

01 - Büro des Oberbürgermeisters
Frau Klimmek

Datum:
26.04.2019

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag " Rückkauf des ehemaligen Kinderheimes" (Antrag des Ratsherrn Podstawa vom 24.04.2019, eingegangen am 25.04.2019 um 23:54 Uhr)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	20.06.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	25.06.2019	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

s. beigefügter Antrag des Ratsherrn Podstawa vom 24.04.2019, eingegangen am 25.04.2019 um 23:54 Uhr

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: s. Stellungnahme
 - 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 des Rats Herrn Podstawa vom 24.04.2019, eingegangen am 25.04.2019 um 23:54 Uhr

Beratungsergebnis:

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

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

An den Oberbürgermeister der Hansestadt Lüneburg
Ochsenmarkt
21335 Lüneburg

DIE LINKE.

FRAKTION
im Rat der Hansestadt Lüneburg

Christoph Podstawa
Altenbrückertorstr. 2
21335 Lüneburg
Tel: 04131 – 28 43 346
Christoph.podstawa@dielinke-
lueneburg.de
www.dielinke-lueneburg.de

Antrag

Lüneburg, den 24 April 2019

DIE LINKE. Fraktion im Rat der Hansestadt Lüneburg beantragt zur Sitzung des Rates am 9. Mai 2019 den
Rückkauf des ehemaligen Kinderheimes an der Altenbrückertorstraße zur Schaffung von günstigen Wohnraum und zur Bekämpfung von Obdachlosigkeit.

Der Rat der Hansestadt Lüneburg möge diskutieren und beschließen mit welcher der drei folgender Varianten der Rückkauf des ehemaligen Kinderheimes an der Altenbrückertorstraße umgesetzt werden kann:

1. Kauf, Sanierung und Vermietung durch die LüWoBau.
2. Kommunaler Kauf, Anwerbung von Fördermitteln zur Sanierung des Hauses und des Geländes, Vermietung durch die Hansestadt Lüneburg.
3. Kauf, Vermietung und Sanierung über die Stiftung der Hospitäler.

Die Hansestadt Lüneburg tritt mit Sozialträgern zur Erarbeitung eines Konzeptes zur Bekämpfung und Prävention von Obdachlosigkeit in unserer Stadt und Region zusammen. Zudem wird geprüft, inwieweit Räume für Initiativen und Vereine, die das Objekt kollektiv, gemeinnützig und im Sinne einer offenen, toleranten und emanzipatorischen Bevölkerung nutzen wollen, zur Verfügung gestellt werden können. Ziel ist es günstigen Wohnraum zu schaffen, um der eskalierenden Verdrängung von Menschen mit niedrigen Einkommen aus der Innenstadt entgegenzuwirken.

Begründung:

Bei den Sitzungen des Rates der Hansestadt Lüneburg im Februar und März 2019 waren Obdachlosigkeit und das Fehlen günstigen Wohnraums prägende Themen. Alle Fraktionen betonten die Wichtigkeit und Dringlichkeit diesen Problematiken entgegenzuwirken. Die Stimmung scheint im Vergleich zu Anfang 2017 als das ehemalige Kinderheim verkauft wurde, gekippt zu sein. Wir begrüßen den Sinneswandel der anderen Fraktionen, die 2017 den Verkauf zugestimmt und damit der Stadt Handlungsmöglichkeiten genommen haben. Ein seit Jahren leerstehendes denkmalgeschütztes Haus ist in dieser gesellschaftlichen Situation nicht akzeptabel und nicht vermittelbar. Mit diesem Antrag zeigt die Verwaltung, dass sie spekulativen Leerstand nicht akzeptiert und das Menschenrecht auf Wohnen und Unversehrtheit ernst nimmt und durch praktische Politik umsetzt.

Mit freundlichen Grüßen,



01 R

Stellungnahme zum Antrag der Fraktion „Die Linke“ vom 24.04.2019; Rückkauf des Kinderheims Altenbrückertorstraße

Die Fraktion beantragt, verschiedene Wege zu diskutieren, das ehemalige Kinderheim an der Altenbrückertorstraße zurückzukaufen. Ziel soll es einerseits sein, dort günstigen Wohnraum zu schaffen und andererseits, Teile des Gebäudes Initiativen und Vereinen zur Verfügung zu stellen, die das Objekt kollektiv und gemeinnützig nutzen wollen.

Im Kaufvertrag wurde eine Sanierungsverpflichtung vereinbart, wonach die Käufer binnen 4 Jahren nach Wirksamkeit des Kaufvertrages (Februar 2018) sowohl Gebäude als auch Ufermauer zu sanieren haben. Sie haben hiermit binnen eines Jahres nach Vorliegen der Baugenehmigung zu beginnen. Die entsprechenden Anträge sollen binnen neun Monaten gestellt werden. Verstoßen die Käufer gegen die Sanierungsverpflichtung, so steht der Stadt ein Rückkaufsrecht zu. Der Rückkaufspreis ist der Kaufpreis (670.000 €). Verwendungen auf die Immobilie werden nur erstattet, wenn die Stadt diese später für sich nutzen würde.

Für einen Rückkauf müsste also gegen die Sanierungsverpflichtung verstoßen werden. Ein solcher Verstoß kann nach dem Sinn des Vertrages frühestens 2022 festgestellt werden.

Es bliebe daher zum jetzigen Zeitpunkt nur ein Rückkauf im Verhandlungswege, wobei davon auszugehen ist, dass für diesen Fall mindestens der Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten und die bereits getätigten Verwendungen zu zahlen wären. Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten belaufen sich auf insgesamt rund 723.600 € (Kaufpreis 670.000 € zzgl. Grunderwerbsteuer 5%, zzgl. Notar- und Grundbuchkosten ca. 3%). Die Eigentümer haben bereits Freilegungsarbeiten getätigt, damit die Statik betrachtet werden kann. Diese Kosten in unbekannter Höhe wären sicherlich bei einem Rückkauf im Verhandlungswege ebenfalls zu erstatten. Planungskosten in hier nicht bekannter Höhe sind ebenfalls angefallen.

Das Bauvorhaben wurde am 21.1.2019 im Bauausschuss vorgestellt, nachdem diverse Gespräche mit der Verwaltung hierzu geführt wurden. Der Bauausschuss sprach sich mehrheitlich für die Umsetzung des vorgestellten Bauvorhabens aus. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurden die Planungen finalisiert und der Bauantrag vorbereitet, mit dessen Einreichung jederzeit gerechnet wird.

Im Falle eines Rückkaufs des Gebäudes durch die Stadt kämen zu den nicht unerheblichen Erwerbskosten noch Sanierungs- und Umbaukosten. 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.).

Auch die Sanierung der Ufermauer müsste dann durch die Stadt geleistet werden. Hierzu stellte die AGL im Jahre 2013 eine Kostenschätzung in Höhe von rund 368.000 € netto auf.

Insgesamt kämen bei einem Rückkauf auf die Stadt somit Kosten in Höhe von deutlich über 1,2 Millionen € zu, wobei hier die Kosten für die Sanierung der Innenräume, der Rissbildungen, des Kellermauerwerks und einen evtl. notwendigen Umbau noch nicht eingerechnet sind.

Die Anregung, das Gebäude zu veräußern, wurde seitens der Verwaltung nicht leichtfertig getroffen. Es befand sich zum Zeitpunkt des Verkaufs in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die wesentlichen Mängel sind oben dargestellt.

Aufgrund der Haushaltslage zog es die Verwaltung vor, Investitionen in erster Linie in Schulen und Kindertagesstätten zu tätigen und weniger in von der Verwaltung genutzte Gebäude. Zu hohe Kosten sind auch die Ursache dafür, dass die Sanierung der ebenfalls denkmalgeschützten Kaimauer, die in Teilen eingestürzt ist, noch nicht vorgenommen wurde.

Als Ort zur Schaffung günstigen Wohnraums ist das Gebäude Altenbrückertorstraße 9/10 aufgrund der mit der dringend notwendigen Sanierung einhergehenden Kosten sicherlich nicht wirtschaftlich zu nutzen.

Die Verwaltung spricht sich daher dafür aus, das Gebäude zum jetzigen Zeitpunkt nicht zurückzukaufen.

Kosten für die Erstellung: 30,00 €

im Original gezeichnet

Gundermann