

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt
Sahlkamp-Mitte
In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Sozialausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 2389/2016
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

Förderung Modernisierungsvorhaben der DeuWo im Sanierungsgebiet Sahlkamp-Mitte

Antrag,

dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Deutsche Wohnen AG zur Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudekomplexes Spessartweg 3-17 im Sanierungsgebiet Sahlkamp mit einer Fördersumme in Höhe von max. 2.245.000,00 € zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit der dargestellten Maßnahme soll eine Aufwertung des Wohnungsbestandes im Spessartweg durch Modernisierung und Instandsetzung erfolgen.
Die Maßnahme richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen. Die Bedarfe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen werden berücksichtigt und gestärkt.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme I.51106.017 Soziale Stadt Sahlkamp

Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	1.496.667,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	2.245.000,00
		Saldo Investitionstätigkeit	-748.333,00

Teilergebnishaushalt

Angaben pro Jahr

Produkt

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
		Saldo ordentliches Ergebnis
		0,00

Begründung des Antrages

Das Sanierungsgebiet Sahlkamp-Mitte wurde am 10.12.2009 förmlich festgelegt. Wichtigstes Anliegen und Sanierungsziel ist die Aufwertung der aus den 1970er Jahren stammenden, öffentlich geförderten Wohnbebauung durch Modernisierung und Instandsetzung. Nach mehrfachem Eigentümerwechsel befindet sich der ursprünglich durch die Neue Heimat errichtete Wohngebäudebestand seit 2012 im Besitz der Deutschen Wohnen AG (DeuWo).

Nach intensiven Verhandlungen mit der Deutsche Wohnen konnte eine Vereinbarung über die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand im Sahlkamp getroffen werden. Die Gebäude haben seit ihrer Erbauungszeit nahezu keinerlei Instandsetzung und Modernisierung erfahren, entsprechend problematisch ist der Zustand. Mit den nun vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen soll eine Vertrauensgrundlage für eine künftige Zusammenarbeit und weitere Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand der DeuWo in Hannover geschaffen werden. Dieses Startprojekt zur Initialisierung des Sanierungsprozesses erhält einen bis zu 50 %igen Anteil an Städtebauförderung, höchstens aber 2,245 Mio. €. Dabei stellt das Land Niedersachsen aus Bundes- und Landesmitteln zwei Drittel der Städtebauförderungsmittel zur Verfügung und die Landeshauptstadt Hannover muss sich mit einem Drittel daran beteiligen.

In der durch die Deutsche Wohnen unterzeichneten Absichtserklärung sollen nach Abschluss des Startprojektes weitere Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes im Sahlkamp mit Unterstützung von Städtebauförderungsmitteln erfolgen. Aber auch wenn keine Fördermittel mehr zur Verfügung stehen, hat die Deutsche Wohnen ihre Absicht erklärt, die Sanierung im Gebiet fortzuführen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung des gesamten unsanierten Bestandes der DeuWo im Sanierungsgebiet Sahlkamp-Mitte (Anlage 1).

Als erstes Projekt soll der Gebäudekomplex Spessartweg 3-17 (Anlage 1) erneuert werden, da hier u.a. viele große Wohnungen vorhanden sind, die von Familien bewohnt werden und ein hoher Sanierungsbedarf besteht. Auf Grundlage eines Modernisierungsgutachtens, welches durch ein externes Fachbüro erstellt wurde, erfolgen die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von den untersuchten Gebäuden in zwei Bauabschnitten. Die aktuelle Modernisierungsvereinbarung umfasst als ersten Bauabschnitt die Gebäude Spessartweg Nr. 3 –17 mit insgesamt 113 Wohnungen (Anlage 1). Dies entspricht in etwa der Hälfte des im Gutachten untersuchten Bestandes und ca. 15 % des Gesamtbestandes der DeuWo im Sahlkamp.

Schwerpunkt der Baumaßnahmen ist die Erneuerung der Gebäudehülle. Damit können u.a. der Schimmelproblematik begegnet und Einsparungen bei den aktuell überdurchschnittlich hohen Heizkosten erzielt werden. Vorgesehen sind eine Dämmung von Dach und Fassade, eine komplette Erneuerung der Fenster und Türen sowie eine Erneuerung der Lüftungsanlage.

Zur Verbesserung des Gebietsimages und des subjektiven Sicherheitsgefühls werden die Eingänge sowie die Treppenhäuser erneuert, diese erhalten eine bessere natürliche Belichtung sowie auch insgesamt eine bessere Beleuchtung. Die Gebäude und Eingänge werden insgesamt farblich ansprechend akzentuiert (s. Anlage 3).

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können im bewohnten Zustand erfolgen, eine Ansprechperson der Deutschen Wohnen steht den Mietern bei Fragen und Problemen zur Verfügung.

Die aus den Maßnahmen resultierenden Mieterhöhungen bewegen sich in einem sozial vertretbaren Rahmen. Die Nettokaltmiete wird nach der Baumaßnahme für den Zeitraum von 5 Jahren auf monatlich höchstens 5,20 €/qm Wohnfläche und danach für weitere 5 Jahre auf höchstens 5,40 €/qm Wohnfläche festgesetzt. Bei Wohnungen von über 100 qm reduziert sich die Nettokaltmiete um 10 %. Bei einer zusätzlichen Sanierung des Bades oder der Küchen kann der Vermieter die Miete um 0,20 €/qm angeheben, d.h. auf 5,40 €/qm bzw. 5,60 €/qm.

Da ein barrierefreier Umbau von Wohnungen bei den vorliegenden Haustypen nur mit erheblichen baulichen sowie kostenintensiven Maßnahmen zu erreichen wäre, wird vertraglich vereinbart, dass die Deutsche Wohnen zehn barrierefreie Wohnungen in den beiden Hochhäusern Elmstraße/Schwarzwaldstraße herstellt (entspricht etwa 10 % der Wohnungen im Block Spessartweg). Diese Maßnahmen werden bei Mieterwechsel durchgeführt.

In der Modernisierungsvereinbarung wird außerdem verbindlich festgelegt, dass nach Abschluss der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung die Freiflächen des Blockinnenbereiches neu gestaltet werden. Hierfür stehen gesondert Städtebaufördermittel zur Verfügung.

Die aktuelle Zeitplanung sieht vor, dass die Modernisierungsvereinbarung nach dem Beschluss dieser Drucksache durch die Ratsversammlung der LHH von beiden Vertragspartnern unterzeichnet wird. Anschließend sind Informationsveranstaltungen für die Mieterinnen und Mieter geplant. Mit den Baumaßnahmen soll noch im Sommer 2017 begonnen werden.

Baubegleitend wird die DeuWo ein Informationsbüro einrichten, in dem sich die Mieterinnen und Mieter vor Ort über den aktuellen Stand der Bauarbeiten erkundigen können.

61.41
Hannover / 24.11.2016