

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Städtebaulicher Vertrag Wilhelm-Leuschner-Straße**

#### **Beratungsfolge:**

| Öffentl.<br>Status | Sitzungs-<br>datum | Gremium                     |
|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| N                  | 16.12.2020         | Verwaltungsausschuss        |
| Ö                  | 17.12.2020         | Rat der Hansestadt Lüneburg |

#### **Sachverhalt:**

Der Wohnkomplex Wilhelm-Leuschner-Straße 30 – 48 (ohne Nr. 34) liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Kaltenmoor. Das Objekt besteht aus einer Reihung von mehreren 4 bis 11- geschossigen Gebäuden mit insgesamt 263 Wohnungen. Die Wohnanlage stammt aus den Jahren 1972-1974 und wurde seitdem weder umfassend saniert noch energetisch ertüchtigt.

Der Gebäudebestand befand sich seit dem Jahr 2013 im Insolvenzverfahren. Der Verkehrswert des Bestandes wurde durch ein Gutachten des Amtsgerichts Lüneburg mit 10,9 Mio € beziffert. Ersteigert wurde der Bestand durch die Eckpfeiler Immobilien Gruppe GmbH aus Pullach. Dabei handelt es sich um 5 private Eigentümer, die eigenes Kapital investieren und über ein Portfolio von circa 2.400 Wohnungen verfügen, z.B. in Nordenham, Goslar, Varel, Leipzig. Für den Gebäudebestand Wilhelm-Leuschner Straße wurde die Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH gegründet.

Die Hansestadt Lüneburg hat in den vergangenen Jahren mehrfach versucht, durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit potentiellen Käufern eine Verpflichtung zur Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes durchzusetzen und so eine Verbesserung der Wohnsituation für die Mieter zu erreichen.

Nach intensiven Verhandlungen mit den Vertretern der Vestabilio GmbH ist vorgesehen, einen städtebaulichen Vertrag mit folgenden Eckpunkten abzuschließen:

1. Die Vestabilio GmbH verpflichtet sich, die in Anlage 1 aufgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einer Gesamtkostenhöhe von knapp 12.000.000 € bis zum 31.12.2024 Jahren umzusetzen.

2. Für 30 % der Wohnungen wird vereinbart, dass die Netto-Kaltmiete auch nach Sanierung für 4 Jahre einen Betrag von 7,50 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf. Danach sind innerhalb der nächsten sechs Jahre Mietsteigerungen im Rahmen der allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen und beschränkt auf einen Umfang von maximal 2 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Diese Beschränkung gilt für 50 vollsanierte und 30 teilsanierte Wohnungen.
3. Um eine ausgewogene Mieterschaft zu gewährleisten finden über die Neuvermietung leerstehender Wohnungen jährlich vier Abstimmungsgespräche statt.
4. Es sind mindestens eine Vollzeit Hausmeisterstelle sowie ein Mieterbüro dauerhaft im Bestand vorzuhalten.
5. Die Stadt erteilt der Vestabilio GmbH die sanierungsrechtliche Genehmigung zur Eintragung einer Grundschuld.
6. Die Stadt stimmt der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeiträge zu, damit entfällt zukünftig die Kaufpreisprüfung.
7. Die Stadt gewährt zur Unterstützung der Sanierung einen Zuschuss aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 1,7 Mio. Euro.
8. Die Stadt wird den öffentlichen Weg entlang des Gebäuderiegels Wilhelm-Leuschner Straße 30-48 aus Städtebaufördermitteln sanieren (Anlage 4).

Der städtebauliche Vertrag bildet den Rahmen für die Förderung der Gebäudesanierung und wird unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass für die Gebäudesanierung separate Modernisierungsverträge abgeschlossen werden. In den Modernisierungsverträgen werden die Vorgaben der niedersächsischen Städtebauförderrichtlinie umgesetzt.

Insbesondere muss als Grundlage der Förderung eine detaillierte Kostenschätzung nach Din 276 3. Ebene vorliegen. Ebenso verpflichtet sich der Fördermittelempfänger zur Einhaltung des öffentlichen Vergaberechts.

Der komplette städtebauliche Vertrag kann nach vorheriger Terminvereinbarung (Tel. 309-3419) bei Frau Burghardt, Neue Sülze 35, Zimmer 17 eingesehen werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat stimmt dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungsgesellschaft GmbH und der Gewährung eines Zuschusses aus Städtebaufördermitteln in Höhe von maximal 1.700.000 € sowie der vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeiträge zu.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

##### **Kosten (in €)**

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 190,-
  - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 1.700.000,- €
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
  - Ja ☒ X
  - Nein ☐
  - Investnummer / Kostenstelle: 01-511-001/ 06910
  - Produkt / Kostenträger: 51100202
  - Haushaltsjahr: 2020/ 2021
- e) mögliche Einnahmen: 1.133.333,- € aus Städtebaufördermitteln

**Anlage/n:**

Anlage 1 Kostenschätzung

Anlage 2 Beschreibung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Anlage 3 Lageplan Gebäudebestand

Anlage 4 Lageplan öff. Weg

**Beratungsergebnis:**

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

---