

06 - Bauverwaltung
Herr Lindemann

Datum:
01.04.2025

Antrag

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Antrag "Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor anordnen" (Antrag der SPD-Fraktion vom 31.03.2025, eingegangen am 31.03.2025)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
N	06.05.2025	Verwaltungsausschuss
Ö	07.05.2025	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Verwaltung nimmt zu dem Antrag, ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor anzuordnen, wie folgt Stellung:

Die SPD Stadtratsfraktion beantragt, der Rat möge den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor beschließen. Im Wesentlichen solle damit der Vonovia verdeutlicht werden, dass das für das Stadtgebiet beschlossene Sanierungsprogramm zügig und in vollem Umfang umzusetzen sei. Ziel des Sanierungsprogramms sei in erster Linie die Sanierung der Gebäude. Die Sanierung des Umfelds seien hingegen lediglich Begleitmaßnahmen. Anderenfalls drohe eine Rückforderung der Fördermittel und ein Scheitern des Projektes.

Mit den im Antrag angesprochenen Fördermitteln verwirklichte die Stadt gemäß einem vom Rat im Jahre 2002 beschlossenen und in den Jahren 2008, 2015, 2018 und 2022 fortgeschriebenen Rahmenplan verschiedene Maßnahmen im Sanierungsgebiet Kaltenmoor. So zum Beispiel den Rückbau der Wilhelm-Leuschner-Straße, den Rückbau der Karl-Friedrich-Goerdeler-Straße, umfassende Wohnwegesanierungen, Unterstützung privater Modernisierungen, Gestaltung der Außenanlagen des AWO-Familienzentrums, Erweiterung des Jugendzentrums und die Umgestaltung des St. Stephanus-Platzes.

In diesem Zusammenhang verhandelte die Stadt auch mit der Vonovia über den Abschluss eines Modernisierungsvertrages. Die Vonovia brach die Verhandlungen im Juni 2022 ab, als die Stadt eine Aufstellung über die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und deren Kosten erbat, um auf dieser Grundlage die möglichen Zuschüsse der N-Bank errechnen zu können. Stattdessen bot die Vonovia die gesamte Anlage zum Kauf an. Mittlerweile steht die

Sanierung des Stadtgebietes kurz vor dem Abschluss. Die N-Bank teilte der Stadt mit, dass insofern keine zusätzliche Förderung des Sanierungsgebietes mehr möglich sei.

Die Gewährung von Fördermitteln wäre jedoch der Kern eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes. Allgemein ist bei städtebaulichen Geboten die Mischung aus Anreiz und Sanktion charakteristisch. Dies zeigt sich beispielsweise an dem Inhalt von § 175 Baugesetzbuch (BauGB), der eine gemeinsame Erörterung als Voraussetzung für den Erlass eines städtebaulichen Gebotes vorsieht. Nach § 175 Abs. 1 Satz 2 BauGB soll dabei insbesondere auch zu den Fördermöglichkeiten aus öffentlichen Kassen beraten werden. Fördermöglichkeiten aus öffentlichen Kassen sind hier aber gerade nicht mehr vorhanden.

Unabhängig von den fehlenden Fördermöglichkeiten ginge die Stadt mit dem Erlass eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes ein unkalkulierbares finanzielles Risiko ein. Nach § 177 Abs. 4 BauGB hat der Eigentümer der Immobilie nur die rentierlichen Kosten der Sanierung zu tragen, soweit er sie aus eigenen oder fremden Mitteln finanzieren kann. Die restlichen Kosten hat ihm die Gemeinde in den meisten Fällen zu erstatten. Die Gemeinde muss den bedürftigen Eigentümer also gewissermaßen subventionieren. Umgekehrt erwächst der Gemeinde dadurch kein Übernahmeanspruch oder Enteignungsrecht.

Flankiert wird ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsbot deshalb üblicherweise durch einen städtebaulichen Vertrag, in dem neben den zur Verfügung stehenden Fördermitteln die zu ergreifenden Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens detailliert geregelt werden. Wie bereits angesprochen, stand die Stadt bereits vor einigen Jahren vor dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Vonovia. Auf die Beschlussvorlage VO/10126/22 vom 02.06.2022 wird Bezug genommen. Ohne Fördermittel wird die Vonovia dazu nun erst recht nicht mehr gewillt sein.

Aus Sicht der Bauverwaltung bieten deshalb weder ein Modernisierungs- noch ein Instandsetzungsbot nach § 177 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit einen erfolgsversprechenden Lösungsweg.

Die Bauverwaltung hat Kontakt zum Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg aufgenommen. In einem Gespräch mit der Landesbeauftragten für regionale Landesentwicklung, Frau Beckmann, wurde besprochen, die Möglichkeit einer Verlängerung des Sanierungsgebietes Kaltenmoor sowie die Chancen auf zusätzliche Fördermittel erneut zu prüfen. Sollte die Bewilligung weiterer Städtebauförderungsmittel für Kaltenmoor möglich sein, können entsprechende Anträge zur Verlängerung des Sanierungsgebietes Kaltenmoor gestellt werden. Anschließend könnten Gespräche mit der Vonovia, mit dem Ziel Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen umzusetzen und einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, wieder aufgenommen werden.

Da das Ergebnis der Prüfung durch das Amt für regionale Landesentwicklung noch aussteht, empfiehlt die Verwaltung, den Antrag vorerst zurückzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 253,00 €
 - 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:

Anlagen:

Antrag der SPD-Fraktion vom 31.03.2025 „Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor anordnen“

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT VI

Fachbereich 6 - Stadtentwicklung

Bereich 61 - Stadtplanung



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

Frau
Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch
Hansestadt Lüneburg
Am Ochsenmarkt 1
21335 Lüneburg

Ihr Ansprechpartner
Hiltrud Lotze
Uwe Nehring

Lüneburg, 31.03.2025

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor anordnen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Kalisch,

Die SPD-Fraktion stellt zu der Sitzung des Rates am 07.05.2025 folgenden Antrag:

Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor anordnen

Hiermit beantragen wir den Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots gem. § 177 BauGB für das Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor

Begründung:

Mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot soll der Eigentümer der Wohnanlage im Sanierungsgebiet Kaltenmoor, die Vonovia, verpflichtet werden, die dringend erforderliche Instandsetzung und Modernisierung der Wohngebäude unverzüglich vorzunehmen. Der Sanierungsbedarf der Wohngebäude einschließlich ihres Umfeldes ist seit Jahren unstrittig und dringlich. So beschloss der Stadtrat im Mai 1999 eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB für das Gebiet Kaltenmoor / Sanierungsgebiet Nr. 3. zur Behebung städtebaulicher Missstände und legte dieses Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet fest.

In 1999 erfolgte eine Aufnahme in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“, eine Gemeinschaftsinitiative von Bund und Ländern, die der drohenden sozialen Polarisierung in einzelnen Stadtteilen Einhalt gebieten soll. Mit dieser Initiative soll eine nachhaltige Entwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirt-

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg

Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG

Vorsitzende:
Hiltrud Lotze
Uwe Nehring

Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

schaftlichen und städtebaulichen Problemen sichergestellt werden. Erfasst werden hierdurch insbesondere große Wohngebiete der Nachkriegszeit mit Hochhausbebauung und Geschosswohnungsbau in hoher Dichte, die heute vielfältige Probleme aufwerfen. Kaltenmoor gehört zweifelsohne zu diesen Stadtgebieten.

Auf dieser Grundlage wurde anschließend unter Einschaltung des Planungsbüros Leptin + Kremer ein Rahmenplan für die Sanierung erarbeitet, der im Bauausschuss mehrfach beraten und am 26.11.2002 vom Verwaltungsausschuss und vom Rat beschlossen wurde. Diesem Beschluss sind mehrere Gespräche den Eigentümern vorausgegangen, die zu dem Schluss führten, dass die Grundeigentümer mit den Sanierungsmaßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände einverstanden sind.

Damit bildete sich auf Verwaltungsseite ein Vertrauen, das erwarten ließ, dass auch die weiteren Maßnahmen des Rahmenplans Zug um Zug realisiert würden. In diesem Zusammenhang bleibt auch zu erwähnen, dass für die bereits erfolgten baulichen und sozialen Maßnahmen öffentliche Fördermittel geflossen sind, deren Bewilligung unter der Maßgabe steht, dass die zu behebbenden Missstände auch tatsächlich beseitigt werden. Hieran und an der Absicht des aktuellen Grundeigentümers, die Vonovia, an der vollständigen Umsetzung des Rahmenplans für die Sanierung mitzuwirken, mehrten sich jedoch seit einiger Zeit Zweifel. So liegt nach unserer Kenntnis seitens der Vonovia trotz wiederholter Ansprache und Nachfrage immer noch keine verbindliche Zusage für die Sanierung der Wohngebäude vor.

Diese Sanierung hat zum Ziel, die Gebäude v.a. hinsichtlich des baulichen Zustandes auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen. Hier gibt es die meisten und gravierendsten Missstände, die mit der Sanierung behoben werden sollen und die den Beschluss, Teile des Stadtteils Kaltenmoor förmlich zum Sanierungsgebiet zu erklären, überhaupt rechtfertigen. Die erwähnten Maßnahmen im Wohnumfeld und der sozialen Betreuung, die bisher realisiert wurden, können den Beschluss allein nicht begründen, weil sie Begleitmaßnahmen sind – als solche sinnvoll und notwendig, aber nicht mehr.

Den eigentlichen Kern und Hauptteil bilden die Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude. Diese sind aufgrund ihres Alters und ihrer Substanz ohne jeden Zweifel sanierungswürdig. Ihr Abriss wäre unverhältnismäßig und würde die Wohnungsnot in Lüneburg v.a. für den Personenkreis dramatisch verschärfen, der auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen ist. Aus sozialen und städtebaulichen Gründen ist daher der mit dem förmlichen Sanierungsbeschluss beschrittene Weg der einzig sinnvolle und richtige. Der Beschluss verpflichtet uns (die Stadt und den Grundeigentümer) rechtsverbindlich, die benannten städtebaulichen Missstände in vollem Umfang zu beseitigen. Ein Stillstand oder gar vorzeitiger Abbruch des Vorhabens hätte u.a. eine Rückforderung der bereits gewährten Fördermittel zur Folge. Schlimmer wäre aber noch das damit verbundene öffentliche Eingeständnis des Scheiterns, d.h. auf rechtsstaatlichem Wege und im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer städtebauliche Missstände zu beseitigen und zugleich einen sozialen Brennpunkt aufzulösen.

Das beantragte Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot soll daher dem Grundeigentümer unmissverständlich klar machen, dass das beschlossene Sanierungsprogramm keine „Rosinenpickerei“ zulässt, sondern zügig und in vollem Umfang realisiert werden muss. Dazu verpflichten uns (Stadt und Grundeigentümer) nicht nur die Maßgaben des Baugesetzbuches, die wir mit dem förmlichen Beschluss, Kaltenmoor zum Sanierungsgebiet zu erklären, übernommen haben. Die Vonovia sei auch an die Verpflichtung erinnert, die das Grundgesetz (Artikel 14) dem Eigentümer auferlegt. Der Gebrauch des Eigentums soll zugleich dem

Wohl der Allgemeinheit dienen. Das Grundgesetz ist keine Sonntagsrede, sondern unmittelbares Recht. Im Sanierungsgebiet Nr. 3 Kaltenmoor könnte es zur Anwendung kommen, wenn die Vonovia den gemeinsam eingeschlagenen Weg nicht mit zu Ende gehen will.

Wir betrachten daher aufgrund der geschilderten Umstände in der jetzigen Situation das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot als einen begründeten und angemessenen Schritt, über den weiteren Fortgang der Sanierung in Kaltenmoor Klarheit herbeizuführen und den Grundeigentümer davon zu überzeugen und dafür zu gewinnen, den gemeinsam begonnenen Weg erfolgreich bis ins Ziel zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Hiltrud Lotze' and the signature on the right is 'Uwe Nehring'. Both are written in a cursive, flowing style.

Hiltrud Lotze

Uwe Nehring

-