

Mitteilung des Senats vom 10. Mai 2011

Finanzierungskonzept für das Bürger- und Sozialzentrum Huchting

Der Senat berichtet der Stadtbürgerschaft über den bisher erreichten Umsetzungsstand zum Auftrag aus dem Jahr 2008, ein Fortführungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen, mit dem die Existenz, die Sanierung und der Betrieb des Bürger- und Sozialzentrums langfristig abgesichert wird.

Das Bürger- und Sozialzentrum Huchting ist ein Objekt aus dem früheren sogenannten Streubesitz und war einer der Fälle, in denen die Stadtgemeinde Bremen Verträge geschlossen hat, mit denen die Verpflichtung zur laufenden Unterhaltung auf die Nutzer übertragen wurde. Diese seit Ende der Achtzigerjahre bestehende Situation, die nur geringe Unterhaltungsmaßnahmen zuließ, führte mit der Zeit zu einer Substanzverschlechterung, zu hohen Energieverbräuchen und aufgrund der heterogenen Nutzerstruktur zu Schwierigkeiten bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Nebenkosten. Dieser unbefriedigenden Situation wurde in einem ersten Schritt dadurch begegnet, dass die Zuständigkeit für die Bauunterhaltung auf dem Gelände im Jahre 2010 durch Einführung einer sogenannten Bauunterhaltsmiete zunächst finanziell neu geregelt wurde und in die Zuständigkeit der Stadtgemeinde zurückgeführt wurde.

Als weiterer Schritt wurde ein geeigneter Partner gesucht, der die Umstrukturierung der Vertragsbeziehungen der beteiligten insgesamt zwölf Einrichtungen vor Ort, die Durchführung der anstehenden Sanierung der Gebäude und eine dauerhafte Verwaltungrolle übernehmen sollte. Hierfür bot sich die GEWOBA u. a. aufgrund ihrer zahlreichen Aktivitäten im Stadtteil an. Allerdings waren vor deren Beauftragung noch zahlreiche Fragestellungen zu klären. Insbesondere musste geprüft werden, ob eine Beauftragung der GEWOBA mit den zu beachtenden vergaberechtlichen Regelungen vereinbar ist. Die Klärung dieser juristischen Frage konnte erst jetzt abschließend erfolgen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine freihändige Vergabe an die im mehrheitlichen Eigentum Bremens stehende GEWOBA deshalb zu vertreten ist, weil der GEWOBA aufgrund ihres hohen Bestandes an Mietwohnungen im Stadtteil und ihrer Einbindung in das soziale und kulturelle Leben eine einzigartige Funktion im Stadtteil Huchting zukommt, die dazu führt, dass allein die GEWOBA die geplante Gesamtbetreuung des Bürger- und Sozialzentrums Huchting übernehmen kann. Durch ihre Funktion, ihr hohes soziales Engagement und ihre Präsenz in Huchting hat auch allein die GEWOBA eine Nähe- und Vertrauensposition, die sie in die Lage versetzt, die Bedürfnisse der Bewohner Huchtings und der Nutzer des Zentrums zu erfassen und im Rahmen der Gesamtbetreuung umzusetzen. Diese besonderen sozioökonomischen Gründe veranlassen den Senat, die GEWOBA mit den anstehenden Aufgaben zu betrauen. Einzuhalten ist hierbei nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/A) ein Schwellenwert von 4,845 Mio. € über die Vertragsdauer. Dieser Wert bezieht sich auf das geschätzte Auftragsvolumen ohne Umsatzsteuer (Baumaßnahmen, Verwaltung und laufende Baubetreuung sowie Stadtteilbetreuung).

Vorgesehen ist nun im Weiteren die Abstimmung der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der GEWOBA. Ein erster Vertragsentwurf soll noch im Sommer 2011 vorliegen. Parallel ist auch das vertragliche Verhältnis zur Arbeiterwohlfahrt, die ebenfalls auf dem Gelände aktiv ist, zu aktualisieren. Die neuen vertraglichen Beziehungen zwischen der GEWOBA und den übrigen Nutzern vor Ort sollen zum 1. Januar 2012 hergestellt werden.

Unabhängig vom letztendlichen Vertragsabschluss mit der GEWOBA hat diese durch die Erstellung der mit allen Nutzern und dem Bürger- und Sozialzentrum abzustimmenden Sanierungs- und Nutzungskonzeption erste Arbeiten übernommen.

Der Senat hat zur Sicherstellung erster notwendiger Gebäudesanierungsmaßnahmen eine erste Sanierungsrate von 1,0 Mio. € in das Gebäudesanierungsprogramm 2010 aufgenommen. Zudem wurde für die künftige Mietzahlung der einzelnen Nutzer an die GEWOBA im Rahmen der Einführung einer sogenannten Bauunterhaltsmiete im Zuge des Nachtragshaushaltes 2010 ein Betrag eingestellt.

Das weitere Vorgehen wird in enger Kooperation und Abstimmung zwischen den beteiligten Senatsressorts, der Immobilien Bremen, der GEWOBA und den Beteiligten vor Ort festgelegt werden.