

**Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 19.01.2021**

**Anmietung von Flächen in der Stresemannstraße 4-10 für die Polizei Bremen**

**A. Problem**

Die Polizei Bremen benötigt dringend zusätzliche Flächen, um die Polizeireform 2600 und den hiermit verbundenen Neustrukturierungsprozess weiter erfolgreich umzusetzen.

Für das Polizeipräsidium wurde bereits 2018 festgestellt, dass vor der Polizeireform 2600 ein erheblicher Mehrbedarf (Senatsvorlage vom 28.08.2018) an Arbeitsplätzen sowie Funktionsräumen bestand und dieser durch die Umsetzung der Reform weiter aufwächst.

Wenngleich mit der Senatsentscheidung vom 18.9.2018 zur Anmietung von Flächen in der Feuerkuhle 32 (durch die Verlagerung des Bereichs K5 - Wirtschafts- und Vermögensdelikte aus dem Polizeipräsidium) sowie der VS-NfD eingestuften Senatsvorlage vom 3.12.2019 (Verlagerung einer größeren Einheit vom Gelände der Bereitschaftspolizei) eine größere Anzahl an Arbeitsplätzen zum Jahreswechsel an den beiden genannten Großstandorten freigezogen wird, lösen diese nicht die im Folgenden dargestellten Flächenbedarfe.

1. Personalaufwuchs im Nichtvollzugsbereich

Seit Mitte 2018 bis Ende 2020 - also nach den o.g. Senatsbefassungen - hat es einen signifikanten Aufwuchs im Nichtvollzugsbereich der Polizei Bremen gegeben.

Der Personalaufwuchs im Nichtvollzugsdienst verteilt sich auf die Bereiche Vollzug Verwaltung, zentrale und technische Dienste. Das Personal des Bereichs Vollzug Verwaltung ist Großteils den Direktionen Einsatz und Kriminalpolizei zugeordnet und somit häufig außerhalb der Großstandorte Bereitschaftspolizei und Polizeipräsidium verortet, so dass dieser Bereich ausgeklammert wird. Der Personalaufwuchs im Nichtvollzug der Bereiche zentrale und technische Dienste, der an den beiden Großstandorten unterzubringen ist, stellt sich wie folgt dar:

Auszug aus der Antworttabelle zu Frage 1 der Vorlage für die Sitzung des Senats am 10. November 2020 „Wann werden die Zielzahlen der Polizei im Land Bremen erreicht?“ (ergänzt um den Prognosewert zum 1.1.2021)

Angaben in Personen ("Köpfe") bei der Polizei Bremen	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	1.1.2021 (Prognose)
<b>Präsidialstab</b>				
070104 Zentrale Dienste	3	2	7	6
<b>Direktion Einsatz</b>				
070104 Zentrale Dienste	17	15	18	18
<b>Direktion Kriminalpolizei Landeskriminalamt</b>				
070104 Zentrale Dienste	38	51	54	55
<b>Zentrale Polizeidirektion</b>				
070104 Zentrale Dienste	91	97	127	135
070105 Technische Dienste	37	43	39	47
<b>Zentrale Polizeidirektion – Pool</b>				
070104 Zentrale Dienste	5	6	5	5
SALDO	191	214	250	266
<b>Mehrung zum Vorjahr</b>		<b>23</b>	<b>36</b>	<b>16</b>

Die Gesamtmehrung im o.g. Zeitraum beträgt somit 75 Personen.

Der Flächenbedarf ließ sich aufgrund der Verortung der Zentral- und Führungseinheiten der Polizei Bremen weit überwiegend nur an den beiden Großstandorten auf dem Polizeipräsidium in der Vahr und der Bereitschaftspolizei in Huckelriede organisatorisch lösen. Diese Standorte sind jedoch so stark belegt, dass Flächenoptimierungen frühzeitig ausgeschöpft wurden und in Folge es zu erheblichen Standardunterschreitungen in der Bürobelegung und zu Umwidmungen von Besprechungs- und Lagerräumen gekommen ist, die unbedingt behoben werden müssen, um zu einer effektiven Arbeitsorganisation zurückzukehren.

Der zusätzliche Flächenbedarf, der aus der o.g. Problematik resultiert, liegt bei ca. 1.875 – 2.250 qm (Berechnungsansatz 25-30 qm Mietfläche je Mitarbeiter\*in).

## 2. Aufwuchs der Polizeikommissar-Anwärter\*innen

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, die Ausbildung bei der Polizei Bremen auf dem erhöhten Niveau von ca. 200 Plätzen pro Jahr zu verstetigen, entstehen zusätzliche Raumbedarfe für die fachpraktische Ausbildung der Anwärter\*innen auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei.

Dieser stellt sich wie folgt dar:

Einstellungsjahrgang Polizeikommissar-Anwärter*innen	2018	2019	2020	2021
2015				
2016	140			
2017	154	154		
2018	143	143	143	
2019		205	205	205
2020			200*	200
2021				200**
Summe Anwärter*innen	437	502	548	605
<b>Aufwuchs im Vergleich zum Vorjahr</b>		<b>65</b>	<b>46</b>	<b>57</b>

\* s. Senatsvorlage v. 17.12.2019

\*\* Ausbildungsbedarf/ -planung des SI, Gremienbefassungen sind noch nicht erfolgt.

Vgl. Antworttabelle zu Frage 6a der Vorlage für die Sitzung des Senats am 10. November 2020 „Wann werden die Zielzahlen der Polizei im Land Bremen erreicht?“

Um die Gleichzeitigkeit von Studiengruppen stärkerer Jahrgänge auf dem Gelände zu gewährleisten fehlen schon jetzt ausreichende Flächen. Ab dem nächsten Einstellungstermin im April 2021 summiert sich der Flächenbedarf an Lehr-, Spint- und Aufenthaltsräume sowie zusätzliche Büroflächen für Ausbilder\*innen auf insgesamt rd. 900 qm. Die fachpraktische Ausbildung ist aus einer Reihe von infrastrukturellen Gründen (wie Fahrzeugpool, Lagerung von Ausbildungs- und Einsatzmaterialien, geschützte Übungsfläche, Schießstand, Turnhalle, Unterkunftsräume, Lehrrevier, Aula/PC-Großraum) zwingend auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei zu organisieren, so dass für eine kurzfristige Lösung des Flächenbedarfs eine bestehende Einheit der Polizei die Liegenschaft verlassen muss.

Für die theoretische Ausbildung in der HfÖV wurden aufgrund der o.g. Aufwüchse bereits zusätzliche Lehrflächen in der Utbremer Str. 90 angemietet (s. Senatsvorlage Kapazitätskonzept II v. 30.04.2019), so dass hier kein Handlungsbedarf mehr besteht.

## B. Lösung

An den beiden Großstandorten im Polizeipräsidium Vahr und der Bereitschaftspolizei in Huckelriede sind die verorteten Organisationseinheiten der Polizei im Regelfall von der Infrastruktur und den Arbeitsbeziehungen untereinander stark abhängig. Ausnahme ist die Z4 (Informations- und Kommunikationstechnik) der Zentralen Polizeidirektion, hier wäre eine Verlagerung arbeitsorganisatorisch möglich und wird daher vorgeschlagen. Diese Abteilung mit 76 Mitarbeiter\*innen ist zurzeit mehrheitlich in Huckelriede und mit einem Referat auf dem Polizeipräsidium ansässig, so dass flankiert durch interne Umzüge, die o.g. Platzbedarfe an den beiden Großstandorten gelöst werden könnten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass dieser Bereich momentan unterbesetzt ist und zudem aufgrund des weiter angestrebten

Personalaufwuchses in den nächsten Jahren aufgestockt werden muss. Der Arbeitsplatzbedarf liegt auf dieser Basis bei ca. 90 Büroarbeitsplätzen.

Die bisherige Arbeitsgruppe Gebäude bei der Polizei Bremen wurde organisatorisch und personell verstetigt und wird künftig die Einheit Z 34 Liegenschaftsmanagement bilden. Die derzeitige Unterbringung dieser mit bis zu 12 Mitarbeiter\*innen (= Bedarfsanzahl an Büroarbeitsplätzen) besetzten Einheit in der Stadthallenwache ist keine dauerhafte Lösung, da diese Räumlichkeiten nur temporär zur Verfügung stehen.

Um die oben beschriebenen Raumbedarfe der Einheiten Z 4 und Z 34 zu lösen, wurde gemeinsam mit Immobilien Bremen eine Flächensuche durchgeführt. Im Ergebnis wurde auf Basis der qualitativen und quantitativen Soll-Anforderungen der Polizei nur eine passende Immobilie, die in der Stresemannstr. 4-10, gefunden. Das ehemals von der Telekom genutzte Gebäude verfügt über passende freie Büro- und Lagerflächen sowie ausreichende KFZ-Stellplätze. Die avisierten Büroflächen sind in einem guten Zustand müssen jedoch entsprechend den polizeilichen Anforderungen hergerichtet bzw. punktuell angepasst werden.

Die avisierte Mietfläche stellt sich wie folgt dar:

UG	=	210,41 m <sup>2</sup>
2. OG	=	1.417,63 m <sup>2</sup>
<u>3. OG</u>	=	<u>1.403,82 m<sup>2</sup></u>
		3.031,86 m <sup>2</sup>

Mit der Zentralisierung können im Polizeipräsidium 34 Arbeitsplätze und auf dem Bepo-Gelände 42 Arbeitsplätze freigezogen werden. Zusätzlich werden Nutzflächen für Werkstätten, Lager und Server sowie Kfz-Stellplätze frei. Die o.g. Flächenbedarfe bzw. die Unterschreitung von Raumstandards durch den Personalaufwuchs im Nichtvollzugsbereich der Polizei können hiermit gelöst werden.

Mit dem Auszug der Z 4 am Standort der Bereitschaftspolizei können durch weitere liegenschaftsinterne Umzüge und Herrichtungsmaßnahmen die dringend notwendigen Räume für den Polizeianwärter\*innenaufwuchs geschaffen werden.

Sowohl die Z 4 als auch Z 34 können in der Stresemannstraße 4-10 zukünftig einen zentralen Servicestandort einrichten, der in relativer Nähe zu beiden Großstandorten der Polizei liegt und somit im Saldo Wegetrecken und -zeiten reduziert. Eine verstärkte Nutzung von Diensträdern anstelle von Kraftfahrzeugen ist hierdurch möglich.

Die oben dargestellte Raumlösung bezieht sich auf den VZE Stand bei der Polizei Bremen von 2.638,27 zum 31.12.2020 (siehe o.g. Vorlage v. 10.11.2020, Antwort Frage 4) Bis auf einen geringen Raumpuffer bei der Z4 (Informations- und Kommunikationstechnik) sind künftige Raumbedarfe, die im Kontext des angestrebten, perspektivischen Personalaufwuchses in den nächsten Jahren stehen, mit der hier angestrebten Anmietung somit nicht gelöst.

### C. Alternativen

Aufgrund des oben dargestellten Personalzuwachses besteht ein erhöhter Raumbedarf, sodass die Anmietung neuer Flächen bei fehlenden Flächenoptimierungsmöglichkeiten die logische Schlussfolgerung ist. Im Rahmen der Prüfung mit Immobilien Bremen konnten keine anderen Mietobjekte oder SVIT-Immobilien gefunden werden, die den Anforderungen der Polizei in vergleichbarer Weise entsprachen.

### D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Nach der Übermittlung der mit Immobilien Bremen abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen der Polizei an die Vermieterseite, erarbeitete diese gemeinsam mit der Polizei eine Einpassplanung nebst Definition der baulichen Investitionsbedarfe. Die bezugsfertige Herrichtung der Mietfläche kann derzeit nur prognostiziert werden. Nach aktuellem Planungstand wäre der frühestmögliche Mietbeginn der 1.9.2021. Vor diesem Hintergrund wurde eine Mietkalkulation seitens des Vermieters entwickelt und durch Immobilien Bremen vorverhandelt, so dass folgendes Mietangebot für eine 15-jährige Mietlaufzeit vorliegt:

	Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl	EUR / m <sup>2</sup> Stück	EUR / mtl.	Anteilig in 2021 (ab 1.9.2021)	EUR / p.a. (ab 1.1.2022)	EUR / 15. J. (1.9.2021 bis 31.8.2036)
Mietzins Büroflächen 2.+3. OG	2821,45	11,30	31.882,39	127.529,56	382.588,68	5.738.830,20
Mietzins Lager UG	210,41	3,50	736,44	2.945,76	8.837,28	132.559,20
PKW-Stellplätze	12	25,00	300,00	1.200,00	3.600,00	54.000,00
IB Honorar 2,4%			790,05	3.160,20	9.480,60	142.209,00
Nebenkosten Büroflächen	2821,45	2,50	7.053,63	28.214,52	84.643,56	1.269.653,40
Nebenkosten Lager	210,41	1,25	263,01	1.052,04	3.156,12	47.341,80
Summen			41.025,52	164.102,08	492.306,24	7.384.593,60

Die zwingend erforderliche und unaufschiebbare Anmietung ist innerhalb der Orientierungswerte der Finanzplanung 2022ff darstellbar. Insgesamt sind jedoch die Orientierungswerte der Finanzplanung 2022ff aus Sicht des Ressort Inneres nicht auskömmlich. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 01.01.2022 – 31.08.2036 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 7.220.492 € auf der Haushaltsstelle 0034.518 00-9 Mieten und Pachten bei Ausgleich auf der Finanzposition 0995.79010-6 Investitionsreserve mit einer Abdeckung in Höhe von jährlich 492.306 € in den Jahren 2022 bis 2035 sowie in Höhe von 328.208 € in 2036 erforderlich.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch die liegenschaftsbezogenen Planungen nicht.

## **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

## **F. Beschlüsse**

1. Der Senat stimmt der Anmietung der angebotenen Flächen im Objekt Stresemannstraße 4 - 10 im 2. OG + 3. OG sowie im Untergeschoss für die Polizei Bremen zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Anmietung von Flächen in der Stresemannstraße 4-10 für die Polizei Bremen in Höhe von insgesamt 7.220.492 € für die Haushaltsjahre 2022-2036 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres die Innendeputation zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahme im Haushalts- und Finanzausschuss über den Senator für Finanzen einzuholen.

## Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Flächen in der Stresemannstraße 4-10 für die Polizei Bremen“

Datum: 02.12.2020

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Flächen in der Stresemannstraße 4-10 für die Polizei Bremen

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 Flächen in der Stresemannstr. 4-10	1
2	Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)	2
3	Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen	3

### Ergebnis

Es wird die Variante 1 „Anmietung der Flächen in der Stresemannstr. 4-10“ empfohlen.

Weitergehende Erläuterungen

#### Bewertung Alternative 1 - Anmietung der Flächen in der Stresemannstr. 4-10

Die Flächen in der Stresemannstraße 4-10 erfüllen die Anforderungen der Polizei im besonderen Maße. Der Standort ist zentral gelegen und es können hier Synergien genutzt werden, da die Polizei bereits weitere Flächen im Gebäude angemietet hat. Die Flächen befinden sich in einem sehr guten Ausbauzustand, so dass der Vermieter marktgerechte Mietkonditionen trotz spezifischer Herrichtungsmaßnahmen am Mietobjekt anbieten kann.

#### Bewertung Alternative 2 - Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)

Die Anmietung von Flächen aus dem SVIT/ bzw. am Markt scheidet aus, da keine alternativen Objekte gefunden werden konnten.

#### Bewertung Alternative 3 - Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen

Die Neubauvariante scheidet ebenfalls aus, da der Umzug im Jahr 2021 erfolgen muss, um die Bedarfe der HfÖV aufgrund des Aufwuchses bei den Studierenden zu decken. Da ein Neubau durch Immobilien Bremen ca. 5 Jahre dauern würde, stellt dies keine Lösungsvariante dar.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 01/2022

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung der Flächenplanung	Fläche in qm	Ja/nein
n	Einhaltung der aufgezeigten Mietkonditionen	Euro / Jahr	492.306,24

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Flächen in der Stresemannstraße 4-10 für die Polizei Bremen“

Datum: 02.12.2020

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

Es stehen keine Alternativen zur Verfügung.