

**Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 01.09.2020**

**Zusätzliche Anmietung von Flächen für den städtischen Ordnungsdienst in der  
Obernstraße 39-42**

**A. Problem**

Der Senat hat am 26. Oktober 2017 die Einführung eines städtischen Ordnungsdienstes beschlossen und aus dem Handlungskonzept „Sichere und Saubere Stadt“ die finanziellen Mittel für die Jahre 2018 und 2019 bereitgestellt. Am 26.05.2020 wurde dem Senat (Vorlage 475/20) ein Evaluationsbericht zum Sachstand und die weitere Perspektive des städtischen Ordnungsdienstes vorgelegt.

Das Innenressort hat seit dem 01.09.2004 in der Obernstr. 39-42 im 2. und 3. OG Flächen (739,45 qm) für die Verkehrsüberwachung und andere im Zeitablauf wechselnde Organisationseinheiten (Markverwaltung, Interne Ermittlung und Zentrale Antikorruptionsstelle) angemietet. Das bis dato aufgewachsene Personal des Ordnungsdienstes (Außendienst ca. 18 Vollzeiteinheiten + Innendienst ca. 5 VZE) konnte durch Flächenoptimierungen in der Bestandsfläche der Obernstr. 39-42 u. a. durch den Auszug der Zentralen Antikorruptionsstelle auf freie Flächen im Behördenzentrum der Stresemannstr. 48 sowie den Umbau und der Mitnutzung von Flächen der Verkehrsüberwachung untergebracht werden.

Auf Grundlage des Haushaltsbeschlusses 2020, der den weiteren Ausbau des Ordnungsdienstes ermöglicht, werden ab dem Herbst 2020 sukzessive 30 zusätzliche Vollzeiteinheiten im Aufgabenbereich des stadtbremischen Ordnungsdienstes eingerichtet. Der Personalaufwuchs soll bis zum Frühjahr 2021 abgeschlossen sein und wird aus dem mit der Haushaltsaufstellung 2020/2021 im Haushalt des Kapitels 3057 Ordnungsamt zur Verfügung gestellten Mitteln finanziert. Da keine Raumreserven auf der Bestandsfläche in der Obernstr. 39-42 zur Verfügung stehen, werden zusätzliche Räumlichkeiten benötigt.

**B. Lösung**

In dem derzeitigen Mietobjekt des Ordnungsdienstes in der Obernstr. 39-42 steht ab dem 30.9.2020 eine zusätzliche Mietfläche zur Verfügung. Die Mieteinheit von 477,2 qm ist im 3. Obergeschoss des Büro- und Geschäftshauses und liegt somit auf derselben Ebene direkt gegenüber den jetzigen Flächen des Ordnungsdienstes.

Gemeinsam mit dem Vermieter bzw. den von Ihm beauftragten Architekten sowie Vertretern des Ordnungsdienstes, Immobilien Bremen und dem Senator für Inneres wurde anhand einer Bedarfsplanung eine Grundrissplanung erstellt, um das zusätzliche Personal arbeitsorganisatorisch bestmöglich unter Berücksichtigung der Bestands- und neuen Mietfläche unterzubringen.

Nach abgestimmter Planung muss die neu anzumietende Bürofläche nur geringfügig hergerichtet werden, da hier künftig ausschließlich der Innendienst (Backoffice) untergebracht werden soll. Es fallen in geringem Umfang Kosten für Malerarbeiten, die Erneuerung weniger Deckenleuchten und -elemente sowie die Erweiterung der vorhandenen Schließanlage und Dateninfrastruktur an. Die zusätzlichen Raumbedarfe des Außendienstes an Spind-, Aufenthalts-, Eingabe- und Dusch-/WC-Räumen sollen auf den Bestandsflächen bzw. derzeitigen Büroflächen des Innendienstes geschaffen werden, um Aufwand zu sparen. Hierfür müssen einige Leichtbauwände und Zimmertüren entfernt bzw. an anderer Stelle neu errichtet werden. Für den zusätzlich zu schaffenden Aufenthalts- und Besprechungsbereich im 3. OG ist ein neuer Einbauküchenblock geplant. Bedingt durch die Umnutzung und die o.g. Umbauarbeiten fallen Fußboden-, Elektro-, Klempner - und Malerarbeiten an. Für die gesamten Herrichtungsarbeiten wird derzeit von einem mittleren bis hohen fünfstelligen Eurobetrag ausgegangen.

Auf Grundlage unserer Soll-Anforderungen hat der Vermieter das folgende Mietangebot für eine zehnjährige Laufzeit unterbreitet:

Grundmiete	Betriebskostenvorauszahlung	Gesamtmiete
6 €/qm	2,50 €/qm	8,50 €/qm

Die derzeitige Mietlaufzeit der Bestandsfläche endet am 31.12.2023 und soll über einen Nachtrag verlängert werden, sodass die – nur effektiv zusammen nutzbare und speziell auf die Bedürfnisse des Ordnungsdienstes und der Verkehrsüberwachung hergerichtete – neue Gesamtmietfläche langfristig gesichert werden kann. Des Weiteren soll ein bereits genutzter Kellerraum (Lagerung von Material und Abstellmöglichkeit für Dienst- und Privaträder) langfristig angemietet und somit in den neu zu schließenden Mietvertrag aufgenommen werden.

### **C. Alternativen**

Mit der Möglichkeit, in demselben Büro- und Geschäftshaus zusätzliche Räumlichkeiten für den Ordnungsdienst anzumieten, gehen sowohl arbeitsorganisatorische als auch wirtschaftliche Vorteile bei der Herrichtung einher. Des Weiteren ist die künftige Gesamtmiethöhe im Vergleich zur ortsüblichen Innenstadtmiete, die sich in etwa zwischen 9,50 bis 13,50 € bewegt, sehr günstig. Vor diesem Hintergrund wurde einvernehmlich mit Immobilien Bremen festgelegt, auf die Prüfung von Standortalternativen zu verzichten.

### **D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung**

Auf Grundlage der Soll-Anforderungen und einer angestrebten Vertragsdauer vom 1.10.2020 - 30.09.2030 (10 Jahre nebst 5-jähriger Verlängerungsoption) liegt nachstehendes Mietangebot zuzüglich des Honorars von Immobilien Bremen für die Mietfläche von 477,2 qm im 3. OG der Obernstr. 39-42 nebst einem Lagerraum im UG vor:

Position	Einheit	Monatlich	Jährlich	Gesamt (10 J.)
(Kalt-) Miete neue Flächen im 3. OG	6,00 €/qm	2.863,20 €	34.358,40 €	343.584,00 €
Lagerraummiete im UG (inkl. Nebenkosten)	ein "Stück"	350,00 €	4.200,00 €	42.000,00 €
IB-Honorar	2,40%	77,12 €	925,40 €	9.254,02 €
Betriebskostenpauschale	2,50 €/qm	1.193,00 €	14.316,00 €	143.160,00 €
<b>Gesamtmiete Neuanmietung</b>		<b>4.483,32 €</b>	<b>53.799,80 €</b>	<b>537.998,02 €</b>

Im Haushaltsjahr 2020 sind bei Bezug zum 01.10. drei Monatsmieten in Höhe von insgesamt 13.449,95 € zu zahlen. Ab dem 1.1.2021 betragen die Mietzahlungen einschließlich Neben-/Betriebskosten 53.799,80 € p.a. (+/- künftiger mietvertraglicher Indexierungen und Nebenkostenabrechnungen/-anpassungen).

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Mietzeitraum bis zum 30.09.2030 für den neu zu schließenden Mietvertrag sowie der vorzeitigen Verlängerung des Bestandmietvertrags zum gleichlautenden Datum ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 1.042.284,34 € notwendig, die sich wie folgt berechnet:

1. Bestandsmiete	2. Neuanmietung
vom 01.01.2024 bis zum 30.09.2030	vom 01.01.2021 bis zum 30.09.2030
517.736,27 €	524.548,07 €

**1. Bestandsmiete für Flächen im 2.+3. OG: 739,45 qm  
HHst. 3051.518 11**

Position	Einheit	Monatlich	Jährlich	erforderliche VE 1.1.24 bis 30.09.30
Miete	6,00 €/qm	4.436,70 €	53.240,40 €	359.372,70 €
IB-Honorar	2,40%	106,48 €	1.277,77 €	8.624,94 €
Betriebskosten- pauschale	2,50 €/qm	1.848,63 €	22.183,50 €	149.738,63 €
<b>Gesamt</b>		<b>6.391,81 €</b>	<b>76.701,67 €</b>	<b>517.736,27 €</b>

**2. Neue (Kalt-)Miete Fläche im 3. OG, 477,2 qm  
HHst. 3057.518 60**

Position	Einheit	Monatlich	Jährlich	erforderliche VE 1.1.21 bis 31.12.23	erforderliche VE 1.1.24 bis 30.09.30
Neue (Kalt-) Miete Fläche im 3. OG	6,00 €/qm	2.863,20 €	34.358,40 €	103.075,20 €	231.919,20 €
Lagerraum- miete im UG (inkl. NK)	ein "Stück"	350,00 €	4.200,00 €	12.600,00 €	28.350,00 €
<i>Zw.-Summe</i>		3.213,20 €	38.558,40 €	115.675,20 €	260.269,20 €
IB-Honorar	2,40%	77,12 €	925,40 €	2.776,20 €	6.246,46 €
Betriebskosten- pauschale	2,50 €/qm	1.193,00 €	14.316,00 €	42.948,00 €	96.633,00 €
<b>Gesamt</b>		4.483,32 €	53.799,80 €	161.399,40 €	363.148,66 €

**524.548,07 €**

Für die laufenden Mietzahlungen ab dem 1.10.2020 stehen Haushaltsmittel im Produktbereich 07.03 Öffentliche Ordnung, auf der Haushaltsstelle 3051.518 11 für den Bestand und auf der neu eingerichteten Haushaltsstelle 3057.518 60 aus Mitteln von der Haushaltsstelle 3057.531 60 für den Aufwuchs im Ordnungsdienst zur Verfügung. Für das Jahr 2020 wird die Mittelverlagerung im Haushaltsvollzug gelöst, für das Jahr 2021 ist eine entsprechende Mittelumwidmung von der Haushaltsstelle 3057.531 60 zur 3057.518 60 in Höhe von 53.799,80 € vorgesehen. Die Verpflichtungsermächtigung soll für die Bestandsmiete in Höhe von 517.736,27 € auf der Haushaltsstelle 3051.518 11 erteilt werden; für die Neuf Flächen soll die Erteilung auf der Haushaltsstelle 3057.518 60 erfolgen.

Die einmalig für die Herrichtungsmaßnahmen anfallenden Ausgaben in 2020 werden aus den konsumtiven und investiven Anschlagmitteln für den Aufwuchs Ordnungsdienst der Produktgruppe 07.03.13 finanziert. Die Herrichtungsmaßnahmen sollen – entsprechend der geplanten Einstellung des Personals – bis Ende 2020 bzw. Anfang 2021 fertig gestellt werden. Das neue Personal wird zunächst geschult und benötigt somit erst zeitlich versetzt die bis dahin umgebauten Diensträume.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch die geplante Maßnahme nicht.

**E. Beteiligung / Abstimmung**

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

**F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Senatsvorlage ist nach Beschlussfassung im Senat zur Veröffentlichung geeignet. Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

## **G. Beschlüsse**

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Flächen in der Obernstr. 39-42 für den städtischen Ordnungsdienst zu.
2. Der Senat bittet den Senator für Inneres, die städtische Deputation für Inneres mit der Anmietung von Flächen in der Obernstraße zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über den Senator für Finanzen einzuholen.