

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2014/260

Ausschuss für Gesellschaft, Sport und Soziales	am 23.10.2014	TOP:
Verwaltungsausschuss	am 13.11.2014	TOP:
Rat der Stadt Laatzen	am 11.12.2014	TOP:

**Wohnobjekt für Alleinerziehende und deren Kinder „Villa Kunterbunt“,
Brucknerweg 2a, 30880 Laatzen
Aufhebung der Wohnraumbindung und Ablösung des Förderdarlehens**

Mit Ratsbeschluss vom 20.06.1996 wurde der Ev.-luth. Thomaskirchengemeinde Laatzen für ihr Bauvorhaben „Ökologischer und sozialer Wohnungsbau für Frauen“ ein erhöhtes Baudarlehen in Höhe von 127.822,97 € (250.000 DM) analog zur Förderung durch den damaligen Landkreis Hannover gewährt. Die aktuelle Restschuld beträgt noch 84.363,15 €.

Gemäß der vertraglichen Vereinbarung mit der NBank und der Region Hannover dürfen die Wohnungen nur an Alleinerziehende und Alleinstehende vermietet werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen, der bestätigt, dass die Einkommensgrenzen nach § 3 NWoFG (Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz) und die vorgeschriebenen Wohnungsgrößen eingehalten werden. Zusätzlich erhielt die Stadt Laatzen als Bauortgemeinde ein Belegungsrecht.

Die Idee des Bauherrn war, bezahlbaren Wohnraum alleinerziehenden Frauen mit Kindern und alleinstehenden Frauen zur Verfügung zu stellen. Die ökologischen Aspekte waren damals in ihrer Art einmalig in Laatzen. Zur Förderung des sozialen Zusammenlebens, wurden im Gebäude Gemeinschaftsbereiche eingerichtet. Des Weiteren lag dem Konzept eine soziale Begleitung zu Grunde. Hierfür wurde für die Bewohnerinnen zunächst über eine AB-Maßnahme eine Sozialarbeiterin eingesetzt. Nach Ablauf dieser Maßnahme lief das Begleit-Projekt aus, da keine Anschlussfinanzierung möglich war.

Nach 17 Jahren liegt die Hälfte der Wohnungen oberhalb der Mietobergrenze. Eine Vermietung an bedürftige Personen ist in diesen Fällen ausgeschlossen, da sie zu teuer geworden sind. Die Thomaskirchengemeinde sieht sich nicht mehr in der Lage, den für eine sinnvolle Umsetzung der ursprünglichen Konzeptidee erforderlichen Aufwand zu gewährleisten. Die Objektbetreuung erfolgt daher bereits seit Jahren

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung andere Teams	EStr	BGM
Diktatz.: 50 Schr				

durch gewerbliche Hausverwalter. Auch aus Sicht der Stadt Laatzen erscheint das Projekt nicht mehr zeitgemäß. Zwar sind derzeit alle zehn Wohnungen belegt, allerdings stammt nur eine Mieterin aus Laatzen, alle anderen Personen kommen aus der Umgebung.

Die ökologischen Anlagen sind sanierungsbedürftig oder funktionieren nicht mehr, da sie in den zurückliegenden Jahren nicht sachgerecht bedient wurden. Auch das soziale Konzept wird nicht mehr angenommen. Die wenigen Frauen aus der Zielgruppe lehnen häufig die Anmietung einer solchen Wohnung aufgrund der bestehenden inhaltlichen Zweckbestimmung ab.

Die Kirchengemeinde bemüht sich seit geraumer Zeit um einen Verkauf des Objektes. Im Fall einer Veräußerung der geförderten Wohnungen, ist allerdings zuvor die Zustimmung der NBank, der Region Hannover und der Stadt Laatzen einzuholen. Darüber hinaus sind dem neuen Erwerber sämtliche Verpflichtungen aus den Vereinbarungen aufzuerlegen. Die Zweckbestimmung begann mit der Bezugsfertigkeit und endet nach Ablauf von 25 Jahren. Die Bezugsfertigkeit war am 01.08.1997, so dass die Zweckbestimmung mit Ablauf des 31.07.2022 endet.

Aufgrund der bestehenden Zweckbindung ist es jedoch nahezu unmöglich, einen Kaufinteressenten zu finden. Um überhaupt eine realistische Veräußerungsmöglichkeit zu erlangen, wird daher die Aufhebung der Zweckbindung angestrebt. Diese würde erst mit der Veräußerung wirksam. Die zu dem Zeitpunkt des Verkaufs noch bestehende Darlehens-Restschuld soll sodann komplett abgelöst werden.

Ein entsprechender Antrag wurde mit Schreiben vom 04.07.2013 durch die Ev.-luth. Thomaskirchengemeinde Laatzen erstmalig bei der Region Hannover gestellt. Die Region Hannover hat eine entsprechende Prüfung und Entscheidung in Aussicht gestellt, sofern die Stadt Laatzen signalisiert, dass für die Fortführung des Projekts kein weiterer Bedarf besteht und sie damit einer Aufhebung der Zweckbestimmung zustimmen würde.

Vor dem Hintergrund des o.g. Sachverhalts ist beabsichtigt, dem Anliegen der Ev.-luth. Thomaskirchengemeinde Laatzen zu entsprechen und der Region Hannover mitzuteilen, dass die Stadt Laatzen einem Wegfall der Zweckbestimmung im Fall eines Verkaufs des Objektes zustimmt.

Prinz