Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Sanierung des Gebäudebestands Wilhelm-Leuschner-Straße durch die Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs-GmbH

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	27.09.2021	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	28.09.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	29.09.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Mit Datum vom 17.12.2020 (s. Vorlage 9328/20) ermächtigte der Rat die Verwaltung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH (im Folgenden Vestabilio GmbH).

Vertragsgegenstand waren Regelungen zur Sanierung des im Eigentum der Vestabilio GmbH stehenden Gebäudebestandes an der Wilhelm-Leuschner-Straße in Kaltenmoor.

Ausgehend von einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 12 Millionen € sollten die Sanierungsmaßnahmen mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ (Sanierungsgebiet Kaltenmoor) in Höhe von 1,7 Millionen € gefördert werden. Der Vertrag wurde mit Datum vom 18.12.2020 geschlossen und sah vor, dass zur Konkretisierung der Förderbedingungen zu den einzelnen Gebäuden Modernisierungsverträge zwischen Stadt und Vestabilio GmbH geschlossen werden sollten.

Zu Beginn dieses Jahres nahm die Stabsstelle den Kontakt zur Vestabilio GmbH auf und es wurde unter Mithilfe der BauBeCon Sanierungsträger GmbH ein Entwurf für einen Modernisierungsvertrag, zunächst für das Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 32, erstellt, der dann als Vorlage auch für alle anderen Verträge dienen sollte.

Die Vestabilio GmbH konkretisierte parallel dazu die notwendigen Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäudebestand. Hierbei stellte sich heraus, dass die zunächst angedachte Dämmung der Außenwände durch Einblasen von Dämmmaterial in vorhandene Hohlräume nicht an allen Gebäudeteilen möglich war, so dass ein völlig neues Konzept zur Außendämmung erarbeitet werden musste, damit die vorgesehene energetische Sanierung am Ende nicht zu Schimmelbildung führen würde.

Aufgrund des neuen Sanierungskonzepts wird es voraussichtlich möglich sein, die Gebäude nun auf einen KfW-Standard von 55 zu bringen.

Das Gesamtvolumen der Investition beträgt nunmehr rund 22,35 Millionen €. Die Vestabilio GmbH bat daher in einem Gespräch mit der Verwaltung darum gebeten, die Förderung aus Städtebauförderungsmitteln von 1,7 Millionen € auf 2,8 Millionen € zu erhöhen.

Die Verwaltung begrüßt den hohen Energiestandard, der nunmehr durch das neue Sanierungskonzept geschaffen wird.

Die der Verwaltung durch die Vestabilio GmbH zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen erkennen, dass die GmbH mit einer KfW-Förderung in Höhe von ca. 5,3 Millionen € rechnet, so dass sich abzüglich dieses Betrages das durch die Vestabilio GmbH zu leistende Investitionsvolumen von 12 auf rund 17 Millionen € erhöht.

Hieraus errechnet sich ein Faktor von 1,4. Wendet man diesen auf die Städtebauförderungsmittel an, so ergibt sich ein Förderbetrag in Höhe von 2,4 Millionen €. Diesen Betrag sieht die Verwaltung als angemessen an und würde so in die weiteren Verhandlungen mit der Vestabilio GmbH gehen.

Bei einer Förderhöhe von 2,8 Millionen € würde aus Sicht der Verwaltung eine Doppelförderung stattfinden, da hier nicht berücksichtigt würde, dass die Vestabilio auch KfW-Fördermittel erhalten wird. Zudem würden bereits jetzt Fördermittel schon für das Programmjahr 2022 gebunden, so dass sie nicht mehr für andere Projekte zur Verfügung stünden.

Ein Modernisierungsvertrag für das Haus Nr. 32 auf Basis des in 2020 geschlossenen städtebaulichen Vertrages wurde am 31.08.2021 abgeschlossen. Die Vestabilio GmbH hat gleichwohl mündlich bekundet, dass sie an dem höheren Standard festhalten möchte. Die Verwaltung hat zugesagt, die Möglichkeit der Zurverfügungstellung eines höheren Betrages an Fördermitteln zu prüfen.

Zur Realisierung einer Förderhöhe von 2,4 Millionen € ist es notwendig, dass der Verwaltung der Programmaufnahmenbescheid aus dem Jahr 2021 vorliegt. Dies ist bisher nicht der Fall. Der untenstehende Beschluss soll daher eingeholt werden vorbehaltlich der abschließenden Klärung der Zurverfügungstellung der Städtebauförderungsmittel für das Jahr 2021. Entsprechende Gespräche werden zur Zeit geführt.

Die vorhandenen Haushaltsmittel im Jahr 2021 (Ansatz 900.000 € zzgl. Haushaltsausgabereste rd. 1,7 Millionen €) reichen für die zusätzlichen Vertragsabschlüsse nicht vollständig aus, da weitere vertragliche Verpflichtungen bestehen. Zur Deckung der neuen Fördersumme in Höhe von 2,4 Millionen € werden dafür zusätzlich die in 2021 zur Verfügung stehenden Verpflichtungsermächtigungen für die Jahre 2022 (900.000 €) und 2023 (750.000 €) anteilig in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, vorbehaltlich der abschließenden Klärung der Zurverfügungstellung der Städtebauförderungsmittel für das Jahr 2021, mit der Vestabilio GmbH Modernisierungsverträge für den Komplex Wilhelm-Leuschner-Straße 30,32 und 36-48 zu schließen, die eine Gesamtfördersumme aus Städtebauförderungsmitteln in Höhe von maximal 2,4 Millionen € beinhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 100 €

- aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen: 2,4 Millionen €
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja x
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle: 01-511-001/06910
 - Produkt / Kostenträger: 51100202
 - Haushaltsjahr: 2021
- e) mögliche Einnahmen: zwei Drittel der förderfähigen Kosten aus Städtebauförderungsmit-
teln

Anlage/n:

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:
Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse