

03.02.2016

Renate Siegel

361 89404

Lfd. Nr. 52/16

**Vorlage für die Sitzung der städtischen Deputation  
für Soziales, Jugend und Integration  
am 11.02.2016**

**Sozialkaufhaus Hemelingen - Mietausfallerklärung**

**A. Problem**

Seit einigen Jahren spricht sich der Beirat Hemelingen dafür aus, am Standort „Hemelinger Bahnhofstraße 1-5“ ein Sozialkaufhaus zu betreiben, da in diesem Armutsquartier soziale Angebote und günstige Angebote des Alltagsbedarfes (Bekleidung, Möbel) fehlen. Mehrere Träger wurden aufgefordert ein Betriebskonzept zu erarbeiten und letztlich haben sich drei im Stadtteil bekannte Beschäftigungsträger für eine gemeinsame Trägerschaft eines Sozialkaufhauses bereitgefunden.. Im Kern sollen dort drei Angebote für diesen, von hoher Armut betroffenen Stadtteil entstehen:

- Second-Hand-Laden,
- Cafe
- Möbelhalle.

Immobilien Bremen (IB) versucht seit einigen Jahren, das betreffende Gebäude, direkt am Eingang der Hemelinger Bahnhofstraße gelegen, zu vermarkten. Dies ist in einer Ausschreibung zunächst nicht gelungen. Das Gebäude verfiel mehr und mehr, denn es steht mit Ausnahme eines Ladengeschäftes leer. Die Fassade ist aus Sicht vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr schützenswert. Mit dem Sozialkaufhaus würde das Objekt wieder einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die Träger beabsichtigen ein integriertes Nutzungskonzept umzusetzen. Grundlage für den Betrieb sind Beschäftigungsmaßnahmen des Jobcenters und darüber hinaus Mittel des Bundesprogrammes Bildung, Wirtschaft und Arbeit im Quartier (BIWAQ).

Im Sinne einer Synergie wurden dann die Verkaufsabsichten von Immobilien Bremen mit den sozialen Bedarfen an dem o.g. Standort zusammen geführt. Dadurch kann der historische „Eingangsbereich Hemelingen“ zumindest in der Fassade weitgehend erhalten bleiben und es wird ein Zeichen der sozialen Solidarität gesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund eines hohen Bedarfes und mittels eines Beschäftigungsprojektes für die Hemelinger Bevölkerung.

Das Ressort Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport spricht sich ebenfalls für den Aufbau und den Betrieb eines „Sozialkaufhauses Hemelingen“ aus, als konkrete Unterstützung und Integrationsangebot für die Bevölkerung Hemelingsen.

IB hat die Immobilie vor ca. 2 Jahren erneut ausgeschrieben und bei dieser Ausschreibung einen Investor favorisiert, der meistbietend bereit war eine Soziale Nutzung nach Umbau und Sanierung des Gebäudes vorzusehen. IB bereitet nunmehr - nach längeren Verhandlungen mit dem Investor - einen Kaufvertrag für diese Immobilie vor.

Für die Umsetzung der drei vorgesehenen Angebote war ein Raumkonzept erforderlich, dem der Investor zugestimmt hat und das nach Ankauf entsprechend baulich umgesetzt werden soll. Die Immobilie soll für einen festen Quadratmeterpreis von 6,--€/qm für 10 Jahre von den Trägern angemietet werden.

Es ist nicht möglich, Arbeitsmarktförderungsmittel für einen derartig langen Zeitraum zu akquirieren, gleichwohl wurde das Vorhaben mit dem Ressort Wirtschaft, Arbeit und Häfen und dem Jobcenter abgestimmt.

Zudem wurde das Projekt in das Bundesprogramm BIWAQ aufgenommen. Das Programm startete im April 2015 und hat eine Laufzeit bis Ende 2018. Ursprüngliche Planungen von Ausschreibung und Verkauf des Objektes haben sich stark verzögert. Daher wird die Laufzeit des Sozialkaufhauses in diesem Programm vermutlich noch ca. 1 Jahr und 9 Monate betragen, je nach Baufertigstellung.

Um die Träger in ihrer Vertragsverpflichtung gegenüber dem Investor abzusichern, beabsichtigt die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport eine Vereinbarung zur Sicherstellung der Mietkosten zu zeichnen. Zudem verlangt auch der Investor eine Erklärung zur Sicherstellung von Miet – und Mietnebenkosten, die IB für gerechtfertigt hält. Der Verkauf der Immobilie an den Investor scheitert, wenn keine Mietsicherheitserklärung abgegeben wird.

## **B. Lösung**

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport schlägt die Abgabe einer Mietsicherheitserklärung vor (s. Anlage 1).

## **C. Alternativen**

Wird nicht empfohlen. Der Verkauf könnte nicht stattfinden, möglicherweise muss das Gebäude, das bereits jetzt schon sehr marode ist, abgerissen und die Einrichtung eines Sozialkaufhaus könnte nicht umgesetzt werden.

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

Insgesamt werden 700qm für je 6,--€ nach Baufertigstellung angemietet. Für 10 Jahre ergibt sich daraus eine Gesamtmiete von 504.000,-- € p.a. Gemindert wird diese Summe durch den Verbleib im Bundesprogramm BIWAQ bis Ende 2018, da dort die Mietkosten mit abgerechnet werden können. Bei der Annahme die Baufertigstellung erfolgt zum . April 2017 ergibt sich eine Minderung der Gesamtsumme von 504.000,-- € um 37.850,--€

Das Mietkostenrisiko beträgt daher für 10 Jahre insgesamt 466.150,-- €

Die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport hält das tatsächliche Finanzrisiko bei dieser Mietsicherheitserklärung für gering, da hier große Träger mit vielen eigenen Unternehmensbereichen, die ggfs. in diese Immobilie umgesiedelt werden könnten, eingebunden sind. Darüber hinaus hat SJFIS insbesondere im Bereich der Integration von Flüchtlingen große Raumbedarfe, sodass das Objekt auch für diesen Bereich genutzt werden kann, sollten Arbeitsmarktförderungsmaßnahmen an diesem Standort nicht mehr eingebunden werden.

Davon ist momentan jedoch nicht auszugehen.

Genderbezogene Auswirkungen ergeben sich nicht. In allen drei Angebotsbausteinen werden Zielgruppen vorrangig nach ihrer gesundheitlichen Situation (Psychisch Beeinträchtigte) einbezogen.

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

Die Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen ist eingeleitet. Die Abstimmung mit den beteiligten Fachressorts ist eingeleitet.

### **F. Beschlussvorschlag**

1. Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration stimmt der Mietsicherheitserklärung für das Sozialkaufhaus Hemelingen zu.
2. Sie bittet die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.