

Die Bevollmächtigte beim Bund, für Europa und Entwicklungszusammenarbeit

Senatorin für Finanzen

24.04.2019

## **Vorlage für die Sitzung des Senats am 30. April 2019**

### **„Sanierung der Landesvertretung Bremen in Berlin einschließlich Finanzierungskonzept“**

#### **A. Problem**

Das Gebäude der Landesvertretung Bremen in Berlin ist nach zwanzigjähriger Nutzung an einigen Stellen sanierungsbedürftig. Dies ist unter anderem Folge einer mangelhaften Errichtung im Jahre 1999. Schadenersatzansprüche können nach Prüfung nicht mehr durchgesetzt werden.

Insbesondere sind – belegt durch mehrere Gutachten – folgende Sanierungsbedarfe gegeben:

- Sanierung der Fassade und Ertüchtigung des Wärmedämmverbundsystems
- ordnungsgemäße Abdichtung des Gebäudesockels zum Grund- und Regenwasserschutz
- Instandsetzung der Terrassenfläche im Außenbereich des Erdgeschosses zur Aufrechterhaltung der Nutzungsmöglichkeit
- Erneuerung der Gebäudeleittechnik für die Steuerung von Heizung und Wasser sowie die Anlagen für die notwendige Videoüberwachung

Aufgrund § 4 Abs. 3 des Mietvertrages zwischen der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) als Eigentümerin des Gebäudes und Immobilien Bremen (IB) als Mieterin trifft die Sanierungs- und Instandhaltungspflicht die Mieterin. Im Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag von Ende 2014 wurde die Monatsmiete mit Blick auf die Zinsentwicklung um gut 12.600 € reduziert und der Vertrag bis Ende 2030 verlängert. Die Mietreduktion wurde zu einem großen Teil in die Budgetrücklage des Produktplans 05 überführt. Die Sanierungsbedürftigkeit wurde bereits im Rahmen dieser Vertragsverhandlungen durch die Bevollmächtigte thematisiert.

Der Zugang zur Landesvertretung und die Gestaltung des veranstaltungsintensiven Erdgeschosses sind nicht barrierefrei. Gemäß der §§ 5 und 8 des Bremischen Behindertengleichstellungsgesetzes (BremBGG) sollen im Falle großer Umbauten die bremischen Landesverwaltungsgebäude „entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik barrierefrei gestaltet werden.“ Von dieser Vorgabe darf nur abgewichen werden, wenn die Anpassungen an die erforderliche Barrierefreiheit nur „mit einem unverhältnismäßigen Mehraufwand erfüllt werden können.“

## **B. Lösung**

Die Sanierung der Landesvertretung in Berlin ist zur Herstellung der Verkehrssicherheit sowie der Abwehr von weiteren Folgeschäden unabweisbar. Es liegt eine erweiterte ES-Bau vor, die mit einem Kostenvolumen von 1,909 Mio. € netto abschließt. Vor Ausschreibung der Maßnahme sind die Mittelbedarfe haushaltsrechtlich abzusichern.

Das Hauptgebäude wird instandgesetzt und im Rahmen des Vertretbaren aktuellen Standards der Barrierefreiheit, des Brandschutzes und der technischen Ausstattung angenähert. Damit werden die Bausubstanz und die volle Nutzungsmöglichkeit der Räumlichkeiten erhalten.

Als Dringlichkeitsmaßnahmen kann, nach entsprechenden Gremienbeschlüssen, noch in 2019 die Wasserabdichtung des Gebäudesockels und die Terrasseninstandsetzung durchgeführt werden. Das Wärmedämmverbundsystem wird 2020 repariert und partiell ausgetauscht sowie die weiteren Teilmaßnahmen umgesetzt.

## **C. Alternativen**

Für einen Neubau der Landesvertretung lägen die Kosten laut Schätzung der WFB bei rund dem sechsfachen der für die Sanierung notwendigen Mittel. Ein Neubau ist mithin nicht wirtschaftlicher.

## **D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die Kosten der Gesamtmaßnahme liegen nach der Schätzung der WFB vom 29. März 2019 bei insgesamt rd. 2,272 Mio. € brutto (1,909 Mio. € zzgl. USt). Davon entfallen rund 1,85 Mio. € auf die Baukosten und rund 0,42 Mio. € auf die Baunebenkosten (einschl. der Sachverständigenkosten der Kostengruppe 700 als Baunebenkosten).

Von den insgesamt erwarteten Kosten fließen rund 0,565 Mio. € nach der Planung der WFB in 2019 ab; die restlichen Mittel (1,707 Mio. €) sind in 2020 bereitzustellen.

Die in 2019 erforderlichen Gelder können nach Abstimmung zwischen der Senatorin für Finanzen und der Bevollmächtigten beim Bund, Für Europa und Entwicklungszusammenarbeit einerseits aus der Mietersparnis (veranschlagt sind 0,14 Mio. €) und andererseits in Höhe von 0,425 Mio. € aus der allgemeinen Budgetrücklage des Produktplans 05 (Bestand in Höhe von rd. 0,81 Mio. €) finanziert werden. Auch in 2020 könnte zur Deckung der Aufwendungen eine Teilfinanzierung aus der Budgetrücklage i. H. v. bis zu rd. 0,385 Mio. € nach entsprechender Übertragung nach 2020 herangezogen werden.

Rücklagen sind nicht mit Liquidität hinterlegt, weshalb im Haushaltsjahr 2019 eine Inanspruchnahme von Rücklagen verbunden ist mit der Maßgabe, dass ein liquiditätsmäßiger Ausgleich in gleicher Größenordnung an anderer Stelle des Haushalts erfolgt. Dem Ressort steht für die Inanspruchnahme der oben benannten Rücklagemittel des Produktplanes 05 nicht ausreichende Liquidität im eigenen Produktplanbudget zur Verfügung. Das Liquiditätsrisiko ist daher als Vollzugsrisiko für den Gesamthaushalt einzuplanen.

Zur Finanzierung der Maßnahme im Jahr 2020 ist eine Vorabdotierung im Haushalt des Landes i. H. v. 1,322 Mio. € notwendig, da die Maßnahme nicht im Rahmen der aktuellen Orientierungswerte der Finanzplanung dargestellt ist. Im Gegenzug ist der Eckwert des Produktplans 05 beginnend mit dem Haushaltsjahr 2020 in Höhe der Mietersparnis (0,14 Mio. €) dauerhaft zu reduzieren.

Die Senatorin für Finanzen weist darauf hin, dass im Haushalt des Landes bereits Vorbelastungs-/Vorabdotierungsbeschlüsse des Senats im Umfang von 49,9 Mio. € in 2020 bestehen (Stand: 11.03.2019). Die jetzt beantragte Vorabdotierung wird diesen Stand weiter erhöhen.

Die Maßnahme hat keine personalwirtschaftlichen und genderspezifischen Auswirkungen.

#### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Keine.

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

Zur Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

#### **G. Beschluss**

1. Der Senat nimmt die Bau- und Kostenplanung zur Sanierung der Landesvertretung in Berlin auf Basis der erweiterten ES-Bau zur Kenntnis und stimmt dem Sanierungsvorhaben im Umfang von 2,272 Mio. € (1,909 Mio. € netto) zu.
2. Der Senat stimmt zu, dass zur Finanzierung der Maßnahme einerseits produktplaninterne Mittel im Zusammenhang mit der Mietersparnis und andererseits Mittel aus der allgemeinen Budgetrücklage des Produktplans 05 (bis zur Höhe von 0,81 Mio. €) herangezogen werden.
3. Der Senat stimmt der Vorabdotierung der Mittel im Haushalt des Landes für die Maßnahme „Sanierung der Landesvertretung“ i. H. v. 1,322 Mio. € für das Jahr 2020 zu. Der Senat bittet die Bevollmächtigte der Freien Hansestadt Bremen beim Bund, für Europa und Entwicklungszusammenarbeit, im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2020/2021 die Maßnahme prioritär zu berücksichtigen. Er nimmt zur Kenntnis, dass dies sowie die beschlossenen und etwaige weitere Vorabdotierungen den Spielraum für weitere Maßnahmen sowie die Prioritätensetzung künftiger Haushalte beeinflussen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Finanzen,
  - a. die Mietersparungen der Landesvertretung (derzeitiger Anschlag in Höhe von 0,14 Mio. €) im Zuge der Eckwertbildung 2020/2021 und der Fortschreibung der Finanzplanung 2019/2023 zugunsten des Gesamthaushalts einzusetzen.

- b. dem Senat zur Darstellung der erforderlichen Liquidität für die im Beschluss zu Nr. 2 genannte Rücklagenfinanzierung in 2019 spätestens mit dem Controllingbericht Produktgruppenhaushalt 01-09/2019 einen Vorschlag vorzulegen.
5. Der Senat bittet die Bevollmächtigte der Freien Hansestadt Bremen beim Bund, für Europa und Entwicklungszusammenarbeit, die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über die Senatorin für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.

<b>Mittelabflussplanung:</b>		<b>Ges. Teilmaßnahme</b>	Mittelabfluss KG	Datum	Mittelabfluss KG 300 /400	Mittelabfluss
L.Nr.:	Maßnahme:	Anteil 700 Kosten	700 = 70% Anteil:	MJ:	<b>Abschlag ca.</b>	Datum MJ:
					<b>60%:</b>	Reste KG 700 & 300/400
						Datum MJ:
1.1	<b>Beseitigung von Feuchteschäden</b>	<b>63.403,93 €</b>				10.2019
1.1.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	11.653,93 €	<b>8.157,75 €</b>	<b>05.2019</b>		24.196,18 €
1.1.b	Ausführung / Abnahme	51.750,00 €			<b>08.2019</b>	
					31.050,00 €	
1.2	<b>Schäden an der Terrassenfläche</b>	<b>128.717,63 €</b>				10.2019
1.2.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	23.717,63 €	<b>16.602,34 €</b>	<b>05.2019</b>		49.115,29 €
1.2.b	Ausführung / Abnahme	105.000,00 €			<b>07.2019</b>	
					63.000,00 €	
1.3	<b>Beseitigung von Schäden am WDVS</b>	<b>334.398,46 €</b>				10.2020
1.3.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	61.728,46 €	<b>43.209,92 €</b>	<b>10.2019</b>		127.586,54 €
1.3.b	Ausführung / Abnahme	272.670,00 €			<b>06.2020</b>	
					163.602,00 €	
1.4	<b>Barrierefreier Zugang</b>	<b>194.986,19 €</b>				10.2020
1.4.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	35.986,19 €	<b>25.190,34 €</b>	<b>10.2019</b>		74.395,86 €
1.4.b	Ausführung / Abnahme	159.000,00 €			<b>06.2020</b>	
					95.400,00 €	
1.5	<b>Brandschutztechnische Einrichtungen</b>	<b>47.743,93 €</b>				10.2020
1.5.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	8.843,93 €	<b>6.190,75 €</b>	<b>10.2019</b>		18.213,18 €
1.5.b	Ausführung / Abnahme	38.900,00 €			<b>06.2020</b>	
					23.340,00 €	
1.6	<b>Optimierung der Akustik im Veranstaltungsraum</b>	<b>20.243,42 €</b>				10.2020
1.6.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	3.743,42 €	<b>2.620,40 €</b>	<b>08.2019</b>		7.723,03 €
1.6.b	Ausführung / Abnahme	16.500,00 €			<b>06.2020</b>	
					9.900,00 €	
1.7	<b>Dachzugangseinrichtungen</b>	<b>345.284,07 €</b>				10.2020
1.7.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	63.784,07 €	<b>44.648,85 €</b>	<b>09.2019</b>		131.735,22 €
1.7.b	Ausführung / Abnahme	281.500,00 €			<b>06.2020</b>	
					168.900,00 €	
1.8	<b>Gebäudetechnische Einrichtungen</b>	<b>307.470,89 €</b>				10.2020
1.8.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	56.770,89 €	<b>39.739,62 €</b>	<b>11.2019</b>		117.311,27 €
1.8.b	Ausführung / Abnahme	250.700,00 €			<b>06.2020</b>	
					150.420,00 €	
1.9	<b>Plausibilität der Fluchtwege Gästehaus</b>	<b>245.403,78 €</b>				10.2020
1.9.a	Vorgabe mit der Bauaufsicht klären					93.621,13 €
1.9.b	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	45.403,78 €	<b>31.782,65 €</b>	<b>12.2019</b>		
1.9.c	Ausführung / Abnahme	200.000,00 €			<b>06.2020</b>	
					120.000,00 €	
1.10	<b>Teppichboden weitere Schönheitsr.</b>	<b>221.722,79 €</b>				10.2020
1.10.a	Erstellung der Ausschreibung, Vergabe	40.922,79 €	<b>28.645,96 €</b>	<b>10.2019</b>		84.596,84 €
1.10.b	Ausführung / Abnahme	180.800,00 €			<b>06.2020</b>	
					108.480,00 €	
<b>INSGESAMT</b>		<b>1.909.375,09</b>	<b>246.788,58</b>	<b>2019</b>	<b>94.050,00</b>	<b>2019</b>
			<b>---</b>	<b>2020</b>	<b>840.042,00</b>	<b>2020</b>
						<b>73.311,47</b>
						<b>655.183,04</b>



Referat Q13 Fachaufsicht der Immobilien Bremen AöR und der  
Sondervermögen Immobilien und Technik, Bürgerbeauftragte, Petitionen  
Fachaufsicht Hochbau Q13-4, Raphael Hiller

Bremen, den  
18.04.2019  
Tel.: 361-10967  
Fax: 496-10967

## **Prüfvermerk der erw. ES-BAU**

**FA – Nr.: 0205-1910**

**Projekt : Landesvertretung Bremen in Berlin**

**Gebäudeinnen- und Fassadensanierungsmaßnahmen**

**Grundstück: Hiroshimastraße 24, 10785 Berlin**

### **Allgemeines**

Die Immobilie der Landesvertretung beherbergt die Repräsentation des Landes Bremen mit Veranstaltungsräumen und Gäste-Appartments. Als Gebäudehülle wurde eine differenzierte Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem gewählt. Die Immobilie ist 20 Jahre alt. Es wurden akute Feuchtigkeitsmängel, Schäden an der Terrassenfläche sowie an der Fassade festgestellt. In diesem Zuge wird das Gebäude mit einem Barrierefreien Zugang eingereicht und Brandschutztechnische sowie Gebäudetechnische Einrichtungen erneuert.

### **Feststellungen der Fachaufsicht**

- Aufgrund der vorgelegten erw. ES-Bau mit den Plänen, Erläuterungen und Kostenberechnungen wird festgestellt, dass die geplante Baumaßnahme dem geforderten Zweck des Ausbaues und Ersatzbaues mit den Planungsansätzen dient.
- Es handelt sich um eine stichprobenhafte Prüfung. Die ggf. festgestellten Defizite erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit der erw. ES-Bau.
- Für den Bereich der Kostengruppe 300 und 400 liegen die Kostenkennwerte überwiegend innerhalb, leicht oberhalb der Kennwerte, d.h. der mittlerer Baustandard ist erreicht.
- Freigabe WFB liegt vor – Nutzerfreigabe (BBEE/IB) liegt vor.
- Finanzierung: Gesamt ca. 2.272 T€

### **Beachtung der Anmerkungen der Fachaufsicht**

- Die Gutachterliche Stellungnahme Fassade ist zu beachten.
- Bremer Baustandard ist einzuhalten.
- Das Material der Bodenleisten ist gemäß Material des Bodenbelages auszuführen.
- Material Terrassenbelag: Alternativen- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Material, z.B. Robinie, Thermoholz der WPC zur Ausführungsplanung überprüfen.
- Nach der stichprobenhaften Überprüfung der Mengenansätze sind keine Besonderheiten festgestellt worden.
- In der Stichprobe zu den Kostengruppen sind nach Überprüfung der Kostenansätze keine Besonderheiten aufgefallen.

- Im Rahmen der Aufstellung der Ausführungsplanung (Kostenanschlag) sind die Kostenansätze noch mal zu verifizieren.
- Preissteigerungsindex ist mit 3,4 % bis Baubeginn zu rechnen.
- Für die Maßnahme werden rd. 2.272 T€ festgestellt. Diese Summe ist als Kostendeckel festzulegen und ggf. Einsparungen zu erarbeiten.

### **Schlussfolgerung**

**Die Freigabe der erw. ES-Bau der Fachaufsicht erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte und der Freigabe durch den HaFa. Für die Gesamtmaßnahme werden insgesamt rd. 2.272 T€ als Kostendeckel festgestellt.**

Die Senatorin für Finanzen  
Fachaufsicht Immobilien Bremen  
Rudolf-Hilferding-Platz 1  
28195 Bremen

Fachaufsicht

### **Anlagen**

1.Freigabeblatt

# ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE BAU

**WFB**

Wirtschaftsförderung  
Bremen GmbH

Gebäude: **Hauptgebäude und Gästehaus der Landesvertretung Bremen  
In Berlin**

Bauvorhaben: **Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten**

Auftraggeber: Freie Hansestadt Bremen  
vertreten durch

**Die Bevollmächtigte beim Bund, für Europa  
und Entwicklungszusammenarbeit**  
Hiroshimastraße 24  
D – 10785 Berlin

**Senatorin für Finanzen**  
Rudolf-Hilferding-Platz 1  
D – 28195 Bremen

Bauherr: Freie Hansestadt Bremen  
vertreten durch  
**Immobilien Bremen AöR**

diese vertreten durch  
**WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH**  
Kontorhaus am Markt  
Langenstraße 2-4  
D - 28195 Bremen

Planung: steht noch nicht fest

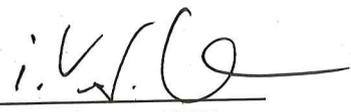
Bauleitung: steht noch nicht fest

Fachplaner / TGA steht noch nicht fest

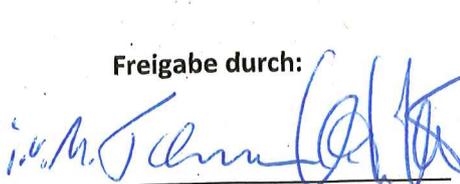
Geprüft durch:

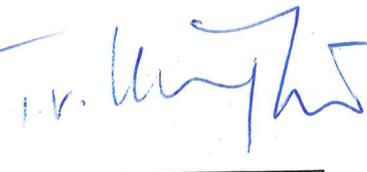
  
Abteilungsleitung WFB

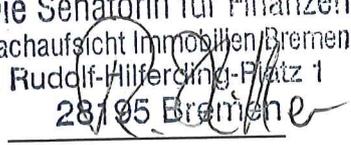
  
Teamleitung WFB

  
Projektleitung WFB

Freigabe durch:

  
Mieter IB / Nutzer BBEE

  
Senatorin für Finanzen

**Die Senatorin für Finanzen**  
Fachaufsicht Immobilien Bremen  
Rudolf-Hilferding-Platz 1  
28195 Bremen  
  
Fachaufsicht

Heil H. Götzens  
10.4.1 16:53

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

Anlage zur Vorlage : ESBau

Datum : 28.03.2019

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Landesvertretung Bremen in Berlin, Hiroshimastraße 24, 10785 Berlin / Gebäudereparaturmaßnahmen

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 : 2020

Betrachtungszeitraum (Jahre): 20 Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,22

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Reparatur und Instandsetzungsmaßnahmen	1
2	Abriss der vorh. Immobilie und Neubau	2

**Ergebnis**

**Aus wirtschaftlichen Gründen ist nur eine Umsetzung der einzelnen Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen zu vertreten, Variante 1.**  
**Eine ES-Bau liegt vor.**

Weitergehende Erläuterungen

**Das Gebäude, erfüllt seit 20 Jahren seine Aufgabe, während dieser Zeit erfolgte keine größere und umfangreiche Wartung und Instandsetzung. Die aufgeführten Maßnahmen, sind Maßnahmen die durch ihre zugeordnete Nutzung und über den Zeitraum als Gebrauchsnutzung und durch Witterungseinflüsse eines natürlichen Umstands entstehen. Die Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen, die die Gebäudesubstanz für weitere 20Jahre schützen und erhalten. Darüber hinaus müssen längst veraltete Gebäudesteuerungs- und Sicherheitseinrichtungen, wieder einer fachgerechten Funktion zugeführt werden. Die aufgestellten Barrierefreien Maßnahmen sind Minimalumsetzungen, diese waren bei der Gebäudeinbetriebnahme vor 20 Jahren nicht gefordert.**  
**Das Kostenverhältnis: Umsetzung der Reparaturmaßnahmen zu Neubau ist 1 : 6,2.**

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1.	2. 2021	n.
----	---------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Reparatur und Instandsetzungsmaßnahmen	€	1.949.677,55
2	Bauende Terrassensanierung	Zeit	09/2019
3	Bauende Gesamt	Zeit	Ende 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. RL Bau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung