

In der Senatssitzung am 24. Mai 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

23.05.2022

Neufassung

Vorlage für die Sitzung des Senats am 24.05.2022

„Umgang mit Baukostensteigerung Drogenkonsumraum“

A. Problem

Der Senat hat am 11.05.2021 auf Grundlage einer mit Immobilien Bremen (IB), der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz und der künftigen Leistungserbringerin comeback abgestimmten Umbau-Planung und damit verbundenen Kostenermittlungen für den neuen Drogenkonsumraum zugestimmt. Hierin enthalten waren Investitionsmaßnahmen i.H.v. 502 T€ als Zuschuss für den Umbau der Immobilie in der Friedrich-Rauers-Straße 2 /Breitenweg. Zudem wurde zur haushaltsrechtlichen Absicherung des Mietvertrages über 15 Jahre der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung zugestimmt. Der Haushalts- und Finanzausschuss hat der Maßnahme am 28.05.2021 zugestimmt.

Daraufhin erfolgte im Juni/Juli 2021 durch Immobilien Bremen (IB) die Erstellung einer ersten Leistungsbeschreibung und eines Entwurfs des Mietvertrags zwischen der Breitenweg Grundstücks GbR mit Immobilien Bremen (IB). Im August 2021 beauftragte die Breitenweg Grundstücks GbR wegen einer fehlerhaften Bauplanung und unvollständigen Kostenermittlungen einen neuen Architekten mit der Verifizierung des Bau- und Kostenplans. Dieser Prozess hat sich durch Corona-bedingte Personalausfälle hingezogen.

In den aktuellen Bauplanungen sind die momentanen Preissteigerungen in der Baubranche berücksichtigt, weitere Preissteigerungen sind aber aufgrund der weltpolitischen Situation und der Baustoffknappheit nicht auszuschließen.

Der neue Architekt wird, sobald der Mietvertrag unterzeichnet ist, den Bauantrag für den Umbau stellen. Im Vorfeld hat die Baubehörde die Genehmigung für das Umbauvorhaben und die Nutzung signalisiert.

Trotz Nutzung von Einsparpotential ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt auch aufgrund der kriegsbedingten Kostensteigerungen Mehrkosten von rd. 307 T € gegenüber den bisher angenommenen Kosten (2,370 Mio. €). Die Gesamtumbaukosten liegen laut der aktuellen Bauplanung damit bei 2.677 T €. Hierin enthalten sind 20 % Risikoaufschlag.

Zudem waren die damals kalkulierten Kosten fehlerhaft. Die Finanzierungskosten in Höhe von rd. 101 T€ und die Rechtsberatungskosten von 40 T€ waren hier nicht enthalten.

Durch die Steigerung der Baukosten und den Einbezug der Finanzierungskosten und Rechtsberatungskosten haben sich die Finanzierungskosten insgesamt im Vergleich zu den in der Senatsvorlage von Mai 2021 um rd. 448 T€ erhöht.

Neukalkulation Investitionskosten

Kalkulation 05/2021	Kostensteigerung 2022	Steigerung Fehlkalkulation	Rechtsberatung	Neu	Differenz
2,370 Mio. €	0,307 Mio. €	0,101 Mio. €	0,040 Mio. €	2,818 Mio. €	0,448 Mio. €

Aufgrund der kriegsbedingten energiepolitischen Lage und der sich abzeichnenden Probleme mit der Gas-Versorgung wird die Installation einer Wärmepumpe statt Anschaffung einer Gasheizung geprüft. Diese Veränderung in der Planung würde nach ersten groben Schätzungen ca. 150 T€ Mehrkosten mit sich bringen.

Die Erhöhung der Baukosten wirkt sich auf den Mietzins aus. Die Erhöhung der Baukosten zieht jährlich 60.353,96 € Mehrkosten nach sich. Damit erhöhen sich auch die Verwaltungskosten von IB um 1.448,49 €.

Außerdem wurde aufgrund der aktuell starken Steigerung der Energiekosten die Betriebskostenvorauszahlung um 15.846 € auf 72.000 € erhöht. Die Einschätzung der Nebenkosten bewegt sich aktuell auf spekulativem Niveau und kann sich bei Installation der Wärmepumpe auch noch verringern.

Die jährlichen Miet- und Nebenkosten des integrierten DKR erhöhen sich damit um insgesamt 77.648,45 €.

Die erteilte Verpflichtungsermächtigung muss daher erhöht sowie aufgrund der erwartbaren Verzögerungen bei der Fertigstellung um zwei Jahre verlängert werden.

B. Lösung

Die Mehrkosten können innerhalb des Ressortbudgets dargestellt werden.

Neben möglichen Preissteigerungen gibt es auch krisenbedingte Risiken bei der Materialbeschaffung und der Rekrutierung von Handwerksleistungen und damit möglicherweise weiterhin zeitliche Verzögerungen. Da es sich um private Vermietende handelt, verfügen sie nicht über die logistischen und handwerklichen Ressourcen professioneller Vermietungsgesellschaften. IB wird jedoch nach Kräften unterstützen.

Die Planungen gehen aktuell von einer Inbetriebnahme des Drogenkonsumraums im 2. Halbjahr 2023 aus, allerdings lassen sich aktuell keine seriösen Festlegungen treffen. Im Mietvertrag soll vereinbart werden, dass das Mietobjekt spätestens zum 01.05.2024 übergeben wird.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht empfohlen. Es stehen keine anderen für einen Drogenkonsumraum geeigneten Immobilien in Bahnhofsnähe zur Verfügung.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Die Mehrkosten stellen sich wie folgt dar:

Jährliche Kosten €	Berechnung	Aktuelle Berechnung	Differenz	Erhöhung ab 2025
Miete + NK DKR	4/2021	4/2022		
Kaltmiete 5 € pro m ² x 1.336,44 x 12	80.186,40	80.186,40	0,00	20.592,12
Baukostenbeteiligung (Finanzierung)	145.813,60	206.167,56	+ 60.353,96	
Betriebskostenvorauszahlung	56.154,00 (ca. 3,50 €/m ² mtl.)	72.000,00 (auf Basis ca. 4,40 €/m ² mtl.)	+ 15.846,00	
Verwaltungskosten IB 2,4 % v. Miete u. Baukosten	5.424	6.872,49	+ 1.448,49	
Gesamt-Miete + NK	287.578	365.226,45	+ 77.648,45	385.818,57

Mit Beginn des dritten Mietjahres ist eine Erhöhung der Kaltmiete um 1.716,01 € monatlich vorgesehen (Staffelmiete). Damit erhöht sich die jährliche Mietsumme um 20.592,12 € auf dann 385.818,57 €. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Miet- und Mietnebenkostenzahlung ist die Erhöhung der bereits beschlossenen Verpflichtungsermächtigung von 4.320 T€ um 1.433 T€ auf 5.753 T€ erforderlich. Aufgrund der Verzögerungen verändert sich die Abdeckung. Im Jahr 2023 beträgt sie 182,5 T€ (6 Monate); in 2024 365 T€. Ab 2025 beträgt die Abdeckung 385,6 T€ p.a.; in 2038 rd. 193 T€. Die Mittel sind bei der Haushaltstelle 3510/518 00-3 im Haushalt veranschlagt und werden im Deckungskreis bereitgestellt. Im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/25 werden die Mehrbedarfe zur Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung innerhalb des Ressortdeckwertes auf diese Haushaltsstelle verlagert. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die im Haushalt der Stadtgemeinde (3995.790 10-5) veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.

Die Zuwendungsempfängerin ist zur Berücksichtigung der Genderaspekte verpflichtet worden. Da zu einem großen Anteil Männer von Drogensucht betroffen sind, kommt der Drogenkonsumraum überwiegend Männern zu Gute. Bei der Beratung von Familienangehörigen sind zu einem hohen Anteil Frauen beteiligt.

E. Beteiligung und Abstimmung:

Die Abstimmung mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz:

Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts im Wege. Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss:

1. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass mit der Breitenweg Grundstücks GbR ein Mietvertrag über 15 Jahre für die Räumlichkeiten im Untergeschoß und im ersten Obergeschoß des Gebäudes in der Friedrich-Rauers-Straße 2 mit einem weiteren Zugang vom Breitenweg 57-59 in Höhe von zunächst 287 T€ zzgl. 79 T€ Mietneben- und Verwaltungskosten und nach 2 Jahren von 307 T€ zuzüglich 79 T€ Mietneben- und Verwaltungskosten abgeschlossen wird.
2. Der Senat stimmt zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Maßnahme in der Stadt Bremen für die Jahre 2023 bis 2038 der Erhöhung der bereits beschlossenen Verpflichtungsermächtigung von 4,320 Mio. € um 1,433 Mio. € auf insgesamt 5,753 Mio. € bei der Haushaltsstelle 3510/518 00-3 zu. Zum Ausgleich wird die im Haushalt der Stadtgemeinde (3995.790 10-5) veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, die erforderlichen Beschlüsse der Gesundheitsdeputation sowie über den Senator für Finanzen die erforderlichen haushaltsrechtlichen Beschlüsse einzuholen.