

## **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

---