

Neufassung
Vorlage für die Sitzung des Senats am 13.12.2022

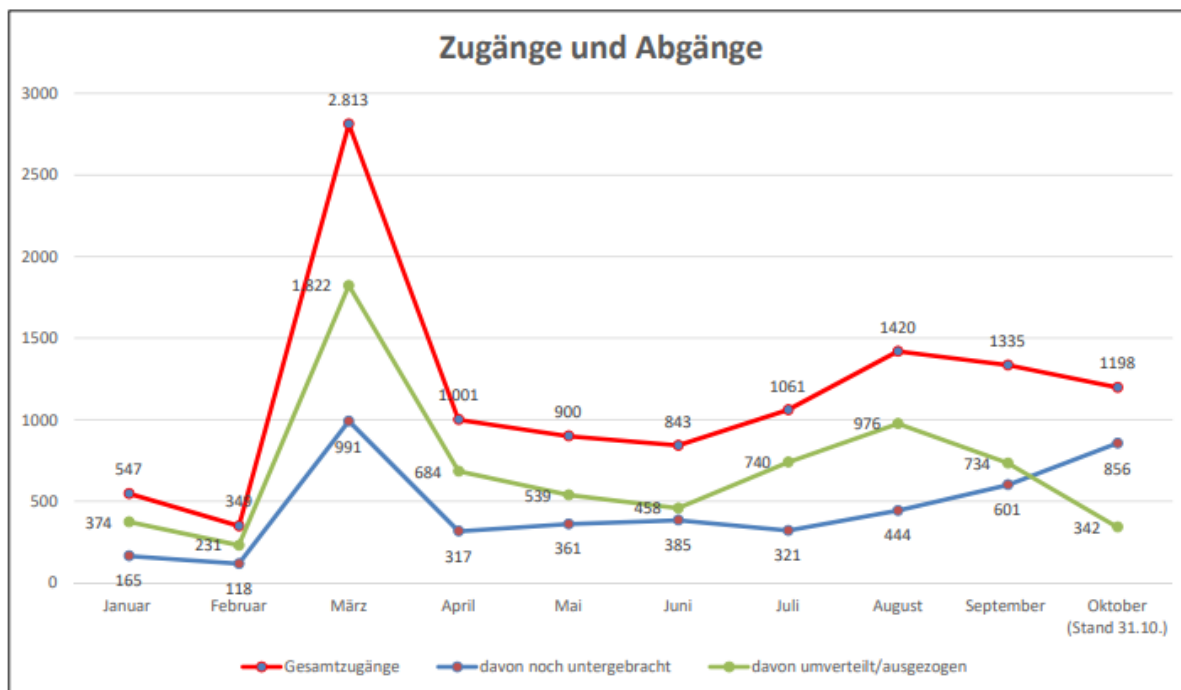
**„Schaffung weiterer Unterkünfte zur Unterbringung von geflüchteten und
duldungssuchenden Menschen –
Anmietung einer Immobilien in der Hans-Böckler-Straße 48“**

A. Problem

In der Sitzung vom 21.06.2022 hat der Senat und in der Folge der Haushalts- und Finanzausschuss der Vorlage „Schaffung von zusätzlichen Plätzen zur Unterbringung von geflüchteten und duldungssuchenden Menschen“ zugestimmt. Für die Umsetzung wurden mehrere neue städtische Objekte (ÜWHs) mit einem Gesamtumfang von 1.352 Plätzen angemietet bzw. wird die Anmietung derzeit vorbereitet.

In der Vorlage vom 21.06.2022 wurde prognostiziert, dass im kommunalen Unterbringungssystem monatlich zusätzlich 200 Plätze benötigt werden, um die Folgeunterbringung in der Stadtgemeinde Bremen realisieren zu können. Aufgrund der hohen Zugangszahlen (siehe Abbildung 1) musste diese Prognose inzwischen nach oben korrigiert werden. Dies wurde dem Senat in der Vorlage vom 27.09.2022 (Schaffung von winterfesten Leichtbauhallen zur Unterbringung von geflüchteten und duldungssuchenden Menschen) bereits angekündigt. Hintergrund ist, dass die Zugangszahlen in das Erstaufnahmesystem nun – wenn auch mit Schwankungen – seit Juni 2022 beständig deutlich über 1.000 Personen liegen (durchschnittlich rund 1.250 im zweiten Halbjahr). Bei der Prognose im Juni 2022 lag die Prognose bei 700 monatlichen Zugängen. Die hohen Zugangszahlen im März und April wurden zu diesem Zeitpunkt als einmaliger Effekt aufgrund der vielen Geflüchteten aus der Ukraine eingeschätzt.

Abb. 1 Zugänge* Jan – Oktober 2022 gesamt in die Erstaufnahme



*Die Zugangszahlen bzw. der Anteil der untergebrachten bzw. umverteilten Personen variiert nach dem Auswertungszeitpunkt, da in BQM stets die aktuellen Werte (Echtzeitbetrachtung) ausgewiesen werden.

Derzeit ist es schwer vorherzusagen, wie viele Personen aus der Erstaufnahme tatsächlich in das kommunale Unterbringungssystem übergehen. Als Kalkulationsgrundlage wird gegenwärtig ein Bedarf von 300 zusätzlichen Plätzen monatlich angenommen. Da sich noch sehr viele Personen in den Notunterkünften der Erstaufnahme des Landes befinden und dringend einen Folgeplatz (oder eine Wohnung) benötigen, ist das Risiko eines Leerstandes auszuschließen. Übergangswohnheime sind zudem günstiger und v.a. finanziell und strukturell nachhaltiger als eine Notunterbringung. Sie haben aber auch in der Herrichtung und Vorbereitung einen deutlich längeren Vorlauf.

Nach der Prognoseberechnung der Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport fehlen im Unterbringungssystem derzeit über 2.000 Plätze in Übergangswohnheimen. Das bedeutet, dass Personen, die keine rechtliche Verpflichtung zum Aufenthalt in einer Erstaufnahmeeinrichtung (bzw. Notunterkunft) haben, dort verbleiben müssen, weil die entsprechenden ÜWH-Plätze fehlen. Die Zahl könnte bis Mitte des kommenden Jahres vermutlich auf über 4.000 Plätze steigen.

Zur Deckung eines Teils dieses Bedarfs wird die Anmietung einer Immobilie in der Hans-Böckler-Straße vorgeschlagen.

B. Lösung

Anmietung eines Bürogebäudes in der Hans-Böckler-Straße

In der Hans-Böckler-Straße 48 soll ein Bürogebäude umgebaut und zukünftig als Übergangswohnheim genutzt werden. Das Gebäude liegt etwas zurückgesetzt an der viel befahrenen Hans-Böckler-Straße, grenzt aber nach hinten an die vordere Überseestadt, die gerade auch mit der Entwicklung der Überseeinsel Angebote der sozialen Infrastruktur aufweisen wird.

Im Rahmen der Umbauten wird die Immobilie mit Appartements inkl. Badezimmern ausgestattet. Jedes Appartement soll zudem mit einer eigenen Küche versehen werden. Wie bei Übergangwohnheimen üblich sind zusätzlich Gemeinschaftsflächen für Sprachkurse oder Angebote für Kinder vorgesehen. Das ist notwendig, weil die Familien in den Appartements auf engem Raum wohnen.

Insgesamt werden ca. 300 Personen in dem Übergangwohnheim Platz finden können. Die exakte Personenanzahl ist noch nicht abschließend kalkulierbar, da sich die Grundrisse noch in der Entwurfsplanung befinden. Darauf aufbauend muss auch noch die endgültige Flächenberechnung nach DIN277 vorgenommen werden. Insofern können sich noch Verschiebungen ergeben. Es handelt sich insgesamt um die Etagen 1-6 mit rund 5.200 qm.

Die Anmietung soll über 15 Jahre vom 01.09.2023 bis zum 31.08.2038 erfolgen. Die hohen, durch den Vermieter zu erbringenden Investitionskosten, die mit dem Umbau des Gebäudes einhergehen, sind für den Vermieter nur über diesen Mietzeitraum wirtschaftlich darzustellen. Der lange Mietzeitraum kann im Rahmen der mittel- bis langfristigen Bedarfsplanung vertreten werden, da in den kommenden fünf bis zehn Jahren eine Reihe von Übergangwohnheimen ihre Nutzungsgenehmigung verlieren bzw. die entsprechenden Mietverträge auslaufen.

Die Mietkosten pro Monat liegen bei 114.418,20 Euro. Für die gesamte Vertragszeit von 15 Jahren liegen die Ausgaben Bruttomiete bei 20.595.276 Euro. Angegeben wird die Bruttomiete mit den prognostizierten Betriebs- und Nebenkosten. Die Bruttomiete pro Platz/Tag beträgt damit 12,54 EURO. Die Berechnung pro Platz erfolgt auf der Basis Jahresbruttomiete /Anzahl der Plätze/365.

Des Weiteren ist zu beachten, dass etwaige Mehrkosten für eine elektronische Schließanlage, den Einbau von Küchen sowie eine Verwaltergebühr seitens des Eigentümers anfallen können. Diese Punkte befinden sich aktuell in Verhandlung.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport wird im Mietvertrag ein Vorkaufsrecht für die Immobilie aufnehmen lassen. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass das Nebengebäude (Hans-Böckler-Str. 50) teilweise durch das Grundbuchamt genutzt wird.

Parallel zu den Mietvertragsverhandlungen prüft die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport außerdem, ob ein Ankauf des Gebäudes möglich und sinnvoll sein könnte. Bisher hat der Eigentümer aber kein Verkaufsangebot abgegeben, sondern nur ein Mietangebot vorgelegt.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Wie unter B. dargestellt.

Objekt	Brutto Miete pro Platz/Tag in €	Anzahl Plätze	Kosten pro Monat (inkl. NK und BK)	Kosten pro Jahr in €	Kosten für Anmietungszeitraum in €
Hans-Böckler-Straße 48/50	12,54	300	114.418,20	1.373.018,40	20.595.276

Sofern der Mietvertrag, der noch in diesem Jahr unterzeichnet werden sollen, damit mit den Umbaumaßnahmen begonnen werden kann, zum 1.9. 2023 in Kraft tritt, entfallen 457.672,80 Euro auf das Haushaltsjahr 2023. Jeweils 1.310.618,40 Euro entfallen auf die Haushaltsjahre 2024-2037. Auf das Haushaltsjahr 2038 entfallen 915.345,60 Euro. Der VE-Bedarf beträgt somit 20.595.276 €.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Anmietung ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 20.595.276 € erforderlich. Die Abdeckung stellt sich wie folgt dar:

	2023	2024-2037 (13 Jahre)	2038	gesamt
Zusätzliche VE	457.672,80 €	jeweils 1.310.618,49 €	915.345,60 €	20.595.276

Zum Ausgleich für die zusätzlich erteilte Verpflichtungsermächtigung wird die veranschlagte Verpflichtungsermächtigung bei der 3995.790 10-5 „Investitionsreserve“ in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen.

Die barmittelmäßige Abdeckung der VE ab 2023 ist innerhalb des Budgets der Sozialleistungen im Produktplan 41 Jugend und Soziales darzustellen und zu vollziehen. Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport wird die Entwicklung und Einhaltung des Budgets im Controlling der Sozialleistungen beobachten und dazu berichten.

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport ist bestrebt, für alle geflüchteten Menschen möglichst passende Unterkünfte anzubieten. Dabei werden auch geschlechtsspezifische Aspekte berücksichtigt. Es liegt zudem ein Gewaltschutzkonzept vor.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt zur Anmietung Hans-Böckler-Str 48 für die Unterbringung von geflüchteten Menschen für die Jahre 2023 bis 2038 dem Eingehen einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 20,596 Mio. Euro zu. Zum Ausgleich wird die im Haushalt der Stadtgemeinde (3995.790 10-5) veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.

2. Der Senat bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport über den Senator für Finanzen die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Bewilligung der benötigten Verpflichtungsermächtigungen einzuholen.