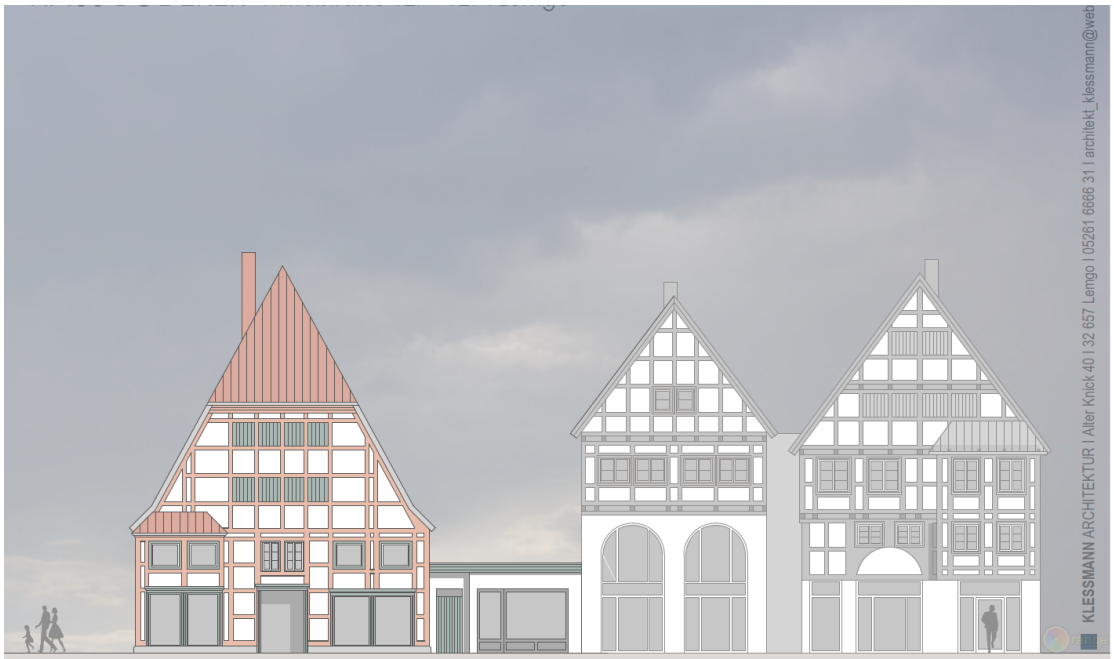
Interessenbekundungsverfahren Mittelstraße 127/129

Alte Hansestadt Lemgo



Inhaltsverzeichnis

1. Objektbeschreibung ... 3
2. Lage und Umgebung ... 4
3. Bauliche Anforderungen ... 4
4. Anforderungen an das Nutzungskonzept ... 5
5. Freiraumgestaltung ... 6
6. Zielsetzung des IBV-Verfahrens ... 7
7. Sanierungsgebiet ... 7
8. Ablauf des Verfahrens für Bewerberinnen und Bewerber ... 7
9. Bewerbungsverfahren ... 8
   - 9.1. Zulassungsbereich / Sprache ... 8
   - 9.2. Teilnahmevoraussetzung ... 8
   - 9.3. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen: ... 9
   - 9.4. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens werden folgende Planungsleistungen gefordert: ... 9
10. Bewertungskriterien ... 10
11. Veräußerungsverhandlung ... 11
    - 11.1. Kaufpreis ... 11
    - 11.2. Verfahren ... 11
    - 11.3. Kaufvertrag ... 11

Anlagen ... 12

1. Objektbeschreibung

- Bebautes Grundstück
- Abbruch teilweise möglich
- Gemarkung Lemgo, Flur 22, Flurstück 27
- Grundstücksgröße 896 qm

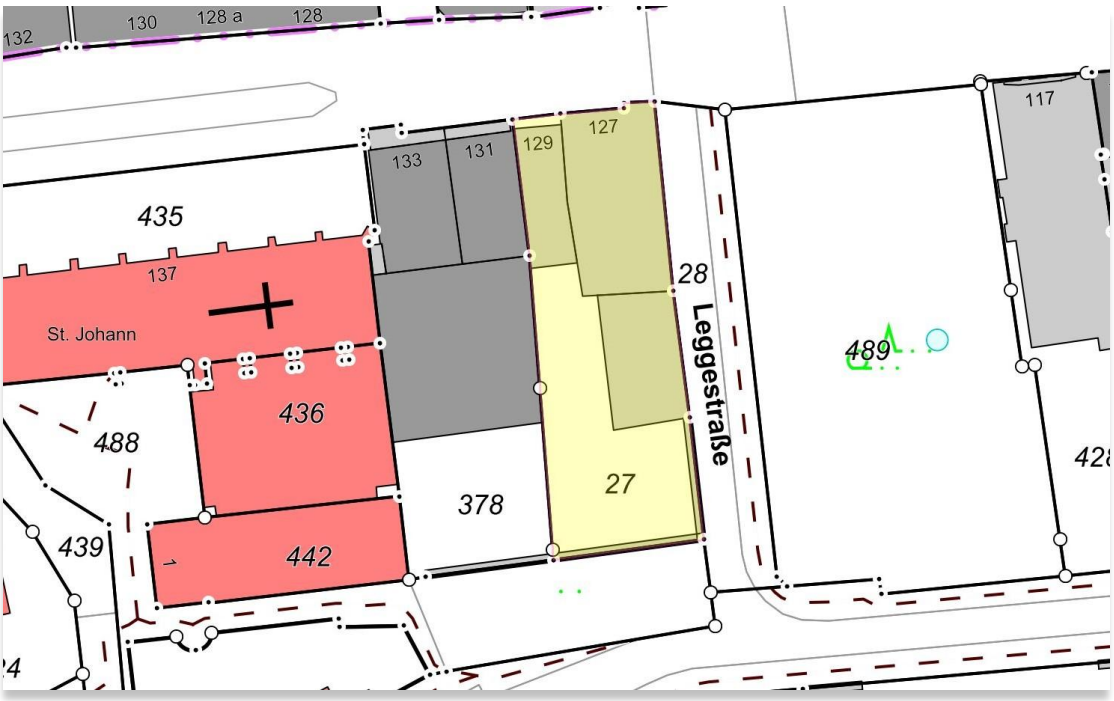


Abbildung 1 Lageplan ohne Maßstab

Das historische Gebäude an der Mittelstraße 127 zählt zu den baugeschichtlich bedeutendsten Gebäuden der Lemgoer Altstadt.

Das Gebäudeensemble dokumentiert mehrere Jahrhunderte Stadt- und Baugeschichte und besteht aus einem mittelalterlichen Steinbau, einem Fachwerkvorderhaus aus der Zeit um 1809, einer Scheune aus der Zeit um 1730 sowie späteren Ergänzungen und Umbauten.

Besonders hervorzuheben ist der mittelalterliche Steinbau, dessen einzelne Bauteile dendrochronologisch bis in die Mitte des 13. Jahrhunderts datiert werden konnten. Teile der Deckenkonstruktion stammen aus der Zeit um 1250, weitere wesentliche tragende Konstruktionen aus der Zeit um 1500. Damit gehört das Gebäude zu den ältesten erhaltenen Profanbauten in Lemgo.

Das Gebäude weist eine außergewöhnlich hohe Authentizität auf. Erhalten sind unter anderem historische Kalkputze mit floralen Prägungen, originale Fachwerkkonstruktionen, historische Fenster und Türen, barocke Lambris, historische Dielen- und Steinfußböden sowie renaissancezeitliche Bauteile und Kaminreste.

2. Lage und Umgebung

Die Lage an der Mittelstraße, sowie die große Tiefenausdehnung bis zur Leggestraße, entlang des stadtbildprägenden Lippegartens, verleihen dem Gebäude zusätzlich eine hohe städtebauliche Bedeutung innerhalb der historischen Innenstadt. In Bezug auf die gegenüber liegende ehemalige Commerzbank (Mittelstraße 117) und das südlich gelegene Engelbert-Kaempfer-Gymnasium, bildet das historische Gebäude Mittelstraße 127 einen wesentlichen Rahmen für den barock nachempfundenen Lippegarten, der im Zuge der nächsten ISEK Periode gestalterisch aufgewertet werden soll, um die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit zu steigern. Das Gebäude befindet sich auf einem 896 qm großen Grundstück, welches zum großen Teil durch die Mittelstraße 127 bebaut ist. Nichtdestotrotz ist ein Anbaupotenzial auf diesem Grundstück nach den einzuhaltenden Anforderungen möglich.

3. Bauliche Anforderungen

Für die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes sind die denkmalfachlichen Vorgaben des Bindungsplans (s. Anlage 2) zwingend zu berücksichtigen. Ziel ist eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung unter größtmöglichem Erhalt der historischen Bausubstanz.

Im Mittelpunkt steht insbesondere der denkmalgerechte Umgang mit dem mittelalterlichen Steinbau. Dieser ist behutsam und im Wesentlichen restauratorisch instand zu setzen und zu nutzen. Eingriffe in die historische Substanz sind auf das notwendige Maß zu beschränken und eng mit der Lemgoer Denkmalpflege abzustimmen.

Erwartet werden insbesondere:

a) Erhalt historischer Wand-, Decken- und Bodenoberflächen,
b) Sicherung und Erhalt historischer Fenster- und Türelemente,
c) additive und reversible bauliche Ergänzungen,
d) Verzicht auf substanzgefährdende Eingriffe wie Horizontalsperren, Innendämmungen oder tiefgreifende Veränderungen der Außenwände,
e) Berücksichtigung der historischen Raumstrukturen und Sichtbeziehungen,
f) behutsamer Umgang mit der östlichen Dachfläche, es ist auf Gauben zu verzichten, Dacheinschnitte nur untergeordnet möglich,
g) Erhalt des Charakters der Scheune als Nebenanlage

Der Bindungsplan differenziert zwischen den einzelnen Gebäudeteilen. Während der mittelalterliche Steinbau besonders sensibel zu behandeln ist, ist im Fachwerkvorderhaus sowie im Bereich der Scheune eine etwas höhere Eingriffstiefe denkbar.

Die genauen Anforderungen sind dem beigefügen Bindungsplan zu entnehmen!

Die Mittelstraße 129 ist ein erdgeschossiges separates Gebäude, welches ebenfalls Bestandteil des Verfahrens ist. Es besteht die Möglichkeit das bestehende Objekt abzubrechen und

einen Neubau dort zu planen. Die Nutzung in einem potenziellen Neubau sollte der geplanten Nutzung im denkmalgeschützten Gebäude angepasst sein und ebenfalls den bauplanungs- sowie bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen. Zusätzlich ist die entsprechende Rücksichtnahme dem denkmalgeschützten Gebäude gegenüber zu gewährleisten.

4. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sollte eine dem Denkmal angemessene Nutzung mit geringer technischer und baulicher Eingriffstiefe vorsehen. Geeignet erscheinen insbesondere freie kulturelle Nutzungen, kleinteilige gewerbliche Nutzungen, Büro- oder Atelierkonzepte, Veranstaltungsformate, besondere Gastronomiekonzepte, Wohnnutzungen oder Wohn- und Geschäftshaus.

Gemäß des Bindungsplans (s. 32) ist eine scheibenartige Bauweise von Norden nach Süden denkbar, die über einen zweigeschossigen Neubau an Stelle der Mittelstraße 129 erschlossen werden könnte. Wird diese durch Übergänge mit dem Hauptgebäude verbunden, die gleichzeitig zur Mittelstraße nur wenig in Erscheinung treten, wäre eine entsprechende vertikale Teilung der Bestandsgebäude möglich ohne eine massive Eingriffstiefe, die dem Bindungsplan widersprechen könnte.



Abb. 2: Bsp. Vertikale Teilung Bindungsplan S. 26

Die westliche Seitenwand der Scheune wird als nicht erhaltenswert eingestuft. Diese könnte im Zuge einer Neuplanung abgebrochen werden, ggf. durch einen baulich separierten Anbau ergänzt werden, der durch eine Eingeschossigkeit weiterhin der Scheune untergeordnet ist. Jegliche Anbauten sind immer mit einer entsprechenden Unterbrechung bzw. gestalterisch abgesetzt an das Hauptgebäude zu planen und untergeordnet zu gestalten. Die unter Denkmalschutz stehende Mauer an der östlichen und südlichen Seite des Grundstückes ist mit in eine Gestaltung eines potenziellen Anbaus zu integrieren und muss weiterhin gut erkennbar

sein. Die unten gezeigten Konzeptskizzen dienen lediglich als Veranschaulichung der im Bindungsplan vorgeschlagenen scheibenartigen Aufteilung und Erschließung von separierten Einheiten.

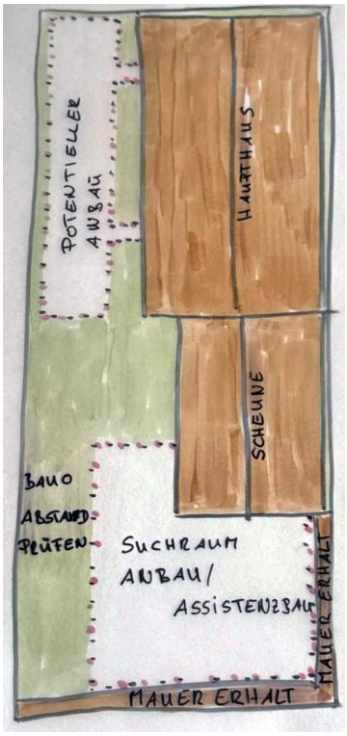


Abb. 3: Konzeptskizze 1 gem. Bindungsplan

Sämtliche Maßnahmen sind eng mit der Denkmalpflege und der baufachlichen Begleitung abzustimmen. Im Zuge der Umsetzung sind eine fachliche Begleitung durch die Bauforschung sowie eine umfassende Dokumentation der Maßnahmen vorzusehen.

Neben den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen sind auch die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu beachten, sowie die rechtsgültigen Ortssatzungen (Gestaltungssatzung, Stellplatzsatzung, siehe Link[1]).

5. Freiraumgestaltung

Das Grundstück hat zurzeit einen älteren Baumbestand im südwestlichen Bereich. Dieser ist, wenn es das bauliche Konzept zulässt nach Möglichkeit zum Teil zu erhalten oder sollte als Gartengestaltung mit aufgegriffen, ggf. eingebunden werden. Im Zuge der zunehmenden Überhitzung von historischen Stadtkernen, sollte die Freiraumgestaltung des Grundstückes so angepasst sein, dass diese das vorgesehene Nutzungskonzept ergänzt und grünplanerisch aufwertet.

Es ist die vorhandene Baumschutzsatzung der Alten Hansestadt Lemgo zu beachten. Je nach Nutzungskonzept ist es wünschenswert, den Garten zu aktivieren.

[1] https://www.lemgo.de/politik-verwaltung/verwaltung/ortsrecht

6. Zielsetzung des IBV-Verfahrens

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens wird ein qualitätsvolles, langfristig tragfähiges und denkmalgerechtes Entwicklungskonzept gesucht, dass die besondere historische Identität des Gebäudes bewahrt und gleichzeitig neue Impulse für die Entwicklung der Lemgoer Innenstadt schafft.

7. Sanierungsgebiet

Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet der historischen Altstadt. Neben den festgelegten Sanierungszielen, die Sie der Sanierungssatzung[2] entnehmen können, ist es auch möglich mit der Alten Hansestadt Lemgo einen Sanierungsvertrag zu schließen, sodass die Möglichkeit besteht eine steuerliche Vergünstigung zu erhalten.

Was heißt das konkret?

Nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) können bestimmte Kosten für Herstellungs-/Anschaffungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten steuerlich erhöht abgesetzt werden.

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren gilt dies jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 % der Herstellungskosten in Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

8. Ablauf des Verfahrens für Bewerberinnen und Bewerber

Das Interessenbekundungsverfahren wird als einstufiges Verfahren durchgeführt. Der Ablaufplan zeigt die relevanten Termine ab Veröffentlichung bis zur Jurysitzung.

START	ABGABE	JURY
14.08.2026	**18.03.2027, 23:59 Uhr**	**02.05 - 06.05.2027**
Veröffentlichung	Einreichfrist	Bewertung

Termin	Verfahrensschritt	Wichtig für Bewerber
14.08.2026	Veröffentlichung	Unterlagen sichten und Teilnahme vorbereiten.
14.08. - 06.11.2026	Interessen- und Rückfragenphase	Interesse bekunden; Rückfragen zum Verfahren einreichen.
09.11.2026	Objektbesichtigungen	Besichtigung wahrnehmen; Informationen zu Bindungsplan, Denkmalschutz und Rahmenbedingungen auswerten.
10.11. – 26.11.2026	Rückfragenfrist / FAQ	Letzte Rückfragen stellen; FAQ bei der finalen Bearbeitung berücksichtigen

[2] https://www.lemgo.de/bauen-umwelt/bauen-stadtplanung/stadtentwicklung-stadtsanierung

Termin	Verfahrensschritt	Wichtig für Bewerber
09.11.2026 – 18.03.2027	Konzeptbearbeitung	Projektteam, Nutzungsidee, Finanzierung und Planungsleistungen konkretisieren. Konzept mit Wirtschaftlichkeit, Referenzen, Kosten- und Bauzeitenplan ausarbeiten.
18.03.2027, 23:59 Uhr	**Einreichfrist Konzepte**	Vollständige Konzeptunterlagen fristgerecht digital einreichen.
21.03 - 29.04.2027	Formale und fachliche Prüfung	Keine aktive Mitwirkung; ggf. Reaktion auf zulässige Nachforderungen.
02.05. - 06.05.2027	**Jurysitzung**	Bewertung anhand der Matrix; Mitteilung zum Ergebnis abwarten.

Hinweis: Die Stadt Lemgo behält sich vor, einzelne Termine aus sachlichen Gründen anzupassen. Maßgeblich sind die in den Verfahrensunterlagen genannten Fristen.

9. Bewerbungsverfahren

9.1. Zulassungsbereich / Sprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen und Legenden der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die üblichen und allgemein bekannten baurechtlichen Vorschriften sind den Planungen zugrunde zu legen.

9.2. Teilnahmevoraussetzung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren und Investorinnen, Bauträger und Bauträgerinnen, Baugruppen, Genossenschaften und Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investoren und Investorinnen subsummiert. Die Investoren und Investorinnen sind zur Zusammenarbeit mit Architekten oder Architektinnen oder ähnlichen Qualifikationsstand gemäß § 54 BauO NRW 2018 verpflichtet.

Für die Teilnahme ist das Bewerbungsformular (siehe Anlagen) vollständig auszufüllen und mit den vollständigen Nachweisen, Referenzen und Planungsleistungen in komprimierter Form als ZIP-Datei über den Upload-Link der Stadt Lemgo

https://cloud.lemgo.de/u/d/ec0177a58cbd4850b1eb/

bis zum 18.03.2027, 23:59 Uhr einzureichen. Die komprimierte Datei ist mit Ihrem Namen und dem Zusatz „Mittelstraße 127“ zu benennen (Beispiel: Max_Mustermann_Konzept_Mittelstraße_127 .zip)

Nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden digital eingereicht und aus diesem Grund nicht zurückgegeben.

Die Prüfung der Bewerbungen und Konzepte erfolgt durch die Stadtverwaltung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden.

9.3. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

Investoren und Investorinnen

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung sowie den Nachweis der

2. Eigenerklärung, dass über das Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.

3. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.

4. Referenznachweise: Nachweis der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit der Investoren und Investorinnen in Form von ein bis zwei realisierten Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität

Entwurfsverfassende gem. § 54 BauO NRW 2018

1. Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung (Kopie der letzten Beitragsrechnung oder Kopie einer Bescheinigung der jeweiligen Architektenkammer, die nicht älter als zwei Jahre ist (Stichtag ist der 01.06.2025)

2. Min. zwei Referenznachweise: Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur (mind. Leistungsphase 2-5 nach § 34 HOAI), die den erfahrenden Umgang mit denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zeigt.

9.4. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens werden folgende Planungsleistungen gefordert:

a) Lageplan 1:500, städtebaulich
   - Freiflächenkonzept
   - Stellplatzkonzept
   - Lage und Anordnung der Gebäude
   - Höhen/ Geschossangaben

b) Neue Grundrisse
   - Inkl. Kennzeichnung der Eingriffsbereiche in die denkmalwerte Substanz
   - Bemaßung gem. § 4 BauPrüfVO
   - Darstellung von Brandwänden
   - Vorgesehene Nutzung und Größe der Räume (inkl. Öffnungen, Treppen, u.s.w.)

c) Beschreibung der Planidee (max. 4 DIN A4 Seiten, hochkant):
   - Konzept zur Umsetzung der Vorgaben Denkmalschutz
   - Städtebauliche Kennzahlen inkl. Anzahl Wohneinheiten/ Wohnungsgrößen und Zielgruppen / Nutzungsbeschreibung
   - Stellplatzkonzept-/Berechnung

- Beschreibung der Umsetzung energetischer und bauökologischer Standards z.B. Nutzungskonzept, Bauausführung, Materialwahl, Gebäudetechnik,

d) Entwurfskizze gem. LPH 1 HOAI der Ansichten, Visualisierungen der Grundidee der architektonischen Gestaltung, Angaben Fassadenmaterial,
e) Schnitte A-A und B-B
f) Kostenrahmen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
g) Realistischer Bau- und Zeitplan / Durchführungsplan

10. Bewertungskriterien

Zugangsvoraussetzung für die Bewerberinnen und Bewerber ist der Nachweis von Referenzen und fachlicher Eignung. Es wird nach Eingang von Referenzen vergleichbarer Projekte, insbesondere der Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz geprüft.

Bewertungskriterium	**Erläuterung**	**Gewichtung**
Denkmalgerechter Umgang	Bewertet wird der Umgang mit der historischen Bausubstanz, insbesondere der Erhalt wertvoller Bauteile, die Eingriffstiefe sowie die denkmalgerechte und reversible Ausführung geplanter Maßnahmen.	30 %
Qualität des Nutzungskonzeptes	Bewertet werden die städtebauliche und funktionale Qualität der Nutzung, die Verträglichkeit mit dem Denkmal sowie die langfristige Tragfähigkeit des Konzeptes.	25 %
Architektonische und städtebauliche Qualität	Bewertet werden die gestalterische Qualität, die Einfügung in das historische Umfeld, der Umgang mit Anbauten sowie die Qualität der Freiraumgestaltung.	20 %
Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit	Bewertet werden die Plausibilität der Finanzierung, die Umsetzbarkeit des Konzeptes sowie der Bau- und Zeitplan.	20 %
Nachhaltigkeit und Bauökologie	Bewertet werden energetische Ansätze, ressourcenschonende Bauweisen, klimaangepasste Freiraumgestaltung sowie nachhaltige Material- und Nutzungskonzepte.	5 %

11. Veräußerungsverhandlung

11.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück inkl. Gebäude wie sie stehen und liegen beträgt 450.000 €.

11.2. Verfahren

Nach Abschluss der Konzeptbewertung wird die Stadt Lemgo mit den Bewerbern oder Bewerberinnen in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, grundsätzlich offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrags ein.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

11.3. Kaufvertrag

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht zwischen den Investoren und Investorinnen und der Stadt Lemgo an. Inhalte sind die Einhaltung der dargelegten Kriterien sowie die Bebauungspflicht gem. dem eingereichten und evtl. überarbeiteten Konzept. Die Nebenkosten sind von der Käuferin oder dem Käufer zu tragen.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Stadt Lemgo. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.

<u>Bebauungspflicht</u>

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich der Käufer oder die Käuferin zu der Einreichung des Bauantrags binnen 3 Jahre und einer Umsetzung innerhalb von fünf Jahren. Mit der Nichteinhaltung dieser Regelungen ist ein Rückkaufrecht der Stadt Lemgo verbunden.

<u>Erschließung</u>

Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge fallen für das Grundstück nicht mehr an, diese sind komplett abgegolten. Da die Straßenbaubeiträge nach dem KAG nach derzeitiger Rechtslage ggfls. komplett vom Land NRW getragen werden, ist das Grundstück insoweit straßen- und kanalmäßig beitragsfrei. Nicht freigestellt wird der Käufer oder die Käuferin von der Verpflichtung zur Zahlung lfd. Gebühren (Abwassergebühren etc.).

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Uwe Winter, Alte Hansestadt Lemgo, Heustraße 36 – 38, 32657 Lemgo, 05261/213-380, u.winter@lemgo.de zur Verfügung.

Anlagen

Folgende Anlagen werden den Bewerbern und Bewerberinnen online zur Verfügung gestellt. Diese sind über die E-Mail: m.leer@lemgo.de, unter Angabe Ihres Namens, Ihrer Anschrift, Ihrer E-Mail-Adresse sowie Ihrer Telefonnummer anzufordern.

1. Bewerbungsformular
2. Denkmalrechtlicher Bindungsplan
3. Gestaltungssatzung / Werbesatzung > siehe Link der Homepage
4. Baumschutzsatzung > siehe Link der Homepage
5. Stellplatzsatzung> siehe Link der Homepage
6. Pilzgutachten
7. Schadensbeschreibung
8. Baukosten-Vorermittlung
9. Pläne in dwg
10. Verformungsgerechtes Aufmaß