

Mitteilung
- öffentlich -

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Laatzen

Drucksachen-Nr.: 2019/266/1

am 21.10.2019

TOP:

Nutzung der Immobilie Rotdornallee 11
- Anfrage der Gruppe SPD-Grüne-Linke-Faull-Scheibe im Rat
- Stellungnahme der Verwaltung

Bevor auf die einzelnen Fragen eingegangen wird, möchte ich folgende grundsätzliche Anmerkungen vorausschicken:

Die Stadt Laatzen ist immer bemüht, die Menschen nach Möglichkeit dezentral unterzubringen und unnötige Umzüge oder Umsetzungen zu vermeiden. Insbesondere gilt dies für die Unterbringung von Familien. Darüber hinaus wird auch auf individuelle persönliche Anforderungen und Bedürfnisse geachtet, wie sie z. B. durch das Alter der betroffenen Personen, Schulbindungen, körperliche Einschränkungen oder besondere Familiensituationen (wie z. B. Alleinerziehend) entstehen können, was im Übrigen der Umsetzung eines Ratsbeschlusses aus dem Jahre 2012 entspricht

Dass gekaufte oder angemietete Wohnungen oder Wohneinheiten in Gemeinschaftsunterkünften auch zeitweise leer stehen und der Stadt dennoch Kosten für diese Unterkünfte entstehen, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Es ist in der Praxis sehr schwer voraussehbar, wann welcher Wohnraum aufgrund einer akuten Wohnungs- oder Obdachlosigkeit oder einer Zuweisung benötigt wird. Es müssen daher auch Unterkünfte vorgehalten werden, um dann im Notfall schnell und angemessen reagieren zu können, und zwar auf die unterschiedlichsten Situationen. Es müssen sowohl Möglichkeiten zur Unterbringung für Familien, als auch für Einzelpersonen und Personen mit besonderen Bedürfnissen vorgehalten werden. Um diese Handlungsfähigkeit zu erhalten, müssen auch Reserven zur Verfügung stehen.

In Laatzen gibt es einen erheblichen Bedarf an Wohnraum für große Familien. Damit ist Wohnraum ab 4 Zimmern und mehr gemeint. Das Gebäude in der Rotdornallee wurde u. a. auch deshalb angemietet, weil es fünf große Wohneinheiten mit jeweils 95 qm Wohnfläche bietet und daher genau diesem Bedarf entspricht. Auch im Interesse einer gleichmäßigen Verteilung der Menschen mit Fluchtgeschichte über die verschiedenen Stadtteile ist das Gebäude in der Rotdornallee in Oesselse ein geeigneter Standort.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnungen			
Diktatz.: 50					

Da die Gemeinschaftsunterkunft Gutenbergstraße 15 zum Ende März 2020 geschlossen werden soll und nicht zu erwarten ist, dass bis dahin alle dort untergebrachten männlichen Einzelpersonen eigenen Wohnraum gefunden haben werden, ist die Unterbringung in den anderen bestehenden Gemeinschaftsunterkünften erforderlich. Um hier handlungsfähig zu sein, müssen derzeit mehr Unterbringungskapazitäten vorgehalten werden. Auch dazu dient die Unterkunft in der Rotdornallee.

Auch zukünftig und nach der Schließung der Gemeinschaftsunterkunft Gutenbergstraße werden freie Kapazitäten erforderlich sein, um auch weiterhin handlungsfähig zu bleiben und auch im Fall nicht vorhersehbarer Entwicklungen organisiert reagieren zu können.

Die Fragen nach der Nutzung der Rotdornallee 11 können wie folgt beantwortet werden:

1. In welcher Höhe hat die Stadt im Zeitraum Sommer 2018 bis März 2019 Miete für die Immobilie gezahlt, obwohl die Räume aufgrund baulicher Mängel nicht nutzbar waren?

Antwort:

Die Stadt Laatzten hat im Zeitraum vom 15.06.2018 bis heute monatlich 3.385 € Grundmiete und 500 € Nebenkosten für die Immobilie Rotdornallee 11 an den Vermieter gezahlt.

Die Gründe für die Nichtnutzung sind bauordnungsrechtlicher Art. Es liegen keine baulichen Mängel vor, die der Eigentümer noch zu beseitigen hätte. Die bisherige Baugenehmigung beinhaltet eine Vielzahl von Nebenbestimmungen aufgrund der Nutzung des Gebäudes als Gemeinschaftsunterkunft. Das Gebäude soll aber nicht mehr als Gemeinschaftsunterkunft, sondern als Unterkunft mit wohnungsähnlichem Charakter, also eher wie ein „Mehrfamilienhaus“ genutzt werden. Die Stadt war mit diversen Auflagen der Nutzungsgenehmigung nicht einverstanden und hat daher eine Änderung der Genehmigung beantragt. Diese hat mehr Zeit in Anspruch genommen, als ursprünglich vorausgesehen wurde.

2. Wurden für den fraglichen Zeitraum Mietkürzungen vorgenommen?

a) Falls ja: in welcher Höhe?

b) und falls nein: aus welchen Gründen?

Antwort:

Vertraglich vereinbart war, dass die Renovierungsarbeiten spätestens am 31.08.2018 abgeschlossen sein sollen.

Da der Vermieter bis zu diesem Zeitpunkt nicht alle Arbeiten vertragsgemäß abgeschlossen hatte, wurde ihm eine Nachfrist bis Mitte Oktober 2018 gesetzt. Ein dann im Oktober von der Stadt Laatzten veranlasster E-Check des Gebäudes hatte Mängel an der Elektrik aufgezeigt. Der Eigentümer wurde daraufhin

unter Fristsetzung bis zum 31.12.2018 aufgefordert, die Beseitigung der Mängel zu veranlassen und durch einen nochmaligen E-Check nachzuweisen, dass die Mängel nicht mehr vorliegen. Für den Fall, dass diese Frist zur Mängelbeseitigung nicht eingehalten wird, wurde eine Mietkürzung angedroht. Der Eigentümer hat den Nachweis der Mängelfreiheit erbracht und am 17.12.2018 erfolgte die Übergabe des Gebäudes an die Stadt Laatzen.

Das Team Recht war sowohl bei der Vertragsgestaltung als auch bei der Mängelanzeige und der Ankündigung der Mietminderung beteiligt. Eine Mietminderung ist nur nach einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung rechtmäßig. Aufgrund der Nachweise des Eigentümers zur Mängelbeseitigung war diese nicht mehr erforderlich. Der Anspruch des Eigentümers auf die vollständige Miete ergibt sich aus dem Mietvertrag. Eine Nichtzahlung oder Kürzung ohne Beachtung der gesetzlichen Vorschriften wäre unsererseits rechtswidrig gewesen.

3. Sind die durchgeführten Renovierungsarbeiten ganz oder teilweise von der Stadt bezahlt worden?

c) Falls ja: In welcher Höhe und wurde dafür die Miete gekürzt?

Antwort:

Die Renovierungsarbeiten sind vollständig in der Verantwortung und auf Kosten des Eigentümers durchgeführt worden.

4. Wann hat der Vermieter der Stadt angezeigt, dass die Renovierungsarbeiten beendet sind und die Immobilie wieder bezugsfertig ist?

Antwort:

Vertraglich war ein Abschluss der Renovierungsarbeiten zum 31.08.2018 vereinbart. Dieser konnte nicht eingehalten werden, da es sowohl beim Einbau der Küchen als auch bei der Erneuerung der Außenfassade zu Verzögerungen gekommen ist. Es hat ein Termin zur Übergabe des Gebäudes am 19.09.2018 stattgefunden. Bei diesem Termin wurden noch Punkte festgestellt, die der Eigentümer noch nacherfüllen musste. Dafür wurde dem Eigentümer eine Frist bis Mitte Oktober gesetzt, um diese vertraglichen Vereinbarungen noch nachzuholen. Im Zuge der geplanten Übergabe des Gebäudes wurde auch der bereits erwähnte E-Check durchgeführt.

Am 07.11.2018 fand ein Gespräch zwischen dem Eigentümer und der Stadt Laatzen statt. Insbesondere sind hier auch die diversen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung sowie das Ergebnis des E-Checks besprochen worden. Die Nebenbestimmungen ergeben sich aus der Nutzung des Gebäudes als Unterkunft zur städtischen Unterbringung und nicht aus dem Gebäude selbst. Es wäre daher Aufgabe der Stadt gewesen diese zu erfüllen, was jedoch nur mit großem Aufwand möglich gewesen wäre.

Die Stadt hatte sich daher dazu entschlossen, die Änderung der Genehmigung zu beantragen. Die Renovierungsarbeiten sind bereits seit Oktober 2018 beendet. Ein mängelfreier E-Check liegt seit Mitte Dezember 2018 vor.

5. Wann ist mit dem Einzug von Familien in die Unterkunft zu rechnen?

Antwort:

Die bauordnungsrechtlich vorgesehene Schlussabnahme soll im Dezember erfolgen und das Gebäude danach ab Januar 2020 belegt werden. Derzeit werden die noch zur Erfüllung der bestehenden Auflagen notwendigen Arbeiten ausgeführt.

6. Wie stellen Sie eine rechtzeitige und umfassende Information des Netzwerkes in Ingeln-Oesselse sicher? Schließlich kommt es bei der Betreuung der Geflüchteten elementar auf die aktive Unterstützung der Ehrenamtlichen an.

Antwort:

Wie auch bereits in der Vergangenheit wird das Netzwerk regelmäßig im Rahmen des eingerichteten Runden Tisches über Veränderungen informiert. Wenn der Termin für eine Belegung abzusehen ist, wird es, wie auch in der Vergangenheit, eine Einladung der Mitglieder des Netzwerks Ingeln-Oesselse zu einem Runden Tisch in der Unterkunft geben.

Auch während der Zeit, in der die Unterkunft nicht belegt war, fanden im Juni und September 2018, sowie Ende März 2019 Runde Tische statt, zu denen auch eingeladen wurde. Bei diesen Treffen sind die Ehrenamtlichen von der zuständigen städtischen Sozialarbeiterin sowie der Teamleiterin Soziale Sicherung über den Fortgang der Entwicklungen und die weiteren Planungen informiert worden. Das in Aussicht gestellte Belegungstermine dann, aus zum Mitteilungszeitpunkt nicht vorhersehbaren Gründen, später nicht eingehalten werden konnten, ist sicherlich bedauerlich. Es wurde daher beim letzten Runden Tisch auch kein Belegungsdatum genannt, da die tatsächliche Dauer des Genehmigungsverfahrens zu dem Zeitpunkt nicht absehbar war. Die Behauptung, es seien bewusst falsche Aussagen gegenüber den Ehrenamtlichen getätigt worden, weise ich daher zurück. Dass die geplanten Belegungstermine aufgrund der o. g. Abläufe mehrfach verschoben werden mussten, war für die zuständigen Mitarbeitenden weder vorhersehbar noch zu verantworten.

Im Auftrag:

Stefan Zeilinger