

**Neufassung: Vorlage für die Sitzung des Senats am 10. August 2021**

**„Ein Auszubildenden-Wohnheim für Bremen realisieren - Standort, Umsetzung und Finanzierungskonzept“**

**A. Problem**

Die Bremische Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 24./25.02.2021 den Senat aufgefordert (Nr. 20/421, Drucksache 20/821), Planungen für ein erstes Auszubildenden-Wohnheim im Land Bremen wiederaufzunehmen. Es soll ein Wohnraumangebot für Auszubildende geschaffen werden, das mit den Konditionen des Studierendenwerks vergleichbar ist. Dazu ist nach geeigneten Grundstücken oder Bestandsimmobilien zu suchen; geeignete Finanzierungskonzepte für das Bauvorhaben sind zu klären, inkl. Finanzierungsbeiträge von Handels-, Handwerks- und Arbeitnehmerkammer. Die identifizierte Immobilie soll, mit dem zugehörigen Finanzierungskonzept, sofern erforderlich, zügig ausgeschrieben und die Projektentwicklung und der Betrieb des Wohnheims mit sozialen Unternehmen vereinbart werden.

Die Deputation für Wirtschaft und Arbeit wurde am 19.05.2021 mit der Vorlage „Ein Auszubildenden-Wohnheim für Bremen realisieren“ über den Fortschritt der Arbeiten unterrichtet. Die staatliche Deputation für Wirtschaft und Arbeit hat den Bericht zum Zwischenstand zur Realisierung eines Auszubildenden-Wohnheimes für Bremen zur Kenntnis genommen und um einen erneuten Bericht in sechs Monaten gebeten.

**B. Lösung**

In der Stadt Bremen wurde für den Bau eines Auszubildenden-Wohnheims ein adäquates Gelände der „Bremer Heimstiftung“ auf dem Ellener Hof identifiziert. Die Wohnanlage ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Die Innenstadt ist mit dem ÖPNV in 20 Minuten erreichbar. In zwei Minuten Fußweg sind Straßenbahn und Bushaltestelle erreichbar. Es gibt zudem Richtung Innenstadt mehrere Fahrradwege.

Der Bau der Wohnanlage soll im Rahmen des sozialökologischen Modellprojekts „Stadtleben-Ellener Hof“ erfolgen. Auf dem 10 Hektar großen Gelände entsteht ein neues Quartier mit 500 Wohnungen, zwei Kindergärten, einer Altenpflegeschule, einem Gästehaus, einer Kulturaula, einem Bauernhof, einem Studierendenwohnheim („Holzbude“ mit 66 Plätzen), einem Ärztehaus, einer Bildungsstätte der Volkshochschule und einem Hindu-Tempel.

Die Auszubildendenwohnanlage soll an exponierter Stelle direkt am Zugang zum Modellprojekt gegenüber dem bereits bezogenen Studierendenwohnheim „Holzbude“ gebaut werden.

Zielgruppe sind zunächst **volljährige junge Menschen**, die in Bremen eine anerkannte berufliche Ausbildung absolvieren. Dabei kann ein Wohnheimplatz innerhalb der gesamten Zeit der Ausbildung belegt werden.

Es ist geplant, dass die Stadt Bremen das Recht erhält, die Wohnungsbelegung zu gestalten (s.a. Finanzierungskonzept).

Als potenzielle **Bauträgerin und Betreiberin** des Auszubildenden-Wohnheims konnte die Stiftung Maribondo da Floresta gewonnen werden. Die Stiftung würde in Kooperation mit der Bremer Heimstiftung auf dem Ellener Hof eine Wohnanlage für Auszubildende betreiben. Die Stiftung Maribondo da Floresta wird in dem Fall Eigentümerin des Gebäudes und der Einrichtung sein. Das Grundstück gehört der Bremer Heimstiftung. Der **zu schließende Erbpachtvertrag** soll eine Laufzeit von 99 Jahren haben. Die Stiftung wird nach Fertigstellung des Baus die Tochtergesellschaft Teufelsmoor Gastronomie und Service gGmbH beauftragen, die Anlage als Inklusionsbetrieb gemeinsam mit schwerbehinderten Beschäftigten zu betreiben. Der Inklusionsbetrieb übernimmt die Verwaltung, die Hausmeisteraufgaben, die Pflege des Außenbereichs, die Grundreinigung und diverse Serviceaufgaben wie Weckdienst, Frühstücksangebot oder Fahrradverleih. Die Stiftung hat für das Grundstück anliegende Baupläne für ein Auszubildenden-Wohnheim von einem Architekten entwerfen lassen.

In **49 Wohneinheiten sollen 66 Wohnheimplätze** in Einzelappartements und Zweier-Wohngemeinschaften entstehen. Alle Wohnungen sind vollmöbliert und barrierefrei erreichbar. Insgesamt vier Apartments werden rollstuhlgerecht eingerichtet.

Im Erdgeschoss sollen mehrere (rollstuhlgerechte) Gemeinschaftsräume entstehen. Dazu gehören eine Lounge, ein Sportraum, Besprechungs- und Gruppenräume, Fahrradstellflächen und Sitzflächen im Außenbereich. Insgesamt wird auf vier Stockwerken mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 2.500 Quadratmetern kalkuliert.

Das Gebäude wird entsprechend dem Konzept des Modellgeländes „Ellener Hof“ in Holzrahmenbauweise erstellt und entspricht den Anforderungen an Effizienzhaus-Stufe 40 KfW. In die Umsetzung ist ein Gestaltungsgremium besetzt mit Architekt:innen, Stadtplaner:innen und Fachbeamt:innen eingebunden.

Um die Jugendlichen zu motivieren, sich aktiv mit Klimaschutz zu beschäftigen, sollen in jeder Wohneinheit Messeinrichtungen für Strom, Wasser und Heizenergie eingebaut und der Verbrauch über eine App transparent gemacht werden.

Die Stiftung Maribondo da Floresta ist ein gemeinnütziges Unternehmen, das in Niedersachsen mehrere Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderungen sowie eine Werkstatt für behinderte Menschen mit 132 Plätzen führt. Die beiden ebenfalls gemeinnützigen Tochterunternehmen Teufelsmoor Gastronomie und Service gGmbH sowie Markthalle im Bamberger gGmbH beschäftigen in ihren Inklusionsbetrieben in Bremen und Niedersachsen annähernd 100 schwerbehinderte Frauen und Männer mit ortsüblicher Entlohnung<sup>1</sup>. Insgesamt zählt die Stiftung 350 Beschäftigte in 35 verschie-

---

<sup>1</sup> Ortsübliche Entlohnung bedeutet, dass die Stiftung Maribondo da Floresta entsprechend den Tätigkeiten entlohnt. Behinderte Menschen, die als Hausmeister:in, Handwerker:in, Marktleiter:in oder Hotel-fachkräfte beschäftigt sind, verdienen bis zu 18,50 € in der Stunde. Eine Referenz ist die „ortsübliche

denen Kleinbetrieben. Auf dem Gelände „Stadtleben Ellener Hof“ hat die Stiftung Maribondo da Floresta das Gästehaus Maribondo gebaut mit Bistro, Dorfladen und 18 Apartments. Die Stiftung fördert durch zahlreiche Projekte (Photovoltaik, E – Auto – Park, Wiedervernässung von Moorflächen, Gästehäuser als Klimahotels) den Schutz der Erdatmosphäre und realisiert nur Vorhaben, die nachweislich dem Allgemeinwohl dienen.

Eine besondere Bedeutung kommt einer in das Auszubildenden-Wohnheim integrierten **sozialpädagogischen Begleitung** zu. Viele Jugendliche und junge Erwachsene wünschen sich Hilfe beim Start in den neuen Lebensabschnitt und auch für Studierende wird eine Vielzahl von kostenlosen Beratungs- und Unterstützungsangeboten an den Hochschulen sowie beim Studierendenwerk vorgehalten.

Ziel der integrierten sozialpädagogischen Begleitung ist es, jungen Menschen während der Ausbildung in allen Lebensbereichen Unterstützung anzubieten. Dazu gehört neben der beruflichen Eingliederung auch die Förderung der persönlichen und sozialen Entwicklung sowie die Entwicklung eines Bewusstseins für ökologisch nachhaltiges Handeln und Solidarität.

Die Begleitung der Auszubildenden soll die folgenden Bereiche umfassen:

- Beratung: In Kooperation mit „Bleib dran“, einem gemeinsamen Projekt der Bremer Arbeitnehmerkammer und der Universität Bremen soll Hilfestellung geleistet werden, um betriebliche Probleme zu lösen und den Abbruch der Ausbildung zu verhindern.
- Bildung: Unterstützung bei der Erfüllung der Anforderungen der Berufsschule sowohl bezogen auf fachliche (Mathematik, Deutsch) als auch auf persönliche Kompetenzen (Pünktlichkeit, Lernmotivation, Zuverlässigkeit) sowie Hilfe bei Lernblockaden und Prüfungsangst.
- Lebenspraktische Unterstützung: Hier geht es um den Aufbau von Kompetenzen zur Selbstversorgung, zur Beziehungsgestaltung, um Budgetberatung und bedarfsorientierte Unterstützung bei der Verwaltung der Finanzen.
- Freizeit: Förderung des Miteinanders und der wechselseitigen Rücksichtnahme durch Freizeitangebote wie eine Kochküche und eine Lounge als Aufenthaltsraum für gemeinsame Mahlzeiten, Spiele und Filmabende. Vorgesehen sind ebenfalls Angebote zu Ausflügen per Fahrrad, Grillabende oder Besuch von Kulturveranstaltungen.
- Kunst und Kultur: Das Projekt „Stadtleben Ellener Hof“ bietet eine Vielzahl an kulturellen Möglichkeiten, an denen sich die Auszubildenden aktiv oder auch als Gäste beteiligen können.

Für junge Menschen mit Fluchterfahrung soll ebenfalls eine bedarfsorientierte Hilfestruktur aufgebaut bzw. mit bestehenden Angeboten in Bremen kooperiert werden. Für behinderte junge Menschen wird bei Bedarf ein Fahrdienst zur Arbeitsstätte vorgehalten, ebenso für die Beteiligung an Freizeitaktivitäten und entsprechend des persönlichen Bedarfs dieser Zielgruppe werden weitere Serviceleistungen angeboten.

---

Entlohnung“, also welchen Lohn andere Firmen für eine ähnliche Arbeit bezahlen, oftmals erfolgt auch eine Orientierung am Tarifvertrag des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes.

Die Mitbestimmung soll durch einen jährlich gewählten Bewohner:innenrat gewährleistet werden, der Mitspracherecht bei allen Fragen, die dem solidarischen Miteinander und der Gestaltung des Zusammenlebens in der Wohnanlage dienen, erhält.

### Mieten

Die Höhe der Mieten ist abhängig von den realisierten Baukosten, den konkreten Bauauflagen sowie den eingeworbenen Zuschüssen. Dabei sind laut Stiftung Maribondo da Floresta 350 € pro Person und Monat einschließlich aller Nebenkosten als Obergrenze gesetzt. Insgesamt gilt, dass die Mietzahlungen maximal 30% - besser nur 25% - der Ausbildungsvergütung erreichen sollten. Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann durch Beantragung von Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) bei der Bundesagentur für Arbeit ein monatlicher Zuschuss für Auszubildende gezahlt werden.

### Übersicht der geschätzten Gesamtkosten

Das Vorhaben umfasst eine Wohn- und Nutzfläche von 2.693,70 Quadratmetern. Der Bau erfolgt in Holzrahmenbauweise mit einem Holzanteil von mindestens 70%. Der aktuell starke Anstieg der Bau- und Materialkosten und die weiter steigenden Preise machen eine gesicherte Kalkulation kaum möglich. Nach gegenwärtigem Preisniveau wird mit Bruttokosten von 3.300,00 € pro Quadratmeter kalkuliert. Das ergibt voraussichtlich für Bau- und Baunebenkosten sowie die Gestaltung der Außenanlagen einen Betrag von **8.890.000,00 €**. Nicht eingerechnet sind die Einrichtungskosten und der Erbpachtzins.

Mit Bau und Betrieb der Wohnanlage ist keine Gewinnerzielungsabsicht verbunden. Kosten und Einnahmen müssen allerdings eine schwarze Null ergeben. Es erfolgt ausschließlich eine einmalige Zuwendung der Freien Hansestadt Bremen im Rahmen der Investitionskosten (siehe Finanzierungskonzept).

Da es sich nicht um eine gewerbsmäßig betriebene Anlage handelt, erfolgt auch keine Erstattung der Mehrwertsteuer. Die Baukosten sind demzufolge als Bruttokosten kalkuliert.

## **C. Alternativen**

Alternative Realisierungsmöglichkeiten wurden in Bremen bereits geprüft. Im Herbst 2018 wurde Immobilien Bremen gemäß Senatsbeschluss mit der Vergabeausschreibung des ehemaligen **Jakobus-Hauses zwecks Errichtung eines Auszubildenden-Wohnheims** beauftragt. Es fand sich jedoch kein Umsetzungsträger. Das Projekt scheiterte v.a. an den wenig geeigneten baulichen Voraussetzungen des ehemaligen Obdachlosenwohnheims, die hohe Umbaukosten nach sich gezogen hätten. Von diesem Projekt wurde deshalb Abstand genommen.

Darüber hinaus wurden bereits verschiedene städtischen Gebäude für ein Auszubildenden-Wohnheim betrachtet und aufgrund unterschiedlicher Kriterien als nicht geeignet eingestuft, u.a.

- Schiffbauer Weg 4 (Bürogebäude);
- Sebaldsbrücker Heerstraße;
- Johann-Lange-Straße.

Insgesamt ist festzuhalten, dass Bestandsgebäude, sofern sie nicht als Gebäude für Wohnheimzwecke errichtet wurden, in der Regel grundlegend umgebaut werden müssen, um den Anforderungen eines modernen Auszubildenden-Wohnheims zu entsprechen. Bei den geprüften Alternativen wären mit so hohen Kosten zu rechnen, dass eine kostengünstige Wohnraummiete für künftige Nutzer:innen kaum realisierbar wäre.

#### **D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen**

Die Planungen zum Finanzierungskonzept sehen vier Bausteine vor:

- 1) Einem Eigenanteil der Stiftung Maribondo da Floresta,
- 2) dem Einwerben einer Zuwendung bei der Bundesagentur für Arbeit (beantragt von der Stiftung Maribondo da Floresta),
- 3) KFW-Mitteln (verantwortlich ist die Stiftung Maribondo da Floresta) und
- 4) einem einmaligen Investitionskostenzuschuss durch die Freie Hansestadt Bremen.

Für den vorgesehenen **Baukostenzuschuss der Freien Hansestadt Bremen i.H.v. 2,4 Millionen €** kann die auf der Grundlage eines Senatsbeschlusses vom 08.11.2016 aus Gewinnausschüttungen der GEWOBA bei der Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-GmbH (HAWOBEG) gebildete Rücklage genutzt werden. Diese Rücklage steht Bremen aber nicht unmittelbar zur Verfügung, sondern muss dem Haushalt über eine Gewinnausschüttung zur Verfügung gestellt werden. Durch die Gewinnausschüttung tritt eine Steuerbelastung (Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) i.H.v. rund 451,2 Tsd. € ein, die zusätzlich aus der Rücklage der HAWOBEG zu finanzieren ist. Dieser Betrag wird von der HAWOBEG aber direkt an das Finanzamt abgeführt und muss nicht zusätzlich durch den Senator für Finanzen vereinnahmt werden. Insgesamt verringert sich die Rücklage bei der HAWOBEG um rd. 2.851,2 Tsd. €.

Die Deckung in Höhe von 2,4 Millionen € erfolgt dann über den Haushalt des Senators für Finanzen im PPL 92, HH-Stelle 3986/121 19-5 „Gewinne aus Beteiligungen an sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen“. Zur Finanzierung werden die Mittel aus der städtischen Einnahme-Haushaltsstelle in den Landeshaushalt bei der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa überführt. Dies wird über Verrechnungen/Erstattungen geregelt.

Die Auszahlung an die Stiftung Maribondo da Floresta soll über die neu einzurichtende Haushaltsstelle 0305/893 10-2 „Zuschüsse für den Bau eines Auszubildenden-Wohnheims“ im PPL 31 erfolgen. Da die Auszahlung für das Haushaltsjahr 2022 vorgesehen ist, wird bei dieser Haushaltsstelle eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 2.400.000,00 € benötigt. Da der Produktplan 31 keine veranschlagte VE in entsprechender Höhe zur Verfügung stellen kann, wird zum Ausgleich die veranschlagte VE bei der Haushaltsstelle 0995/790 10-6 „Investitionsreserve“ im PPL 92 nicht in Anspruch genommen. Die Abdeckung dieser Verpflichtung erfolgt durch Rücklagenentnahme der HAWOBEG.

Die Zahlung soll direkt als Einmalzahlung an die Stiftung Maribondo da Floresta fließen, voraussichtlich im Jahr 2022. Dieser Zuschuss durch die Freie Hansestadt Bremen wird nur gewährt, wenn folgende Bedingungen gegeben sind:

- Ein Belegungsvertrag über eine definierte Anzahl von Jahren garantiert die Belegung der Wohnheimplätze an Auszubildende (Eine Konkretisierung wird erarbeitet und sich an den Vereinbarungen mit dem Studierendenwerk anlehnen.),
- eine Mietpreisbindung wird über einen klar definierten Zeitraum abgegeben (Eine Konkretisierung wird erarbeitet und sich an den Vereinbarungen mit dem Studierendenwerk anlehnen.) und
- es erfolgt ein jährlicher Report der Stiftung Maribondo da Floresta bzw. der Tochtergesellschaft an die Freie Hansestadt Bremen (Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa).

Die Vereinbarungen zu den Bedingungen für die Gewährung des Zuschusses werden vor der Zahlung abgeschlossen.

Mit dem Belegungsvertrag erhält die Stadt Bremen das Recht, die Wohnheimplätze zu belegen. Durch welche Stelle die Abwicklung organisiert werden kann, wird derzeit geprüft; es sollen keine weiteren Kosten dadurch entstehen. SWAE prüft jährlich die Einhaltung der vertraglich vereinbarten Bedingungen für den gewährten Zuschuss der Freien Hansestadt Bremen.

Im Belegungsvertrag wird vereinbart, dass die Realisierung eines Auszubildenden-Wohnheims für Bremen allen Geschlechtern gleichermaßen zugutekommen und einen Beitrag zur Geschlechtergerechtigkeit leisten soll.

<u>Kalkulation der Gesamtkosten des Bauvorhabens:</u> (nicht eingerechnet sind Einrichtungskosten und Erbpachtkosten)	8.890.000 €
<u>Finanzierung</u>	
1) Eigenmittel der Stiftung Maribondo da Floresta	2.260.000 €
2) Kapitalmarktmittel – KfW (den Antrag stellt die Stiftung Maribondo da Floresta)	3.000.000 €
3) Zuwendung der Bundesagentur für Arbeit (beantragt von der Stiftung Maribondo da Floresta)	1.225.000 €
4) Investitionskostenzuschuss der Freien Hansestadt Bremen	2.400.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>8.885.000 €</b>

Der aktuelle Zeitplan sieht vor in 2021 den Bauantrag einzureichen. Der Baubeginn könnte je nach Länge des Genehmigungsverfahrens Anfang 2022 starten. Die Bauzeit wird mit voraussichtlich 15 Monaten kalkuliert, so dass der Betriebsbeginn ab Sommer 2023 veranschlagt werden könnte.

Um die Aufgaben der sozialpädagogischen Begleitung erfüllen zu können, ist ein Team von Fachkräften erforderlich, die zeitweise oder in Vollzeit auf dem Gelände arbeiten. Die Planungen sehen vor, dass ein:e Sozialarbeiter:in über Sponsoren aus Bremen finanziert wird. Eine Finanzierung über die Handels-, die Handwerks- und die

Arbeitnehmerkammer, aber auch über Firmen, deren Auszubildende in dem Azubi-Wohnheim wohnen ist derzeit in der Abstimmung.

In der Prüfung ist eine Anschubfinanzierung über fünf Jahre durch die „Aktion Mensch“ und es wird eine Beteiligung des Projekts „Bleib dran“ im Bereich der Beratung angestrebt. Weitere Kosten entstehen nach derzeitigem Planungsstand dadurch nicht.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Vorlage ist abgestimmt mit dem Senator für Finanzen, der Senatskanzlei, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wissenschaft und Häfen und der Senatorin für Kinder und Bildung.

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

Die Senatsvorlage ist zur Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der vorgestellten Planung zum Bau und zur Realisierung eines Auszubildenden-Wohnheims mit der Stiftung Maribondo da Floresta auf dem Gelände des Ellener Hofs zu.
2. Der Senat stimmt einem aus den Rücklagen der HAWOBEG finanzierten Baukostenzuschuss der Freien Hansestadt Bremen in Höhe von 2,4 Millionen € und einer Heranziehung dieser Mittel zur Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 0305/893 10-2 zu.
3. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Realisierung eines Auszubildenden-Wohnheims in Höhe von 2.400.000,00 € bei der Haushaltsstelle 0305/893 10-2 „Zuschüsse für den Bau eines Auszubildenden-Wohnheims“ zu Lasten des Haushaltsjahres 2022 zu. Zum Ausgleich für die zusätzlich erteilte Verpflichtungsermächtigung wird die bei der HH-Stelle 0995/790 10-6 „Investitionsreserve“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa die Befassung der Deputation für Wirtschaft und Arbeit einzuleiten.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa die erforderlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.







































