

Bremen, den 03.06.2016

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

Tel. 0421/361-25559 (Frau Dr. Kodré)

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Tel. 0421/361-6022 (Frau Gerken)

Bericht der Verwaltung

- 1. für die Sitzung der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration**
- 2. für die Sitzung der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

am 09.06.2016

Planung von Modulbauten/Holzrahmenbauten zur Unterbringung Geflüchteter

I. Sachdarstellung:

1. Fragestellung:

Für die kommende Sitzung der Deputationen hat die Fraktion DIE LINKE um einen schriftlichen Bericht zum Thema: Planung von Modulbauten/Holzrahmenbauten zur Unterbringung Geflüchteter gebeten:

"Seit der Vorlage des „Sofortprogramms Wohnen“ im Dezember 2015 hat der Senat angekündigt, 3.500 „Angebote in Wohnmodulbauten“ zu errichten, die später auch im Zuge der Nachnutzung auch für andere Zielgruppen weitergenutzt werden sollen (studentisches Wohnen, Sozialwohnungen). Der Senatsbeschluss vom 19.4.2016 (Vorlage des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr) spricht von „2.000 Wohneinheiten (WE) im herkömmlichen Wohnungsbau und weiteren 3.500 WE durch Wohn-Modulbauten“.

Wir bitten um Auskunft zu folgenden Fragen:

1. Sind mit den 3.500 Wohneinheiten gemeint: 3.500 Wohnungen, oder 3.500 Plätze in Wohn-Modulbauten (also um Wohnungen für 3.500 Menschen und damit um eine entsprechend geringere Zahl von Wohnungen)?
2. Wird es sich bei den 3.500 WE um Übergangwohnheime handeln, die von Trägern betrieben werden (und für die entsprechende personenbezogene Sätze bezahlt werden)? Oder handelt es sich um Unterbringung in privatem Wohnraum (bei der personenbezogene Mietverträge abgeschlossen werden)?
3. Welche Belegungsdichte der Wohnungen ist vorgesehen, d.h. mit wie vielen Personen sollen die Wohnungen jeweils belegt werden, und welche Quadratmeterzahl pro Person ist dabei vorgesehen?
4. Wer soll die 3.500 WE errichten? Trifft es zu, dass geplant ist, die WE durch private Investoren errichten zu lassen, denen die WE dann gehören?
5. Welche Zusicherungen hinsichtlich der Kostenübernahme (Mietgarantie) sollen hierfür seitens der Stadt gegeben werden? Für welchen Zeitraum?
6. Welche Kosten werden dadurch entstehen und wer wird sie tragen (welches Ressort, welche Höhe)?
7. Wie wird mit dem Problem umgegangen, dass es sich entgegen der bisherigen Praxis der Wohnungsvermittlung von Geflüchteten nicht um eine dezentrale Unterbringung in sozial durchmischten Wohngebäuden handelt, sondern um ein homogenes Wohnen von Geflüchteten?

8. Nach welchem Zeitraum soll eine Nachnutzung für andere Zielgruppen erfolgen?
9. Wird für diese Wohnungen in der Nachnutzung eine Sozialwohnungsquote oder eine generelle Sozialbindung gelten? Oder können sie dann vom Eigentümer nach Belieben vermietet werden, sowohl was die Personenauswahl als auch was den Mietpreis betrifft?
10. Von welchen Baukosten geht der Senat aus? Lassen sich die in der Vorlage der Sozialdeputation vom 26.11.2015 (Anlage 1) genannten Kosten von ca. 22.000-32.000 Euro pro Platz in Holzrahmenbauten (also ca. 90.000 bis 130.000 Euro für eine kleine Wohnung) auf die geplanten 3.500 WE übertragen, oder handelt es sich um eine andere Bauweise mit anderen Baukosten (in welcher Höhe)? Sind die Kosten für das Grundstück dabei mit eingeschlossen oder nicht?
11. Sollen die Grundstücke zur Verfügung gestellt oder verkauft werden?
12. Sind die in dieser Vorlage (Sozialdeputation 26.11.2015) genannten Bauvorhaben von 400 + 120 Plätzen in Holzrahmenbauten in den 3.500 WE enthalten, oder sind sie davon unabhängig? Handelt es sich dabei grundsätzlich um eine andere Art von Bauten oder eine andere Art von Unterbringung, oder sind sie nur verschiedenen Ressorts zugeordnet, ansonsten aber im Wesen identisch?
13. Wie wird bei der späteren Nachnutzung damit umgegangen, dass die Modulbauten bestimmte, im Wohnungsbau an sich vorgegebene Kriterien (Stellplätze, Aufzug etc.), nicht erfüllen?
14. Wäre es nicht vorteilhafter und günstiger, die 3.500 WE direkt durch die öffentliche Hand zu errichten, oder durch die stadt eigene Wohnungsbaugesellschaft?
15. Wann soll mit dem Bau der 3.500 WE begonnen werden, und wann werden sie bezugsfertig sein?
16. Wie viele Menschen leben derzeit noch in Übergangwohnheimen, Zelten, Turnhallen oder anderen Notunterkünften?
17. Wie viele Vermittlungen in privaten Wohnraum konnten für Geflüchtete im Jahr 2015 erreicht werden? Wie hoch war dabei der Anteil von Vermittlungen in Wohnungen, die privaten Eigentümern gehörten (also nicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft)?

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Bernhard, Mitglied der städtischen Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr

Cindi Tuncel, Mitglied der städtischen Deputation für Soziales, Jugend und Integration“

2. Antwort der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr

Vorbemerkung:

Aufgrund der inzwischen veränderten Zugangszahlen hat der Senat die Zugangsprognose für die Jahre 2016 und 2017 angepasst. Während in der Beschlussvorlage vom 15.12.2015 („Vorlage für die Sitzung des Senats am 15.12.2015: Sofortprogramm Wohnungsbau“) von Zugängen von 12.000 Personen in den Jahren 2016 und 2017 für das Land Bremen ausgegangen wurde, wurde die Prognose im Beschluss vom 8. März 2016 („Vorlage für die Sitzung des Senats am 8. März 2016: Aufstellung der Haushalte 2016 und 2017) auf 8.000 im Jahr 2016 und 6.000 Personen für das Land Bremen im Jahr 2017 angepasst.

Die Differenz von insgesamt 10.000 Personen (entspricht 8.000 Personen für die Stadtgemeinde Bremen) ermöglicht es, nun auch die Konzeption der Säule „Wohn-Modulbauten“ integrationspolitisch ausgewogener zu planen. Außerdem kann sich die bauliche Umsetzung stärker auf langfristig marktgerechte Standards konzentrieren. In diesem Sinne spricht auch die genannte Senatsvorlage nicht nur von Modulbauten, sondern ebenso von seriellem Bauen.

Zu Frage 1. Sind mit den 3.500 Wohneinheiten gemeint: 3.500 Wohnungen, oder 3.500 Plätze in Wohn-Modulbauten (also um Wohnungen für 3.500 Menschen und damit um eine entsprechend geringere Zahl von Wohnungen)?

Damit sind 3.500 Wohnungen gemeint.

Zu Frage 2. Wird es sich bei den 3.500 WE um Übergangwohnheime handeln, die von Trägern betrieben werden (und für die entsprechende personenbezogene Sätze bezahlt werden)? Oder handelt es sich um Unterbringung in privatem Wohnraum (bei der personenbezogene Mietverträge abgeschlossen werden)?

Bei den geplanten WE soll es sich vorrangig um Wohnraum handeln, für den personenbezogene Mietverträge abgeschlossen werden. Es ist aber auch denkbar, dass auf den zur Verfügung stehenden Flächen kleinere Einheiten als Übergangwohnheim oder Übergangswohnen¹ geplant, errichtet und dann betrieben bzw. betreut werden.

Zu Frage 3. Welche Belegungsdichte der Wohnungen ist vorgesehen, d.h. mit wie vielen Personen sollen die Wohnungen jeweils belegt werden, und welche Quadratmeterzahl pro Person ist dabei vorgesehen?

Derzeit ist für die Pilotprojekte (Hans-Hackmack-Straße und Diedrich-Wilkens-Straße) geplant, dass 25% der WE als Sozialwohnungen errichtet werden. Für diese Fälle gelten die Regularien der Wohnbauförderung.

Weitere ca. 25% der WE, die auf einer der zur Verfügung stehenden Flächen errichtet werden, sollen für Bewohner/innen von Übergangwohnheimen oder Notunterkünften zur Verfügung stehen (mit personenbezogenen Mietverträgen). Hier ist alternativ eine mittelbare Belegung in der gleichen Größenordnung bzw. eine Mischform denkbar. Wenn die Wohnungen für Bewohner/innen von Übergangwohnheimen im Neubaugebiet selbst zur Verfügung gestellt werden, könnte eine geringfügige Unterschreitung der Mindestgröße gemäß der Verwaltungsanweisung zu den § 22 SGB II und §§ 35, 36 SGB XII und AsylBLG möglich sein.

Falls auf solchen Wohnbauflächen Einheiten als Übergangwohnheime/ Übergangswohnen errichtet werden, dann sollen diese in Appartement-Form gestaltet sein. Einer Person stehen dann im Durchschnitt 13-15 qm zur Verfügung.

Zu Frage 4. Wer soll die 3.500 WE errichten? Trifft es zu, dass geplant ist, die WE durch private Investoren errichten zu lassen, denen die WE dann gehören?

Derzeit werden vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie Immobilien Bremen zwei Modellvorhaben (Hans-Hackmack Straße und Diedrich-Wilkens-Straße) vorbereitet. Ein Verkauf der entsprechenden Grundstücke an private Investoren mit der Auflage der Errichtung von Wohneinheiten in oben beschriebener Weise ist beabsichtigt. Eine Errichtung von Wohneinheiten in Form eines Übergangwohnheims / des Übergangswohnen ist an diesen Standorten derzeit nicht beabsichtigt.

Zu Frage 5. Welche Zusicherungen hinsichtlich der Kostenübernahme (Mietgarantie) sollen hierfür seitens der Stadt gegeben werden? Für welchen Zeitraum?

Für die zu errichtenden WE werden im Allgemeinen keine Mietgarantien übernommen.

¹ Übergangwohnheime unterscheiden sich vom Übergangswohnen durch die Art der baurechtlichen Genehmigung (soziale Einrichtung vs. Wohnen) und durch die Form der Betreuung (ambulante Betreuung).

Sofern ein Teil der WE als Übergangwohnheim / Übergangswohnen betrieben und dazu von der Stadt angemietet wird, ist ein Mietzeitraum von 10 Jahren üblich.

Zu Frage 6. Welche Kosten werden dadurch entstehen und wer wird sie tragen (welches Ressort, welche Höhe)?

Die Mietkosten für die zu errichtenden Wohneinheiten tragen zunächst die Mieter/innen selbst. Sofern der Mieter / die Mieterin über kein eigenes Einkommen verfügt, werden die Kosten – sofern sie angemessen sind - nach dem § 22 SGB II bzw. den §§ 35 und 36 SGB XII übernommen.

Für Wohnungen, die im Rahmen der Wohnbauförderung errichtet werden, liegt der Mietpreis bei max. 6,10 bzw. 6,50 Euro.

Zu Frage 7. Wie wird mit dem Problem umgegangen, dass es sich entgegen der bisherigen Praxis der Wohnungsvermittlung von Geflüchteten nicht um eine dezentrale Unterbringung in sozial durchmischten Wohngebäuden handelt, sondern um ein homogenes Wohnen von Geflüchteten?

Ein solches Vorhaben ist im Rahmen des Sofortprogramms Wohnen derzeit nicht geplant. Sollten sich die Zugangszahlen wieder drastisch erhöhen, so könnten solche Planungen notwendig und auch realisiert werden, um Wohnungslosigkeit kurzfristig zu verhindern.

Zu Frage 8. Nach welchem Zeitraum soll eine Nachnutzung für andere Zielgruppen erfolgen?

Sofern es Wohnanlagen gibt, die als Übergangwohnheim/Übergangswohnen für zehn Jahre angemietet werden, werden diese - während des Mietzeitraums - so lange wie notwendig für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Sobald hier der Bedarf abnimmt, können diese WE während des Mietzeitraums an andere Leistungsbezieher/innen, aber auch an Student/innen übergangsweise vergeben werden.

Zu Frage 9. Wird für diese Wohnungen in der Nachnutzung eine Sozialwohnungsquote oder eine generelle Sozialbindung gelten? Oder können sie dann vom Eigentümer nach Belieben vermietet werden, sowohl was die Personenauswahl als auch was den Mietpreis betrifft?

Nach der Anmietung stehen die Wohneinheiten – sofern sie überhaupt Bestandteil des Konzepts an einem Standort sind - dem Investor zur freien Verfügung.

Zu Frage 10. Von welchen Baukosten geht der Senat aus? Lassen sich die in der Vorlage der Sozialdeputation vom 26.11.2015 (Anlage 1) genannten Kosten von ca. 22.000-32.000 Euro pro Platz in Holzrahmenbauten (also ca. 90.000 bis 130.000 Euro für eine kleine Wohnung) auf die geplanten 3.500 WE übertragen, oder handelt es sich um eine andere Bauweise mit anderen Baukosten (in welcher Höhe)? Sind die Kosten für das Grundstück dabei mit eingeschlossen oder nicht?

Es werden keine Annahmen über Baukosten in diesem Zusammenhang getroffen. Entscheidend ist der Mietpreis. Hier gelten für 25% der Wohnungen die Regelungen der Wohnbauförderung. Die Mieten für die 25% der Wohnungen, die im Neubaugebiet oder alternativ im Bestand an Bewohner/innen von Übergangwohnheimen oder andere Gruppen, die von Wohnungsnot betroffen sind, zu vergeben sind, dürfen die Richtwerte für die Kosten der Unterkunft nicht überschreiten.

Zu Frage 11. Sollen die Grundstücke zur Verfügung gestellt oder verkauft werden?

Die Grundstücke werden verkauft. Der Verkehrswert wird durch die Wertempfehlung von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelt.

Zu Frage 12. Sind die in dieser Vorlage (Sozialdeputation 26.11.2015) genannten Bauvorhaben von 400 + 120 Plätzen in Holzrahmenbauten in den 3.500 WE enthalten, oder sind sie davon unabhängig? Handelt es sich dabei grundsätzlich um eine andere Art von Bauten oder eine andere Art von Unterbringung, oder sind sie nur verschiedenen Ressorts zugeordnet, ansonsten aber im Wesen identisch?

Die durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport beauftragten und teilweise schon realisierten Holzrahmenbauten unterscheiden sich in folgenden Punkten von den Planungen im Rahmen des Sofortprogramms:

Die Beauftragung und Errichtung der Bauten erfolgt aus Investitionsmitteln der Hansestadt Bremen. Sowohl Grundstück als auch die Gebäude selbst befinden sich im Eigentum der Hansestadt Bremen.

Der Betrieb der gesamten Einheit erfolgt vorerst als Übergangwohnheim. Wie sich die Nachnutzung gestalten wird, steht derzeit noch nicht fest. Eine Nachnutzung als Wohneinheiten ist aber Zielsetzung.

Zu Frage 13. Wie wird bei der späteren Nachnutzung damit umgegangen, dass die Modulbauten bestimmte, im Wohnungsbau an sich vorgegebene Kriterien (Stellplätze, Aufzug etc.), nicht erfüllen?

Entsprechende Vorgaben bestehen nicht. Im Gegenteil gelten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Anforderungen für Wohngebäude auch bei der Errichtung in serieller oder Modulbauweise. Es kommt allenfalls in Betracht, für einzelne Aspekte unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen zuzulassen. Darüber ist noch nicht abschließend entschieden. Mit Blick darauf, dass auch in diesem Segment Investoren gesucht werden sollen, die eine nachhaltige Vermietungsperspektive benötigen, können derartige Standards allenfalls unter besonderen Rahmenbedingungen abgesenkt werden.

Zu Frage 14. Wäre es nicht vorteilhafter und günstiger, die 3.500 WE direkt durch die öffentliche Hand zu errichten, oder durch die stadteigene Wohnungsbaugesellschaft?

Die Errichtung der Wohneinheiten auf dem beschriebenen Weg wird als die schnellste Möglichkeit der Realisierung angesehen. Eine stadteigene Wohnungsbaugesellschaft steht nicht zur Verfügung.

Zu Frage 15. Wann soll mit dem Bau der 3.500 WE begonnen werden, und wann werden sie bezugsfertig sein?

Mit den Vorbereitungen für die Vergabe der Flächen für die beiden Modellprojekte wurde begonnen. Ein Baubeginn ist im Laufe des Jahres 2017 zu erwarten. Die Fertigstellung wird nicht vor 2018 erfolgen können.

Zu Frage 16. Wie viele Menschen leben derzeit noch in Übergangwohnheimen, Zelten, Turnhallen oder anderen Notunterkünften?

In Notunterkünften leben derzeit 3.099 Menschen (Stand: 27.5.2016). 3.201 Personen wohnen in Übergangwohnheimen. In den kommenden zwölf Monaten ist die Fertigstellung von weiteren 4.600 Plätzen in Übergangwohnheimen bereits in der Umsetzung. Diese Zahlen beziehen sich auf den Bereich der alleinstehenden Erwachsenen und Familien.

Zu Frage 17. Wie viele Vermittlungen in privaten Wohnraum konnten für Geflüchtete im Jahr 2015 erreicht werden? Wie hoch war dabei der Anteil von Vermittlungen in Wohnungen, die privaten Eigentümern gehörten (also nicht der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft)?

Im Zeitraum vom März 2015 bis Febr. 2016 sind 978 Wohnungsangebote bzw. Anfragen bei der Projektkoordination eingegangen. In 151 Fällen konnte die erfolgreiche Vermietung durch die Projektkoordination dokumentiert werden, die tatsächliche Zahl dürfte jedoch wesentlich höher liegen, da nicht in jedem Falle eine Rückmeldung durch die Wohnraumberaterinnen und Wohnraumberater erfolgt.

II. Beschlussvorschlag:

1. Die städtische Deputation für Soziales, Jugend und Integration nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.