

## **Beschlussvorlage**

Beschließendes Gremium:  
**Rat der Hansestadt Lüneburg**

### **Vertragsangelegenheit; Gemeinschaftsunterkunft Rettmer, Lüneburger Str. 2 b**

#### **Beratungsfolge:**

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	18.06.2024	Verwaltungsausschuss
Ö	20.06.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinschaftsunterkunft Rettmer, Lüneburger Straße 2 b, umfasst eine Aufnahmekapazität von 174 Personen. Sie bietet den Bewohnenden Schlaf-, Koch- und Sanitarräume. Des Weiteren befinden sich auf der Anlage Wachdienstzimmer sowie Büros für die Sozialarbeit.

Die Anlage wurde 2015/16 durch die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) in zwei Bauabschnitten auf einem Grundstück der Avacon errichtet und an die Stadt vermietet.

Das Mietverhältnis endet zum 30.04.2025. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses wird seitens der LüWoBau nicht angeboten und wäre zudem unwirtschaftlich.

Grund dafür ist, dass die Anlage in Teilen erneuerungsbedürftig ist. Gleichzeitig wäre die LüWoBau aus wirtschaftlichen und steuerlichen Gründen gehalten, eine weiterhin hohe Grundmiete zu verlangen. Eine Ersatzinvestition durch die LüWoBau wäre für diese ein extrem hoher Aufwand und nur durch Vollfinanzierung leistbar. Hinzu käme die verpflichtende Gewinnmarge, um an die Stadt keine verdeckte Gewinnausschüttung zu generieren.

Um die Gemeinschaftsunterkunft an dem Standort dennoch weiterbetreiben zu können, erwägt die Stadt den Ankauf der Wohncontaineranlage.

Das Angebot der LüWoBau umfasst die Gesamtanlage (I. und II. BA) zum Restbuchwert (RBW). Eine Mehrwertsteuerpflicht entfällt.

Die 4 Wohncontainer des I. Bauabschnitts (für ca. 108 Personen) werden zu einem Restbuchwert von 1,- Euro angeboten.

Der 5. Wohncontainer (II. Bauabschnitt) ist in zweigeschossiger Bauweise errichtet und bietet Platz für 66 Personen. Er hat noch einen Restbuchwert von ca. 152.400 Euro.

Zusammen mit einem Gewinnaufschlag – wiederum um keine verdeckte Gewinnausschüttung zu generieren – ergibt sich ein Verkaufspreis von 158.463,76 Euro.

	I. BA	II. BA
RBW per 30.04.2025	1,00 €	152.369,00 €
Gewinnaufschlag 4,00 %	./.	6.094,76 €
<b>Verkaufspreise</b>	<b>1,00€</b>	<b>158.463,76 €</b>

Der Mietzins, den die Stadt für die Gesamtanlage derzeit leistet, beträgt pro Jahr 364.000 Euro und errechnet sich im Wesentlichen aus den damaligen Herstellungskosten. Somit ist ein Ankauf der Wohncontainer für die Stadt, zzgl. der Pachtkosten für das Grundstück, günstiger als eine Anmietung.

Die Wohncontaineranlage aus dem I. BA wurde im Jahr 2015 aus bereits gebrauchten Wohncontainern errichtet. Die zweigeschossige Anlage des II. BA stammt aus dem Jahr 2016.

Je nach Abnutzungsgrad können die Containeranlagen ggf. noch 1 – 3 Jahre durch entsprechende Bauunterhaltungsmaßnahmen betrieben werden. Anschließend sollten die Wohncontainer je nach Bedarf sukzessive ersetzt werden.

Bauplanungsrechtlich wäre ein Ersatz der Wohncontainer auf der Fläche als temporärer Behelfsbau zulässig.

Der Pachtvertrag zwischen der Avacon und der LüWoBau würde auf die Stadt übergehen. Entsprechende vorbereitende Gespräche mit der Avacon werden derzeit geführt. Damit wäre die Stadt künftig Pächterin der Fläche und Eigentümern der Wohncontainer.

## Folgenabschätzung:

### A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+	Weiternutzung bestehender Anlage verursacht zunächst keine weiteren Emissionen durch Bau
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Aufrechterhaltung einer Infrastruktur für obdachlose, schutzbedürftige Personen
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Aufrechterhaltung einer Infrastruktur für obdachlose, schutzbedürftige Personen
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	+	Aufrechterhaltung einer Infrastruktur für obdachlose, schutzbedürftige Personen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

## B) Klimaauswirkungen

### a) CO<sub>2</sub>-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

x Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO<sub>2</sub>-Emissionen

Positiv (+): CO<sub>2</sub>-Einsparung (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO<sub>2</sub>-Emissionen (sofern zu ermitteln): \_\_\_\_\_ t/Jahr

### b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/ \_\_\_\_\_ geprüft.

### c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.  
oder

x Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

## Finanzielle Auswirkungen:

### Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 84 Euro

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: weiterhin die Betriebskosten zur Fortsetzung des Betriebs als Gemeinschaftsunterkunft

c) an Folgekosten:

- weiterhin die Betriebskosten zur Fortsetzung des Betriebs als Gemeinschaftsunterkunft
- Kosten für laufende Bauunterhaltung
- mtl. Pachtzahlung für das Grundstück
- je nach Bedarf Ersatz der Container

### d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja (Kaufpreis), die Investkosten in Höhe des Kaufpreises stehen durch HH-Ansätze 2024 zur Verfügung und müssten zu diesem Zweck in das Jahr 2025 übertragen werden

Nein (Grundstückspacht), die Pachtzahlung ist in der HH-Planung 2025 ff zu berücksichtigen.

Teilhaushalt / Kostenstelle: 54064

Produkt / Kostenträger: Invest-Nr. 01-315-023

Haushaltsjahr: investiv 2024, konsumtiv 2025 ff

e) mögliche Einnahmen: keine

**Anlagen:** Lageplan

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, - vorbehaltlich der Zustimmung durch das Rechnungsprüfungsamt - ab Mai 2025 in den bestehenden Pachtvertrag für die Grundstücksfläche als Pächterin einzutreten und die Wohncontaineranlage zu einem Kaufpreis von 158.463,76 Euro zu erwerben.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

04 - Rechnungsprüfungsamt

DEZERNAT III

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

DEZERNAT II

Bereich 20 - Kämmerei, Stadtkasse und Stiftungen

DEZERNAT V

Fachbereich 5a - Soziales und Integration

Bereich 54 - Integration und Teilhabe

DEZERNAT VI

Bereich 81 - Hochbau & Technik

Bereich 82 - Rechnungswesen, Controlling und Service

---



Bau-  
vorhaben **Flüchtl. unterk. Rettmer 2.BA  
Lüneburger Straße**

Bauherr **LÜWoBau  
Lüneburger Wohnungsbau GmbH**



**Dipl.-Ing. Architekt  
Henning Reinhard**

D-21442 Toppenstedt, Alle Lüneburger Str. 5b

b	08.08.2015	zusätzliche Pachtfläche durch Erweiterung
a	07.05.2015	Gebäude 5 mit WE
Index	Datum	Änderungen
Alle Maße sind am Bau zu prüfen. Bei Unklarheiten ist der Architekt zur Klärung herbeizuziehen.		

Phase	Entwurf	
Darstellung	Lageplan 2.BA Pachtfläche	
Freigelegt / Unterschr.	Datum	Maßstab
Reinhard	08.10.2015	1:500