

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken (zur
Kenntnis)

Nr.	1186/2020
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	

Sanierungskonzept für das Wohnstift Alte Herrenhäuser Str. des St. Nikolai Stifts - Zustimmung zur Aufnahme eines Darlehens

Antrag,

der Aufnahme eines Darlehens durch das St. Nikolai Stift von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 3,4 Mio. € für die Sanierung des Wohnstifts *Alte Herrenhäuser Str. 40* zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Angebote des St. Nikolai Stifts richten sich generell an alle Geschlechter. Aufgrund seiner Stiftungssatzung ist das Stift gehalten, die Vermietung seiner Wohnungen insbesondere an Bedürftige und einkommensschwache Personen vorzunehmen

Kostentabelle

Bei Inanspruchnahme des im Jahr 2024 zu tilgenden Darlehens kann vom Stift ein Tilgungszuschuss in Höhe von 1,02 Mio. € generiert werden. Die über vier Jahre zu tragende Zinslast beträgt 26 000 € p.a.. Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Das St. Nikolai Stift zu Hannover ist eine selbständige Stiftung des bürgerlichen Rechts.

Das Stift betreibt in Hannover drei Wohnanlagen für Senioren (Betreutes Wohnen) und den Neuen St. Nikolai Friedhof an der Strangriede 41. Nach dem Stiftungszweck sollen die insgesamt 206 Wohnungen sozial schwachen älteren Menschen zur Verfügung stehen. Neben den Standorten Bödekerstr. 48 (Baujahr 1984/ 71 Wohneinheiten) und Appelstraße 16 (Baujahr 1975/ 51 Wohneinheiten) befindet sich das in Rede stehende Wohnstift Herrenhausen in der Alten Herrenhäuser Straße 40 (Baujahr 1971/ 84 Wohnungen).

Bis Juni 2016 gehörte auch der stark sanierungsbedürftige Standort Drostr. 22 (247 Wohneinheiten / Baujahr 1893/ 1911 – erweitert 1966) zum Portfolio des Stifts. Beschlüssen des Vorstands und der Ratsversammlung folgend, wurde das Objekt veräußert, um eine mittel- bis langfristige Gefährdung des Stiftungskapitals zu vermeiden. Die Veräußerung erfolgte mit dem Ziel, eine langfristige finanzielle Sicherheit des Stifts zu erreichen sowie weitergehende Investitionen tätigen zu können.

Aufgrund der bislang stets angespannten Finanzsituation konnten Sanierungserfordernisse in der Vergangenheit nicht im erforderlichen Maß umgesetzt werden. Die zwangsläufige Beschränkung auf das Notwendigste in den Häusern zog einen Sanierungsstau nach sich, den es mit Blick auf die kommenden Jahre mit nachhaltig wirkenden, substanzerhaltenden aber auch attraktivitätssteigernden Maßnahmen abzarbeiten gilt.

Im Jahr 2018 wurden Architekturbüros im Rahmen eines Wettbewerbs aufgefordert, für die Objekte/ Wohnstifte Alte Herrenhäuser Str. 40, Appelstr. 16 und Bödekerstr. 48 eine erste Einschätzung zu den jeweiligen Sanierungserfordernissen (und voraussichtlichen Kosten) abzugeben - konkret mit Blick auf die Schwerpunkte Dach, Fassade, Brandschutz und Versorgungsleitungen. Im Ergebnis wurde das Lindener Baukontor beauftragt, die Sanierung der Wohnstifte in der o.g. Reihenfolge zu organisieren.

Einer qualifizierten Kostenschätzung folgend, besteht für die (auch) energetische Modernisierung des Wohnstifts Herrenhausen ein Investitionsbedarf in Höhe von insgesamt ca. 5,3 Mio. €.

Basis für das Finanzierungskonzept ist die Inanspruchnahme eines KfW-Darlehens in Höhe von 3,4 Mio. €. Die Qualität der angestrebten Maßnahmen wird einen ENEC-Standard 85 nach sich ziehen. Aufgrund dessen kann bei Inanspruchnahme des bereits im Jahr 2024 (aus den vorhandenen Rücklagen des Stifts) zu tilgenden Darlehens ein Tilgungszuschuss in Höhe von 1,02 Mio. € generiert werden. Die über vier Jahre zu tragende Zinslast beträgt 26 000 € p.a.. Die Abwicklung des Darlehens erfolgt über die Sparkasse Hannover. Ein Kreditantrag ist in Vorbereitung.

Ergänzend wird von Seiten des Stifts ein Antrag an die Landeshauptstadt Hannover mit dem Ziel herangetragen, eine Förderung aus dem Programm *Energieeffizienz mit stabilen Mieten* (DS Nr.2285/2019) zu erhalten. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand können hieraus etwa 150.000 € generiert werden.

Der Stiftungsvorstand hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 dem Sanierungskonzept und der Aufnahme des Darlehens einstimmig zugestimmt.

Gemäß Ziffer 8.4 der Satzung des St. Nikolai Stifts zu Hannover bedarf die Aufnahme von Darlehen der Zustimmung des Rates der Landeshauptstadt Hannover, die hiermit beantragt wird.

Dez. III
Hannover / 28.05.2020