

**Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 07.02.2023**

**Neubau Polizeikommissariat West – Kostenerhöhung aufgrund aktueller  
Entwicklungen**

**A. Problem**

Im Rahmen der Umsetzung der Polizeireform 2600 und der damit einhergehenden Konzentration auf wenige Großstandorte wurde für das Polizeikommissariat (PK) West die Integration in das Neubauvorhaben Betriebshof und Umsteiganlage der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) an der Gröpelinger Heerstraße beschlossen und befindet sich momentan in der Realisierung. Nach derzeitigem Planungs- und Umsetzungsstand ist mit erheblichen Baukostensteigerungen bis zur Fertigstellung des Neubaus zu rechnen.

Am 07.08.2018 hatte der Senat den damaligen Sachstand zur Kenntnis genommen und der Finanzierung der Planungskosten zur Erstellung der Kostenberechnung zugestimmt. Im Anschluss daran wurde am 09.04.2019 der Senat über die zu erwartenden Kosten und die angestrebte Mietlösung unterrichtet (Senatsvorlage als Anlage 1).

Nach Abschluss der vorbereitenden Abriss- und Tiefbauarbeiten und parallel zum Neubau der Verkehrsinfrastrukturanlagen begannen im Oktober 2021 die Hochbautätigkeiten für Polizei und BSAG. Diese sind derzeit noch in vollem Gange und werden voraussichtlich im Januar 2023 abgeschlossen. Die Vergabeverfahren für betreffende Gewerke der Polizei sind zu 70% abgeschlossen, so dass Anfang des 4. Quartals 2022 mit dem Ausbau der technischen Gewerke begonnen wurde. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes hat sich leicht verzögert und wird, unter dem Vorbehalt funktionierender Lieferketten, nunmehr Ende 2023 erwartet.

In der o.g. Senatsvorlage vom 09.04.2019 wurde auf Basis der Vorentwurfsplanung mit vertiefter Kostenschätzung von einem Investitionskostenvolumen i.H. von rd. 15,13 Mio. EUR brutto für die künftigen Flächen der Polizei ausgegangen. Diese setzen sich zusammen aus 13,134 Mio. EUR für den Bürogebäudetrakt der Polizei sowie 1,995 Mio. EUR für das neue angrenzende Parkdeck.

Die Investitionskosten setzen sich zusammen aus Planungs- und Baukosten sowie einem Aufschlag für Wagnis und Gewinn in Höhe von 2,5%, den die BSAG gemäß ihres Öffentlichen Dienstleistungsauftrages (ÖDLA) aus beihilferechtlichen Gründen erheben muss. Des Weiteren wurde bei den Baukosten eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3,4% für 2 Jahre bis zum geplanten Baubeginn im Jahr 2021 berücksichtigt. Dies folgte den Vorgaben vom Senator für Finanzen und entsprach den durchschnittlichen Werten aus dem Jahre 2019. Weitere Risikoaufschläge, wie z.B. Verlängerung der Bauzeit aufgrund äußerer Umstände

oder widererwartend hohe Submissionsergebnisse aufgrund sich ändernder Marktlagen waren hier nicht als Risikokostenpositionen enthalten. Des Weiteren ist auf die Unsicherheit der damaligen Planungswerte bzw. die Schwankungsbreite in dieser Phase der Kostenermittlung hinzuweisen, die auch ohne die derzeitige außergewöhnliche Marktsituation im Bausektor bei ca. 30% liegt.

Mit den derzeit durch Vergaben und submittierte Leistungen gebundenen Mitteln wird der aus 2019 für die Gesamtmaßnahme bewilligte Finanzrahmen derzeit noch nicht überschritten. Mit der Vergabe weiterer Leistungen wäre dies allerdings der Fall.

Vor absehbarer Fertigstellung der Hochbauarbeiten (Rohbauarbeiten) für die Polizei Anfang 2023 und einem Vergabeanteil von rd. 70 % der Gesamtmaßnahme ist nunmehr eine Aussage zu den Herstellungskosten unter den momentan schwierigen Randbedingungen auf dem Bausektor möglich. Hiernach ist es im Vergleich zu der vertieften Kostenschätzung von 2019 von ursprünglich 15,13 Mio. EUR brutto zu einer Kostensteigerung auf 23,198 Mio. EUR gekommen.

Differenziert nach den Bauwerken Bürogebäude und Parkdeck ergeben sich folgende Werte:

	Bürogebäude		
	2019 EUR	2022 EUR	Differenz EUR
Baukosten (inkl. Zuschlag für Preissteigerung und Baunebenkosten)	10.768.128,30	17.090.672,27	6.322.543,97
Wagniszuschlag 2,5%	269.203,21	427.266,81	158.063,60
Gesamtsumme netto	11.037.331,51	17.517.939,08	6.480.607,57
<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>13.134.424,50</b>	<b>20.846.347,50</b>	<b>7.711.923,00</b>

	Parkdeck		
	2019 EUR	2022 EUR	Differenz EUR
Baukosten (inkl. Zuschlag für Preissteigerung und Baunebenkosten)	1.635.934,70	1.928.235,29	292.300,59
Wagniszuschlag 2,5%	40.898,37	48.205,88	7.307,51
Gesamtsumme netto	1.676.833,07	1.976.441,18	299.608,11
<b>Gesamtsumme brutto</b>	<b>1.995.431,35</b>	<b>2.351.965,00</b>	<b>356.533,65</b>

Wesentliche Gründe für die Kostenerhöhungen sind (siehe hierzu ausführliche Darstellungen in der Anlage 2):

- Allgemeine außerordentliche Baupreissteigerungen  
Gem. Statistischem Bundesamt betrug die Baupreissteigerung von 2018 bis Mai 2022 rd. 35 %. Diese außergewöhnliche Preissteigerung aufgrund diverser Krisen (Corona, Lieferkettenunterbrechung, Ukraine-Krieg) konnte nicht vorhergesagt werden.
- Allgemeine Marktlage im Bausektor  
Für diverse Ausschreibungen lagen und liegen nur wenige Angebote vor, was z.T.

auf einen momentan nicht ausgeprägten Wettbewerb mit entsprechend hohen Preisangeboten schließen lässt.

- Kostenerhöhung durch Nachträge, Mehrmengen sowie notwendige Planänderungen und -anpassungen. Die von der Polizei zu verantwortenden Planänderungen haben hierbei einen Anteil von unter 100 T€
- Im Rahmen der ursprünglichen Mietkalkulation wurde ein Finanzierungszinssatz von 2,5% über 30 Jahre Laufzeit angenommen. Zur Finanzierung des Bauvorhabens PK West muss die BSAG einen Kredit aufnehmen. Dieser kann aufgrund von Vorgaben zu Drittgeschäften nicht mit einer Bürgschaft der Stadt Bremen bedient werden, sondern ist am freien Markt anzufragen. Daher ist nach derzeitigem Stand mit einem Zinssatz von ca. 4,5% für eine Kreditlaufzeit von 30 Jahren zu rechnen. Durch die Erhöhung des Zinses um 2 Prozentpunkte erhöht sich die jährliche Miete um rd. 232 T EUR.

Aufgrund der unsicheren Marktlage und der momentan nur schwer vorhersehbaren Kostenentwicklungen im Bausektor ist in dem Gesamtinvestitionsvolumen i.H. von 23,198 Mio. EUR eine prozentuale Erhöhung um 10 % enthalten.

## **B. Lösung**

Wie bereits in der Senatsvorlage vom 09.04.2019 dargelegt, wird der von der Polizei genutzte Bürogebäudetrakt sowie das Parkdeck von der BSAG errichtet und dann über die IB von der Polizei angemietet.

Durch die Baukostenerhöhungen und die veränderten Zinsbedingungen erhöht sich der Mietpreis von ursprünglich 26,10 EUR/m<sup>2</sup> für das Bürogebäude auf 45,95 EUR/m<sup>2</sup> (Parkdeck: Erhöhung von 5,07 EUR/m<sup>2</sup> auf 6,59 EUR/m<sup>2</sup>). Hierbei handelt es sich um Gesamtmietkosten inkl. Tilgung, Zinsen, Nebenkosten, Wartung und Instandhaltung, Verwaltungskosten IB).

## **C. Alternativen**

Im Rahmen der früheren Planungen wurden weitere Alternativen (Standorte und Finanzierungsmöglichkeiten) geprüft, bewertet und ausgeschlossen.

Zur Fertigstellung des Neubaus PK West sind die o.g. Mittel zwingend notwendig. Aufgrund der eingetretenen bzw. zu erwartenden Baukostensteigerungen wird im Prozess aktiv nach Einsparpotentialen gesucht. U.a. wurden Reduzierungen im Leistungsprogramm vorgenommen und das Parkdeck komplett umgeplant.

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

Auf Basis der oben dargelegten Mietparameter ergibt sich ab dem Jahr 2024 eine jährliche Miete in Höhe von insgesamt rund 1,669 Mio. EUR für Bürogebäude und Parkdeck. Im Vergleich zur ersten Mietkalkulation in der Senatsbefassung vom 09.04.2019 entspricht dies einem Mehrbedarf von rund 0,697 Mio. EUR p.a. der haushaltsrechtlich abgesichert werden muss:

	Bürogebäude: 2.807 m <sup>2</sup>			Parkdeck: 1.527 m <sup>2</sup>			Gesamt
	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR / Monat	EUR / Jahr	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR / Monat	EUR / Jahr	EUR / Jahr
Miete (Tilgung + Zins)	34,29	96.252,03	1.155.024,36	6,35	9.696,45	116.357,40	<b>1.271.381,76</b>
Instandsetzungs-vorauszahlung	7,84	22.006,88	264.082,56	0,09	137,43	1.649,16	<b>265.731,72</b>
Betriebs- und Nebenkosten-vorauszahlung	3	8.421,00	101.052,00	0	0,00	0,00	<b>101.052,00</b>
IB-Honorar	0,82	2.301,74	27.620,88	0,15	229,05	2.748,60	<b>30.369,48</b>
Gesamt	45,95	128.981,65	1.547.779,80	6,59	10.066,69	120.800,28	<b>1.668.679,20</b>

Der Mietbeginn verschiebt sich voraussichtlich auf Ende 2023. Im Haushalt 2023 werden die Mietkosten im PK-West durch Anschlagsmittel auf der Haushaltsstelle 0034.51812-2 "Miete Polizeikommissariat West" abgedeckt.

Für den verbleibenden Mietzeitraum von rund 30 Jahren (01.01.2024 – 30.09.2053) valuiert bereits eine VE in Höhe von rund 28,189 Mio. EUR. Aufgrund der Kostensteigerung ist darüber hinaus die Erteilung einer zusätzlichen VE in Höhe von rund 21,453 Mio. EUR auf der Haushaltsstelle 0034.51812-2 „Miete Polizeikommissariat West“ mit Abdeckung in Jahren 2024-2053 erforderlich. Die zusätzliche VE ist in den Jahren 2024-2052 in Höhe von 696.624 EUR p.a. und im Jahr 20253 (bis 30.09.2053) in Höhe von 1.251.509 EUR abzudecken. In der Summe von bereits valutierender VE und der zusätzlichen VE werden die aktuell erwarteten Mietaufwendungen vollständig abgebildet. Zum Ausgleich für die zusätzliche VE in Höhe von 21,453 Mio. EUR wird die im Haushalt des Landes veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.

Die Kostensteigerungen der Maßnahme sind nicht vollständig im Rahmen der aktuellen Orientierungswerte der Finanzplanung des Senators für Inneres dargestellt. Der Senator für Inneres wird im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/2025 und der Fortschreibung der Finanzplanung die Mietmehrkosten daher prioritär innerhalb der beschlossenen Eckwerte berücksichtigen.

Mit Baufertigstellung werden die tatsächlich angefallenen Investitionskosten abgerechnet und auf eine Miete umgelegt, so dass es hier noch einmal zu Anpassungen kommen kann.

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

## **E. Beteiligung / Abstimmung**

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

## **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 nimmt den Sachstand und die Kostensteigerungen in Höhe von 8.068.456 € zum Neubauprojekt Polizeikommissariat West zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 21.453.609 € auf der Haushaltsstelle 0034.51812-2 „Miete Polizeikommissariat West“ mit Abdeckung in Höhe von rd. 696.624 € p. a. für die Jahre 2024 bis Ende 2052 und 1.251.509 € für das Jahr 2053 zu. Zum Ausgleich wird die im Haushalt des Landes veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/2025 und der Fortschreibung der Finanzplanung die Mietmehrausgaben für das künftige Polizeikommissariat West prioritär innerhalb der beschlossenen Eckwerte zu berücksichtigen.
4. Der Senat bittet den Senator für Inneres die Deputation für Inneres zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss (Land) über den Senator für Finanzen einzuholen.

Anlage 1: Senatsvorlage Nr. 2860/19 v. 09.04.2019

Anlage 2: Kostenerhöhung Neubau PK West – Begründung der BSAG

**Vorlage**  
**für die Sitzung des Senats**  
**am 09.04.2019**

**Neubau Polizeikommissariat West**

**A. Problem**

Im Rahmen der Umsetzung der Polizeireform 2600 und der damit einhergehenden Konzentration auf wenige Großstandorte wird für das Polizeikommissariat (PK) West die Integration in das Neubauvorhaben Betriebshof und Umsteigeanlage der Bremer Straßenbahn AG (BSAG) an der Gröpelinger Heerstraße angestrebt. Der Senat hatte am 07.08.2018 den damaligen Sachstand zur Kenntnis genommen und der Finanzierung der Planungskosten zur Erstellung der Kostenberechnung zur Konkretisierung der Planung zugestimmt.

Die der Senatsbefassung zugrundeliegende erste überschlägige Kostenannahme im Rahmen der Machbarkeitsstudie hatte ergeben, dass für die Büro- und Funktionsflächen der Polizei Planungs- und Baukosten in einer Größenordnung von rd. 10 Mio. EUR entstehen würden, wobei in diesem Planungsstadium Kostenvarianzen von bis zu 40% der Planungs- und Baukosten, in Summe rd. 14 Mio. EUR, noch im Rahmen der Erwartungen liegen würden. Auf dieser Basis erfolgte am 24.08.2018 nach vorheriger Zustimmung durch den Senat und der Deputation für Inneres die Freigabe von Planungsmitteln i.H.v. 470 TEUR (2018: 290 TEUR, 2019: 180 TEUR) durch den Haushalts- und Finanzausschuss.

Die BSAG hat als Gesamtprojektsteuerer für die Erstellung der Vorentwurfsplanung eine Projektgruppe unter Beteiligung der Polizei, des Senators für Inneres, Immobilien Bremen (IB) und der beauftragten externen Planer einberufen. In einem interaktiven Prozess wurden die Raumbedarfe, Arbeitsbeziehungen, Verkehrswege und Erreichbarkeiten sowie die spezifischen Anforderungen der Polizei in ein Raumprogramm und anschließend in eine Grundrissplanung überführt. Ergebnis ist, dass sämtliche Anforderungen der Polizei optimal gelöst werden konnten, sodass auf dieser Basis ein modernes und zukunftsweisendes Polizeikommissariat entstehen kann.

Nach Vertiefung der Planung liegt jetzt die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung (LP 2 der HOAI, vergleichbar der ES-Bau) vor. Die Investitionskosten für das Bürogebäude der Polizei - das den aktuellen Standards der Energieeinsparverordnung entspricht (EnEV) - und für das Parkdeck wurden seitens der BSAG auf Grundlage der Kostenschätzung der externen Planer auf rund 15,13 Mio. EUR brutto beziffert. Die Investitionskosten setzen sich zusammen aus Planungs- und Baukosten sowie einem Aufschlag für Wagnis und Gewinn in Höhe von 2,5%, den die BSAG gemäß ihres Öffentlichen Dienstleistungsauftrages (ÖDLA) aus beihilferechtlichen Gründen erheben muss. Des Weiteren wurde bei den Baukosten eine

jährliche Preissteigerung in Höhe von 3,4% für 2 Jahre bis zum Baubeginn im Jahr 2021 berücksichtigt. Möglicherweise eintretende Risiken, wie z.B. aus Auflagen der Genehmigungsbehörde, der Verlängerung der Bauzeit aufgrund äußerer Umstände oder widererwartend hohe Submissionsergebnisse, sind hier nicht als Risikokostenpositionen enthalten.

	Bürogebäude	Parkdeck	Summe
Baukosten (KG 200-600)	7.732.329,87	1.196.568,07	8.928.897,94
Preissteigerung 6,8%	525.798,43	81.366,63	607.165,06
Baunebenkosten (KG 700)	2.510.000,00	358.000,00	2.868.000,00
Summe netto	10.768.128,30	1.635.934,70	12.404.063,00
Wagniszuschlag 2,5%	269.203,21	40.898,37	310.101,57
Gesamtsumme netto	11.037.331,51	1.676.833,07	12.714.164,57
Gesamtsumme brutto	13.134.424,50	1.995.431,35	<b>15.129.855,84</b>

Die im Vergleich zur ersten überschlägigen Kostenannahme der Machbarkeitsstudie erhöhten Kosten ergeben sich insbesondere aus der Vertiefung der Planung unter Berücksichtigung der Bedarfsanforderungen und aus eingetretenen Kostensteigerungen aufgrund der aktuellen Baukonjunktur. Bei der ersten überschlägigen Kostenannahme wurde ein Vergleichswert (Preis pro Kubikmeter) für einen Neubau eines Bürogebäudes mittleren Standards zugrunde gelegt. Im Rahmen der weiteren Detaillierung der Planung erfolgte für die Kostenschätzung die Detaillierung bis zur dritten Gliederungsebene der Kostengruppen nach DIN 276, so dass nun bereits konkrete Massen-/Mengenangaben mit aktuellen Einheitspreisen die Grundlage für die Berechnung bilden.

Zudem ist die Kostensteigerung auch auf die spezifischen technischen und qualitativen Anforderungen der Polizei sowie die notwendigen Sicherheitsstandards (z.B. Sicherheitsschleusen) für ein Polizeikommissariat im Vergleich zu einem Bürogebäude mittleren Standards, das die Grundlage für die überschlägige Kostenannahme bildete, zurückzuführen. So ist z.B. der Einbau einer kostenintensiven Sicherheitsverglasung (durchschuss- und durchwurfhemmende Außenfenster und -türen) im Erdgeschoss erforderlich, was wiederum eine Teilklimatisierung des Gebäudes nach sich zieht. Die Polizei benötigt einen Zellentrakt und Abstellflächen für Dienst-Kfz und stellt höhere Anforderungen an Datennetze und technische Ausstattung (Videotechnik).

Ein weiterer Grund für die Kostensteigerung ist die Erhöhung der Mietfläche des Bürogebäudes auf nunmehr rund 2.800 m<sup>2</sup>. Für die überschlägige Kostenannahme ist man noch von einer Mietfläche von rund 2.200 m<sup>2</sup> ausgegangen. Grund für die Flächensteigerung ist jedoch nicht die Erhöhung der Nutz- bzw. Bedarfsfläche für die Büronutzung der Polizei. Die vorliegende Grundrissplanung weist nur sehr geringe Abweichungen zur ursprünglichen Sollflächenbedarfsplanung der Polizei für die geplanten Aufgaben bzw. Personalstärken des PK West aus. Die Erhöhung der Mietfläche beruht vielmehr auf einem im Vorfeld zu niedrig gewählten und im Nachhinein als unzureichend festgestellten Aufschlagfaktor für Verkehrsflächen, für Nebenräume (wie WCs und Abstellräume) sowie für Technikflächen. Dazu kommen planerische Aspekte für eine sinnvolle Darstellung von funktionalen Raumabfolgen und -beziehungen sowie für die Anordnung von Nebenräumen, wie WCs und Abstellräumen, die zur Erhöhung der Mietfläche führten.

Zudem wurde in der überschlägigen Kostenannahme der Machbarkeitsstudie die aus Inflation und Preisentwicklung des Marktes resultierende Preissteigerung bis zum Baubeginn im Jahr 2021 nicht berücksichtigt.

Die Entscheidung für das Neubauprojekt PK West muss auf Basis des vorliegenden Planungsstands (entspricht der ES-Bau) erfolgen, da die Gesamtprojektierung zwingend auf die Zeitplanung der BSAG ausgerichtet ist. Dies stellt eine Ausnahme von der RLBau dar, da für Baumaßnahmen oberhalb von 3 Mio. EUR grundsätzlich eine Entwurfsunterlage Bau (EW-Bau) Grundlage der Entscheidung sein soll. Die BSAG muss allerdings den Neubau des Betriebshofes und der Umsteiganlage in Bremen Gröpelingen spätestens Ende 2022 fertiggestellt haben, da dann die neuen breiteren Straßenbahnen zum Einsatz kommen, für die der Neubau zwingend erforderlich ist. Um dieses Ziel zu erreichen, muss Anfang Juli 2019 der Bauantrag für die Maßnahme gestellt werden. Dafür ist eine abschließende Entscheidung hinsichtlich der Integration des Polizeikommissariats West in den Neubau der BSAG erforderlich. Andernfalls würde die BSAG den Neubau ohne das Polizeigebäude realisieren und dementsprechend eine alternative Planung zur Genehmigung vorlegen.

## **B. Lösung**

Es wird angestrebt, die Flächen für die polizeiliche Nutzung von der BSAG errichten zu lassen und dann zu mieten. Besonderheit der Berechnung der Miete für das Bürogebäude der Polizei und das Parkdeck ist der Sachverhalt, dass die BSAG als von Bremen beauftragte Bremische Gesellschaft für den öffentlichen Nahverkehr aufgrund von EU-rechtlichen Auflagen dazu verpflichtet ist, keine über das Kerngeschäft hinausgehenden Risiken in einem etwaigen „Drittgeschäft“ einzugehen. Dies führt zu der Notwendigkeit, dass die gesamten Herstellungskosten in einem Mietvertrag mit jetzt zu definierender Laufzeit vollständig zu refinanzieren sind.

Eine Mietkalkulation nach Maßgabe eines privaten Investors scheidet aus, da dieser die Amortisation für derartige Investitionsprojekte, trotz einer festen Mietvertragslaufzeit von 5-15 Jahren, über 50 oder mehr Jahre kalkuliert bzw. den Restwert der Immobilie nach Ablauf der Miete in seine Kalkulation einbezieht. Ein Vergleich mit einer ortsüblichen Miete für eine Bürofläche kann daher hier nicht vorgenommen werden.

Nach ausführlicher Diskussion dieser Finanzierungsproblematik mit der BSAG und der Senatorin für Finanzen soll die Mietvertragslaufzeit zunächst 20 Jahre, nebst einer Verlängerungsoption von 10 Jahren, betragen. Sollte die Mieterin den Mietvertrag nach 20 Jahren beenden, fällt eine Restzahlung an. Diese ergibt sich aus der Differenz der durch die BSAG für einen Zeitraum von 30 Jahren kalkulierten Miete abzüglich der durch die Mieterin für 20 Jahre gezahlten Miete unter Berücksichtigung möglicher Zinseffekte aufgrund von Umfinanzierungen.

Aus heutiger Sicht ist es im Interesse der BSAG und der Polizei, das Mietverhältnis auch über den 30 Jahreszeitraum hinaus fortzuführen. Ein Mietzins ist unter Berücksichtigung des abgezahlten Investitionsbetrages vor Ablauf der Mietdauer neu zu verhandeln.

Der Mietkalkulation liegen ein Zeitraum von 30 Jahren und ein Finanzierungszinssatz über 30 Jahre in Höhe von 2,5% zu Grunde. Zudem wurden die bereits im Haushalt bewilligten

Planungskosten in Höhe von 470 TEUR von den zu finanzierenden Investitionskosten abgezogen. Für eine jährliche Instandsetzungsvorauszahlung geht man von 1,25% der Investitionskosten aus. Für die Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung werden 3,50 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt. Diese Vorauszahlungen sollen nach den tatsächlich anfallenden Kosten abgerechnet werden. Zudem berechnet die Immobilien Bremen ein Honorar in Höhe von 2,4% der Miete. Die Mietfläche für das Bürogebäude der Polizei beträgt 2.807 m<sup>2</sup>. Daraus ergeben sich folgende Mietparameter:

Mietfläche Büro	2.807 m <sup>2</sup>
Miete (Tilgung + Zins)	17,31 EUR/m <sup>2</sup>
Instandsetzungsvorauszahlung	4,87 EUR/m <sup>2</sup>
Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlung	3,50 EUR/m <sup>2</sup>
IB-Honorar	0,42 EUR/m <sup>2</sup>

Für das Parkdeck beträgt die Mietfläche 1.527 m<sup>2</sup>. Folgende Mietparameter ergeben sich:

Mietfläche Parkdeck	1.527 m <sup>2</sup>
Miete (Tilgung + Zins)	4,86 EUR/m <sup>2</sup>
Instandsetzungsvorauszahlung	0,09 EUR/m <sup>2</sup>
IB-Honorar	0,12 EUR/m <sup>2</sup>

Die hier kalkulierte Miete basiert auf der aktuell vorliegenden Kostenschätzung. Die tatsächlich anfallende Miete wird jedoch nach Baufertigstellung und Abrechnung des Neubaus berechnet, so dass es hier noch zu Anpassungen kommen kann.

Nach Fertigstellung des PK West kann perspektivisch der fremdangemietete Standort Walle verkleinert und der bisherige Standort Gröpelingen (SVIT Immobilie) abgemietet werden. Zu den finanziellen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden, da sie abhängig von späteren tatsächlichen Abmietungsmöglichkeiten stehen.

Die Integration des PK West im Neubauvorhaben der BSAG an der Gröpelinger Heerstraße ist vor allem aufgrund der besonderen Funktion des Polizeikommissariats und den damit einhergehenden Anforderungen an dessen Lage zu begründen. Das neu zu errichtende Polizeikommissariat soll als zentraler, durchgehend geöffneter 24/7-Standort für die Anzeigenaufnahme, die Bündelung der 110-Einsatz- und Schwerpunktkräfte sowie das regionale Kriminalkommissariat aufgebaut werden. Daher muss der Standort sowohl den räumlichen und taktischen Erfordernissen der geplanten Kräftekonzentration Rechnung tragen, als auch die Anforderung an eine für den Bürger gut erreichbare Lage erfüllen. Eine direkte Anbindung an Verkehrsknotenpunkte und Hauptstraßen ist daher eine zwingende Voraussetzung. All diese Anforderungen sind am geplanten Standort für den BSAG-Neubau erfüllt.

Ein weiterer Vorteil der Integration des PK West in das Neubauvorhaben der BSAG ist, dass es monetäre Synergieeffekte durch die gemeinsame Planung und Bau von Polizei- und Betriebsgebäude der BSAG geben wird, die jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht zu beziffern sind. Zudem ist die Stadtgemeinde Bremen zu 100% an der BSAG beteiligt, sodass diese die Funktion des öffentlichen Bauherrn wahrnehmen kann. Eine separate öffentliche

Ausschreibung der Neubauleistungen für die Flächen der Polizei am freien Markt ist somit nicht erforderlich.

Die Realisierung eines gemeinsamen Neubaus für die BSAG und die Polizei in Gröpelingen wird von der Ortspolitik und der Stadtplanung sehr begrüßt. Im Rahmen der Planungsgespräche wurde deutlich, dass durch die Integration des Polizeikommissariats in den Neubau der BSAG und die damit verbundene Architektur eine städtebauliche Aufwertung des durch strukturschwäche geprägten Stadtteils zu erreichen sei. Insgesamt hat das gemeinsame Projekt von Polizei und BSAG enorme strategische und funktionale Vorteile und würde für Bürger und Bürgerinnen eine erhebliche Verbesserung zum Status Quo bedeuten. Im Ergebnis würde somit für Bremen eine wirtschaftlich vorteilhafte Lösung erzielt. Zudem besteht ein direkter Sicherheitsgewinn für einen kriminalitätssensiblen Standort eines Endhaltestellenpunktes bzw. Umsteigeorts von und in Richtung Bremen Nord und dies für 24 Stunden an jedem Tag des Jahres.

### **C. Alternativen**

Im Rahmen der Planungen wurden weitere Alternativen für die Realisierung eines PK West geprüft.

Zunächst wurde die Alternative des Erwerbs des auf dem Betriebsgelände der BSAG befindlichen Bürogebäudes und der Parkfläche für die Polizei durch das Sondervermögen Immobilien und Technik erörtert. Diese schied jedoch aus, da die BSAG u.a. aufgrund von Sicherheitsbedenken im hochsensiblen Bereich ihres Betriebshofes ein ureigenes Interesse an der Mitbestimmung des Mieters der auf dem Gelände der BSAG befindlichen Büroflächen und des Parkdecks hat. Daher ist ein Verkauf des in den Gesamtbaukörper des Betriebshofes der BSAG integrierten Bürogebäudes sowie des sich in Insellage auf dem BSAG-Grundstück befindlichen Parkhauses aus Sicht der BSAG nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund kommt hier nur die Anmietung und der Verbleib des Eigentums an Bürogebäude und Parkdeck bei der BSAG in Frage.

Des Weiteren wurde gemeinsam mit der Immobilien Bremen und der Polizei auf Basis der künftigen qualitativen und quantitativen Raumbedarfe der Polizeikommissariate ein Abgleich mit den vorhandenen Polizeistandorten und deren Entwicklungspotentialen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass für das geplante Polizeikommissariat West die vorhandenen Polizeistandorte im Bremer Westen aufgrund der begrenzten Raumkapazitäten und/oder der dezentralen Lage nicht den polizeitaktischen Anforderungen entsprechen. Auch eine Erweiterung bestehender Raumkapazitäten ist aus o.g. Gründen nicht möglich.

Eine weitere Alternative wäre die Anmietung einer Liegenschaft aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT). Hier wurden unter Einbindung der IB verschiedene andere Standortalternativen im Bremer Westen geprüft. Am Standort Schiffbauerweg 4 (SVIT-Immobilie) ist durch den Verlauf der Hafenbahnstrecke und der Tatsache, dass diese mehrmals täglich den Bahnübergang der Ludwig-Plate-Str. zu/von der Stapelfeldstr. (Hafenrandstraße) blockiert, für ein Polizeikommissariat ungeeignet, da insbesondere der 8-Minuten-Standard für die Einsatzfahrzeuge nicht gewährleistet werden kann. Eine Anfrage beim Umweltbetrieb Bremen hinsichtlich der (Teil-) Nutzung des jetzigen Friedhofsgeländes in

Gröpelingen für einen etwaigen Neubau wurde ebenfalls erfolglos geprüft. Ergebnis ist, dass entsprechende Flächen, die den quantitativen und qualitativen Flächenbedarfen sowie den lagespezifischen Anforderungen der Polizei für ein Polizeikommissariat im Westen der Stadt entsprechen, nicht zur Verfügung stehen.

Die Alternative einer marktseitigen Anmietung entsprechender Büroflächen bei einem Investor wurde ebenfalls geprüft. Dafür wurde durch die IB eine Zeitungsanzeige zur Flächensuche in Gröpelingen geschaltet. Die wenigen eingegangenen Angebote, wurden geprüft und festgestellt, dass keine Angebote abgegeben wurden, die den Anforderungen der Polizei hinsichtlich Flächenbedarf und strategischer Lage für das PK West entsprachen.

Des Weiteren wurde die theoretische Alternative eines Neubaus durch Immobilien Bremen auf einem SVIT-Grundstück geprüft. Diese Variante scheidet jedoch aus, da keine geeigneten Grundstücke bzw. Angebote in einer für die Polizei strategisch akzeptablen Lage zur Verfügung stehen. Des Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass es bei einem Eigenbau durch Immobilien Bremen nicht zu Kosteneinsparungen kommen würde, da hierbei erhöhte Honorarkosten zu erwarten wäre. Zudem würde sich die Umsetzung des Vorhabens um 1-2 Jahre verzögern, da die Planungen für die Integration des PK West in dem Neubauvorhaben der BSAG schon weit fortgeschritten sind.

Die Alternativenprüfung macht deutlich, dass die Realisierung des PK West - und damit die Umsetzung der Polizeireform 2600 mit dem Ziel der Konzentration auf wenige Großstandorte - nur durch die Integration in das Neubauvorhaben der BSAG möglich ist, da kein anderer geeigneter Standort für das PK West zur Verfügung steht und andere Realisierungsmöglichkeiten ausscheiden.

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

Auf Basis der oben dargelegten Mietparameter ergibt sich ab dem Jahr 2023 eine jährliche Miete in Höhe von insgesamt rund 972 TEUR für Bürogebäude und Parkdeck, die haushaltsrechtlich abgesichert werden muss:

	<b>Bürogebäude: 2.807 m<sup>2</sup></b>			<b>Parkdeck: 1.527 m<sup>2</sup></b>			<b>Gesamt</b>
	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR / Monat	EUR / Jahr	EUR/ m <sup>2</sup>	EUR / Monat	EUR / Jahr	EUR / Jahr
Miete (Tilgung + Zins)	17,31	48.589,17	583.070,04	4,86	7.421,22	89.054,64	<b>672.124,68</b>
Instandsetzungs-vorauszahlung	4,87	13.670,09	164.041,08	0,09	137,43	1.649,16	<b>165.690,24</b>
Betriebs- und Nebenkosten-vorauszahlung	3,50	9.824,50	117.894,00	0	0	0	<b>117.894,00</b>
IB-Honorar	0,42	1.178,94	14.147,28	0,12	183,24	2.198,88	<b>16.346,16</b>
<b>Gesamt</b>	<b>26,10</b>	<b>73.262,70</b>	<b>879.152,40</b>	<b>5,07</b>	<b>7.741,89</b>	<b>92.902,68</b>	<b>972.055,08</b>

Dementsprechend ist für den Gesamtmietzeitraum von 30 Jahren (01.1.2023 – 31.12.2052) die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von rund 29.161.652 EUR erforderlich.

Zur Finanzierung der Maßnahme ist in den Jahren 2023 bis 2052 eine Vorabdotierung im Haushalt des Landes notwendig, da die Maßnahme nicht im Rahmen der aktuellen Orientierungswerte der Finanzplanung dargestellt ist. Die Senatorin für Finanzen weist daraufhin, dass in diesem Haushalt bereits Vorbelastungs-/ Vorabdotierungsbeschlüsse des Senats im Umfang von 46,0 Mio. EUR in 2023, 32,4 Mio. EUR in 2024, 32,1 Mio. EUR in 2025 und 31,8 Mio. EUR in 2026 bestehen (Stand 11.03.2019) bestehen. Die jetzt vom Ressort beantragte Vorabdotierung wird diesen Stand weiter erhöhen.

Die erforderliche Verpflichtungsermächtigung bildet den Rahmen für den Abschluss des Mietvertrages. Mit Baufertigstellung werden die tatsächlich angefallenen Investitionskosten abgerechnet und auf eine Miete umgelegt, so dass es hier noch einmal zu Anpassungen kommen kann.

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

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

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

### **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. Beschlussvorschläge**

1. Der Senat nimmt den Sachstand zum geplanten Polizeikommissariat West im Kontext des Neubauvorhabens der BSAG in Gröpelingen zur Kenntnis und stimmt der Anmietung durch die Polizei zu.
2. Der Senat stimmt der Vorabdotierung der Mittel im Haushalt des Landes für die Maßnahme „PK-West“ in Höhe von 972 TEUR p. a. für die Jahre 2023 bis 2052 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2022/2023 und der Fortschreibung der Finanzplanung ab 2024 die Maßnahme Priorität 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 den Senator für Inneres die Deputation für Inneres zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über die Senatorin für Finanzen einzuholen.

## PK West Anlage zur Vorlage des Senats

2022 – P33

Die BSAG errichtet im Zuge des Neubaus des Betriebshofes Gröpelingen auf dem Betriebsgelände der BSAG auch ein Polizeikommissariat samt Parkdeck für die Polizei Bremen. Die entsprechenden besonderen Rahmenbedingungen des vereinbarten Mietverhältnisses wurden bereits in der Senatsvorlage vom 9.4.2019 ausführlich dargelegt. Im Sinne der Synergie der beiden Maßnahmen wurden und werden die notwendigen Ausschreibungen für beide Bauvorhaben mit klarer kostenträgergerechter Teilung gemeinsam am Markt angefragt.

Seitens der Bremer Straßenbahn AG wurden für weitere Maßnahmeteile der Gesamtmaßnahme (Straßenbahnwerkstatt + PK West) Vergaben diverser, insbesondere technischer Gewerke, durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vergaben ist festzustellen, dass die vergebenen Maßnahmeteile den Umfang der Kosten aus der vertieften Kostenschätzung von 2019 teils weit übersteigen. Zudem sind im bisherigen Baufortschritt unvorhergesehene Mehraufwendungen entstanden, welche im Folgenden näher beschrieben werden.

Mit den derzeit durch Vergaben und submittierte Leistungen gebundenen Mitteln wird der zuvor für die Gesamtmaßnahme bewilligte Finanzrahmen von 15,13 Mio. € brutto derzeit noch nicht überschritten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die bisher genehmigten Mittel, die bisher verausgabten Mittel und die noch benötigten Mittel (verpflichtete und nicht verpflichtete Mittel) sowie die Mehrkosten in TEUR brutto dargestellt.

in TEUR Brutto	Budget	Verpflichtet Mittel	Offen Mittel	Prognose Baukosten	Delta
Polizeikommissariat West	13,80	14,59		18,49	4,69
Parkdeck	1,33	0,3		2,08	0,75
Summe	15,13	14,89	0,38	20,57	5,44

Die vertiefte Kostenschätzung mit dem Preisstand 2018 erfolgte auf Basis der Entwurfsplanung mit Stand April 2018. Im Hinblick auf die Baupreisentwicklung erfolgte bereits 2019 eine Indizierung der Kosten auf das Jahr 2021 bzw. 2022 in Abstimmung mit den senatorischen Behörden für Finanzen und Inneres von insgesamt 6,8%.

Unter Zugrundelegung der bisher vergebenen Gewerke ist im Hinblick auf das Teilprojekt PK West aktuell erkennbar, dass die Maßnahmenkosten des Teilprojektes das bewilligte Budget der Baukosten überschreiten werden. Aufgrund der Verwerfungen im Markt und der Notwendigkeit Vergaben teils mehrfach durchzuführen ist derzeit mit einer Fertigstellung im 4. Quartal 2023 zu rechnen.

## **Aspekte für die Kostenerhöhung sind:**

### **1. Allgemeine außerordentliche Baupreissteigerungen**

In der vertieften Kostenschätzung mit Preisstand 2018 wurde eine Kostensteigerung von 6,8% pro Jahr bis zum Baubeginn 2021 einkalkuliert (ursprünglicher Ansatz BSAG 17%). Mit Blick auf die aktuelle Preissteigerung im Bausektor ist jedoch festzustellen, dass diese Indizierung deutlich zu gering angesetzt war. Die reale Baupreissteigerung von 2018 bis Mai 2022 beträgt bereits rund 35 % gem. Statistischem Bundesamt

[\(\[Preisindizes für die Bauwirtschaft - Fachserie 17 Reihe 4 - Mai 2022 \\(2. Vierteljahresausgabe\\)\]\(https://www.destatis.de/DE/Home/Home.html\) \(\[destatis.de\]\(https://www.destatis.de\)\)\).](https://www.destatis.de/DE/Home/Home.html)

In den nun vorliegenden Angeboten (70% der Gesamtleistung) ist jedoch davon auszugehen, dass kalkulatorisch bereits das Preisniveau des Jahres 2022 bzw. 2023 berücksichtigt wurde, da die Bauzeit im Wesentlichen in diesem zeitlichen Bereich liegt. Zu berücksichtigen ist im Vergleich daher, insbesondere für die technischen Gewerke, eine weitere Jahresscheibe und somit eine eingeflossene Preissteigerung von ca. 45% gegenüber der seinerzeit indizierten Steigerung von 6,8%.

Eine Preisentwicklung in dieser Größenordnung war zum Zeitpunkt der damaligen Kostenschätzung nicht zu erwarten. Die diversen Entwicklungen, welche maßgeblich zu dieser außergewöhnlichen Preissteigerung (Corona, Ukraine-Krieg, Störung der Lieferketten) beigetragen haben, konnten seinerzeit nicht vorausgesehen werden.

### **2. Erhöhte Submissionsergebnisse aufgrund mangelndem Wettbewerb bzw. Bieterinteresse**

Zwischenzeitlich wurden über Ausschreibungen u.a. nachstehende Gewerke am Markt angefragt.

Festzustellen bleibt, dass in manchen Bereichen die derzeitige Marktlage offensichtlich nur einen eingeschränkten Wettbewerb zulässt und dementsprechend deutlich höhere Angebote als erwartet eingegangen sind. Soweit die Vergabeverfahren es erlauben, wurde versucht durch Nachverhandlungen und das Aufheben von Vergabeverfahren bessere Bedingungen zu erreichen.

Beispielhaft hierzu Erläuterungen zu einzelnen Gewerken:

#### **Metallbau Fenster**

Für die Fenster des Werkstattgebäudes sowie der Polizei sind zwei Vergabeverfahren durchgeführt worden.

- *EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb:*  
Im Rahmen der Ausschreibungen sind keine Angebote eingegangen.
- *EU-weites Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb:*  
Im Rahmen der zweiten Ausschreibung sind fünf Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert worden. Es ging nur ein Angebot ein, das deutlich über der Kostenberechnung lag.

- Das vorliegende Angebot wurde nachverhandelt und konnte preislich optimiert werden.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Metallbau Fenster wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 624 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Der Bieter wurde mit einem Angebotspreis von rd. 898 TEUR brutto beauftragt. Damit liegt das Angebot 44 % über der Kostenberechnung.

#### Tabellarische Darstellung der Kosten

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Angebot</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	624 TEUR	898 TEUR	44 %

Die vorliegende deutliche Überschreitung im Teilprojekt Polizei ergibt sich vor allem aus den allgemeine Baupreissteigerungen und darüber hinaus den hohen Sicherheitsanforderungen an die Fenster der Polizei (weniger potentielle Anbieter).

Eine Beauftragung war zwingend notwendig.

Ohne die Fenster konnte der Meilenstein „Haus dicht“ nicht erreicht werden. Der beschriebene Meilenstein ist für die Folgegewerke wie die technischen Ausbaugewerke sowie die weiteren Innenausbauarbeiten ausschlaggebend und hätte zwingend zu einem deutlichen Bauzeitverzug geführt.

#### **Elektroinstallationsarbeiten**

Für die Elektroinstallationsarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei ist ein europäisches Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt worden. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes ging nur ein Teilnahmeeintrag ein. Eben jener Bieter hat das einzig vorliegende wertbare Angebot abgegeben.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Elektroinstallationsarbeiten wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 2.084 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Der einzige Bieter wurde mit einem Angebotspreis von rd. 2.989 TEUR netto beauftragt. Damit liegt das Angebot ca. 60% über der Kostenberechnung.

#### Detaillierte Aufteilung der Kosten je Teilprojekt:

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Auftragssumme</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	1.751 TEUR	2.510 TEUR	43 %

Eine Auswertung der Angebote von dem verantwortlich planenden Ingenieurbüro wurde durchgeführt. Insbesondere die angespannte Lage bei der Verfügbarkeit von Halbleitern (Stichwort: Halbleiterengpässe / Chipmangel) sowie fehlendes Granulat für die Ummantelung der Leitungen, (größte Lieferanten kommen aus der Ukraine) führten zur starken

Budgetüberschreitung.

Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt. Zudem wurde im Rahmen der Verhandlungsgespräche eine geringe Reduzierung der zu beauftragenden Summe erreicht.

Eine Beauftragung war zwingend notwendig.

Ein erneutes Vergabeverfahren hätte unweigerlich zu einer Bauzeitverzögerung geführt. Hierdurch wiederum wären mit Mehrkosten allein dadurch entstanden, dass weitere am Bau Beteiligte behindert worden wären und Mehrkosten hätten geltend machen können. Auch war nicht ersichtlich wie ein besseres Angebot hätte erreicht werden können, zudem der Beschaffungsmarkt derzeit so dynamisch ist, dass bei weiterem Aufschub einer Beauftragung weiter erhöhte Materialbeschaffungskosten zu erwarten gewesen wären.

Daher musste aufgrund des mangelnden Interesses am Markt, des insgesamt sehr schwierigen Marktumfeldes und der notwendigen Fertigstellung des Gesamtprojektes eine Vergabe erfolgen

### **Lüftungstechnikarbeiten**

Für die Lüftungstechnikarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei ist ein europäisches Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt worden. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes gingen zwei Teilnahmeeinträge ein. Eben diese Bieter haben die beiden wertbaren Angebote abgegeben.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Lüftungstechnikarbeiten wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 572 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Es wurden zwei Angebote abgegeben. Der günstigste Bieter wurde mit seinem finalen Angebotspreis von rd. 859 TEUR brutto beauftragt. Damit liegt das Angebot ca. 50% über der Kostenberechnung. Der Zweitbietende lag mit einem Angebotspreis von 934 TEUR brutto deutlich über dem Angebot des Erstbietenden.

#### Detaillierte Aufteilung der Kosten je Teilprojekt:

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Angebot</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	572 TEUR	859 TEUR	50%

Eine Auswertung der Angebote von dem verantwortlich planenden Ingenieurbüro wurde durchgeführt. Die Aussagekraft einer vertieften Preisprüfung gelangt, ob der außergewöhnlichen Marktlage und aufgrund des mangelnden Interesses am Markt, jedoch an seine Grenzen. Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt. Zudem wurde im Rahmen der Verhandlungsgespräche nach weiteren Einsparoptionen gesucht und letztlich eine Reduzierung um 1% der ursprünglichen Angebotssumme erreicht.

### **Schlosserarbeiten**

Für die Schlosserarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei ist ein europäisches Vergabeverfahren durchgeführt worden. Es sind drei Angebote eingegangen. Dabei war eine

große Spreizung zwischen den Angeboten festzustellen.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Schlosserarbeiten wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 69 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Der günstigste Bieter ist mit einem Preis von rd. 180 TEUR brutto beauftragt worden.

#### Detaillierte Aufteilung der Kosten je Teilprojekt:

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Beauftragung</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	69 TEUR	180 TEUR	161 %

Die vorliegende deutlichere Überschreitung ergibt sich zum einen durch die sehr deutlichen Stahlpreissteigerungen und zudem eine nicht passende Einschätzung des Aufwandes seitens der Planenden.

Eine Auswertung der Angebote von dem verantwortlich planenden Ingenieurbüro wurde durchgeführt. Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt, konnte jedoch nur für das Teilprojekt Betriebshof umgesetzt werden. Der Verzicht von Teilleistungen im Teilprojekt Polizei war nicht möglich, da sicherheitsrelevante oder elementare Einbauteile hätten entfallen müssen, um eine Kostenreduzierung zu erreichen.

Eine Beauftragung war zwingend notwendig. Ein erneutes Vergabeverfahren hätte unweigerlich zu einer Bauzeitverzögerung geführt.

#### **Mess- und Regelungstechnik**

Für die Mess- und Regelungstechnikerarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei ist ein europäisches Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt worden. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes ging nur ein Teilnahmeeintrag ein. Eben jener Bieter hat das einzig vorliegende wertbare Angebot abgegeben.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Mess- und Regelungstechnikerarbeiten wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 308 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Der Bieter ist mit einem Angebotspreis von rd. 458 TEUR brutto beauftragt. Damit liegt das Angebot ca. 49% über der Kostenberechnung.

#### Detaillierte Aufteilung der Kosten je Teilprojekt:

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Beauftragung</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	308 TEUR	458 TEUR	49%

Eine Auswertung der Angebote von dem verantwortlichen planenden Ingenieurbüro durchgeführt. Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt. Zudem wurde im Rahmen der Verhandlungsgespräche nach weiteren Einsparoptionen gesucht und letztlich eine Reduzierung um 1% der ursprünglichen Angebotssumme erreicht.

Eine Beauftragung war zwingend notwendig. Ohne die Mess- und Regelungstechnik können fast alle haustechnischen Großinstallationen nicht in Betrieb genommen werden. Der beschriebene Meilenstein ist für die Folgegewerke wie die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) ausschlaggebend für die weiteren Arbeiten und hätte zwingend zu einem deutlichen Bauzeitverzug geführt.

### **Dachabdichtungsarbeiten**

Für die Dachabdichtungsarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei sind zwei Vergabeverfahren durchgeführt worden.

- *EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb:*  
Im Rahmen der Ausschreibungen sind keine Angebote eingegangen.
- *EU-weites Verfahren ohne Teilnahmewettbewerb:*  
Im Rahmen der zweiten Ausschreibung sind 20 Firmen zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert worden. Es ging kein Angebot ein.
- Über eine erneute direkte Ansprache von Firmen konnten letztlich 2 Angebote eingeholt werden. Der Endpreis ist jedoch nur vorläufig, da für bestimmte Materialien eine Preisgleitklausel vereinbart werden musste. Die voraussichtlichen Risiken sind über den Prognosewert in die Gesamtsumme eingeflossen.

### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Dachdichtungsarbeiten wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 225 TEUR brutto (indiziert) berechnet.

Der günstigste Bieter hat ein Angebot mit einem Preis von rd. 236 TEUR brutto abgegeben. Damit liegt das Angebot 5 % über der Kostenberechnung.

### Tabellarische Darstellung der Kosten

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Angebot</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	225 TEUR	236 TEUR	5 %

Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt, ohne jedoch einen signifikanten Beitrag zur Kostenreduzierung liefern zu können.

Eine Beauftragung war zwingend notwendig. Ohne die Dachabdichtungsarbeiten kann der Meilenstein Haus dicht nicht erreicht werden. Der beschriebene Meilenstein ist für die Folgegewerke, wie die technischen Ausbaugewerke sowie den weiteren Innenausbau ausschlaggebend für die weiteren Arbeiten und hätte zwingend zu einem deutlichen Bauzeitverzug geführt. Auch war nicht ersichtlich, wie ein besseres Angebot hätte erreicht werden können.

### **Zaunanlage Fundamente**

Die Zaunfundamente im Bereich des Gleichrichterwerkes wurden zum Zeitpunkt der Kostenschätzung als einfache Punktfundamente angenommen. Tatsächlich sind jedoch aufgrund der im Rahmen der Gesamthöhenplanung des Geländes eine Kombination aus

Geländeabfangung und Fundamentierung notwendig geworden. Diese sind konstruktiv und vom Massenansatz her deutlich aufwändiger, aber zwingend notwendig. Die Kosten werden in diesem Bereich je zu 2/3 von der BSAG und 1/3 der Polizei getragen, die dargestellten Kosten sind somit nur der Anteil, der durch die Polizei zu tragen ist.

Für die Zaunfundamente ist ein Vergabeverfahren durchgeführt worden.

- *Eine nationale offene Ausschreibung:*  
Im Rahmen der Ausschreibungen ist nur ein Angebot eingegangen.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk Zaunfundamente wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 10 TEUR brutto (indiziert) berechnet. Der Bieter wurde mit einem Angebotspreis von rd. 74 TEUR brutto beauftragt. Damit liegt das Angebot 629 % über der Kostenberechnung.

#### Tabellarische Darstellung der Kosten

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Angebot</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	10 TEUR	74 TEUR	629 %

Eine Beauftragung war zwingend notwendig. Ohne die Zaunfundamente hätte die Arbeiten in dem Teilprojekt Umsteiganlage nicht finalisiert werden können und der Betrieb dieses wichtigen Nahverkehrsdrehkreuzes nicht in Betrieb gehen können.

#### **Erweiterter Rohbau**

Der erweiterte Rohbau wurde bereits in 2021 ausgeschrieben und vergeben und bildet als Einzelvergabe den größten Posten ab. Zum Zeitpunkt der Vergabe war der allgemeine Baupreisanstieg noch nicht so dynamisch wie im Jahr 2022, so dass eine signifikante Abweichung (16%) zur Kostenberechnung festzustellen war.

Für die erweiterten Rohbauarbeiten des Werkstattgebäudes sowie der Polizei ist ein Vergabeverfahren durchgeführt worden.

- *EU-weites Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb:*  
Im Rahmen der Ausschreibungen sind drei Angebote eingegangen.

#### *Finanzielle Eckdaten*

Das Gewerk erweiterter Rohbau wurde in der Kostenberechnung mit einer Summe von rd. 3.898 TEUR brutto (indiziert) berechnet. Der günstigste Bieter wurde nach Durchführung des Verhandlungsverfahrens mit einem Angebotspreis von rd. 4.437 TEUR brutto beauftragt. Damit liegt das Angebot 16 % über der Kostenberechnung.

#### Tabellarische Darstellung der Kosten

	<b>Kostenberechnung</b>	<b>Beauftragung</b>	<b>Abweichung</b>
<b>Polizei</b>	3.898 TEUR	4.437 TEUR	16 %

Eine Auswertung der Angebote von dem verantwortlichen planenden Ingenieurbüro wurde durchgeführt. Eine Prüfung etwaiger Alternativen bzw. der Verzicht auf Teilleistungen wurde durchgeführt, ohne jedoch einen signifikanten Beitrag zur Kostenreduzierung liefern zu können.

Eine Beauftragung war zwingend notwendig. Die erweiterten Rohbauarbeiten sind das Schlüssel- und Startgewerk für die Errichtung des PK West. Um die vorgegebenen Terminziele zu erreichen, ohne einen deutlichen Bauzeitverzug in Kauf zu nehmen, musste ein Baustart im Herbst 2021 erfolgen.

### **3. Nachträge / Mehrmengen / Planungsänderungen**

- Notwendige Planungsanpassungen aufgrund veränderter Anforderungen während des Planungsprozesses (wie z.B. Innenfenster zur Überwachung der Gewahrsamsräume; werden über das projektinterne Änderungsmanagement dokumentiert), sowie zuvor nicht benannter Zusatzanforderungen (wie z.B. EU-Vorgabe Fahnenmasten) sind derzeit mit ca. 56 TEUR in der Kostenaufstellung enthalten.
- Für die notwendigen Zellentüren liegt ein Nachtragsrichtpreisangebot über ca. 55 TEUR vor. Hier wurden im Rahmen der vertieften Kostenschätzung zu geringe Werte angenommen.
- Im Rahmen der Erdarbeiten kam es auch aufgrund der schwierigen Witterungslage im vergangenen Winter zu Mehrmengen im Erdbau, welche mit ca. 55 TEUR zu Buche schlagen.
- Im elektrotechnischen Bereich wurde die Anforderung eines Brekom-Anschlusses (37 TEUR) für die Polizei zunächst nicht kommuniziert, so dass dieser in der vertieften Kostenschätzung nicht berücksichtigt wurde.

### **4. Prognostizierte Mehrkosten nicht submittierter Gewerke**

Derzeit noch nicht veröffentlicht sind im folgenden aufgeführte Gewerke:

- Malerarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Putzarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten

Aufgrund der Erfahrungen der erhöhten Submissionsergebnisse aus den zuvor submittierten Vergaben und den oben beschriebenen Markt und Umfeldbedingungen wurde in nachstehender Zusammenstellung ein Aufschlag auf die bisherigen Kostenansätze dieser Gewerke berücksichtigt.

Das Parkdeck wurde in Abstimmung mit den Nutzern im Sinne einer maximalen Stellplatzanzahl und einer Split-Level-Lösung konzipiert.

Nachdem die Durchführung von zwei Vergabeverfahren (davon eins als Europäisches Vergabeverfahren) ohne Bieterinteresse erfolglos verlief, wurde eine komplette

Neukonzeption des Parkdecks unter der Prämisse der wirtschaftlichsten Konzeption (ebenerdige Erschließung in Modulbauweise) festgelegt, um Kosten einzusparen.

Derzeit läuft noch das Bauantragsverfahren für das neukonzipierte Parkdeck. Die Marktanfrage hierzu wird voraussichtlich Anfang 2023 erfolgen.

### **5. Abweichung Kostenschätzung /Kostenberechnung**

Grundlage der ersten Senatsbefassung war eine sog. vertiefte Kostenschätzung. Die später erstellte Kostenberechnung, welche maßgeblich für die Honorarberechnungen und die Betrachtung der Baukostenabweichungen ist, wies bereits eine Abweichung von rd. 384 TEUR aus. Die rund 384 TEUR müssen durch die vorliegende Senatsvorlage ebenfalls finanziert werden.

### **6. Aufschlag für etwaige Nachträge / Mehrmengen**

Es wird vorgeschlagen, im Rahmen der jetzigen Befassung die erwartete Vergabesumme um 10% zu erhöhen, um etwaiger Nachträge und Mehrmengen nach intensiver Prüfung ohne weitere Gremienbefassungen beauftragen zu können.

Natürlich wird seitens der Bauüberwachung und Projektsteuerung alles daran gesetzt, diese Mehrmittel nicht verauslagern zu müssen, jedoch zeigen die Erfahrungen anderer Bauprojekte, dass leider mit einer gewissen Menge an nicht abweisbaren Nachträgen und Mehrmengenmeldungen gerechnet werden muss.

Die Gesamtabweichung der erwarteten Mehrkosten beträgt ohne die unter 6. erwähnten Kosten gegenüber der Kostenberechnung rund 34%.

### **7. Zusammenfassung**

in TEUR Brutto	Budget	Verpflichtete Mittel	Offen Mittel	Prognose Baukosten	Delta
Polizeikommissariat West	13,80	14,59		18,49	4,69
Parkdeck	1,33	0,3		2,08	0,75
Summe	15,13	14,89	0,38	20,57	5,44

Risikoaufschlag für Nachträge / Mehrmengen am Bau	10%	2.058
Prognose inkl. Risikoaufschlag		22.633
2,5% Wagnis-/Gewinnzuschlag BSAG	2,5%	566
<b>Prognose inkl. o.g. Zuschläge</b>		<b>23.199</b>

Im Vergleich zu den bereits freigegebenen Mittel besteht ein Finanzierungsdelta von 8.069 TEUR brutto unter Berücksichtigung des Risikoaufschlags sowie des Wagniszuschlags der BSAG.