

DEZERNAT II
Herr Prigge

Datum:
02.10.2024

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Änderungsantrag "Sachkundige, Runder Tisch" zu "Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände" (Gemeinsamer Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Gruppe Die Partei / Die Linke vom 11.09.2024, eingegangen 12.09.2024)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	30.10.2024	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

sh. gemeinsamer Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Gruppe Die Partei / Die Linke vom 11.09.2024 zum Thema „Anhörung von Sachkundigen und Einrichtung eines runden Tisches“

Die Verwaltung nimmt zu dem Änderungsantrag wie folgt Stellung:
Die Stadtverwaltung verweist auf die am 07.10.2024 ergänzte Stellungnahme zum Antrag der SPD-Fraktion vom 07.05.2024.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	-/-	Keine Anmerkungen
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	-/-	Keine Anmerkungen
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)	-/-	Keine Anmerkungen
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)	-/-	Keine Anmerkungen
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)	-/-	Keine Anmerkungen
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)	-/-	Keine Anmerkungen
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)	-/-	Keine Anmerkungen
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	-/-	Keine Anmerkungen
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)	-/-	Keine Anmerkungen

Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage:
 - 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:

Anlagen:

sh. gemeinsamer Änderungsantrag der SPD-Fraktion und der Gruppe Die Partei / Die Linke vom 11.09.2024

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT I

DEZERNAT III

DEZERNAT V

DEZERNAT VI



Hansestadt Lüneburg
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Lüneburg, den 11. September 2024

Änderungs-/Ergänzungsantrag: Öffentliche Anhörung von Sachkundigen und Initiierung eines Runden Tisches „Verhandlungsoptionen Vonovia Kaltenmoor“ - zum Antrag VO/11297/24 „Vonovia-Wohnungen in Lüneburger Hände“

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

in Ergänzung zu dem von der SPD gestellten Antrag wollen wir mit diesem Antrag eine Konkretisierung erwirken. Wir bitten um eine öffentliche Anhörung von Sachkundigen und die Initiierung eines Runden Tisches zur Erarbeitung, Abwägung und Umsetzung von Verhandlungsoptionen für den Erwerb und die Sanierung von Vonovia-Wohnungen im Lüneburger Stadtteil Kaltenmoor. Wir schlagen vor, dass dazu eingeladen werden:

- Vertreter*in der BauBeCon Sanierungsträger GmbH;
- Sanierungsgutachter*in z.B. der Fima opp. Architekten - OLDENBURG. PLESSE. PARTNER mdb. (Die Firma opp. Architekten erstellt Sanierungsgutachten, nimmt Bau- und Sanierungsarbeiten vor und kann Erfahrungen mit dem Gebäudebestand in Kaltenmoor nachweisen)
- Vertreter*in des Forum Baukultur Lüneburg e.V.
- Vertreter*in der WohnRaum Niedersachsen, um Optionen zu erörtern, in welcher Form eine Kreditaufnahme für den Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandswohnungen durch das Land refinanziert werden könnte bzw. Landtagsabgeordnete, die hier einen Einblick in Gespräche auf Landesebene gewähren können;
- Vertreter*in der Sparkasse Lüneburg;
- Vertreter*in der Eckpfeiler Immobilien Gruppe, die in Kaltenmoor bereits 265 sanierungsbedürftige Wohnungen in bewohnbaren und bezahlbaren Wohnraum umwandelte;
- Vertreter*in der Lüneburger Wohnungsbau GmbH;
- Quartiersmanager*in des Stadtteils Kaltenmoor;
- 2 Vertreter*innen der Bürger*innen-Initiative Kaltenmoor;
- 1-2 Vertreter*innen der Mieter*innen-Initiative Kaltenmoor;
- die Fraktions- und Gruppenvorsitzenden des Rates der Hansestadt Lüneburg oder ihre Vertretungen;
- Vertreter*innen der Stadtverwaltung (mind. Herr Mossmann, Herr Rink, Frau Lucht, Herr Kipke, Herr Gomell; Frau Gundermann; Frau Hoffmann; Herr Lindemann);
- die Oberbürgermeisterin.

Darüber hinaus sollte in Erwägung gezogen werden, den ehemaligen Stadtrat der Stadt Winsen, Erhard Schäfer, einzuladen, der an den Abläufen des in Winsen durchgesetzten Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB) beteiligt war; hinzugezogen werden sollte auch Herr Theo Peters aus dem Rechtsamt der Stadt Winsen, der in diesem Zusammenhang die rechtlichen Weichen stellte.

Begründung

Während die „fortlaufenden Gespräche“ der Lüneburger Stadtverwaltung mit dem Immobilienkonzern Vonovia aufgrund der „hochkomplexen Rahmenbedingungen“ ausgedehnt werden, bleibt offen, wann plausible Handlungsoptionen mit Sachverständigen und Interessensvertreter*innen erarbeitet und dem Rat zur Abwägung vorgelegt werden. Von den Ratsmitgliedern zu erwarten, über sogenannte Verhandlungsoptionen oder Budgetplanungen zu entscheiden, ohne dass ein Wertgutachten und ohne dass ein Sanierungsgutachten vorlägen und ohne dass eine Verhandlungskommission aus Sachkundigen der Immobilienwirtschaft gegründet und für die Verhandlungen mit Vonovia eingesetzt worden wäre, ist nicht zielführend.

Gespräche, die dazu von der Linken und der SPD eingefordert werden, werden in den nichtöffentlichen Teil der Ratssitzungen und in Sondersitzungen verschoben, verlaufen einseitig und restriktiv. Öffentlichkeitsarbeit zum Aufbau von Druck auf den Vonovia-Konzern findet nicht in ausreichendem Maße statt. Öffentliche Anhörungen von Sachkundigen und Interessensvertreter*innen zur Strategiefindung erfolgen nicht. Die Ratsmitglieder erhalten aus der Presse teilweise umfangreichere Informationen als in den Gremiensitzungen. Die Verwaltungsvorlagen und Unterlagen, die den Ratsmitgliedern in Sitzungen und Sondersitzungen vorgelegt werden, sind Skizzierungen nicht umsetzungsfähiger Optionen, über die eine Entscheidung gefällt werden soll.

Währenddessen schreibt Vonovia Rekordverluste und muss Kredite tilgen. Sollte der Fall eintreten, dass der Konzern Insolvenz anmeldet und die Wohnungen an die nächste renditeorientierte Großinvestorin verkauft, wird auch dann die Stadt weiterhin in der Verantwortung stehen, den Anwohner*innen in Kaltenmoor zur Seite zu stehen. Eine Verzögerungstaktik ist daher nicht vorteilsbringend. Wir müssen jetzt gemeinsam reale Optionen erdenken, diskutieren und aushandeln.

Die Aussage der Vonovia, sie wolle ihren Bestand in Lüneburg nur in einem Komplettpaket veräußern, ist nicht unverrückbar und sollte einer der ersten Verhandlungsschwerpunkte zwischen Stadtverwaltung und eingesetzter Verhandlungskommission sein. Es muss eine Möglichkeit gefunden werden, die Maximalforderungen der Vonovia aufzubrechen und hier auf Teilpakete zu drängen. Zuerst könnte der Bestand von etwa 300 Vonovia-Wohnungen in Kaltenmoor als dringender Verhandlungsgegenstand erörtert werden. Dafür braucht es eine Verhandlungskommission und das Zusammenbringen unterschiedlicher Akteur*innen, die gemeinsam Lösungsoptionen beraten.

Da wir solche Bemühungen bisher vermissen, erbitten wir diese nun in Form einer öffentlichen Anhörung und eines Runden Tisches.

Mit freundlichen Grüßen



Gruppensprecherin Die PARTEI / Die Linke



Hiltrud Lotze SPD



Uwe Nehring SPD