

## Kooperationsvertrag

Zwischen

der **NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG**,  
vertreten durch den Vorstand

Falkenstraße 9, 23564 Lübeck,

- nachstehend als NEUE LÜBECKER bezeichnet -

u n d

der **Stadt Ahrensburg**  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Sarach,  
Manfred-Samusch-Straße 5, 22926 Ahrensburg,

- nachstehend als Stadt bezeichnet -

wird folgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Stadt Ahrensburg und die NEUE LÜBECKER überarbeiten das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Wohngebietes Reeshoop. Die NEUE LÜBECKER plant die Modernisierung mit Aufstockung von insgesamt acht Ihrer viergeschossigen Bestandswohngebäude auf der südlichen Seite der Hermann-Löns-Str. in Ahrensburg. Betroffen sind die Hausnummern 17 – 49 (ungerade). Zusätzlich zur energetischen Modernisierung der Bestandsgebäude sollen diese aufgestockt werden. Ziel dieses Konzeptes ist einerseits die Erhaltung und Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität des Gebietes und andererseits sozialverträglichen und bezahlbaren Wohnraum vorrangig für die Mitglieder der NEUE LÜBECKER im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrages und dann für die Wohnungssuchenden zu schaffen, die in Ahrensburg eine Wohnung benötigen.

Für die Realisierung dieses Vorhabens muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 90 Reeshoop, der aktuell ausschließlich eine Ersatzneubebauung für dieses Gebiet vorsieht, geändert und an die für die Aufstockung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen angepasst werden. Daher wird derzeit die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 90 erarbeitet.

Das Quartier Reeshoop wurde in den 1960er Jahren bebaut, viele Wohnungen wurden mit öffentlicher Förderung durch die NEUE LÜBECKER bzw. deren Rechtsvorgänger errichtet. Die Stadt gewährte in vielen Fällen ergänzend kommunale Baudarlehen und sicherte sich einen kommunalen Einfluss durch Belegungsrechte. Der Bestand dieses öffentlich geförderten Wohnraums hat in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich abgenommen und es ist nicht gelungen, in vergleichbarem Umfang öffentlich geförderte Wohnungen neu zu errichten. Für die Stadt ist unverändert von großer Bedeutung, die Ahrensburger Wohnungssuchenden mit günstigem Wohnraum zu versorgen. Die NEUE LÜBECKER leistet hierbei unverändert einen großen Beitrag. Auch bei der Stadt sind jedoch Wohnungssuchende bekannt, die am Wohnungsmarkt aus eigener Kraft keine günstige Wohnung finden können.

## § 1

### Ziel der Vereinbarung

Derzeit unterliegen 155 Wohnungen der NEUE LÜBECKER im Stadtteil Gartenholz einem Vorschlagsrecht durch die Stadt. Ziel der Vorschlagsrechte ist es, den am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten Zugang zu günstigen Wohnungen zu ermöglichen. Von diesen 155 Wohnungen ist seit Mitte 2014 bzw. Ende 2018 für 61 Wohnungen die Belegungsbindung entfallen, für 94 Wohnungen in 3 Wohnanlagen besteht eine Belegungsbindung, die regulär im Zeitraum zwischen Ende 2025 bzw. Ende 2027 endet (siehe § 2 Abs.1).

## § 2

### Besetzung/ Belegung

- (1) Sobald die NEUE LÜBECKER aufgrund der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 90 im Quartier Reeshoop 72 zusätzliche Wohnungen errichten sollte, verpflichtet sie sich, 94 mietpreisgebundene Wohnungen im Stadtteil Gartenholz (90 Wohnungen errichtet im 1. Förderweg und 4 Wohnungen errichtet im 2. Förderweg) vorrangig mit Mitgliedern der NEUE LÜBECKER zu belegen, die die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen, und nachrangig der Stadt anzubieten für Wohnungssuchende, die bereits in Ahrensburg wohnen oder durch einen Arbeitsvertrag einer Firma in Ahrensburg nachweisen, dass sie eine Wohnung in Ahrensburg benötigen. Als vorrangig zu wertende Mitglieder der NEUE LÜBECKER im Sinne dieser Vereinbarung sind nur Mitglieder anzusehen, die bereits vor der Benennung bzw. dem Freiwerden der Wohnung Mitglied der NEUE LÜBECKER in Ahrensburg waren. Betroffen von dieser Vereinbarung sind folgende Wohnanlagen:

<b>Wohnanlage</b>	<b>Anzahl Wohnungen</b>	<b>Endtermin der regulären Förderung</b>
Syltring 34,36	28 WE	31.12.2025
Nordstrandring 8,12,14	46 WE	31.12.2026
Nordstrandring 10	<u>20 WE</u>	31.12.2027
<b>Summe:</b>	<b>94 WE</b>	

- (2) Zusätzlich zu den 94 Wohnungen im Stadtteil Gartenholz wird die NL auch insgesamt 10 Wohnungen aus ihrem Bestand im Quartier Reeshoop (Gerhart-Hauptmann-Str./Immanuel-Kant-Str./Hermann-Löns-Str./Ostpreußenweg/Pommernweg) entsprechend der o. g. Regelung bereitstellen. Der Wohnungsbestand der NEUE LÜBECKER im Quartier Reeshoop besteht ausschließlich aus frei finanzierten Wohnanlagen mit aktueller Vollvermietung. Die Bereitstellung der 10 Wohnungen erfolgt demnach nur „stückweise“ im Rahmen der normalen Fluktuation (Freiwerden von Wohnungen durch Kündigungen). Daher können nicht alle 10 Wohnungen zu einem Stichtag zur Verfügung stehen. Hinzu kommt der Umstand, dass sich nur ein begrenzter Teil der Wohnungen im Quartier Reeshoop aufgrund ihrer Beschaffenheit (Wohnungsgröße, Zimmeraufteilung) hinsichtlich des Zweckes dieser Vereinbarung („geförderter“ Wohnraum) eignet. Die NEUE LÜBECKER entscheidet daher selbst, welche Wohnung sich für den vereinbarten Zweck eignet und wann diese zur Verfügung gestellt wird. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass alle 10 Wohnungen innerhalb eines Zeitraumes von **5 Jahren** zur Verfügung stehen sollen. Die 5-Jahresfrist beginnt ab dem ersten Tage des Folgemonats zu laufen, nachdem die NEUE LÜBECKER die erste rechtskräftige Baugenehmigung über die Errichtung der bis zu 72 Wohnungen erhalten hat. Die 10-jährige Bindungszeit für die einzelnen Wohnungen beginnt dann jeweils ab dem ersten Tag des Freiwerdens (Folgetag nach Ablauf der Kündigungsfrist) zu laufen. Die NEUE LÜBECKER wird die Stadt nach Eingang der Kündigung einer geeigneten Wohnung über die Absicht sowie den Zeitpunkt der Bereitstellung und somit Bindung informieren.

- (3) Die Wohnungen nach Abs. 1 und Abs. 2 dürfen nur an Wohnungsinteressenten mit Wohnsitz in Ahrensburg vergeben werden, die sich am Wohnungsmarkt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können und ihre Berechtigung durch einen von der Stadt ausgestellten und für die Wohnung passenden Wohnberechtigungsschein nachweisen können.
- (4) Die NEUE LÜBECKER hat die Möglichkeit die Vorschläge der Stadt abzulehnen, wenn sie nachvollziehbare Gründe für die Ablehnung benennen kann. Im Falle einer Ablehnung bekommt die Stadt das Recht, einen neuen Vorschlag zu unterbreiten.
- (5) Die Stadt wird der Ablehnung von Wohnungssuchenden dann nicht widersprechen, wenn Erkenntnisse vorliegen, die vermuten lassen, dass der vorgeschlagene Mieterinteressent derart mietvertragswidrigen Gebrauch von der Wohnung machen wird, dass die Rechte der NEUE LÜBECKER als Vermieterin bzw. die Rechte anderer Mieter in erheblichen Maße verletzt werden.

### **§ 3**

#### **Anforderungen an den Wohnraum**

- (1) Die im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellten Wohnungen im Stadtteil Gartenholz müssen unter Berücksichtigung der Personenzahlen und der allgemeinen und besonderen Bedürfnisse der Haushalte eine angemessene Größe haben, die Wohnungsgrößen sollen sich an den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung orientieren. Bei der Berechnung der Wohnfläche sind die Maßgaben der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) zu berücksichtigen.
- (2) NEUE LÜBECKER und Stadt sind sich darüber einig, dass die o.g. Wohnungen von ihrer Beschaffenheit her im Sinne dieses Vertrages grundsätzlich als geeignet gelten, d.h., dass seitens der NEUE LÜBECKER keine baulichen Anpassungen innerhalb der Wohnungen oder Wohngebäude erforderlich sind.

### **§ 4**

#### **Mitteilungspflichten**

- (1) Sobald absehbar ist, dass eine gebundene Wohnung nach § 2 Abs. 1 und 2 durch Mieterwechsel frei wird, hat die NEUE LÜBECKER dies der Stadt schriftlich, unter Angabe des voraussichtlichen Termins, mitzuteilen. Die Stadt kann für die gebundene Wohnung dann im Rahmen dieses Vertrages einen Vorschlag unterbreiten.
- (2) Der Abschluss eines Mietvertrages für eine der gebundenen Wohnungen ist innerhalb von 2 Wochen nach Unterzeichnung des Mietvertrages unter Beifügung des Wohnberechtigungsscheines der Stadt - Fachdienst II.4/Soziale Hilfen - mitzuteilen. Dies gilt auch für gebundene Wohnungen, die direkt an Mitglieder der NEUE LÜBECKER vergeben wurden.
- (3) Die NEUE LÜBECKER hat der Stadt einen festen Ansprechpartner für die Ausübung der Rechte und Pflichten dieses Vertrages zu benennen.

## **§ 5 Mietzins**

- (1) Zur Verwirklichung der im öffentlichen Interesse liegenden kostengünstigen Vermietung von Wohnungen werden die 94 Mietwohnungen in den in § 2 Abs. 1 benannten Wohngebäuden der Mietpreisbindung direkt oder den Regelungen entsprechend des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) analog unterworfen. Dies gilt insbesondere auch für die Akzeptanz von Wohnberechtigungs-scheinen nach § 8 SHWoFG.
- (2) Die Nettokaltmiete für den geförderten Wohnraum wird entsprechend den zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses (des jeweiligen Wohnungsmietvertrages) geltenden Regelungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG), derzeit anfänglich 6,10 €/m<sup>2</sup> (1. Förderweg) bzw. 8,00 €/m<sup>2</sup> (2. Förderweg) Kaltmiete, vereinbart. Bis zum Ende der Mietpreisbindung besteht die Möglichkeit der Mieterhöhung den Regelungen des Gesetzes über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG) entsprechend.

## **§ 6 Laufzeit/ Gültigkeit**

- (1) Mit Verpflichtungserklärung vom 15.11.2011 im Rahmen der Vereinbarungen für den B-Plan Nr. 90 hat sich die NEUE LÜBECKER verpflichtet, die Förderung von *155 „Wohnungen im Gebiet Gartenholz nicht vorzeitig abzulösen und nur im gesetzlichen Rahmen Mietanpassungen vorzunehmen für den Zeitraum ab Baubeginn im B-Plangebiet Nr. 90 (ca. 2015) für 10 Jahre.“* Unter diesen 155 Wohnungen befanden sich alle der in § 2 Abs. 1 genannten Wohnungen. Diese Verpflichtung gilt somit für 61 Wohneinheiten unabhängig von diesem Vertrag weiter fort. Die Vorschlagsrechte sowie die Mietzinsbindung dieses Vertrages für die in § 2 Abs. 1 genannten Wohnungen werden für einen an den 31.12.2025 anschließenden Zeitraum über weitere 10 Jahre vereinbart, d.h. bis zum 31.12.2035. Diese Anschlussfrist beginnt zu laufen, nachdem die NEUE LÜBECKER die erste rechtskräftige Baugenehmigung über die Errichtung von bis zu 72 Wohnungen aufgrund der 1. Änderung des B-Plans Nr. 90 erhalten hat, frühestens ab dem 01.01.2026.
- (2) Für die in § 2 Abs. 2 genannten 10 Wohnungen gelten die Vorschlagsrechte sowie die Mietzinsbindung ebenfalls für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die Frist beginnt ab dem ersten Tage des Folgemonats zu laufen, nachdem die NEUE LÜBECKER die erste rechtskräftige Baugenehmigung über die Errichtung der bis zu 72 Wohnungen erhalten hat, spätestens ab dem 01.01.2026 (siehe § 2 Abs. 2).
- (3) Die Planung zur Aufstockung der Gebäude befindet sich zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kooperationsvertrages noch in einem sehr frühen Stadium. Sollte sich im Rahmen der fortschreitenden Planung ergeben, dass sich die Aufstockung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen in Teilen als nicht möglich oder sinnvoll gestaltet, so besteht Einigkeit darüber, dass für jede nicht zu realisierende Wohnung der Aufstockung zwei der gebundenen Wohnungen im Stadtteil Gartenholz ihre Bindung verlieren und als frei finanzierte Wohnungen ohne weitere Vorgaben am freien Markt durch die NEUE LÜBECKER vermietet werden.

## **§ 7 Vertragsstrafe**

- (1) Die NEUE LÜBECKER verpflichtet sich im Falle jedes Verstoßes gegen ihre Verpflichtungen aus §§ 2, 4 zur Zahlung einer Vertragsstrafe unter Verzicht auf die Einrede in Höhe von 5.000 €/jährlich bis zur Heilung des Verstoßes. Im Falle eines Verstoßes nach e) beträgt die Vertragsstrafe je Verstoß abweichend 1.000 € jährlich; ebenfalls bis zur Heilung des Verstoßes. Die Verstöße sind ihr von der Stadt nachzuweisen und werden wie folgt benannt:
- a) Zu § 2 Abs. 1: Die NEUE LÜBECKER vergibt eine Wohnung nicht an ein vorrangiges Mitglied, d.h. nicht an ein Mitglied, welches bereits vor der Benennung bzw. dem Freiwerden der Wohnung Mitglied der NEUE LÜBECKER in Ahrensburg war;
- oder
- b) Zu § 2 Abs. 2: Die NEUE LÜBECKER benennt nicht bis zum 01.01.2026 der Stadt die 10 zusätzlichen Wohnungen im Quartier Reeshoop,
- oder
- c) Zu § 2 Abs. 3: Eine Wohnung nach § 2 Abs. 1 und Abs. 2 wird an Wohnungsinteressenten mit Wohnsitz in Ahrensburg vergeben, die ihre Berechtigung aber nicht durch einen von der Stadt ausgestellten und für die Wohnung gültigen Wohnberechtigungsschein nachgewiesen haben,
- oder
- d) Zu § 4 Abs. 1: Die NEUE LÜBECKER versäumt, der Stadt die Absehbarkeit des Freiwerdens einer gebundenen oder geeigneten Wohnung nach § 2 Abs. 1 bzw. Abs. 2 durch Mieterwechsel schriftlich, unter Angabe des voraussichtlichen Termins, mitzuteilen,
- oder
- e) Zu § 4 Abs. 2: Die NEUE LÜBECKER teilt der Stadt nicht den Abschluss eines Mietvertrages für eine der gebundenen Wohnungen mit; dies gilt auch für die gebundenen Wohnungen, die direkt an Mitglieder der NEUE LÜBECKER vergeben wurden.
- (2) Von einer Vertragsstrafe wird abgesehen, wenn es zu einer nachträglichen Heilung kommt. Eine Heilung kann in den in § 7 Abs. 1 Nrn. a – d) benannten Fällen erfolgen, indem die NEUE LÜBECKER der Stadt eine andere geeignete Wohnung in Ahrensburg - welche die Zustimmung der Stadt findet – anbietet, d.h. die Stadt kann berechnigte Einwände äußern, die zu berücksichtigen sind. Für Abs. 1 b) gilt dies mit der Einschränkung, dass die nicht im Quartier Reeshoop benennbare Wohnung sich außerhalb des Stadtteils Gartenholz befinden muss; dies auf dem Hintergrund, dass sich anders nicht der Zugang zu am Wohnungsmarkt benachbarten Haushalten zu günstigen Wohnungen der NEUEN LÜBECKER in Ahrensburg außerhalb des Stadtteils Gartenholz umsetzen lässt.

**§ 8**  
**Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne Teile dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke herausstellen, so soll hierdurch nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen berührt werden. Dieser soll ausdrücklich weiter fortgeführt werden. Anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll im gegenseitigen Einvernehmen eine angemessene Regelung gefunden werden, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsschließenden gewollt haben oder nach Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, wenn sie diesen Punkt bedacht hätten.
- (2) Sollte keine rechtskräftige Baugenehmigung für die 72 weiteren Wohnungen erteilt werden, verliert dieser Kooperationsvertrag seine Gültigkeit.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt, jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

Ahrensburg, den

Lübeck, den

.....  
Stadt Ahrensburg  
Der Bürgermeister

.....  
NEUE LÜBECKER  
Norddeutsche Baugenossenschaft eG