

## **Vorlage für die Sitzung des Senats am 23. April 2019**

### **Anmietung von Büroflächen in der Stresemannstraße 4 bis 10 zur Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG) in der Stadtgemeinde Bremen**

#### **A. Problem**

Das Bundesteilhabegesetz (BTHG) wird stufenweise eingeführt. Mit der Umsetzung der dritten Stufe zum 1. Januar 2020 ist ein Personalmehrbedarf in Höhe von 69,95 Vollzeiteinheiten (VZE) verbunden. Der Senat hat in seiner Sitzung am 19.03.2019 den o.g. Personalbedarf zur Kenntnis genommen, zur Umsetzung des BTHG dem sofortigen Einsatz von 33 VZE durch zusätzliches Personal in 2019 zugestimmt und die Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport gebeten, den ab 2020 bestehenden Personalmehrbedarf in Höhe von 69,95 VZE in die Haushaltsberatungen für 2020/21 einzubringen.

Die Einstellung des ersten Personals erfolgt gestaffelt im 2. Halbjahr 2019; die weitere Verstärkung soll 2020 erfolgen. Da nicht alle geeigneten Personen eine Vollzeitstelle anstreben, ist nach Erfahrungswerten des Ressorts für die Besetzung von 69,95 VZE die Einstellung von 91 Personen notwendig (Faktor 1,3). Vom Mehrbedarf in Höhe von 69,95 VZE entfallen 60,05 VZE (= 78 Personen) auf das Amt für Soziale Dienste (AfSD) und 9,9 VZE (= 13 Personen) auf die senatorische Behörde.

Mit der Umsetzung des BTHG zum Januar 2020 wird das bisherige Konzept der Fürsorge und Versorgung abgelöst und die Selbstbestimmung und Eigenverantwortung von Menschen mit Behinderungen gefördert. Um dem gerecht zu werden, ist auch eine organisatorische Anpassung im AfSD notwendig, indem die verschiedenen Dienste an einem Standort in Bremen zentralisiert werden. Die spezifischen Fachkenntnisse aus dem pädagogischen sowie verwaltungsrechtlichen Bereich werden dadurch gebündelt.

Betroffen sind hiervon 41 bereits beschäftigte Mitarbeiter sowie die notwendigen Neueinstellungen im Umfang von voraussichtlich 60,05 VZE bzw. 78 Personen, so dass insgesamt 119 Arbeitsplätze an einem Standort gebündelt werden.

Räumlich ist dies an den aktuellen Standorten des Fachdienstes Soziales in den sechs Sozialzentren nicht umsetzbar. Fachlich ist ein Organisationsmodell notwendig, das kurze Wege sowie rasche Abstimmungsmöglichkeiten realisiert und somit im Interesse der Anspruchsberechtigten ein schlankes und passgenaues Teilhabeplanverfahren gewährleistet. Eine Neuanmietung wird daher zum November 2019 angestrebt.

#### **B. Lösung**

Nach Prüfung durch Immobilien Bremen AöR, dem für die Anmietung in der Stadtgemeinde Bremen zuständigen Dienstleister, kann dem Bedarf mit der Anmietung von Büroflächen auf drei Etagen im Gebäude Stresemannstraße 4 bis 10 ab November 2019 entsprochen werden. Der Mietvertrag soll für eine Dauer von fünfzehn Jahren abgeschlossen werden.

Das Objekt ist mit ÖPNV gut erreichbar, verfügt über ausreichend Parkplätze und ist barrierefrei zugänglich. Es bietet ausreichend Platz, um das zur Umsetzung des BTHG erforderliche Personal unterzubringen und Teilhabeleistungen und existenzsichernde Leistungen im Interesse der Anspruchsberechtigten an einem stadtzentralen Standort bündeln zu können (u.a. durch ein zentrales Eingangsmanagement). Von hier aus können die Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar am neuen Standort sowie aufsuchend am Wohnort beraten und intensiv in ihrem persönlichen Sozialraum unterstützt werden. Dieser erstreckt sich von der Wohnung, dem familiären Umfeld, den Freizeitangeboten bis hin zur Arbeitsstätte.

Am Standort Stresemannstraße 4 bis 10 sollen 119 Arbeitsplätze für das AfSD eingerichtet werden. Aufgrund des Zuschnitts des Gebäudes muss eine Fläche angemietet werden, die Platz für rund 25 weitere Arbeitsplätze bietet und deren Verwendung im Detail noch zu klären ist. Prinzipiell bietet diese Fläche in Kombination mit den freiwerdenden Räumlichkeiten in den Sozialzentren die Möglichkeit zur Standortoptimierung des AfSD. So könnten die derzeit noch genutzten Räumlichkeiten in der Utbremer Straße 90 (15 Arbeitsplätze) freigezogen werden. Auch im Zusammenhang mit dem Ende November 2020 auslaufenden Mietvertrag für das Sozialzentrum 3 am Rembertiring 39 wird derzeit nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

### C. Alternativen

Nach Auskunft von Immobilien Bremen AöR (IB) sind derzeit keine alternativen Mietobjekte mit ausreichend Fläche und zu vergleichbaren Konditionen verfügbar. Geeignete Bestandsimmobilien stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Zur Umsetzung der bundesgesetzlichen Vorgaben aus dem BTHG zum 1. Januar 2020 ist die Anmietung neuer Büroflächen unvermeidbar. Ohne diese rechtzeitige und den unter A. dargestellten Bedarf deckende Anmietung kann ein erfolgreicher Start der Gewährung von Teilhabeleistungen bzw. der Aufbau einer handlungsfähigen Organisationseinheit für das BTHG nicht realisiert werden.

### D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender-Prüfung

Die Räumlichkeiten in der Stresemannstraße werden für eine Dauer von 10 Jahren zu einem Preis von 12,95 €/qm und für eine Dauer von 15 Jahren für 11,00 €/qm angeboten. Die Dauer von 15 Jahren entspricht den Erfahrungswerten mit der Mindestnutzungsdauer anderer Objekte, ist wirtschaftlich deutlich vorteilhafter als eine Anmietung für 10 Jahre.

Die Gesamtfläche beträgt 4.005 qm. Bei einer Miete von 11 €/qm errechnet sich hieraus eine Kaltmiete von 44.055 € pro Monat. Die Nebenkosten werden mit 2,50 €/qm, also 10.012,50 € pro Monat angesetzt. Die Miete inkl. Nebenkosten beträgt damit 54.067,50 € pro Monat bzw. 648.810 €, also rund 649.000 € im Jahr. Für 2019 beträgt der anteilige Bedarf 108.000 €

Fläche	Preis m <sup>2</sup>	Monatsmiete.	Jahresmiete	Nebenkosten p.a. 2,50 €/m <sup>2</sup>	Gesamt p.a.	Anteil 2019
4.005 m <sup>2</sup>	11 €	44 T€	529 T€	120 T€	649 T€	108 T€

Wie unter B. dargestellt, bietet die von IB geprüfte, zur Anmietung vorgesehene Fläche Platz für rund 145 Arbeitsplätze (BTHG plus noch zu verplanende Fläche für ca. 25 Arbeitsplätze). Bei einer Gesamtfläche von 4.005 qm entspricht dies rechnerisch pro Kopf einem Anteil von 27,6 qm inklusive Verkehrsflächen und Nebenräumen. Die von IB im August 2018 vorgelegte Auswertung zur „Flächeninanspruchnahme pro Büroarbeitsplatz in Bremer Verwaltungsgebäuden“ weist zum 1.1.2018 bei typischer Verwaltungsnutzung eines Gebäudes eine durchschnittliche Mietfläche von 33,8 qm pro Büroarbeitsplatz aus (S. 18). Damit liegt die von der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport verfolgte Anmietung unterhalb dieses Werts, obwohl die Mobilitätseinschränkungen vieler Anspruchsberechtigter sowohl bei der Bemessung der Verkehrsflächen und Nebenräume als auch beim Zuschnitt der Büroflächen zu berücksichtigen sind.

Der Bedarf 2019 ist innerhalb des PPL 41, Jugend und Soziales darzustellen. Über die konkreten Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung in 2019 wird im Rahmen des unterjährigen Controllings berichtet. Hierbei wird auch geprüft, ob ein Standort des AfSD abgemietet werden kann.

Die Finanzierung ab 2020 ist im Zuge der Haushaltsaufstellung 2020/2021 durch SJFIS abzusichern.

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 10/2034). Folglich wird die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3490/518 00-1, Mieten und Pachten, i.H.v. insgesamt 9,627 Mio. € benötigt (649 T€ p.a. für 2020 bis 2033 zzgl. 541 T€ für 01-10/2034). Zum Ausgleich für die zusätzlich zu erteilende Verpflichtungsermächtigung darf die global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3995.790 10-5, Investitionsreserve, in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Genderbezogene Aspekte sind durch die Anmietung nicht betroffen.

#### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen abgestimmt. Die Abstimmung mit der Senatskanzlei ist eingeleitet.

#### **F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

#### **G. Beschluss**

Der Senat stimmt der Anmietung der Büroflächen in der Stresemannstraße 4 bis 10 sowie der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei Hst 3490/518 00-1, Mieten und Pachten, zu den oben dargestellten Konditionen i.H.v. insgesamt 9,627 Mio. € zulasten der Jahre 2020 bis 2034 für die Mietausgaben zu (649 T€ p.a. für 2020 bis 2033 zzgl. 541 T€ für 01-10/2034) und bittet die Senatorin für Jugend, Soziales, Integration und Sport, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen über die Senatorin für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

Anlage: WU Anmietung

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

**Anlage zur Vorlage: Anmietung im Zusammenhang mit der Einführung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)**

Datum : 11.04.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Neuanmietung von Büroflächen in der Stresemannstraße 4-10 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

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung der Büroflächen in der Stresemannstraße 4-10	1
2	Anmietung alternativer Mietobjekte unter Beachtung der Erreichbarkeit und Barrierefreiheit	2
3	Unterbringung der Beschäftigten in vorhandenen den Sozialzentren	3

**Ergebnis**

**Bewertung Alternative 3 – Unterbringung in den vorhandenen Sozialzentren**  
**Die sechs Standorte der Sozialzentren sind 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 Beachtung 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 Stresemannstraße 4-10**

**Das Mietobjekt erfüllt die relevanten Voraussetzungen:**

**Marktübliche Mietkonditionen**

**Zusammenhängende Büroflächen unter Berücksichtigung der FHB-Flächenstandards**

**Gute Erreichbarkeit mit ÖPNV**

**Parkplätze vor dem Mietobjekt**

**Barrierefreie Zugang vorhanden**

**Es wird somit die Anmietung des Objektes Stresemannstraße 4-10 (Alternative 1) angestrebt.**

Weitergehende Erläuterungen

Die Einrichtung einer Zentralen Stelle für das BTHG bedingt die Neuanmietung entsprechender Büroflächen, weil in den vorhandenen Sozialzentren keine ausreichenden Büroflächen für die Konzentration aller beteiligten Behördenteile verfügbar sind. Die intensive Suche von Immobilien Bremen AöR hat als bestens geeignetes Mietobjekt die Stresemannstraße 4-10 ergeben. Der Mietpreis liegt bei 11 €/m<sup>2</sup> 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	2.	n.
------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

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

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

**Anlage zur Vorlage: Anmietung im Zusammenhang mit der Einführung des Bundesteilhabegesetzes (BTHG)**

Datum : 11.04.2019

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 bremsischen  
Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am                      erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

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