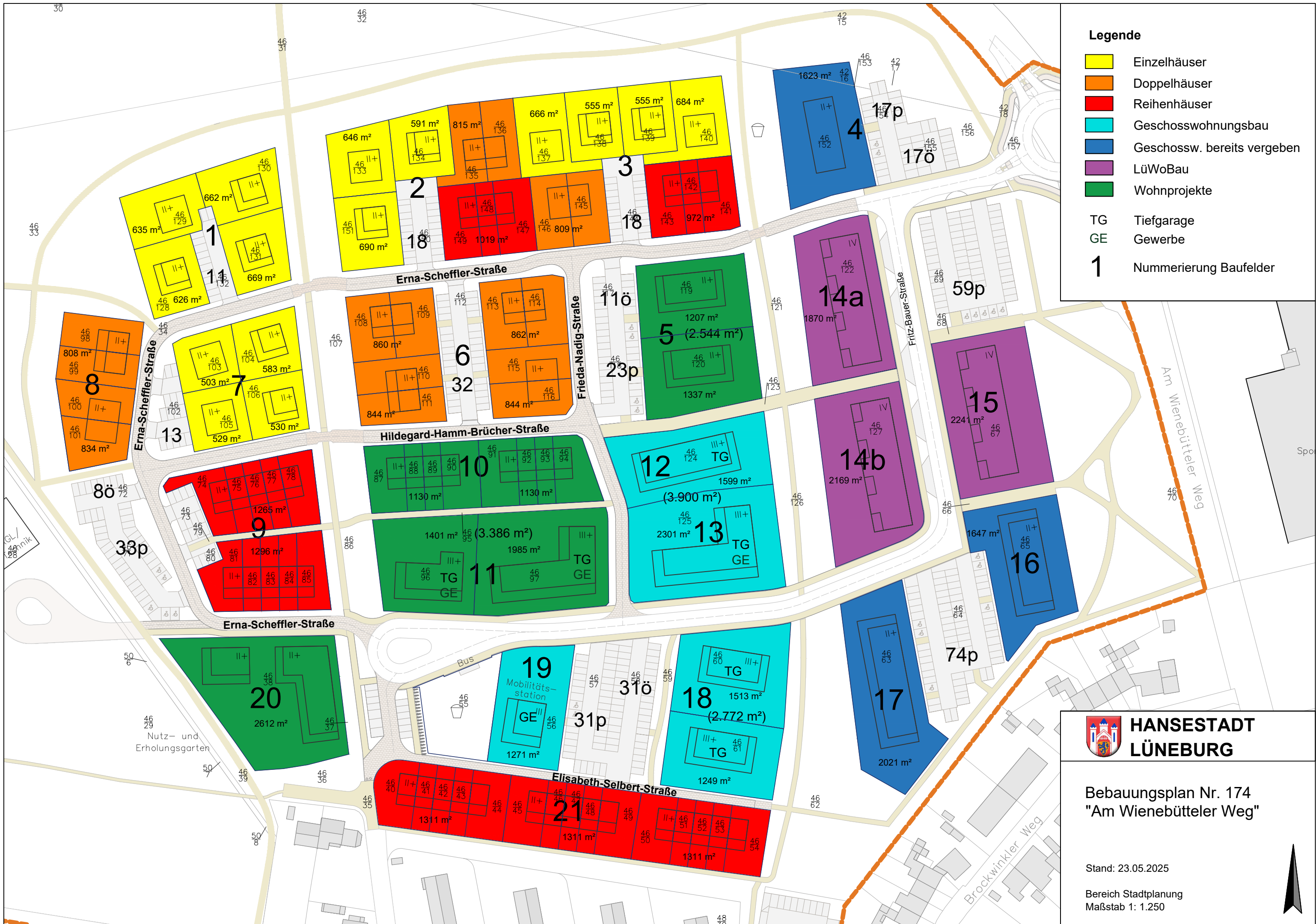
6. Vergabekommission

Für die Vergabe der Baugrundstücke wird eine Vergabekommission, bestehend aus

- der/dem Stadtbaurat/Stadtbaurätin (als Vorsitzende(r) der Kommission)
- der/dem stellv. Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft und städtische Beteiligungen
- der /dem Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung
- der/dem 1. Stadtrat/1. Stadträtin
- Herrn Müller-Rost als Technischer Leiter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

gebildet.

Über den Verkauf von Grundstücken beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg.



Fachbereich 2 - Finanzen
Herr Müller

Datum:
27.04.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Am Wienebütteler Weg - Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	12.05.2021	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	20.05.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Dem Ausschuss für Wirtschaft und städtische Beteiligungen wurden in seiner Sitzung am 09.12.2020 u.a. Vergabekriterien für Baugrundstücke im Wienebütteler Weg vorgestellt (VO/9327/20).

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ sowie der öffentlichen Bekanntmachung liegen die Voraussetzungen für die Veräußerung von Baugrundstücken vor.

Insgesamt stehen folgende Baugrundstücke zum Verkauf:

- 15 Grundstücke für Einfamilienhäuser,
- 16 Grundstücke für Doppelhaushälften (8 Doppelhäuser),
- 39 Grundstücke für Reihenhäuser (2x3 RH, 2x4 RH, 5x5 RH = 39 Reihenhäuser
- 15 Grundstücke für Geschosswohnungsbau.

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

2/3 der Grundstücke für Einfamilienhäuser und 3/4 der Grundstücke für Doppel-, und Reihenhäuser werden anhand der Vergabekriterien „Kinder“, „Ehrenamtliche Tätigkeit“, „Behinderung“, „Wohnsitz“ und „Arbeitsplatz“ vergeben (siehe Anlage).

Um allen Bewerber*innen eine Chance auf ein Baugrundstück zu gewähren, müssen aus vergaberechtlichen Gründen die übrigen Grundstücke per Losverfahren unter allen übrigen Bewerber*innen zugeteilt werden.

Vorgeschlagen wird, zwei geeignete Reihenhausgrundstücke für Baugruppen bis 31.12.2023 zu reservieren, welche dann nach gesonderten Kriterien (für Baugruppen; siehe Anlage) vergeben werden.

Da sich die Bewerber*innen nach Zuschlag eines Reihenhausgrundstücks i.d.R. nicht auf einen Architekten/Bauträger verständigen, welche die Reihenhausanlagen auch baulich umsetzen, hat sich bewährt, dass die Grundstücke anhand eines vorgeschalteten (Architekten-) Wettbewerbs, an denen sich potenzielle Investoren/Bauträger beteiligen, vergeben werden.

Die Reihenhäuser werden von den Investoren/Bauträgern unter Berücksichtigung der Kriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser vergeben bzw. verkauft, d.h. es kommen die gleichen Kriterien für die Vergabe zur Anwendung.

Geschosswohnungsbau

Im Baugebiet werden 15 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

- Die sechs östlich von der ersten Grünachse gelegenen Grundstücke sollen durch die Stiftungen erworben und im Wege eines Erbbaurechts vergeben werden für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Zudem werden zwei weitere Grundstücke zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reserviert.
- Zwei Grundstücke sind für Baugemeinschaften reserviert bis zum 31.12.2023.

Für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau stehen somit fünf Grundstücke zur Verfügung, drei davon mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosslagen.

Die Vergabekriterien sind:

- Architektur
- Energieeffizienz
- Wohnungsvielfalt (2-, 3- und 4-Zimmer Grundrisse)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Erfahrung/Professionalität/Bonität

Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sollen

- zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und
- zwei Reihenhausgrundstücke

vorgemerkt werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach gesonderten Vergabekriterien im Rahmen einer Konzeptvergabe. Für die Vergabe sind relevant:

1. gruppenbezogene Kriterien (soziales Konzept und Stabilität der Gruppe) und
2. objektbezogene Kriterien (Finanzierungskonzept, Architektur/Energieeffizienz)

zu 1.)

Ob z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert sind (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung, „Demenz-WGs“) oder ob intergeneratives Wohnen Berücksichtigung findet.

An dem Zusammenhalt (Stabilität) einer Baugemeinschaft scheitern viele ursprünglich geplanten Vorhaben. Daher ist dieses Kriterium von Bedeutung und wird anhand einiger Fragestellungen wie bspw. „Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits“ und „Wie intensiv hat sich diese mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt“ bewertet.

Bewerbungsverfahren

Im Bauverwaltungsmanagement der Hansestadt Lüneburg (Homepage der Hansestadt Lüneburg/Bereich „Bauen“) wird bereits eine Interessentenliste geführt, welche mit über 600 Anfragen mehrfach überzeichnet ist. Dies dokumentiert die Nachfrage und den Wunsch vieler Bürger*innen, sich in dem Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ niederzulassen.

Am 01.07.2021 wird das Bewerbungsverfahren für die Grundstücke eröffnet.

Innerhalb des sodann zu laufen beginnenden Zeitraums von vier Wochen können sich Interessenten*innen unter Beachtung der Vergabekriterien bewerben [Eingang der Bewerbung bei der Hansestadt Lüneburg bis einschließlich 30.08.2021]. Vor dem 01.07.2021 sowie nach dem 30.08.2021 eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Ein Musterkaufvertrag kann im Bauverwaltungsmanagement bei Frau Düppmann, Neue Sülze 35, nach vorheriger Terminvereinbarung per Mail an: sarah.dueppmann@stadt.lue-
neburg.de, eingesehen werden bzw. wird vorberaten in der Vergabekommission.

In den Grundstückskaufverträgen werden Regelungen zu baulichen Standards aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zwingend zu beachten sind (siehe Anlage „Regelungen in den Kaufverträgen“).

Vergabekommission

Für die Vergabe der Baugrundstücke wird eine Vergabekommission, bestehend aus

- der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
- der/dem stv. Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
- der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung
- Frau Stadtbaurätin Gundermann,
- Frau Erste Stadträtin Lukoschek
- Herr Müller-Rost als technischer Leiter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

für die Vergabe gebildet.

Über den Verkauf von Grundstücken beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Wirtschaft und städtische Beteiligungen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss/dem Rat der Hansestadt Lüneburg

1. die Vergabekriterien für die Grundstücke im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“.
2. die Regelungen baulicher Standards sind in den Kaufverträgen aufzunehmen.
3. die Bildung der Vergabekommission zu beschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zum Verkauf der Baugrundstücke „Am Wienebütteler Weg“ durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 210 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: 8,5 Mio. €
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja	X
Nein	
Teilhaushalt / Kostenstelle: Invest.-Nr. 01-111-012 / 01-541-057	
Produkt / Kostenträger:	
Haushaltsjahr: 2021 ff.	
- e) mögliche Einnahmen: 21 Mio. €

Anlage/n:

Vergabekriterien für die Baugrundstücke „Am Wienebütteler Weg“
Regelungen in den Kaufverträgen
Vergabekommission
Baufelder Am Wienebütteler Weg

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

06 - Bauverwaltungsmanagement

DEZERNAT VI

03 - Projektmanagement, Service und Steuerungsunterstützung

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Vergabekriterien für die Vergabe von Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken

Im Baugebiet werden

- 15 Grundstücke für die Bebauung mit EFH und
- 16 Grundstücke für die Bebauung mit DH ausgewiesen.

Unter den Bewerbern/innen werden 10 Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und 12 Grundstücke für die Bebauung mit Doppelhaushälften anhand der untenstehenden Kriterien vergeben. Um allen Bewerber*innen eine Chance auf ein Baugrundstück zu gewähren werden die übrigen Baugrundstücke für EFH/DHH per Losverfahren zugeteilt.

<u>Kriterien</u>	0 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	5 Punkte	10 Punkte
Kinder (unter 18 Jahren im eigenen Haushalt <u>inkl. nachgewiesene Schwangerschaften</u>)	keine Kinder	-	1 Kind	2 Kinder	3 oder mehr Kinder
Ehrenamtliche Tätigkeit/ <u>pflegende Person</u>	derzeit keine ehrenamtliche Tätigkeit	-	akt. bereits 2 Jahre ehrenamtlich aktiv	-	-
Behinderung / Pflegebedürftigkeit	keine Behinderung	Grad der Behinderung ab 50%	Grad der Behinderung ab 70% oder ab Pflegegrad 2	Grad der Behinderung ab 90% oder ab Pflegegrad 4	-
Wohnsitz (akt. Hauptwohnsitz in Lüneburg)	kein Einwohner	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-
Arbeitsplatz (alternativ zum Hauptwohnsitz)	nicht im Lk. Lüneburg beschäftigt	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-

Bewerber*innen auf ein Baugrundstück können sich online einen Bewerbungsbogen herunterladen, welcher innerhalb der unten genannten Frist ausgefüllt und unterschrieben an die Vergabestelle zurückzuschicken ist.

„Am 01.07.2021 wird das Bewerbungsverfahren für die Grundstücke eröffnet. Innerhalb des sodann zu laufen beginnenden Zeitraums von vier Wochen können sich Interessenten unter Beachtung der Vergabekriterien bewerben [Eingang der Bewerbung bei der Hansestadt Lüneburg bis einschließlich 30.08.2021]. Vor dem 01.07.2021 sowie nach dem 30.08.2021 eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.“

Aufgrund der Angaben der Bewerber*innen werden Punkte für die jeweiligen Kriterien vergeben und ein Ranking erstellt.

Die Bewerber*innen mit der höchsten Punktzahl haben das „erste Zugriffsrecht“, dann folgt der/die Zweitplatzierte, usw.

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Zu den Vergabekriterien und beizubringende Nachweise

Kinder

Kinder vor Vollendung des 18. Lebensjahres (durch ärztliches Attest bis zum Stichtag nachgewiesene Schwangerschaften werden berücksichtigt)

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

Ehrenamtliche Tätigkeit

Nachweis durch Bescheinigung (nicht älter als 6 Monate) der Organisation, des Vereins, der Institution etc. über die Art und Dauer der Ehrenamtlichen Tätigkeit

Ehrenamtliche Tätigkeit der Bewerber*innen in einer allgemein anerkannten Organisation im Bereich Soziales, Kultur, Bildung, Sport, Kirche oder Hilfs-/Rettungsdienste

Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Nachweis durch Vorlage einer Schwerbehinderung (ab 50% Schwerbehindertenausweis oder Feststellungsbescheid) oder Nachweis der Pflegebedürftigkeit durch zuerkannte Pflegestufe der Pflegekasse für die am Stichtag im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen

Wohnsitz

Nachweis durch eine Haushaltsbescheinigung der städtischen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist

Arbeitsplatz

Bescheinigung (nicht älter als 6 Monate) vom Arbeitgeber/der Arbeitgeberin

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Vergabekriterien für die Vergabe von Reihenhaushausgrundstücken

Im Baugebiet werden 9 Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern (RH) ausgewiesen (2x3 RH, 2x4 RH, 5x5 RH = 39 Reihenhäuser).

Zwei Reihenhaushausgrundstücke werden für Baugruppen reserviert, welche dann nach gesonderten Kriterien (für Baugruppen) vergeben werden.

Ein Grundstück wird für die Lüneburger Wohnungsbau GmbH reserviert, welche bezahlbaren Wohnraum für Familien ab vier Personen errichten wird.

Praktisch bewährt hat sich bei den (öffentlichen) Erschließungsträgern, dass die Grundstücke anhand eines vorgeschalteten (Architekten-) Wettbewerbs, an denen sich potenzielle Investoren beteiligen, vergeben werden.

Die Reihenhäuser werden von den Investoren unter Berücksichtigung der Kriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser vergeben bzw. verkauft, d.h. die gleichen Kriterien für die Vergabe kommen zur Anwendung (entsprechende Regelungen im Kaufvertrag werden aufgenommen). ¼ der Grundstücke für Reihenhäuser werden per Losverfahren zugeteilt.

<u>Kriterien</u>	0 Punkte	1 Punkte	3 Punkte	5 Punkte	10 Punkte
Kinder (unter 18 Jahren im eigenen Haushalt <u>inkl. nachgewiesene Schwangerschaften</u>)	keine Kinder	-	1 Kind	2 Kinder	3 oder mehr Kinder
Ehrenamtliche Tätigkeit/<u>pflegende Person</u>	derzeit keine ehrenamtliche Tätigkeit	-	akt. bereits 2 Jahre ehrenamtlich aktiv	-	-
Behinderung / Pflegebedürftigkeit	keine Behinderung	Grad der Behinderung ab 50%	Grad der Behinderung ab 70% oder ab Pflegegrad 2	Grad der Behinderung ab 90% oder ab Pflegegrad 4	-
Wohnsitz (akt. Hauptwohnsitz in Lüneburg)	kein Einwohner	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-
Arbeitsplatz (alternativ zum Hauptwohnsitz)	nicht im Lk. Lüneburg beschäftigt	-	seit mehr als 2 Jahren	-	-

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken
„Am Wienebütteler Weg“

Vergabekriterien für die Vergabe von Grundstücken für den Geschosswohnungsbau

Im Baugebiet werden 15 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

- Die sechs östlich von der ersten Grünachse gelegenen Grundstücke werden durch die Stiftungen erworben und im Wege eines Erbbaurechts vergeben bzw. selbst bebaut werden für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Zwei weitere Grundstücke zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reserviert.
- Zwei Grundstücke werden für Baugemeinschaften reserviert bis 31.12.2023.

Für den Geschosswohnungsbau stehen somit fünf Grundstücke zur Verfügung, drei davon mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosslagen.

Die Vergabekriterien sind:

- Architektur
- Energieeffizienz
- Wohnungsvielfalt (2-, 3- und 4-Zimmer Grundrisse)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Erfahrung/Professionalität/Bonität

Die Vergabekriterien sind in der folgenden Tabelle mit Teilzielgewichten dargestellt, welche vor Beginn der Vergaben festzulegen sind.

Kriterium	Gewichtung	Punkte von 1-10
Architektur	20%	max. 2,0 Punkte
Energieeffizienz	20%	max. 2,0 Punkte
Wohnungsvielfalt (2-, 3- und 4 Zimmer)	20%	max. 2,0 Punkte
Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	20%	max. 2,0 Punkte
Erfahrung/Professionalität, Bonität	20%	max. 2,0 Punkte
Gesamtpunktzahl	100%	max. 10,0 Punkte

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Zu den Kriterien (keine abschließende Aufzählung):

Architektur

Im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan haben Bewerber*innen gestalterische Spielräume, welche zu bewerten sind. Diese können sein:

- eine besonders harmonisch wirkende Außenansicht,
- Gestaltungselemente wie die Auswahl der Materialien (hochwertig anmutende Fassade), Anordnung von Balkonen/Erkern, Lichtbänder, Grünfassaden, etc.

Energieeffizienz

Festgesetzt ist im Bebauungsplan über die ENEC hinaus der KfW 55 Standard – in den Grundstücksverträgen werden weitere Standardregelungen aufgenommen.

Zu bewerten sind zusätzliche Maßnahmen/technische Ausstattung, welche über diese Standards hinausgehen.

Wohnungsvielfalt

Benötigt werden nicht nur vorwiegend kleine Wohnungen für Haushalte mit ein oder zwei Personen, sondern größere Wohnungen für Haushalte, zu dem mehr als vier Personen gehören. Daher wird die Wohnungsvielfalt im Mehrfamilienhaus bewertet.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Sollten einige Wohnungen im frei finanzierten Segment mit Preisbindung und Belegungsrecht nach NWoFG errichtet werden, wird dies bewertet.

Erfahrung/Professionalität, Bonität

Investoren, die sich auf ein Grundstück bewerben, müssen als Nachweis eine Projektliste über Baumaßnahmen der zurückliegenden 10 Jahre einreichen. Zudem ist die Bonität über geeignete Unterlagen (Jahresabschlüsse) oder konkrete Finanzierungszusagen nachzuweisen.

Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sollen zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und zwei Reihenhaushausgrundstücke vorgemerkt werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe. Für die Vergabe sind relevant:

1. gruppenbezogene Kriterien (soziales Konzept und Stabilität der Gruppe) und
2. objektbezogene Kriterien (Finanzierungskonzept, Architektur/Energieeffizienz)

Kriterium	Gewichtung	Punkte von 1-10
Soziales Konzept	30%	max. 3,0 Punkte
Stabilität der Gruppe	30%	max. 3,0 Punkte
Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept	20%	max. 2,0 Punkte
Architektur/Außenansicht Energieeffizienz	20%	max. 2,0 Punkte
Gesamtpunktzahl	100%	max. 10,0 Punkte

Soziales Konzept

Bewertet werden soll z.B., ob Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert sind (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung, „Demenz-WGs“) oder ob intergeneratives Wohnen Berücksichtigung findet.

Stabilität der Gruppe

An dem Zusammenhalt einer Baugemeinschaft scheitern viele ursprünglich geplanten Vorhaben. Daher ist dieses Kriterium von Bedeutung, die Bewertung erfolgt anhand folgender (beispielhafter) Fragestellungen:

- Sind bei den Gruppenmitgliedern die für die Realisierung des Projektes notwendigen Grundkenntnisse und das Sachwissen vorhanden?
- Wirkt die Gruppe ausreichend belastbar, mit diesem anspruchsvollen Projekt umzugehen?
- Zeigen die Gruppenmitglieder das notwendige Engagement, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können?
- Haben die Gruppenmitglieder bereits Erfahrungen mit ähnlichen Projekten?
- Vermitteln, die Gruppenmitglieder, dass sie teamfähig sind und die Rollenverteilung innerhalb der Gruppe geeignet ist, um das Projekt erfolgreich zu realisieren?

Vergabekriterien für den Verkauf vom Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

- Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits und wie intensiv hat sich diese mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt?
- Wie ist die Baugemeinschaft organisiert (z.B. Kleingewerkschaft)?
- Haben sie eine externe Beratung?

Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept

Für die Umsetzung eines Bauvorhabens durch eine Baugemeinschaft ist die finanzielle Realisierbarkeit von wichtiger Bedeutung und ist daher anhand folgender (beispielhafter) Fragestellungen zu bewerten:

- Liegt ein überzeugendes, detailliertes Finanzierungskonzept vor?
- Wie sind die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzeptes zu bewerten (Plausibilitäten)?
- Ist der Eigenkapitalnachweis von der Gruppe erbracht worden (über Baubetreuer/Bank-Auskunft)?

Architektur

Im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan (Gestaltungssatzung) haben Bewerber*innen gestalterische Spielräume, welche zu bewerten sind anhand der Fragestellung bzw. Aspekte:

- „Wie ist die Originalität des geplanten Objekts zu bewerten“? (innovative, kreative Ideen)
- eine besonders harmonisch wirkende Außenansicht), Gestaltungselemente wie die Auswahl der Materialien (hochwertig anmutende Fassade),
- Anordnung von Balkonen/Erkern, Lichtbänder, Grünfassaden,
- etc.

Energieeffizienz

Festgesetzt ist im Bebauungsplan der über die ENEC hinaus der KfW 55 Standard – zu bewerten sind zusätzliche Aspekte, welche über diese Standards und die Festlegungen in den Kaufverträgen hinausgehen.

Nach Beratungen im Verwaltungsausschuss am 18.05.2021 überarbeitete Anlage zu VO/9510/21

Änderungen in gelb hervorgehoben

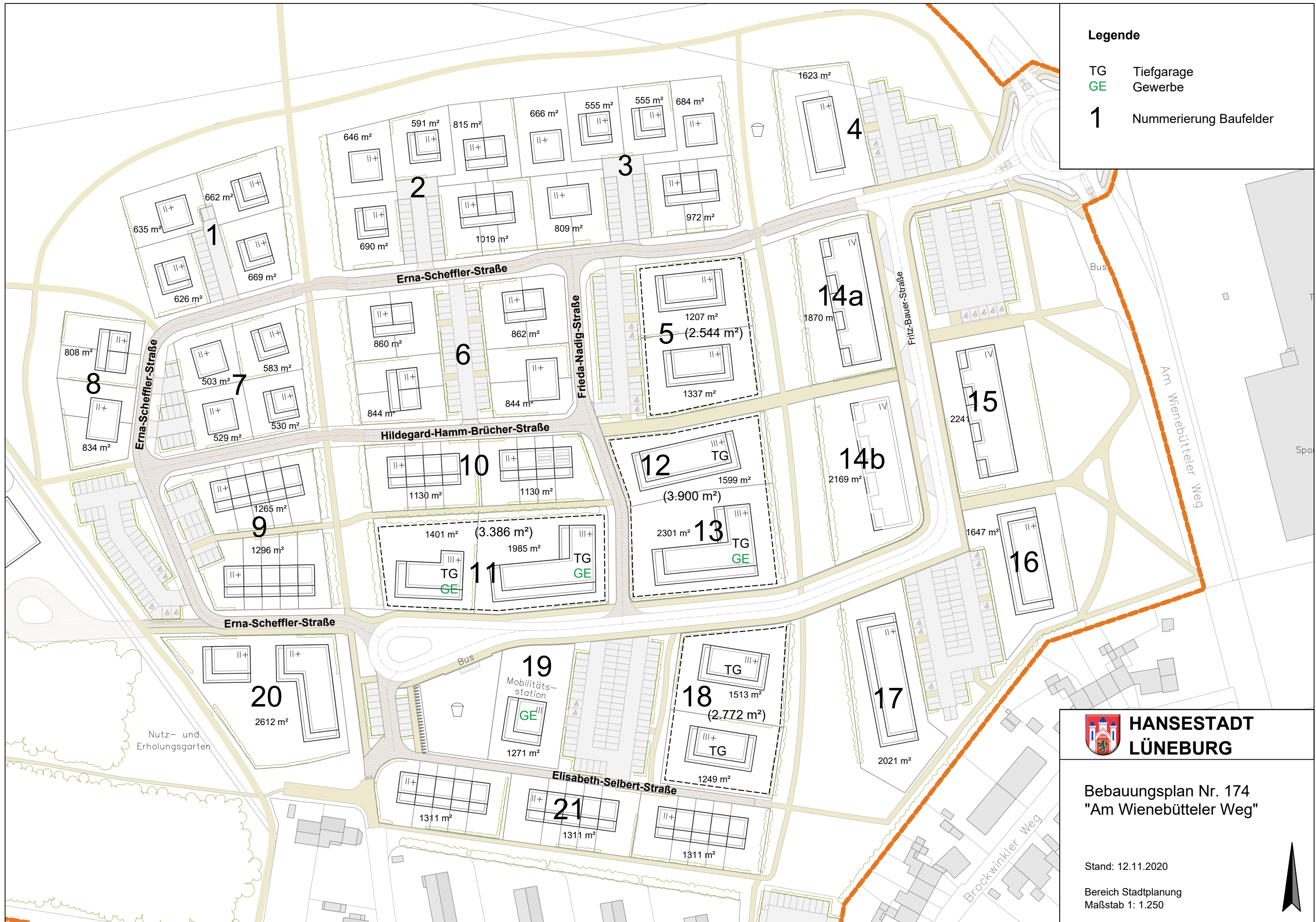
In die Grundstückskaufverträge werden – über die Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan hinaus - folgende Regelungen zu baulichen Standards aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zwingend zu beachten sind:

- Die Grundstücke sind innerhalb einer Frist von zwei Jahren entsprechend der Festsetzungen des B-Plans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ sowie der Regelungen in den Kaufverträgen zu bebauen. Andernfalls kann der jeweilige Vertrag rückabgewickelt werden.
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Sog. Schottergärten mit kompletter Abdeckung der Oberfläche sind demnach nicht zulässig.
- Das Bauwerk ist mit einer Photovoltaikanlage auszurüsten. Hierbei ist der jeweilige Energiebedarf eines Einfamilien- oder Doppelhauses durch diese Anlage zu decken, bei Reihenhäusern weitest möglich zu decken.
- Es wird eine zentrale Wärmeversorgung mit Heizzentrale errichtet, das die Grundstücke im gesamten Baugebiet mit Wärme versorgen soll. Der jeweilige Eigentümer der betreffenden Grundstücke ist verpflichtet, sich an diese zentrale Wärmeversorgung anzuschließen und auf seinem jeweiligen Grundstück somit keine Anlagen zu errichten oder zu betreiben oder errichten oder betreiben zu lassen, die der Erzeugung von Wärme zur **Raumheizung dienen**. **Der jeweilige Eigentümer kann das von ihm genutzte Trinkwasser zum Teil oder komplett durch selbst erzeugte und regenerative Energien erwärmen**. Die Grundstücke werden mit einer Grunddienstbarkeit (Heizenergiebeschränkung) zu Gunsten der Avacon Natur GmbH in 31157 Sarstedt versehen.

Für die Grundstückvergaben wird eine Vergabekommission gebildet. Ihr gehören an:

- Der/die Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft und städtische Beteiligungen
- Der/die Vorsitzende des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung
- Der/die stellv. Vorsitzende des Ausschusses für Wirtschaft und städtische Beteiligungen
- Frau Stadtbaurätin Gundermann
- Frau Erste Stadträtin Lukoschek
- Herrn Müller-Rost, beratend als Technischer Leiter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

Vorsitzende ist Frau Stadtbaurätin Gundermann



Legende

TG Tiefgarage
GE Gewerbe

1 Nummerierung Baufelder



Bebauungsplan Nr. 174
"Am Wienebütteler Weg"

Stand: 12.11.2020
Bereich Stadtplanung
Maßstab 1: 1.250





Oberbürgermeister Mädge
- Rathaus -

21335 Lüneburg

Stadtratsfraktion Lüneburg

Ratsfrau
Jule Grunau

Schröderstr. 16
21335 Lüneburg

Tel: 0176/92345329
Jule.grunau@rathaus-aktuell.de

12.05.2021

Änderungsantrag „Am Wienebütteler Weg - Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Mädge,

zur Vorlage VO/9510/21 „Am Wienebütteler Weg - Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken“ stelle ich für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen den folgenden Änderungsantrag:

1. In den jeweiligen Tabellen für die Bepunktung der Vergabekriterien ist das zweite Kriterium „Ehrenamt“ durch „[...] oder Alleinerziehende oder Pflegende Person“ zu ergänzen.

Begründung:

Sowohl Alleinerziehende als auch Menschen, die aktiv in die Pflege von zum Beispiel Angehörigen eingebunden sind, können sich schon aufgrund von zeitlichen Ressourcen oft nicht ehrenamtlich engagieren. Diese Personengruppen leisten jedoch genauso einen gesellschaftlichen Beitrag wie Ehrenamtliche und sollten daher gleichrangig bei der Vergabe berücksichtigt werden. Aus diesem Grund soll das Kriterium „Ehrenamt“ ergänzt werden und nicht als zusätzliches Kriterium aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Jule Grunau

für die Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Baugebiet "Am Wienebütteler Weg" - Verkaufspreise

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	12.05.2021	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	20.05.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Im Ausschuss für Wirtschaft und städtische Beteiligungen am 09.12.2020 wurden u.a. die Verkaufspreise für die Baugrundstücke im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ (VO/9339/20) beraten.

Mit dem Beschluss und der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ sind die Voraussetzungen für die Veräußerung von Baugrundstücken geschaffen worden.

Insgesamt stehen 70 Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6,9 ha für die Bebauung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie 15 Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung.

Vorgeschlagen wird gem. Anlage, die Grundstückspreise wie folgt zu beschließen:

- geförderter Geschosswohnungsbau 280,00 € / m²,
- frei finanzierter Geschosswohnungsbau 380,00 € / m²,
- Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser 380,00 € / m²,
- Parkplatzflächen 280,00 € / m²,
- Ermäßigungen 5.000,00 € / 8.000,00 € / 10.000,00 €.

Das Preisgefüge ist zusammenfassend in der Anlage „Kaufpreise für den Verkauf von Baugrundstücken Am Wienebütteler Weg“ dargestellt.

Beschlussvorschlag:

Die vorgeschlagenen Verkaufspreise für das Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ werden beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 35,00
 aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
- Ja
 Nein
 Teilhaushalt / Kostenstelle:
 Produkt / Kostenträger:
 Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Kaufpreise für den Verkauf von Baugrundstücken „Am Wienebütteler Weg“

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
06 - Bauverwaltungsmanagement
DEZERNAT II

Kaufpreise für den Verkauf von Baugrundstücken
„Am Wienebütteler Weg“

Preise für den Verkauf von Grundstücken im Bereich des Neubaugebietes „Am Wienebütteler Weg“ für den Bau von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern und den Geschosswohnungsbau durch die Hansestadt Lüneburg

Grundstückspreise

- 280,00 € / m² für geförderten Wohnraum im Bereich Geschosswohnungsbau
- 380,00 € / m² für frei finanzierten Wohnraum und EFH/DHH/RH
- gemittelte Preise zwischen 280 € / m² und 380 € / m² und für Geschosswohnungsbau („geförderte Wohnflächen“ und „frei vermietbare Wohnflächen“ in Relation der jeweils erstellten Wohnflächen)
- 280,00 € / m² für Parkplätze

Ermäßigungen

Für Erwerber*innen mit Kindern wird eine Ermäßigung auf den zu entrichtenden Kaufpreis für das Grundstück für eigene Kinder gewährt:

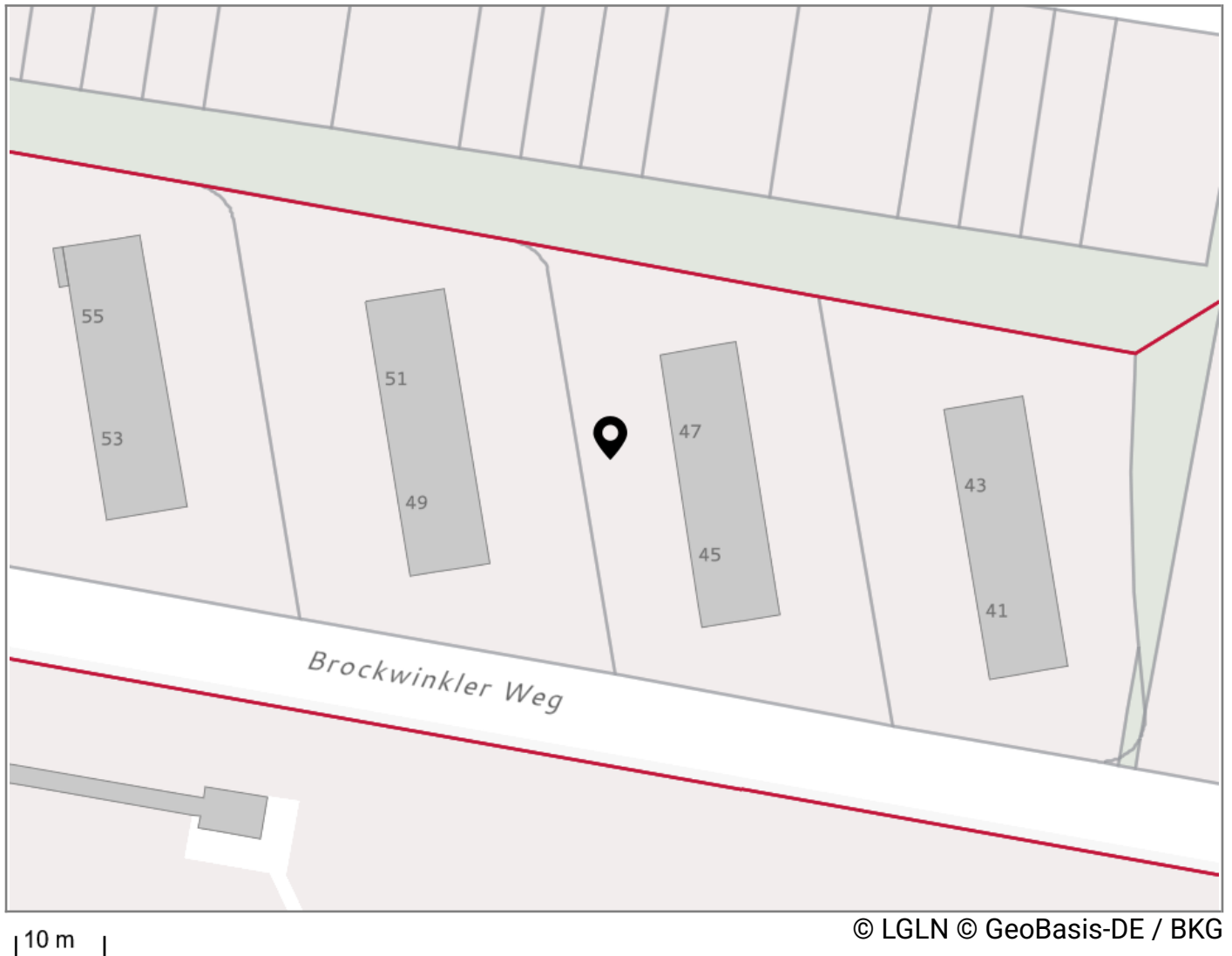
Anzahl der Kinder	Betrag
für ein Kind	5.000,00 €
für zwei Kinder	13.000,00 €
für drei oder mehr Kinder	23.000,00 €

Damit beträgt die maximale Ermäßigung 23.000,00 €. Die Ermäßigungen werden nicht gewährt, wenn das Baukindergeld des Bundes über den 31.03.2021 hinaus verlängert wird oder eine das Baukindergeld ersetzende Regelung in Kraft tritt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.08.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Brockwinkler Weg 47, 21339 Lüneburg - Weststadt
Gemarkung: 1516 (Lüneburg), Flur: 56, Flurstück: 48/8



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08700130

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 470 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Geschosszahl: II

Wertrelevante Geschossflächenzahl: 0,6

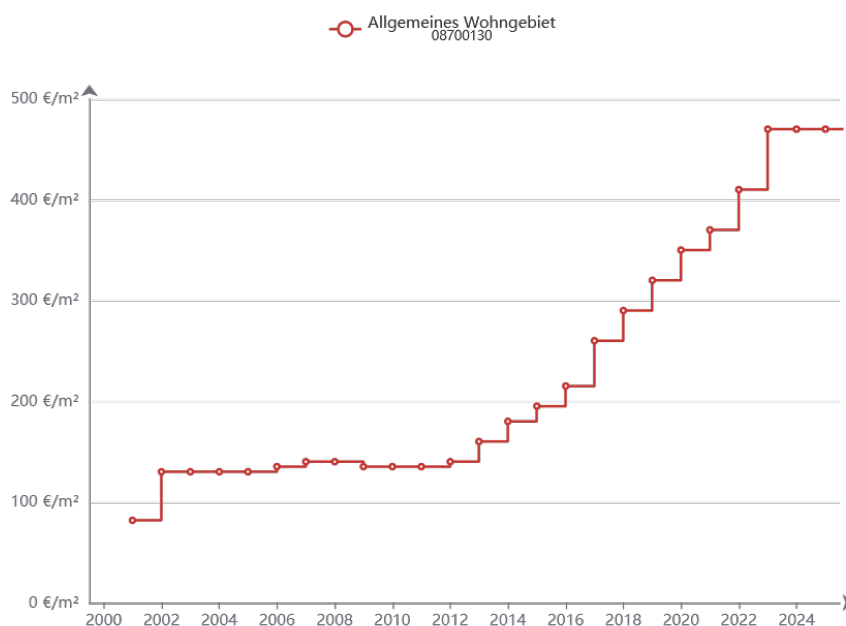
Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2024/0871025_wgfz.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.257578469975016&lng=10.381853178811866&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01>



Wertentwicklung der letzten Jahre

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>