

Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

08.09.2020

**Zweite Neufassung
Vorlage für die Sitzung des Senats am 08.09.2020
„Anmietung von Büroflächen für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen“**

A. Problem

Am 15. August 2019 wurde in der konstituierenden Sitzung des Senats zur 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft u.a. die Ressortaufteilung beschlossen und ein neues Ressort für Wissenschaft und Häfen konstituiert. Daraus resultieren unvermeidbare zusätzliche Personal- sowie Raumbedarfe z. B. für die Ressortleitung, für das Senatorinnenbüro sowie für die aufwachsende allgemeine Verwaltung.

Vor diesem Hintergrund wurden als kurzfristige Übergangslösung bereits im August 2019 für die Ressortleitung und das Senatorinnenbüro Teilflächen der vierten Etage in der Katharinenstraße 37 angemietet. Durch den voranschreitenden Aufbau des Ressorts wurden ab dem 1. Dezember 2019 zusätzliche Teilflächen in der dritten Etage der Katharinenstraße 37 für die aufwachsende allgemeine Verwaltung angemietet. Für diese Teilflächen bestehen Mietverträge, die sowohl durch den Mieter, als auch durch die Vermieterin mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt werden können.

Darüber hinaus verfügt das Ressort der Senatorin für Wissenschaft und Häfen über weitere Standorte:

Die Abteilung Hochschulen und Forschung ist in der Katharinenstraße 12-14 untergebracht, wobei die Oberste Landesbehörde für Ausbildungsförderung, die zum 1. Januar 2020 von der Senatorin für Kinder und Bildung als Abschnitt in das Referat 21 der Senatorin für Wissenschaft und Häfen integriert worden ist, in der Hutfilterstraße 16-18 ansässig ist. Der Standort der Abteilung Häfen und Logistik befindet sich im Schünemann-Haus in der Zweite Schlachtpforte 3. Die Büros sind unzusammenhängend auf mehreren Etagen – zusammen mit Abteilungen der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa – verteilt.

Details zu den vier Standorten der Senatorin für Wissenschaft und Häfen sind nachfolgender Übersicht zu entnehmen:

Standort	Katharinen- straße 37	Katharinen- straße 12-14	Hutfilterstraße 16-18	Zweite Schlachtpforte 3
Belegung	Ressortleitung, Senatorinnen- büro und allgemeine Verwaltung	Abteilung Hochschulen und Forschung	Oberste Landes- behörde für Ausbildungs- förderung (Ref. 21 SWH)	Abteilung Häfen und Logistik
Aktuelle Anzahl Mitarbeiter* innen	28 (11 weitere Stellen werden in den nächsten Monaten besetzt; Aus- schreibungs- verfahren zum Teil eingeleitet, weitere in Vorbereitung)	53 (6 weitere Stellen werden in den nächsten Monaten besetzt; 4. Quartal 2020 und 1. Quartal 2021)	9	61 (10 weitere Stellen werden in den nächsten Monaten besetzt; 4. Quartal 2020 und 1. Quartal 2021)
Mietfläche (gesamt)	740 qm	1.797 qm	271 qm	1.700 qm
Anzahl Einzelbüros	9	51	7	39
Anzahl Doppelbüros	8 1 Dreierbüro	1	1	11
Monatliche Gesamtmiete	11.692,00 Euro	19.916,82 Euro	2.850,00 Euro	17.872,00 Euro

Hierbei ist zu beachten, dass in der Abteilung Häfen und Logistik in den nächsten Monaten zehn weitere Stellen zu besetzen sind. Dies kann räumlich am Standort Zweite Schlachtpforte 3 nicht mehr dargestellt werden, da die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa dort keine weiteren Räumlichkeiten zur Verfügung stellen kann. Hinzu kommen die elf weiteren zu besetzenden Stellen in der allgemeinen Verwaltung. Die zurzeit angemieteten Teilflächen in der dritten und vierten Etage der Katharinenstraße 37 sind ebenfalls voll ausgelastet.

Dementsprechend besteht zum einen dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Anmietung zusätzlicher Büroflächen in zentraler Lage. Zum anderen führt die bisherige Aufteilung des Ressorts auf verschiedene Standorte zu unvermeidbaren Doppelstrukturen mit entsprechendem Mehraufwand und ineffizienten Arbeitsstrukturen z.B. für Postdienste, IT-Betreuung, Hausmeisterdienste, Reparaturaufträge, Archive und Registratur.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der durch den Senat am 15. August 2019 beschlossenen Konstituierung eines neuen Senatsressorts und dem daraus folgenden dringenden Handlungsbedarf für die Anmietung zusätzlicher Büroflächen, wurde durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen in enger Rücksprache mit Immobilien Bremen AöR die Zusammenlegung aller Standorte in einer Liegenschaft geprüft.

In der Liegenschaft Katharinenstraße 37, in der sich auf Teilflächen schon die Ressortleitung, das Senatorinnenbüro und die aufwachsende allgemeine Verwaltung befinden, sind die Etagen drei bis sechs mit einer Gesamtquadratmeterzahl von ca. 4.500 qm zu vermieten. Das sechsgeschossige Gebäude (Baujahr 1997) soll nach Auskunft des Vermieters vom Erdgeschoss bis zur zweiten Etage für mehr als zehn Jahre an ein Unternehmen der Privatwirtschaft langfristig vermietet werden. Darüber hinaus hat die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa (Abteilung 5, Gewerbe- und Marktangelegenheiten) den rückwärtigen Gebäudeteil angemietet.

Für die perspektivisch 178 Mitarbeiter*innen der Senatorin für Wissenschaft und Häfen werden bei einem durchschnittlichen Büroflächenbedarf von 15 qm pro Mitarbeiter*in (gemäß Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen gemäß DIN 277) insgesamt 2.670 qm Bürofläche benötigt. In der Liegenschaft Katharinenstraße 37 stehen in den Etagen drei bis sechs lediglich 2.327 qm Bürofläche zur Verfügung. Die Raumanforderungen von Ressortleitung, Senatorinnenbüro, allgemeiner Verwaltung und den beiden Abteilungen Hochschulen und Forschung (inkl. Oberste Landesbehörde für Ausbildungsförderung) sowie Häfen und Logistik sind also in der Liegenschaft Katharinenstraße 37 nicht realisierbar.

Jedoch können die Raumbedarfe der anvisierten 110 Mitarbeiter*innen von Ressortleitung, Senatorinnenbüro, allgemeiner Verwaltung und der Abteilung Häfen und Logistik vollständig über eine Anmietung der Etagen vier bis sechs der Katharinenstraße 37 gedeckt werden. Die vorübergehend angemietete Teilfläche in der dritten Etage würde dann aufgegeben, der Mietvertrag dafür kann kurzfristig mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden.

Wegen der nahezu gegenüberliegenden Ansiedlung in den Liegenschaften Katharinenstraße 37 und Katharinenstraße 12-14 kommt es so zu einer räumlichen Bündelung unter einer Adressbildung Katharinenstraße und begünstigt damit in großen Teilen die durch den Senatsbeschluss vom 15. August 2019 intendierte Zusammenführung der beiden Ressortbereiche.

Eine Anmietung der benötigten Büroflächen für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen in der Katharinenstraße 37 kann folgendermaßen realisiert werden:

Die Gesamtmietfläche der Etagen vier bis sechs beläuft sich auf 3.323,46 qm, der reine Büroflächenanteil davon beträgt 1.765,31 qm. Für die zukünftig insgesamt 110 Mitarbeiter*innen der Ressortleitung, Senatorinnenbüro, allgemeiner Verwaltung und der Abteilung Häfen und Logistik werden bei einem durchschnittlichen empfohlenen Büroflächenbedarf von 15 qm pro Mitarbeiter*in rein rechnerisch 1.650 qm Bürofläche benötigt; tatsächlich beträgt die durchschnittliche Bürofläche 16,05 qm pro Mitarbeiter*in und liegt damit leicht über dem empfohlenen Wert der genannten Richtlinie. Gründe dafür liegen insbesondere in den Raumzuschnitten im Bestandsgebäude. Durch vorhandene Einbauschränke in fast allen Büros wird die Raumgröße allerdings eingeschränkt, so dass die durchschnittliche Bürofläche abzüglich der Einbauschränke 14,53 qm pro Mitarbeiter*in beträgt.

Der Sonderflächenanteil (Nutzflächen außerhalb von Büroflächen wie z. B. Pantrys, Kopierräume, Besprechungsräume, Archive) soll entsprechend der Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroflächen gemäß DIN 277 im Durchschnitt nicht mehr als 40% der Bürofläche betragen. Im anzumietenden Objekt liegt der Sonderflächenanteil mit 29,94% deutlich unter dem maximal zulässigen Wert.

Die Belegung erfolgt gemäß aktueller Raumplanung, welcher der Personalrat der Senatorin für Wissenschaft und Häfen bereits zugestimmt hat, in 52 Einzelbüros, 26 Doppelbüros und zwei Büros mit Dreierbelegung.

Die aktuell in der Abteilung Häfen und Logistik beschäftigten Mitarbeiter*innen belegen in der Zweiten Schlachtpforte 937 qm Bürofläche und damit ca. 17 qm pro Mitarbeiter*in. Durch den Umzug in die Katharinenstraße 37 kann die durchschnittliche Bürofläche pro Mitarbeiter*in reduziert werden.

Zur Herstellung der Barrierefreiheit am Standort Katharinenstraße 37 wird die Vermieterin Teile der anzumietenden Flächen umbauen. Damit verbunden sind die Verbreiterung von Türen auf eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm sowie das Anbringen einer Rampe im vierten Obergeschoss zur Überwindung der vorhandenen Treppenstufen, so dass ein barrierefreier Zugang zur Hausleitung ermöglicht wird. Weiterhin werden die

vorhandenen Aufzüge so umgerüstet, dass diese auch von Menschen mit einer Sehbehinderung genutzt werden können. Innerhalb des vierten und fünften Obergeschosses werden barrierefreie Toilettenräume eingebaut. Durch diesen Umbau kann ein voraussichtlicher Einzugsstermin im ersten Quartal 2021 realisiert werden.

Der Landesbehindertenbeauftragte wurde bei der Planung zum barrierefreien Umbau frühzeitig beteiligt und hat eine positive Stellungnahme dazu abgegeben.

Für den Standort der Abteilung Hochschulen und Forschung in der Katharinenstraße 12-14 besteht zurzeit kein akuter Handlungsbedarf. Da sich der Standort nahezu gegenüberliegend zum Gebäude Katharinenstraße 37 befindet, ist eine Teilzusammenführung des Ressorts an zwei Standorten in räumlicher Nähe eine sinnvolle und tragfähige Lösung: Neben dem passenden Raumangebot werden auf diese Weise auch Doppelstrukturen aufgelöst und die Arbeitseffizienz erhöht, wodurch Synergieeffekte realisiert werden können.

Der Standort der Abteilung Häfen und Logistik im Schünemann-Haus wird insofern von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen nicht mehr benötigt. Nach dem Auszug der Abteilung Häfen und Logistik wird es an diesem Standort eine Neustrukturierung der Büroräume geben, um zusammenhängende Flächen von Büroräumen und Gemeinschaftsflächen zu schaffen, die in Abstimmung mit dem Vermieter durch Immobilien Bremen AöR an geeignete Mieter weitervermittelt werden können.

Für den im Juli 2019 von der Senatorin für Kinder und Bildung für die Oberste Landesbehörde für Ausbildungsförderung angemieteten Standort in der Hutfilterstraße 16-18 wird von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zum nächstmöglichen Kündigungsstermin (Kündigungsfrist von neun Monaten zum 31. August 2025) eine Standortüberprüfung durchgeführt.

C. Alternative

Eine Beibehaltung des Status Quo mit Festschreibung der vier Standorte ist keine Alternative. Zum einen wegen des oben beschriebenen Mehraufwands, zum anderen wegen des absehbar nicht zu deckenden Raumbedarfs für das aufwachsende Ressort. Außerdem wird die Vermieterin, falls keine Anmietung der gesamten Etagen vier bis sechs für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen erfolgt, den bestehenden Mietvertrag für die Teilflächen in der dritten und vierten Etage in der Katharinenstraße 37 voraussichtlich kurzfristig aufkündigen, da sie ein vitales wirtschaftliches Interesse hat, die gesamte Immobilie zu vermieten. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Monatsende. Es ist unrealistisch, in dieser kurzen Zeitspanne eine adäquate Liegenschaft für die

Ressortleitung, das Senatorinnenbüro und die allgemeine Verwaltung (39 Mitarbeiter*innen) zu finden und zu beziehen.

Nach Auskunft von Immobilien Bremen AöR befindet sich zurzeit als einzige mögliche weitere Liegenschaft in Innenstadtlage in der von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Ressortzusammenlegung benötigten Größe lediglich das Basler-Gebäude (Am Wall 121/125). In dem Gebäude von 1986 stehen sieben Etagen in der linken Gebäudehälfte zur Anmietung zur Verfügung. Die für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Verfügung stehende Gesamtquadratmeterzahl beläuft sich wegen des ungünstigen Etagen- und Bürozuschnitts der Liegenschaft auf 5.690 qm. Da das Gebäude zurzeit überwiegend aus Großraumbüros besteht, wären nach Einschätzung von Immobilien Bremen AöR aufwendige Umbauarbeiten mit dazugehörigen Baugenehmigungen notwendig, so dass die Immobilie frühestens im vierten Quartal 2021 bezugsfertig wäre.

Trotz eines Umbaus würde die Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen gemäß DIN 277 im Falle des Basler-Gebäudes nach den bisher vorliegenden Grundrissplanungen nicht eingehalten werden können und kommt somit für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen nicht in Betracht.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender Prüfung

Durch die notwendigen Umbauarbeiten in der Immobilie Katharinenstraße 37 ergeben sich unterschiedliche Mietpreise pro Etage, da z.B. in der vierten Etage zur Herstellung der Barrierefreiheit eine Rampe zur Überwindung vorhandener Treppenstufen eingebaut wird.

Bei einer Vertragsdauer von 10 Jahren liegt der Mietpreis bei 12,50 Euro/qm für die Flächen in der vierten Etage, und bei 12,00 Euro/qm für die Flächen in der fünften und sechsten Etage.

Bei einer Vertragsdauer von 15 Jahren liegt der Mietpreis bei 11,75 Euro/qm für die Flächen in der vierten Etage und bei 11,25 Euro/qm für die Flächen in der fünften und sechsten Etage.

Immobilien Bremen AöR empfiehlt, eine Laufzeit von 10 Jahren mit einer Verlängerungsoption zu vereinbaren. Immobilien Bremen AöR bewertet den angebotenen Mietpreis (12,50 Euro/qm bzw. 12,00 Euro/qm) für eine 10-jährige Mietzeit als marktüblich. Marktübliche Innenstadtmieten bewegen sich nach Auskunft von Immobilien Bremen AöR zwischen 9,50 Euro und 13,50 Euro pro Quadratmeter.

Mietbeginn wird nach dem Umbau im ersten Quartal 2021 sein, angemietet durch die Freie Hansestadt Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen AöR, mit einer festen Laufzeit bis 2031. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen schließt einen Nutzungsvertrag mit Immobilien Bremen AöR ab.

Die Gesamtmietfläche beträgt 3.324 qm inkl. der nicht in den Büro- und Sonderflächen enthaltenen Treppenhäuser, WCs, Putzmittlräume, Flure (ca. 654 qm), Balkone und Austritte (ca. 265 qm) etc.

Die Gesamtausgaben stellen sich wie folgt dar:

Etage	Fläche in qm	Miete pro qm in Euro	Monatsmiete in Euro	Nebenkosten (3,30 pro qm) in Euro	Honorar IB (2,4%) in Euro	Gesamtjahresmiete in Euro
4. Etage	1.288,39	12,50	16.104,88	4.251,69	386,52	248.916,95
5. Etage	1.080,50	12,00	12.966,00	3.565,65	311,18	202.114,01
6. Etage	954,57	12,00	11.454,78	3.150,06	274,91	178.557,11
Gesamt	3.323,46		40.525,66	10.967,40	972,62	629.588,07

Bei einer Abmietung der Räumlichkeiten in der Zweiten Schlachtpforte 3 ergeben sich für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen mögliche Einsparungen von jährlich 214.464 Euro. Da eine Nachnutzung zurzeit noch nicht abschließend geklärt ist, wird diese Einsparung bei der Berechnung der haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben jedoch noch nicht berücksichtigt.

Eingespart werden die Mietkosten für die vorübergehend angemieteten Teilflächen für Ressortleitung, Senatorinnenbüro und allgemeine Verwaltung in der dritten und vierten Etage der Katharinenstraße 37 in Höhe von 140.304 Euro jährlich. Die Teilflächen in der dritten Etage werden aufgegeben. Die Teilflächen in der vierten Etage sind dann Bestandteil des neu abzuschließenden Mietvertrags.

Die Teilzusammenlegung führt zu einem zusätzlichen Mietzins für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen in Höhe von 274.820,07 Euro pro Jahr. Bei einer Laufzeit von zehn Jahren handelt es sich damit um Mehrkosten in Höhe von 2,748 Mio. Euro. Die Mietzahlungen sind haushaltsrechtlich durch eine veranschlagte Verpflichtungsermächtigung (VE) bei der Hst. 0801.518 50-8 „Mieten und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien“ in Höhe von insgesamt 444.600 Euro mit Abdeckung in 2021 abgesichert. Die veranschlagte Verpflichtungsermächtigung war ursprünglich für die Anmietung der dritten und vierten Etage vorgesehen und kann zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben für die Etagen vier bis sechs genutzt werden. Hierzu ist eine entsprechende Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung erforderlich.

Demnach stellt sich das benötigte Volumen der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung, unter Berücksichtigung der bereits veranschlagten Verpflichtungsermächtigung, die dann erteilt werden muss, wie folgt dar:

	2021 ab 01.03.2021	2022	ab 2023 bis 2030 insges. p.a. 0,629 Mio. Euro	2031 (bis 02/2031)
	in Euro	in Euro	in Euro	in Euro
Benötigtes Volumen VE	524.674,73	629.588,07	5.036.704,56	104.931,34
Abz. bereits veranschlagtes heranzuziehendes Volumen VE 444.600,00 Euro aufgeteilt auf 2 Jahre	222.300,00	222.300,00		
Summe zusätzliches VE- Volumen	302.374,73	407.288,07	5.036.704,56	104.931,34
Gesamt				5.851.298,70

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben für die Etagen vier bis sechs ist für das Haushaltsjahr 2020 die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung zu Lasten des Jahres 2021 in Höhe von 0,302 Mio. Euro und 2022 in Höhe von 0,407 Mio. Euro sowie für Folgejahre ab 2023 gemäß obiger Abdeckung in Höhe insgesamt 5,141 Mio. Euro bei der Haushaltstelle 0801/518 50-8 „Mieten und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien“ erforderlich. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die bei der Haushaltsstelle 0995/790 10-6 „Investitionsreserve“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.

Zur Abdeckung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung durch Barmittel sind entsprechende Mittel im Haushaltsplan 2021 sowie in der Finanzplanung ab 2022 vorgesehen. Diese sind ressortseitig auch für die Folgejahre bis 2031 im Rahmen der folgenden Haushaltsaufstellungsverfahren sicherzustellen.

Entsprechende Mittel für Umzugs- und etwaig auftretende Umzugsfolgekosten sind im Produktplan 81 vorhanden.

Genderbezogene Aspekte sind durch die Anmietung nicht betroffen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatskanzlei, dem Senator für Finanzen und der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa ist erfolgt.

Der Landesbehindertenbeauftragte wurde zum derzeitigen Planungsstand beteiligt. Eine positive Stellungnahme des Landesbehindertenbeauftragten liegt vor.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Senatsvorlage ist grundsätzlich für die Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet, soweit nicht Geschäfts- und Betriebsbelange betroffen sind.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 für 10 Jahre inkl. Verlängerungsoption zu den oben dargestellten Konditionen, sowie der damit erforderlichen Erteilung der veranschlagten Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 444.600 Euro sowie der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 5,851 Mio. Euro entsprechend der obigen Abdeckung ab 2021 bis 2031 bei der Haushaltstelle 0801/518 50-8 „Mieten und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien“ zu. Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die bei der Haushaltsstelle 0995/790 10-6 „Investitionsreserve“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.
2. Der Senat bittet die zuständigen Ressorts, schnellstmöglich die Neustrukturierung der Büroflächen am Standort Zweite Schlachtpforte 3 nach dem Auszug der Abteilung Häfen und Logistik durchzuführen und die freigezogenen Flächen einer wirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, die erforderlichen Beschlüsse in den Fachausschüssen sowie die erforderliche Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über den Senator für Finanzen einzuholen.

Anlage:

- WU-Übersicht

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Anmietung von Büroflächen für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Datum: 31.08.2020

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 zur Ressortzusammenführung

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 von Büroflächen in der Katharinenstraße 37	1
2	Anmietung alternativer Mitobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit	2
3	Beibehaltung und Absicherung Status quo	3

Ergebnis

Bewertung Alternative 1: Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37.

Das anzumietende Mietobjekt erfüllt die relevanten Voraussetzungen:

- Marktübliche Mietkonditionen für Bestandsimmobilien in der Innenstadt
- Zusammenhängende Büroflächen unter Berücksichtigung der FHB-Flächenstandards bei den Sonderflächen
- Unterschiedliche Besprechungs- / Schulungs- sowie Sozialräume
- Barrierefreier Zugang zum Gebäude
- Fahrradabstellplätze im Keller
- Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV
- Innenstadtlage, Nähe zum Rathaus
- Mietkosten ca. T€ 630 p.a.

Bewertung Alternative 2: Anmietung alternativer Mietobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Wirtschaftlichkeit.

Laut Immobilien Bremen AöR sind derzeit bis auf das Basler-Gebäude (Am Wall 121/125), für welches umfangreiche Umbauarbeiten notwendig sind, keine alternativen Mietobjekte in zentraler Lage mit ausreichender Fläche und den entsprechenden wirtschaftlichen Konditionen am Markt frei verfügbar. Vor dem Hintergrund der notwendigen und sehr umfangreichen Umbauarbeiten im Basler-Gebäude ist von einem über dem marktüblichen Mietpreis auszugehen. Insofern wird diese Alternative als unwirtschaftlich und damit ungeeignet eingeschätzt. Darüber hinaus gefährden weitere zeitliche Verzögerungen durch die Suche nach geeigneten Objekten die Zusammenführung der Standorte für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen. Dementsprechend ist von dieser Alternative abzusehen.

Bewertung Alternative 3: Beibehaltung und Absicherung Status quo.

Beibehaltung der ungünstigen Doppelstrukturen und damit verbundenem Mehraufwand und ineffizienten Arbeitsstrukturen z.B. für Postdienste, IT-Betreuung, Hausmeisterdienste, Reparaturaufträge, Archive und Registratur. Des Weiteren bieten die bereits angemieteten Liegenschaften keine ausreichenden Büroflächen für den absehbaren Personenzuwachs. Eine weitere Anmietung von Teilflächen an den bestehenden Standorten ist nicht realisierbar. Zudem hat die Vermieterin ein vitales wirtschaftliches Interesse, die gesamte Immobilie bzw. zusammenhängende Bereiche in der Katharinenstraße 37 zu vermieten. Insofern ist eine Kündigung der bisher angemieteten Teilflächen mit dreimonatiger Kündigungsfrist durch die Vermieterin möglich, sofern keine Anmietung der gesamten Etagen vier bis sechs für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen erfolgt. In diesem Fall müssten kurzfristig alternative Büroflächen für die 39 Mitarbeiter*innen der Ressortleitung, des Senatorinnenbüros und der allgemeinen Verwaltung gesucht und angemietet werden. Eine Beibehaltung und Absicherung des Status quo ist unter diesen Voraussetzungen mit erheblichen Risiken verbunden. Daher ist von Alternative 3 abzusehen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Anmietung von Büroflächen für die Senatorin für Wissenschaft und Häfen

Datum: 31.08.2020

Vorgeschlagen wird Alternative 1: Anmietung der Etagen vier bis sechs des Objekts Katharinenstraße 37.**Die Vorteile der räumlichen Nähe des gemeinsamen Standortes für große Teile des Ressorts durch die Adressbildung Katharinenstraße werden höher bewertet als der Mietkostennachteil.**Weitergehende Erläuterungen

Da sich das Ressort der Senatorin für Wissenschaft und Häfen auf mehrere Standorte verteilt, was zu unvermeidbaren Doppelstrukturen mit unverhältnismäßigem Mehraufwand führt, ist eine räumliche Zusammenführung notwendig. Der Status quo ist keine realistische Alternative. Die intensive Suche von Immobilien Bremen AöR hat als einzig mögliches Mietobjekt die Büroflächen in der Katharinenstraße 37 ergeben. Der Mietpreis beträgt 12,50 Euro/qm für die 4. Etage (notwendige Umbauarbeiten zur Herstellung von Barrierefreiheit) und 12 Euro/qm für die Etagen 5 und 6 Kaltmiete und ist nach Aussage von Immobilien Bremen AöR für Bestandsimmobilien in der Innenstadt als marktüblich anzusehen.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 12/2021	2.	n.
------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung der Flächenstandards bei den Sonderflächen	Fläche	ja/nein
2			
n			

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