

## **Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport**

Bremen, 14.11.2017

Dieter Wienstroer  
Tel. 361 2028

Dr. Martin Wind  
Tel. 361 15071

### **Vorlage für die Sitzung des Senats am 21.11.2017**

#### **Nutzungsänderung und Aufhebung des Erbbaurechts für das „Jakobushaus“ des Vereins für Innere Mission, Friedrich-Rauers-Str. 30, 28195 Bremen**

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

Mit Erbbaurechtsvertrag vom 19.07.1977 (UR.-Nr. 299/1977) hat die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Finanzen, dem Verein für Innere Mission, Bremen, ein Erbbaurecht an verschiedenen, an der Friedrich-Rauers-Straße gelegenen Flurstücken mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2074 (= 97 Jahre) bestellt, verbunden mit der Maßgabe, auf dem Erbbaugrundstück Bauwerke für Wohnzwecke zu errichten und zum Betrieb eines Männerwohnheimes zu nutzen.

Dieser Maßgabe ist die Innere Mission gefolgt, indem sie auf dem Grundstück ein Gebäude (Sonderbau) mit 8 (nutzbaren) Obergeschossen zum Betrieb einer Notunterkunft und eines Übergangswohnheimes für alleinstehende wohnungslose Männer errichtet hat („Jakobushaus“). Mit dieser Zweckbindung wurden die Wohnangebote der Inneren Mission Jahrzehnte lang genutzt und über Einrichtungsentgelte nach Sozialhilferecht aus öffentlichen Mitteln finanziert.

Zentralisierte und stationäre Versorgungsformen dieser Art gelten inzwischen in der Wohnungslosenpolitik jedoch nicht mehr als zielführend und zeitgemäß. Ausgehend von einem Antrag der Fraktionen Bündnis90/Die Grünen und der SPD (Ds.: 18/248 S vom 15.11.2012) hat der Senat der Stadtbürgerschaft ein Konzept zur Zukunft der Wohnungslosenpolitik in Bremen vorgelegt, demzufolge die Unterbringung in institutionellen, stationären und konzentrierten Sonderwohnformen mit dem Ziel des Übergangs in normale Wohnformen abgebaut werden soll (Ds.: 18/328 S vom 7.5.2013). Unter der Überschrift „Weiterentwicklung zum ambulanten Wohnen“ wird konkret ausgeführt, dass die bisherige Unterbringung verschiedener Hilfsformen unter dem Dach des Jakobushauses aufgelöst und durch ambulante Betreuung vorwiegend in eigenem Wohnraum ersetzt werden soll.

Diese Neuausrichtung der Wohnungslosenpolitik wurde Schritt für Schritt umgesetzt. In 2015 entstanden mehrere kleinere und differenziertere Wohn- sowie ambulante Unterstützungsangebote in dezentralisierter Form, die die Zentralversorgung im Jakobushaus inzwischen voll-

ständig abgelöst haben mit der Folge, dass das Jakobushaus seit Anfang Oktober 2015 leer steht. Dessen Weiterbetrieb wäre ohnehin nicht länger möglich gewesen, da eine grundlegende und entsprechend kostspielige Sanierung des Gebäudes dringend erforderlich ist. Der Sanierungsbedarf betrifft u. a. die Fassadenkonstruktion, die Fenster, die Gebäudesicherheit (vorbeugender Brandschutz) und die technische Ausstattung. Die Kosten für eine Sanierung mit einfachem, nicht dem üblichen bremischen Niveau entsprechendem Standard und ohne Wärmedämmung der Fassade wurden von einem Architekturbüros auf ca. 3,15 Mio. € beziffert.

Anlass dieser 2015 vorgenommenen Kostenschätzung waren Überlegungen, das Jakobushaus unter Leitung der Inneren Mission als Erstaufnahmeeinrichtung für unbegleitete minderjährige Ausländerinnen und Ausländer (UMA) zu nutzen. Für die vorläufige Inobhutnahme gemäß § 42 a SGB VIII benötigt das Land Bremen nach dem starken Rückgang der Zuwanderung und der funktionierenden Weiterverteilung der UMA mit Sicherheitspuffer jedoch nur noch etwa 80 Plätze. Das Jakobushaus ist deutlich größer.

Alternativ wurde außerdem einer Teilsanierung und Teilnutzung des Jakobushauses geprüft. Eine wirtschaftlich vertretbare Lösung wäre auch auf diese Weise nicht zu erreichen.

Die Innere Mission hat somit keine Möglichkeiten mehr, das Jakobushaus zu nutzen. Gleichwohl entstehen der Inneren Mission durch Abschreibungen, Grundstücks- und Gebäudesicherung und -bewirtschaftung fortlaufend Leerstandskosten, denen keine Entgelteinnahmen aus Sozialhilfeträgerzahlungen mehr gegenüberstehen. Die Innere Mission hat diese seit Oktober 2015 anfallenden Kosten gegenüber der Freien Hansestadt Bremen geltend gemacht und durch Einzelbelege nachgewiesen, dass jeder Leerstandsmonat im Durchschnitt 19.443 € kostet. Seit dem 1.1.2017 hat sich der Betrag – durch Herausnahme der Gebäudeabschreibungen – auf 13.450,13 € reduziert. Bei weiterem Leerstand würden Bremen diese Kosten weiterhin entstehen, längstens bis zum Vertragsende im Jahr 2074.

## **B. Lösung**

Unter den gegebenen Umständen und im Rahmen der bestehenden Rechtsverhältnisse mit der Inneren Mission sind keine Nutzungsvarianten für das Jakobushaus auszumachen. Zudem ist ein Auflösen des Vertragsverhältnisses zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Inneren Mission auf lange Sicht für Bremen wirtschaftlich.

Folglich muss außerhalb der bestehenden Rechtsbeziehungen nach Lösungen gesucht werden, was die Aufhebung der Vertragsbeziehungen mit der Inneren Mission voraussetzt (I.). Planungen zur Nutzung werden gegenwärtig konkretisiert (II.). Sollte sich erweisen, dass diese und auch alternative Planungen baulich und/oder wirtschaftlich nicht realisierbar sind, verbliebe als letzte Variante der Abriss des Gebäudes mit nachfolgender Verwertung des Grundstücks (III.).

## **I. Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages und Eigentumsübergang des Gebäudes auf die Stadtgemeinde**

Zum Eigentumsübergang bedarf es rechtlich einer vorzeitigen Beendigung des Erbbaurechtsvertrages. Die Möglichkeit des sog. Heimfalls, d.h. die Rückübertragung des Erbbaurechts an die Stadtgemeinde gegen Entschädigung des Erbbauberechtigten, scheidet dabei aus, da dieser Weg nur dem Erbbaurechtsgeber offen steht, und auch nur dann, wenn der Erbbauberechtigte, der Verein für Innere Mission, seine vertraglichen Verpflichtungen (v.a. regelmäßige Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von 26.869 €/Jahr) nachhaltig verletzt. Dies ist offenkundig nicht der Fall.

Eine Beendigung lässt sich in diesem Fall nur durch die einvernehmliche Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages erreichen. Die Innere Mission ist dazu bereit, wenn die Stadtgemeinde – wie auch beim Heimfall – für den entstehenden wirtschaftlichen Schaden einsteht. Da mit der Aufhebung des Erbbaurechts nicht nur alle Grundstücksrechte an die Stadtgemeinde zurückfallen, sondern auch das von der Inneren Mission errichtete, mit dem Grundstück untrennbar verbundene Gebäude als von Immobilien Bremen AöR zu verwaltendes Sondervermögen ins Eigentum der Stadt übergeht, ist dafür eine angemessene Entschädigung zu zahlen. Die Innere Mission ist bereit, diese auf das Minimum zu begrenzen, das sich aus dem Restbuchwert des Gebäudes ergibt, der zum 31.12.2016 lt. Bilanzunterlagen 501.639 € beträgt. Ohne dessen Ablösung würden der Inneren Mission nicht tragbare Buchverluste entstehen. Eine vorzeitige Rückgabe des Erbbaurechts an die Stadtgemeinde mit Eigentumsübergang des Gebäudes per 31.12.2017 erfordert somit eine einmalige Entschädigungszahlung an die Innere Mission in Höhe von 501.639 € für das Gebäude. Einen Wertausgleich für die entfallenden 57 Nutzungsjahre des Erbbaurechts, die bei einem Heimfall beansprucht werden könnten, verlangt die Innere Mission nicht.

Zur Aufhebung des Erbbaurechts und der Übertragung des Gebäudes ins Eigentum der Stadtgemeinde bedarf es eines notariell beurkundeten Vertrages, der die erbbau- und eigentumsrechtlichen sowie grundbuchamtlichen Fragen im Einzelnen regelt. Die dabei entstehenden Rechtsanwalts- und Notarkosten sollen zu gleichen Teilen von den Vertragsparteien getragen werden. Vertragspartei für die Stadtgemeinde ist die Senatorin für Finanzen, vertreten durch Immobilien Bremen AöR.

## **II. Prüfung der künftigen Nutzung des Jakobushauses**

Es besteht die Absicht, in Bremen ein AZUBI-Wohnheim zu realisieren. Hierzu ist ein Prüfprozess geeigneter Grundstücke und Immobilien eingeleitet, um möglichst zeitnah entsprechenden angemessenen Wohnraum zu schaffen.

Hierfür soll vorrangig geprüft werden, ob eine Realisierung von ca. 100 Wohnheimplätzen im Jakobushaus rechtlich und wirtschaftlich möglich ist. Im laufenden Aufstellungsverfahren für die Haushalte 2018/2019 werden ausschließlich für die Sanierung dieses Objektes € 4,8 Millionen bereitgestellt, um noch im Jahr 2018 mit den Baumaßnahmen beginnen zu können. Bis zur Realisierung des Umbaus zu einem Azubiwohnheim, wird diese Immobilie dem Zuckerwerk/Zucker zur Zwischennutzung angeboten.

Sollte sich die oben beschriebene Nutzung nicht realisieren lassen, sind kurzfristige alternative wirtschaftlich vertretbare Verwertungen (bspw. Immobilienverkauf, Abriss und Grundstücksentwicklung o.ä.) zu prüfen. Im Auftrag der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hat Immobilien Bremen AöR die voraussichtlichen Kosten hierfür ermittelt. Nach dem vorliegenden Ergebnis ist davon auszugehen, dass für den Abriss rd. 912 T€ (800 T€ Bau, 112 T€ Honorar) zu veranschlagen sind.

### **C. Alternativen**

Neben den unter B. dargestellten Varianten – neue Nutzung des Gebäudes oder Abriss – verbleibt als dritte Variante die Beibehaltung des derzeitigen Zustands. Diese wird – u.a. aufgrund der hohen Leerstandskosten (siehe nachfolgende Darstellung unter D.) – nicht empfohlen.

### **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen/ Genderprüfung**

Mit der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Verein für Innere Mission entfallen städtische Einnahmen aus Erbbauzinsen Höhe von 26.869 € pro Jahr.

Da an dieser Stelle über den Eigentumsübergang auf die Stadtgemeinde Bremen – und noch nicht über sich möglicherweise im Nachgang ergebende Nutzungsoptionen – zu entscheiden ist, können die finanziellen Auswirkungen derzeit nur in Form einer Gegenüberstellung der aktuell bekannten Kosten für zwei Varianten dargestellt werden: a) den Eigentumsübergang und nachfolgenden Abriss für den Fall, dass sich keine nachfolgende Nutzung ergibt, und b) die Beibehaltung des derzeitigen Zustands.

Die Entschädigungszahlung für das Gebäude beträgt wie dargestellt 501.639 €, die an die Innere Mission zu zahlen sind. Sollte keine andere Nutzungsmöglichkeit gefunden werden, betragen die von Immobilien Bremen AöR ermittelten Abrisskosten rund 912.000 €. Unter der Annahme, dass zwischen der Übertragung des Gebäudes an die Stadtgemeinde Bremen und dem Abriss ein Jahr vergeht, sind zusätzlich Leerstandskosten zu berücksichtigen, wofür die gegenwärtig von der Inneren Mission dargestellten rund 13.500 € pro Monat angesetzt werden können. Dies entspricht 162.000 € für ein Jahr. Weiterhin entfallen die städtischen Einnahmen aus Erbbauzinsen. Der Vertrag endet am 31.12.2074, hat Ende 2017 also noch eine Laufzeit von 57 Jahren. Daraus errechnet sich ein Einnahmeausfall in Höhe von 1.531.533 € für die Jahre 2018 bis 2074. Die Summe aus Entschädigungszahlung, zwischenzeitlichen Leerstandskosten, Abrisskosten und entgangenen Einnahmen beträgt 3.107.172 €.

Wird auf den Eigentumsübergang verzichtet, sind der Inneren Mission bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages die Leerstandskosten mindestens in der derzeit bekannten Höhe von rund 162.000 € pro Jahr zu erstatten. Hieraus ergeben sich für die restliche Laufzeit von 57 Jahren Gesamtkosten in Höhe von 9.234.000 €. Hiervon sind die Einnahmen aus Erbbauzinsen abzuziehen, die wie dargestellt für die Jahre 2018 bis 2074 ins-

gesamt 1.531.533 € betragen. Das Ergebnis für diese Variante beläuft sich damit auf 7.702.467 €

Die hier vorgeschlagene Übertragung des Gebäudes erweist sich gegenüber dem derzeitigen Zustand damit selbst im Falle eines Abrisses als der wirtschaftlich deutlich günstigere Weg. Diese Rechnung lässt zudem den Umstand außer Acht, dass sich aus einem Abriss neue Verwertungsoptionen des Grundstücks ergeben, die den Wegfall der Einnahmen aus Erbbauzinsen mindestens kompensieren dürften.

Genderaspekte sind von der Vertragsaufhebung und Eigentumsübertragung nicht tangiert.

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

Die Vorlage ist mit der Senatskanzlei und der Senatorin 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 entsprechend der Vorlage 1689/19 der Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags vom 19.7.1977 (RU-Nr. 299/1977) zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Verein für Innere Mission über das Grundstück Friedrich-Rauers-Str. 30 in Bremen und dem damit verbundenem Übergang des Eigentums einschließlich des aufstehenden Gebäudes in das Sondervermögen der Stadtgemeinde Bremen zu. Zum Ausgleich der auf dem Erbbaugrundstück getätigten Investitionen wird dem Verein für Innere Mission der per 31.12.2016 bilanziell ausgewiesene Restbuchwert des Gebäudes in Höhe von 501.639 € erstattet. Die Bereitstellung dieser Mittel ist als Gegenstand der Beratung im Lösungskonzept für den Haushalt 2017 vorgesehen.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport, gemeinsam mit der Senatorin für Finanzen und Immobilien Bremen AöR, einen entsprechenden, notariell zu beurkundenden Aufhebungsvertrag mit dem Verein für Innere Mission auszuhandeln und abzuschließen, der die eigentums- und entschädigungsrechtlichen sowie grundbuchamtlichen Fragen im Detail regelt. Die dabei anfallenden Rechtsanwalts- und Notarkosten werden zu gleichen Teilen von den Vertragsparteien getragen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für Vertragsaufhebung und Eigentumsübergang zu schaffen und die umgehende Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses einzuleiten.