

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

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

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	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 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:

---

	<b>Gesamt</b>	<b>Haus 30</b>	<b>Haus 32</b>	<b>Haus 36-40</b>	<b>Haus 42-48</b>
	<b>263 WE</b>	<b>109 WE</b>	<b>24 WE</b>	<b>73 WE</b>	<b>57 WE</b>
	<b>15.535 m<sup>2</sup></b>	<b>5.778 m<sup>2</sup></b>	<b>1.715 m<sup>2</sup></b>	<b>4.434 m<sup>2</sup></b>	<b>3.609 m<sup>2</sup></b>
<b>1 Gebäudehülle</b>	<b>2.363.571 €</b>	<b>812.246 €</b>	<b>240.901 €</b>	<b>728.188 €</b>	<b>582.235 €</b>
1.1 Loggien (60% der WE)					
Instandsetzung der Geländer und der Entwässerung, Aufbringen Nutzbelag, Maler und Verputzarbeiten (einhergehend mit Sanierung der Wohneinheiten)	88.194 €	35.970 €	12.024 €	21.900 €	18.300 €
1.2 Laubengänge					
Instandsetzung der Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Geländer und der Entwässerungen	190.000 €	135.000 €		55.000 €	
Malerarbeiten	39.900 €	28.350 €		11.550 €	
1.3 Fenster					
Erneuerung der Fensterelemente, einschl. Fensterbank, Zwangsbelüftung und Leibungsbekleidung	1.289.440 €	479.603 €	142.318 €	367.999 €	299.520 €
Austausch der TH-Fenster	45.000 €	19.800 €			25.200 €
1.4 Dach					
Instandsetzung der Dachabdichtung Kaltdach, einschl. aller Ränder, Anschlüsse, Durchdringungen, etc. (90%)	409.137 €	10.000 €	48.840 €	179.429 €	170.868 €
Austausch der Dämmung, Umbau zum Warmdach (90%)	201.900 €	42.245 €	19.536 €	71.772 €	68.347 €
1.5 Kerndämmung	100.000 €	61.278 €	18.183 €	20.539 €	
Kerndämmung der Gebäude Wilhlem-Leuschner-Str. 30, 32, 36, 38					
<b>2 Wohnungen, Treppenhäuser, Kellergeschosse</b>	<b>5.256.939 €</b>	<b>2.059.409 €</b>	<b>523.902 €</b>	<b>1.439.084 €</b>	<b>1.234.544 €</b>
2.1 Wohneinheiten					
Wohnungseingangstüren Laubengänge, 60%	150.300 €	98.100 €		36.000 €	16.200 €
Wohnungseingangstüren innen, 60%	69.120 €		17.280 €	23.760 €	28.080 €
Instandsetzung/ Modernisierung von ca. 60% der WE, einschl. Küchen und Bäder, Kostenschätzung anhand der Musterwohnung	2.330.313 €	866.753 €	257.201 €	665.058 €	541.302 €
Bodenbelag	279.638 €	104.010 €	30.864 €	79.807 €	64.956 €
Ausgleichsmasse, 60%	111.855 €	41.604 €	12.346 €	31.923 €	25.982 €
Heizungsverrohrung, 60%					
Heizkörper, 60%					
Ver- & Entsorgung	789.000 €	327.000 €	72.000 €	219.000 €	171.000 €
Baderneuerung (40%)	631.200 €	261.600 €	57.600 €	175.200 €	136.800 €
2.2 TH					
Instandsetzung der Wand-, Boden- und Deckenbeläge sowie Geländer und Türen, Beleuchtungskonzept sofern nicht vorhanden	87.770 €	28.820 €	10.480 €	23.580 €	24.890 €

2.3 KG					
Überholungsanstrich der Wände	13.200 €	4.910 €	1.457 €	3.767 €	3.066 €
2.4 Dämmung KG					
2.5 Asbestsanierung					
Asbestsanierung (einhergehend mit Sanierung der Wohneinheiten), 60%	296.043 €	110.112 €	32.675 €	84.489 €	68.767 €
2.6 Hauseingänge					
Hauseingangstüren	52.000 €	12.000 €	5.000 €	15.000 €	20.000 €
Hauseingangstyp 1 (Haus Nr. 30)	150.000 €	150.000 €			
Hauseingangstyp 2 (Haus Nr. 32,36,38,42,44,46)	90.000 €		15.000 €	30.000 €	45.000 €
Hauseingangstyp 3 (Haus Nr. 40)	15.000 €			15.000 €	
Hauseingangstyp 4 (Haus Nr. 48)	60.000 €				60.000 €
Briefkästen und Klingelanlage	131.500 €	54.500 €	12.000 €	36.500 €	28.500 €
<b>3 TGA</b>	<b>1.055.790 €</b>	<b>413.150 €</b>	<b>110.900 €</b>	<b>296.860 €</b>	<b>234.880 €</b>
3.1 Heizung					
Instandsetzungsarbeiten Übergabestation Fernwärme, KG-Verteilung und Wärmetauscher Übergabestation	121.000 €	33.000 €	11.000 €	33.000 €	44.000 €
3.2 Sanitär					
Instandsetzungsarbeiten KG-Verteilung	49.500 €	13.500 €	4.500 €	13.500 €	18.000 €
3.3 ELT					
Zentrale Anlagen und Zählerplätze instandsetzen	11.000 €	3.000 €	1.000 €	3.000 €	4.000 €
3.4 Lüftung					
Prüfung und Reinigung der Sammelschächte, Instandsetzung oder Austausch der Lüftungsgitter, Einbau von Sammelschachtventilatoren (einhergehend mit Sanierung der Wohneinheiten)	98.625 €	40.875 €	9.000 €	27.375 €	21.375 €
3.5 Brandschutz					
Ergänzung fehlender Rauchmelder, Rauchmeldeanlage, Nachrüstung Notbeleuchtung, Überprüfung Rohr- und Kabeldurchführungen, Erneuerung Brandschutztüren (alles gem. Brandschutzkonzept)	221.665 €	140.775 €	12.400 €	36.985 €	31.505 €
3.6 Aufzugsanlagen					
Erneuerung sämtlicher Aufzugsanlagen	504.000 €	132.000 €	73.000 €	183.000 €	116.000 €
Notstromanlagen	50.000 €	50.000 €			

<b>4.0 Außenanlagen</b>	<b>317.202 €</b>	<b>87.078 €</b>	<b>32.146 €</b>	<b>107.992 €</b>	<b>89.986 €</b>
4.1 Verkehrsflächen, Parkplatz					
Instandsetzung sämtlicher Verkehrsflächen, Aufwertung der Hauptzuwegungen insbesondere Durchgang zw. Haus 30 und 32					
4.2 Aussenbeleuchtung					
Instandsetzung der vorhandenen Aussenbeleuchtung zusätzliche Beleuchtung Zuwegungen, Müll- und Parkplatz					
4.3 Grünflächen und Müllstandorte					
Erstellung eingangsseitiger Grünflächen und Müllplätze	140.000 €	50.000 €	15.000 €	45.000 €	30.000 €
Herstellen Grünflächen vor Hauseingangsbereichen	177.202 €	37.078 €	17.146 €	62.992 €	59.986 €
<b>5 Zusammenstellung</b>	<b>11.986.539 €</b>	<b>4.494.045 €</b>	<b>1.209.982 €</b>	<b>3.428.127 €</b>	<b>2.854.385 €</b>
5.1 Zwischensumme	8.993.502 €	3.371.882 €	907.850 €	2.572.124 €	2.141.645 €
5.2 Baunebenkosten 12% von 5.1 Zwischensumme	1.079.220 €	404.626 €	108.942 €	308.655 €	256.997 €
Baubetreuung, Vergabe und Brandschutzkonzept					
5.3 Gesamt netto	10.072.722 €	3.776.508 €	1.016.792 €	2.880.779 €	2.398.643 €
5.4 19% MwSt	1.913.817 €	717.537 €	193.190 €	547.348 €	455.742 €
<b>5.5 Gesamt Brutto</b>	<b>11.986.539 €</b>	<b>4.494.045 €</b>	<b>1.209.982 €</b>	<b>3.428.127 €</b>	<b>2.854.385 €</b>

## **Baubeschreibung Lüneburg, Wilhelm-Leuschner-Str. 30-32, 36-48 exemplarisch für das Haus Wilhelm-Leuschner-Str. 32**

### **Baubestand**

Die Wohnanlage in der Wilhelm-Leuschner-Straße umfasst zehn Gebäudeteile mit insgesamt 265 Wohneinheiten. Der Gebäudekomplex wurde in den Jahren 1973 bis 1974 errichtet und die enthaltenen Wohnungstypen variieren leicht bis stark in Grundriss, Größe und Zimmeranzahl in den einzelnen Häusern.

Die vorliegende Baubeschreibung bezieht sich auf die Sanierungsarbeiten in der Hausnummer 32. In diesem Hausabschnitt gibt es drei Wohnungstypen, die sich in die Wohnungstypen 1, 2 und 3 gliedern. Das Gebäude besitzt sieben Obergeschosse. Wohnungstyp 1 und 3: 4-Zimmer Wohnung mit 77,74 m<sup>2</sup>, Bad und Küche liegen direkt nebeneinander, jeweils ein Schlaf-, 1 Wohn-, ein Kinder- und ein Esszimmer sowie ein Abstellraum und ein Balkon/Loggia, der vom Wohnzimmer zu begehen ist. Wohnungstyp 2: 3-Zimmer Wohnung mit 58,85 m<sup>2</sup>, Bad und Küche liegen auf gegenüberliegenden Seiten der Wohnung. Die Wohnung besteht aus einem Schlafzimmer und einem Wohnzimmer, einer an die Küche angrenzenden Ess-Diele und 2 Abstellräumen. Der Balkon ist über die Ess-Diele zu begehen.

### **Bauliche Maßnahmen**

#### **Gebäudehülle**

Geplant ist die energetische und optische Ertüchtigung der Gebäudehülle. Sofern es die Luftschicht zwischen Vorsatzschale und tragendem Mauerwerk technisch zulässt, ist eine Einblasdämmung mit EPS-Granulat vorgesehen. Diese Luftschicht variiert je nach Gebäude. Es wird davon ausgegangen, dass eine Einblasdämmung in den Gebäuden Wilhlem-Leuschner-Str. 30, 32, 36 und 38 technisch sinnvoll ist.

Fenster werden gem. aktuellen Anforderungen der EnEV mit einem  $U_w$ -Wert 1,3 W/(m<sup>2</sup> K) erneuert, Fensterrahmen sind aus Kunststoff, 2-fach verglast. Farbe innen und außen weiß. Die bisherigen doppelflügeligen, bodentiefen Fenster, mit Brüstungs-Paneel, werden als bodentiefe, doppelflügelige Elemente in Stulp-Ausführung mit einer außenliegenden Absturzsicherung (Metallkonstruktion aus Flachstäben) ausgeführt. Die Erdgeschossfenster erhalten eine Einbruchsicherung.

Das vorhandene Kaltdach wird zum unbelüfteten Warmdach einschließlich der Änderung der Attikahöhe umgebaut. Das Dach wird konstruktiv und energetisch saniert. Nach Abbruch des vorhandenen Kaltdaches wird das Dach als unbelüftetes Warmdach ausgeführt; bestehend aus einer dampfdiffusionsdichten Schicht als Unterlage (Dampfsperre), einer Dämmung gemäß EnEV 2014 als Gefälledämmung 2% und einer 2-lagigen oberen Abdichtungslage. Dämmung und Abdichtung werden an aufgehenden Bauteilen wie Attika und Aufmauerungen der Gebäudetrennwände zu Wilhelm-Leuschner-Str. 30 und 34 hochgeführt.

## **Eingangsbereiche**

Die Aufwertung der Eingangssituation erfolgt mittels Verlegung der Eingangstür und somit einer Öffnung des derzeitigen verschlossenen, eher abweisend wirkenden Eingangsbereiches. Eingangstür als Alu-Element mit Vordach, Briefkastenanlage in dem Aluelement der Außenwand.

## **Treppenhaus**

Modernisierung des Treppenhauses einschließlich optischer Aufwertung durch Maler- und Lackierarbeiten mit einem neuen Farbkonzept. Die vorhandene Betonwabenstruktur der Treppenhausfenster bleibt bestehen, defekte Scheiben werden ausgetauscht und die Betonwaben werden farblich aufgefrischt.

## **Technische Anlagen**

Erneuerung aller bestehenden Aufzüge (Baujahr 1973) unter Beibehaltung der Anzahl der Haltestellen, jeweils in den Zwischengeschossen.

Instandsetzung der Entwässerung der Balkone, der Balkonhandläufe und Malerarbeiten auf den Balkonen.

Über einen Fernwärmeanschluss im Keller erfolgt die Beheizung und die Bereitung des Warmwassers des Gebäudes. Die Wärmeverteilung geschieht über Steigstränge in die jeweiligen Geschosse.

## **Strangsanierung (Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Heizungsstränge)**

Die Strangsanierung erfolgt in bewohntem Zustand der Wohnungen. Im ersten Schritt des Bauvorhabens (Wohnungstyp 1 und 3) werden die Steigleitungen für Heizung (Vor- und Rücklauf) Trinkwasser kalt, Trinkwasser warm und die Zirkulationsleitung in den Schächten im Flur demontiert und durch neue Leitungen und Rohre ersetzt. Im Zuge dessen werden alle nötigen Hähne, Ventile und Wasserzähler mit ausgetauscht. Weiterhin werden diese neuen Steigstränge gemäß den geltenden Verordnungen (EnEV/ GEG) gedämmt, um Energieverluste zu minimieren und Tauwasserausbildungen zu vermeiden. Der notwendige Brandschutz zwischen den Geschossen wird durch den Einsatz von Brandschotts für jede einzelne Deckendurchführung der Rohre hergestellt. Der Schmutzwasserentsorgungsstrang wird von der Lage zwischen Küche und Bad in den Schacht im Flur verlegt. Somit wird fast die gesamte Ver- und Entsorgung gebündelt über den Schacht im Flur umgesetzt. Der bestehende Schacht wird für die Schaffung des benötigten Bauraumes und die Einhaltung der Mindestabstände der Brandschotts (nach Empfehlungen des DIBt oder der jeweiligen allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung) ausgebaut.

Diese Bauarbeiten können in bewohnten Wohnungen zügig realisiert werden und die bestehenden Stockwerks- und Anbindeleitungen werden lediglich an die neuen Steigstränge angeschlossen. Die Schächte werden dann reversibel (bspw. mittels einer Bauplatte und einer Revisionsklappe) wieder verschlossen.

Im Zuge der Erneuerung der Steigstränge werden die Bäder der bewohnten Wohnungen modernisiert.

Für die Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Wohnungstyp 2 ist ein ähnliches Vorgehen geplant, jedoch mit 2 neuen Strängen (Küche und Bad, hier einschl. Lüftung) je Wohnung.

## **Brandschutz**

Erneuerung der RWA im Treppenhaus. Verlegung der Stromzählerkästen aus dem Treppenhaus in den Keller.

## **Modernisierung der Wohnungen**

Erneuerung der bestehenden Elektroinstallation gem. den Vorschriften der EVU und des VDE komplett unter Putz mit neuer Unterputz Unterverteilung, inkl. neuer FI-Schutzschalter, neuem Sicherungsautomaten. Erneuerung der Leitungen und der Schalter und Steckdosen in geforderter Mindestausstattung.

Erneuerung der Sanitärinstallation in Badezimmer und Küche. Erneuerung aller Leitungen ab Strang (ausgenommen Heizung), der ebenfalls im Zuge der Strangsanierung erneuert wird. Austausch aller Sanitärobjekte wie Waschtisch, WC und Badewanne, inkl. aller Anschlüsse und Armaturen. In Teilbereichen wird die bestehende Badewannenanlage durch eine Duschwanne ersetzt. Die Unterbringung der neuen Ver- und Entsorgungsleitungen im Badezimmer sowie die Montage der neuen Sanitärobjekte erfolgt mit Hilfe von Ständerwerken bzw. Installationsregistern. Die Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper (h=ca. 1800 mm) Die Wände werden an allen Seiten mit Sanitärobjekten und Dusche bzw. Badewanne bis zu einer Höhe von 2,10 m mit Wandfliesen (30x60) gefliest, der Boden wird mit Bodenfliesen (30x60) belegt.

Die Küchen erhalten einen 2-reihigen Fliesenspiegel aus Wandfliesen (30x60, weiß glänzend).

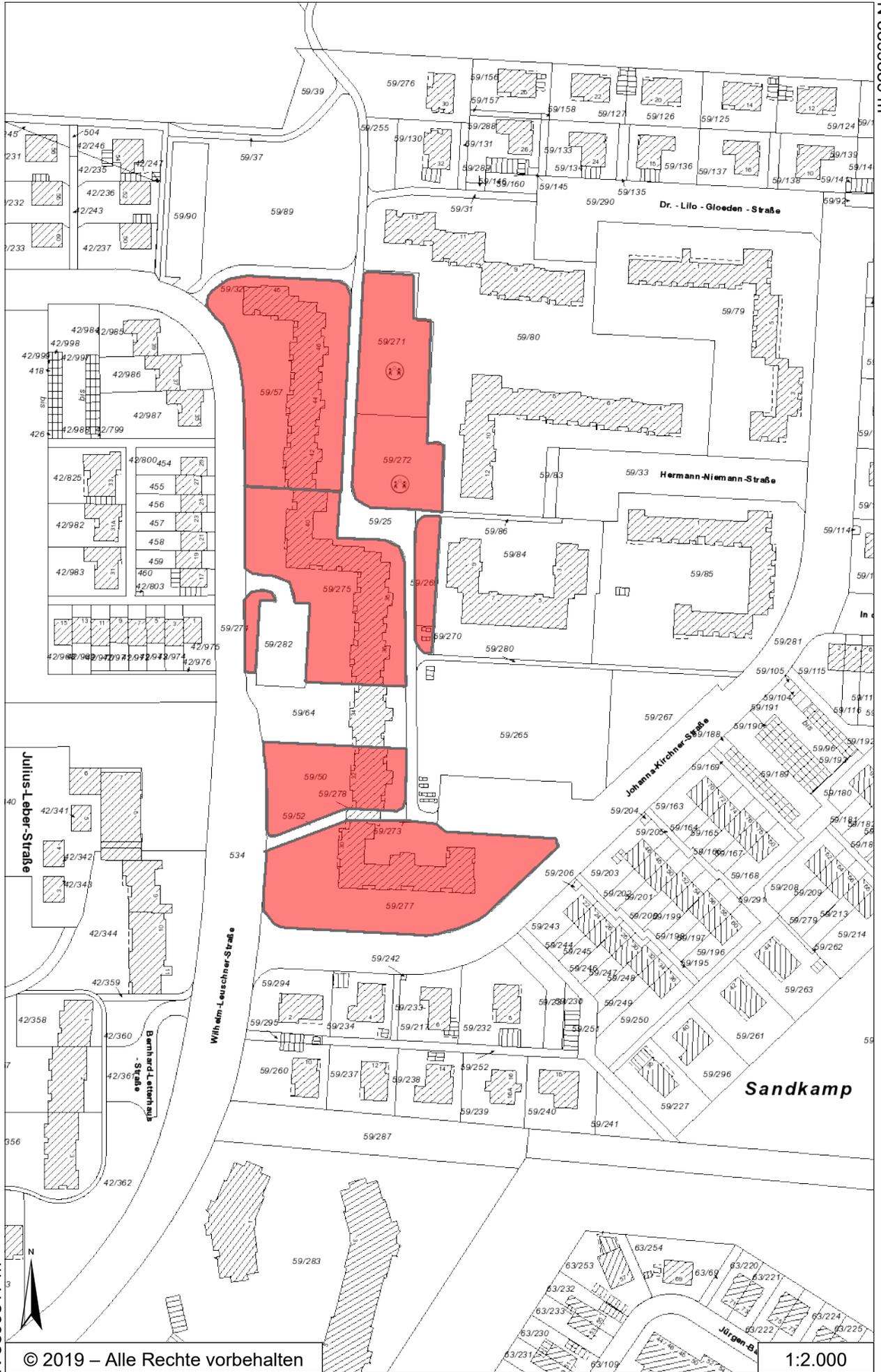
In der gesamten zu modernisierenden Wohnung werden die vorhandenen Bodenbeläge entfernt. Der asbestbelastete Anteil (Flexplatten und asbesthaltiger Kleber) wird gem. TRGS 519 fachgerecht demontiert und entsorgt.

In der gesamten Wohnung außer im Badezimmer wird ein Vinylbelag in Planken verlegt, Fußleisten aus HDF-Kern vollummantelt passend zum Design des Vinylbelages.

In allen Räumen der zu sanierenden Wohnungen werden an allen Wand- und Deckenflächen vorhandenen Tapeten entfernt. Alle Wand- und Deckenflächen werden gespachtelt und mit einem 2-fachen Anstrich mit Dispersionsfarbe versehen. Im Badezimmer erfolgt die Spachtelung rein mineralisch und der Anstrich als Silikatanstrich.

E 596624 m

N 5899839 m



N 5899317 m

© 2019 – Alle Rechte vorbehalten

E 596296 m

1:2.000

