



Vorlagennummer: AF/12180/25
Vorlageart: Anfrage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Anfrage "Bauschäden/Missstände an den Wohneinheiten der Vonovia Wohnungsgesellschaft im Stadtteil Kaltenmoor" (Anfrage der SPD-Fraktion vom 28.10.2025, eingegangen am 30.10.2025)

Datum: 03.11.2025
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: (auswählen)

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Hansestadt Lüneburg	13.11.2025	Ö

Sachverhalt

Die Verwaltung beantwortet die beigefügte Anfrage wie folgt:

Wann wird eine umfassende Prüfung sowie Dokumentierung der angezeigten Mängel von der Bauverwaltung vorgenommen?

Die Bauaufsicht wirkt stetig auf die Beseitigung angezeigter bauordnungsrechtlicher Mängel hin. Hierzu steht sie im Kontakt mit der BUWOG (Vonovia).

- Risse und Unebenheiten im Gehweg, die eine Stolpergefahr darstellen und darauf hinweisen, dass es zu Setzungen im Untergrund gekommen ist.

Schäden an Gehwegen auf den Grundstücken der Vonovia sind derzeit nicht bekannt. Die Bauaufsicht wird die privaten Gehwege aber kurzfristig in Augenschein nehmen. Sollten sich hier schwerwiegende Mängel für die Benutzbarkeit der notwendigen Erschließung ergeben, wird sie entsprechend auf die Vonovia zugehen.

Sofern es sich bei den Schäden um Schäden auf öffentlichen Gehwegen handelt, befinden sich diese Gemeindestraßen im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Sofern die städtischen Straßenbegeher des Bereiches 71 Mängel am Gehweg feststellen, werden diese, wie üblich, kenntlich gemacht und beseitigt.

- Bröckelnde Fassade, die drauf hinweist, dass es zur Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk gekommen ist.

Für die weitere Beurteilung der Fassade hat die BUWOG die Bauinstitut Hamburg-Harburg GmbH (BIHH) damit beauftragt, ergänzende Fassaden- und Betonuntersuchungen zu veranlassen. Die vorgesehenen Untersuchungen werden mit dem Baukontrolleur des Bereiches 63 und einem von der Hansestadt beauftragten Bauingenieur Herrn Smarsly abgestimmt.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse entwickelt das Büro BIHH in Zusammenarbeit mit einem Statikbüro (LTI) ein Instandsetzungskonzept. Stellungnahme und Instandsetzungskonzept sollten bis zum 28.11.2025 vorliegen und sind fristgerecht

eingegangen.

- Lose Putzschichten an den Decken in den Laubengängen und Balkonen, die ebenfalls auf Feuchtigkeit hinweisen oder auf unsachgemäße Ausführung.

Auch hier hat die BUWOG für die weitere Beurteilung der Fassade die BIHH damit beauftragt, ergänzende Fassaden- und Betonuntersuchungen zu veranlassen.

Bei den Brüstungen der Loggien werden die Brüstungsplatten wie folgt geprüft:

- Ermittlung von Anzahl und Art der Verankerung der Brüstungsplatte in der Betonplatte.
- Freilegen der Bewehrung und Bewertung des Korrosionszustands.
- Karbonatisierung an Plattenoberfläche Innen- und Außenseite.
- Bestimmung der Betongüte mittels Haftzugwerten an den Platteninnenseiten.

Bei den Bodenplatten Loggien werden die Balkonplatten wie folgt geprüft:

- Ermittlung von Anzahl und Art der Platteneinbindung zum Gebäude.
- Freilegen der Bewehrung und Bewertung des Korrosionszustands.
- Karbonatisierung und Betondeckung an Plattenoberfläche Ober- und Unterseite.
- Bestimmung der Betongüte mittels Bohrkernen.

Bei den Brüstungen der Laubengänge werden die Brüstungsplatten wie folgt geprüft:

- Ermittlung von Anzahl und Art der Verankerung der Brüstungsplatte in der Betonplatte.
- Freilegen von Bewehrung und Bewertung des Korrosionszustands
- Karbonatisierung an Plattenoberfläche Innen- und Außenseite.
- Bestimmung der Betongüte mittels Haftzugwerten an den Platteninnenseiten.

Bei den Bodenplatten der Laubengänge werden die Laubengangplatten wie folgt geprüft:

- Ermittlung von Anzahl und Art der Platteneinbindung zum, Gebäude.
- Freilegen von Bewehrung und Bewertung des Korrosionszustands.
- Karbonatisierung und Betondeckung an Plattenoberfläche Ober- und Unterseite.
- Bestimmung der Betongüte mittels Bohrkernen.
- Chloidbelastung an Platteneinbindung zum Gebäude und im Bereich der Brüstungsverankerung (in Bereichen mit augenscheinlichen Durchfeuchtungen an der Deckenunterseite).

- Feuchtigkeitsbildung in den Wohneinheiten, speziell an den Wänden.

Aktuell ist der Bauaufsicht der Hansestadt Lüneburg kein Schimmelbefall in einer Wohneinheit angezeigt.

Erfolgt eine Fristsetzung der Verwaltung an die Vonovia zur Erledigung der angezeigten Mängel?

Die Vonovia hat sich per Verpflichtungserklärung verbindlich verpflichtet, bis spätestens zum 28.11.2025 ein Sanierungskonzept betreffend die Fassade zu erstellen und der Bauaufsicht der Hansestadt Lüneburg zwecks Abstimmung vorzulegen.

Die Auswertung der Fassadenuntersuchung sowie das Sanierungskonzept sind fristgerecht eingegangen. Die Unterlagen werden derzeit einer eingehenden Prüfung unterzogen. Anschließend wird das weitere Vorgehen in Abstimmung mit Vonovia festgelegt. Fristen werden, je nach Gefahrenlage seitens der Bauaufsicht gesetzt.

Die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen im Wege einer bauordnungsrechtlichen

Verfügung anzuordnen sind, erfolgt situationsbedingt nach Maßgabe der fachlichen Prüfung.

Würde es bei einer Nichteinhaltung der Fristen zu rechtlichen Konsequenzen kommen?

Die Vonovia hat die Auswertung der Fassadenuntersuchung und das Sanierungskonzept fristgerecht eingereicht. Die Bauaufsicht wird mit der Vonovia die nächsten Schritte abstimmen und gemeinsame Fristen festlegen.

Sollte die Vonovia die vereinbarten Fristen nicht einhalten, wird die Bauaufsicht die geschuldeten Maßnahmen anordnen und notfalls mit Zwangsmitteln, wie z.B. Zwangsgeld oder Ersatzvornahme, durchsetzen.

Erfolgt eine fortwährende Information an die Bewohner über den aktuellen Stand der Auseinandersetzung in Bezug auf die Vonovia Wohnungsgesellschaft?

Aus Gründen des Datenschutzes kann zur rechtlichen Auseinandersetzung keine inhaltliche Mitteilung erfolgen. Es ist jedoch vorgesehen, künftig über das Quartiersmanagement eine zusammenfassende Darstellung des Sachverhalts ohne rechtliche Bewertung bereitzustellen.

Ist eine fortwährende Prüfung der Wohneinheiten der Vonovia vorgesehen?

Ja, die Bauaufsicht wird auch zukünftig –wie bisher gehandhabt- unverzüglich auf Hinweise der Bewohnenden reagieren und vor Ort die bauordnungsrechtlichen Belange überprüfen sowie die erforderlichen Schritte einleiten.

Klima und Nachhaltigkeit

Finanzielle und personelle Auswirkungen

Anlage/n

Anlage 1: Anfrage SPD Baumängel Kaltenmoor (öffentlich)



Stadtratsfraktion Hansestadt Lüneburg

SPD Stadtratsfraktion – Auf dem Meere 14-15 – 21335 Lüneburg

Frau Oberbürgermeisterin
Claudia Kalisch
Hansestadt Lüneburg Am
Ochsenmarkt 1

Ihr Ansprechpartner:
Andreas Neubert

21335 Lüneburg

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom _____ Unser Zeichen

28.10.2025

Anfrage zu den Bauschäden / Missstände an den Wohneinheiten der

Vonovia Wohnungsgesellschaft im Stadtteil Kaltenmoor

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

ich beziehe mich mit dieser Anfrage auf die bestehenden Bauschäden und den Missständen im Außenbereich sowie den Wohneinheiten der Vonovia Wohnungsgesellschaft im Stadtteil Kaltenmoor. Diese Gebäude sind in einem bedenklichen Zustand, der nicht nur die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt, sondern auch die allgemeine Sicherheit und den Wert des Stadtteils gefährdet. Die Vonovia Gesellschaft kommt ihren übergeordneten Zielen - neben dem Erhalt der Bausubstanz durch Instandhaltungsmaßnahmen - in keiner Weise nach. Im Auszug aus dem Managementansatz des Wohnungskonzern auf ihrer Webseite ist zu lesen, dass die dauerhafte Minimierung von Gefährdungsrisiken durch die ausnahmslose Einhaltung aller Vorgaben zur Verkehrssicherungspflicht eingehalten wird. In den Ratssitzungen am 30.10.2024 und am 13.02.2025 wurde das Thema Vonovia Wohnungen diskutiert. Ein Kauf der Vonovia Häuser sowie eine Modernisierung und Instandsetzung der Immobilien wurde nicht realisiert. Die Verwaltung hat zugesagt, bei baurechtlichen Verstößen die Wohnungsgesellschaft zur rechtmäßigen Vorgehensweise aufzufordern.

Folgende Mängel wurden bei einer Besichtigung festgestellt:

- Risse und Unebenheiten im Gehweg, die eine Stolpergefahr darstellen und darauf hinweisen, dass es zu Setzungen im Untergrund gekommen ist.
- Bröckelnde Fassade, die drauf hinweist, dass es zur Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk gekommen ist.
- Lose Putzschichten an den Decken in den Laubengängen und Balkonen, die ebenfalls auf Feuchtigkeit hinweisen oder auf unsachgemäße Ausführung.
- Feuchtigkeitsbildung in den Wohneinheiten, speziell an den Wänden.

Ich bitte um Stellungnahme der Stadt:

- Wann wird eine umfassende Prüfung sowie Dokumentierung der angezeigten Mängel von der Bauverwaltung vorgenommen ?
- Erfolgt eine Fristsetzung der Verwaltung an die Vonovia zur Erledigung der angezeigten Mängel ?
- Würde es bei einer Nichteinhaltung der Fristen zu rechtlichen Konsequenzen kommen ?
- Erfolgt eine fortwährende Information an die Bewohner über den aktuellen Stand der Auseinandersetzung in Bezug auf die Vonovia Wohnungsgesellschaft ?
- Ist eine fortwährende Prüfung der Wohneinheiten der Vonovia vorgesehen?

Mit freundlichem Gruß
gez. Andreas Neubert