

## **In der Senatssitzung am 14. Mai 2024 beschlossene Fassung**

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

07.05.2024

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 14.05.2024**

#### **„Kauf von Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße“**

##### **A. Problem**

Der Senat hat am 27.09.2022 die Errichtung und Anmietung von Leichtbauhallen zur Unterbringung von bis zu 1.200 geflüchteten Menschen am Standort Birkenfelsstraße beschlossen. Mit dieser Maßnahme wurde auf die fehlenden Plätze im Landesaufnahmesystem reagiert. Die Anmietung erfolgte zunächst für 18 Monate (bis 30.06.2024). Am 06.02.2024 wurde der Verlängerung des Mietvertrags um bis zu 2 Jahre zugestimmt (siehe Vorlage vom 06.02.2024). Für zwei weitere Jahre der Anmietung wären Mietkosten i.H.v. rd. 10.000 T € zu entrichten gewesen, eine VE für die Jahre 2025 und 2026 wurde daher i.H.v. 7.113 T € beantragt. Die Nutzungsperspektive und -relevanz besteht weiterhin. Mittlerweile liegt dem Senat jedoch ein deutlich wirtschaftlicheres Kaufangebot vor, das einer Mietvertragsverlängerung vorgezogen wird.

##### **B. Lösung**

Nach eingehenden Verhandlungen hat der Vermieter dem Land Bremen ein wirtschaftlicheres Kaufangebot für die Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße (einschließlich Innenausbauten und Container) in Höhe von 6.527.977,05 € brutto vorgelegt.

Bei einem Kauf werden auch die einmaligen investiven Kosten für die notwendige bessere Entwässerung und Befestigung des Geländes in Höhe rund 450.000 € brutto benötigt. Zudem ist eine Überarbeitung der bestehenden Innenausbauten und Sanitäranlagen erforderlich, hierfür werden konsumtive Mittel in Höhe von ca. 500.000 € benötigt (im laufenden Betrieb). Beides liegt auch bei einer Anmietung in der Zuständigkeit des Mieters.

Bei einem Kauf würden somit insgesamt Kosten in Höhe von 6.977.977 € (brutto) anfallen sowie Kosten für Instandsetzung und Wartung i.H.v. rd. 500.000 €.

In die Kalkulation wurden die Ausgaben für die Einlagerung der Hallen und/oder die möglichen Einnahmen einer späteren Veräußerung der Leichtbauhallen nicht einberechnet. Insbesondere Letzteres erhöht den Wirtschaftlichkeitsfaktor jedoch noch zusätzlich. Die Nachfrage nach Leichtbauhallen ist auf dem aktuellen Markt weiterhin hoch.

Die Verwaltung der Leichtbauhallen hinsichtlich Instandhaltung und Pflege werden weiterhin von der ORION wahrgenommen. Während der verbleibenden Standzeit von ca. 18 bis 24 Monaten prüft der Senat, ob und wo eine anschließende Einlagerung fachgemäß und wirtschaftlich sinnvoll erfolgen kann, ob ggf. eine direkte (teilweise) Nachnutzung geboten ist oder ob ein Verkauf erfolgen soll.

##### **C. Alternativen**

Alternativ käme auch (wie bisher geplant und beschlossen) eine Verlängerung des Mietvertrags in Betracht. Dies wird aber aus wirtschaftlichen Gründen nicht (mehr) empfohlen: Vom Senat und der Deputation für Soziales, Jugend und Integration war bereits der Vorlage für die Sitzung des Senats am 06.02.2024 zur „Verlängerung der Leichtbauhallen am Standort

Birkenfelsstraße“ zugestimmt worden: Der Mietvertrag für die Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße mit 1.200 Plätzen sollte um max. zwei Jahre verlängert werden.

Die monatliche Miete beträgt nach den im Vertrag festgelegten Verlängerungsoptionen für die Leichtbauhallen insgesamt 332.066,11 € netto (395.158,67 € brutto) bei einer Verlängerung um (jeweils) ein Jahr. Sie ist damit um 8,65% Prozent geringer als die aktuelle Miete. Zu der Jahresmiete von 4,742 Mio. € brutto kommen in 2024 einmalige Kosten für die notwendige bessere Entwässerung und Befestigung des Geländes in Höhe rund 450.000 € brutto. Für eine Verlängerung vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2025 würden demnach 5.192 T€ an Kosten (brutto) anfallen. Bei einer weiteren Verlängerung der Leichtbauhallen für den Zeitraum 01.07.2025 bis zum 30.06.2026 fallen Mietkosten in Höhe von 4.742 T€ an. Für eine zweijährige Verlängerung stünden demnach Mietkosten i.H.v. rd. 10.000 T € zzgl. 450.000 € Pflasterung an. Demgegenüber steht der Ankauf mit damit verbundenen Ausgaben von knapp 7.000 T €.

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

### 1. Investive Mittel:

Für den Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße und für die notwendige bessere Entwässerung und Befestigung des Geländes ergeben sich investive Bedarfe in 2024 i.H.v. insgesamt 6.528 T€.

Benötigte Investive Mittel	in € (brutto)
Kauf der Leichtbauhallen	6.527.977
Kosten Entwässerung und Befestigung des Geländes	450.000
Gesamt	6.977.977

Es besteht in 2024 ein Bedarf an Investitionsmittel i.H.v. 6.977.977 € für den Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße. Die Abdeckung erfolgt im Haushaltsvollzug 2024 innerhalb des Produktplans 41 (ggf. einschließlich der konsumtiven Sozialleistungen).

### 2. Konsumtive Mittel:

Weiterhin werden konsumtive Mittel in Höhe von 500.000 € für Überarbeitung der bestehenden Innenausbauten und Sanitäranlagen. Sämtliche konsumtive Ausgaben sind im Bereich der Sozialleistungen in der Produktgruppe 41.21.01 abzudecken.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind nicht gegeben.

Für den Ankauf ist die Einrichtung einer neuen Haushaltsstelle erforderlich. Es sollen Mittel in Höhe von 6.977.977 € für Ankauf und die notwendigen Investitionen sowie 500.000 € für den notwendigen Innenausbau in Anspruch genommen werden. Die Deckung der beantragten Mittelanspruchnahme i.H.v. insgesamt 7.477.977 € erfolgt zunächst und bis auf Weiteres durch Einsparungen im Ressorthaushalt der SASJI bei den im Haushaltsvorentwurf eingeplanten Mitteln bei der Haushaltsstelle 0410.98420-2 „An Hst. 3420/384 20-2 Anteil des überörtlichen“ (Anschlag 2024: 99.706.700 €).

Insgesamt wird der Sozialleistungshaushalt 2024 zusätzlich mit Kosten von rd. 4,7 Mio. € belastet (Ankauf 6,53 Mio. € + Innenausbau 0,5 Mio. € - Miete 6 Monate 2,37 Mio. €) und bilden folglich ein zusätzliches Vollzugrisiko im Landeshaushalt. Für den Ankauf werden konsumtive Mittel umgeschichtet, die zum Jahresende ggfls. im Rahmen des Lösungskonzeptes zusätzlich ausgeglichen werden müssen, sofern sich nicht an anderer Stellen in den Sozialleistungen Deckungsmittel bereitstellen. Dies ist im Controlling zu beobachten und zu berichten. Jedoch resultiert aus dem Ankauf auch langfristig mindestens eine Entlastung des Sozialleistungsbudgets von rd. 3 Mio. €, da die gesamten Mietkosten von rd. 10 Mio. € für zwei Jahre entfallen. Ggf. sogar mehr, wenn die Leichtbauhallen auch darüber hinaus genutzt werden können.

Derzeit ist ca. ein Drittel der Bewohnenden dem weiblichen Geschlecht zugeordnet. Auch wenn die Unterbringung in Leichtbauhallen nicht den gewünschten Standards des Landes Bremen in der Erstaufnahme entspricht, so wird auch in dieser Unterkunft das Gewaltschutzkonzept umgesetzt.

Leichtbauhallen haben grundsätzlich eine negative Wirkung auf den Klimaschutz. Im Vergleich zu festen Gebäuden haben Leichtbauhallen eine relativ schlechte Isolierung und werden mit Heizöl beheizt. Wegen fehlender Alternativen ist die weitere Nutzung der Leichtbauhallen aber unabdingbar.

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

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen abgestimmt.

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

Einer Veröffentlichung der Vorlage steht nichts entgegen.

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt dem Kauf der Leichtbauhallen sowie den Arbeiten für die notwendige Entwässerung des Geländes i.H.v. insgesamt 6.977.977 € zu.
2. Der Senat stimmt zur Finanzierung der investiven Ausgaben zum Ankauf der Leichtbauhallen sowie den Arbeiten für die notwendige Entwässerung des Geländes in Höhe von 6.977.977 € zunächst und bis auf Weiteres der Mittelinanspruchnahme bei der Haushaltsstelle 0410.98420-2 „An Hst. 3420/384 20-2 Anteil des überörtlichen Sozialhilfeträgers nach Brem AG SGB XII für Leistungen der Produktgruppe 41.02.01“ zu.
3. Der Senat stimmt zur Finanzierung der konsumtiven Ausgaben für den Innenausbau in Höhe von 500.000 € der Mittelinanspruchnahme bei der Haushaltsstelle 0410.98420-2 „An Hst. 3420/384 20-2 Anteil des überörtlichen“ zur Deckung zu.
4. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die Finanzierung des Ankaufs der Leichtbauhallen sowie den Innenausbau usw. aus konsumtiven Haushaltsmitteln der Produktgruppe 41.02.01 erfolgt und hieraus ein Vollzugsrisiko für das laufende Jahr 2024 entstehen kann. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration im Zuge des Controllings hierüber zu berichten.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration die Zustimmung der staatlichen Deputation für Soziales, Jugend und Integration einzuholen.
6. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen für beide Maßnahmen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.



## Anlage zur Vorlage Ankauf Leichtbauhallen

**Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2024**

**Finanzkreis: 1200**

**Produktgruppe: 41.21.01 Sozialleistungen Bereich Soziales (L)**

### Kamerale Finanzdaten:



neue

Hst. : 0411/812 11-

Kauf von Leichtbauhallen am Standort  
Birkenfelsstraße

BKZ : 400, FBZ :

Zur Verfügung stehen:

Haushaltsansatz (Entwurf Stand: )

0,00 €

Stand zum Zeitpunkt der Antragstellung:

- bereits verausgabt

0,00 €

- bereits verpflichtet

0,00 €

*davon aufgrund erteilter  
Verpflichtungsermächt.*

0,00 €

**7.477.977,00 € Beantragte Mittelinanspruchnahme**

Die Deckung ist nach Beschluss über den Haushalt 2024 beabsichtigt durch Einsparungen bei

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€
41.21.01	0410/984 20-2	An Hst. 3420/384 20-2 Anteil des überörtlichen Sozialhilfeträgers	7.477.977,00
			0,00
			0,00
			0,00

### Personaldaten:

zu Stellenverlagerungen ( vgl. Anlage)

Anpassung der Beschäftigungszielzahl				
PGR	Kernbereich, Raumpflege, Ausbildung	von - bis	Veränderung	neue Planung

### Leistungsziele/-kennzahlen:

Anpassung von Leistungszielen/-kennzahlen				
PGR/PBR	Leistungsziel/-kennzahl; Einheit	Planung	Veränderung	neue Planung

**M**

**Sonstige Anmerkungen:  
Kurzbeschreibung der Maßnahme**

Gem. Senatsvorlage für den „Kauf von Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße“ für den 07.05.2024. Von den 7.477.977 € entfallen auf den Kauf i.e.S. 6.527.977 €. Bei dem Kauf werden auch einmalige investive Kosten für die notwendige bessere Entwässerung und Befestigung des Geländes in Höhe rund 450.000 € brutto benötigt. Zudem ist eine Überarbeitung der bestehenden Innenausbauten und Sanitäranlagen erforderlich, hierfür werden konsumtive Mittel in Höhe von ca. 500.000 € benötigt (im laufenden Betrieb). Beides liegt auch bei einer Anmietung in der Zuständigkeit des Mieters. Der Senator für Finanzen sollte ermächtigt werden, die beiden Teilbeträge auf die jeweiligen einschlägigen anderen Haushaltsstellen nach Beschluss über die Haushalte umzubewilligen.

Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist

- beigefügt.  
 ist nicht erforderlich.

**Darstellung der Unvorhersehbarkeit / Unabweisbarkeit**

Die Option eines Ankaufs hat sich erst aktuell ergeben und war davor, also im Rahmen der (ersten) Anmietung, noch nicht vorgesehen.

Zustimmung

Produktgruppenverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Produktbereichsverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Produktplanverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Ausschüsse:

ja

nein, nicht erforderlich

Deputationen:

ja

nein, wird mündlich vorgetragen

/ Dep. f. Soziales, Jugend u. Integration

An den Senator für Finanzen  
mit der Bitte um Zustimmung weitergereicht.  
Im Auftrag

Die Senatorin für SASJI  
i.A.

Bremen, 29.Apr 2024

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**Anlage zur Vorlage: **Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße**

Datum: 16.04.2024

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

**Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße**
**Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit**
 einzelwirtschaftlichen
  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

 Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung
  Barwertberechnung
  Kosten-Nutzen-Analyse
  Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

 Nutzwertanalyse
  ÖPP/PPP Eignungstest
  Sensitivitätsanalyse
  Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung : 2024

Betrachtungszeitraum (Jahre): 2 Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	<b>Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße</b>	1
2	<b>Verlängerung der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße</b>	2

**Ergebnis**

**Auf Grundlage der derzeitigen Zugangssituation ist ein Verzicht auf die Leichtbauhallen als Landesunterkunftsplätzen alternativlos, da die dort vorhandenen ca. 1.200 Unterkunftsplätze im Landeserstaufnahmesystem nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen kompensiert werden können.**

**Zu Alternative 1.:**

Nach eingehenden Verhandlungen hat der Vermieter dem Land Bremen ein wirtschaftlicheres Kaufangebot für die Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße (einschließlich Innenausbauten und Container) in Höhe von 6.527.977,05 € brutto. Hinzu kommen einmalige Kosten in 2024 für die Entwässerung und Befestigung des Geländes i.H.v. 450.000 € sowie Instandsetzung in i.H.v. 500.000 €.

Damit liegen die Kosten bei insgesamt 7.477.976 € brutto.

In die Kalkulation wurden die Ausgaben für die Einlagerung der Hallen und/oder die möglichen Einnahmen einer späteren Veräußerung der Leichtbauhallen nicht einberechnet. Insbesondere Letzteres erhöht den Wirtschaftlichkeitsfaktor jedoch noch zusätzlich. Die Nachfrage nach Leichtbauhallen ist auf dem aktuellen Markt weiterhin hoch.

**Zu Alternative 2.:**

Nach den im Vertrag festgelegten Verlängerungsoptionen für die Leichtbauhallen beträgt die monatliche Miete insgesamt 332.066,11 € netto (395.158,67 € brutto) bei einer Verlängerung um (jeweils) ein Jahr. Sie ist damit um 8,65% Prozent geringer als die aktuelle Miete. Bei einer Jahresmiete von 4.741.904 € brutto fallen für den möglichen Verlängerungszeitraum vom 01.07.2024 bis zum 30.06.2026 Mietkosten in Höhe von 9.483.808 € brutto an. Hinzu kommen einmalige Kosten in 2024 für die Entwässerung und Befestigung des Geländes i.H.v. 450.000 € sowie Instandsetzung in i.H.v. 500.000 €.

Damit liegen die Kosten bei insgesamt 10.433.808 € brutto.

**Gegenüberstellung:**

Kosten		<u>Alternative 1</u> Kauf	<u>Alternative 2</u> Verlängerung 2 Jahre	Differenz
Miete mtl.	Netto		332.066,11	
Miete mtl.	Brutto		395.158,67	
Miete 2 Jahr / Kauf	Brutto	6.527.976,53	9.483.808,08	2.955.831,55
Entwässerung und Befestigung des Geländes	Brutto	450.000,00	450.000,00	0,00
Instandhaltung	Brutto	500.000,00	500.000,00	0,00
		<b>7.477.976,53</b>	<b>10.433.808,08</b>	<b>2.955.831,55</b>

**Der Aufwand für eine Verlängerung liegt um 2,956 Mio.€ über den Kosten für einen Ankauf der Leichtbauhallen. Daher ist der Ankauf der Leichtbauhallen wirtschaftlicher.**

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**  
Anlage zur Vorlage: **Kauf der Leichtbauhallen am Standort Birkenfelsstraße**  
Datum: 16.04.2024

Weitergehende Erläuterungen

--

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2.	n.
----	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1			
2			
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO:  die Schwellenwerte werden nicht überschritten /  die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am                      erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--