

Mitteilung des Senats vom 30. September 2025**Geplante Flüchtlingsunterkunft am Standort des ehemaligen Borgfelder Landhauses**

Die Fraktion der FDP hat unter Drucksache 21/599 S eine Kleine Anfrage zu obigem Thema an den Senat gerichtet.

Der Senat beantwortet die vorgenannte Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Gesamtkosten (inklusive Planung, Bau, Einrichtung und Nebenkosten) sind für die Flüchtlingsunterkunft am Standort Warfer Landstraße 73 veranschlagt, und welche Anteile trägt wer?
2. Welche Vertragskonditionen (zum Beispiel Mietdauer, Miethöhe, Mietanpassung) wurden beziehungsweise sollen mit dem Investor vereinbart werden, und welche Sicherheiten bestehen für den Fall einer veränderten Bedarfsentwicklung?

Die Fragen 1 und 2 werden gemeinsam beantwortet.

Die Stadtgemeinde trägt die Kosten der Miete, die Nebenkosten sowie die Kosten der Ersteinrichtung. Die Miete beträgt 44 536,74 Euro im Monat zuzüglich 5 000 Euro Nebenkostenvorauszahlung, mithin 49 536,74 Euro im Monat/594 440,88 Euro im Jahr/5 944 408,80 Euro über die Gesamtlaufzeit von zehn Jahren. Die Ausstattung bezüglich Trockner, Waschmaschinen, Stühlen, Betten, Spinde, Textilien etc. erfolgt größtenteils aus Lagerbeständen, die im laufenden Betrieb angeschafft werden. Im Übrigen entstehen Kosten für Inventar in Höhe von 265 270,00 Euro für Einbauküchen inklusive Technik, rollstuhlgerechter Küchen inklusive Technik, Duschkabinen, Sanitärausstattung sowie einer elektronischen Schließanlage. Die Gesamtkosten belaufen sich somit im Gesamtzeitraum von zehn Jahren auf rund 6 210 000,00 Euro. Damit werden die mit Senatsvorlage vom 22. Juni 2022 genehmigten Finanzmittel in Höhe von rund 6 450 000,00 Euro um rund 240 000,00 Euro unterschritten. Über die Verteilung der Kostenträgerschaft im Übrigen liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

- a) Auf welcher Grundlage wurde die Miethöhe ermittelt und kalkuliert (zum Beispiel Vergleichsmieten, externes Gutachten)?

Bei der Anmietung neuer Objekte orientiert sich die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration zunächst an der ortsüblichen Vergleichsmiete des Bremer Mietspiegels. Der Mietspiegel war seinerzeit noch nicht vorhanden und ist auch heute nur für Objekte mit Baujahr bis 2019 valide. Die Mietkonditionen wurden daher auf Grundlage von Vergleichswerten anderer Einrichtungen im Bremer Unterbringungssystem verhandelt. Maßgeblich waren dabei insbesondere die Größe der Apartments, die bauliche Ausgestaltung sowie der Standort Borgfeld mit seiner guten Infrastruktur (Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV).

- b) Wie verhält sich die vereinbarte Miete zu den vom Investor angegebenen Baukosten, und in welchem Zeitraum amortisieren sich diese Baukosten durch die Mietzahlungen der Stadt?

Dazu liegen dem Senat keine Kenntnisse vor.

3. Nach welchem Verfahren (EU-weite Ausschreibung, nationales VOB-Verfahren, Verhandlungsverfahren etc.) wurde der Bauauftrag vergeben?

- a) Inwieweit wurde geprüft, ob es sich um einen „Bauftrag“ im Sinne von § 103 Absatz 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen handelt, da die Planungen wesentlich von Vorgaben des Senats bestimmt wurden?
- b) Auf welcher Vergabeplattform wurde das Verfahren veröffentlicht?
- c) Für den Fall, dass kein reguläres Ausschreibungsverfahren durchgeführt wurde: Aus welchen Gründen hat der Senat darauf verzichtet?

Die Fragen 3 a bis c werden zusammen beantwortet.

Die Frage, ob es sich um einen Bauauftrag nach § 103 Absatz 3 Satz 2 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen handelt, war zum damaligen Zeitpunkt unerheblich, da aufgrund der hohen Zugangszahlen und der mangelnden Unterbringungsplätze eine außergewöhnliche Dringlichkeit bestand, sodass auch ein Vergabeverfahren ohne Teilnahmewettbewerb nach § 14 Absatz 4 Nummer 3 der Vergabeverordnung möglich war.

4. Wie viele Wohnungen beziehungsweise Plätze sind konkret vorgesehen, und welcher Bauzeitraum ist angesetzt?

Geplant sind 35 Einheiten mit Platz für circa 105 Personen. Geplant ist eine maximale Bauzeit von 18 Monaten ab Vorliegen einer bestandskräftigen Baugenehmigung.

5. Welche Auswirkungen haben hochwasserschutzrechtliche Auflagen auf Planung und Kosten?

Die im Verhältnis zur ersten Planung nachträglich ergangenen hochwasserschutzrechtlichen Auflagen haben keinen Einfluss auf die Kosten, da die Miete bereits vertraglich fixiert war. Die Planungen wurden entsprechend den Vorgaben angepasst. Nach ursprünglicher Planung (und Baugenehmigung) war ein Gebäude unter Einbeziehung des wiederaufzubauenden Borgfelder Landhauses vorgesehen, dieses musste aufgrund des Hochwasserschutzes einem einzelnen Gebäude ohne Berücksichtigung des Borgfelder Landhauses weichen, da größere Abstandsflächen zum Deich eingehalten werden müssen und für die ursprüngliche Planung nicht mehr genug Grundstücksfläche zur Verfügung stand.

6. Wie wurden die Bürgerinnen und Bürger sowie der Borgfelder Beirat in die Planungen einbezogen, und welche rechtlichen Verfahren (zum Beispiel Widersprüche, Petitionen) liegen derzeit vor? Wie gedenkt der Senat, mit diesen Verfahren umzugehen?

Das Bauvorhaben war Gegenstand von Beiratssitzungen (letztmalig am 20. Mai 2025), sodass die Bürger:innen sowie der Borgfelder Beirat Kenntnis von dem geplanten Vorhaben hatten. Ein gegen das Bauvorhaben eingereichter Widerspruch ist mit einem Widerspruchsbescheid beendet worden. Mittlerweile haben die Widerspruchsführer Klage vor dem Verwaltungsgericht Bremen erhoben. Die Petition S 21/228, welche die Aufforderung zum Widerruf der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Übergangswohnheims für Flüchtlinge „Borgfelder Landhaus“ zu Gegenstand hat, befindet sich noch im Verfahren.

7. Wurde vor Vertragsabschluss eine Wirtschaftlichkeitsprüfung nach den Vorgaben der Landeshaushaltsordnung durchgeführt?

- a) Falls nein: Aus welchen Gründen wurde darauf verzichtet?
- b) Welche Alternativstandorte oder -modelle wurden geprüft? Mit welchem Ergebnis?

Die Fragen 7 a und b werden gemeinsam beantwortet.

Die Anmietung wurde im Vorfeld mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit bewertet. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine wurde eine Fluchtbewegung ausgelöst, die zum Handeln gezwungen hat. Das Sozialressort hat unter Einbeziehung aller relevanter Verwaltungseinheiten sämtliche bekannten Wohnraumangebote und verfügbaren Flächen geprüft, um den gesetzlichen Unterbringungsauftrag vor dem Hintergrund der sprunghaft angestiegenen Zugangszahlen zu gewährleisten und Obdachlosigkeit (auch zukünftig) zu vermeiden. Hierzu wurden die Gremien umfassend befasst und die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Wie aus den entsprechenden Anmietungsvorlagen hervorgeht, war die benannte Immobilie deshalb auch nur eine von mehreren Anmietungen.

8. Wann genau wurde der Mietvertrag zwischen der Stadt Bremen (beziehungsweise dem zuständigen Ressort) und dem Investor abgeschlossen?
- a) Wurde der Mietvertrag unter aufschiebender Bedingung geschlossen?
 - b) Welche Rücktrittsrechte bestehen, falls das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden kann?

Die Fragen 8 a) und b) werden gemeinsam beantwortet.

Der Mietvertrag wurde am 1. März 2023 geschlossen. Der Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die für die Herstellung des Mietgegenstandes erforderliche(n) Baugenehmigung(en) bestandskräftig vollziehbar erteilt wird/werden. Eine Mietzahlung erfolgt erst ab Übergabe der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand.

9. Wann wurde die für das Vorhaben erforderliche Baugenehmigung erteilt, und wie verhält sich dieser Zeitpunkt im Verhältnis zum Abschluss des Mietvertrages?
- a) Wie wird die Genehmigung des Bauantrags begründet vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplan derzeit nicht existiert,
 - b) die Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch eine Einfügung in die Umgebung vorsehen und
 - c) das geplante Gebäude deutlich höher wird als die Gebäude der Umgebung?

Die Fragen 9 a bis c werden gemeinsam beantwortet.

Für das Vorhabengrundstück gelten keine städtebaulichen Festsetzungen nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch. Es liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch richtet. Nach § 34 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen nach Satz 2 der Vorschrift gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Vorhaben fügt sich nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch in die maßgebliche nähere Umgebung ein und ist planungsrechtlich zulässig.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch von einem Mischgebiet (MI) auszugehen. Das Vorhaben ist als Anlage für soziale Zwecke einzustufen und demzufolge nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 6 Absatz 2 Nummer 5 Baunutzungsverordnung in dem hier anzunehmenden faktischen Mischgebiet regelhaft zulässig.

Mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung existiert im „Mehlandsdeichweg 1/1a“ ein Vergleichsobjekt mit 15 Wohneinheiten, das zwei Vollgeschosse mit einem ausgebauten Dachgeschoss aufweist, und das aufgrund seiner Höhe von circa 13,30 m eine dreigeschossige Wirkung ausübt. Die Länge des Gebäudes „Mehlandsdeichweg 171a“ liegt bei circa 34,00 m, bei einer Breite von circa 13,00 m und erreicht eine Grundfläche von circa 442,00 m². Demgegenüber erreicht das Vorhabengebäude eine Gesamthöhe von ebenfalls nur circa 13,415 m. Für die überbaubare Fläche des Vorhabens kann ebenfalls das Referenzgebäude im „Mehlandsdeichweg 1/1a“ herangezogen werden. Die offene Bauweise des Vorhabens ist gegeben und die Erschließung ist offensichtlich auch gesichert. Das Vorhabengrundstück ist dreiseitig von Straßen umgeben und liegt gut wahrnehmbar am Ortseingang der Gemeinde Lilienthal in exponierter Stellung. Gegenüber und benachbart sind zweigeschossig wirkende Gebäude vorhanden. Das Vorhabengebäude weist ungefähr mittig, auf beiden Seiten einen Rücksprung (Einschnürung) auf, was die Gebäudelänge untergliedert und die Anmutung von zwei Baukörpern entstehen lässt. Unter Berücksichtigung der geplanten sozial geprägten Nutzung und der besonderen Umstände des Einzelfalls ist davon auszugehen, dass das dreigeschossige Vorhaben mit einem

Staffelgeschoss eine für das Ortsbild verträgliche Kubatur aufweist und das Ortsbild mithin nicht beeinträchtigt ist.

Nach alledem fügt sich das Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch in die maßgebliche nähere Umgebung ein und ist planungsrechtlich zulässig.