



Oldenburg, den 25.05.2015

An die Stiftungsverwaltung der Klävemann-Stiftung

An die Mitglieder des Oldenburger Stadtrates - Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen

Stellungnahme & Fragen

zur Ausschusssitzung am 03. Juni 2015

des Mieterbeirates der Klävemann-Stiftung/Areal Nadorst

zum Satzungsentwurf

Der Mieterbeirat möchte sich vorab für die Möglichkeit eine Stellungnahme und Fragen zum Satzungsentwurf abzugeben, bedanken.

Der Mieterbeirat sieht auch den Bedarf einer Satzungsmodernisierung, da sich einige Punkte aus den Testamenten und dem Statut heute nicht mehr umsetzen lassen und zum Teil auch gegen geltendes Recht verstoßen.

Wir bitten Sie alle, bei der Erarbeitung der „Neuen Satzung“ den formulierten Stifterwillen und Stiftungszweck, soweit es das heutige Recht zulässt, mit zu übernehmen.

Es gilt den Stifterwillen ins 21. Jahrhundert und möglichst darüber hinaus, zu verankern!

Eine Satzung die sich in ihrer Präambel auf Ausschöpfung von staatlichen Leistungen bezieht, ist nicht zukunftsorientiert!

Unserer Ansicht nach sollte die „Neue Satzung“ nicht „mal eben“ vor der Sommerpause verabschiedet werden, sondern Bedarf noch weiterer Dialoge, die in den Prozess für die Stiftungsinteressen und einer zukunftsorientierten Satzung und für den Mieterbeirat von großer Bedeutung sind.

Die Stiftungsverwaltung hat dafür Sorge zu tragen, das der Stifterwille der Gebrüder Klävemann auf **uneigennützig** und **verantwortungsvolle Weise** zu erfüllen ist.

Die möglichen Interessenskonflikte zwischen dem Stiftungsauftrag und den Interessen der jeweiligen Beteiligten sind auszuschließen, sowie es beim Bundesverband Deutscher Stiftung darlegt wird.

Seit zweieinhalb Jahren vertritt der Mieterbeirat die Interessen der Mieter im Areal Nadorst und die Wahrung des Stiftungszwecks. Des Weiteren informieren wir die Öffentlichkeit über das historische Erbe der Gebrüder Klävemann, mit dem wir uns in den letzten Jahren ausführlich beschäftigt haben. Ob die Aspekte der Satzung ganz oder teilweise von 1876 wirklich überholt sind, konnte der Mieterbeirat dem historischen Gutachten von Dr. Tautz nur Ansatzweise entnehmen.

Was hat die Stifter dazu bewegt, die Stiftung ins Leben zu rufen und was ist die ursprüngliche, wahre Intention der Stifter?

Dieses wird leider auch im besagten Gutachten nicht annähernd aufgezeigt.

Wir möchten hier gerne explizite auf nachstehende Punkte aus den Testamenten/ Statut der Gebr. Klävemann, die sich in der „Neuen Satzung“ nicht, oder nur Ansatzweise wiederfinden, eingehen.

1. **2 unter einem Dache und kasernenartiges Wohnen**
2. **Gartenland**
3. **weniger bemittelt**
4. **billige Miete**
5. **Erwerb von Eigentum**

Zu Punkt 1: „2 unter einem Dache und kasernenartiges Wohnen“

In dem Testament von Carl Klävemann finden wir unter Punkt 24 den folgenden Passus:

„nur allgemein bemerke ich über die Einrichtung, daß es mir zweckmäßig scheint die Wohnung nicht kasernenartig vielmehr nur etwa zwei unter einem Dache mit besonderem Eingang....“

Der Mieterbeirat sieht hier keine rechtlichen Bedenken diesen Passus mit in die „Neue Satzung“ zu übernehmen. Unserer Ansicht nach ist dieser Punkt ein elementarer Bestandteil des Testaments und muss daher selbstverständlich Bestandteil bleiben.

Das wird dadurch untermauert, dass in den Anfangsjahren der Stiftung ausdrücklich nur nach dieser Auflage gebaut wurde. Die Häuser an der Donnerschweer Straße Bj.1873, sowie das Areal Nadorst Bj. 1891 und das Areal in Kreyenbrück Bj. 1928, dass während der Kriegszeit zerstört wurde, belegen dieses. Weitere Häuser nach diesem Prinzip wurden in den 30er Jahren am Großer Kuhlenweg und Kuhlenkamp errichtet. Lediglich die „Altenwohnung“ Bj. 1935 der Stiftung wurden als 6-Parteien-Häuser ausgelegt.

Dem Stifter war es wichtig, dass die Mieter nicht kasernenartig Wohnen, weil gerade hieraus nachbarschaftliche Streitigkeiten entstehen, die es seiner Zeit im unerträglichem Ausmaß gab.

(Siehe hierzu Anhang 1: Seite 9 Abs.1 der Examensarbeit von Marie- Luise Constapel aus den 80er Jahren), in dem dies ausführlich beschrieben wird.

Unserer Ansicht nach ist die Intention der Stifter dahingehend zu verstehen, dass mit diesem Baustil den Mietern ein Freiraum gewährt werden soll, den es damals so nur für wohlhabende Bürger gab.

Zitat „das die Bewohner auf jeden Fall „besser“, namentlich gesünder wohnen, als Arbeiter sonst wo ...“.

Zu Punkt 2: „Gartenland“

In dem Testament von Dietrich Klävemann wird ausdrücklich auch das Gartenland genannt.

Am 20. Juni 1872 präzierte D. Klävemann bei Beratungen über die Anlage der Siedlung Donnerschwee auch die Größe des jeweils der Wohnung zuzuteilenden Gartenlandes.

Dieses Gartenland wurde natürlich in früherer Zeit zum Zwecke des Anbaues genutzt. Er diente aber auch damals schon, wie bereits oben erwähnt, als Freiraum zur Erholung und als Spielplatz für die Kinder und sollte somit zu einem „gesünderem Leben“ beitragen.

Auch diesen Punkt sehen wir als Elementar und darf somit in einer „Neue Satzung“ nicht ausgeschlossen werden.

Zum damaligen Zeitpunkt wurde schon betont, welchen Wert ein Garten für einen Arbeiter hat. Einerseits die Senkung der Lebenshaltungskosten durch den Anbau von Nahrungsmitteln, andererseits aber auch, dass er nützliche und angenehme Beschäftigung in ihm ausleben konnte und weniger Zeit für das Wirtshaus fand. Auch kam er in den Genuss, mehr Licht und Luft zubekommen und dies wiederum förderlich für die Gesundheit war. *(Siehe hierzu Anhang 2: aus der Examensarbeit G. Orendi 80er Jahre Seite 73)*

Zu Punkt 3: „weniger bemittelt“

Wir würden den Satzungsentwurf hier mittragen, in dem es heißt, dass Mieter mit geringen Einkommen vorrangig bedient werden.

Wir sind selbstverständlich auch gegen jede Art der Diskriminierung, sehen aber auf der anderen Seite den klar definierten Stifterwillen, der die „Spielregeln“ für die Mieter und die Stiftung vorgibt.

Eine Stiftung darf sich einen Verwendungszweck aussuchen, dessen Kriterien als Grundlage für die Nutzer dienen, anders als bei den Wohnungsbaugesellschaften, die allen Menschen Wohnraum gewähren muss.

Selbstverständlich müssen bestehende Mietverhältnisse in der Kläemann-Stiftung hiervon ausgenommen sein.

Zu Punkt 4: „billige Miete“

Grundsätzlich begrüßen wir die Absicht die Mieten zukünftig niedrig zu halten.

Wir möchten aber zu bedenken geben, dass im Grunde die Stiftungsverwaltung wie im §2 des Satzungsentwurfs beschrieben, eigenmächtig, je nach Wirtschaftslage der Stiftung, die Mieten so bemessen kann, dass ein wirtschaftliches Auskommen gewährleistet ist.

Hier sollte es eine Formulierung geben, in der die Zustimmung des Stadtrates als Kontrollorgan mit einfließen muss.

Zu Punkt 5: „Erwerb von Eigentum“

Im Statut von 1876 und im Testament von D. Kläemann wird dem Mieter der Erwerb von Stiftungshäusern, ausdrücklich ermöglicht.

Dieser Passus darf in einer „Neuen Satzung“ nicht einfach herausfallen.

Wenn die Wirtschaftslage der Stiftung einen Verkauf erfordert, ist unserer Ansicht nach der Mieterschaft ein Vorkaufsrecht einzuräumen. Kommt es nicht zum Kauf durch den Mieter ist selbstverständlich eine öffentliche Ausschreibung erforderlich, um das bestmögliche für die Stiftung zu erreichen.

Weitere Inhalte die die „Neue Satzung“ beinhalten sollte:

Im Präambel

Dem Mieterbeirat fehlt hier auch die Hervorhebung des Denkmal-und Ensembleschutzes der Stiftshäuser in Donnerschwee und Nadorst.

Zum §3, Abs. 1 Stiftungsvermögen

Das Stiftungsvermögen beträgt zum Stichtag 01.01.2010 gemäß Eröffnungsbilanz 20.776.509,66 EUR. Eine **aktuelle** Angabe und Aufstellung des Stiftungsvermögens mit einer detaillierten Angabe von Flurgrundstücken fehlen unserer Ansicht nach.

Zum §4 Verwaltung

Der Mieterbeirat fordert hier den schriftlichen Hinweis auf § 6 Abs. 1-4 des (NStiftG). §19 (NStiftG) beinhaltet diesen, sollte aber unserer Meinung deutlich hervorgehoben werden.

Das benennen von Stiftungsorganen, wie Stiftungsvorstand/Stiftungsrat sollte sich auch in einer zukunftsorientierten Satzung wiederfinden, wie es im Nds. Stiftungsrecht beschrieben ist.

Zu §7 Inkrafttreten

Um ein angemessenes Vertrauen und Transparenz in der Öffentlichkeit zu schaffen, sollte die Satzung nach einen angemessenen Zeitraum ihrer Veröffentlichung in Kraft treten, um eine Widerspruchsfrist zu gewährleisten.

Fragen zur „Neuen Satzung“:

In der Präambel steht, „Die Klävemann-Stiftung erzielt ihre Einnahmen fast ausschließlich aus Mieteinnahmen“.

Wo findet sich die detaillierte Auflistung, aus der hervor geht, aus welchen Elementen die Einnahmen bestehen, wie zum Beispiel Mieteinnahmen, Zinsen, Zuwendungen etc. ?

In der Präambel steht, „ erhalten heute Personen mit geringem Einkommen im Bedarfsfall auf Antrag ergänzende staatliche Leistungen“.

Wie wird „geringes Einkommen“ definiert?

Im §3, Abs. 3 Stiftungsvermögen

Es steht, „Insbesondere sind Teilveräußerungen des Immobilien Vermögens zulässig, wenn der Erlös in das restliche Immobilienvermögen reinvestiert wird“.

Was wird aus dem Erlös hier vorrangig bedient?

Der Neubau, Ankauf oder die Sanierung des verbleibenden Immobilienbestandes.

Zu §6 Aufhebung/Auflösung

Wird das nicht durch das niedersächsische Stiftungsgesetz geregelt?

Nachsatz:

Ausdrücklich möchten wir auf die Examensarbeiten der Kommilitonen von Prof. Dr. Kimpel, Günter Orendie und Marie-Luise Constapel aus den 80er Jahren hinweisen.

Sie enthalten, neben dem von der Stiftungsverwaltung beauftragten Gutachten weitere relevante Informationen über die Klävemänner, die Stiftung und die Gründungszeit.

Wir möchten beantragen, dass diese Unterlagen zum Zwecke der Entscheidungsfindung mit aufgenommen werden.

Diese Unterlagen liegen dem Mieterbeirat vor und stehen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

der Mieterbeirat der Klävemann-Stiftung/ Areal Nadorst