

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Zusatz zum Modernisierungsvertrag mit der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH zur Gebäudesanierung in der Wilhelm-Leuschner-Straße

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	09.12.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	17.12.2024	Verwaltungsausschuss

Sachverhalt:

Ausgangssituation

1) Förderzuschusshöhe und Durchführungszeitraum

Die Eigentümerin, Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH und die Hansestadt Lüneburg haben mit Datum vom 18.12.2020 einen städtebaulichen Vertrag über die Modernisierung und Instandsetzung der im Eigentum der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH stehenden Gebäude und Wohnungen im Sanierungsgebiet Nr. 3 „Kaltenmoor“ der Hansestadt Lüneburg geschlossen.

Ergänzend hierzu wurde am 29.10./08.11.2021 zwischen der Stadt Lüneburg und der Vestabilio Lüneburg Immobilienverwaltungs GmbH ein Vertrag über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Förderung geschlossen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich darin, vertraglich festgelegte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 21.228.001 € durchzuführen.

Die vertraglich vereinbarten Baumaßnahmen umfassen neben einer Fassadengestaltung auch die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle, hier Wärmeverbundsystem, Erneuerung der Fenster gem. den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und Dachsanierung. Soweit möglich wird die technische Gebäudeausrüstung (Ver- und Entsorgungsleitung, Heizungsstränge, Fernwärme-stationen) erneuert. Darüber hinaus werden die Elektroinstallationen dem aktuellen Standard angepasst. Im Zuge der Sanierung der Treppenhäuser nach Brandschutzvorgaben erfolgt die Erneuerung aller bestehender Aufzüge. Die Eigentümerin investiert auch in die Wohnungen. Insgesamt sollen von den 265 Wohnungen 121 Wohnungen (50 mietpreisgebundene) komplett saniert werden. Dies umfasst einen Austausch aller Sanitärobjekte (Waschtisch, WC und Badewanne inkl. aller Anschlüsse und Armaturen), Erneuerung der Fliesenspiegel in Küchen, Erneuerung von Bodenbelägen sowie Sanierung der Wand- und Deckenflächen (inkl. Asbestsanierung). In den restlichen Wohnungen wird

im Zuge der energetischen Sanierung der Steigstränge für Trink- und Abwasser eine Badsanierung vorgenommen.

Die Eigentümerin trägt die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung. Die Stadt gewährt der Eigentümerin einen vorläufigen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 15% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 2.400.000 €.

Für energetischen Maßnahmen konnte die Eigentümerin Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) akquirieren.

Geknüpft an die Förderzuschusszahlung Städtebauförderung ist eine Mietpreisbindung. Es wurde vereinbart, dass von insgesamt 265 Wohnungen 80 Wohnungen für 10 Jahre nach Erstvermietung mietpreisgebunden sind (7,50 €/m²). Für die Einhaltung der Zweckbestimmung und Mietbindung ist bei Neuvermietung ein Wohnberechtigungsschein gem. Nds. Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) erforderlich. Zwischen den Parteien wurde dabei festgelegt, dass 50 Wohnungen vollsaniert in die Mietpreisbindung gehen und bei weiteren 30 Wohnungen eine Sanierung der Bäder ausgeführt wird. Die Begrenzung der Miethöhe gilt für eine Frist von vier Jahren. Ab diesem Zeitpunkt sind Mietsteigerungen im Rahmen der allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen und beschränkt auf einen Umfang von max. 2 % jährlich bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig. Diese Bindung endet nach weiteren sechs Jahren, insgesamt also nach einer Frist von 10 Jahren.

Das Fertigstellungsdatum der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist bislang vertraglich auf den 31.12.2024 festgelegt.

2) Ausgleichsbetragsvereinbarung

Gem. § 10 des städtebaulichen Vertrages haben die Hansestadt Lüneburg und die Eigentümerin die Ablösung des Ausgleichsbetrages im Ganzen vor Abschluss der Sanierung vereinbart. Beabsichtigt war in diesem Zusammenhang eine Anrechnung des Ausgleichsbetrages gem. § 155 Abs. 1 Nr. 2 auf eine noch konkret zu benennende und zwischen den Parteien abzustimmende Ordnungsmaßnahme.

Aktuelle Entwicklung

Zu 1) Mehrkosten und zeitliche Verschiebung

Die Eigentümerin hat sich in Abstimmung mit der Stadt dazu entschieden, sowohl im technischen Bereich, als auch im Bereich der Wohnungssanierung deutlich über das bislang vertraglich geschuldete Soll hinausgehende Maßnahmen umzusetzen.

Durch die große Akzeptanz der Baumaßnahmen innerhalb der Mieterschaft erklären sich viele Mieter:innen zum Umzug bereit. Dies ermöglicht der Eigentümerin deutlich mehr Wohnungen als vertraglich vereinbart umfassend zu sanieren. Aktuell geht die Eigentümerin davon aus, dass 231 Wohnungen komplett saniert werden können.

Davon würden mindestens 76 (statt bisher 50) Vollsanierungen mietpreisgebundene Wohnungen betreffen. In der Praxis führt dies dazu, dass zahlreiche Bestandsmieter in eine neu sanierte, mietpreisgebundene Wohnung ziehen können. Der Eigentümerin entstehen hierdurch erhebliche Mehrkosten, ohne zunächst zusätzliche Mehrerlöse generieren zu können.

Die zusätzlichen baulichen Maßnahmen führen sowohl zu einer Kostenerhöhung auf insgesamt 26.540.000 € als auch zu einer späteren Fertigstellung der Gebäude (die wiederum spätere Mieteinnahmen und höhere Zinskosten für die Eigentümerin nach sich zieht). Aktuell geht die Eigentümerin von einer Fertigstellung zum 30.06.2026 aus.

Der ursprünglich angestrebte Energiestandard KfW 115 als Mindeststandard wird durch die aktuell durchgeführte Sanierung deutlich übertroffen. Es ist davon auszugehen, dass eine Sanierung auf Neubaustandard erzielt wird (Effizienzhaus 55 EE).

Zu 2) Ausgleichsbetragsvereinbarung

Zu den möglichen Ordnungsmaßnahmen gehören die in § 147 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählten Maßnahmen, u.a. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und hier vgl. 216.5.2 d) VV BauGB auch Parkflächen und Grünanlagen. Entscheidend ist hier jedoch der öffentliche Charakter. Gem. 216.5.3 VV BauGB sind private Grünanlagen, Innenhöfe keine Erschließungsanlagen im sanierungsrechtlichen Sinne und damit auch keine Ordnungsmaßnahme die auf den Ausgleichsbetrag angerechnet werden kann.

Da keine Ordnungsmaßnahme definiert werden konnte, haben sich die Hansestadt und die Eigentümerin auf die Umsetzung von Wohnumfeldmaßnahmen geeinigt.

Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag

Folgende Formulierung berücksichtigt in der zu beschließenden Zusatzvereinbarung die Punkte Mehrkosten, Durchführungszeitraum und Ausgleichsbetragsregelung:

...“ § 1 Abs. 3: Die vorläufigen Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind auf Basis der Kostenschätzung/-berechnung vom 23.09.2024 (Anlage 1 zum Änderungsvertrag) auf 26.540.000 Euro kalkuliert. Die Kosten beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer. Davon werden nach Prüfung der Kostenschätzung/-berechnung Kosten i. H. v. 26.347.683,00 Euro als vorläufig förderfähig anerkannt.

§ 3 Abs. 1: Die Frist zur Durchführung der in diesem Änderungsvertrag genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird bis zum 30.06.2026 verlängert.

§ 4 Abs. 2: Die Stadt gewährt der Eigentümerin einen vorläufigen Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 15 % Prozentpunkten der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 2.530.000 Euro unter den im Modernisierungsvertrag genannten Voraussetzungen und Bedingungen. In dem vorläufigen Kostenerstattungsbetrag ist ein Betrag in Höhe von maximal 130.000 Euro enthalten, mit dem ausschließlich die vorläufigen Kosten der in Anlage 2 a + b zum Änderungsvertrag beschriebenen Wohnumfeldmaßnahmen in voller Höhe erstattet werden.

§ 4 Abs. 3: Der in § 4 Abs. 2 gewährte Förderbetrag für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand beruht auf förderfähigen Kosten in Höhe von 21.228.001 Euro und Investitionen ins Wohnumfeld in Höhe von 130.000 €. Verringern sich die tatsächlichen förderfähigen Kosten der Maßnahme, so verringert sich der Kostenerstattungsbetrag entsprechend der Berechnung der Förderung gemäß Anlage 4 zum Modernisierungsvertrag nominal und ggf. auch prozentual und wird neu berechnet. Sollten die abgestimmten Investitionen der Wohnumfeldmaßnahmen nicht die Investitionshöhe von 130.000,00 € (brutto) erreichen, so reduziert sich der Kostenerstattungsbetrag zudem um die ersparten Aufwendungen. Kostensteigerungen bei den geplanten Wohnumfeldmaßnahmen gem. Anlage 2 a + b führen hingegen nicht zu einem erhöhten Erstattungsanspruch.

Sollten der Hansestadt Lüneburg wider Erwarten nicht mehr benötigte Städtebauförderungsmittel aus dem Städtebauförderprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ zur Verfügung stehen, wird die Stadt eine Erhöhung des bisher vertraglich vereinbarten maximalen Förderzuschussbetrages prüfen. Eine Erhöhung kann dabei maximal bis zur Höhe des gemäß Anlage 4 berechneten Kostenerstattungsbetrags erfolgen. Die Entscheidung zur Erhöhung des Förderzuschusses obliegt der Hansestadt Lüneburg, ferner den politischen Gremien. Hierzu ist eine Beschlussfassung im Rat der Hansestadt Lüneburg herbeizuführen.

§ 6 Abs. 1 Die Städtebauförderungsmittel werden nach haushaltsmäßiger Verfügbarkeit anteilig, entsprechend dem Baufortschritt und gegen Abrechnung, bis zu 90 % ausgezahlt. Die Schlusszahlung erfolgt nach vertragsgemäßer Fertigstellung und Abrechnung der mit diesem Änderungsvertrag vereinbarten Maßnahmen. ...“

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)	+/-	Jegliche Form von Bautätigkeit verursacht CO2-Emissionen. Da durch die Sanierung Wohnraum mit Effizienzklasse KfW 55 entsteht, trägt die Sanierung langfristig zum Umwelt- und Klimaschutz bei.
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Sanierung von Wohnraum trägt zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	+	Bei der Sanierung werden sowohl Asbest wie auch Schimmel aus den Wohnungen entfernt.
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
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) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

- Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen
 - Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr
- und/oder
- Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/9328/20 geprüft.

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

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
 - Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
- oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

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: 2.530.000 € (wurde bereits beschlossen)
- c) an Folgekosten: offen
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja x
Nein
Teilhaushalt / Kostenstelle: 511-001 / 06910
Produkt / Kostenträger: 51100202
Haushaltsjahr: 2023-2026

e) mögliche Einnahmen: Städtebauförderungsmittel

Anlagen:

Beschlussvorschlag:

Dem Abschluss der Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag mit der Vestabilio Lü-
neburg Immobilienverwaltungs GmbH wird zugestimmt.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
