

**Tischvorlage
für die Sitzung des Senats
am 26. November 2019**

**Anmietung von Büroflächen zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)
in der Stadtgemeinde Bremen**

A. Problem

Das Bundesteilhabegesetz (= BTHG) ist ein umfassendes Gesetzespaket, das für Menschen mit Behinderungen viele Verbesserungen vorsieht. Mit dem BTHG werden mehr Möglichkeiten der Teilhabe und mehr Selbstbestimmung für Menschen mit Behinderungen geschaffen. Ziel ist es, die Lebenssituation von Menschen mit Behinderungen zu verbessern und so einen weiteren wichtigen Meilenstein auf dem Weg hin zu einer inklusiven Gesellschaft zu setzen.

Um die mit der Umsetzung des BTHG verbundenen fachlichen, rechtlichen und organisatorischen Aufgaben wahrnehmen zu können, hat der Senat in seiner Sitzung am 23. April 2019 für das Gesundheitsamt Bremen (= GAB) zwecks Umsetzung von zusätzlichen Aufgaben im Zusammenhang mit dem BTHG einen Personalmehrbedarf im Umfang von 18,50 VZE anerkannt. Diese Mehrbedarfe umfassen Bedarfe für die Abteilung 2 „Sozialmedizinischer Dienst für Erwachsene“ des GAB einschließlich Zuwendungen für den sozialpsychiatrischen Dienst sowie Zuwendungen für die Drogenhilfe.

Nicht enthalten sind Mehrbedarfe für zusätzliche Aufgaben im Zusammenhang für den Bereich Kinder (Abteilung 4) des GAB. Die Mehrbedarfe für den Kinder- und Jugendgesundheitsdienst (= KJGD) des GAB werden dem Senat parallel zu dieser Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Unterbringung des mit dem BTHG befassten Personals des GAB ist die Anmietung neuer Räumlichkeiten erforderlich. Dieses Erfordernis ergibt sich einerseits aus dem Personalmehrbedarf und andererseits aus der Notwendigkeit einer gemeinsamen Anmietung durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport und der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz um die Umsetzung des BTHG für die Bürgerinnen und Bürger in einem Gebäude im Rahmen von Bürgernähe und Bürgerservice zu ermöglichen.

In das „weiße Haus“ einziehen sollen sowohl vorhandene Personen der Referate 23 und 25 des GAB sowie das neu einzustellende Personal in dem Bereich Erwachsene. Dafür hat das GAB einen zusätzlichen Raumbedarf von insgesamt 40 Arbeitsplätzen. Die freiwerdenden Räume im GAB sollen für die Zusatzbedarfe des KJGD verwendet werden.

B. Lösung

Mit der Anmietung von Büroflächen im „Weißen Haus“ in der Neptunstraße/Hansator zum 01.08.2019 kann dem zusätzlichen Raumbedarf des GAB entsprochen werden.

Immobilien Bremen hat dem GAB ein Objekt in der Überseestadt (Neptunstraße/Hansator), das sogenannte „Weißes Haus“, angeboten, welches das GAB gemeinsam mit der SJIS anmieten kann. Beide Dienststellen haben das Objekt im Hinblick auf die geplante Nutzung geprüft und für geeignet beurteilt.

Das Objekt ist mit dem ÖPNV gut erreichbar und verfügt über anmietbare Parkplätze in der Tiefgarage, darunter auch Parkplätze für Behinderte. Derzeit befindet sich das Objekt noch im Bau, so dass das Objekt im Falle einer Anmietung von SGFV und SJIS vollständig im Sinne der Barrierefreiheit ausgebaut werden würde (Planungsstand 20.08.2019).

Der Landesbehindertenbeauftragte wurde zum derzeitigen Planungsstand beteiligt. Er hat gegen das Vorhaben keine Bedenken geäußert.

Das Neubauobjekt entspricht hinsichtlich der Energiestandards dem aktuellen Stand der Technik und bietet langfristig mehr Potentiale hinsichtlich einer ökologisch ausgerichteten Gebäudewirtschaftung als vergleichbare ältere Bauten.

Die Büroflächen werden für eine Dauer von 20 Jahren angeboten. Das Mietangebot umfasst ein nach 15 Jahren eingeräumtes Sonderkündigungsrecht. Bei Ausübung des Sonderkündigungsrechtes würde ein Ausgleichsbetrag (Pönale) in Höhe von rd.154,6 Tsd. € fällig. Der Ausgleichsbetrag wird durch Entgegenkommen des Vermieters auf Basis der Gewährung einer mietfreien Zeit von fünf Monaten im Wert von ca. 90,1 € Kaltmiete zu Beginn der Mietzeit teilweise ausgeglichen. Da der Mietbeginn in diesem Objekt frühestens zum 01.08.2020 erfolgen kann, wäre der Zeitraum vom 08/2020 bis 12/2020 kaltmietfrei.

Der Mietvertrag soll noch in 2019 unterschrieben werden, damit der Vermieter unverzüglich mit den erforderlichen Umbauarbeiten beginnen kann.

Die Umsetzung des BTHG beginnt zum 01.01.2020, so dass in der Zwischenzeit unter Ausnutzung aller möglichen räumlichen Ressourcen im GAB, den Trägern der Ambulanten Drogenhilfe sowie des SpsD auf eine Zwischenanmietung verzichtet werden soll. Diese Lösung ist für eine Zwischenzeit zu Beginn der Umsetzung des BTHG für den beschriebenen begrenzten Zeitraum durchführbar. Für die Folgejahre aber bieten die Räumlichkeiten im Gesundheitsamt zu wenig Platz für den vollständigen Personalbedarf und den geplanten Arbeitsplätzen im Rahmen des BTHG.

C. Alternativen

Vor dem Hintergrund des Zeitdrucks des Inkrafttretens der dritten Stufe des BTHG zum Jahresanfang 2020 gibt es zurzeit keine weiteren Objekte mit ausreichender Fläche, in geeigneter Lage und benötigter Ausstattung im Sinne der Barrierefreiheit ergeben.

Die angebotenen Konditionen liegen in dem für die Überseestadt marktüblichen Rahmen. Die Anmietung des Objektes „Weißes Haus“ in der Neptunstraße/Hansator ist für die Umsetzung einer handlungsfähigen Organisation im Sinne von Bürgernähe und Bürgerservice für das BTHG die derzeit einzige Möglichkeit.

Neben der fachlichen Nähe ist auch die räumliche Zusammenarbeit zwischen allen an der Umsetzung des BTHG beteiligten Fachleuten notwendig um diese erfolgreich und kontinuierlich für die Betroffenen umzusetzen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Büroflächen des „Weißen Hauses“ werden für die Dauer von 20 Jahren zu 12,70 €/m² angeboten. Bei der zu berechnenden Mietfläche von 1.395 m² errechnet sich eine Kaltmiete

von 17,7 Tsd. € monatlich. Die Nebenkosten werden mit 1,80 €/m², also rd. 2,5 Tsd. € pro Monat berechnet.

Es besteht die Möglichkeit, in der Tiefgarage Behindertenparkplätze gegen Anmietung einzurichten. Kalkulatorisch sind flächenmäßig je Behindertenparkplatz 1,5 reguläre Parkplätze zu berücksichtigen. Unter der Annahme, dass zwei Behindertenparkplätze vorzuhalten sind, wird im Folgenden rechnerisch die Anmietung von drei Parkplätzen zu 0,3 Tsd. €/Monat berücksichtigt.

Die Miete für die Büroflächen sowie für die Anmietung der Behindertenparkplätze beträgt damit rd. 18,02 Tsd. €/Monat bzw. rund 246,3 Tsd. € pro Jahr. Bei einem Mietbeginn zum 01.08. 2020 ist für die Jahre 2019 und 2020 kein anteiliger Bedarf notwendig.

a) Gesamtausgaben bei 20-jähriger Mietlaufzeit

Weißes Haus						
Fläche	Preis/m²	Monatsmiete inkl. Barrierefreie Parkplätze	Jahresmiete	Nebenkosten pro Jahr 1,80 €/m²	Gesamtkosten pro Jahr	Anteil 2019/2020
(in m ²)	(in €)	(in Tsd. €)				
1.395	12,70	18,017	216,2	30,0	246,3	0,0

Kostenbestandteil	Gesamtbetrag (in Tsd. €)
Weißes Haus kaltmietfrei 08/2020 bis 12/2020	0,0
Behindertenparkplätze 08/2020 bis 12/2020	1,5
Nebenkosten Weißes Haus für 08/2020 bis 12/2020	12,6
Miete „Weißes Haus“ inkl. Nebenkosten und Behindertenparkplätzen für 2021 bis 2039, 246.330 T€/Jahr	4.680,3
Miete „Weißes Haus“ inkl. Nebenkosten und Behindertenparkplätzen anteilig für 01/2040 bis 07/2040	143,7
Summe	4.838,0

(rd. 4,84 Mio. €)

b) Gesamtausgaben bei Ausübung des Sonderkündigungsrecht nach 15 Jahren (08/2020 bis 07/2035)

Kostenbestandteil	Gesamtbetrag (in Tsd. €)
Weißes Haus kaltmietfrei 08/2020 bis 12/2020	0,0
Behindertenparkplätze 08/2020 bis 12/2020	1,5
Nebenkosten Weißes Haus für 08/2020 bis 12/2020	12,6
Miete „Weißes Haus“ inkl. Nebenkosten und Behindertenparkplätzen für 2021 bis 2034, 246.330 T€/Jahr	3.448,6
Miete „Weißes Haus“ inkl. Nebenkosten und Behindertenparkplätzen anteilig für 01/2035 bis 07/2035	143.696,0
Summe	3.663,7

(rd. 3,7 Mio. €)

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung für die Folgejahre muss in 2019 mit Abdeckung ab 2020 ff. eine Verpflichtungsermächtigung über die Mietausgaben erteilt werden. Die Höhe der

zu erteilenden Verpflichtungsermächtigung hat bei Verträgen auf bestimmte Zeit die gesamte Vertragsdauer abzudecken (hier: Mietvertrag bis 07/2040, 20 Jahre).

Die Möglichkeit der Ausübung eines Sonderkündigungsrechtes nach 15 Jahren bleibt für die zu erteilende Verpflichtungsermächtigung unberücksichtigt. Es wird folglich die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3510/51800-3, Mieten und Pachten, i.H.v. insgesamt 4.838,021 Tsd. € benötigt.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben für das „weiße Haus“ ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung (VE) i.H.v. 4,84 Mio. € (14,1 Tsd. € in 2020 und 246,3 Tsd. € in 2021) bei der Haushaltsstelle 3510/51800-3, Mieten und Pachten. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3995/79010-5, Investitionsreserve, veranschlagte VE in derselben Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Mit der Zustimmung zu der mit dieser Senatsvorlage vorgeschlagenen Maßnahme werden die Haushalte 2020/2021 im vorbenannten Maße vorbelastet. In Höhe dieser Beträge ist vom Senat im Rahmen der Revisionsverhandlungen zu den Haushaltsentwürfen 2020/2021 eine Finanzierungslösung zu entwickeln.

Der Senator für Finanzen weist darauf hin, dass diese sowie ggf. weitere vom Senat beschlossene Finanzierungen die gem. Eckwertbeschluss des Senats vom 01.10.2019 zentral veranschlagten Schwerpunktmittel in Höhe von rd. 50,7 Mio. € (nach Vorab-Abzug KiTa-Beitragsfreiheit) vorbelasten. In Anbetracht der bisher vom Senat beschlossenen Vorabdotierungen in Höhe von 60 Mio. € für das Jahr 2020 und 60 Mio. € für das Jahr 2021 € (Stand: 20.09.2019) und ggf. weiteren Mehrforderungen im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2020/2021 stellt dies eine weitere Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Schwerpunktmittel dar. Der Senat kann daher zur Finanzierung dieses Mehrbedarfs eine Umlage auf alle Produktpläne nicht ausschließen.

Durch die Anmietung des Objektes sind gendermäßige Belange für Frauen und Männer gleichermaßen betroffen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nach Mietvertragsunterzeichnung für das beschriebene Objekt nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Büroflächen im „Weißen Haus“ zu den in der Vorlage dargestellten Konditionen sowie der dazu erforderlichen Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung 3510/518 00-3, Mieten und Pachten i.H.v. insgesamt 4,838 Mio. € zulasten der Jahre 2020 bis 2040 für Mietausgaben zu.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz die erforderlichen Beschlüsse in der Fachdeputation sowie die erforderliche Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über den Senator für Finanzen einzuholen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz die erforderlichen Finanzbedarfe prioritär im Rahmen ihre Budgets darzustellen.

Sofern eine prioritäre Darstellung innerhalb der Ressort-Eckwerte nicht vollständig gelingt, stellen die verbleibenden Mehrausgaben eine Vorbelastung für die Haushaltsberatungen 2020/2021 dar.

4. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die nicht innerhalb des Ressort-Eckwertes darstellbaren Mehrausgaben durch die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz prioritär für das weitere Haushaltsverfahren anzumelden sind.

Anlage: WU Anmietung

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Anmietung von Büroflächen zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)

Datum : 11.11.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Neuanmietung von Büroflächen in der Neptunstraße/Hansator „Weißes Haus“ zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung der Büroflächen in der Neptunstraße/Hansator „Weißes Haus“	1
2	Anmietung alternativer Mietobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Barrierefreiheit	2
3	Unterbringung der Beschäftigten im Gesundheitsamt	3

Ergebnis

Bewertung Alternative 3 _ Unterbringung im Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt ist räumlich bereits ausgelastet. Die Unterbringung des Personals für die Umsetzung des BTHG ist ohne zusätzliche Mietflächen nicht realisierbar.

Bewertung Alternative 2-Anmietung alternativer Mietobjekte unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit und Barrierefreiheit. Gemäß Aussage von Immobilien Bremen AöR sind derzeit keine alternativen Mietobjekte mit ausreichend Fläche und den entsprechenden Konditionen verfügbar. Eine weitere zeitliche Verzögerung durch Objektsuche gefährdet die Umsetzung des BTHG zum Jahresende 2019.

Bewertung Alternative 1-Anmietung der Büroflächen in der Neptunstraße/Hansator „Weißes Haus“

Das Mietobjekt erfüllt die relevanten Voraussetzungen:

Markübliche Mietkonditionen für die Überseestadt

Zusammenhängende Büroflächen unter Berücksichtigung der FHB-Flächenstandards

gute Erreichbarkeit mit ÖPNV

Parkplätze in der Tiefgarage

Barrierefreier Zugang

Es wird somit die Anmietung des Objektes Neptunstraße/Hansator „Weißes Haus“ angestrebt

Weitergehende Erläuterungen

Die Einrichtung einer zentralen Stelle für das BTHG bedingt die Neuanmietung entsprechender Büroräume, weil im Gesundheitsamt keine ausreichenden Büroflächen für die Konzentration aller Beteiligten Behördenteile verfügbar sind. Die intensive Suche von Immobilien Bremen AöR hat als bestens geeignetes Mietobjekt die Neptunstraße/Hansator „Weißes Haus“ ergeben. Der Mietpreis liegt bei 12,70 €/qm Kaltmiete und gilt als marktübliches Niveau. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Mietobjekt vom Vermieter für die optimale Nutzung nach Nutzerwunsch geplant und hergerichtet wird.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 12/2020

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung der Flächenstandards	Fläche	Ja/nein
n			
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : Anmietung von Büroflächen zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)

Datum : 11.11.2019

die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Eine klassische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im eigentlichen Sinn kann mangels Alternativen zu diesem Mietobjekt nicht durchgeführt werden.
