

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.12.2023

„Mietvertragsverlängerungen Justizzentrum Am Wall“

A. Problem

Der angemietete Gebäudekomplex des Justizzentrums Am Wall in Bremen bestehend aus den Grundstücken Am Wall 201 (Altbau) sowie Am Wall 198/199 (Neubau) wird bereits seit 2004 / 2008 durch die Fachgerichte und das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen genutzt und erfüllt die aktuellen Anforderungen für den Geschäftsbetrieb der Gerichte. Die Verträge enden zum 30.06.2024 bzw. zum 30.04.2024 und sollen jeweils bis zum 30.06.2034 verlängert werden.

Die Zusammenführung von insgesamt acht Gerichten sowie dem Staatsgerichtshof mit ihren dienstlichen Räumlichkeiten und insgesamt 10 gemeinsam genutzten Sitzungssälen im Justizzentrum Am Wall haben diverse Synergieeffekte gebracht und sich bewährt. Die Besonderheit des Justizzentrums besteht insbesondere in der Installation einer gerichtsübergreifenden gemeinsamen Verwaltung. Hierunter fallen beispielhaft der gemeinsame Betrieb einer zentralen Information im Eingangsbereich nebst gemeinsamem Wachtmeisterdienst, gemeinsamer Rechtsantragstellen, Bewirtschaftung der Justizbibliothek und ein zentrales Sitzungssaalmanagement. Weitere Synergien werden durch Bündelung der Angelegenheiten der Gerichtsverwaltung erreicht, hier werden Aufgaben übergreifend in gemeinsamen Referaten (Personal, Haushalt/Controlling und Organisation) bearbeitet.

Neben den gemeinschaftlich genutzten Flächen, wie den zentralen Sitzungssälen, Besprechungsräumen, Rechtsantragstellen und der zentralen Information im Eingangsbereich, stehen den Gerichten in beiden Gebäudeteilen des Justizzentrums Am Wall insgesamt 205 Arbeitsplätze zur Verfügung. Dem gegenüber steht die nachfolgend aufgeschlüsselte Personalbesetzung in den einzelnen Gerichten:

Gericht	Kopfzahl Vollbesch.	Kopfzahl Teilzeit	Kopfzahl insg.
Oberlandesgericht	25	13	38
Oberverwaltungsgericht	7	8	15
Verwaltungsgericht	28	15	43
Finanzgericht	12	3	15
Landessozialgericht	10	3	13
Sozialgericht	26	17	43
Landesarbeitsgericht	4	5	9
Arbeitsgericht	17	12	29
Gesamt	129	76	205

Etwaige Spitzen in der Besetzung der einzelnen Gerichte oder Erhöhungen der Teilzeitquote mit entsprechender Erhöhung der Kopfzahl der Beschäftigten insgesamt werden durch Desk-Sharing-Modelle in Verbindung mit mobiler Arbeit kompensiert.

Neben den dargestellten Synergien fügt sich das Justizzentrum Am Wall zudem nahtlos in den Gesamtgebäudekomplex der sog. „Justizdüne“ ein, zu der insbesondere das Land- und Amtsgericht sowie die Staatsanwaltschaft Bremen zählen. Die einzelnen Gebäude sind sämtlich über Brückenübergänge verbunden, so dass unter Wahrung der Sicherheitsanforderungen die Zusammenarbeit der einzelnen Dienststellen ermöglicht wird. Neben der gemeinsamen Nutzung von Sitzungssälen und Besprechungsbereichen, können so auch Ressourcen im Bereich Personal, Archivflächen sowie der IT-Infrastruktur übergreifend genutzt werden. Mit Einführung der elektronischen Gerichtsakte wurde im Justizzentrum Am Wall eine zentrale Scanstelle eingerichtet, in der Papiereingänge gescannt und anschließend den Fachverfahren aller Gerichte auf der Gerichtsdüne zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund sollen, auch im Hinblick auf eine bürgernahe Justiz für alle Fachbereiche an einem Standort und zur Verstetigung der erreichten Synergien, die Mietverträge für die genannten Objekte des Justizzentrums Am Wall verlängert werden.

B. Lösung

Der Mietvertrag für das Gebäude Am Wall 201 (Altbau) endet zum 30.06.2024. Weitere Mieteroptionen zur Vertragsverlängerung bestehen nicht. Der aktuelle Mietzins der Indexkaltmiete beträgt bei einer Gesamtfläche von 4.500 qm insgesamt 55.071,32 EUR

monatlich, dies entspricht einer rechnerischen Quadratmetermiete von 12,24 EUR/qm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein monatlicher Mietanteil für das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen in Höhe von 13.365,81 EUR vom Land Niedersachsen getragen wird, sodass der zu berücksichtigende monatliche Mietanteil 41.705,51 EUR zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 13.117,73 EUR (Nebenkostenvorauszahlung nebst Verwalterhonorar Immobilien Bremen in Höhe von 2,4 %) bzw. 500.466,12 EUR p. a. zuzüglich genannter Nebenkosten in Höhe von 157.412,76 EUR beträgt.

Der Mietvertrag soll bis zum 30.06.2034 inklusive eines zweifachen Mieteroptionsrechts zur Vertragsverlängerung von jeweils fünf Jahren zu unveränderten Konditionen verlängert werden. Im Rahmen der Vertragsverlängerung wird sich der Vermieter zudem verpflichten, den Teppichboden auszutauschen und die Beleuchtung durch LED-Beleuchtung zu ersetzen. Mietbeginn für die Folgeanmietung soll der 01.07.2024 sein.

Der Mietvertrag für das Gebäude Am Wall 198/199 (Neubau) endet zum 30.04.2024. Es besteht noch eine Mieteroption zur Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Der aktuelle Mietzins der Indexkaltmiete beträgt bei einer Gesamtfläche von 4.237 qm 51.246,37 EUR monatlich zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 11.944,91 EUR (Nebenkostenvorauszahlung nebst Verwalterhonorar Immobilien Bremen in Höhe von 2,4 %) bzw. 614.956,44 EUR p. a. zuzüglich genannter Nebenkosten in Höhe von 143.338,92 EUR. Der ausgewiesene Mietzins entspricht einer rechnerischen Quadratmetermiete von 12,09 EUR/qm.

Der Mietvertrag soll bis zum 30.06.2034 inklusive eines zweifachen Mieteroptionsrechts zur Vertragsverlängerung von jeweils fünf Jahren zu unveränderten Konditionen verlängert werden. Da beide Gebäudeteile aufgrund der dargestellten Organisationsstruktur für die untergebrachten Gerichte nur als Ensemble nutzbar sind, soll auch dieser Vertrag schon jetzt bis zum 30.06.2034 verlängert werden, da so eine einheitliche Laufzeit für beide Gebäudeteile erreicht werden kann. Außerdem wird sich der Vermieter verpflichten, umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen in einem Gesamtvolumen von bis zu 200.000,00 EUR durchzuführen. Mietbeginn für die Folgeanmietung soll der 01.05.2024 sein.

Die ausgewiesenen Mietzinsen für beide Objekte sind nach der Bewertung von Immobilien Bremen für die hier angegebene Objektqualität angemessen und bewegen sich im unteren Segment der im Innenstadtbereich zu verzeichnenden Vergleichsmieten.

Durch die gewählten Laufzeiten und die vereinbarten Optionen zur Verlängerung der Mietverträge besteht für die Gerichte im Justizzentrum Am Wall Planungssicherheit. Zudem besteht aufgrund der dargestellten Mieteroptionen im weiteren Verlauf auch Flexibilität, um auf erforderliche Flächenreduzierungen reagieren zu können.

C. Alternativen

Die Anmietung einer alternativen Liegenschaft würde zu erheblichen Mehrkosten für Anmietung, Herrichtung und Umzug führen. Außerdem wäre wohl kein Standort verfügbar, der den dargestellten Standortvorteil in gleicher Weise erbringen könnte, so dass die bisher erzielten Synergien auf der Justizdüne insoweit aufgegeben werden müssten. Ein Objekt mit entsprechender Fläche und Ausstattung und niedrigerem Mietpreis im Innenstadtbereich wird derzeit nicht am Markt angeboten, dies war auch das Ergebnis der Marktanalyse im Vorfeld der Anmietung der Liegenschaft Hinterm Sielhof (Sitzungssaal für das Landgericht). Eine konkretisierte Marktsondierung ist aus den dargelegten Gründen daher unterblieben.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung

I. Finanzierungsplanung

Die Verlängerung der Anmietung bis zum 30.06.2034 erfolgt unter den o. g. unveränderten Rahmenbedingungen:

Standorte	Fläche in qm	Kaltmiete in EUR/qm	Monatskaltmiete in EUR	Nebenkosten in EUR	Honorar IB (2,4 %) in EUR	Jahreskaltmiete in EUR	Gesamt (Jahresmiete + Nebenkosten) in EUR
Am Wall 201	4.500,00	12,24	41.705,51	12.116,80	1.000,93	500.466,12	657.878,91
Am Wall 198/199	4.237,46	12,09	51.246,37	10.715,00	1.229,91 €	614.956,44	758.295,39
Summe			92.951,88	22.831,80	2.230,84	1.115.422,56	1.416.174,30

Für beide Standorte wird daher eine Jahreskaltmiete in Höhe von 1.115.422,56 EUR zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 300.751,68 EUR zu Grunde gelegt.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietzahlungen über den Zeitraum von 10 Jahren ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 11.256.800 EUR bei der Haushaltsstelle 0151/518 00-1 „Mieten und Pachten“ erforderlich. Die barmittelmäßige Abdeckung wird im Rahmen der vom Senat am 26.09.2023 beschlossenen Eckwerte 2024/2025 sowie der Orientierungswerte 2026/2027 im Justizhaushalt sichergestellt und in den kommenden Haushaltsaufstellungsverfahren prioritär im Produktplan 11 dargestellt.

Der Ausgleich für die erforderliche zusätzliche Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch eine Nichtinanspruchnahme der bei der Haushaltsstelle 0995.971 11-9 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ im Produktplan 92 veranschlagten Verpflichtungsermächtigung.

Die haushaltsrechtliche Absicherung der Nebenkosten wird bei der Haushaltsstelle 0151.517 00-5 (Bewirtschaftung der Grundstücke, Gebäude und Räume) im Justizhaushalt über Barmittelanschlüsse sichergestellt.

II. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Planung hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

III. Genderprüfung

Gegenstand der Vorlage ist die Verlängerung eines Mietvertrages, so dass sich keine Veränderungen zum Status quo ergeben. Der gesellschaftliche Anspruch auf einen funktionierenden Rechtsstaat, hier in der Form gerichtlicher Klärungen bei den Fachgerichten und dem Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen, besteht unabhängig vom Geschlecht. Der Frauenanteil bei den Bediensteten der Gerichte beträgt ca. zwei Drittel, so dass von der Verlängerung des Mietvertrages Frauen überproportional betroffen sind. Geschlechtsspezifische Auswirkungen sind mit der Vertragsverlängerung nicht verbunden.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Keine.

Nach Beschlussfassung zur Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt zur Kenntnis, dass die für die Gerichte des Justizzentrums Am Wall angemieteten Flächen an den Standorten Am Wall 201 (Altbau) sowie Am Wall 198/199 (Neubau) in Bremen weiter benötigt werden.
2. Der Senat stimmt der Verlängerung des Mietvertrages Am Wall 201 (Altbau) in Bremen für den Zeitraum vom 01.07.2024 – 30.06.2034 mit einer Kaltmiete von 5.004.661,20 EUR zuzüglich dargestellter Nebenkosten in Höhe von 1.574.127,60 EUR für den Mietzeitraum zu.
3. Der Senat stimmt der Verlängerung des Mietvertrages Am Wall 198/199 (Neubau) in Bremen für den Zeitraum vom 01.05.2024 – 30.06.2034 mit einer Kaltmiete von 6.252.057,14 EUR zuzüglich dargestellter Nebenkosten in Höhe von 1.457.279,02 EUR für den Mietzeitraum zu.
4. Der Senat stimmt dem Eingehen einer zusätzlichen Verpflichtung in Höhe von insgesamt 11.256.800 EUR für die Haushaltsjahre 2024 – 2034 bei der Haushaltsstelle 0151.518 00-1 „Mieten und Pachten“ zu. Zum Ausgleich darf die auf der Haushaltsstelle 0995.971 11-9 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ im Produktplan 92 veranschlagte Verpflichtungsermächtigung nicht in Anspruch genommen werden.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Justiz und Verfassung, die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Erteilung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen einzuholen.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : VE Antrag vom 17.11.2023

Datum : 17.11.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Mietvertragsverlängerungen Justizzentrum Am Wall

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	Verlängerung der bestehenden Mietverträge Am Wall 201 sowie Am Wall 198/199 in Bremen (Justizzentrum Am Wall).	1
2	Abschluss eines Mietvertrages für alternative Räumlichkeiten.	2
n		

Ergebnis

Die Verlängerung der Mietverträge für das Justizzentrum Am Wall mit den Liegenschaften Am Wall 201 sowie Am Wall 198/199 in Bremen für die fortgesetzte Nutzung der Räumlichkeiten durch die Fachgerichte und das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen ist die wirtschaftlichste Alternative. Räumlichkeiten zu einem günstigeren Mietpreis sind nach Einschätzung von Immobilien Bremen nicht zu erhalten.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.12.2027	2. 31.12.2032	n. N.
---------------	---------------	-------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Auslastung der Immobilie	Prozent	>90
2			
n			

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten / die Schwellenwerte werden überschritten, die frühzeitige Beteiligung der zuständigen technischen bremischen Verwaltung gem. RLBau 4.2 ist am erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Der angemietete Gebäudekomplex des Justizzentrums Am Wall in Bremen bestehend aus den Grundstücken Am Wall 201 sowie Am Wall 198/199 wird bereits seit Jahren durch die Fachgerichte und das Hanseatische Oberlandesgericht in Bremen genutzt und erfüllt die aktuellen Anforderungen für den Geschäftsbetrieb der Gerichte. Die Verträge enden zum 30.06.2024 bzw. zum 30.04.2024 und sollen jeweils bis zum 30.06.2034 verlängert werden.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : VE Antrag vom 17.11.2023

Datum : 17.11.2023

Der Mietvertrag für das Gebäude Am Wall 201 (Altbau) endet zum 30.06.2024. Weitere Mieteroptionen zur Vertragsverlängerung bestehen nicht. Der aktuelle Mietzins der Indexkaltmiete beträgt bei einer Gesamtfläche von 4.500 qm insgesamt 55.071,32 EUR monatlich, dies entspricht einer rechnerischen Quadratmetermiete von 12,24 EUR/qm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein monatlicher Mietanteil für das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen in Höhe von 13.365,81 EUR vom Land Niedersachsen getragen wird, sodass der zu berücksichtigende monatliche Mietanteil 41.705,51 EUR zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 13.117,73 EUR (Nebenkostenvorauszahlung nebst Verwalterhonorar Immobilien Bremen in Höhe von 2,4 %) bzw. 500.466,12 EUR p. a. zuzüglich genannter Nebenkosten in Höhe von 157.412,76 EUR beträgt.

Der Mietvertrag soll bis zum 30.06.2034 inklusive eines zweifachen Mieteroptionsrechts zur Vertragsverlängerung von jeweils fünf Jahren zu unveränderten Konditionen verlängert werden. Im Rahmen der Vertragsverlängerung wird sich der Vermieter zudem verpflichten, den Teppichboden auszutauschen und die Beleuchtung durch LED-Beleuchtung zu ersetzen. Mietbeginn für die Folgeanmietung soll der 01.07.2024 sein.

Der Mietvertrag für das Gebäude Am Wall 198/199 (Neubau) endet zum 30.04.2024. Es besteht noch eine Mieteroption zur Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Der aktuelle Mietzins der Indexkaltmiete beträgt bei einer Gesamtfläche von 4.237 qm 51.246,37 EUR monatlich zuzüglich Nebenkosten in Höhe von 11.944,91 EUR (Nebenkostenvorauszahlung nebst Verwalterhonorar Immobilien Bremen in Höhe von 2,4 %) bzw. 614.956,44 EUR p. a. zuzüglich genannter Nebenkosten in Höhe von 143.338,92 EUR. Der ausgewiesene Mietzins entspricht einer rechnerischen Quadratmetermiete von 12,09 EUR/qm.

Der Mietvertrag soll bis zum 30.06.2034 inklusive eines zweifachen Mieteroptionsrechts zur Vertragsverlängerung von jeweils fünf Jahren zu unveränderten Konditionen verlängert werden. Da beide Gebäudeteile aufgrund der dargestellten Organisationsstruktur für die untergebrachten Gerichte nur als Ensemble nutzbar sind, soll auch dieser Vertrag schon jetzt bis zum 30.06.2034 verlängert werden, da so eine einheitliche Laufzeit für beide Gebäudeteile erreicht werden kann. Außerdem wird sich der Vermieter verpflichten, umfangreiche Wärmeschutzmaßnahmen in einem Gesamtvolumen von bis zu 200.000,00 EUR durchzuführen. Mietbeginn für die Folgeanmietung soll der 01.05.2024 sein.

Die ausgewiesenen Mietzinsen für beide Objekte sind nach der Bewertung von Immobilien Bremen angemessen und bewegen sich im unteren Segment der im Innenstadtbereich zu verzeichnenden Vergleichsmieten.

Die Anmietung einer alternativen Liegenschaft würde zu erheblichen Mehrkosten für Anmietung, Herrichtung und Umzug führen. Außerdem wäre wohl kein Standort verfügbar, der den dargestellten Standortvorteil in gleicher Weise erbringen könnte, sodass die bisher erzielten Synergien auf der Jusitzdüne insoweit aufgegeben werden müssten. Ein Nutzungsmehrwert und auch finanzielle Einsparungen sind im Gesamtergebnis nicht zu erwarten. Weiter ist zu berücksichtigen, dass ein Objekt mit entsprechender Fläche und Ausstattung und niedrigerem Mietpreis im Innenstadtbereich derzeit nicht am Markt angeboten wird, dies war auch das Ergebnis der Marktanalyse im Vorfeld der Anmietung der Liegenschaft Hinterm Sielhof (Sitzungssaal für das Landgericht). Eine konkretisierte Marktsondierung ist aus den dargelegten Gründen daher unterblieben.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 31.12.2027	2. 31.12.2032	3. n.N.
---------------	---------------	---------

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Auslastung der Immobilie	Prozent	>90
2			
n			

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage : VE Antrag vom 17.11.2023

Datum : 17.11.2023

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