

1. Fertigung: Stadt
2. Fertigung: Eigentümer
3. Fertigung: STEG

VEREINBARUNG ÜBER ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

Zwischen der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr
Turmstraße 12
77933 Lahr

vertreten durch ihren Geschäftsführer
Herrn Guido Echterbruch
– nachstehend „Eigentümer“ genannt –

und der Stadt Lahr

vertreten durch
Herrn Oberbürgermeister
Dr. Wolfgang G. Müller
– nachstehend „Stadt“ genannt –

unter Mitwirkung der Firma
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Stuttgart

vertreten durch
Herrn Arun Gandbhir
– nachstehend „STEG“ genannt –

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

Vorbemerkung

Die Grundstücke des Eigentümers

**Flurstück 25572, Gemarkung Lahr,
bebaut unter anderem mit den Gebäuden Kanadaring 47/49**

und

**Flurstück 25470/3, Gemarkung Lahr,
bebaut unter anderem mit den Gebäuden Kanadaring 51/53**

liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

„Kanadaring“

Nach dem Stand der Planung sollen die Gebäude erhalten bleiben. Die Gebäude weisen gemäß den vorliegenden Untersuchungen Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) auf, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt und behoben werden sollen. Wesentliche Absicht ist es, auch für ältere Menschen angemessen benutzbaren bzw. barrierearmen Wohnraum zur Verfügung zu stellen

Der Eigentümer hat die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen sowie die bestehenden Vorschriften der Sanierung zu beachten. Den Zielsetzungen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ von Bund und Ländern soll besonders Rechnung getragen werden, z. B. hinsichtlich sozialer Kriterien bei der Wohnumfeld-Gestaltung, Vermietung und seniorenfreundlicher Wohnraumanpassung.

Auf Grundlage des § 177 BauGB in Verbindung mit § 164a BauGB wird über Umfang, Art und Abfolge der beabsichtigten Erneuerung (Modernisierung und Instandsetzung) sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsfördermitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt Folgendes vereinbart:

§ 1 Grundlagen

Der Vereinbarung liegen zugrunde:

- Gebäude- und Nutzungsbeschrieb (Anlage 1)
- Rahmenplan und Zeichnerische Darstellung der Erneuerungsmaßnahmen (Anlage 2)
- Vorhabenbeschreibung, Maßnahmenliste und Kostenschätzung
- Berechnung der berücksichtigungsfähigen
Kosten und des Kostenerstattungsbetrages – (Anlage 3)
- Angaben zur Bankverbindung des Eigentümers (Anlage 4)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die
Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen
(Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung 23.09.2013 und
NBest-Städtebau in der Fassung 04/2014 (Anlage 5)

§ 2 Vertragsgegenstand

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, an den Gebäuden die in der Maßnahmeliste (Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Maßnahmen nach Absatz 1 entsprechend § 4 dieser Vereinbarung zu fördern.
3. Die Stadt hat die STEG als Sanierungsträger gemäß § 157 Abs. 1 BauGB mit der Betreuung von Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet beauftragt. Die Stadt ist berechtigt, die STEG mit der Wahrnehmung ihrer Interessen und zur Vornahme von Rechtshandlungen zur Umsetzung dieser Vereinbarung zu beauftragen, soweit dies nicht schon ausdrücklich in dieser Vereinbarung geregelt ist. Die STEG überwacht die Durchführung der dem Eigentümer nach dieser Vereinbarung obliegenden Maßnahmen. Der Eigentümer wird sich in allen die Umsetzung dieser Vereinbarung betreffenden Fragen zunächst mit der STEG in Verbindung setzen.

§ 3 Vertragspflichten des Eigentümers

1. Der erforderliche Bauantrag zur Umsetzung der Maßnahmen gem. dieser Vereinbarung ist bzw. wird vom Eigentümer gestellt. Die in Anlage 3 beschriebenen Maßnahmen werden nach Erteilung der Baugenehmigung im September 2017 beginnen und bis voraussichtlich August 2019 beendet sein.

2. Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen einholen, insbesondere die Baugenehmigung. Auf die Regelungen der Energieeinsparverordnung wird hingewiesen.
3. Der Eigentümer schließt für dieses Bauvorhaben Versicherungen im gesetzlich notwendigen Umfang ab. Der Eigentümer hat für die am Bau beteiligten Personen den Versicherungsschutz zu gewährleisten und entsprechende Meldepflichten einzuhalten.
4. Der Eigentümer ist verpflichtet, die vergaberechtlichen Vorschriften gem. Nr. 2 NBest-Städtebau einzuhalten und deren Anwendbarkeit selbständig zu prüfen.

§ 4 Kostentragung und Förderung

1. Der Eigentümer übernimmt die Kosten aller Erneuerungsmaßnahmen einschließlich aller Architektenleistungen und sonstiger Baunebenkosten. Er verpflichtet sich, die Finanzierung sicherzustellen.
2. Die Stadt gewährt dem Eigentümer aus Sanierungsfördermitteln einen Zuschuss zur Deckung der Kosten (Kostenerstattungsbetrag) in Höhe von 35 % gemäß den von der Stadt Lahr beschlossenen Fördersätzen aus den nachgewiesenen und berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Berechnung der Zuwendung sind Kosten in Höhe von 2.651.430,- € einschließlich Mehrwertsteuer gemäß Anlage 3 zugrunde gelegt. Der Höchstbetrag der Zuwendung, der auch bei Eintritt von Kostenerhöhungen gilt, wird festgesetzt auf maximal

928.000,- €

(in Worten: neunhundertachtundzwanzigtausend Euro)

Sollte sich bei der Schlussabrechnung gemäß § 9 auf der Grundlage der nachgewiesenen Kosten ein geringerer Kostenerstattungsbetrag ergeben, so gilt dieser als Zuwendung.

3. Grundlage für die nach Absatz 2 zu gewährenden Fördermittel ist die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages im Sinne des § 164 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 177 BauGB und der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR).

4. Der Eigentümer verpflichtet sich, das dieser Vereinbarung zugrunde liegende Nutzungskonzept der Gebäude mindestens 10 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung beizubehalten. Weiter verpflichtet sich der Eigentümer, nach Abschluss dieser Erneuerungsmaßnahme keine baulichen Änderungen vorzunehmen, die den Nutzungszweck und das Erscheinungsbild der Gebäude verändern oder beeinträchtigen. Geplante Maßnahmen sind innerhalb dieses Zeitraums der Stadt zur Genehmigung vorzulegen. Dem Eigentümer ist bekannt, dass nicht genehmigte, nachträglich vorgenommene wesentliche Änderungen an den Gebäuden auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme eine Rückzahlung von Fördermitteln zur Folge haben können.
5. Der Eigentümer erklärt, dass er nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist. Der Eigentümer erteilt seine Zustimmung zur Auskunftserteilung hierüber durch die Finanzverwaltung an die Stadt. Dem Eigentümer ist bekannt, dass sich im Falle der Berechtigung zum Vorsteuerabzug die berücksichtigungsfähigen Kosten und der Kostenerstattungsbetrag um die Mehrwertsteuer vermindern.
6. Der Ausgleichsbetrag i. S. der §§ 154, 155 BauGB kann jetzt noch nicht festgestellt werden; dessen spätere Festsetzung und Erhebung durch die Stadt und somit die spätere Entrichtung durch den Eigentümer bleibt von diesem Vertrag unberührt.

§ 5 Abweichung bei der Durchführung und Rücktritt

1. Abweichungen von den Festsetzungen dieser Vereinbarung insbesondere bei der Durchführung der in Anlage 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen sowie sonstige Maßnahmen, die den Nutzungszweck und das Erscheinungsbild der Gebäude beeinflussen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt. Diese Vereinbarung ist gegebenenfalls anzupassen. Bei Zuwiderhandlung kann die Stadt die Kostenerstattung reduzieren, bei schwerwiegenden Verstößen die Vereinbarung gemäß § 10 kündigen.
2. Erweisen sich die vorgesehenen Maßnahmen als undurchführbar oder wirtschaftlich nicht vertretbar, haben beide Partner das Recht, von dieser Vereinbarung zurückzutreten (Rechtsfolgen ergeben sich aus § 11 Ziff. 1 u. 2).

§ 6 Auszahlung des Kostenerstattungsbetrags

1. Der Kostenerstattungsbetrag gemäß § 4 Ziff. 2 ist grundsätzlich nach Beendigung der Maßnahme, Vorlage und Prüfung der Schlussabrechnung gemäß § 9 zu zahlen. Abschlagszahlungen werden wie folgt gewährt:
 - 1.1 **30 %**, wenn Rechnungen über mindestens 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten vorgelegt worden sind sowie – falls notwendig – nach Vorlage eines genehmigten Baugesuchs.

- 1.2 40 %, wenn Rechnungen über mindestens weitere 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten vorgelegt worden sind und nach Abschluss der für den Bestand und die Gesamterscheinung der Gebäude wesentlichen Arbeiten sowie nach Überprüfung durch die STEG.
- 1.3 30 % nach Feststellung der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und nach Ermittlung des endgültigen Kostenerstattungsbetrages gemäß § 9.
2. Die Stadt wird den Kostenerstattungsbetrag, wie vorstehend festgelegt, auf Anforderung durch die STEG auf das in **Anlage 4** angegebene Konto des Eigentümers überweisen, sobald die vertragsgemäßen Voraussetzungen vorliegen.
3. Die STEG ist berechtigt, die Rechnungen im Original mit einem Fördervermerk zu kennzeichnen.

§ 7 Auskunfts- und Anzeigepflicht des Eigentümers

1. Der Eigentümer wird die Stadt und die STEG über die Umstände, die für die Durchführung der Vereinbarung von Bedeutung sind, unterrichten, und auf Verlangen Auskunft über den Stand der Maßnahmen und Einsicht in die Unterlagen geben.
2. Sollte der Eigentümer sonstige Zuschüsse für diese Maßnahmen bei anderen öffentlichen Stellen beantragen oder bewilligt erhalten, so ist er verpflichtet, dies unverzüglich schriftlich bei der Stadt und der STEG anzuzeigen, da diese öffentlichen Mittel die Sanierungsförderung vermindern oder ausschließen können.
3. Der Eigentümer wird der Stadt bzw. der STEG die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme unverzüglich anzeigen. Die Stadt und die STEG sind berechtigt, die vertragsgemäße Durchführung der Maßnahmen an Ort und Stelle zu überprüfen.

§ 8 Mangelhafte Durchführung

Stellt die Stadt fest, dass die vereinbarten Maßnahmen gar nicht, nicht vollständig oder mangelhaft durchgeführt wurden, kann sie die Nachholung, Ergänzung oder Nachbesserung in angemessener Frist verlangen. Kommt der Eigentümer dem Verlangen nicht fristgemäß nach, so gilt § 10.

§ 9 Schlussabrechnung

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, unverzüglich nach Abschluss der Arbeiten der Stadt eine Aufstellung der tatsächlichen Kosten (Kostenfeststellung) entsprechend Anlage 3 vorzulegen. Die Aufstellung muss eine detaillierte Prüfung der erbrachten Leistungen und Lieferungen ermöglichen. Dazu gehört die Vorlage der bezahlten Rechnungen im Original mit Zahlungsnachweisen und sonstiger Belege im Original. Nach Anerkennung dieser Aufstellung durch die STEG setzt die Stadt den endgültigen Kostenerstattungsbetrag fest, der vom Eigentümer anzuerkennen ist.
2. Der Eigentümer verpflichtet sich, die Rechnungen und sonstigen Belege mindestens 10 Jahre aufzubewahren und sie bei Bedarf der Stadt auf Anforderung nochmals zur Verfügung zu stellen.

§ 10 Kündigung

Die Vereinbarung kann von den Vertragsparteien nur aus wichtigem Grunde gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn einer der Vertragspartner die ihm aufgrund dieses Vertrags obliegende Pflichten nicht erfüllt, bzw. wenn der Eigentümer vorsätzlich unrichtige Angaben in den zur Berechnung der Förderung nach § 4 Ziff. 2 maßgeblichen Unterlagen gemacht hat.

§ 11

Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung

1. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer nicht zu vertreten hat, so kann der Eigentümer verlangen, dass die Stadt ihm die notwendigen Aufwendungen erstattet, die ihm im Vertrauen auf die Durchführung der Vereinbarung entstanden sind. Soweit Maßnahmen nach § 4 Ziff. 2 bereits durchgeführt sind, bleibt es bei der vereinbarten Förderung bis zur Höhe des realisierten Leistungsumfangs. Bereits ausgezahlte Förderbeträge, die diese Höhe überschreiten, sind innerhalb eines Monats nach Feststellung der Überzahlung an die Stadt zurückzubezahlen.
2. Erfolgt die Kündigung aufgrund von Umständen, die der Eigentümer zu vertreten hat, so hat der Eigentümer keinerlei Ansprüche gegen die Stadt bzw. die STEG aus diesem Vertrag. Bereits ausbezahlte Förderbeträge sind sofort zurückzuzahlen und vom Zeitpunkt ihrer Auszahlung an mit 5 % über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) zu verzinsen.

§ 12 Rechtsnachfolge, gesamtschuldnerische Haftung

1. Der Eigentümer hat seine Verpflichtungen aus diesem Vertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Stadt und STEG sind im Vorfeld des Abschlusses eines Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen. Der Eigentümer wird von seinen Verpflichtungen nur insoweit befreit, wie er sie seinen Rechtsnachfolgern auferlegt.
2. Mehrere Eigentümer haften gesamtschuldnerisch.
3. Wird die Durchführung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines Eigentümers beantragt, so erlöschen alle vertraglichen Pflichten der Stadt und sämtliche bis dahin geleistete Zahlungen der Stadt werden sofort zur Rückzahlung fällig. Es gelten die Verzinsungsregelungen nach § 11 Ziff. 2.

§ 13 Besondere Vertragsbestimmungen

1. Bis zur Klärung der Förderfähigkeit von Kosten für die Änderung der Außenanlagen können die Kosten für Außenanlagen bei der Förderung nicht berücksichtigt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass der Eigentümer eine Konkretisierung der beabsichtigten Umgestaltung vornimmt (z. B. Pläne, Flächen, Kostenaufschlüsselung) und den sachlichen Zusammenhang mit den Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude darstellt (Begründung). Sollten sich Kosten für die Außenanlagen im Grundsatz als förderfähig erweisen, müssen für eine Förderung diesbezüglich Regelungen in einer Nachtragsvereinbarung getroffen werden.
2. Dem Eigentümer ist bewusst, dass die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans das wesentliche Sanierungsziel ist und die Grundvoraussetzung für den Erhalt der Kostenerstattung für die Erneuerungsmaßnahmen darstellt. Sollte die Stadt aufgrund nicht erfüllter Sanierungsziele staatliche Finanzhilfen zurückzahlen müssen, verpflichtet sich der Eigentümer – sofern es sich um Umstände handelt, die er mit zu vertreten hat – zur Rückzahlung bereits gewährter Kostenerstattungen entsprechend § 11 Ziff. 2.

§ 14 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

1. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Inhaltes. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein, verpflichten sich die Vertragsparteien, durch Vereinbarung diese Bestimmungen durch gleichwertige gültige Regelungen zu ersetzen.
2. Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so sind die Vertragspartner verpflichtet, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen.
3. Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen und Ergänzungen sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

Ort Datum Unterschrift

Lahr, 22/6/17 Wolfgang G. Müller
(Stadt, Oberbürgermeister Dr. Wolfgang G. Müller)

Lahr, 27.06.17 [Signature]
(Eigentümer, Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr,
Geschäftsführer Guido Echterbruch)

STÄDT. WOHNUNGSBAU-GMBH LAHR
Turmstraße 12, Telefon 0 78 21 / 91 43-0
77933 LAHR/SCHWARZWALD

die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart

Stuttgart, 30.06.17 [Signature]
i. A. [Signature]
(STEG, Arun Gandhir)

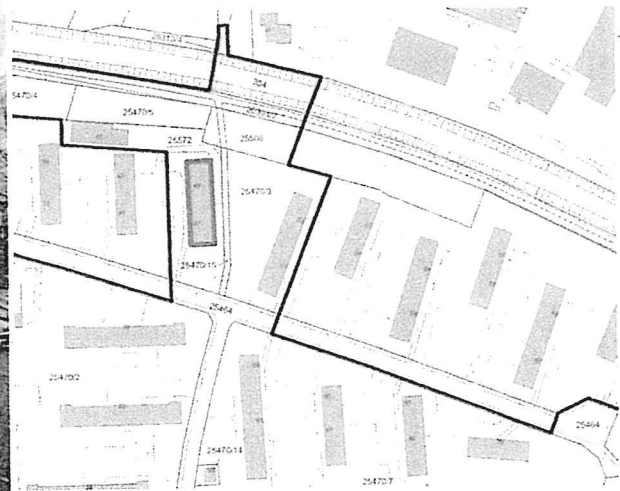
Kurzbeschreibung Gebäude Kanadaring

Erneuerungsverfahren: Lahr „Kanadaring“
Gebäude: Kanadaring 47 und 49
Eigentümer: Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr
Anschrift: Turmstr. 12, 77933 Lahr

Foto



Lageplanausschnitt



Geschoss	Nutzung	Nutzfläche		Eigentümer wünscht: Modernisierung
		WF	NNF	
KG	Abstellräume/Technik		250	<input checked="" type="checkbox"/> sofort <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> ungeklärt <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> Abbruch/Neubau <input type="checkbox"/> Umfang unklar
EG	4 x 3-Zi.-WE à 69 m ²	276		
1. OG	4 x 3-Zi.-WE à 74 m ²	296		
2. OG	4 x 3-Zi.-WE à 74 m ²	296		
Gesamt:	4 x 3-Zi.-WE à 69 m ² 8 x 3-Zi.-WE à 74 m ²	1.118 m ²		
Umbauter Raum m ³ ca.:		4.900 m ³		Bemerkungen zum Gebäude: Denkmalschutz <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Baujahr 1959 Bauantrag erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Architekt empfohlen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Weitere bautechnische Untersuchungen empfohlen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten vergleichbarer Neubau bei 400 €/m ³		1.960.000 €		
Stellplätze: 9		Garagen:-		

Bemerkungen:

Nachkriegsgebäude mit einem deutlichen Erneuerungsbedarf insbesondere hinsichtlich des Wohnstandards.

Die Eigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die vor Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) begonnen werden, nicht förderfähig sind.

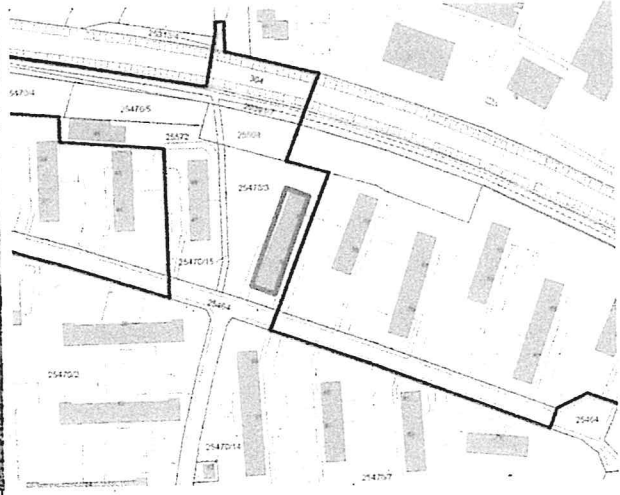
Kurzbeschreibung Gebäude Kanadaring

Erneuerungsverfahren: Lahr „Kanadaring“
 Gebäude: Kanadaring 51 und 53
 Eigentümer: Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr
 Anschrift: Turmstr. 12, 77933 Lahr

Foto



Lageplanausschnitt



Geschoss	Nutzung	Nutzfläche		Eigentümer wünscht: Modernisierung
		WF	NNF	
KG	Abstellräume/Technik		360	<input checked="" type="checkbox"/> sofort <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Abbruch/Neubau <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> Umfang unklar <input type="checkbox"/> ungeklärt
EG	2 x 4-Zi.-WE à 96 m ² 2 x 4-Zi.-WE à 101 m ²	192 202		
1. OG	4 x 4-Zi.-WE à 101 m ²	404		
2. OG	4 x 4-Zi.-WE à 101 m ²	404		
Gesamt:	2 x 4-Zi.-WE à 96 m ² 10 x 4-Zi.-WE à 101 m ²	1.562 m ²		
Umbauter Raum m ³ ca.:		6.500 m ³		
Kosten vergleichbarer Neubau bei 400 €/m ³		2.600.000 €		Bemerkungen zum Gebäude: Denkmalschutz <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein Baujahr 1959 Bauantrag erforderlich <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Architekt empfohlen <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Weitere bautechnische Untersuchungen empfohlen <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stellplätze: 8		Garagen:-		

Bemerkungen:

Nachkriegsgebäude mit einem deutlichen Erneuerungsbedarf insbesondere hinsichtlich des Wohnstandards.

Die Eigentümer werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die vor Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen) begonnen werden, nicht förderfähig sind.

Gebäudebescrieb

Die zwei dreigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach wurden in der Nachkriegszeit als Soldatenwohnungen errichtet und nach Übernahme durch die Städtische Wohnungsbau GmbH Lahr Mitte der 1990er Jahren modernisiert. Beide Wohngebäude Kanadaring 47/49 und 51/53 entsprechen dem gleichen Gebäudetyp. Der Modernisierungs- bzw. Ausstattungsstandard entspricht nicht den heutigen Anforderungen, so dass der Zustand der Wohnungen insgesamt unbefriedigend ist.

Um die Gebäude befinden sich Grün- und Rasenflächen, die jedoch wegen fehlender Gestaltung zum Aufenthalt kaum nutzbar sind. Die befestigten Stellplatzanlagen sind vor den Gebäuden angeordnet.

Die städtische Wohnbaugesellschaft hat eine Erhebung bezüglich eines notwendigen Sanierungsumfanges durchgeführt und Energieausweise zu jedem Gebäude erstellen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass folgende Missstände in unterschiedlicher Intensität in den Gebäuden vorhanden sind:

- Unzureichende Kellerdeckendämmung,
- veraltete Gebäudeheizungs- und Warmwasserbereitungsanlage,
- alte Dachdeckung,
- alte Wasser- und Abwasserleitungen, z.T. fehlende Sicherheitseinrichtungen,
- schadhafte Bauteile wie offene Rissfugen, Mauerwerksschäden usw.,
- alte sanierungsbedürftige Bäder,
- alte Wohnungs- und Hauszugänge.

Die Gebäude haben nachweislich deutliche Mängel an Bausubstanz und Wohnungsausstattung, so dass Erneuerungsmaßnahmen zu deren Behebung erforderlich sind. Da die Gebäude keine Aufzüge besitzen und die Erdgeschossebenen als Hochparterre ausgebildet sind, ist eine schwellenlose innere Erschließung baulich nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu realisieren. Sanierungsziel ist es, neben einer energetischen Gebäudemodernisierung insbesondere die Wohnungen durch Grundrissveränderungen und neue sanitäre Einrichtungen besser nutzbar zu machen.