

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Martina Kaesbach und Dr. Kurt Duwe (FDP) vom 03.09.13

und Antwort des Senats

Betr.: Entscheidungsparameter bei der Objektsuche für die öffentlich-rechtliche Unterbringung in Hamburg

In der Drs. 20/8723 werden vom Senat die Objekte dargestellt, die im Rahmen der Suche nach geeigneten Objekten für die öffentlich-rechtliche Unterbringung untersucht wurden. Die Eignung der Objekte richtet sich unter anderem nach baurechtlichen Kriterien und der Wirtschaftlichkeit einer Umnutzung. Die Wirtschaftlichkeit eines Objektes wird unter anderem von der Anzahl der Plätze, der voraussichtlichen Nutzungsdauer und den Investitions- und Betriebskosten bestimmt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

- 1. Welche Parameter hat der Senat bei der jeweiligen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung eines Objektes untersucht? Bitte nach Ertrags- und Aufwandsparameter differenziert angeben.*

Aufgrund der Anzahl und der unterschiedlichen Struktur der zu betrachtenden Grundstücke beziehungsweise Objekte für die Erweiterung der öffentlichen Unterbringung findet in der Regel eine Vorauswahl der Belegenheiten statt, in der insbesondere die in Drs. 20/8723 dargestellten bauplanerischen, technischen und sozialen Gesichtspunkte geprüft werden. Hierzu werden erforderliche Besichtigungen und Klärungen mit allen beteiligten Stellen durchgeführt. Dabei werden unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Nutzungsdauer und des absehbaren Herrichtungsaufwandes erste Einschätzungen zur Wirtschaftlichkeit des Objektes angestellt. Erfahrungswerte vergleichbarer Maßnahmen fließen in die Beurteilung mit ein.

Eignet sich eine Belegenheit nach dieser Vorprüfung für einen neuen Standort, werden die Kosten konkretisiert und im Rahmen der Kostenermittlungsstufen geschätzt (unter Zuhilfenahme der DIN 276), siehe Drs. 20/8495.

Der Planungsfortschritt aller Bauvorhaben wird durch den Auftraggeber, f & w fördern und wohnen – Anstalt öffentlichen Rechts –, und die zuständige Behörde überwacht. Dieses geschieht unter Berücksichtigung der Vorgaben des „Kostenstabilen Bauens“ (Drs. 20/6208), im Übrigen siehe Anlagen zu Drs. 20/8495.

- 2. Bis zu welchen Gesamtkosten pro Unterbringungsplatz und Nutzungsjahr ist nach Ansicht des Senats die Wirtschaftlichkeit eines Objektes gegeben?*

Die geprüften Grundstücke und Objekte weisen unterschiedliche Gegebenheiten aus, die Einfluss auf die Kosten haben und zu einer individuellen und situationsgerechten Betrachtung führen. Dazu gehören zum Beispiel Eigentumsverhältnisse, das Vorhandensein beziehungsweise das Fehlen von Versorgungsmedien, der bauliche Zustand bis zu Raumaufteilungen und dem Vorhandensein von Nasszellen und Küchen, die geologische Situation der Grundstücke, Gesichtspunkte des Umweltschutzes, Versie-

gelung oder fehlende Versiegelung der Böden et cetera. Aus diesem Grund wäre die Festlegung von festen Kostengrenzen nicht der tatsächlichen Lage angemessen. Eine Abwägung im Einzelfall ist in vielen Fällen erforderlich, dabei ist die aktuelle Bedarfssituation zu berücksichtigen. Diese ist durch einen erheblichen Anstieg an Flüchtlingen gekennzeichnet, die einer kurzfristigen Unterbringung bedürfen.

3. *Werden die Investitionskosten für die Herrichtung eines Bestandsgebäudes für die öffentlich-rechtliche Unterbringung gemäß DIN 276 ermittelt?*

Wenn ja, welche Kostenermittlungsstufe muss erfüllt sein?

Wenn nein, wie werden die Investitionskosten ermittelt?

Nach Einschätzung der zuständigen Behörde können im Rahmen der Kostenermittlungsstufe „Kostenschätzung“ nicht in jedem Fall alle Parameter berücksichtigt werden. Ab Kostenermittlungsstufe „Kostenberechnung“ sollen alle erforderlichen Parameter eingeflossen sein. Die Kostenvarianz sollte dann maximal (das heißt bei schwierig umzusetzenden Bauvorhaben) zwischen +/- 30 Prozent (Kostenschätzung) und +/- 20 Prozent (Kostenberechnung) betragen (siehe hierzu Drs. 20/6208).

4. *Wie hoch ist der jeweilige Wirtschaftlichkeitsfaktor der in Drs. 20/8723 genannten Objekte? Welche Umbaumaßnahmen sind jeweils erforderlich, um die Objekte für eine öffentlich-rechtliche Unterbringung nutzbar zu machen, und welche Kosten würden hierfür entstehen?*

Die Wirtschaftlichkeit wird im Rahmen der Prüfungen berücksichtigt, siehe hierzu Antworten zu 1. und zu 2.

Zu den konkreten Kosten für die zur Umsetzung vorgesehenen Objekte siehe Drs. 20/8495.

5. *Welche Umbaumaßnahmen an einem Gebäude sind nach Ansicht des Senats noch verhältnismäßig, um eine öffentlich-rechtliche Unterbringung in einem Bestandsgebäude zu rechtfertigen? Sofern lediglich eine Obergrenze an Investitionskosten je Unterbringungsplatz einschlägig ist, bitte diese angeben.*

Allgemeine Feststellungen zur Verhältnismäßigkeit für Umbaumaßnahmen beziehungsweise eine Obergrenze für Investitionskosten gibt es auch bei Bestandsgebäuden nicht. Eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist von den Umständen des Einzelfalls abhängig, siehe auch Antworten zu 1. und zu 2. Sofern dies möglich ist, werden die bereits in der öffentlichen Unterbringung bestehenden Erfahrungswerte zugrunde gelegt.

6. *Wie hoch sind die maximal zulässigen Betriebskosten einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung pro Jahr?*

Die Betriebskosten der öffentlich-rechtlichen Unterbringung umfassen Personalkosten, die Kosten der Versorgungsmedien, der Instandsetzung et cetera sowie darüber hinaus die Kosten für Miete oder Überlassung der Grundstücke. Obwohl bestimmte Parameter bekannt sind, wie zum Beispiel Personalschlüssel, gibt es in allen diesen Kostenfaktoren von Unterkunft zu Unterkunft differierende Bedarfe und Kostenentwicklungen zum Beispiel je nach Beanspruchung der Bausubstanzen beziehungsweise der Versorgungsmedien, dem Einsatz externen Personals (zum Beispiel Wachdienst) und je nach untergebrachten Personengruppen. Die tatsächlich entstehenden Kosten müssen finanziert werden. Maximal zulässige Betriebskosten können aus diesem Grund nicht definiert werden.

7. *Welche Kosten entstehen für die Aufstellung von Wohncontainern zur Unterbringung von Flüchtlingen? Bitte Kosten je Wohncontainer und je Unterbringungsplatz angeben.*

Die Kosten umfassen die Aufwendungen zur Nutzung der Fläche, das heißt Herrichtung, Kauf oder Anmietung des Platzes. Hinzu kommen Planungs- und Genehmigungskosten, Aufwendungen für die Bereitstellung bestimmter Versorgungsmedien, etwaige Freimachungskosten des Grundstückes. Es entstehen des Weiteren Kosten für das Aufstellen der Container, Anmietung/Leasing oder Kauf (gegebenenfalls inklu-

sive Rückkaufsoptionen) der Container. Je nach Art, Größe und Ausstattung der Container, Laufzeit und Abschreibungsdauer können sich auch hier die Kosten von Standort zu Standort deutlich unterscheiden.

Für die aktuell geplanten beziehungsweise bereits realisierten Containerstandorte (Sieversstücken, Dakarweg, Holsteiner Chaussee, Tessenowweg und Curslacker Neuer Deich) ergeben sich für angemietete Container durchschnittliche Kosten pro Platz und Monat von 221,85 Euro.

8. *Welche Mehrkosten entstehen, wenn in den Wohncontainern Einzelzimmer eingerichtet werden?*

Im Hinblick auf die Aufstellungs-/Investitionskosten entstehen keine Mehrkosten. Es verändert sich jedoch der Kostenfaktor Kosten pro Platz für die jeweilige Einrichtung, da auf gleicher Fläche weniger Menschen untergebracht werden können. Im Übrigen siehe Antwort zu 7.

9. *Welche Betriebskosten entstehen pro Wohncontainer beziehungsweise je Unterbringungsplatz bei der öffentlich-rechtlichen Unterbringung in Wohncontainern?*

Die Betriebskosten schwanken in Abhängigkeit zu der Containerart, der Ausstattung und dem Grad der Nutzung. Belegbare Zahlen können pro Standort erst mit Abschluss der jeweiligen Abrechnungsperiode vorgelegt werden. Da sich sämtliche Containerstandorte im Aufbau beziehungsweise erst seit Kurzem in Betrieb befinden, existieren hierzu noch keine Werte. Wesentliche Betriebskosten sind neben den Verbrauchsmedien auch die Instandhaltungskosten.