

01 - Büro des Oberbürgermeisters
Frau Doll

Datum:
01.12.2016

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Altes Kinderheim nach sozialen Kriterien vergeben (Antrag der Fraktion Die Linke vom 01.12.2016, eingegangen am 01.12.2016 um 11:00 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	13.12.2016	Verwaltungsausschuss
Ö	15.12.2016	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. Antrag der Fraktion Die Linke vom 01.12.2016, eingegangen am 01.12.2016 um 11:00 Uhr.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Antrag wird bis zur Entscheidung über den Verkauf des Kinderheims zurückgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 25,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten:
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlage/n:

Antrag der Fraktion Die Linke vom 01.12.2016, eingegangen am 01.12.2016 um 11:00 Uhr

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
DEZERNAT VI

eingegangen: 01.12.16, 11:00 Uhr



FRAKTION
im Rat der Hansestadt Lüneburg

Michèl Pauly
Fraktionsvorsitzender

Altenbrückertorstr. 2
21335 Lüneburg

Tel: 04131 – 28 43 346

stadtrat@dielinke-lueneburg.de
www.dielinke-stadtrat.de

An den Oberbürgermeister
Den Rat der Hansestadt Lüneburg
Ochsenmarkt
21335 Lüneburg

01.12.2016

DIE LINKE. Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt zur Sitzung des Rates am 15.12.2016

Altes Kinderheim nach sozialen Kriterien vergeben

Die Ausschreibung des ehemaligen Kinderheimes Flurstück 476/93, Flur 23, in der Altenbrückertorstraße wird im Konzeptverfahren vergeben. Die politisch festzulegende Gewichtung von Kriterien soll dabei dem Bedarf nach sozialem Wohnraum, Raum für Initiativen, Vereinen und Ähnlichen alternativen Wohnkonzepten dienen. Besonders zu berücksichtigen sind Konzepte, die das Objekt kollektiv, gemeinnützig und im Sinne einer offenen, toleranten und emanzipatorischen Bevölkerung nutzen wollen. Unter diesen Prämissen ist ein zusätzlicher Zeitraum für die Einreichung von Geboten einzuräumen.

Begründung

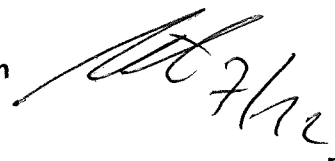
Lüneburg leidet unter steigenden Mieten. Die Häuser und Wohnungen dieser Stadt dienen Profitinteressen. Beim Verkauf von Wohnraum bekamen bisher oftmals gewinnorientierte Akteure der privaten Wirtschaft Vorrang. Dies hat schwerwiegende negative Folgen für Lüneburg. Menschen mit geringen Einkommen werden an die Ränder oder ganz aus der Stadt vertrieben. Eine soziale Durchmischung ist für den sozialen Frieden unabdingbar. Einer Segregation muss die Stadt offensiv entgegentreten. Das Verfahren bei der „alten Musikschule“ zeigt Möglichkeiten und positive Aspekte einer alternativen Verfahrensweise. Beispiele aus der Stadt Tübingen geben Hinweise, dass weitere Möglichkeiten alternativer Vergaben bestehen.

Initiativen, Vereine und unabhängige Gruppen dienen dem Austausch zwischen den in Lüneburg lebenden Menschen, stärken die Demokratie und Diskussionskultur und tragen zum Wohlbefinden aller bei. Damit Vereine ihren wichtigen Beitrag entfalten können, brauchen sie Raum im Zentrum der Stadt. Der Rat soll Kriterien entwickeln und Konzepte unterstützen, die Raum für demokratische, soziale und emanzipatorische Gruppen ermöglichen. Das Vergabeverfahren soll in ein Konzeptverfahren umgewandelt werden, das den oberen Prämissen der sozialen Durchmischung als politischem Ziel entspricht.


Michèl Pauly
Vorsitzender DIE LINKE. Fraktion
im Rat der Hansestadt Lüneburg

01 R 2. u. 4.

Antrag der Linken zur Vergabe des Kinderheims Altenbrückertorstraße im Konzeptverfahren



Mit Schreiben vom 1.12.2016 beantragt die Linke die Vergabe des durch die Verwaltung ausgeschriebenen Gebäudes Altenbrückertorstraße 9/10 im Konzeptverfahren. Gleichzeitig soll die im Exposé vorgegebene Frist für die Abgabe der Angebote, die am 2.12.2016 endete, verlängert werden.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

I. In dem Antrag der Linken wird davon gesprochen, dass beim Verkauf von Wohnraum bisher oftmals gewinnorientierten Akteuren der Privatwirtschaft der Vorrang gegeben wurde.

Diese These ist zumindest für Gebäude, die seitens der Stadt veräußert wurden, so nicht haltbar.

Nachfolgend ein kurzer Überblick der wichtigsten Immobilienveräußerungen der letzten Jahre:

1. Ehemaliges Naturmuseum: Hier erfolgte die Veräußerung an eine Baugruppe.

2. Einfamilienhaus im Moorweg: Die Veräußerung erfolgte an eine junge Familie, die das Haus saniert hat und es selbst bewohnt. Grundsätzlich hätte sich das Grundstück dazu geeignet, das Haus abzureißen und etwa eine „Stadtvilla“ darauf zu errichten. Im Exposé wurde ausdrücklich festgehalten, dass Ein- oder Mehrgenerationenwohnprojekten zur Selbstnutzung der Vorrang gegeben werden wird.

3. Vergabe einer Erbbaurechtsfläche an der ehemaligen Standortverwaltung: Die Vergabe erfolgte an das Baugruppenprojekt „Am Speicherbogen“. Im Exposé wurde deutlich gemacht, dass Wert auf das Konzept gelegt wird und dass sich die Nutzung des Grundstücks an dem innerhalb Lüneburgs bestehenden Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum auszurichten hat.

4. Ehemalige Musikschule: Die Veräußerung erfolgte an ein Baugruppenprojekt.

5. Papenstraße 6: Auch hierbei wurde das jeweils vorgelegte Konzept in die Bewertung mit einbezogen, so dass die Bestellung des Erbbaurechts letztlich nicht zugunsten des Höchstbietenden erfolgte, sondern zugunsten des besten Projekts.

Der Vollständigkeit halber muss noch die **Veräußerung der Nordlandhalle** in 2012 erwähnt werden, bei der sicherlich zu bejahen ist, dass diese an einen Investor aus der Privatwirtschaft erfolgte. Allerdings war dies aufgrund der Eigentumsverhältnisse (darunter liegende Tiefgarage bereits im Eigentum dieses Investors) kaum anders darstellbar. Zudem wurde hier vom Erwerber auch ein überzeugendes Konzept vorgelegt.

Es ist also zu erkennen, dass die Bewertung eingehender Kaufangebote immer auch das Konzept berücksichtigt und es keinen Automatismus dahingehend gibt, dass der Höchstbietende automatisch den Zuschlag erhält.

Die untere Grenze bei dieser Vorgehensweise liegt hier grundsätzlich bei dem Verkehrswert, da Kommunen gem. § 125 NkomVG gehalten sind, Immobilien in der Regel zum vollen Wert zu veräußern. Ausnahmen davon kann es geben, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2009 beziffert den Verkehrswert der Immobilie mit 555.000,- €. Als wertbeeinflussende Umstände werden hier lediglich Reparaturmaßnahmen in Höhe von 25.000 € angesetzt, allerdings ist auch die Miete entsprechend niedrig angesetzt (3€/qm KG, EG und OG 7€/qm, DG 6€/qm).

Da der Zustand des Gebäudes sich seit der Erstellung des Gutachtens nicht gebessert hat und Reparaturmaßnahmen in Höhe von 25.000 € wahrscheinlich gerade ausreichen würden, um zu streichen oder zu tapezieren, wurde bei der Anpassung des Gutachtens durch die Verwaltung lediglich der Bodenwert angepasst und die Mietpreise belassen. Der so angepasste Verkehrswert beträgt 620.594€.

Hiervon wären jedoch richtigerweise noch die Kosten für die Sanierung der Ufermauer abzuziehen: Eine Kostenschätzung der AGL aus 2013 hinsichtlich der Sanierung der Kaimauer geht von einem Aufwand in Höhe von insgesamt rund 368.000 € netto aus. Hierbei differenziert die Betrachtung zwischen der Wiederherstellung des beschädigten Teils der Mauer (rund 203.000€) und der anschließenden Verblendung des Ersatzbauwerks sowie der Sanierung des Restbestandes der Mauer (165.000 €).

Ausgehend davon, dass die Stadt auch ihren Haushalt im Auge behalten muss, wurde der angepasste Verkehrswert nicht um den gesamten Betrag reduziert, sondern die Sanierung der Ufermauer nur zu etwas mehr als einem Viertel in die Kaufpreisfindung einbezogen, so dass ein Mindestgebot in Höhe von 500.000,- € ausgeschrieben wurde.

Zudem gibt der Zukunftsvertrag aus dem Jahr 2012 der Hansestadt auf, weiterhin wirtschaftlich zu handeln und hierbei auch Grundvermögen zu veräußern.

Bei der Ausschreibung wurde zudem die Einreichung eines Nutzungskonzepts gefordert und es wurde bei Besichtigungen deutlich gemacht, dass nicht automatisch das höchste Gebot den Zuschlag erhalten, sondern auch das Nachnutzungskonzept in die Bewertung einfließen wird.

Zum ausgeschriebenen Termin (2.12.) wurden 7 Angebote abgegeben. Bei der Auswertung der Angebote wird entsprechend dem Verfahren zur Papenstraße 6 vorgegangen werden. Die politischen Gremien werden wieder eine Liste mit den eingegangenen Angeboten und der verwaltungsinternen Bewertung erhalten, aus der dann ein Entscheidungsvorschlag hergeleitet werden wird.

II. Sofern in dem Antrag das Konzept der Stadt Tübingen ins Feld geführt wird, ist dazu zu sagen, dass dieses Konzept vorwiegend dann angewendet wird, wenn es um die Entwicklung von Quartieren geht. Auch dann ist es aus Sicht der Verwaltung nur sachgerecht von einer sozialen Durchmischung zu sprechen. In einem einzelnen Gebäude erscheint dies eher schwierig.

Da das Gebäude Altenbrückertorstraße zudem nicht in einem homogenen Gebiet liegt, in dem beispielsweise nur Personen gewisser Einkommensschichten leben, trägt aus Sicht der Verwaltung (die Bewertung des konkreten Konzepts außen vor gelassen) grundsätzlich nahezu jede sich dort ergebende Nutzung zur Vielfalt dieses Gebietes bei.

Der Aspekt der sozialen Durchmischung ist daher nach Ansicht der Verwaltung bei dem speziellen Gebäude Altenbrückertorstraße eher als untergeordnet einzustufen, bzw. wird eine Vergabe nach diesem Kriterium als recht schwierig angesehen.

III. Sofern der Antrag davon spricht, in einer geänderten Ausschreibung die Kriterien „sozialer Wohnraum, Raum für Vereine, Initiativen, gemeinnützige Nutzung etc.“ in den Vordergrund zu stellen, ist zu sagen, dass dies aufgrund der gegebenen Objektstruktur schwer zu verwirklichen ist. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal, welches sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist neu zu ordnen und die Kaimauer wiederherzustellen.

Zu den weiteren Sanierungskosten ist zu bemerken, dass diese letztendlich stark abhängig sind vom Aufwand, der mit der Sanierung betrieben wird. Dieser wiederum hängt ab von den Bedarfen eines Käufers. Durch die Gebäudewirtschaft wurde im Jahre 2009 eine überschlägige Kostenberechnung aufgestellt, in der nur die notwendigsten Arbeiten an Dach, Dachstuhl, Blitzschutz, Haustechnik etc. berücksichtigt wurden. Sie lag bei über 200.000 €, wobei hier energetische Maßnahmen nicht enthalten waren und auch eine umfangreiche Sanierung der zahlreichen Rissbildungen sowie der vorhandenen Feuchtigkeitsschäden im Kellermauerwerk nicht mit einbezogen wurden. Aufgrund des Zeitablaufs dürften diese Kosten heute deutlich höher liegen. Zudem berücksichtigt diese Aufstellung nicht den individuell anfallenden Sanierungsbedarf für die Innenräume (Bodenbeläge, Sanitär, Wände, Decken etc.).

Es ist hier also mit einem nicht ganz unerheblichen Kostenaufwand zu rechnen, damit dieses baugeschichtlich wertvolle Denkmal auf Dauer erhalten bleibt. Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung sich auch eine entsprechende Finanzierungszusage vorlegen lassen.

Fazit: Bereits jetzt ist geplant, bei der Bewertung der Angebote auf die Nutzungskonzepte Rücksicht zu nehmen, so wie dies auch bei vergangenen Verkäufen geschehen ist.

Eine auch aus Verwaltungssicht wünschenswerte soziale Durchmischung von Quartieren wird bei der Entwicklung neuer Baugebiete berücksichtigt. Bei einem Objekt in dieser Lage ist dieser Aspekt jedoch nur schwer zu greifen.

Die in dem Antrag geforderte gemeinnützige Nutzung ist schwer zu vereinbaren mit den für den dauerhaften Erhalt des Baudenkmals notwendigen hohen Sanierungskosten.