

**Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP 21.08.2025
und Mitteilung des Senats vom 30.09.2025**

„Geplante Flüchtlingsunterkunft am Standort des ehemaligen Borgfelder Landhauses“

Vorbemerkung der Fragestellerin:

„Am Standort des ehemaligen „Borgfelder Landhauses“ in Bremen-Borgfeld soll ein Neubau entstehen, der als Flüchtlingsunterkunft genutzt werden soll. Die Baupläne, die Anmietung durch die Stadt Bremen sowie die Anwohnerproteste und rechtlichen Auseinandersetzungen haben in der Öffentlichkeit zu Diskussionen geführt.

Angesichts der hohen öffentlichen Kosten, der sensiblen Standortwahl und der rechtlichen Vorgaben zur Vergabe öffentlicher Aufträge besteht ein berechtigtes Interesse an umfassender Transparenz. Besonders relevant ist die Frage, ob eine ordnungsgemäße Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgt ist, ob das Ausschreibungsverfahren rechtskonform durchgeführt wurde und wie die Beteiligung des betroffenen Stadtteils gestaltet wird. Ebenso wird die Erteilung der Baugenehmigung kritisiert, weil sich der künftige Bau nicht in die Umgebung einfügen würde.“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Welche Gesamtkosten (inklusive Planung, Bau, Einrichtung und Nebenkosten) sind für die Flüchtlingsunterkunft am Standort Warfer Landstraße 73 veranschlagt, und welche Anteile trägt wer?**
- 2. Welche Vertragskonditionen (z. B. Mietdauer, Miethöhe, Mietanpassung) wurden bzw. sollen mit dem Investor vereinbart werden, und welche Sicherheiten bestehen für den Fall einer veränderten Bedarfsentwicklung?**

Die Fragen 1 und 2 werden gemeinsam beantwortet.

Die Stadtgemeinde trägt die Kosten der Miete, die Nebenkosten sowie die Kosten der Ersteinrichtung. Die Miete beträgt 44.536,74 EUR im Monat zzgl. 5.000 EUR Nebenkosten-Vorauszahlung, mithin 49.536,74 EUR im Monat / 594.440,88 EUR im Jahr / 5.944.408,80 EUR über die Gesamtlaufzeit von 10 Jahren. Die Ausstattung bzgl. Trockner, Waschmaschinen, Stühlen, Betten, Spinde, Textilien etc. erfolgt größtenteils aus Lagerbeständen, die im laufenden Betrieb angeschafft werden. Im Übrigen entstehen Kosten für Inventar i.H.v. 265.270,- EUR für Einbauküchen inkl. Technik, rollstuhlgerechter Küchen inkl. Technik, Duschkabinen, Sanitärausstattung sowie einer elektronischen Schließanlage. Die Gesamtkosten belaufen sich somit im Gesamtzeitraum von zehn Jahren auf rd. 6.210.000,- EUR. Damit werden die mit Senatsvorlage vom 22.06.2022 genehmigten Finanzmittel i.H.v. rd. 6.450.000,- EUR um rd. 240.000,- EUR unterschritten. Über die Verteilung der Kostenträgerschaft im Übrigen liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

- a. Auf welcher Grundlage wurde die Miethöhe ermittelt und kalkuliert (z. B. Vergleichsmieten, externes Gutachten)?**

Bei der Anmietung neuer Objekte orientiert sich die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration zunächst an der ortsüblichen Vergleichsmiete des Bremer Mietspiegels. Der Mietspiegel war seinerzeit noch nicht vorhanden und ist auch heute nur für Objekte mit Baujahr bis 2019 valide. Die Mietkonditionen wurden daher auf Grundlage von Vergleichswerten anderer Einrichtungen im Bremer

Unterbringungssystem verhandelt. Maßgeblich waren dabei insbesondere die Größe der Apartments, die bauliche Ausgestaltung sowie der Standort Borgfeld mit seiner guten Infrastruktur (Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV).

- b. Wie verhält sich die vereinbarte Miete zu den vom Investor angegebenen Baukosten, und in welchem Zeitraum amortisieren sich diese Baukosten durch die Mietzahlungen der Stadt?**

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

- 3. Nach welchem Verfahren (EU-weite Ausschreibung, nationales VOB-Verfahren, Verhandlungsverfahren etc.) wurde der Bauauftrag vergeben?**
- a. Inwieweit wurde geprüft, ob es sich um einen „Bauftrag“ im Sinne von § 103 Abs. 3 GWB handelt, da die Planungen wesentlich von Vorgaben des Senats bestimmt wurden?**
- b. Auf welcher Vergabepattform wurde das Verfahren veröffentlicht?**
- c. Für den Fall, dass kein reguläres Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde: Aus welchen Gründen hat der Senat darauf verzichtet?**

Die Fragen 3 a bis c werden zusammen beantwortet.

Die Frage, ob es sich um einen Bauauftrag nach § 103 Abs. 3 S. 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) handelt, war zum damaligen Zeitpunkt unerheblich, da aufgrund der hohen Zugangszahlen und der mangelnden Unterbringungsplätze eine außergewöhnliche Dringlichkeit bestand, sodass auch ein Vergabeverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 14 Abs. 4 Nr. 3 der Vergabeverordnung (VgV) möglich war.

- 4. Wie viele Wohnungen bzw. Plätze sind konkret vorgesehen und welcher Bauzeitraum ist angesetzt?**

Geplant sind 35 Einheiten mit Platz für ca. 105 Personen. Geplant ist eine max. Bauzeit von 18 Monaten ab Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung.

- 5. Welche Auswirkungen haben hochwasserschutzrechtliche Auflagen auf Planung und Kosten?**

Die im Verhältnis zur ersten Planung nachträglich ergangenen hochwasserschutzrechtlichen Auflagen haben keinen Einfluss auf die Kosten, da die Miete bereits vertraglich fixiert war. Die Planungen wurden entsprechend den Vorgaben angepasst. Nach ursprünglicher Planung (und Baugenehmigung) war ein Gebäude unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Borgfelder Landhauses vorgesehen, dieses musste aufgrund des Hochwasserschutzes einem einzelnen Gebäude ohne Berücksichtigung des Borgfelder Landhauses weichen, da größere Abstandsflächen zum Deich eingehalten werden müssen und für die ursprüngliche Planung nicht mehr genug Grundstücksfläche zur Verfügung stand.

- 6. Wie wurden die Bürgerinnen und Bürger sowie der Borgfelder Beirat in die Planungen einbezogen, und welche rechtlichen Verfahren (z. B. Widersprüche, Petitionen) liegen derzeit vor? Wie gedenkt der Senat, mit diesen Verfahren umzugehen?**

Das Bauvorhaben war Gegenstand von Beiratssitzungen (letztmalig am 20.05.2025), so dass die Bürgerinnen und Bürger sowie der Borgfelder Beirat Kenntnis von dem

geplanten Vorhaben hatten. Ein gegen das Bauvorhaben eingereichter Widerspruch ist mit einem Widerspruchsbescheid beendet worden. Mittlerweile haben die Widerspruchsführer Klage vor dem Verwaltungsgericht Bremen erhoben. Die Petition S21-228, welche die Aufforderung zum Widerruf der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Übergangwohnheims für Flüchtlinge „Borgfelder Landhaus“ zu Gegenstand hat, befindet sich noch im Verfahren.

- 7. Wurde vor Vertragsabschluss eine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung durchgeführt?**
- a. Falls nein: Aus welchen Gründen wurde darauf verzichtet?**
 - b. Welche Alternativstandorte oder -modelle wurden geprüft? Mit welchem Ergebnis?**

Die Fragen 7 a und b werden gemeinsam beantwortet.

Die Anmietung wurde im Vorfeld mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit bewertet. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine wurde eine Fluchtbewegung ausgelöst, die zum Handeln gezwungen hat. Das Sozialressort hat unter Einbeziehung aller relevanter Verwaltungseinheiten sämtliche bekannten Wohnraumangebote und verfügbaren Flächen geprüft, um den gesetzlichen Unterbringungsauftrag vor dem Hintergrund der sprunghaft angestiegenen Zugangszahlen zu gewährleisten und Obdachlosigkeit (auch zukünftig) zu vermeiden. Hierzu wurden die Gremien umfassend befasst und die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Wie aus den entsprechenden Anmietungsvorlagen hervorgeht, war die benannte Immobilie deshalb auch nur eine von mehreren Anmietungen.

- 8. Wann genau wurde der Mietvertrag zwischen der Stadt Bremen (bzw. dem zuständigen Ressort) und dem Investor abgeschlossen?**
- a. Wurde der Mietvertrag unter aufschiebender Bedingung geschlossen?**
 - b. Welche Rücktrittsrechte bestehen, falls das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden kann?**

Die Fragen 8 a) und b) werden gemeinsam beantwortet.

Der Mietvertrag wurde am 1. März 2023 geschlossen. Der Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die für die Herstellung des Mietgegenstandes erforderliche(n) Baugenehmigung(en) bestandskräftig vollziehbar erteilt wird/werden. Eine Mietzahlung erfolgt erst ab Übergabe der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand.

- 9. Wann wurde die für das Vorhaben erforderliche Baugenehmigung erteilt, und wie verhält sich dieser Zeitpunkt im Verhältnis zum Abschluss des Mietvertrages?**
- a. Wie wird die Genehmigung des Bauantrags begründet vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplan derzeit nicht existiert,**
 - b. die Vorgaben des § 34 BauGB eine Einfügung in die in die Umgebung vorsehen und**
 - c. das geplante Gebäude deutlich höher wird als die Gebäude der Umgebung?**

Die Fragen 9 a bis c werden gemeinsam beantwortet.

Für das Vorhabengrundstück gelten keine städtebaulichen Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB richtet. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche,

die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen nach Satz 2 der Vorschrift gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die maßgebliche nähere Umgebung ein und ist planungsrechtlich zulässig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist nach § 34 Abs. 2 BauGB von einem Mischgebiet (MI) auszugehen. Das Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke einzustufen und demzufolge nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in dem hier anzunehmenden faktischen Mischgebiet regelhaft zulässig.

Mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung existiert im „Mehlandsdeichweg 1/1a“ ein Vergleichsobjekt mit 15 Wohneinheiten, das zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss aufweist und das aufgrund seiner Höhe von ca. 13,30 m eine dreigeschossige Wirkung ausübt. Die Länge des Gebäudes „Mehlandsdeichweg 171a“ liegt bei ca. 34,0 m, bei einer Breite von ca. 13,0 m und erreicht eine Grundfläche von ca. 442,0 m². Demgegenüber erreicht das Vorhabengebäude eine Gesamthöhe von ebenfalls nur ca. 13,415 m. Für die überbaubare Fläche des Vorhabens kann ebenfalls das Referenzgebäude im „Mehlandsdeichweg 1/1a“ herangezogen werden. Die offene Bauweise des Vorhabens ist gegeben und die Erschließung ist offensichtlich auch gesichert. Das Vorhabengrundstück ist dreiseitig von Straßen umgeben und liegt gut wahrnehmbar am Ortseingang der Gemeinde Lilienthal in exponierter Stellung. Gegenüber und benachbart sind zweigeschossig wirkende Gebäude vorhanden. Das Vorhabengebäude weist ungefähr mittig, auf beiden Seiten einen Rücksprung (Einschnürung) auf, was die Gebäudelänge untergliedert und die Anmutung von zwei Baukörpern entstehen lässt. Unter Berücksichtigung der geplanten sozial geprägten Nutzung und der besonderen Umstände des Einzelfalls ist davon auszugehen, dass das dreigeschossige Vorhaben mit einem Staffelgeschoss eine für das Ortsbild verträgliche Kubatur aufweist und das Ortsbild mithin nicht beeinträchtigt ist.

Nach alledem fügt sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die maßgebliche nähere Umgebung ein und ist planungsrechtlich zulässig.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.