

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

1. Neufassung

Nr. 0186/2010 N1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

**Die Neufassung wurde erforderlich, weil die Drucksache
versehentlich nicht für den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
ausgezeichnet war.**

Finanzielle Beteiligung der Landeshauptstadt an der De-Haën-Sanierung

Antrag,

Der Rat möge beschließen

1. die Landeshauptstadt beteiligt sich im Rahmen eines von der Region mit den privaten Grundstückseigentümern abzuschließenden Sanierungsvertrags mit bis zu 0,5 Mio. € an der Sanierung der privaten Flächen im Bereich des De-Haën-Platzes, wenn die Region Hannover ebenfalls 0,5 Mio. € beisteuert und alle oder ein ganz überwiegender Teil der Grundstückseigentümer einen Sanierungsvertrag abschließen;
2. die Landeshauptstadt legt einen Härtefallfonds mit einem Umfang von max. 100.000 € für Eigentümer von selbst genutzten Eigentumswohnungen auf, wenn diese nachweisen, dass sie durch die Sanierungskosten eine unzumutbare wirtschaftliche Härte erleiden. Details der Vergaberichtlinie für den Härtefonds, insbesondere die Definition einer unzumutbaren wirtschaftlichen Härte, sollen mit dem bestehenden Runden Tisch diskutiert werden;
3. die finanzielle Beteiligung der Landeshauptstadt Hannover wird damit insgesamt auf max. 1,7 Mio. € begrenzt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Drucksache hat ausschließlich finanzielle Hintergründe und es gibt keine relevanten Gender-Aspekte.

Kostentabelle

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem Beschlusstext. Vom zeitlichen Verlauf der Sanierung - deren exakten Terminierung noch nicht feststeht - ist abhängig, ob obige Beträge im städtischen Haushalt 2011 ohne Ausweitung, zu Lasten anderer Maßnahmen, etatisiert werden können oder ob noch eine überplanmäßige Ausgabe erforderlich wird.

Begründung des Antrages

1. Sanierungsziele und aktuelle Kostenschätzung:

Basis ist der von der Region beauftragte Sanierungsplan, der folgenden Maßnahmenumfang vorsieht:

- **Versiegelte Flächen (einschl. wassergebundene Parkplatzfläche) und öffentliche Grünflächen:** Der belastete Boden ist unter messtechnischer Begleitung so weit herauszunehmen und durch Boden geeigneter Qualität zu ersetzen, dass danach die Ortsdosisleistung, gemessen in 1 m Höhe über der Geländeoberfläche, einen Wert von 0,5µSv/h dauerhaft deutlich unterschreitet. Dies ist dann gewährleistet, wenn der Aushub bis zu einer Tiefe erfolgt, die unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung des neu aufgefüllten Bodens an der Geländeoberfläche eine Ortsdosisleistung von nicht mehr als 0,3µSv/h erwarten lässt.
- **Bei Vorgärten und Innenhof-Gärten,** die radiologisch und/oder chemisch belastet sind, wird so saniert, dass zukünftig mindestens 60 cm unbelasteter Boden ansteht.
- **Im Bereich von Häusern, in denen erhöhte Radon-Belastungen festgestellt wurden bzw. noch werden,** wird im Nahbereich des Gebäudes auch der belastete Boden bis in größere Tiefen entfernt und eine technische Absperrung der Kellerwände zur Unterbindung der Migration des Radons aus der Bodenluft in die Keller- und somit Innenraumluft eingebaut. Zur Gefahrenabwehr ist dies nach derzeitigem Kenntnisstand bei drei Häusern erforderlich.

Die Kosten betragen nach der aktuellen Kostenschätzung (einschl. Mwst):

(ohne eigene Personalkosten bei Region und LHH)

ca. 1,00 Mio. €	Region für Voruntersuchungen, Sanierungsplanung, Ausführungsplanung, Koordination und Monitoring
ca. 0,65 Mio. €	LHH für Sanierung Parkplatz am Lister Damm und für dort zu sanierende fünf Kleingärten
ca. 0,45 Mio. €	LHH für eine schon sanierte und noch fünf zu sanierende Flächen im öffentlichen Raum (Bereich De-Haën-Platz)
ca. 4,40 Mio. €	Sanierung der Privatflächen nach einem Sanierungsplan gemäß obiger Kriterien
ca. 6,50 Mio. €	Gesamtkosten

Im Grundsatz müssen die Sanierungskosten von den Grundstückseigentümern getragen werden. Betroffen sind neben der Landeshauptstadt 45 private Grundstücke/Wohnhäuser, von denen nach jetzigem Kenntnisstand 5 Wohnungsbaugesellschaften und 14 Einzeleigentümern gehören. 26 Häuser gehören jeweils mehreren Besitzern bzw. Eigentümergemeinschaften nach Wohneigentumsgesetz (WEG).

2. Sanierungsvertrag:

Es wird vorgeschlagen, dass die Region mit den 45 Eigentümern (Eigentümergeinschaften) der Privatgrundstücke und der LHH Sanierungsverträge über eine Gesamtanierung am De-Haën-Platz abschließt. Ohne solche Verträge müsste die Region die Sanierung entsprechend Sanierungsplan den Grundstückseigentümern auferlegen und diese müssten die Maßnahmen selbst (einzeln oder in Eigeninitiative gemeinsam) umsetzen.

Vorschlag für eine Kostenverteilung:

(Entsprechend dem derzeitigen Wissensstand und ohne Personalkosten der Region und der LHH, die von dort getragen werden:)

	Region	LHH	Private
Voruntersuchungen; Sanierungsplanung, Monitoring	1,00 Mio. €		
Die Untersuchungs-, Planungs- und Sanierungskosten für die städtischen Flächen werden von der LHH getragen		1,10 Mio.€	
Übernahme von 1,0 Mio. der Sanierungskosten der Privatflächen je zu 50 % durch Region und LHH im Rahmen eines Sanierungsvertrages	0,50 Mio. €	0,50 Mio. €	
Verbleibende Kosten für die Privatgrundstücke		0,10 Mio.€*	3,30 Mio. €
Gesamt	1,50 Mio. €	1,70 Mio. €	3,30 Mio. €

* Von der LHH bereitgestellter Härtefallfonds (siehe unten)

Für die Sanierung von 45 Privatgrundstücken würden bei obigem Konzept 3,4 Mio. € Kosten verbleiben, wodurch jedes Grundstück im Mittel mit 75.500 € belastet wird. Davon ist die LHH bereit, über einen Härtefallfonds (siehe unten) bis zu 100.000 € zu übernehmen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird pro Grundstück ein jeweiliger Festbetrag errechnet sowie dessen Berechnungsgrundlage im Sanierungsvertrag festgeschrieben.

Bei dieser Vorgehensweise haben die Betroffenen erhebliche Vorteile:

- die Region koordiniert die Gesamtanierung (außer Kleingartengelände; dort LHH);
- die privaten Grundstückseigentümer erhalten eine unmittelbare finanzielle Entlastung und zahlen überschaubare Festbeträge ohne Baukosten-Erhöhrungsrisiko, das zu je 50% von Region und LHH getragen wird;
- Es gibt einen Härtefallfonds. Kriterien, welche Eigentümer von diesem Fonds profitieren können, sind noch festzulegen.
- Es wird ein Sanierungsniveau erreicht, das über das ordnungsrechtlich Durchsetzbare hinausgeht.

Der Festbetrag bei den Privatflächen würde „Standardverhältnisse“ beinhalten, das heißt, dass die Flächen mit einfachem Belag oder als normale Grün- und Gartenflächen wieder hergerichtet werden und Sonderwünsche (aufwändigere Gestaltung) zu Lasten der Grundstückseigentümer gehen. Auch Sondersituationen wie der Abriss und Wiederaufbau von Gartenhäusern sind jeweils individuell zu finanzieren.

Bei Grundstücken, wo die Eigentümer die Unterschrift unter den Sanierungsvertrag verweigern, arbeitet die Region mit einzelnen Sanierungsverfügungen und die Eigentümer müssen die Sanierung selber durchführen und voll finanzieren.

3. Härtefallfonds

Zusätzlich zum Sanierungsvertrag wird von der Landeshauptstadt für Eigentümer von selbstgenutzten Eigentumswohnungen ein Härtefallfonds mit einem Maximalbetrag in Höhe von 100.000 € aufgelegt, für Fälle in denen Eigentümer nachweisen, dass sie durch die Sanierungskosten eine unzumutbare wirtschaftliche Härte erleiden. Anhaltspunkt für die Betragshöhe ist, dass nach unserem Informationsstand nur 75 Wohnungen selbstgenutztes Eigentum sind. Geht man davon aus, dass 20% dieser Wohnungseigentümer bei der Sanierung unverträgliche Finanzierungsprobleme bekommen (also 15) und in diesen Fällen jeweils ein Zuschuss von ca. 50% von hier angenommenen Mittelkosten in Höhe von rund 7.500 € gezahlt wird, so sind für den Fonds rund 56.000 € erforderlich (Annahme: durchschnittliche Sanierungskosten pro Grundstück in Höhe von 75.500 € und 10 Wohnungen pro Grundstück). Details der Definition eines Härtefalls sollen mit dem bestehenden Runden Tisch diskutiert werden.

Dez. V/OE 67.12
Hannover / 01.02.2010