

## In der Senatssitzung am 28. Mai 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

17.05.2024

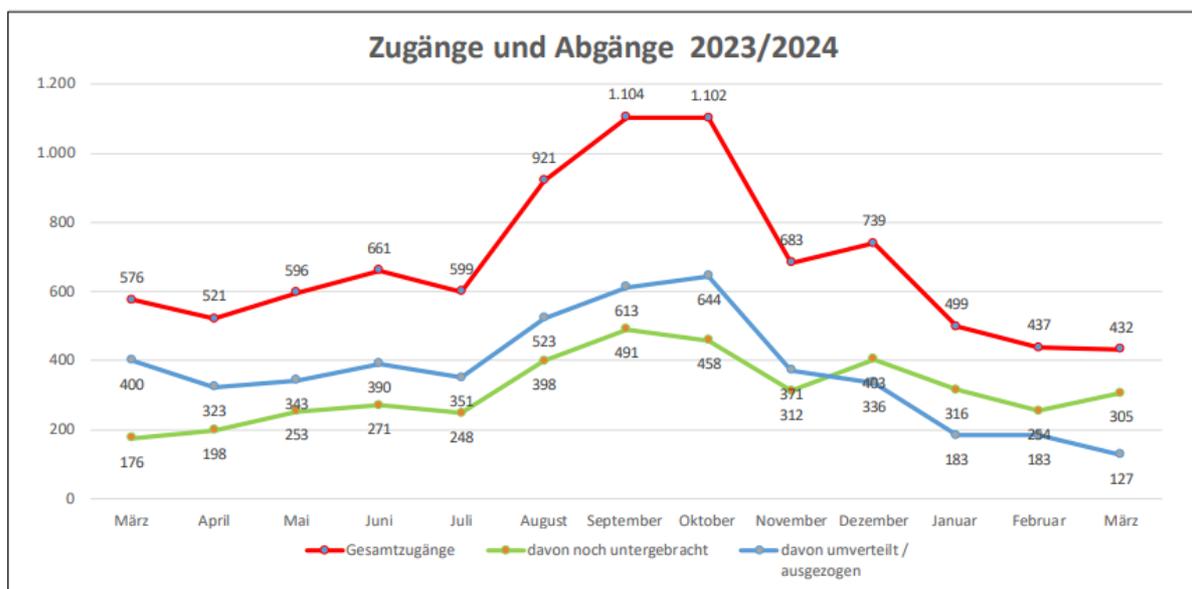
### Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.05.2024

#### „Zusätzliche Unterkünfte zur kommunalen Unterbringung Geflüchteter“

##### A. Problem

Der Senat hat am 11.04.2023 der Vorlage „Unterbringung Geflüchteter (Landesaufnahme und kommunale Unterbringung) – Stand, Prognose und Bedarfe“ zugestimmt. In der Vorlage wurde dargelegt, dass noch im Jahr 2023 rd. 250 Plätze in Übergangwohnheimen für die **kommunale Unterbringung** zusätzlich zu schaffen sind.

Die Situation für die **kommunale Unterbringung** hat sich inzwischen weiter verschlechtert. Aufgrund der konstant hohen Zugangszahlen arbeitet das kommunale Unterbringungssystem bereits jetzt an seiner absoluten Kapazitätsgrenze. Auf Basis der gesamten Zugänge der letzten 12 Monate wird bis Ende 2024 ein Defizit von rd. 800 kommunalen Plätzen erwartet.



Darüber hinaus verschärft sich der Wohnungsmarkt für geflüchtete Personen zunehmend. Eine der Folgen des Ukraine-Kriegs ist die gestiegene Inflation sowie die damit einhergehende Zurückhaltung von Investoren auf dem Immobilienmarkt. Als Begleiterscheinung der stark abnehmenden Verfügbarkeit von Neubauprojekten, ist auch die Fluktuation bei Bestandsimmobilien deutlich zurückgegangen. Als direkte Folge daraus steigt auch der Druck auf das kommunale Unterbringungssystem.

##### B. Lösung

Folglich bedarf es dringend der Schaffung von kommunalen Unterbringungsplätzen in Übergangwohnheimen bzw. im Rahmen des neuen Übergangwohnens.

1. Anmietung und Prüfung einer Kaufoption Horner Tor in Verbindung mit der Prüfung einer Kaufoption des ÜWH Dt. Eiche - Lilienthaler Heerstraße

Mit der Vorlage „Zusätzliche Unterkünfte zur Unterbringung Geflüchteter“ vom 5. Dezember 2023 wurde die Anmietung des Übergangwohnheims (ÜWH) „Deutsche Eiche / Lilienthaler Heerstraße“ für weitere 10 Jahre beschlossen. Gleichzeitig besteht für diesen Standort eine Kaufoption unter Anrechnung der nach abgeschlossenem Umbau fällig gewordenen Kaltmieten. Ein möglicher Erwerb dieses Objekts ist im Zusammenhang mit dem Neubau Horner Tor auf dem Nachbargrundstück zu sehen:

Dort entstehen in modularer Bauweise (aus Vollholz-Modulen) 60 Ein-Zimmer-Appartements. Das Gebäude kann im Rahmen des Konzepts Übergangswohnen für rd. 100 geflüchtete Personen genutzt werden. Damit entfallen die Kosten für Wachdienst und Träger. Die Belegung erfolgt in diesem Gebäude weniger dicht. Unterstützt werden die Bewohner:innen durch eine Beratungsstruktur, die räumlich an das Übergangwohnheim Deutsche Eiche angeschlossen wird. Gleichzeitig entsteht ein großer Gemeinschaftsraum in dem Neubau, der neben der Einrichtung auch dem Stadtteil zugutekommt. Gleichwohl das Gebäude bereits fertig geplant ist und ein planerischer Einfluss der Stadt nicht besteht, eignet sich der Entwurf hervorragend für die in angestrebte Nutzung.



Ansicht Süd-West

Der Neubau kann ohne Einbauten für 17 € pro qm (bei 2.300 qm Nutzfläche) bei einem Mietvertrag über 15 Jahre angemietet werden (12,85 €/Person/Tag bzw. 39.100 € pro Monat = 469.200 € im Jahr = 7.038.000 € für 15 Jahre). Zzgl. zu diesem Mietpreis fallen die Kosten für Einbauten (Küchen, Ausstattung Bäder) von gesamt rd. 600 T€ an. Eine Nebenkostenvorauszahlung wurde noch nicht vereinbart, ist kalkulatorisch aber mit 3,- € je m<sup>2</sup>, also 6.900,- € monatlich anzusetzen:

Horner Tor	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	kalkulatorische Nebenkosten
Monatsmiete:	46.000,00	39.100,00	6.900,00
Jährliche Miete:	552.000,00	469.200,00	82.800,00
Gesamtmiete (Laufzeit 15 Jahre):	8.280.000,00	7.038.000,00	1.242.000,00
Größe:	2.300	m <sup>2</sup>	
Kapazität:	100	Plätze	
Preis pro m <sup>2</sup> :	20,00	17,00	3,00
Miete je Tag und Platz:	15,12	12,85	2,27

Das genannte Gebäude ist bereits im Bauverfahren (derzeit Gestaltungsgremium). Eine Fertigstellung ist - sofern es schnell zum Vertragsabschluss kommt - für Mitte 2025 geplant.

Über die kommunale Nutzung muss bis Ende Mai 2024 entschieden werden, da der Investor andernfalls andere Verbindlichkeiten eingehen muss. Vorgesehen ist, zunächst einen Mietvertrag zu schließen und weiterhin eine Kaufoption zu prüfen. Der Mietvertrag wird so gestaltet, dass diese bis Ende 2024 bestehen bleibt. Ein entsprechendes Kaufangebot liegt derzeit vor.

Um eine wirtschaftliche und faktische Umsetzung eines Kaufs prüfen zu können, sind neben dem Kaufangebot jedoch weitere Fragen zu klären, für die es mehr Zeit bedarf. Im Falle eines positiven Prüfergebnisses soll der Kauf zu einem marktüblichen Kaufpreis unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Kaltmieten erfolgen. Etwa wie und zu welchen Konditionen eine Finanzierung zu realisieren ist und ob neben dem Kauf durch die Stadtgemeinde Bremen auch ein Ankauf durch einen Eigenbetrieb oder ein Unternehmen in Bremer Mehrheitsbeteiligung in Betracht kommt. Auf das Nutzungsinteresse und die Eignung für die Unterbringung geflüchteter Menschen hat die Entscheidung hinsichtlich Kauf oder Miete keinen Einfluss.

## 2. Neubau Standort Hotel Zum Werdersee

Derzeit ist das alte Hotel Zum Werdersee, Holzdamm bis zum 31.07.2024 als Flüchtlingsunterkunft angemietet (112 Plätze im Landessystem). Das alte Gebäude soll abgerissen werden, im Neubau war ursprünglich ein Convivo Pflegeheim geplant. Nun soll dort ein Wohngebäude entstehen, das angemietet werden könnte. Der Standort hat sich bisher bewährt, sodass eine weitere Nutzung präferiert wird. Der Neubau würde dann jedoch als Übergangwohnheim der Stadtgemeinde und nicht mehr als Landeseinrichtung fungieren.



Angeboten sind Wohneinheiten mit Platz für ca. 200 Personen (10,68 € pro Person pro Tag) auf ca. 3.800 qm Mietfläche ab Juli 2025. Die Konditionen wäre ähnlich wie beim Objekt „Hornertor“, zu 17 €/qm bei 15 Jahren Laufzeit (rd. 65.000 € im Monat = 780.000 € im Jahr = 11.700.000 € in 15 Jahren). Eine Nebenkostenvorauszahlung wurde noch nicht vereinbart, ist kalkulatorisch aber mit 3,- € je m<sup>2</sup>, also 11.400,- € monatlich anzusetzen:

Zum Werdersee	Miete (inkl. NK)	Kaltmiete	kalkulatorische Nebenkosten
Monatsmiete:	76.400,00	65.000,00	11.400,00
Jährliche Miete:	916.800,00	780.000,00	136.800,00
Gesamtmiete (Laufzeit 15 Jahre):	13.752.000,00	11.700.000,00	2.052.000,00
Größe:	3.800	m <sup>2</sup>	
Kapazität:	200	Plätze	
Preis pro m <sup>2</sup> :	20,11	17,00	3,00
Miete je Tag und Platz:	12,56	10,68	1,87

Hinzu kämen Investitionskosten i.H.v. rd. 800 T€ für die Innenausstattung im Jahr 2025. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2025 / Anfang 2026 geplant. Auch hier muss eine Entscheidung über die Nutzung des Objekts bis Ende Mai 2024 fallen. Für das Objekt liegt ebenfalls ein Kaufangebot vor. Es gelten grundsätzlich die gleichen Erwägungen hinsichtlich der Realisierbarkeit eines Kaufs wie zu Nr. 1. Dazu kommen bauplanungsrechtliche Einschränkungen, die derzeit reines Wohnen nicht zulassen. Dies ist zwar nicht für die Nutzung als Übergangwohnheim relevant, allerdings für eine ggf. erforderliche Nachnutzung, sofern ein Ankauf forciert wird. In der Folge ist das Objekt ggf. nicht gleichgut für einen Kauf geeignet und wird seitens des Senats daher nicht favorisiert.

### C. Alternativen

Aufgrund der hohen Anzahl von fehlenden Plätzen im kommunalen Unterbringungssystem gibt es keine Alternative zur Schaffung von neuen Plätzen. Wie dargestellt, ist aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Ankauf des Gebäudes am Werdersee nicht sinnvoll.

Der Ankauf des Gebäudes am Standort Horn wird geprüft. Hierzu wird Immobilien Bremen beauftragt. Der Senat, die Deputation für Soziales, Jugend und Integration sowie der Haushalts- und Finanzausschuss werden im 4. Quartal 2024 über das Ergebnis informiert bzw. werden in diesem Zeitraum die ggf. notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen hergestellt.

### D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung / Klimacheck

#### 1. Konsumtive Mittel: (Miete)

Die Höhe der für die haushaltsrechtliche Absicherung der Anmietungsverlängerung erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen beläuft sich für das **Horner Tor** auf rd. 7,038 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 1,242 Mio. € Nebenkosten und somit auf insgesamt rd. 8,28 Mio. € mit nachfolgender Abdeckung:

Benötigte VE-Volumen für Anmietung				
	2025	2026 - 2039 jährlich	2040	gesamt
Horner Tor (Lilienthaler Heerstr.)	276.000,00	552.000,00	276.000,00	8.280.000,00

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren im Bereich der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.03.01 abzudecken.

Die Höhe der für die haushaltsrechtliche Absicherung der Anmietungsverlängerung erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen beläuft sich für das **Zum Werdersee** auf rd. 11,7 Mio. € für die Anmietung zzgl. rd. 2,052 Mio. € Nebenkosten und somit auf insgesamt rd. 13,752 Mio. € mit nachfolgender Abdeckung:

Benötigte VE-Volumen für Anmietung		
	2026 - 2040 jährlich	gesamt
Zum Werdersee (Holzdamm)	916.800,00	13.752.000,00

Sämtliche konsumtive Mietausgaben sind in den jeweiligen Jahren im Bereich der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.03.01 abzudecken.

Zurzeit besteht eine haushaltslose Zeit, die Beschlussfassung erfolgt also über das Eingehen beider Verpflichtungen. Die erforderlichen zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von insgesamt 22,034 Mio. € werden nach Beschlussfassung über diese Vorlage und über den Haushalt 2024 im Ganzen (voraussichtlich im Juni 2024) vom Senator für Finanzen in den städtischen Haushalt (Haushaltsstelle 3417/518 11-7 Miete Flüchtlingsunterkünfte), eingestellt werden. Die im Haushaltsentwurf der Stadt veranschlagten Verpflichtungsermächtigung weisen abzüglich der bisherigen Anmietungen einen Rest von rd. 14,34 Mio. € aus (9,85 Mio. € bei 3434.539 12-8 und 4,49 Mio. € bei 3417.518 11-7) und sind entsprechend vollständig auf die Haushaltsstelle 3417.518 11-7 umzuschichten. Die verbleibende Verpflichtung von rd. 7,7 Mio. € ist mittels Umschichtung aus dem Titel 3995/971 11-8, Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung, erforderlich.

## 2. Investive Mittel:

Für die Ausstattung des Neubaus Horner Tor sowie des Neubaus Zum Werdersee ergeben sich investive Bedarfe in 2025 i.H.v. insgesamt 1.400 T€.

Benötigte Investive Mittel für Ausstattung	2025
Neubau Horner Tor	600.000
Neubau Zum Werdersee	800.000

Insgesamt besteht über die 1.509.610 Euro an Anschlagsmitteln hinaus daher in 2025 ein Bedarf an Investitionsmitteln i.H.v. 1.400.000 €. Die Abdeckung erfolgt im Haushaltsvollzug 2025 innerhalb des Produktplans 41 (investive Ausgabemittel im Asylbereich, ggf. einschließlich der konsumtiven Sozialleistungen).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Grundsätzlich sind Männer unter den Geflüchteten überdurchschnittlich vertreten. Es ist derzeit nicht konkret absehbar, wie sich das Geschlechterverhältnis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Objekte darstellen wird. Bei den beiden Objekten handelt es sich um Wohnmöglichkeiten in Appartementform. Spezifische Gewaltschutzmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e jährlich und haben daher negative Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt: Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur: Voraussichtliche Zunahme der Treibhausgasemissionen. Emissionen von bis zu 50 t CO<sub>2</sub>e pro Jahr.

### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der Anmietung des Neubaus „Horner Tors“ durch die Stadt Bremen für eine Laufzeit von 15 Jahren mit Gesamtkosten i. H. v. insgesamt 8.280.000 € für den Zeitraum 2025 bis 2040 zu.

2. Für die Ausstattung dieser Immobilie stimmt der Senat Investitionen i. H. v. 600.000 € zu. Die Abdeckung erfolgt im Haushaltsvollzug 2025 in der Produktgruppe 41.03.01 innerhalb des Produktplans 41 (einschließlich der Sozialleistungen).

3. Der Senat stimmt der Anmietung des Neubaus „Zum Werdersee“ durch die Stadt Bremen für eine Laufzeit von 15 Jahren mit Gesamtkosten i. H. v. 13.752.000 € für den Zeitraum 2026 bis 2040 zu.

4. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung für die Anmietung des Neubaus „Horner Tor“ und „Zum Werdersee“ i. H. v. insgesamt 22.034.000 € bei der Hst. 3417.518 11-7, Miete Flüchtlingsunterkünfte, zu. Die im Haushaltsentwurf 2024 veranschlagten Verpflichtungsermächtigungen von rd. 14,34 Mio. € werden vollständig auf die Haushaltsstelle

3417.518 11-7 umgeschichtet. Zum Ausgleich der verbleibenden 7,7 Mio. € darf die im Haushaltsentwurf bei 3995/971 11-8, Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung, in Höhe von 7,7 Mio. € nicht in Anspruch genommen werden.

5. Für die Ausstattung der Immobilie Zum Werdersee stimmt der Senat Investitionen i. H. v. 800.000 € zu. Die Abdeckung erfolgt im Haushaltsvollzug 2025 in der Produktgruppe 41.03.01 (einschließlich der Sozialleistungen).

6. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, den Ankauf des Gebäudes am Standort Horn zu prüfen und hierzu Immobilien Bremen zu beauftragen. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration den Senat, die Deputation für Soziales, Jugend und Integration und über den Senator für Finanzen den Haushalts- und Finanzausschuss im 4. Quartal 2024 über das Ergebnis zu informieren bzw. in diesem Zeitraum die ggf. notwendigen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen herzustellen.

7. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration die Zustimmung der Städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration und über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen für beide Maßnahmen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.