

Einladung

zur 32. Sitzung des Ausschusses für Haushalt, Finanzen und Rechnungsprüfung am
Mittwoch, den 12. Mai 2004 um 15.00 Uhr im Hodlersaal des Rathauses

Tagesordnung:

I. Ö F F E N T L I C H E R T E I L

1. Genehmigung der Niederschrift über die 31. Sitzung am 14.04.2004
- öffentlicher Teil -
2. Antrag der FDP-Fraktion zum Nachnutzungskonzept für die IGA 2017 in
Hannover
(Drucks. Nr. 0357/2004)
- 2.1. Änderungsantrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen zu
Drucks. Nr. 0357/2004
(Drucks. Nr. 0960/2004)
3. Erhöhung der Benutzungsentgelte für das Haus der Jugend
(Drucks. Nr. 0334/2004)
4. Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau
Verlängerung der im Jahr 2004 auslaufenden Bewilligungszeiträume
(Drucks. Nr. 0583/2004 mit 2 Anlagen) - bereits übersandt
5. Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen / Belegrechtsverzichte
zur Stabilisierung von Gebieten mit einer besonders belasteten Mieterstruktur
(Drucks. Nr. 0630/2004 mit 5 Anlagen) - bereits übersandt
- 5.1. Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen / Belegrechtsverzichte
zur Stabilisierung von Gebieten mit einer besonders belasteten Mieterstruktur
- Ergänzung zur Beschluss-Drucksache Nr. 0630/2004
(Informationsdrucks. Nr. 0783/2004 mit 2 Anlagen)
6. Jährliche Preisanpassung bei der Nahwärmeversorgung am Kronsberg
(Drucks. Nr. 0813/2004 mit 2 Anlagen)
7. Finanz- und Leistungsbericht II/2003 des Fachbereiches Gebäudewirtschaft
(Informationsdrucks. Nr. 0804/2004 mit 6 Anlagen) - *TOP 5 am 14.04.2004* -
8. Bericht des Dezernenten

II. NICHTÖFFENTLICHER TEIL

Schmalstieg

Oberbürgermeister

CDU-Fraktion (Antrag Nr. 0900/2004)

Zusatzantrag der CDU-Fraktion zu Drucks. Nr. 0734/2004, Vertrag über die Lieferung elektrischer Energie - Stromlieferungsvertrag

Zusatzantrag gem. der Geschäftsordnung des Rates
der Landeshauptstadt Hannover zu DS 0734/2004 (Vertrag über die
Lieferung elektrischer Energie Stromlieferungsvertrag)

Antrag zu beschließen:

Die Ausschreibung für den am 31.12.2004 auslaufenden Stromlieferungsvertrag mit den Stadtwerken Hannover erfolgt europaweit. Die Ausschreibung enthält folgende (unten **fettgedruckte**) Ergänzung:

Vertragsdauer 2005/2006 mit der Option der Stadt (nachrichtlich: der Region)
auf Verlängerung um ein Jahr.

Die Ausschreibung erfolgt gemeinsam mit der Region Hannover.

Dabei sind folgende Varianten auszuschreiben:

Versorgung aus Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK). Versorgung zu 95% KWK
mit einem 5%-Anteil an regenerativem Strom. Versorgung zu 90% KWK mit einem
10%-Anteil an regenerativem Strom. **Versorgung aus Anlagen ohne weitere**

Vorgaben.

Begründung:

Ein hoher ökologischer Standard ist wünschenswert. Bei der finanziellen Situation der Landeshauptstadt Hannover ist ein sparsamer Einsatz der Mittel dagegen nicht nur wünschenswert, sondern schlichtweg erforderlich. Vor der Entscheidung über einen Vertragsabschluss muss daher bekannt sein, welcher finanzielle Mehraufwand mit einer Berücksichtigung von Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativem Strom verbunden ist.

Rainer Lensing

Vorsitzender

Hannover / 23.04.2004

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1075/2004

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Ersetzt die Drucksache 734/2004

Vertrag über die Lieferung elektrischer Energie - Stromlieferungsvertrag -

Antrag zu beschließen

Der am 31.12.2004 auslaufende Stromlieferungsvertrag mit den Stadtwerken Hannover wird europaweit ausgeschrieben. Die Ausschreibung enthält folgende Eckpunkte:

- Die Ausschreibung umfasst die Sonderabnahmestellen, d. h. Bezugsstellen mit leistungsgemessener Abnahme. Sie umfasst nicht die Abnahme nach Tarif sowie die Straßenbeleuchtung.
- Vertragsdauer 2005/2006 mit der Option der Stadt (nachrichtlich: der Region) auf Verlängerung um ein Jahr.
- Als Alternativen soll die Versorgung mit einem 5% und 10% -Anteil an regenerativem Strom zugelassen werden.
- Die Ausschreibung erfolgt gemeinsam mit der Region Hannover. Die Landeshauptstadt Hannover ist Vergabestelle.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte sind durch diese Vorlage nicht berührt.

Kostentabelle

Begründung des Antrages:

Der derzeit gültige Stromlieferungsvertrag mit den Stadtwerken Hannover endet am 31.12.2004.

Nach der Liberalisierung des Strommarktes unterliegt die Strombeschaffung durch die Kommunen dem gültigen EU-Vergaberecht und muss daher nach Überschreitung des Schwellenwertes (200.000 €) europaweit im offenen Verfahren ausgeschrieben werden. Dies gilt für die Sonderabnahmestellen, nicht aber für Tarifabnahmen und die Straßenbeleuchtung, die insgesamt über ein Drittel der jährlichen Gesamtkosten für den Strombezug durch die Landeshauptstadt ausmachen.

Die in der ursprünglichen Fassung der Drucksache vorgesehene ausschließliche Versorgung aus Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung lässt sich nach eingehender rechtlicher Überprüfung nicht aufrechterhalten. Nach § 97 Abs. 5 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und § 25 Ziffer 3 VOL/A ist der Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen. Die Berücksichtigung anderer Kriterien als die Wirtschaftlichkeit ist nicht vorgesehen. Sie werden deshalb als vergabefremde Kriterien angesehen. Hierzu zählen auch Gesichtspunkte des Umweltschutzes.

Nach dem Europäischen Vergaberecht ist eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Mit seiner Entscheidung vom 4.12.2003 (Rechtssache C-448/01) hat der Europäische Gerichtshof die umstrittene Problematik der Berücksichtigung von Umweltschutzkriterien bei der Vergabe durch öffentliche Auftraggeber präzisiert. Danach sind ökologische Kriterien bei der Vergabe zulässig. Der öffentliche Auftraggeber hat dabei aber den Grundsatz der Gleichbehandlung der Bieter zu beachten, der den Richtlinien über die Vergabe öffentlicher Aufträge zugrunde liegt. Dieser Grundsatz schließt u.a. eine Verpflichtung zur Transparenz ein, d.h., bei der Bewertung der Angebote muss der öffentliche Auftraggeber in der Lage sein, anhand der von den Bietern gelieferten Angaben und Unterlagen effektiv zu überprüfen, ob die Angebote die Zuschlagskriterien erfüllen. Wenn ein Auftraggeber ein Zuschlagskriterium festlegt und nicht in der Lage ist, die Richtigkeit der Angaben des Bieters zu prüfen, so verstößt er gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung und somit gegen die für die Vergabe öffentlicher Aufträge geltenden Grundsätze des Gemeinschaftsrechts.

Eine Ausschreibung der Versorgung ausschließlich aus Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung würde gegen den o.g. Grundsatz verstoßen, denn die Zusicherung des Bieters, nur entsprechenden Strom zu liefern, ist vom Auftraggeber objektiv nicht nachprüfbar. Die KWK-Anlagen sind zwar zertifiziert, nicht aber der Verbleib der erzeugten Strommenge. Anders verhält es sich bei Strom aus erneuerbaren Energiequellen. Hier sind Anlage und Verbleib der erzeugten Strommenge zertifiziert. Der Auftraggeber kann somit die Zusicherung des Bieters überprüfen. Also ist die Forderung, Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung zu liefern, auch nach europäischem Vergaberecht zumindest sehr bedenklich.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der nationale Gesetzgeber nicht daran gehindert ist, strengere Anforderungen im Hinblick auf die Wahrung der Wettbewerbsneutralität zu stellen als sie europarechtlich bestehen. Dies ist nach deutschem Recht geschehen.

§ 97 Abs. 4 GWB lässt neben Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit andere Anforderungen an den Auftragnehmer zu, wenn dies durch Bundes- oder Landesrecht vorgesehen ist. Europarechtlich werden solche Anforderungen inzwischen als zulässig angesehen. Im nationalen Recht fehlen solche Regelungen allerdings. Grenzen ergeben sich außerdem aus § 8 Nr. 3 Abs. 3 VOL /A wonach bestimmte Erzeugnisse oder Verfahren sowie bestimmte Ursprungsorte oder Bezugsquellen nur dann ausdrücklich vorgeschrieben werden dürfen, wenn dies durch die Art der zu vergebenden Leistungen gerechtfertigt ist.

Bei der Lieferung von Strom dürfte dies kaum möglich sein.

Auch bei der Wertung von Angeboten dürfen keine so genannten vergabefremden Kriterien, zu denen Umweltgesichtspunkte gehören, als eigenständige Kriterien berücksichtigt werden, da § 97 Abs. 5 GWB neben der Wirtschaftlichkeit keine weiteren Kriterien zulässt.

Aus ökologischen Gründen werden aber als Alternativen 5% und 10% Strom aus regenerativen Quellen angefragt. Wie erläutert, ist dies vergaberechtlich unbedenklich.

Die Verwaltungen beabsichtigen, sich im Ausschreibungsverfahren durch ein externes Büro mit einschlägigen Erfahrungen beraten zu lassen.

Mit der Verwaltung der Region Hannover, deren Stromlieferungsvertrag zum gleichen Zeitpunkt ausläuft, ist ein gemeinsames Ausschreibungsverfahren vereinbart worden. Dadurch verbessern sich die Kalkulationsgrundlagen. Die Verwaltungen hoffen deswegen auf günstigere Angebote. Außerdem halbieren sich die Ausschreibungs- und Beratungskosten.

Die Verwaltungen haben sich darauf verständigt, dass die Landeshauptstadt Hannover in der europaweiten Ausschreibung als Vergabestelle auftritt.

17
Hannover / 10.05.2004

<p style="text-align: center;">FDP-Fraktion (Antrag Nr. 0357/2004)</p>

Antrag der FDP-Fraktion zum Nachnutzungskonzept für die IGA 2017 in Hannover

Antrag,

zu beschliessen:

Die erforderliche Machbarkeitsstudie für die Bewerbung um die IGA 2017 in Hannover beinhaltet neben einem städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzept mit Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen ein Nachnutzungskonzept für das Ausstellungsgelände der Deurag-Nerag im Stadtteil Misburg..

Begründung

Erfolgt mündlich.:

Patrick Döring
-Fraktionsvorsitzender-

Hannover / 09.02.2004

SPD-Fraktion und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

(Antrag Nr. 0960/2004)

Änderungsantrag der SPD-Fraktion und Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zu Drucks. Nr. 0357/2004, IGA 2017

Antrag,

Die Machbarkeitsstudie für die IGA 2017 in Hannover soll folgende Punkte enthalten:

- Entwicklung eines Leitbildes oder Mottos für die Ausstellung
- Schwerpunkt der Ausstellung analog des Leitbildes
- Städtebaulich landschaftsplanerisches Konzept
- Finanzierungskonzept (einschl. Überlegungen, die IGA als PPP-Projekt zu finanzieren)
- Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit Nachnutzungsüberlegungen
- Verkehrs- bzw. Parkraumkonzept
- Einbindung der historischen Gärten Hannovers
- Beteiligung von Verbänden, Vereinen und Firmen
- Nachhaltigkeit im Sinne agenda 21
- Beteiligung der Einwohnerinnen und Einwohner
- Umfeldverbesserung der angrenzenden Bereiche
- Einbindung des Mittellandkanals

Im weiteren Verfahren ist insbesondere ein Gesamt-Marketingkonzept unter Einbeziehung der historischen Gärten Hannovers sowie eine Planungsbegleitende kommunale UVP (Bodenmanagementkonzept, Lärminderungsplanung, Energieversorgungskonzept, Abfallwirtschaftskonzept) zu erarbeiten.

Begründung

Die Landeshauptstadt Hannover bewirbt sich um die Ausrichtung der IGA 2017. Die Ausstellung soll auf dem ehemaligen Raffineriegelände Deurag-Nerag in Misburg stattfinden. Das Gelände gilt seit langem als ökologisch hoch belastet und muss saniert werden. In Vorbereitung der Ausstellung sollen die Flächen saniert werden und eine repräsentative Parklandschaft mit vielen Nutzungsangeboten für die angrenzende Bevölkerung in Misburg und Anderten geschaffen werden. Damit sollen positive Effekte für die Umwelt eingeleitet werden.

Klaus Huneke
Fraktionsvorsitzender

Lothar Schlieckau
Fraktionsvorsitzender

Hannover / 28.04.2004

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat
Südstadt-Bult
In den Jugendhilfeausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0334/2004

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Erhöhung der Benutzungsentgelte für das Haus der Jugend

Antrag,

die nachfolgenden Entgelte der Miet- und Benutzungsordnung für das Haus der Jugend zu beschließen.

Raumangebot	Preisgruppe 1 Jugendverbände mit Förderung durch die Landeshauptstadt Hannover	Preisgruppe 2 Organisationen mit gemeinnützigen oder kulturellen Zwecken	Preisgruppe 3 Kommerzielle bzw. private Nutzung
Kleine Gruppenräume bis ca. 25 Personen	4 €	8 €	30 €
Große Gruppenräume bis ca. 60 Personen	6,5 €	15 €	40 €
Europasaal bis ca. 320 Personen	30 €	60 €	220 €
Funktionsräume wie Fotolabor, Digital Studio usw. (ohne Verbrauchsmaterialien)	10 €	15 €	40 €
Bühnentechnische Anlage (Licht & Ton)	10 €	30 €	80 €

Die in der Tabelle aufgeführten Entgelte werden jeweils für eine Mieteinheit von 4 Stunden erhoben. Für jede weitere angefangene Stunde wird ein Aufschlag in Höhe von 25 %

berechnet.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Räumlichkeiten und Angebote im Haus der Jugend werden gleichermaßen von weiblichen und männlichen Besuchern genutzt. Eine Benachteiligung ist nicht erkennbar.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen	4.000,00	1.4608.141000.8
sonstige Ein- nahmen	0,00		Finanzeinnah- men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	4.000,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	4.000,00	

Begründung des Antrages

Die Vergabe von Räumen im Haus der Jugend erfolgt auf Grundlage der Miet- und Benutzungsordnung für das Haus der Jugend (DS Nr. 273/85). Die Höhe des Entgelts richtet sich nach dem Status der Nutzer bzw. Nutzerinnen: Jugendverband mit Förderung durch die Landeshauptstadt Hannover, Organisationen mit gemeinnützigem oder kulturellem Zweck sowie kommerzielle bzw. private Nutzung.

Derzeit gültige Entgelte:

Beschreibung	Preisgruppe 1	Preisgruppe 2	Preisgruppe 3
Kleine Gruppenräume bis ca. 25 Personen	2,5 €	5 €	20 €
Große Gruppenräume bis ca. 60 Personen	5 €	10 €	30 €
Europasaal bis ca. 320 Personen	20 €	45 €	180 €
Funktionsräume wie Fotolabor, Digital Studio, Werkstätten usw. (ohne Verbrauchsmaterialien)	5 €	10 €	30 €
Bühnentechnische Anlage (Licht & Ton)	5 €	7,5 €	25 €

Das Haus der Jugend wurde bei seiner Eröffnung Kindern und Jugendlichen gewidmet und für Zwecke der Kinder- und Jugendarbeit der Jugendverbände und der städtischen Jugendpflege ausgestattet.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich, die Benutzungsentgelte der allgemeinen Preisentwicklung anzupassen. Diese Preisgestaltung mit Unterscheidungen bei der Veranschlagung nach Nutzern sind ähnlich den Regelungen für die Einrichtungen der Kulturverwaltung. Eine direkte Angleichung in der Höhe der Entgelte ist für das Haus der Jugend jedoch nicht möglich, da die Ausstattungsmerkmale und der Service nicht vergleichbar sind.

Die Änderungen sollen zum 01.04.2004 in Kraft treten.

51.5
Hannover / 05.02.2004

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0583/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau
Verlängerung der im Jahr 2004 auslaufenden Bewilligungszeiträume**

Antrag, zu beschließen:

Bei 50%-iger Mitfinanzierung der Region Hannover werden auf Antrag der Eigentümer die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse verlängert:

- für die 466 der in der Anlage 1, Teil 1 aufgeführten Mietwohnungen mit dem bisherigen Zahlbetrag um bis zu weitere neun Jahre und
- für die 13 Wohnungen der Anlage 1, Teil 2 um bis zu zehn Jahre. Dabei ist 1/3 des bisherigen Zahlbetrages als Mietverzicht von der Eigentümerin zu tragen, der neue Aufwendungszuschuss verringert sich entsprechend.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die dem Entscheidungsvorschlag zugrunde liegenden Daten sind geschlechtsneutral und beziehen sich überwiegend auf die Lage und Ausstattung der Wohnungen und deren Fördermittel. Keine der betroffenen Wohnungen wurde unter geschlechtsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Die vorgesehene Laufzeitverlängerung bzw. -nichtverlängerung von Aufwendungszuschüssen ent- bzw. belastet alle Betroffenen gleichermaßen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen		
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	104.000,00	1.6210.162000.0 (6610B1)
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	104.000,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	104.000,00	1.6210.727100.7 (661041)
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	104.000,00	1.6210.727500.2 (6610B1)
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	208.000,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-104.000,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat zur Deckung der laufenden Aufwendungen von Bauvorhaben Zuschüsse gewährt, die der Einhaltung bestimmter Mieten dienen. Diese Aufwendungszuschüsse haben in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Die Stadt hat das Recht, während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt).

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der Aufgabenkritik zum Haushaltskonsolidierungsprogramm V geprüft, ob und in welchem Umfang städtische Belegrechte für die Wohnungsversorgung der Personenkreise, die sich am Markt nicht selbst versorgen können, in den kommenden Jahren gehalten werden müssen. Als

Ergebnis wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dass die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse bei nicht mehr geeigneten Belegreichtwohnungen (insbesondere auch in Bereichen mit Gebietsfreistellungen) nicht verlängert werden. Bei den verbleibenden Wohnungen sollen künftige Verlängerungen der Laufzeit nach Abzug einer eventuell noch vertretbaren Mieterhöhung unter Zugrundelegung einer Drittelung erfolgen: 1/3 des notwendigen Aufwendungszuschusses als Mietverzicht des Eigentümers, die restlichen 2/3 als neuer Aufwendungszuschuss, jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt Hannover.

Die Laufzeiten der ursprünglich im Jahr 2003 ausgelaufenen Bewilligungszeiträume der 466 Wohnungen (Anlage 1, Teil1) wurden bereits unter Anwendung dieser Drittellösung verlängert, aufgrund der noch ausstehenden Entscheidungen aus der Aufgabenkritik allerdings zunächst nur für ein Jahr (bis 2004). Die Region Hannover hatte für diese Objekte bereits 2003 eine Verlängerung um bis zu 10 Jahre beschlossen. Die Verwaltung schlägt dem Rat nunmehr die Verlängerung der Laufzeit der Bewilligungszeiträume für diese Wohnungen um weitere 9 Jahre vor.

Die mehrjährigen Bewilligungszeiträume der Zuschüsse für die 13 Wohnungen der Anlage 1, Teil 2 laufen im Jahr 2004 aus. Hier wird eine Reduzierung des Zuschusses um 1/3 und eine Laufzeitverlängerung um bis zu 10 Jahre vorgeschlagen. Die Beschlussfassung der Regionsversammlung dazu wird parallel vorbereitet.

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen (Anlage 1)

Lister Kirchweg 25

Neben dem städtischen Aufwendungszuschuss wurden die 4 Großwohnungen des Spar- und Bauvereins mit einem öffentlichen Baudarlehen des Landes gefördert. Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses würde für die Dauer der Restlaufzeit des Baudarlehens der "Dreier-Vorschlag" entsprechend der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes gelten, nach dem die Stadt dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen hat.

Die Stadt hält das ausschließliche Belegrecht gerade an diesen, für große Familien geeigneten Wohnungen in einem guten Umfeld für besonders wichtig, zumal der

finanzielle Aufwand bei einem Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,27 €/m² monatlich gering ist.

Im Übrigen hat die Stadt ein starkes Interesse daran, dass die Wohnungsgenossenschaften weiterhin im sozialen Wohnungsbau – auch mit städtischen Belegrechten – eingebunden werden. Dadurch kann eine breite Streuung der Belegrechte im Stadtgebiet und bei den Vermietern erreicht werden.

Bendixweg 35

Das Objekt eines Einzeleigentümers mit 64 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen der Stadt finanziert. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt und die Bindung an das Kostenmietrecht bleiben daher auch bei Wegfall des Aufwendungszuschusses erhalten. Bei einer Einstellung des Zuschusses könnte die derzeitige Miete von 5,02 € je m² Wohnfläche um den Betrag des Aufwendungszuschusses (1,02 €) sowie des Mietverzichtes von 0,52 € erhöht werden. Auch bei einer nur teilweisen Ausschöpfung dieser Mieterhöhungsmöglichkeiten wären die Wohnungen an die von der Stadt zu versorgenden Wohnungssuchenden nicht mehr vermittelbar.

Obwohl sich in dem Haus eine große Anzahl von Einzimmerwohnungen befindet, sind diese gut vermittelbar und für den städtischen Bedarf zur Versorgung von wohnungssuchenden Einzelpersonen gut geeignet.

Domagkweg 1, 3, 5; Domagkweg 30, 32, 32 A - F; Domagkweg 34 - 40

Die drei Objekte der Gesellschaft mit 146 Wohnungen wurden neben dem städtischen Zuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen des Landes gefördert, das allerdings bereits vor einigen Jahren zurückgezahlt wurde. Die Nachbindungen aus diesem Darlehen laufen noch bis Ende 2005. Bei Einstellung der Zuschusszahlungen würden sämtliche (Belegungs-)Bindungen zum 31.12.2005 entfallen. Bis dahin könnte die Stadt ein eingeschränktes Belegrecht im Rahmen des "Dreier-Vorschlags" ausüben.

Es handelt sich um gute und geeignete Wohnungen. Die Mieten der drei Objekte sind mit Beträgen zwischen 3,83 € und 3,95 € je m² Wohnfläche sehr günstig. Die Stadt hat daher ein großes Interesse, das uneingeschränkte Belegrecht an diesen Wohnungen zu behalten.

Die Laufzeit der im vergangenen Jahr ausgehandelten Zuschussbeträge in Höhe von 0,67 € je m² monatlich sollte deshalb für bis zu weitere 9 Jahre verlängert werden.

Anecampstraße 9A - E

Für die 144 Wohnungen der GAGFAH Immobilien-Management GmbH wurden, abgesehen vom Aufwendungszuschuss der Stadt, keine weiteren öffentlichen Mittel bewilligt. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit würden die Bindungen zum 31.12.2007 (Ende der Nachbindung) entfallen.

Die Wohnungen befinden sich in einer gepflegten Anlage und einem günstigen Umfeld. Sie sind wegen der preiswerten Mieten und ihres vorteilhaften Wohnungszuschnitts gut für das von der Stadt mit Wohnraum zu versorgende Klientel geeignet. Da in diesen Bereichen nur wenige städtische Belegrechte zur Verfügung stehen, würde eine Laufzeitverlängerung die städtischen Bemühungen um Erhalt von Belegrechten in verteilten Lagen sehr unterstützen.

Alte Döhrener Str. 1 (Altenwohnungen)

Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 23 Alten- und 4 Personalwohnungen der Franz-Kühnemann-Stiftung, die neben dem Aufwendungszuschuss mit einem öffentlichen Baudarlehen und einem Baukostenzuschuss aus städtischen Mitteln gefördert wurde. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt und die Bindung an das Kostenmietrecht bleiben somit auch beim Wegfall des Aufwendungszuschusses erhalten.

Nach dem Kostenmietrecht darf der Vermieter die Miete um den wegfallenden Betrag anheben. Hinzu kommt der für die Verlängerung im letzten Jahr ausgehandelte Mietverzicht von 1/3 des alten Zuschusses (0,41 €). Selbst wenn diese Erhöhungen nur zum Teil umgesetzt werden würden, ergäbe sich zusammen mit den Nebenkosten von derzeit 1,65 € und den Betreuungskosten von 1,20 € je m² Wohnfläche monatlich eine Gesamtmiete, bei der die Wohnungen an den von der Stadt zu versorgenden Personenkreis nicht mehr zu vermitteln wären.

Die Altenwohnanlage gehört zu den drei am stärksten gefragten Anlagen im Stadtgebiet. Sie liegt in einer guten Wohnlage und hat eine günstige Verkehrsanbindung.

Tollenbrink 6; Wülfeler Straße 25 - 31 ungerade

Zur Finanzierung des Baues der beiden Wohnanlagen des Wohnungsunternehmens

Gundlach mit zusammen 73 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss jeweils ein öffentliches Baudarlehen aus Mitteln der Stadt gewährt. Das Darlehen für den Tollenbrink ist jedoch zwischenzeitlich vorzeitig zurückgezahlt worden. Das Kostenmietrecht bleibt zwar bei beiden Anlagen für mindestens 10 Jahre bestehen, das ausschließliche Belegrecht der Stadt würde aber bei Nichtverlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse für den Tollenbrink entfallen.

Die Wohnungen werden aufgrund von Lage, Zuschnitt und Miete bisher gut von den Wohnungssuchenden angenommen und liegen in weitgehend unbelasteten Bereichen. Im Objekt Tollenbrink befinden sich darüber hinaus mehrere Wohnungen, die für behinderte Wohnungssuchende geeignet sind. Bei einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse wären sämtliche Wohnungen wegen der dadurch möglichen Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch vermittelbar.

Hamsunstraße 8, 8A; Sohnreistraße 2; Weißenburgstraße 8

An den mit nicht-öffentlichen Mitteln des Landes geförderten 8 Dachgeschosswohnungen hat die Stadt Anfang 1993 für 10 Jahre das Belegrecht erworben. Im Gegenzug zu Belegrecht und Mietpreisvereinbarung wurden laufende Zuschüsse in Höhe von 3 DM je m² monatlich gezahlt.

Im vergangenen Jahr wurden die Zuschusszahlungen unter Berücksichtigung der Drittellösung auf 1 € je m² monatlich (je zur Hälfte von der Region Hannover und der Stadt) verringert. Im Hinblick auf eine Entflechtung von Belegrechten sollten diese Belegrechte gehalten und die Laufzeiten um bis zu weitere 9 Jahre verlängert werden.

Lindener Weg 7, 7A - C;

Neben dem Aufwendungszuschuss aus städtischen Mitteln wurden die 4 Mieteinfamilienhäuser der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) mit einem öffentlichen Baudarlehen und einem Aufwendungsdarlehen des Landes gefördert. Ein Fortfall des Aufwendungszuschusses würde die aufgrund der großen Wohnfläche von Einfamilienhäusern (hier durchschnittlich ca. 125 m²) bereits jetzt schon hohe Gesamtmiete (einschließlich Betriebskosten) weiter erhöhen. Gerade an den wenigen Mieteinfamilienhäusern hat die Stadt jedoch hinsichtlich der Wohnraumversorgung von Großfamilien ein erhebliches Interesse.

Auf Antrag der Eigentümerin sollte die Laufzeit des Aufwendungszuschusses deshalb unter Anwendung der Drittellösung und nach Beschlussfassung auch der Regionsversammlung um bis zu 10 Jahre verlängert werden.

Schwalenberger Str. 6

Für das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) wurde, abgesehen vom Aufwendungszuschuss, auch ein öffentliches Baudarlehen der Stadt bewilligt. Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses würden daher die Bindung an das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt bestehen bleiben.

Von den 9 Wohnungen sind 5 Großwohnungen (Größe zwischen 91,37 m² und 139,46 m²), die für die Wohnraumversorgung dringend benötigt werden. Zusammen mit den durch die Aufzugskosten relativ hohen Betriebskosten ist die Gesamtmiete bereits jetzt sehr hoch. Die Wohnungen wären daher auch bei einer nur teilweisen Umsetzung der Mieterhöhungsmöglichkeit um den wegfallenden Zuschussbetrag nicht mehr an das mit Wohnraum zu versorgende Klientel zu vermitteln. Die Eigentümerin leistet bereits jetzt einen Mietverzicht in Höhe von 0,30 €/m² monatlich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auch die Laufzeit dieses Aufwendungszuschusses auf Antrag der Eigentümerin unter Berücksichtigung der Drittellösung und vorbehaltlich des Beschlusses der Regionsversammlung um bis zu 10 Jahre zu verlängern.

Empfohlener Verzicht der Stadt auf Laufzeitverlängerungen (Anlage 2)

Für Wohnungen in 10 Objekten mit einer Leistung von zurzeit 432.465 € jährlich (Anlage 2) schlägt die Verwaltung keine Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor.

Davon befinden sich 8 Objekte mit 633 Wohnungen in Bereichen, für die zunächst bis zum 31.3.2004 Gebietsfreistellungen ausgesprochen wurden. Eine Laufzeitverlängerung der Gebietsfreistellungen wird zzt. geprüft. Die Belegrechte an diesen Wohnungen werden nur teilweise oder gar nicht wahrgenommen, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren. Die Wohnungen gehören wegen der Konzentration von Belegrechten, ihrer Architektur (teilweise in Hochhäusern) und zum Teil auch wegen der Grundrisse zu den nicht mehr

geeigneten Belegrechtswohnungen, für die die Verwaltung im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage eine Laufzeitverlängerung für die Aufwendungszuschüsse nicht empfiehlt.

Besonders betroffen von der Einstellung ist das Wohnungsunternehmen Gundlach mit 5 Objekten (399 Wohnungen) im Roderbruch. Darunter sind auch die beiden Wohnanlagen Buchnerstraße 17-25 ungerade und Nussriede/Roderbruchmarkt, für die als Übergang im letzten Jahr noch einmal eine Verlängerung um 1 Jahr mit einem erheblich reduzierten Zuschussbetrag (nur aus städtischen Mitteln) ausgesprochen wurde.

Für das Objekt Schulenburger Landstraße 96 mit 12 Wohnungen soll aufgrund des relativ geringen Zahlbetrages (0,23 €) und der begrenzten Kooperationsbereitschaft des Vermieters bei der Vermittlung frei gewordener Wohnungen die Zahlung des Aufwendungszuschusses planmäßig eingestellt werden.

Auf das ausschließliche Belegrecht an den 64 Altenwohnungen in der Gorch-Fock-Straße 26 sollte wegen der geringen Nachfrage nach diesen Altenwohnungen und der Konzentration von Belegrechtswohnungen in diesem Bereich verzichtet werden.

61.4
Hannover / 05.03.2004

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Sozialausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Damen und Herren des
Stadtbezirksrates Vahrenwald-List,
Bothfeld-Vahrenheide,
Buchholz-Kleefeld,
Kirchrode-Bemerode-Wülferode,
Döhren-Wülfel,
Ricklingen,
Linden-Limmer,
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt,
Nord (zur Kenntnis)
An die Damen und Herren der
Kommission Sanierung Mittelfeld,
Vahrenheide-Ost (zur Kenntnis)

Nr. 0630/2004

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen / Belegrechtsverzicht zur
Stabilisierung von Gebieten mit einer besonders belasteten Mieterstruktur**

Antrag,

zu beschließen,

- 1.) die Verwaltung möge für die unter Punkt 1.) der Drucksache beschriebenen
13 Gebiete (mit zusammen 4.925 Wohnungen) Freistellungen gemäß § 7 des
Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 1 Wohnraum-
förderungsgesetz (WoFG) erteilen.

2.) die Verwaltung möge – ergänzend zu diesen Gebietsfreistellungen – im Sanierungsgebiet Vahrenheide-Ost auf die Ausübung des Belegrechtes bei ca. 680 Wohnungen und im Sanierungsgebiet Hainholz auf die Ausübung des Belegungsrechtes bei ca. 135 Wohnungen (Eigentümerin: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH) verzichten.

Die Gebietsfreistellungen und die Belegrechtsverzichte sind auf den Zeitraum 01.04.2004 bis 31.03.2009 zu befristen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsstelle 1.6210.268000.6

Mietern, die bereits bei Anmietung der Wohnung die Einkommensgrenzen überschreiten, können im Rahmen einer Einzelfreistellung in eine geförderte Wohnung einziehen. Sie sind aber in diesen Fällen unter bestimmten Umständen zur Leistung einer monatlichen Ausgleichszahlung nach dem Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet, diese Leistung ist nicht mit der Fehlbelegungsabgabe identisch. Je nachdem, welche Fördermittel bei der betroffenen Wohnung überwiegen, stehen diese Zahlungen dem Land oder der Landeshauptstadt Hannover zu. In den bisherigen Gebietsfreistellungsgebieten wurde – analog des Verzichtes auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe – auch auf die Erhebung von diesen Ausgleichszahlungen verzichtet. Für die bisherigen Freistellungsgebiete würde sich durch die Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen für die Landeshauptstadt Hannover auch weiterhin der Einnahmeverlust von ca. 7.200,00 Euro jährlich fortsetzen.

Bisher wurden durch die Erteilung einer Gebietsfreistellung auch Einnahmeverluste bei der sogenannten Fehlbelegungsabgabe (**Haushaltsstelle 1.6210.263000.9**) ausgelöst. Durch den generellen Wegfall der Abgabe zum 01.01.2004 führt die Erteilung der Gebietsfreistellung nicht mehr zu Einnahmeverlusten.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Durch die Umsetzung der Gebietsfreistellungen beziehungsweise die vorgeschlagenen Belegrechtsverzichte sind keine relevanten geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Die Freistellungen führen dazu, dass Wohnungssuchende – unabhängig von bisher bestehenden Einkommensgrenzen und anderen Zugangsvoraussetzungen für geförderte Wohnungen – in den Freistellungsgebieten Wohnungen anmieten können. Wohnungssuchende, die ohne Unterstützung keine geeignete Wohnung finden können, haben weiterhin die Möglichkeit, über die Landeshauptstadt Hannover mit einer adäquaten Wohnung versorgt zu werden. Damit ist unter anderem auch zukünftig die vorrangige Versorgung von schwangeren Frauen und allein stehenden Elternteilen mit Kindern (in der Praxis überwiegend alleinerziehende Frauen) ohne Einschränkungen möglich, zu der die Kommune unter anderem nach § 5a Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet ist.

Die statistischen Auswertungen beziehen sich jeweils auf Haushalte, eine Geschlechterdifferenzierung würde auf Grund geringen Fallzahlen in den einzelnen Datenblöcken zu keinen aussagekräftigen Ergebnissen führen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen	-7.200,00	1.6210.268000.6
sonstige Ein- nahmen	0,00		Finanzeinnah- men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	-7.200,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-7.200,00	

Begründung des Antrages

1.) Neue Gebietsfreistellungsgebiete

Die Gebietsfreistellungen sollen zukünftig folgende 13 Gebiete umfassen:

Gebiet 1:

- Stadtteil: Bemerode (Teilbereich "Spargelacker")
- Eigentümer: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 308
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 231 Wohnungen).

Gebiet 2:

- Stadtteil Davenstedt
- Eigentümer: Reichsbund Wohnungsbau GmbH
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 264
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 50 Prozent (= 132 Wohnungen).

Gebiet 3:

- Stadtteil: Groß-Buchholz (Teilbereich Roderbruch)
- Eigentümer: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 639
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 479 Wohnungen).

Gebiet 4:

- Stadtteil: Groß-Buchholz (Teilbereich Roderbruch)
- Eigentümer: Gundlach Wohnungsunternehmen
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 510
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 383 Wohnungen).

Gebiet 5:

- Stadtteil: Linden-Süd
- Eigentümer: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 757
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 32 Prozent (= 242 Wohnungen).

Gebiet 6:

- Stadtteil: Linden-Süd
- Eigentümer: Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 21
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 25 Prozent (= 5 Wohnungen).

Gebiet 7:

- Stadtteil: List
- Eigentümer: Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 122
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 92 Wohnungen).

Gebiet 8:

- Stadtteil: List
- Eigentümer: GAGFAH Immobilien Management GmbH
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 114
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 25 Prozent (= 29 Wohnungen).

Gebiet 9:

- Stadtteil: Mittelfeld
- Eigentümer: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 105
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 60 Prozent (= 63 Wohnungen).

Gebiet 10:

- Stadtteil: Mühlenberg
- Eigentümer: Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 250
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 188 Wohnungen).

Gebiet 11:

- Stadtteil: Sahlkamp
- Eigentümer: Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 623
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 75 Prozent (= 467 Wohnungen).

Gebiet 12:

- Stadtteil: Vahrenheide
- Eigentümer: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 1.176
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 70 Prozent (= 823 Wohnungen).

Gebiet 13:

- Stadtteil: Vahrenheide
- Eigentümer: Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp eG (VASA)
- Anzahl der freizustellenden Wohnungen: 36
- Verzicht auf die Belegung von Wohnungen: 100 Prozent (= 36 Wohnungen).

Insgesamt: 4.925 Wohneinheiten.

Die jeweiligen Gebiete umfassen die in der Anlage 1 dieser Drucksache aufgeführten und durch öffentliche Mittel gebundenen Objekte der jeweiligen Eigentümer.

2.) Ausgangssituation

Zur Zeit sind im Stadtgebiet Hannover knapp 6.500 Wohnungen im Rahmen von so genannten "Gebietsfreistellungen" freigestellt. Diese Freistellungen laufen zum 31.03.2004 aus.

Im folgenden Text wird erläutert, warum diese Gebietsfreistellungen erteilt wurden, welche Erfahrungen mit den bestehenden Gebietsfreistellungen gemacht wurden und welche Einschätzung die Verwaltung zum zukünftigen Umgang mit diesem Steuerungsinstrument hat.

2.1.) Warum wurden ab 1999 Gebietsfreistellungen im Stadtgebiet Hannover erteilt?

Werden Wohnungen mit Mitteln der öffentlichen Hand gefördert, entstehen je nach Art der eingesetzten Mittel unterschiedliche Bindungen. Dieses ist zum Beispiel die Vorgabe,

- **die Wohnung nur an einen bestimmten Personenkreis zu vermieten (z. B. an Inhaber eines "Wohnberechtigungsscheines") oder**
- **freiwerdende Wohnungen der Kommune zur Belegung zur Verfügung zu stellen.**

Diese Bindungen sind gewollt und wohnungspolitisch notwendig, um die Versorgung der Personen mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die hierzu nicht ohne Unterstützung in der Lage sind. Dieses können Wohnungssuchende sein, die allein auf Grund des geringen Einkommens oder der Familiengröße Probleme haben, eine angemessene Wohnung zu finden. Es sind aber zum Teil auch Personen, die auf Grund persönlicher Probleme auf Hilfen angewiesen sind.

Es hat sich gezeigt, dass die Konzentration von geförderten Wohnungen (und damit auch die Konzentration von Haushalten mit einem geringen Einkommen und / oder persönlichen Problemen) die Entwicklung eines Wohnquartiers negativ beeinflussen kann. Besonders deutlich wurde dieses in den Hochhausgebieten der 70er Jahre und in anderen Belegrechtsschwerpunkten.

Die Verwaltung beschäftigt sich schon seit längerer Zeit damit, diese negative Entwicklung aufzuhalten. Ziel ist dabei:

- in strukturschwachen Quartieren eine Stabilisierung der Mieterschaft zu erreichen,
- der weiteren sozialen Entmischung der Gebiete zu begegnen und
- die Abwanderung von stabilisierenden Haushalten zu stoppen.

Aus wohnungspolitischer Sicht gibt es unterschiedliche Ansätze, mit diesem Thema umzugehen.

Einzelfreistellungen

Es gibt die Möglichkeit, für einzelne Vermietungen eine Freistellung von den bestehenden Belegungsbindungen zu erteilen. Gründe für eine Freistellung können zum Beispiel sein, dass

- ein Hausmeister (der über ein zu hohes Einkommen verfügt) in einem schwierigen Wohngebiet zur besseren sozialen Kontrolle vor Ort eine Wohnung beziehen soll oder
- in einem Haus mit einer problematischen Mieterzusammensetzung eine Wohnung frei wird und der Vermieter zur dringend notwendigen Stabilisierung der Hausgemeinschaft einen geeigneten Bewerber vorschlägt, der aber auf Grund der Einkommenshöhe keinen Wohnberechtigungsschein bekommen kann.

In den Jahren 2001 und 2002 hat die Landeshauptstadt Hannover für insgesamt rund 429 Mietverhältnisse (zusätzlich zu den bestehenden Gebietsfreistellungen) eine solche Ausnahmegenehmigung erteilt.

Gebietsfreistellungen

Einzelfreistellungen sind gut geeignet, um punktuell und zielgenau handeln zu können. In strukturschwachen Gebieten reicht dieses Instrument ebenso wie der Verzicht auf das Belegrecht an einzelnen frei werdenden Wohnungen nicht aus.

Vor diesem Hintergrund wurden seit Anfang 1998 intensive Gespräche mit dem zuständigen Landesministerium und der Wohnungswirtschaft geführt, um zu klären, ob komplette Gebiete ganz oder teilweise von bestehenden Bindungen freigestellt werden können. Eine Gebietsfreistellung ist nur für Wohnungen möglich, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind (nicht für andere vertraglich vereinbarte Förderungen der öffentlichen Hand).

Eine Gebietsfreistellung stellt den größtmöglichen Eingriff in bestehende Bindungen dar und setzt die durch die Förderung beabsichtigte Belegungsbindung in einem großen Umfang außer Kraft.

2.2.) Die ersten Gebietsfreistellungen im Jahr 1999

Im März 1998 fanden erste Abstimmungsgespräche mit dem damals zuständigen Niedersächsischen Sozialministerium statt, in denen für das Land Niedersachsen Kriterien vereinbart wurden, unter welchen Voraussetzungen eine Gebietsfreistellung möglich wäre. Wichtigste Voraussetzung war danach, dass das Ziel der Vermeidung (Verhinderung oder Beseitigung) von einseitigen Bevölkerungsstrukturen in der Wohnungsbelegung nur durch eine Freistellung des Gebietes und nicht nur durch die Freistellung von einzelnen Wohnungen erreicht werden kann. Im Regelfall soll die Gebietsfreistellung Bestandteil eines Gesamtkonzeptes sein, das heißt neben der Gebietsfreistellung sollten andere Beiträge zur Stabilisierung der Quartiere (auch von den Eigentümern der Wohnungen) geleistet werden.

Nach diesen Vorgaben hat die Verwaltung die seit Beginn des Jahres 1998 eingehenden Anträge bewertet und nach intensiven Abstimmungs- und Beratungsgesprächen in einer Drucksache die Freistellung von insgesamt 7 Gebieten mit insgesamt ca. 3.300 Wohnungen vorgeschlagen. Gemäß diesem Vorschlag wurde vom Rat der Landeshauptstadt Hannover die Freistellung der ersten Gebiete beschlossen und zum 01.04.1999 umgesetzt.

Die damals freigestellten Gebiete waren in Lage, Größe und Problemsituation sehr unterschiedlich. So umfasste das kleinste Gebiet ca. 120 Wohnungen, das größte Gebiet knapp 810 Wohnungen. Es handelte sich sowohl um Gebiete, die in bereits bestehenden Sanierungsgebieten lagen (Vahrenheide-Ost), als auch um kleine "Insellagen" in eigentlich weniger strukturschwachen Stadtteilen wie Bemerode oder der List. Allen Freistellungsbereichen gemeinsam war, dass es sich um Hochhausgebiete handelte.

2.3.) Gebietsfreistellung im Jahr 2001

Nach Erteilung der ersten Gebietsfreistellungen gab es zahlreiche Anfragen aus der Wohnungswirtschaft mit dem Ziel, auch in anderen Gebieten Freistellungen zu erreichen.

Obwohl die betroffenen Wohnungen überwiegend nicht in Hochhausbereichen lagen, führte die Kombination mehrerer negativer Faktoren wie zum Beispiel

- bestehendes schlechtes soziales Umfeld,
- wenig attraktive Lage,
- unattraktive Ausstattung der Wohnung und
- die Verpflichtung zur Leistung der Fehlbelegungsabgabe (welche ab dem 01.01.2004 wegfallen wird)

zu einem verstärkten Auszug stabilisierender Mieterinnen und Mieter, d. h. zu einer weiteren Entmischung und Verschlechterung der Mieterschaft.

Eine Gebietsfreistellung war aus diesen Gründen für einen Teil der beantragten Gebiete gerechtfertigt.

Es handelte sich um

- **Quartiere mit einer besonderen sozialen Problematik, die bereits im Rahmen des Projektes Soziale Stadt oder als Sanierungsgebiet angemeldet / anerkannt waren oder um**
- **Gebiete mit einer besonders problematischen Mieterstruktur in überwiegenden Hochhauslagen bzw. in unmittelbarer Nähe zu den bereits freigestellten Gebieten.**

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung wurde im Frühjahr 2001 die Freistellung von insgesamt 7 weiteren Gebieten (mit ca. 2.920 Wohnungen und gut 1.060 Belegrechtsverzichteten) durch den Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen.

2.4.) Gebietsfreistellung im Jahr 2002

Nach Erteilung der Gebietsfreistellungen im April 2001 stellten weitere Eigentümer Anträge auf Erteilung einer Gebietsfreistellung.

Für zwei Anträge, welche die bereits bestehenden Freistellungsgebiete im Stadtteil Linden-Süd und Mühlenberg räumlich ergänzen, wurden zum 01.01.2002 beziehungsweise zum 01.08.2002 Gebietsfreistellungen erteilt (insgesamt knapp 270 Wohnungen mit gut 120 Belegrechtsverzichteten).

3.) Inhalte und Ziele der bisherigen Gebietsfreistellungsverträge / Gebietsfreistellung als Bestandteil des Aktionsprogramms Wohnen in Hannover

Der Verwaltung war es wichtig, bei der Umsetzung der Gebietsfreistellungen auf die Besonderheiten des jeweiligen Gebietes einzugehen. Im Vorfeld fand daher ein umfangreicher Erfahrungs- und Informationsaustausch mit den betroffenen Unternehmen statt.

Es wurden mit ihnen Freistellungsverträge geschlossen, in denen Maßnahmen festgelegt wurden, die von den Vermietern bereits zur Stabilisierung des Gebietes geleistet werden oder in Zukunft erbracht werden sollen. Diese Leistungen betrafen zum Beispiel bauliche Maßnahmen (Umgestaltung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern), Maßnahmen im Wohnumfeld, die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, aber auch Aktivitäten zur besseren und wohngiebtsnahen Beratung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter.

Auf die Ausübung des der Landeshauptstadt Hannover zustehenden Belegungsrechtes wurde in den Freistellungsgebieten ganz oder teilweise verzichtet, um die Wirkung der Freistellung von den Belegungsbindungen noch zu erhöhen. Dabei wurde von der Annahme ausgegangen, dass Vermieter andere Möglichkeiten haben, stabilisierendere Mieterinnen und Mieter für diese Objekte zu gewinnen, als es der Verwaltung möglich ist.

Der Umfang der Belegrechtsverzichte wurde individuell für die einzelnen Gebiete festgelegt und beträgt zwischen 25 und 100 Prozent. Die Belegrechtsverzichte wurden entweder hausweise zugeordnet oder per Quote auf die frei werdenden Wohnungen des gesamten Freistellungsgebietes verteilt. Kriterien für die Menge der Belegrechtsverzichte und den Verteilungsmodus waren neben dem Bedarf an Wohnungen für die Versorgung von Wohnungssuchenden in den jeweiligen Gebieten, die Anzahl der Belegrechte im Stadtteil, die Lage der Wohnungen im Gebiet und das Gemenge der Wohnungen in den einzelnen Häusern.

Die im Rahmen der Gebietsfreistellungen erfolgten Belegrechtsverzichte bilden einen Baustein zur Entflechtung der Belegrechtsbestände in Hannover und entsprechen der Zielsetzung des Aktionsprogramms "Wohnen in Hannover" (Drucksache 2569/99)

4.) Auswirkungen und Auswertungen der bisherigen Gebietsfreistellungen

Die Verhinderung oder Beseitigung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen ist ein Prozess, der einen "langen Atem" erfordert. Ziel ist es,

- die bereits im Gebiet wohnenden stabilisierenden Mieterinnen und Mieter zum Verbleib zu motivieren,

- den Zuzug neuer stabilisierender Mieterinnen und Mieter zu fördern und/oder
- im Quartier wohnenden Mieterinnen und Mietern Hilfestellungen bei der Bewältigung der Probleme anzubieten.

Dabei werden die Anstrengungen von vielen Faktoren beeinflusst, zum Beispiel die Lage am Wohnungsmarkt (das heißt die Angebots- und Nachfragesituation), die sozialen Rahmenbedingungen wie die Entwicklung des Arbeitsmarktes, aber auch die Bauform selbst (Hochhausgebiete sind besonders gefährdet).

Die Gebietsfreistellung ist ein unterstützender Beitrag in diesem Prozess zur Veränderung der Situation in den Freistellungsbereichen.

Gemeinsam mit den betroffenen Wohnungsunternehmen sieht die Verwaltung erste Ansätze für eine positive Entwicklung, aber auch nicht mehr. Es gibt derzeit keine Indikatoren, die eine nachhaltige Umkehr des Strukturwandels erkennen lassen. Dieses wäre auch eine zu hohe Erwartung gewesen. Allerdings hat sich auch die Situation nicht weiter verschlechtert, womit erkennbar wird, dass wir auf dem richtigen Weg sind.

Die Wohnungsunternehmen sind im Rahmen der Gebietsfreistellungsverträge verpflichtet worden, jährlich über die erfolgten Vermietungen und die Entwicklung der Gebiete zu berichten. Hierbei werden zum Beispiel auch die Einkommenssituation und die Nationalität der Haushalte ausgewertet, die neu in die freigestellten Wohnungen eingezogen sind. Da die Einkommenssituation oder Nationalität allein keinen Rückschluss auf die soziale Situation der Mietpartei und ihre Integration in das Quartier aussagen kann, ist dieses Merkmal nur ein Indiz für die Bemühungen aller Betroffener, durch eine sensiblere Vermittlungs- und Vermietungsweise eine ausgewogenere Mieterstruktur zu erreichen.

Die prozentuale Auswertung der Zuzüge in den Freistellungsgebieten nach Einkommen und Nationalität enthalten die Anlagen 4 und 5.

Es wird dabei deutlich, dass es keinen einheitlichen Trend für alle Freistellungsgebiete, zum Teil auch nicht innerhalb der Freistellungsgebiete, gibt. So ist es in einigen Bereichen zu einer prozentualen Zunahme von Vermittlungen an Sozialhilfeempfänger gekommen, in anderen Bereichen ist der Trend gegenläufig oder die Daten sind in einem Jahr rückläufig, in einem anderen Jahr wieder ansteigend.

Auf einem in weiten Teilen entspannten Wohnungsmarkt fragen nur wenige Gruppen diese Wohnungen nach. Da den Quartieren überwiegend das Image eines "schlechteren" Wohnquartiers anhaftet, ist der Anteil der Wohnungssuchenden, die zu einer Stabilisierung und Aufwertung der Gebiete beitragen könnten, relativ gering. Positiv aber auch negativ können beispielsweise die folgenden Faktoren die Nachfragesituation beeinflussen:

- die weiteren Maßnahmen in den Sanierungsgebieten/in den Gebieten der "Sozialen Stadt"
- die Lage am Wohnungsmarkt, speziell die Akzeptanz und die Nachfrage nach Wohnungen in Hochhauslagen
- Angebote des Vermieters im Wohnumfeld, verbunden mit einer höheren Attraktivität der einzelnen Wohnungen.

Aus Sicht der Verwaltung ist es wichtig, die weitere Entwicklung in den freigestellten Gebieten zu beobachten und in enger Zusammenarbeit mit den Vermietern diese Entwicklungen weiter genau zu hinterfragen und gegebenenfalls nach neuen unterstützenden Maßnahmen zu suchen.

4.1.) Einzelne Gebiete

Eine Übersicht über die zur Zeit bestehenden Gebietsfreistellungen enthält die Anlage 2.

5.) Zukünftiger Umgang mit dem Instrument der Gebietsfreistellung

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Gebietsfreistellung ein geeignetes Instrument, um negative Entwicklungen in strukturschwachen Wohnquartieren mittelfristig aufzufangen und langfristig positiv zu verändern. Aus diesen Gründen ist es weiterhin geboten, das "Instrument" Gebietsfreistellung als Maßnahme zur Strukturverbesserung zu nutzen.

Alle bisher ausgesprochenen Gebietsfreistellungen enden am 31.03.2004. Die Verwaltung hat sich (unabhängig vom Beginn der Freistellungen) für diesen gemeinsamen Termin entschieden (und damit Gebietsfreistellungen mit unterschiedlich langen Laufzeiten erteilt), um auf diesem Weg eine bessere Gesamtkoordination zu ermöglichen.

6.) Fortschreibung der bisher bestehenden Gebietsfreistellungen / Gründe für eine Veränderung der Gebietskulisse

Wie oben erläutert, wird eine nachhaltige strukturelle Verbesserung der Situation in den Freistellungsgebieten nur langfristig zu erreichen sein. Die beschriebenen Ziele, die mit einer Gebietsfreistellung erreicht werden sollen, haben weiterhin Gültigkeit.

Eine reine Verlängerung der bestehenden Verträge ist allein aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Grundsätzliche rechtliche Voraussetzung für die Erteilung einer Gebietsfreistellung ist, dass die betroffenen Wohnungen mit Mitteln gefördert wurden, die als "öffentliche Mittel" bewilligt wurden. Sind Wohnungen durch andere Fördermittel oder eine entsprechende vertragliche Vereinbarung gebunden, kann eine Gebietsfreistellung allein aus diesem Grund nicht erteilt werden.

In den bisherigen Gebietsfreistellungsgebieten sind während der Laufzeit der aktuellen Gebietsfreistellungen bei einigen Wohnungen die bestehenden Bindungen ausgelaufen, die Wohnungen sind daher nicht mehr durch "öffentliche Mittel" gebunden. Nicht in allen Fällen sind die Wohnungen nach dem Auslaufen der Bindung aus öffentlichen Mitteln vom Eigentümer frei zu vergeben.

In einigen Gebieten gibt es aus anderen Gründen einen Bedarf, die bisherigen Freistellungsgebiete zu ändern.

7.) Gegenüberstellung alte Gebietsfreistellungen / neue Gebietskulisse

Gebiet 1 (Bemerode, GBH)

Beibehaltung des bisherigen Freistellungsgebietes und der bestehenden Belegrechtsverzichte.

Gebiet 2 (Davenstedt, Reichsbund Wohnungsbau GmbH)

Beibehaltung des bisherigen Freistellungsgebietes. Die bestehenden Belegrechtsverzichte sollen nach den praktischen Erfahrungen mit der bisherigen Gebietsfreistellung auf 50 Prozent erhöht werden.

Gebiet 3 (Groß-Buchholz, GBH)

Beibehaltung des bisherigen Freistellungsgebietes und der bestehenden Belegrechtsverzichte.

Gebiet 4 (Groß-Buchholz, Gundlach Wohnungsunternehmen)

Zusammenfassung der bisherigen zwei Freistellungsgebiete und der bestehenden Belegrechtsverzichte.

Gebiet 5 (Linden-Süd, GBH)

Geringfügige Reduzierung des Freistellungsgebietes durch den Auslauf von Bindungen und Verkäufe von Wohnungen.

Gebiet 6 (Linden-Süd, Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG)

30 bisher gebietsfreigestellte Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG werden zum Ablauf der Gebietsfreistellung ohne Bindungen frei am Markt zu vermieten sein. Die Zahl der freizustellenden Wohnungen verringert sich daher im Vergleich zur bisherigen Gebietsfreistellung entsprechend.

Gebiet 7 bis Gebiet 10 (List, Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH / List, GAGFAH Immobilien Management GmbH / Mittelfeld, GBH / Mühlenberg, Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH)

Beibehaltung des bisherigen Freistellungsgebietes und der bestehenden Belegrechtsverzichte.

Gebiet 11 (Sahlkamp, Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH)

Durch den Auslauf von Bindungen sind 64 Wohnungen nicht mehr durch öffentliche Mittel gebunden. Mit der Deutschen BauBeCon wurde im Sommer 2001 ein Kooperationsvertrag abgeschlossen (Beschlussdrucksache 0844/2001), der für diese Wohnungen eine gesonderte Belegrechtsvereinbarung enthält. Die Zahl der freizustellenden Wohnungen verringert sich daher im Vergleich zur bisherigen Gebietsfreistellung entsprechend.

Gebiet 12 (Vahrenheide, GBH)

Durch den Auslauf von Bindungen hat sich die Zahl der durch öffentliche Mittel gebundenen Wohnungen reduziert. Für diese Wohnungen besteht auf Grund vertraglicher Vereinbarungen grundsätzlich ein Belegungsrecht. Die Gebietsfreistellung soll daher durch eine Vereinbarung über die Wahrnehmung von Belegrechten ergänzt werden (siehe Punkt 9.).

Die Wohnungen im Klingenthal 2, 4, 5 – 5 C und 6 – 6 B wurden wegen des bevorstehenden Abrisses nicht mehr in das neue Freistellungsgebiet aufgenommen. Auch durch den Verkauf von Wohnungen an die VASA sowie an andere Erwerber reduzierte sich die Gebietskulisse.

Gebiet 13 (Vahrenheide, VASA)

Die Wohnungen der Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp eG (VASA) waren 1999 noch im Besitz der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH und Bestandteil der ersten Gebietsfreistellung im Stadtteil Vahrenheide.

Die jetzt vorgeschlagene Gebietsfreistellung umfasst alle Wohnungen der VASA, die bereits 1999 freigestellt wurden.

Ehemaliges Freistellungsgebiet Mühlenberg / GAGFAH Immobilien Management GmbH

Die Eigentümerin hat für dieses Gebiet auf eine Verlängerung der Gebietsfreistellung verzichtet, da nach ihrer Einschätzung die zur Zeit zu gewinnenden Mietinteressenten die Einkommensgrenzen der Förderung einhalten. Die Ausübung der Belegrechte wird zukünftig

in Absprache zwischen der Verwaltung und dem Eigentümer (ohne formelle Belegrechtsvereinbarung) erfolgen. Sollten stabilisierende Bewerber gewonnen werden, die nicht im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind, kann für das jeweilige Mietverhältnis eine Einzelfreistellung erteilt werden.

Ehemaliges Freistellungsgebiet Hainholz

Durch den Auslauf von Bindungen hat sich die Zahl der durch öffentliche Mittel gebundenen Wohnungen auf 42 Wohnungen reduziert.

Die Gebietsfreistellung soll durch eine Vereinbarung über die Wahrnehmung von Belegrechten ersetzt werden (siehe Punkt 9.), die alle bisher freigestellten Wohnungen umfasst.

Bei den 42 Wohnungen, bei deren Vermietung weiterhin Einkommensgrenzen zu berücksichtigen sind, ist eine Vermietung an "Besserverdienende" im Rahmen von Einzelfreistellungen möglich.

8.) Inhalt und Folgen der neuen Gebietsfreistellungen

Die Erteilung einer Gebietsfreistellung hat unter anderem zur Folge, dass während der Laufzeit der Freistellung die durch die Förderung begründeten Einkommensgrenzen und Flächenbeschränkungen beim Bezug einer Wohnung außer Kraft gesetzt werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die Vermietung frei werdender Wohnungen an eine besser gemischte Klientel zu ermöglichen.

Um ein breiteres Publikum anzusprechen, verzichtete die Landeshauptstadt Hannover für die Dauer der Freistellung ganz oder teilweise auf die Ausübung der bestehenden Belegungsrechte. Durch gezielte Vermarktungsstrategien und zusätzliche Maßnahmen der Eigentümer zur Steigerung der Attraktivität der Gebiete soll so langfristig eine besser gemischte Mieterschaft erreicht werden.

Der Umfang der Belegrechtsverzicht orientiert sich an der Anzahl der Belegrechtswohnungen im gesamten Stadtteil, an dem Wohnungsgemeinde, dem Bedarf an entsprechenden Wohnungen und ähnlichen sehr unterschiedlichen Faktoren. Dabei entstanden Belegrechtsverzicht in einer Spannweite von 25 bis 100 Prozent. Diese werden in Absprache mit dem Eigentümer entweder als Quote über das gesamte Gebiet verteilt (zum Beispiel ein Belegrechtsverzicht bei jeder vierten freiwerdenden Wohnung) oder für einzelne Häuser vereinbart.

Ziel ist eine möglichst unkomplizierte und unbürokratische Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen. Die festgelegten Werte können daher im Einzelfall auch geringfügig unter- oder überschritten werden.

Die Verwaltung verzichtet für die Dauer der Gebietsfreistellung auf die Festsetzung von Ausgleichszahlungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Zur Leistung dieser Zahlung sind Mieterinnen und Mieter verpflichtet, die im Rahmen einer Einzelfreistellung (d. h. vor Inkrafttreten der Gebietsfreistellungen) mit einem zu hohen Einkommen in Wohnungen eingezogen sind.

Im Rahmen laufender Verträge wird die Verwaltung den rechtlichen Verpflichtungen entsprechend bereits bewilligte Aufwendungszuschüsse für die freigestellten Wohnungen allerdings nur bis zum Ende des jeweiligen Bewilligungszeitraumes weiter leisten.

Die Eigentümer verpflichten sich durch die Freistellungsverträge zu zusätzlichen Leistungen, um die Attraktivität der jeweiligen Gebiete zu erhöhen beziehungsweise um eine Stabilisierung der Bewohnerschaft zu fördern.

Die Gebietsfreistellung wird auf den aktuellen Eigentümer beschränkt. Bei einem Verkauf von Wohnungen aus den Gebietsfreistellungsbereichen geht die Freistellung nicht automatisch auf den neuen Eigentümer über. Es ist jedoch möglich, eine entsprechende neue Vereinbarung abzuschließen.

9.) Ergänzende Vereinbarung über die Wahrnehmung von Belegrechten

Um die Entflechtung der Belegrechtsbestände weiter fortsetzen zu können, sind neben den Gebietsfreistellungen weitere Maßnahmen erforderlich.

Für die Sanierungsgebiete Vahrenheide-Ost und Hainholz würde sich ohne eine solche Regelung eine Erhöhung der wahrgenommenen Belegungsrechte (im Vergleich zur aktuellen Situation) ergeben. Die Verwaltung hält es aber in diesen Gebietsfreistellungsgebieten für erforderlich, die in der Vergangenheit praktizierten Belegrechtsverzicht fortzuführen und (bezogen auf Vahrenheide-Ost) die bisherigen Belegrechtsverzicht fortzuschreiben, wie dieses bereits im Rahmen des Aktionsprogramms Wohnen in Hannover vorgesehen war.

Die Einhaltung der Einkommensgrenze ist für diese Wohnungen im Regelfall unproblematisch, da entweder keine Einkommensgrenzen zu beachten sind (wenn keine neuen Fördermittel eingesetzt wurden) oder die um 60 Prozent erhöhte Einkommensgrenze zu berücksichtigen ist (wenn neue Modernisierungsmittel eingesetzt wurden).

10.) Umsetzung der neuen Gebietsfreistellungen und der ergänzenden Belegrechtsverzicht

Die Gebietsfreistellungen werden in öffentlich rechtliche Vereinbarungen mit den jeweiligen Unternehmen – entsprechend den bisher erteilten Gebietsfreistellungen – eingebettet. In diesen Verträgen werden - über die Freistellung von den Belegungsbindungen hinausgehend - beidseitige Verpflichtungen enthalten sein, um einen positiven Wandel in der Bewohnerstruktur zu erreichen. Dieses betrifft zum einen das teilweise Nichtausüben von Belegungsrechten durch die Verwaltung, zum anderen Maßnahmen der Vermieter zur Verbesserung der Mieterstruktur.

Die Gebietsfreistellungen sollen auf den Zeitraum 01.04.2004 bis 31.03.2009 befristet werden. Die Verwaltung sieht diesen Zeitraum als erforderlich an, um die positive Entwicklung der Gebiete zu ermöglichen. Nach diesem Zeitraum ist zu prüfen, ob eine weitere Gebietsfreistellung erteilt werden kann.

Die Belegrechtsverzicht in den Stadtteilen Vahrenheide und Hainholz werden durch eine ergänzende Vereinbarung umgesetzt. Analog der Gebietsfreistellungsverträge werden Ziele und Maßnahmen festgeschrieben und eine Berichtspflicht festgelegt. Die Belegrechtsvereinbarungen werden ebenfalls für den Zeitraum 01.03.2004 bis 31.03.2009 abgeschlossen. Beide Vertragspartner erhalten die Möglichkeit, diesen Vertrag zum 30.09. beziehungsweise 31.03. des jeweiligen Jahres zu kündigen.

Hinweis:

Die Anlagen zu dieser Drucksache enthalten folgende Informationen:

- Anlage 1
Genauere Beschreibung der von der Verwaltung vorgeschlagenen NEUEN Freistellungsgebiete (11 Seiten).

- Anlage 2
Übersicht über die bisher erteilten Gebietsfreistellungen (1 Seite)
- Anlage 3
Vergleich zwischen den Auswirkungen der bis zum 31.03.2004 geltenden Gebietsfreistellungen und den vorgeschlagenen Neuregelungen
- Anlage 4
Seite 1: Einkommenssituation bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr
Seite 2: Einkommenssituation bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr
Seite 3: Einkommenssituation bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr
Seite 4: Einkommenssituation bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr
- Anlage 5
Seite 1: Nationalität bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr
Seite 2: Nationalität bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr
Seite 3: Nationalität bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr
Seite 4: Nationalität bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr

61.4
Hannover / 16.02.2004

Gebietsfreistellung Gebiet 1**Stadtteil Bemerode****Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)**

Straße	Hausnr.	WE
Hinter dem Holze	8	23
	10	13
	12	23
	14	21
	16	14
	18	20
	18 A	1
	18 B	6
	18 C	1
	20	26
	22	16
	24	11
	24 A	19
	26	16
	28	16
	30	19
	30 A	13
	32	21
32 A	13	
34	16	
Summe Bemerode / GBH		308

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 2**Stadtteil Davenstedt
Reichsbund Wohnungsbau GmbH**

Straße	Hausnr.	WE
Davenstedter Markt	4	61
	8	46
Davenstedter Straße	207	25
	207 A	15
	209	28
	211	28
Lehmannstraße	2	40
Wegsfeld	7	21
Summe Davenstedt / Reichsbund		264

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 3**Stadtteil Groß-Buchholz / Roderbruch****Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)**

Straße	Hausnr.	WE
Kosselhof	2	27
	4	30
Nobelring	38	41
	40	34
	42	57
	44	73
Nußriede	20	19
	22	14
	22 A	12
	22 B	12
	24	13
	26	12
	28	28
Osterfelddamm	39	51
	41	51
	43	40
	45	44
	47	41
	49	40
Summe Roderbruch GBH		639

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 4

Stadtteil Groß-Buchholz / Roderbruch

Gundlach GmbH & Co Wohnungsunternehmen

Straße	Hausnr.	WE
Buchnerstraße	1	40
	3	14
	5	13
	7	14
	9	13
	11	14
	13	14
	13 A	14
	15	68
	17	20
	19	15
	21	19
	23	19
	25	8
Nobelring	14	6
	16	8
	18	8
	26	10
	28	24
Nußriede	3	6
	6	8
	8	15
	10	15
	12	18
Roderbruchmarkt	8	8
	10	4
Warburghof	1	95
	3	
	5	
Summe Roderbruch / Gundlach		510

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 5

Stadtteil Linden-Süd

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

Straße	Hausnr.	WE	Straße	Hausnr.	WE	Straße	Hausnr.	WE	
Ahrbergstraße	12	8	Übertrag		277	Übertrag		523	
Allerweg	15	4	Franzstraße	2	8	Ricklinger Straße	10	12	
	21	8		3	6		32	3	
	23	16		4	6		44	7	
Behnsenstraße	5	5		5	4		48	7	
	7	8		6	4		64	6	
	27	12		7	1		65	16	
	29	9		14	3		66	2	
	30	12		15	2		68	2	
	31	9		16	2		70	6	
Charlottenstraße	8	6		17	2		72	3	
	10	7		Göttinger Straße	44		8	76	2
	12	7			45		8	78	2
	13	3			46		8	80	2
	13 A	5			47		8	81	10
	14	7			48		8	84	3
	15	4			53		8	86	7
	16	7			57		23	87	10
	17	4	Großkopfstraße		1	4	92	15	
	19	4		1 A	6	96	9		
	21	3		3	8	102	5		
	22	9	Haspelmathstraße	21	4	104	8		
	27	1		32	8	Seinfeldstraße	1 A	11	
	27 A	5		36	1		2	11	
	27 B	1		38	10		4	3	
	28	6	Hengstmannstraße	3	9		5	3	
	29	2		6	10	9	11		
	30	6		8	24	Stadionbrücke	6	3	
	31	6	Kaplanstraße	21	3	Strousbergstraße	3	6	
	33	3	Lampestraße	8	12	Weberstraße	11	5	
35	2	Petristraße	5	12	14		12		
47	7	Posthornstraße	15	12	30		7		
51	7		15 A	14	Wesselstraße	7	8		
52	12	Zwischensumme		523		11	9		
73	17					23	8		
Deisterstraße	38	5				Summe Linden-Süd / GBH 757			
	55	4							
	66	8							
	68	8							
	70	5							
	71	4							
73	5								
Dreikreuzenstraße	2	6							
Zwischensumme		277							

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 6**Stadtteil Linden-Süd****Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG**

Straße	Hausnr.	WE
Charlottenstraße	6	5
	25	2
Ricklinger Straße	39	14
Wesselstraße	4	
Summe Linden-Süd / WG Selbsthilfe Linden eG		21

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 7

Stadtteil List
Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH

Straße	Hausnr.	WE
Gorch-Fock-Straße	28	12
	30	9
	32	18
	34	18
	36	24
	38	24
	40	17
Summe List / BauBeCon		122

Gebietsfreistellung Gebiet 8

Stadtteil List
GAGFAH Immobilien Management GmbH

Straße	Hausnr.	WE
Hinrichsring	1	12
	3	12
	5	16
	7	16
	9	16
	11	16
	11 A	14
	11 B	12
	Summe List / GAGFAH	

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 9**Stadtteil Mittelfeld****Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH**

Straße	Hausnr.	WE
Gleiwitzer Straße	2	1
	3	1
	6	1
	7	1
	15	1
Görlitzer Hof	2	48
	4	7
	6	7
	8	7
	12	7
	12 A	7
	12 B	7
	12 C	7
Kamenzer Weg	34	1
Washingtonweg	3	2
Summe Mittelfeld GBH		105

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 10**Stadtteil Mühlenberg
Deutsche BauBeCon**

Straße	Hausnr.	WE
Canarisweg	7	162
	9	44
	11	44
Summe Mühlenberg BauBeCon	Deutsche	250

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 11**Stadtteil Sahlkamp
Deutsche BauBeCon**

Straße	Hausnr.	WE
Elmstraße	1	23
	3	24
	5	24
	17	61
General-Wever-Straße	69	12
	71	13
	73	14
	75	8
	77	12
	79	18
	81	13
	83	8
	85	14
	87	16
Rhönweg	1	23
	3	24
Schwarzwaldstraße	29	40
	31	15
	33	15
	35	12
	37	12
	39	67
Spessartweg	6	16
	5	16
	7	15
	9	14
	11	12
	13	12
	15	12
	17	16
Steigerwaldweg	2	18
	4	12
	6	12
Summe Sahlkamp / BauBeCon		623

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

Gebietsfreistellung Gebiet 12

**Stadtteil Vahrenheide
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH**

Straße	Hausnr.	WE
Chemnitzer Straße	1	68
Dresdener Straße	30	6
	32	6
	34	6
	48	6
Dunantstraße	73	8
	2	50
	2 A	3
	2 B	3
Freiberger Hof	1	6
	2	6
	3	6
	4	6
	5	6
	6	6
	7	6
	9	6
	10	8
	11	9
	12	8
	14	8
	16	8
Hallesche Straße	10	8
	12	12
	14	12
	16	8
	18	6
	20	6
	22	6
	24	6
26	6	
28	6	
30	6	
32	6	
Holzwassen	113	12
Klingenthal	1	16
Zwischensumme		361

Straße	Hausnr.	WE
Übertrag		361
Leipziger Straße	75	6
	77	6
	79	6
	81	6
	83	6
	85	6
	90	6
	92	6
	94	6
	95	6
	96	6
	97	6
	98	6
	99	6
	100	6
	101	6
	102	6
	103	6
	104	6
	106	6
108	6	
110	6	
111	39	
111 A	12	
Meißener Hof	1	6
	2	6
	3	6
	4	6
	5	6
	6	6
	7	6
	9	6
	10	8
	11	9
	12	8
	14	8
	Zwischensumme	

Straße	Hausnr.	WE
Übertrag		625
Plauener Straße	12 A	10
	14	3
	16	6
	18	21
	19	48
	20	16
	22	16
	23 A	11
	24	12
	26	6
	28	46
	29	29
	31	36
	33	37
	35	14
	Sahlkamp	81
83		28
85		28
87		36
Schuppertweg	5	10
	7	10
	9	14
Zwickauer Straße	11	14
	1	6
	3	6
	5	6
	7	6
	9	6
	11	6
	13	6
	15	6
	17	6
19	6	
21	6	
23	6	
Summe Vahrenheide / GBH		1176

Gebietsfreistellung Gebiet 13

**Stadtteil Vahrenheide
Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp eG (VASA)**

Straße	Nr	WE
Klingenthal	5 D	6
	5 E	30
Summe Vahrenheide / VASA		36

WE = Anzahl der Wohneinheiten (Wohnungen)

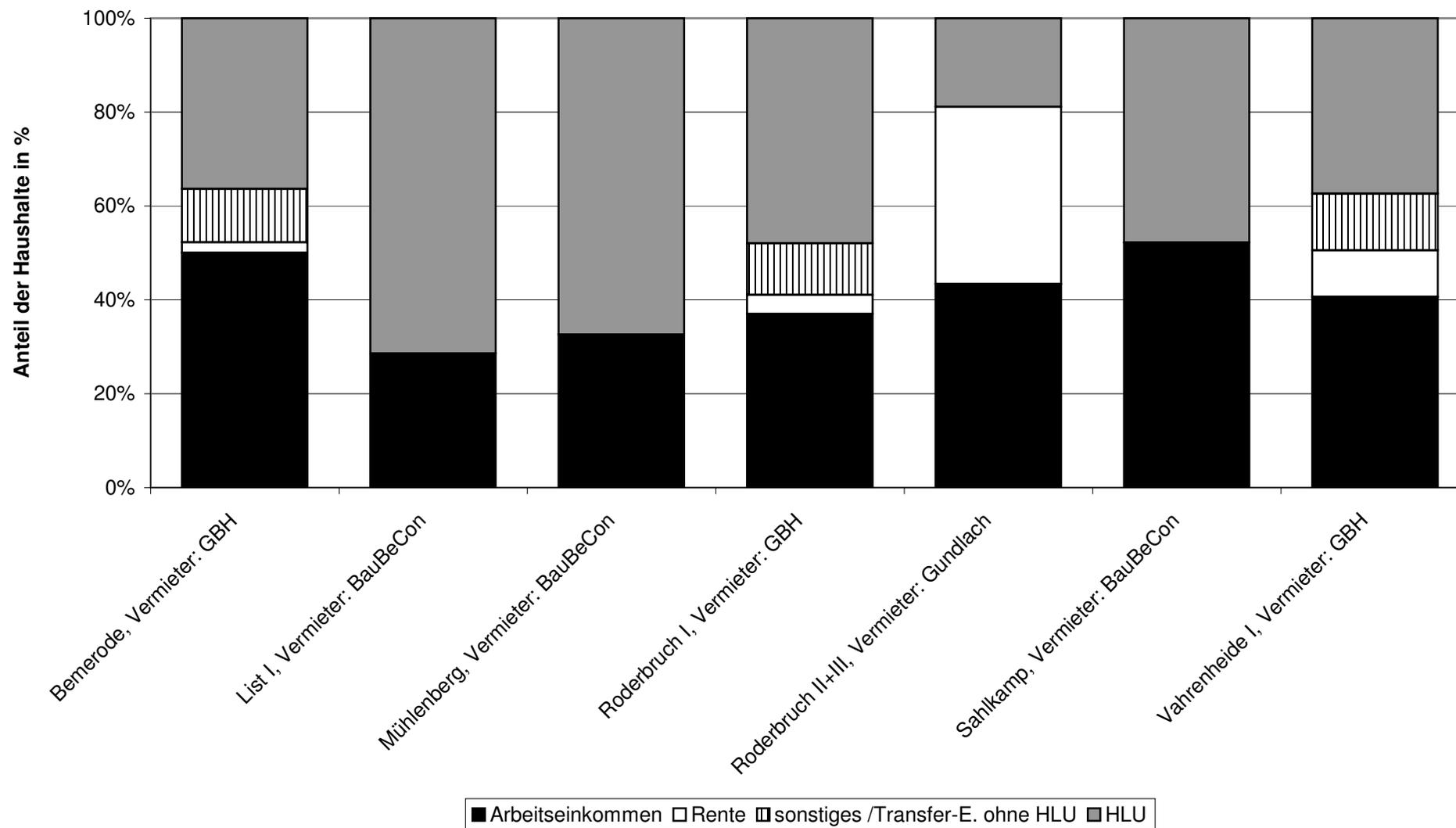
Vergleich zwischen den Auswirkungen der bis zum 31.03.2004 geltenden Gebietsfreistellungen und den vorgeschlagenen Neuregelungen

Stadtteil	Eigentümer	bis zum 31.03.2004 geltende Gebietsfreistellungen			ab dem 01.04.2004 geplante Gebietsfreistellungen			ab dem 01.04.2004 geplante zusätzliche Quotierung	Zunahme/ Abnahme der Belegrechtsverzichte	Erläuterung
		bisher freigestellte Wohnungen	Verzicht auf die Ausübung des Belegungsrechtes		geplante freizustellende Wohnungen	Verzicht auf die Ausübung des Belegungsrechtes				
			in %	Wohnungen		in %	Wohnungen			
Bemerode	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	308	75%	231	308	75%	231	0	0	Keine Veränderung.
Davenstedt	Reichsbund Wohnungsbau GmbH	264	25%	66	264	50%	132	0	66	Erhöhung des Belegrechtsverzichtes
Roderbruch	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	639	75%	479	639	75%	479	0	0	Keine Veränderung.
	Gundlach Wohnungsunternehmen	488 22	75%	366 17	510	75%	383	0		
Hainholz	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	630	21%	135			0	135	0	Gebietsfreistellung wird durch Quotierung ersetzt.
List	Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH	122	75%	92	122	75%	92	0	0	Keine Veränderung.
	GAGFAH Immobilien Management GmbH	114	25%	29	114	25%	29	0		
Linden-Süd	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	788	32%	250	757	32%	242	0	-16	Durch den Auslauf von Bindungen (bei beiden Vermietern) und Einzelverkäufen (bei der GBH) reduziert sich die Zahl der freigestellten Wohnungen geringfügig.
	Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG	51	25%	13	21	25%	5	0		
Mittelfeld	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	105	60%	63	105	60%	63	0	0	Keine Veränderung.

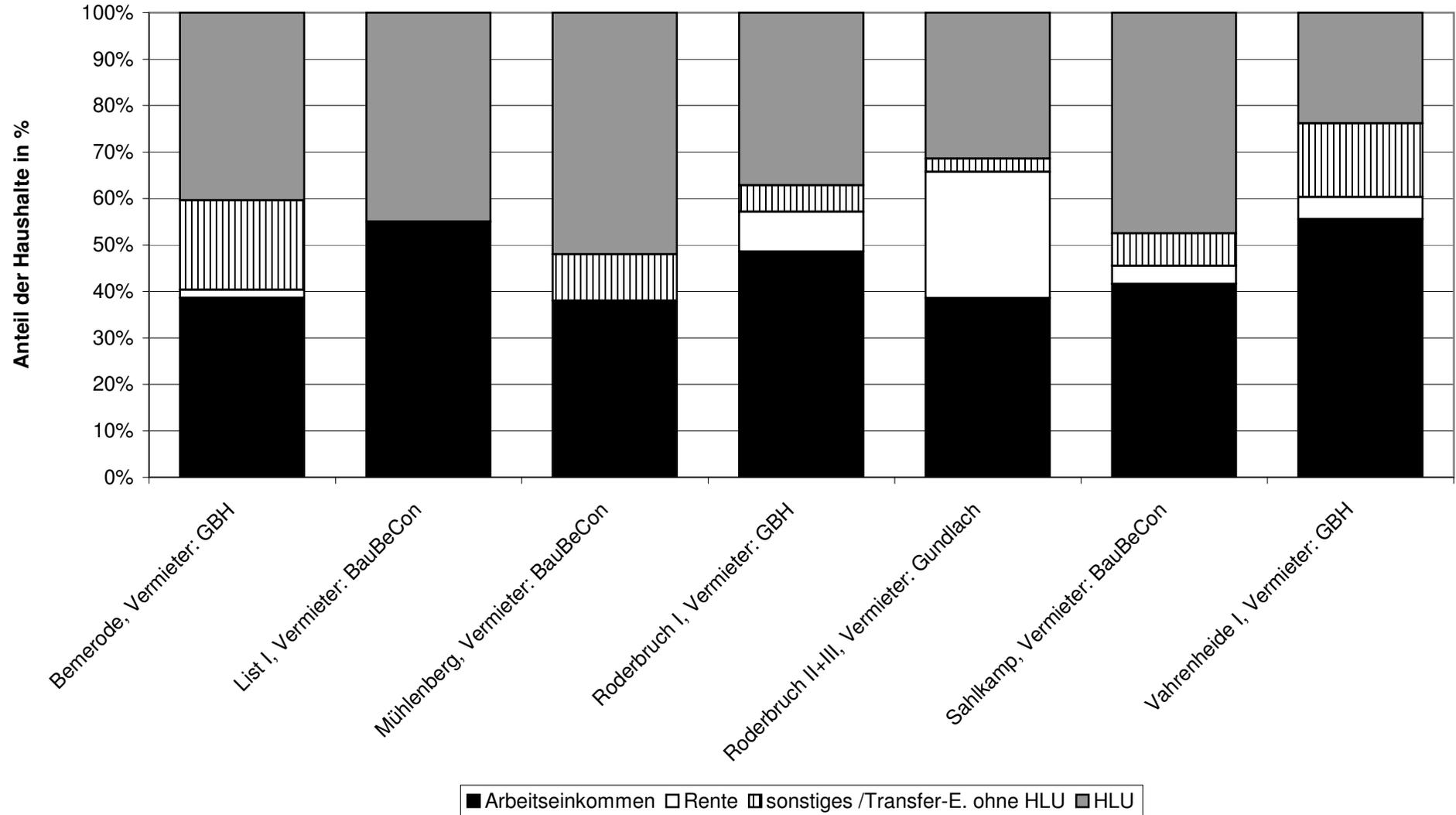
Vergleich zwischen den Auswirkungen der bis zum 31.03.2004 geltenden Gebietsfreistellungen und den vorgeschlagenen Neuregelungen

Stadtteil	Eigentümer	bis zum 31.03.2004 geltende Gebietsfreistellungen			ab dem 01.04.2004 geplante Gebietsfreistellungen			ab dem 01.04.2004 geplante zusätzliche Quotierung	Zunahme/ Abnahme der Belegrechtsverzichte	Erläuterung
		bisher freigestellte Wohnungen	Verzicht auf die Ausübung des Belegungsrechtes		geplante freizustellende Wohnungen	Verzicht auf die Ausübung des Belegungsrechtes				
			in %	Wohnungen		in %	Wohnungen			
Mühlenberg	Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH	250	75%	188	250	75%	188	0	-108	Abnahme der Belegrechtsverzichte durch nicht gestellten Antrag.
	GAGFAH Immobilien Management GmbH	216	50%	108	0		0	0		
Sahlkamp	Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH	687	75%	515	623	75%	467	0	-48	Durch den Auslauf von Bindungen reduziert sich die Zahl der freigestellten Wohnungen geringfügig.
Vahrenheide	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	809	100%	809	1.176	70%	823	680	228	Durch den Auslauf von Bindungen / Verkäufe (bei der GBH) Reduzierung der Freistellungsgebiete. Neu: geplante Belegrechtsvereinbarung mit der GBH. Keine neue Freistellung für 226 Wohnungen im Klingenthal (Abriß). Damit Erhöhung der Belegrechtsverzichte um "real" ca. 450 Wohnungen.
		992	51%	502						
	Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp (VASA)	0		0	36	100%	36	0		
Summe		6.485	60%	3.863	4.925	64%	3.134	815	122	
								3.949		

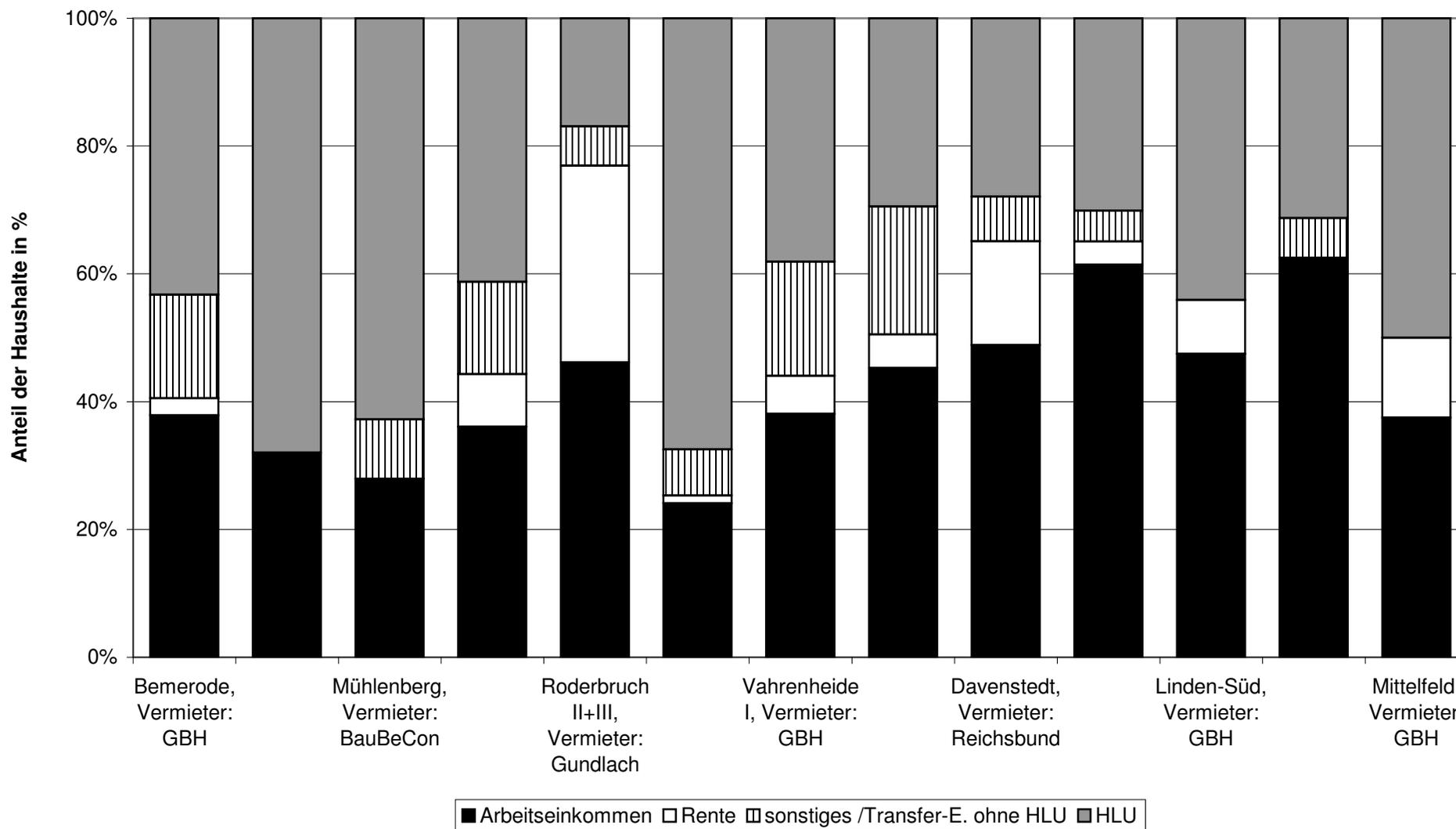
Einkommenssituation bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr (01.04.1999 - 31.03.2000)



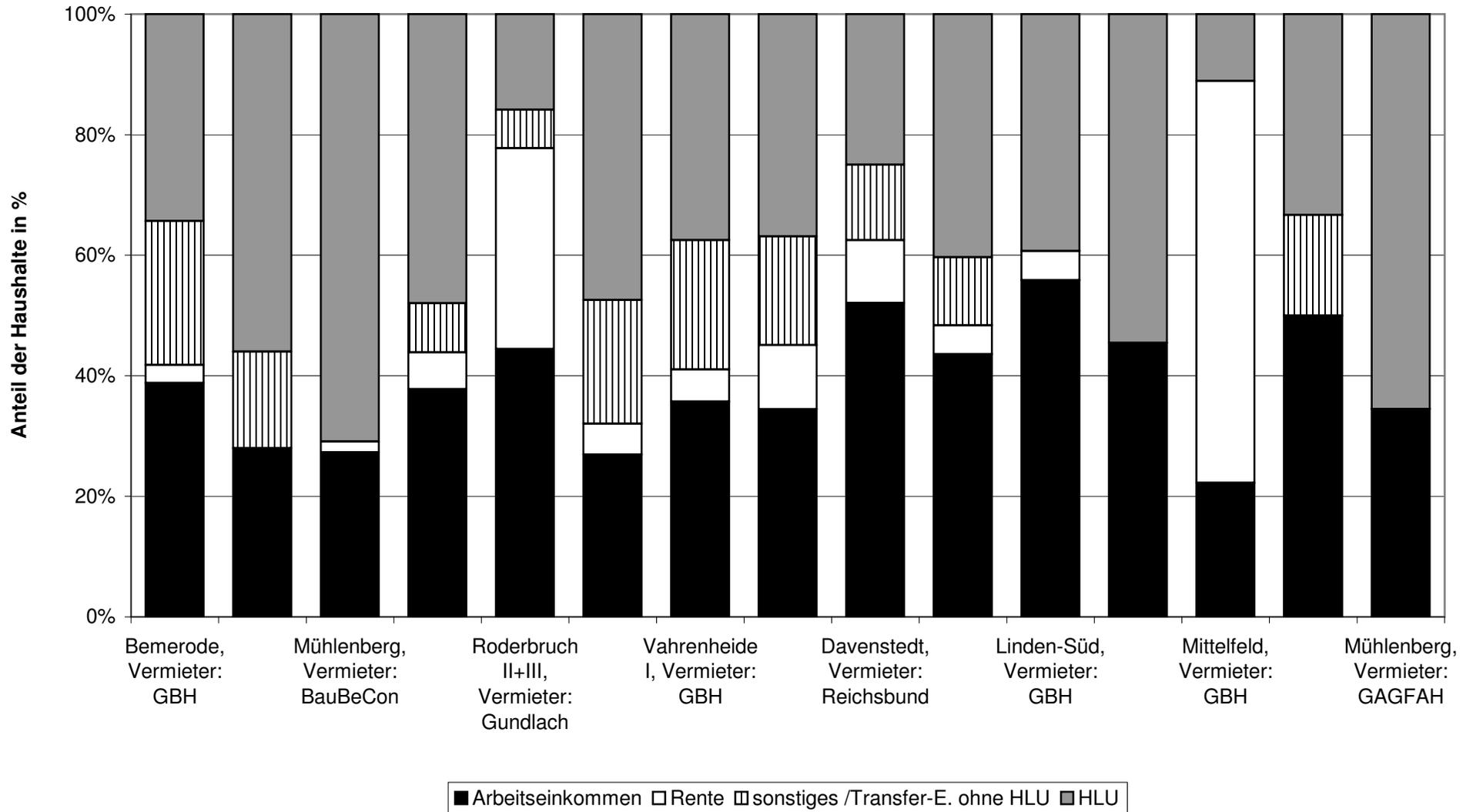
Einkommenssituation bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr (01.04.2000 - 31.03.2001)



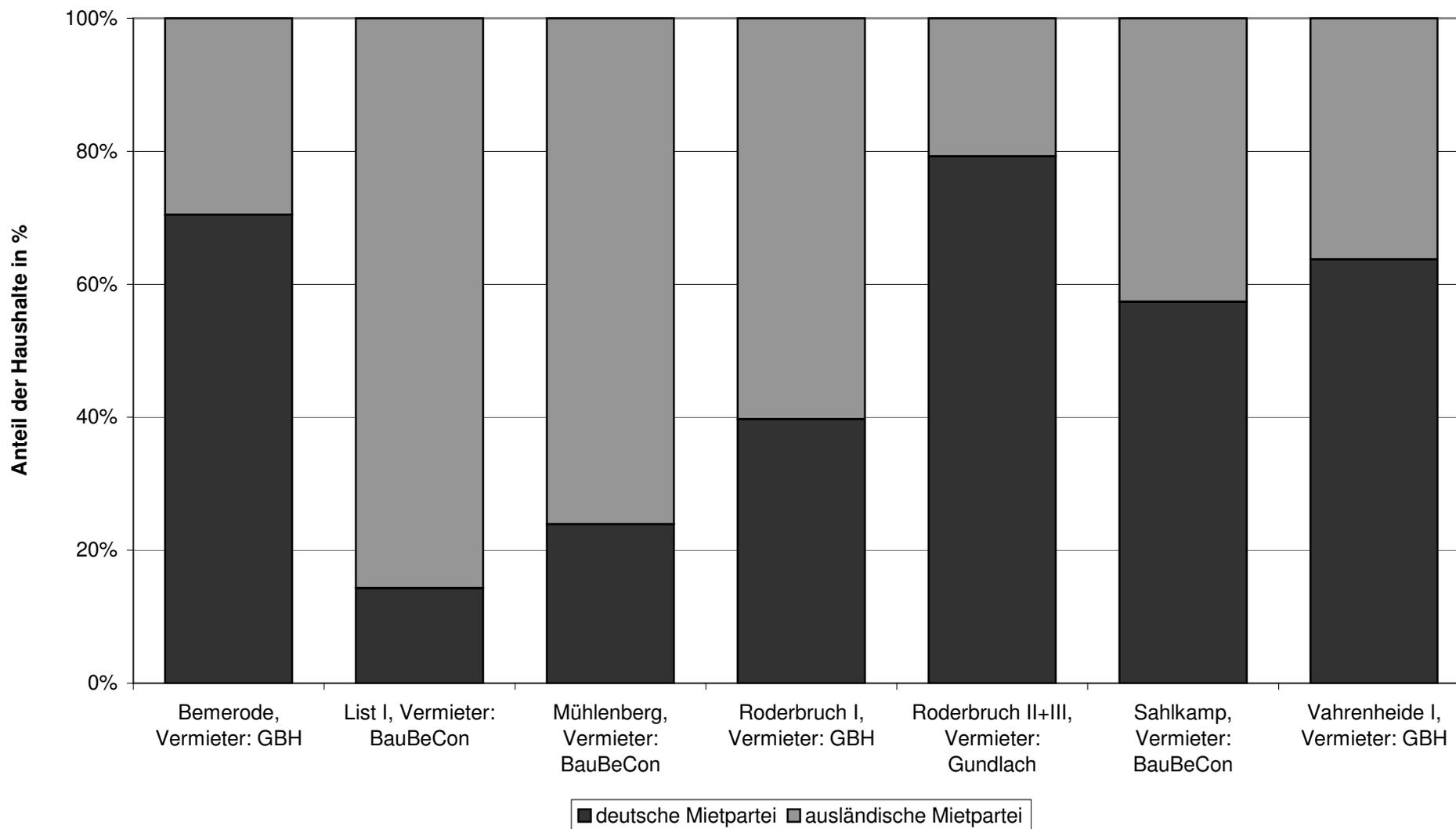
Einkommenssituation bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr (01.04.2001 - 31.03.2002)



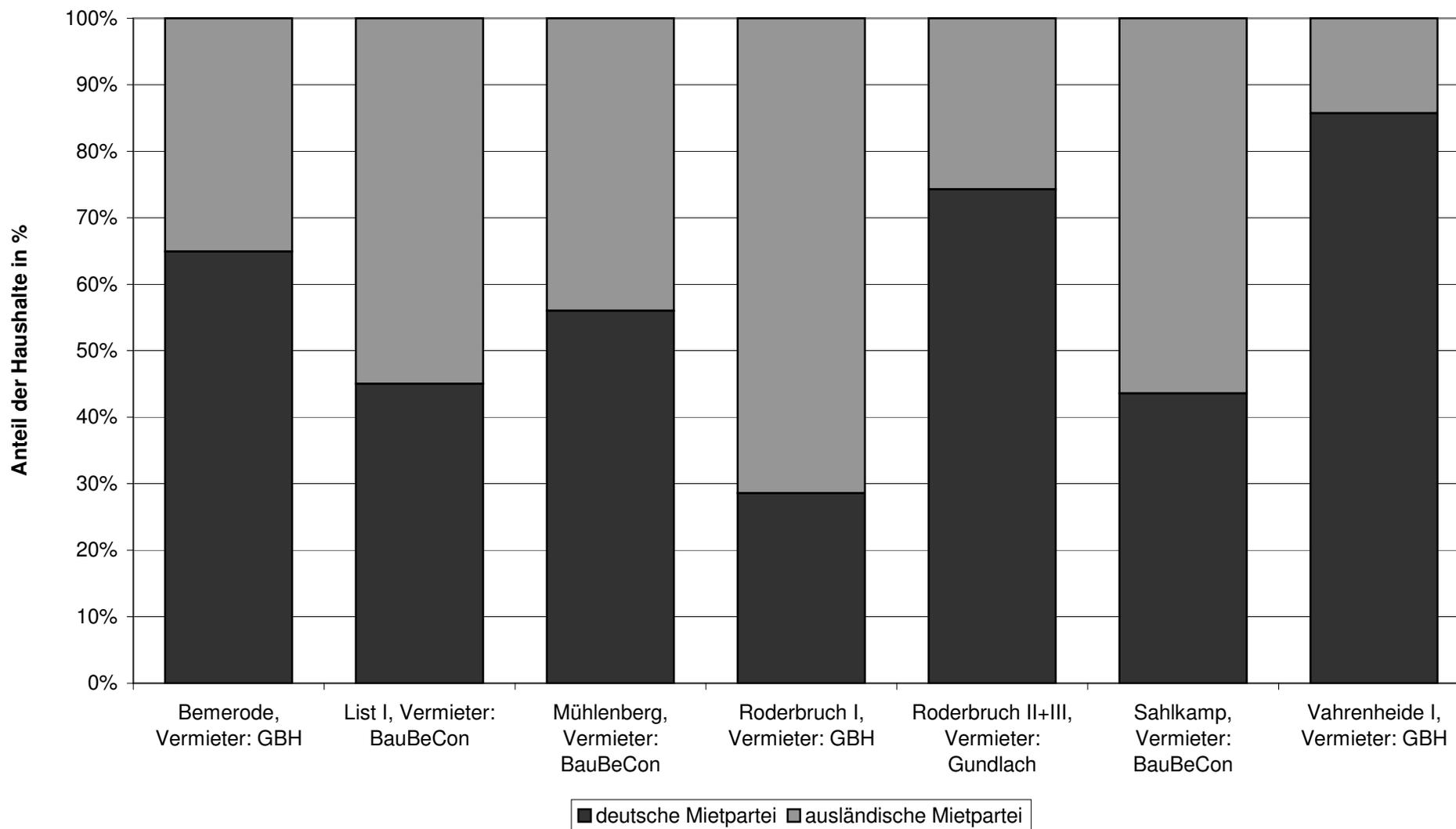
Einkommenssituation bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr (01.04.2002 - 31.03.2003)



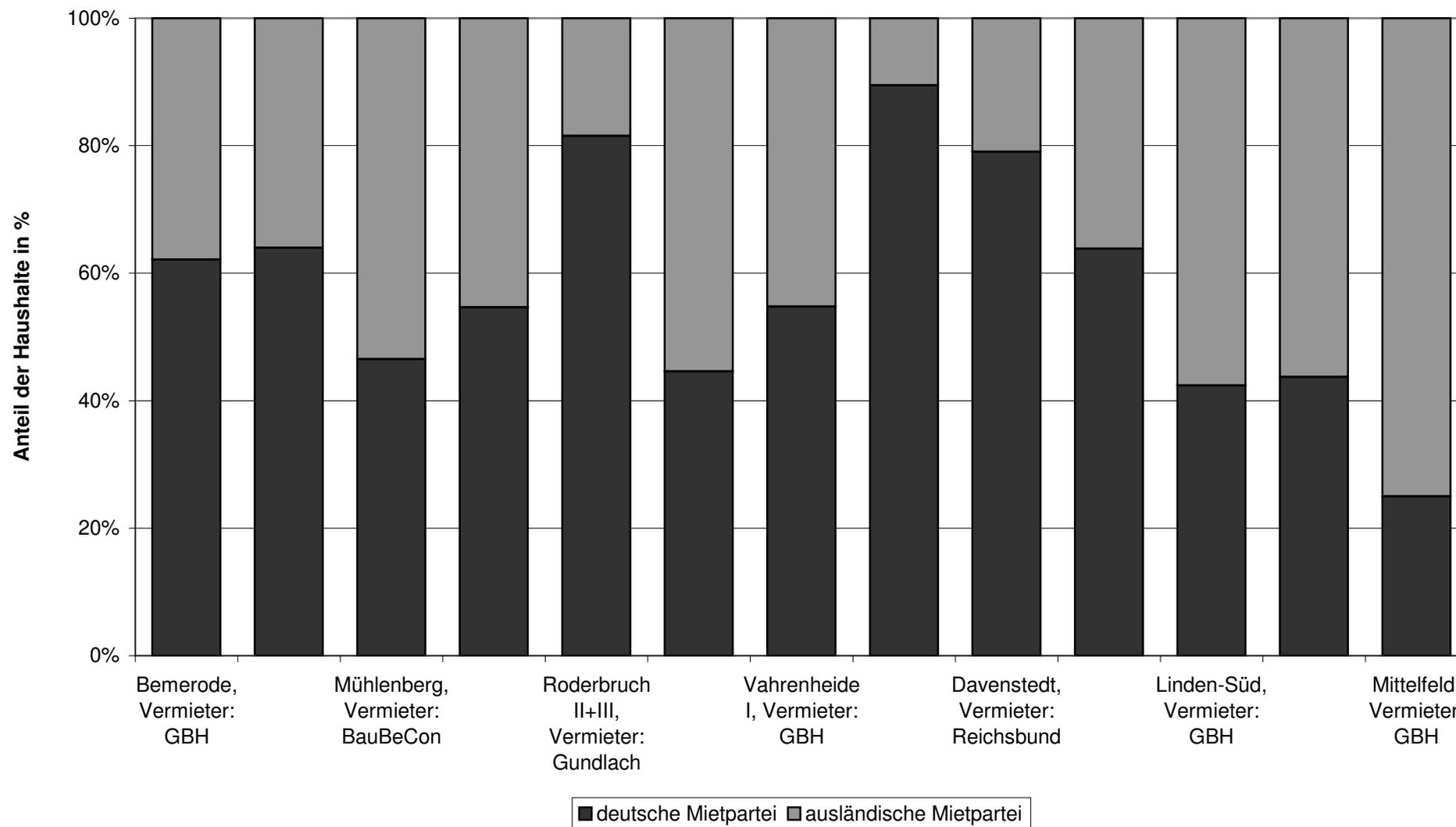
Nationalität bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr (01.04.1999 - 31.03.2000)



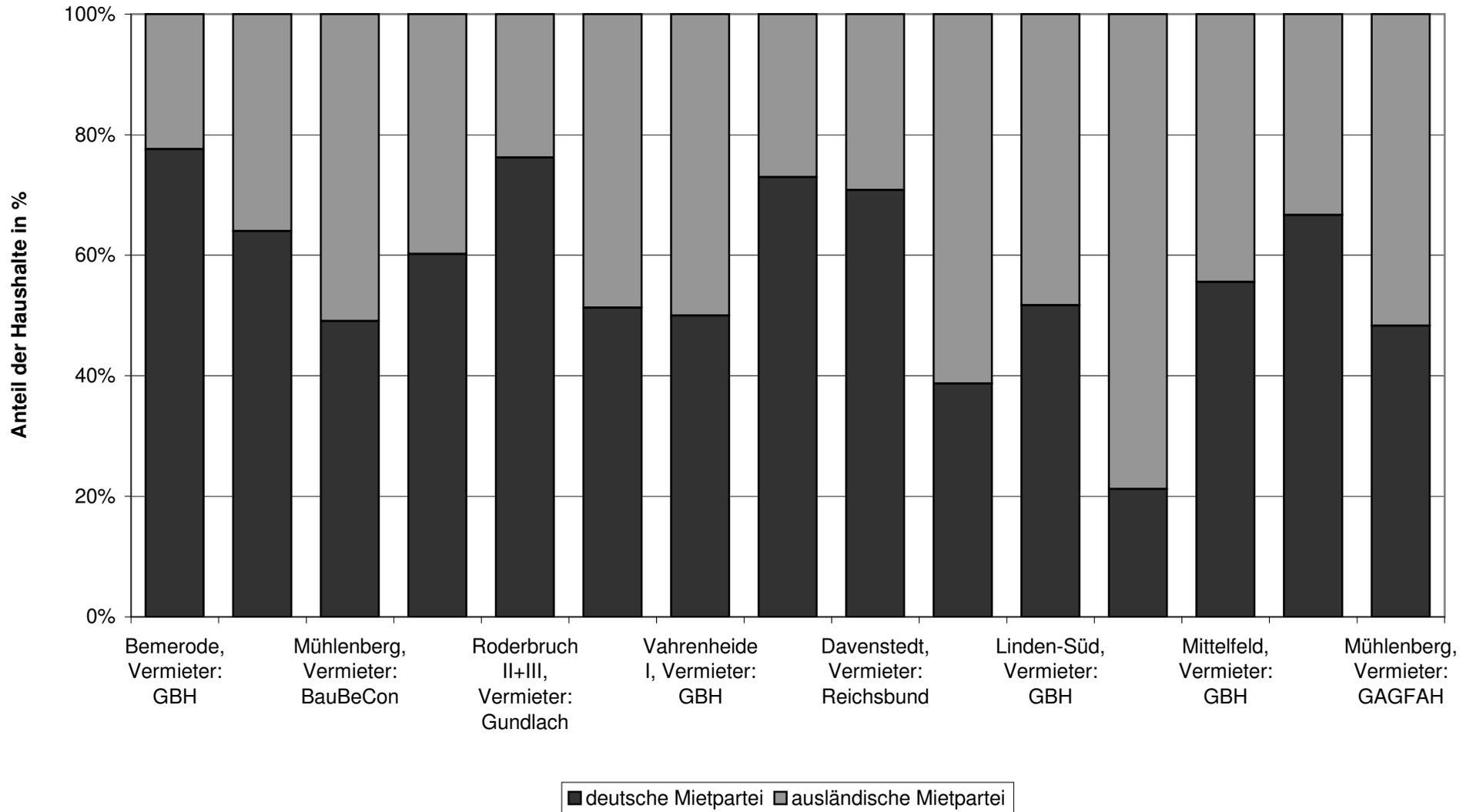
Nationalität bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr (01.04.2000 - 31.03.2001)



Nationalität bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr (01.04.2001 - 31.03.2002)



Nationalität bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr (01.04.2002 - 31.03.2003)



Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Sozialausschuss
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Damen und Herren des
Stadtbezirksrates Vahrenwald-List,
Bothfeld-Vahrenheide,
Buchholz-Kleefeld,
Kirchrode-Bemerode-Wülferode,
Döhren-Wülfel,
Ricklingen,
Linden-Limmer,
Ahlem-Badenstedt-Davenstedt,
Nord (zur Kenntnis)
An die Damen und Herren der
Kommission Sanierung Mittelfeld,
Vahrenheide-Ost (zur Kenntnis)

Nr. 0783/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

**Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen / Belegrechtsverzicht zur
Stabilisierung von Gebieten mit einer besonders belasteten Mieterstruktur -
Ergänzung zur Beschluss-Drucksache Nr. 0630/2004**

Die Verwaltung hat mit der Drucksache Nr. 0630/2004 die Verlängerung von bestehenden Gebietsfreistellungen und ergänzende Belegrechtsverzicht vorgeschlagen. In dieser Drucksache wurde auch über die bisherigen Erfahrungen mit den bestehenden Gebietsfreistellungen berichtet. Auf Grund eines technischen Versehens wurden die Anlagen 4 und 5, die eine Auswertung der in den Gebietsfreistellungsbereichen in der Vergangenheit erfolgten Vermietungen enthalten, unvollständig in die Drucksache übernommen.

Mit dieser Informationsdrucksache werden diese Unterlagen noch einmal in der vollständigen Fassung vorgelegt.

Anlage 1 (entspricht Anlage 4 der Drucksache 0630/2004):

Einkommenssituation bei Vermietung

Anlage 2 (entspricht Anlage 5 der Drucksache 0630/2004):

Nationalität bei Vermietung

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Siehe Drucksache Nr. 0630/2004

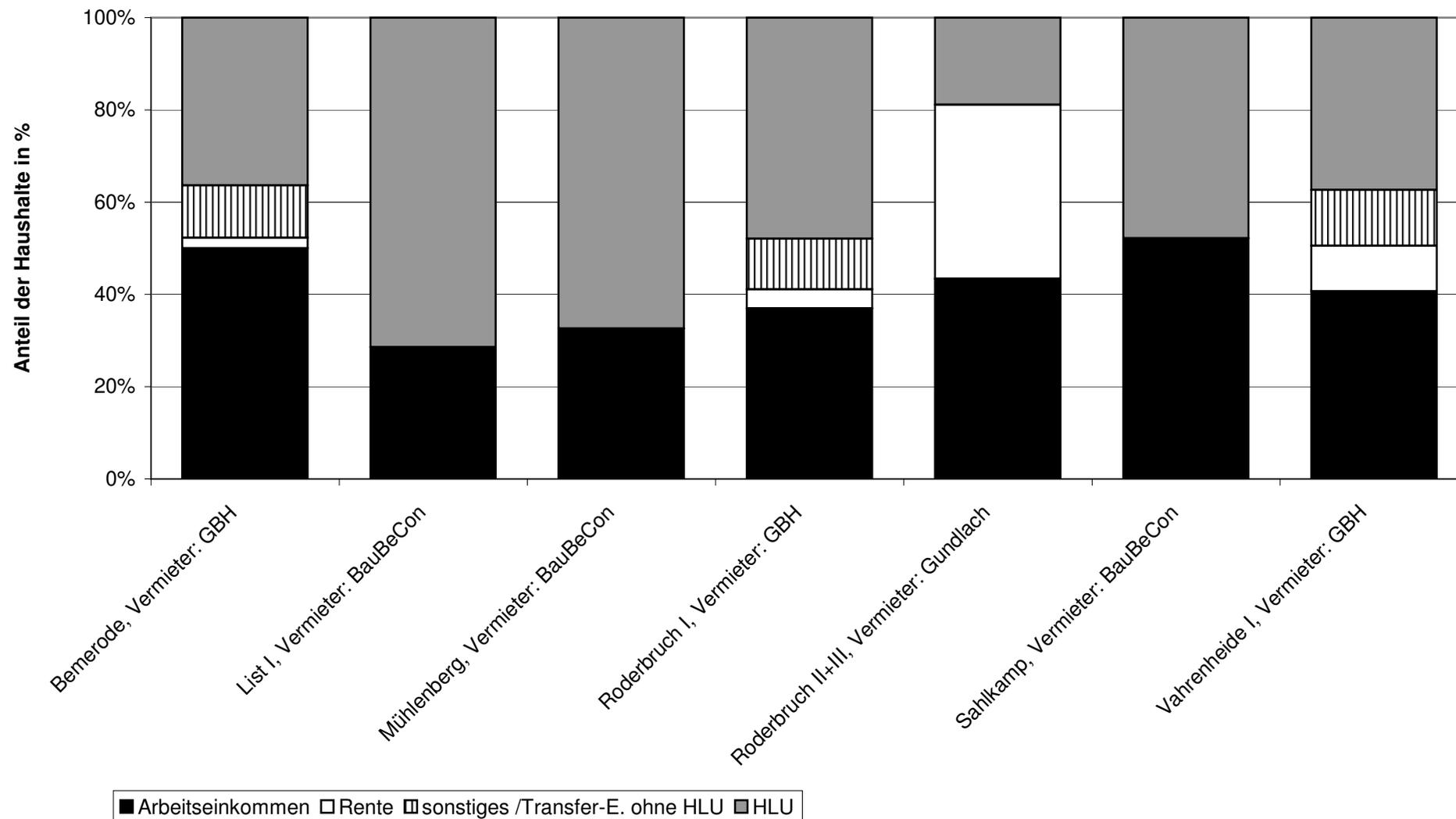
Kostentabelle

Siehe Drucksache Nr. 0630/2004

61.4

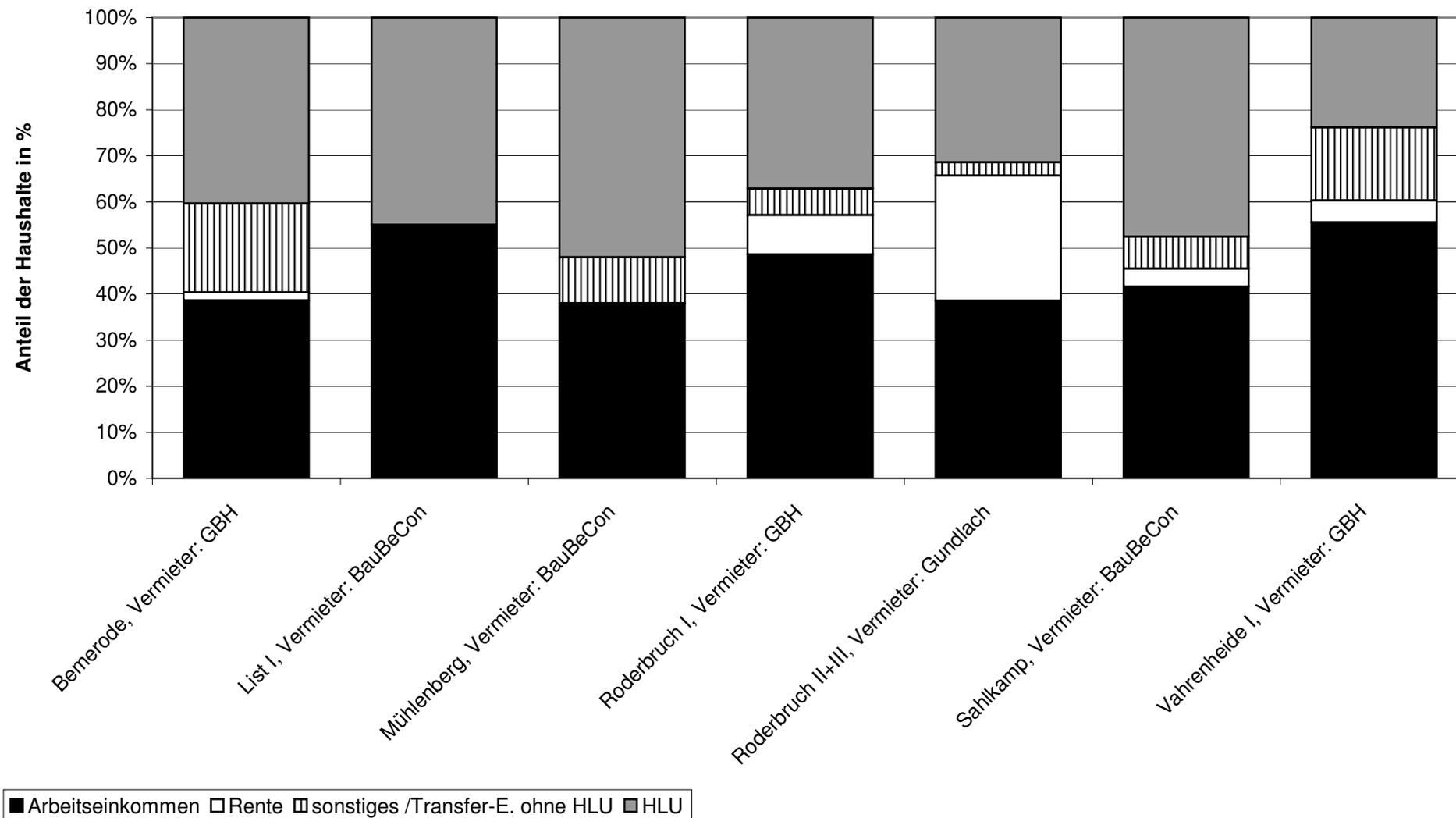
Hannover / 08.04.2004

Einkommenssituation bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr (01.04.1999 - 31.03.2000)



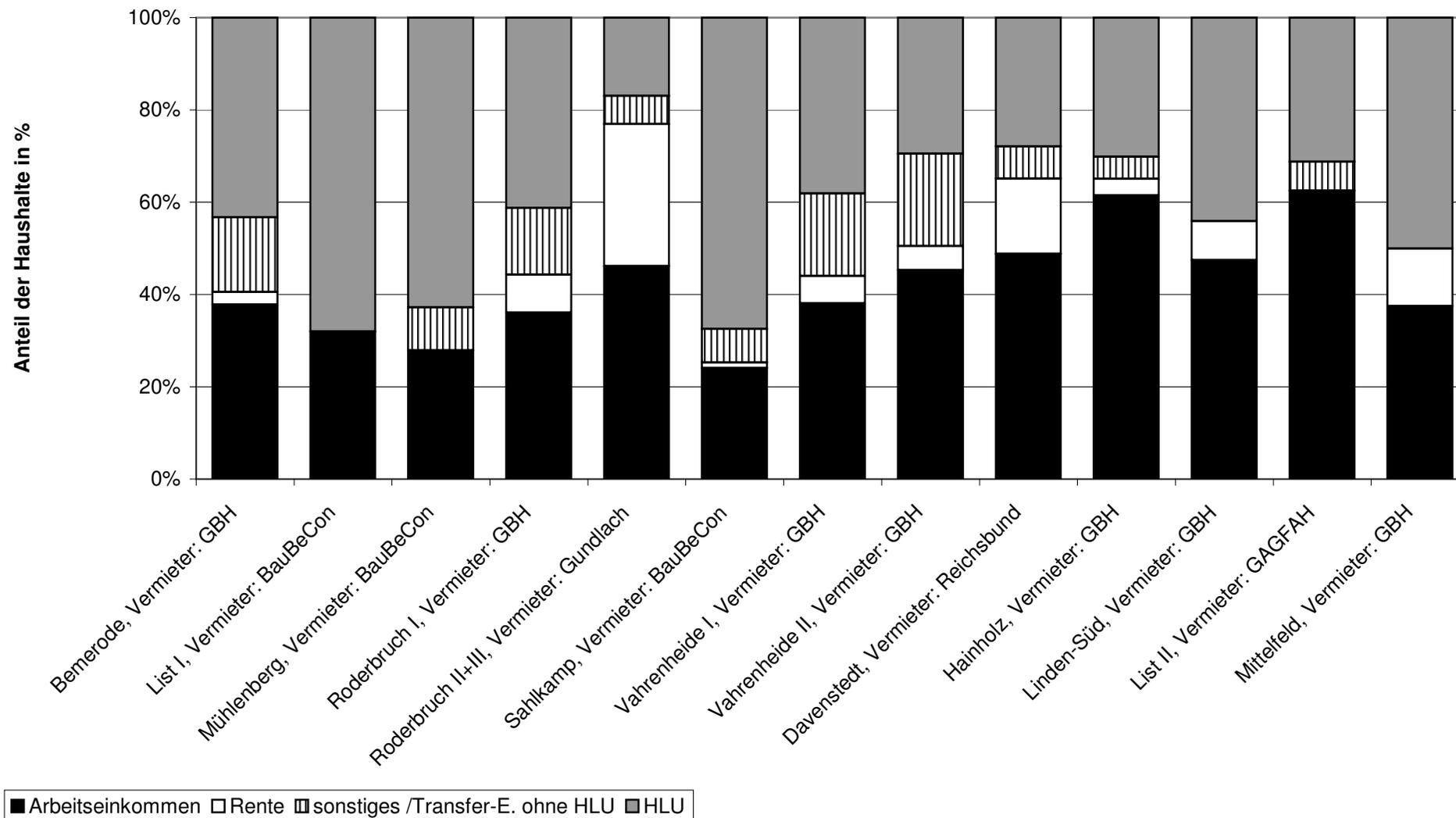
HLU: Hilfe zum Lebensunterhalt

Einkommenssituation bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr (01.04.2000 - 31.03.2001)



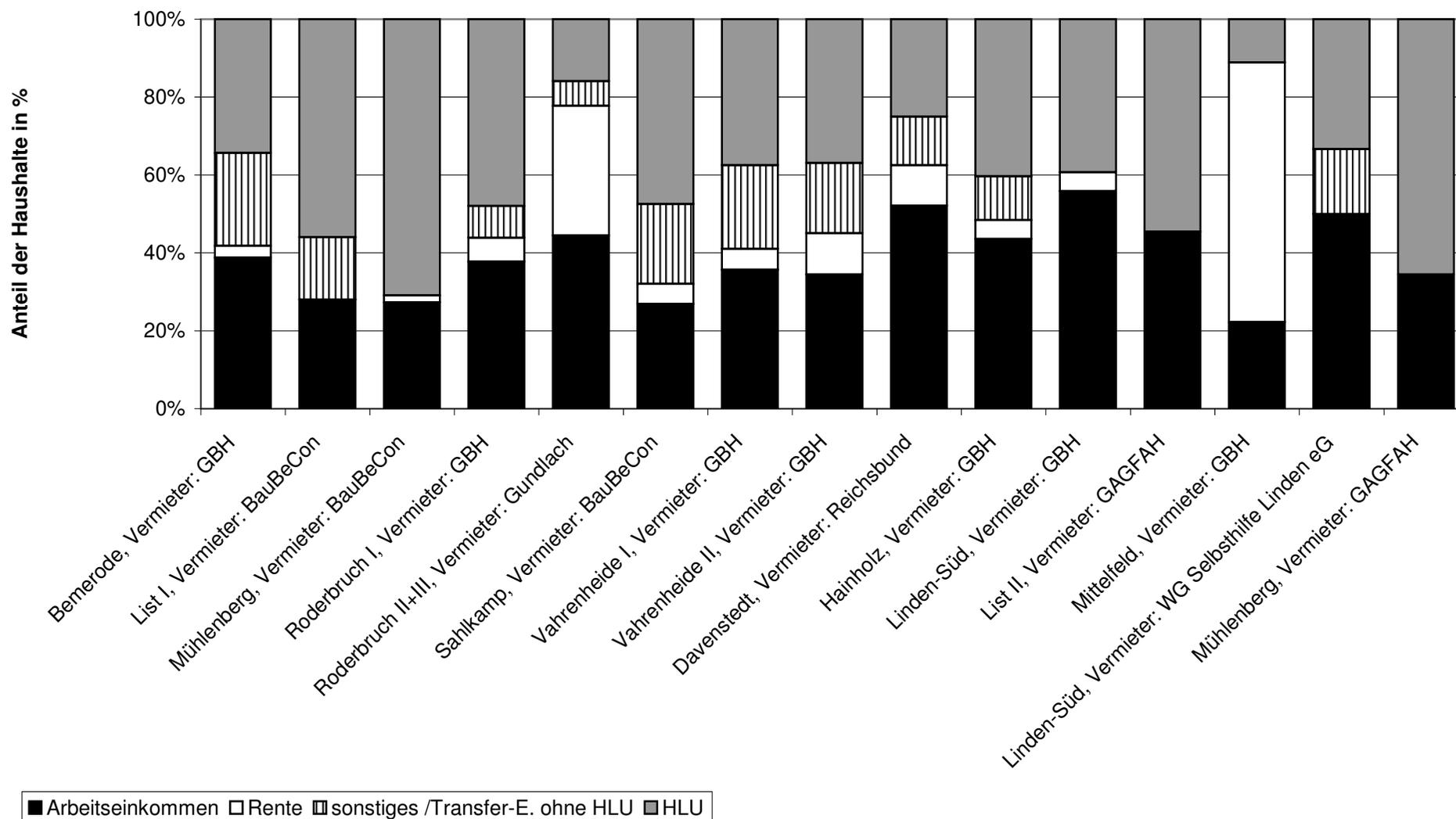
HLU: Hilfe zum Lebensunterhalt

Einkommenssituation bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr (01.04.2001 - 31.03.2002)

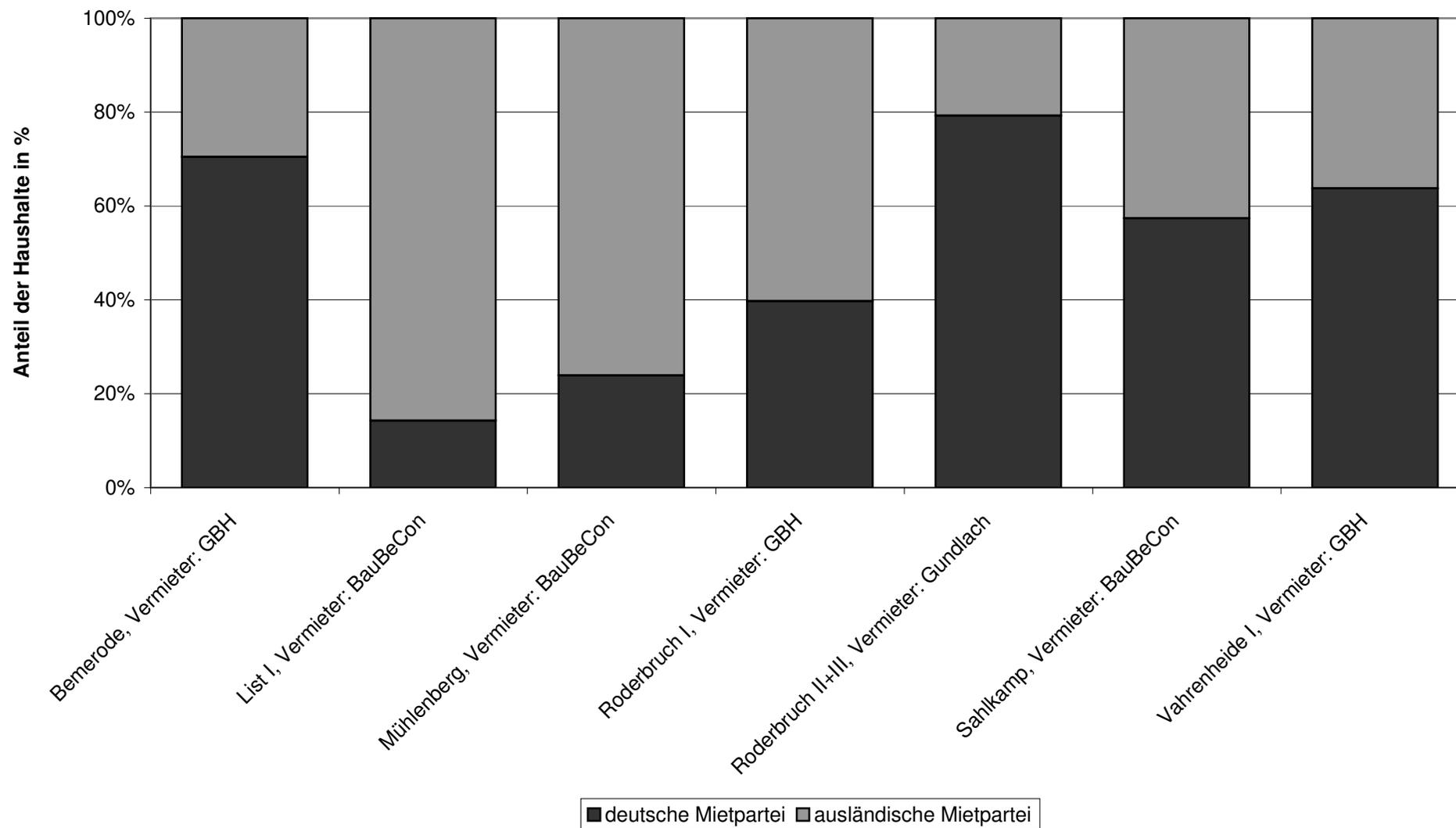


HLU: Hilfe zum Lebensunterhalt

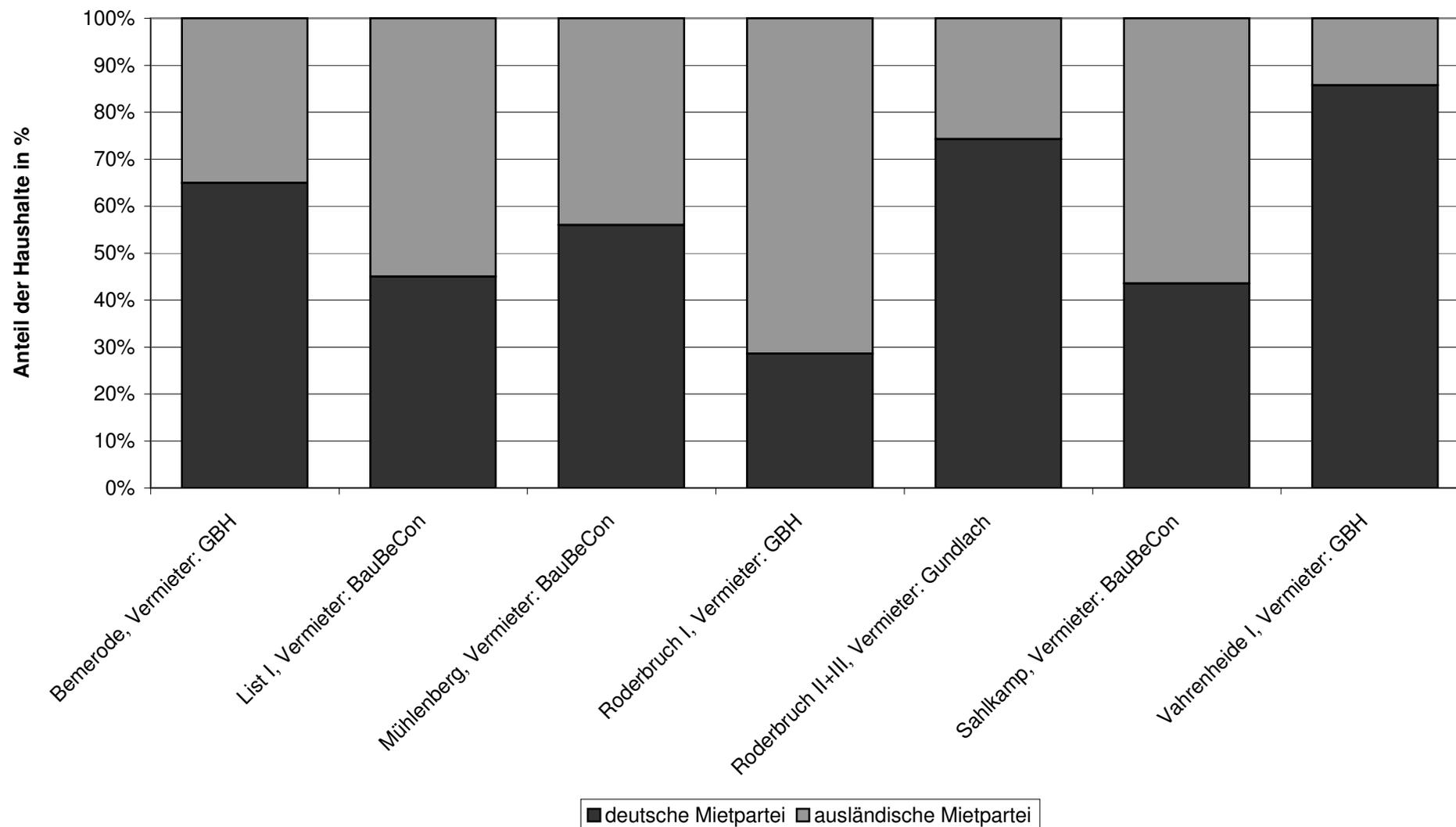
Einkommenssituation bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr (01.04.2002 - 31.03.2003)



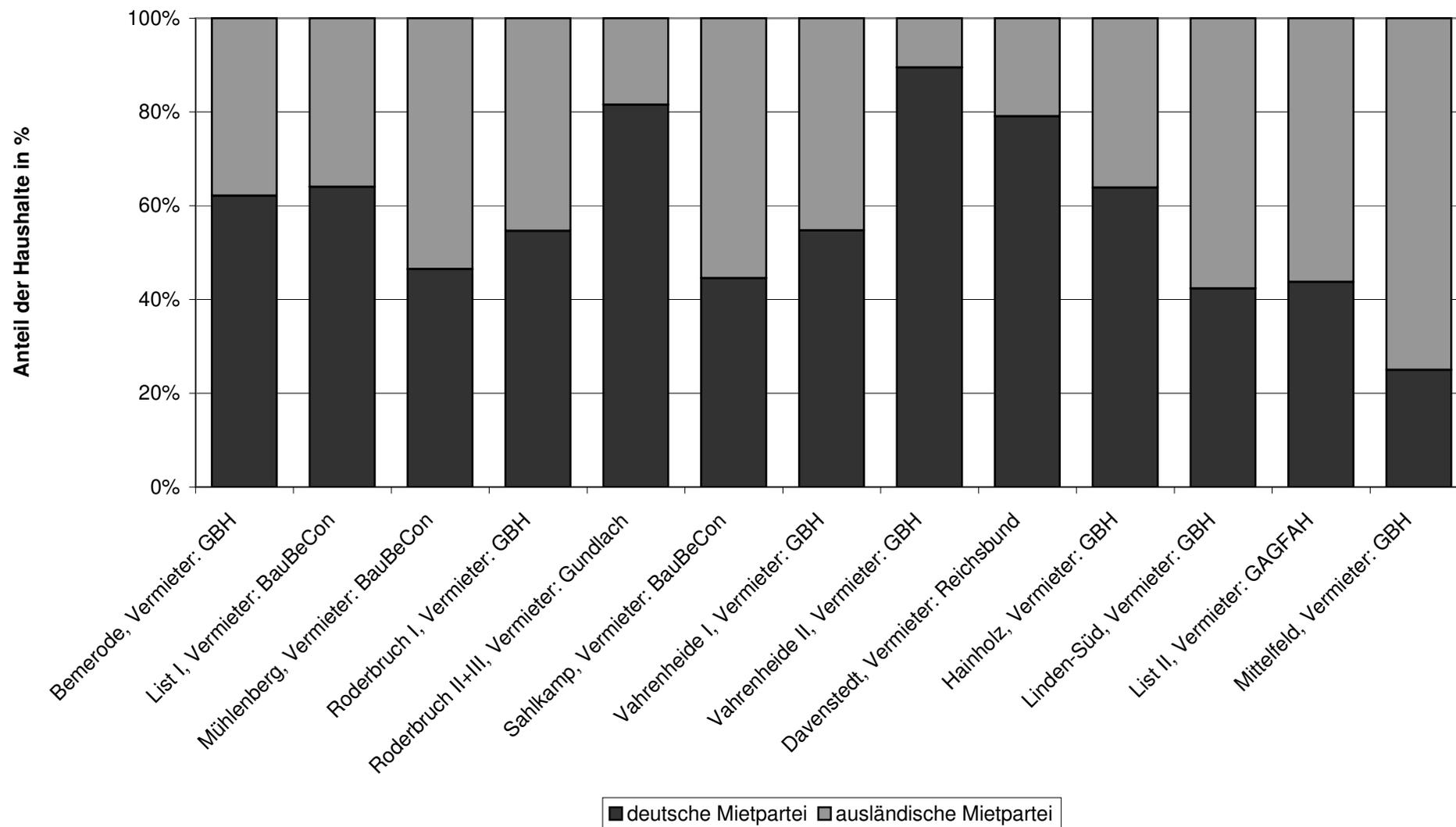
Nationalität bei Vermietungen im ersten Freistellungsjahr (01.04.1999 - 31.03.2000)



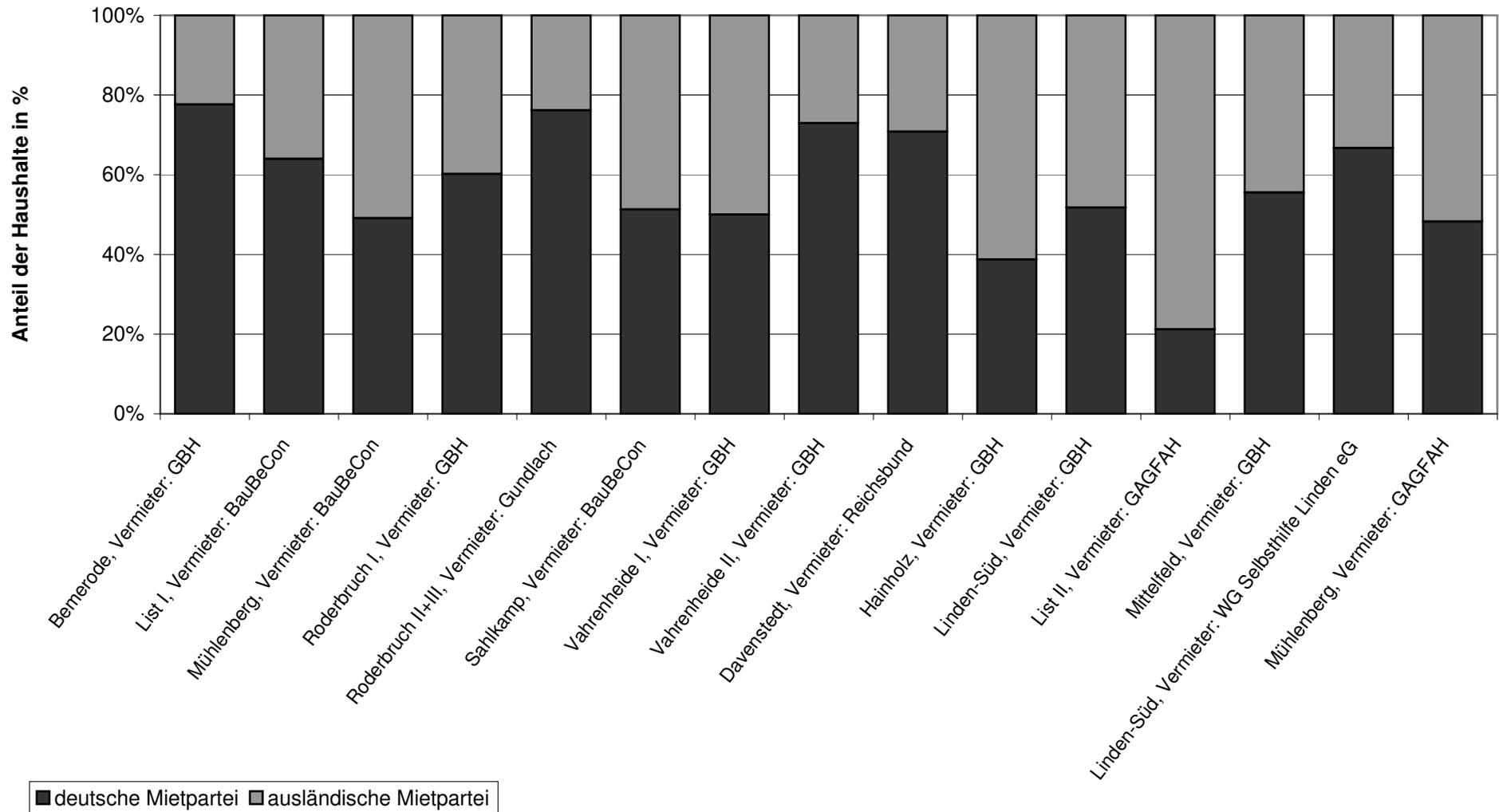
Nationalität bei Vermietungen im zweiten Freistellungsjahr (01.04.2000 - 31.03.2001)



Nationalität bei Vermietungen im dritten Freistellungsjahr (01.04.2001 - 31.03.2002)



Nationalität bei Vermietungen im vierten Freistellungsjahr (01.04.2002 - 31.03.2003)



Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0813/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Jährliche Preisanpassung bei der Nahwärmeversorgung am Kronsberg

Antrag,

einer Anpassung der Anschluss- und Benutzungsentgelte für die öffentliche Nahwärmeversorgung Kronsberg ab 01. April 2004 gemäß der als Anlage 1 beigefügten Preisliste zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Aussagen zur Geschlechterdifferenzierung gemäß Beschluss des Rates vom 03.07.2003 (siehe Drs. 1278/2003) sind im Falle dieser Drucksache nicht relevant und werden daher auch nicht näher ausgeführt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Die Stadtwerke Hannover AG und die GETEC Gesellschaft für Wärmeversorgung und Energiemanagement mbH Hannover sind von der Landeshauptstadt Hannover mit dem Betrieb der öffentlichen Nahwärmeversorgung Kronsberg beauftragt worden. Die inhaltlich gleichlautenden Verträge beider Nahwärmeversorger enthalten Preisgleitklauseln, die jährlich zum 01.04. eine Preisanpassung möglich bzw. erforderlich machen.

Der **Arbeitspreis** liegt gegenüber dem Vorjahr um ca. 1,4 % höher, da die Kosten für den Energiebezug (Basis: leichtes Heizöl HEL) für den Bezugszeitraum (2003) stiegen. Der Arbeitspreis wird je verbrauchter Megawattstunde Wärme berechnet, dies entspricht analog den abgerechneten Einheiten auf der Telefonrechnung.

Der **Leistungspreis** steigt gegenüber dem Vorjahr nur um ca.0,6 %, da zwar die Preise für Waren und Dienstleistungen anstiegen, sich aber die leicht gestiegenen Erlöse aus der Stromproduktion des BHKWs (Blockheizkraftwerkes) kostendämpfend auswirkten. Der

Leistungspreis ist für die vorgehaltene Anschlussleistung je kW, entspricht analog der Grundgebühr für den Telefonanschluß auf der Telefonrechnung.

Die Preisveränderungen für die einmalig fällig werdenden **Baukostenzuschüsse** und **Anschlusskosten** sowie für die **Übergabestationen** resultieren ebenfalls aus den gestiegenen Waren- und Dienstleistungspreisen.

Für den Durchschnittshaushalt bringt diese Preisanpassung ohne Berücksichtigung der Abrechnungskosten eine leichte Erhöhung der Wärmekosten. Für eine 70m²-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 30 Wohneinheiten erhöhen sich diese incl. Mehrwertsteuer durchschnittlich von 487 € auf 492 € jährlich (1,2 %). Für ein 100 m²-Reihenhaus erhöhen sich diese durchschnittlich von 643 € auf 651 € jährlich (1,2 %).

Die Stadt als Träger der öffentlichen Einrichtung der Nahwärmeversorgung Kronsberg hat die Pflicht, die Preise festzusetzen. Sie hat aber auch das Recht, niedrigere als die vertraglich mit den Nahwärmebetreibern vereinbarten Entgelte festzusetzen. Sie muss den Betreibern dann allerdings die Differenz als entgangene Einnahmen erstatten.

67.1
Hannover / 19.04.2004

Preisänderung 2004 für die Nahwärmeversorgung Kronsberg

Preisveränderung vom 01.04.2003 zum 01.04.2004

Alle Preise zuzüglich jeweils geltender gesetzlicher Umsatzsteuer.

Leistungspreis-Veränderung

Preis vor Preisänderung

35,37 Euro/kW Anschlußleistung

Preis nach Preisänderung

35,58 Euro/kW Anschlußleistung

Arbeitspreis-Veränderung

Preis vor Preisänderung

52,90 Euro/MWh Wärmeverbrauch

Preis nach Preisänderung

53,63 Euro/MWh Wärmeverbrauch

Preisveränderung Baukostenzuschuß (nur einmalig bei Neuanschluß fällig)

Preis vor Preisänderung

71,94 Euro/kW Anschlußleistung

Preis nach Preisänderung

73,41 Euro/kW Anschlußleistung

Preisveränderung Hausanschlußkosten (nur einmalig bei Neuanschluß fällig)

Preis vor Preisänderung

6,59 Euro/kW Anschlußleistung

Preis nach Preisänderung

6,73 Euro/kW Anschlußleistung

Preisveränderung Hausübergabestationen mit Speicher-Lade-System

(nur einmalig bei Neuanschluß fällig)

Heizleistung Preis vor Preisänderung Preis nach Preisänderung

Heizleistung	Einheit	Preis vor Preisänderung	Währung	Preis nach Preisänderung	Währung
5	kW	4.652,00	Euro	4.751,00	Euro
10	kW	4.696,00	Euro	4.796,00	Euro
20	kW	4.812,00	Euro	4.915,00	Euro
30	kW	4.829,00	Euro	4.932,00	Euro
40	kW	5.626,00	Euro	5.746,00	Euro
50	kW	5.671,00	Euro	5.791,00	Euro
75	kW	6.081,00	Euro	6.210,00	Euro
100	kW	6.424,00	Euro	6.560,00	Euro
150	kW	6.773,00	Euro	6.916,00	Euro
200	kW	8.512,00	Euro	8.692,00	Euro

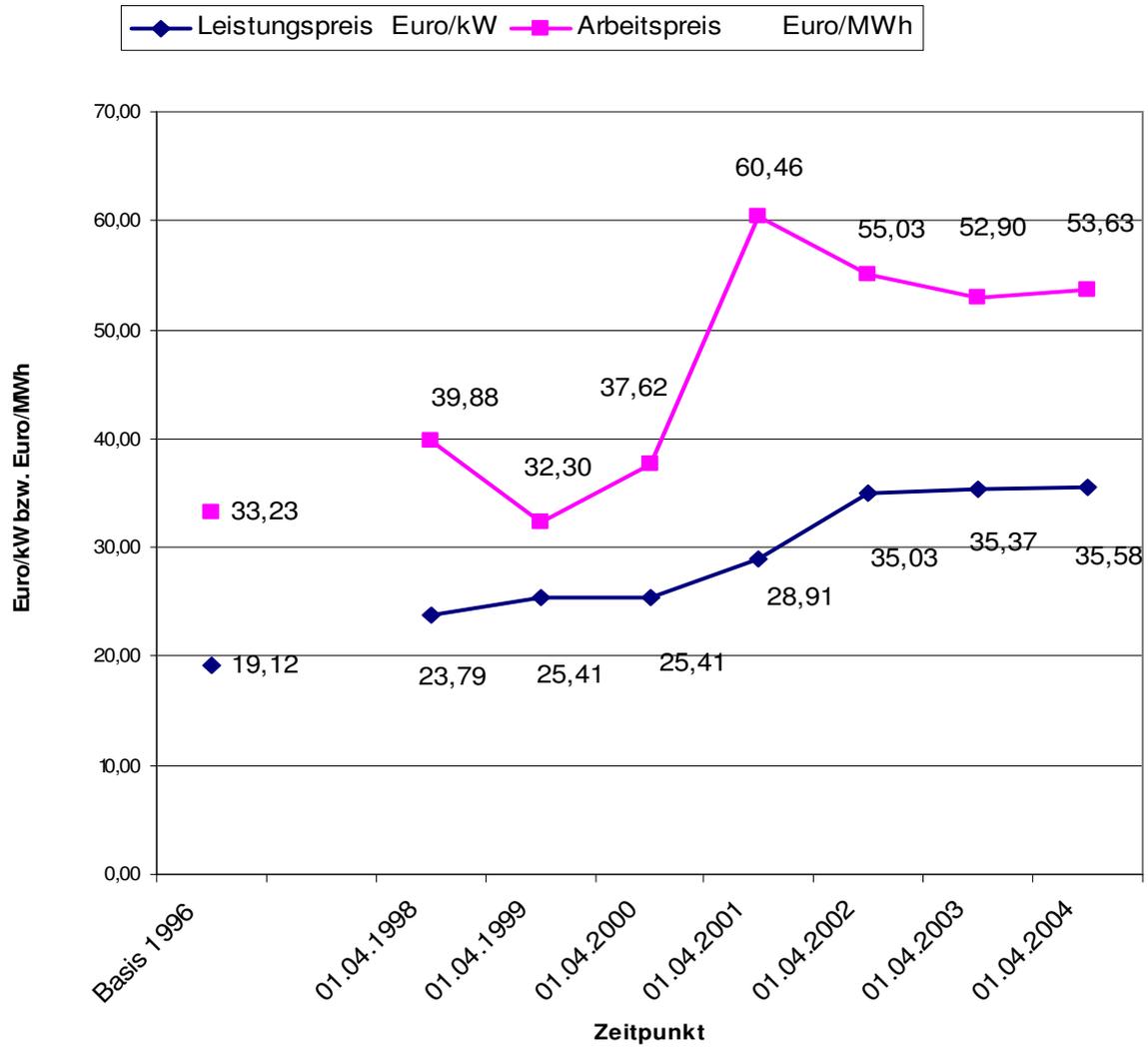
Preisveränderung Hausübergabestationen mit Durchflußwärmer

Heizleistung Preis vor Preisänderung Preis nach Preisänderung

Heizleistung	Einheit	Preis vor Preisänderung	Währung	Preis nach Preisänderung	Währung
5	kW	2.924,00	Euro	2.986,00	Euro
10	kW	2.924,00	Euro	2.986,00	Euro
20	kW	3.101,00	Euro	3.167,00	Euro

Im Einvernehmen zwischen Nahwärmebetreibern und Abnehmern können mit Zustimmung der LHH weitere Stationsgrößen zu anderen Preisen vereinbart werden.

Anlage 2 zur Drucksache Nr. /2004:
Preisentwicklung Nahwärme Kronsberg



]

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Ausschuss für Haushalt
Finanzen und Rechnungsprüfung

Nr. 0804/2004

Anzahl der Anlagen 6

Zu TOP

Finanz- und Leistungsbericht II/2003 des Fachbereiches Gebäudewirtschaft

Hiermit legt der Fachbereich Gebäudewirtschaft seinen Finanz- und Leistungsbericht für das zweite Halbjahr 2003 vor.

Der Bericht besteht aus

- dem Leistungsteil mit herausgehobenen Arbeitsthemen, Handlungszielen, Leistungsmaßstäben und Leistungszielen in 2003 sowie
- dem Finanzteil mit dem Quartalsbericht 4/2003 zum Erfolgsplan und zum Vermögensplan sowie einer Übersicht über die im zweiten Halbjahr initiierten bzw. bearbeiteten Projekte mit Darstellung des Mittelabflusses in den jeweiligen Projektbudgets.

Die Aussagekraft des Finanzberichts wird durch den Umstand eingeschränkt, dass die Arbeiten an den Jahresabschlüssen 2001 und 2002 noch andauern und somit die Basis für das Jahr 2003 noch nicht gesichert ist. Der Jahresabschluss 2001 befindet sich in der Prüfung. Verzögerungen sind in der noch nicht durchgeführten Auflösung der Anlagen im Bau aus den Jahren vor Gründung des GWB begründet. Es ist geplant, den Jahresabschluss 2002 im ersten Quartal 2004 zur Prüfung vorzulegen.

Wie im ersten Halbjahr war der Berichtszeitraum geprägt von

- Arbeiten an der sich zunehmend konsolidierenden Datenlage,
- der Bewertung des betrieblichen Grundvermögens und der Fortschreibung der Erfassung des Sanierungsstaus,
- der Umsetzung und Fortschreibung des Programms zur Nachhaltigen Gebäudesanierung für Schulen und Kindertagesstätten,

- dem Betrieb der Kosten- und Leistungsrechnung in der Testphase.

Die **Konsolidierung der Datenlage** als Voraussetzung für den technikunterstützten optimalen Einsatz von Steuerungsinstrumenten konnte durch verstärkten Einsatz von EDV verbessert werden.

Die Raumkataster für Schulen und Kindertagesstätten sind vollständig erfasst, für die übrigen Gebäude wird die Erfassung fortgesetzt.

Die Testphase der inzwischen aufgebauten Kosten- und Leistungsrechnung wurde noch einmal verlängert, weil die Arbeiten aus Kapazitätsgründen nicht im geplanten Umfang umgesetzt werden konnten.

Zur Bilanzierung des Grundvermögens des Fachbereichs Gebäudewirtschaft wurden alle notwendigen Entscheidungen herbeigeführt. Auf deren Grundlage wurde die Eröffnungsbilanz erstellt.

Das Softwareauswahlverfahren für die Zustandserfassung wurde weitergeführt. Das Ergebnis wird im ersten Quartal 2004 erwartet. Ziel ist es, eine Baumängeldokumentation mit Quantifizierung des Sanierungsstaus zum Zweck der Entwicklung einer verbesserten Instandhaltungsstrategie aufzubauen und gleichzeitig die Dokumentation des Sanierungsbedarfs als Grundlage für Investitionsentscheidungen weiter zu verbessern.

Die ökonomischen Ziele des Fachbereiches Gebäudewirtschaft liegen weiterhin vorrangig in der Kostensenkung bzw. der Kostenvermeidung durch technikunterstützte Verbesserung der Steuerungsinstrumente und wirtschaftlichen Umgang mit den verfügbaren Ressourcen, aber auch durch Reduzierung des Flächenbestandes. Auf dieser Grundlage wurden die Vorgaben für das Haushaltskonsolidierungsprogramm V im Umfang von 3,6 Mio € erarbeitet.

Nach der Grundsatzentscheidung der Verwaltungsführung vom 29.7.2003 zur Zusammenlegung des Fachbereiches Gebäudewirtschaft mit dem Fachbereich Bauen (Hochbau) stand die ökonomische Ausrichtung des neuen Betriebes im Mittelpunkt der Gestaltung einer neuen Struktur. Diese Arbeiten werden das Jahr 2004 bestimmen.

Die Erprobung des Modells zur Gebäudesanierung mit alternativer Finanzierung lief im Grundsatz plangemäß. Neben der Vorbereitung der Sanierung der IGS Mühlenberg (DS 0645/2003 N1) ist die Auswahl eines zu sanierenden Gebäudepools in Arbeit. Aufgrund der noch nicht vorliegenden Zustandserfassung wird die Auswahl erschwert.

Das Programm zur **Nachhaltigen Gebäudesanierung** für Schulen und Kindertagesstätten wurde plangemäß fortgesetzt. Von den im Zweijahresprogramm Nachhaltige Gebäudesanierung 2003/2004 zur Sanierung vorgesehenen 15 Schulen und 7 Kindertagesstätten wurden 13 Drucksachen beschlossen; mit der Bauausführung wurde zu einem großen Teil begonnen.

Aber nicht nur Schulen und Kindertagesstätten werden saniert: Im Berichtszeitraum wurde auch mit umfangreichen Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen am Freizeitheim Lister Turm und am Magazinturm der Stadtbibliothek begonnen.

Die Arbeitsbelastung der Beschäftigten im Fachbereich Gebäudewirtschaft, als deren Folge erhebliche Überstundenzahlen aufgebaut wurden, konnte noch nicht spürbar reduziert werden.

Die genannten Projekte werden auch die erste Jahreshälfte in 2004 bestimmen. Dabei

werden die Schwerpunkte weiterhin in der Steigerung der Datenqualität, der Konsolidierung des internen und externen Berichtswesens, der Vorbereitung auf die Übernahme weiteren Grundvermögens in 2005, der Fortführung der Sanierungsprogramme und der organisatorischen Optimierung liegen. Zusätzlich wird sich der Betrieb im Rahmen der Weiterführung der Kosten- und Leistungsrechnung auf den Nachweis der eigenen Wirtschaftlichkeit vorbereiten.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen	0,00	
sonstige Ein- nahmen	0,00		Finanzeinnah- men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

17
Hannover / 14.04.2004