

01.03.2016

Jan Bembennek

361-2785

**Neufassung
Vorlage für die Sitzung des Senats am 01.03.2016**

**Schaffung von Übergangswohnplätzen für Flüchtlinge
Ersatz des bisher geplanten Standorts Nußhorn durch das ehemalige
Versorgungsamt (Friedrich-Rauers-Straße 26)**

A. Problem

Bislang war geplant, am Standort Nußhorn (Osterholz) eine Übergangswohneinrichtung für Erwachsene und Familien zu errichten. Diese sollte in einer ersten Planung 150 Plätze bieten und als Containerstandort realisiert werden. Hierfür waren Ausgaben von 4,9 Mio. € vorgesehen.

Die Planung wurde aufgrund der möglichen stadtplanerischen Perspektive für längerfristiges Wohnen von einem Containerstandort in Holzrahmenbauten geändert. Ob diese nach der Nutzungszeit als Übergangswohnraum umgenutzt werden, um so z. B. regulären preisgünstigen Wohnraum bzw. Studierendenwohnungen zu schaffen, ist noch zu prüfen. Die Kostenberechnungen von Immobilien Bremen (IB) belaufen sich aufgrund der Neuplanung auf 6,542 Mio. € für Holzrahmenbauten; auf 6,374 Mio. € für die vergleichsweise kalkulierten Modulbauten und auf 5,449 Mio. € beim Einsatz von Wohncontainern. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung durch IB hat ergeben, dass der Bau von Holzrahmenbauten die wirtschaftlichste Variante wäre (siehe Anlage 1).

Die Holzrahmenbauweise würde allerdings gegenüber den bereitgestellten Mitteln zu Mehrausgaben von rund 1,6 Mio. € führen. Zudem würde die Einrichtung bezogen auf die geschaffenen Plätze im Vergleich zum Projekt in Holzrahmenbauweise „Am Rastplatz“ teurer.

Objekt	Plätze	Gesamtkosten	Kosten pro Platz
Nußhorn	150	6.542.000 €	43.613 €
Am Rastplatz	340	11.000.000 €	32.353 €

Bei dem Vergleich zwischen den beiden Objekten gilt zu beachten, dass die Nebenkosten wie Erschließungs- und Planungskosten sowie Kosten der Außenanlagen unterschiedlich sind. Am Standort Nußhorn sorgen vor allem lange Wege für einen hohen Erschließungsaufwand (Straßenbau, Ver- und Entsorgungsleitungen) zudem entstehen Kosten für einen Bolzplatz sowie Fuß- und Radwegverbindungen.

Da weder die Mehrkosten der (wirtschaftlicheren) Holzrahmenbauweise finanziert sind noch kurzfristig zu klären ist, ob tatsächlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnnutzung am Standort geschaffen werden können, ist als Alternative die Unterbringung von Flüchtlingen im ehemaligen Versorgungsamt in der Friedrich-Rauers-Straße 26 geprüft worden.

B. Lösung

Es wird vorgeschlagen, die Realisierung des Standorts Nußhorn zurückzustellen.

Als Alternative für die in der Bedarfsplanung für die Unterbringung von Flüchtlingen wegfallenden Plätze steht das ehemalige Versorgungsamt in der Friedrich-Rauers-Straße 26 zur Verfügung. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Objekt im Besitz der Stadtgemeinde, in welchem 265 Plätze geschaffen werden können. Die Nutzungsdauer soll mindestens fünf nach Bedarf auch bis zu zehn Jahren betragen. Die Umbaukosten belaufen sich auf 4,313 Mio. €. Der Zeitraum für den Umbau ist vergleichbar mit einem Neubau am Standort Nußhorn. Der Umbau des Bestandsgebäudes ist daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vorteilhaft, da bei gleichzeitiger Kosteneinsparung 106 Plätze mehr geschaffen werden können als am Standort Nußhorn. Derzeit sind allerdings für das Projekt in der Friedrich-Rauers-Straße keine Finanzmittel hinterlegt. Deshalb wird der Tausch gegen das Projekt „Nußhorn“ vorgeschlagen. Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport wird den Haushalts- und Finanzausschuss der Bremischen Bürgerschaft über den Maßnahmentausch unterrichten.

C. Alternativen

Die Realisierung des Standort Nußhorn als Holzrahmenbauweise entsprechend der bisherigen Planungen ist nach wie vor denkbar. Allerdings sind in diesem Fall die entstehenden Mehrausgaben von 1,642 Mio. € zu finanzieren. Bei einer Containerlösung würden gegenüber der ursprünglichen Kalkulation zu Mehrausgaben von 0,549 Mio. € entstehen. Bei der Umsetzung beider Objekte entstehen Mehrkosten von 5,955 Mio. € in Holzrahmenbauweise bzw. von 4,862 Mio. € bei einer Containerlösung, die derzeit nicht finanziert sind.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Der Maßnahmentausch ergibt ein Einsparpotenzial in Höhe von 0,587 Mio. € gegenüber den ursprünglich veranschlagten Mitteln, von 1,136 Mio. € gegenüber der Containerlösung am Standort Nußhorn bzw. von 2,229 Mio. € gegenüber den Holzrahmenbauten bei gleichzeitiger Steigerung der Platzzahlen innerhalb der durch Senatsbeschluss vom 17.11.2015 und Beschluss des Haushalts- und Finanzausschusses vom 10.12.2015 zusätzlich bereitgestellten Finanzmittel. Es bestehen keine personalwirtschaftlichen oder genderbezogenen Auswirkungen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Finanzen ist erfolgt. Mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr wurde die Abstimmung eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt die Vorlage der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport vom 1. März 2016 zur Kenntnis.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport darum, in Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen für den Fall des beschriebenen Maßnahmentausches die hierfür erforderlichen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
3. Der Senat bittet den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zu klären, ob für die Fläche im Bereich Nußhorn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung – z.B. in Modulbauweise – geschaffen werden können.

ÜWH Nusshorn 1. Bauabschnitt
Kapazität 150 Erw./Fam. 20 Jahre
Wirtschaftlichkeitsberechnung

Grundannahmen

Planungszinssatz	1,17%
Instandhaltungskostensatz	1,25%
Preissteigerung p.a. allgemein	1,00%

Zwischenunterbringungskosten	entfällt bei Betr: 150 Bewohner	40 €
Aquisition Grundstück	5.000	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Pacht Grundstück Anschlussnutzung p.a. 7000m ² * 12€	84.000	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Kosten Verlagerung KG 200	100%	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Kosten Verlagerung KG 300/400	10%	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Kosten Verlagerung KG 500	50%	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Kosten Verlagerung KG 600	5%	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Kosten Verlagerung KG 700	50%	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre
Verlagerungszeitbedarf	60 Tage	entfällt bei Betrachtungszeitraum 5 Jahre

Konzernsicht

Nutzungsjahre	0,00	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Barwertfaktor	1,00000	0,98844	0,97700	0,96571	0,95454	0,94350
Preissteigerung gesamt	100,00%	101,00%	102,01%	103,03%	104,06%	105,10%
Instandhaltung ungewichtet						

Variante 1: Holzrahmenbauweise Apartment

Konzern Bremen

KG 100 Grundstück	0					
KG 200 Herrichten Erschließen	-152.023					
KG 300/400 Baukonstruktion und TGA	-4.310.538					
KG 500 Aussenanlagen	-733.180					
KG 600 Ausstattung	-255.612					
KG 700 Baunebenkosten	-1.090.271					
Instandhaltung Gebäude	-376	-82.593	-83.419	-84.253	-85.095	-85.946
Wärmeverbrauch		-7.623	-7.700	-7.777	-7.854	-7.933
Stromverbrauch		-23.480	-23.715	-23.952	-24.192	-24.434
Restwert lineare Abschreibung (40 Jahre Nutzungsdauer)						5.724.250
Periodenwerte	-6.542.000	-113.697	-114.834	-115.982	-117.142	5.605.937
Zinsergebnis		-76.541	-78.767	-81.032	-83.337	-85.683
Periodenendwert	-6.542.000	-6.732.238	-6.925.839	-7.122.853	-7.323.333	-1.803.079
Periodenbarwerte	-6.542.000	-112.382	-112.193	-112.004	-111.816	5.289.193
Summe Periodenbarwerte	-1.701.202					

Variante 2: Container

Hofbauweise Apartment je 5 Jahre

Konzern Bremen

KG 100 Grundstück	0					
KG 200 Herrichten Erschließen	-152.023					
KG 300/400 Baukonstruktion und TGA	-4.170.151					
KG 500 Aussenanlagen	-733.180					
KG 600 Ausstattung	-255.612					
KG 700 Baunebenkosten	-1.062.193					
Instandhaltung Gebäude	-841	-80.472	-81.276	-82.089	-82.910	-83.739
Wärmeverbrauch		-11.390	-11.504	-11.619	-11.735	-11.852
Stromverbrauch		-23.346	-23.580	-23.815	-24.054	-24.294
Akquisition Grundstück (Vorprüfung, Abstimmung, Beirat...)						
Pacht für Anschlussnutzung auf anderem Grundstück						
Zwischenunterbringungskosten						
Restwert lineare Abschreibung (10 Jahre Nutzungsdauer)						3.187.000
Periodenwerte	-6.374.000	-115.208	-116.360	-117.523	-118.699	3.067.114
Zinsergebnis		-74.576	-76.796	-79.056	-81.356	-83.697
Periodenendwert	-6.374.000	-6.563.783	-6.756.939	-6.953.519	-7.153.574	-4.170.156
Periodenbarwerte	-6.374.000	-113.875	-113.684	-113.493	-113.302	2.893.818
Summe Periodenbarwerte	-3.934.536					

Variante 3: Container

Gemeinschaftsunterkunft je 5 Jahre

Konzern Bremen

KG 100 Grundstück	0					
KG 200 Herrichten Erschließen	-152.023					
KG 300/400 Baukonstruktion und TGA	-3.399.849					
KG 500 Aussenanlagen	-733.180					
KG 600 Ausstattung	-255.612					
KG 700 Baunebenkosten	-908.133					
Instandhaltung Gebäude	-203	-68.794	-69.482	-70.176	-70.878	-71.587
Wärmeverbrauch		-12.108	-12.229	-12.351	-12.475	-12.600
Stromverbrauch		-24.407	-24.651	-24.897	-25.146	-25.398
Akquisition Grundstück (Vorprüfung, Abstimmung, Beirat...)						
Pacht für Anschlussnutzung auf anderem Grundstück						
Zwischenunterbringungskosten						
Restwert lineare Abschreibung (10 Jahre Nutzungsdauer)						2.724.500
Periodenwerte	-5.449.000	-105.308	-106.361	-107.425	-108.499	2.614.916
Zinsergebnis		-63.753	-65.731	-67.745	-69.794	-71.880
Periodenendwert	-5.449.000	-5.618.061	-5.790.154	-5.965.324	-6.143.617	-3.600.581
Periodenbarwerte	-5.449.000	-104.090	-103.915	-103.741	-103.566	2.467.169
Summe Periodenbarwerte	-3.397.143					