

20.08.2018

Frau Kreuzer

361-89230

Vorlage für die Sitzung des Senats am 28.08.2018

„Nutzung der Anne-Conway-Straße“

A. Problem

Im Sommer 2016 wurde durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport ein Mietvertrag über zehn Jahre für zwei Gebäude mit insgesamt 215 Appartements zur Unterbringung von Flüchtlingen in der Anne-Conway-Straße abgeschlossen. Als im Herbst 2017 seitens des Eigentümers die Fertigstellung der Gebäude für Anfang 2018 angekündigt wurde, nahm die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport unmittelbar Kontakt zum Studierendenwerk auf, um eine gemeinsame Nutzung zu erörtern, denn die Zuwanderung von Flüchtlingen war zu diesem Zeitpunkt im Vergleich zu 2016 bereits deutlich zurückgegangen. Zudem war die Vermittlung von Flüchtlingen in Wohnraum erfolgreicher als in den Prognosen des Senats zunächst angenommen, sodass freie Kapazitäten für die Vermietung an Studierende gegeben waren.

Im Frühling 2018 hatte auch die Jacobs University Bremen hohes Interesse an einer Anmietung eines der beiden Gebäude bekundet. Im Juli 2018 nahm die Jacobs University Bremen dann jedoch Abstand von einer Nutzung.

B. Lösung

Aufgrund des Wohnungsmangels für Studierende in Bremen ist es aus Sicht des Senats sinnvoll eines der beiden Gebäude in der Anne-Conway-Straße für studentisches Wohnen verfügbar zu machen und durch das Studierendenwerk nutzen zu lassen. Gemäß der Einigung zwischen der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz soll ein Gebäude ab 01.10.2018 durch das Studierendenwerk an Studierende vermietet und ein Gebäude durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport durch Geflüchtete belegt werden. Das Studierendenwerk wird dazu für ein Gebäude einen Untermietvertrag mit SJFIS für 3 Jahre abschließen. Hintergrund für die Befristung ist die voraussichtliche Fertigstellung eines neuen Studierendenwohnheims in der Emmy-Noether-Straße im Jahr 2021.

Im Vorhaben- und Entwicklungsplan 124 ist im gesamten Geltungsbereich (einschließlich Anne-Conway-Str.) studentisches Wohnen vorgesehen. Die Baugenehmigung für ein Wohnheim für Geflüchtete in der Anne-Conway-Str. wurde seinerzeit als Ausnahme auf Grundlage des § 31 BauGB erteilt. Es ist daher für eines der beiden Gebäude eine Nutzungsänderung von einer Unterkunft für Geflüchtete in ein Wohnheim für Studierende beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu beantragen. Ohne die Zusicherung, dass die Genehmigung für den Bezug des Gebäudes durch Studierende vorliegt, kann das Studierendenwerk nicht in die Vermarktung der Appartements einsteigen. Daher muss die Nutzungsänderung nunmehr, nach erfolgter Klärung, wie die Gebäude genutzt werden sollen, sehr kurzfristig erfolgen.

Der o.g. Untermietvertrag wird derzeit zwischen Immobilien Bremen und dem Studierendenwerk verhandelt. Die kurzfristige Genehmigung des Vertrages durch den Eigentümer ist in Aussicht gestellt. Die finanziellen Mittel für die Finanzierung der regelmäßigen Miete sind im Budget der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport vorhanden. Sie sollen anteilig für eines der beiden Gebäude (Nutzung für studentisches Wohnen) für den neuen Verwendungszweck in den Haushalt der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (PPL 24) verlagert werden. Die anteiligen Mietausgaben sind in voller Höhe dann im PPL 24 zu tragen, ebenso wie die anteiligen sonstige Ausgaben (Nebenkosten). Diese sind aus den Mieteinnahmen abzudecken:

Die Vermietung durch das Studierendenwerk soll an Studierende mit geringem Einkommen (max. 1,5-facher BAföG-Höchstsatz, derzeit 1.102,50 €/Monat gemäß Eigenerklärung) erfolgen. Die Studierenden sind Bachelor- (Priorität I) und Masterstudenten (Priorität II), die an einer Hochschule/Universität des Landes Bremen immatrikuliert sind. Durch diese Zielsetzung werden vom Studierendenwerk nur geringe Warmmieten verlangt (z.B. Einzelappartement 295 €). Aus diesen Mieteinnahmen werden voraussichtlich nur die Neben- und Verbrauchskosten wie z.B. Strom, Wasser, Fernwärme, Müll, W-LAN etc. abgedeckt. Sollten die Mieteinnahmen durch das Studierendenwerk höher als die Neben- und Verbrauchskosten ausfallen, werden diese Überschüsse an den Haushalt der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (PPL 24) überwiesen.

Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport beabsichtigen nach Ende des Wintersemesters 2018/2019 eine Bewertung der gemischten Nutzung des Gebäudekomplexes in der Anne-Conway-Straße. Besonders betrachtet werden sollen mögliche Probleme der Nutzergruppen im alltäglichen Zusammenleben und die Vermarktungserfolge des Studierendenwerks. Dem Senat soll hierüber berichtet werden.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Mietausgaben von mtl. insgesamt 139.700 € (für beide Gebäude), d.h. 1,676 Mio. € p.a., sind im Budget der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport eingeplant und bedeuten daher keine zusätzliche Belastung des Haushalts. Die diesbezüglichen Mittel werden zukünftig hälftig (838 T€) für eines der beiden Gebäude (Nutzung für studentisches Wohnen) in den Haushalt der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (PPL 24) verlagert. Für das Haushaltsjahr 2018 bedarf es aufgrund des vorgesehenen Beginns der Nutzungsänderung zum 01.10.2018 einer Verlagerung von Mietmitteln i.H.v. rd. 210 T€ (2019: 838 T€, 2020: 838 T€ und 2021: 629 T€).

Die Mieteinnahmen des Studierendenwerks werden voraussichtlich nur die Neben- und Verbrauchskosten decken. Sollten die Mieteinnahmen durch das Studierendenwerk die Summe der Neben- und Verbrauchskosten übersteigen, so werden diese Überschüsse an den Haushalt der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz (PPL 24) überwiesen. Sie reduzieren insofern die Kosten für die Nutzung des betreffenden Gebäudes der Anne-Conway-Straße.

Nach Ablauf der drei Jahre muss die Nutzung wieder geprüft werden.

Von der Nutzung der Gebäude für Flüchtlinge und Studenten profitieren Frauen und Männer gleichermaßen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen, der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie der Senatskanzlei abgestimmt.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt entsprechend der Vorlage 2314/19 die zum 1.10.2018 vorgesehene Nutzung der Gebäude in der Anne-Conway-Straße durch Geflüchtete und Studierende zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der Verlagerung der Mietsummen i.H.v. rd. 210 T€ in 2018 und rd. 838 T€ in 2019 aus dem PPL 41 in den PPL 24 zu. Für die Jahre 2020 und 2021 sind die anteiligen Beträge von 838 T€ und 629 T€ im Eckwert zu verlagern. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport über die Senatorin für Finanzen die erforderlichen Beschlüsse des Haushalts- und Finanzausschusses einzuholen.
3. Die Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz wird mit der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport nach Ende des Wintersemesters 2018/2019 eine Bewertung der gemischten Nutzung vorlegen.