

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 31.01.2023**

Anmietung von Flächen in der Döttlinger Straße 6-8 für die Polizei Bremen

A. Problem

Mit der Senatsvorlage (Vorlage 1677/22, „Temporärer Personalbedarf zur Durchführung eines besonderen Ermittlungskomplexes“) vom 02.11.2021 wurden die Personal- und Sachmittelbedarfe für den Ermittlungskomplex der sog. EncroChat-Verfahren für die Senatorin für Justiz und Verfassung sowie dem Senator für Inneres anerkannt und rahmensetzende Beschlüsse hierzu gefasst. Den Polizeien Bremen und Bremerhaven wurden für die nächsten Jahre ein Personalaufwuchs von 22 VZE zuerkannt. Nach Abstimmung mit der OPB Bremerhaven erhält die Polizei Bremen ein Personalvolumen von 18 VZE (ca. 18-21 zusätzliche Arbeitsplätze) für die Durchführung der sog. EncroChat-Verfahren für die nunmehr eine räumliche Lösung benötigt wird.

Diese neuen Stellen bzw. Arbeitsplätze müssen aufgrund enger Arbeitsbeziehungen zur Kriminalpolizei (u.a. K 13 Digitale Spuren/Cybercrime und K 14 Zentrale Finanzermittlungen) und vorhandener Infrastruktur (Vorgaben des BKA sind zwingend zu beachten) im Polizeipräsidium Vahr (PP Vahr) realisiert werden. Hier gibt es momentan keine freien Arbeitsplätze in der Größenordnung des o.g. Personalaufwuchses und somit keine raumorganisatorische Lösung, um die notwendigen Arbeitsbeziehungen zu den o.g. Referaten der Kriminalpolizei umsetzen zu können.

Das Fallaufkommen und die Bearbeitungsrückstände im Referat K32 Sexualdelikte / Pornografie sind seit Jahren und insbesondere in den letzten 12 Monaten erheblich angestiegen. Im Bereich Kinderpornografie/NCMEC („National Center for Missing & Exploited Children“- vermisste und ausgebeutete Kinder) musste im November 2022 ein neuer Höchststand der Bearbeitungsrückstände festgestellt werden. Die bereits im Jahr 2020 erfolgte Personalaufstockung von 10 Funktionsstellen (9,5 VZE) für den Ermittlungsschwerpunkt „Kinderpornografie/Sexueller Missbrauch von Kindern“ konnte noch mit zum Teil suboptimalen Flächenoptimierungen im PP Vahr organisiert werden. Für die erneute notwendige Personalaufstockung im Referat K32 werden nunmehr weitere 13-15 Arbeitsplätze benötigt (avisiert ist eine dauerhafte Erhöhung um bis zu 13 zusätzliche Funktionsstellen/VZE), für die es im Präsidium keine räumliche Lösung mehr gibt. Die Unterbringung des zusätzlichen Personals auf dem Präsidiumsgelände ist aufgrund der engen Arbeitsbeziehungen innerhalb der K3, aber auch zum Kriminaldauerdienst und Teilen der K1 Zentrale Ermittlungsunterstützung, erforderlich.

Eine Lösung für den Personalaufwuchs ist vor diesem Hintergrund nur mit einer Auslagerung einer bestehenden Einheit aus dem PP Vahr und anschließenden internen Umzügen möglich.

Die Direktion K/LKA hat mit Ausnahme der regionalen Kommissariate den Arbeitsschwerpunkt im PP Vahr und belegt dort gut 60 % aller Arbeitsplätze. Die weiteren Dienststellen im Polizeipräsidium gliedern sich wie folgt auf:

- Behördenleitung und Präsidialstab
- Direktionsleitungen und Direktionsstäbe
- Zentrale Polizeidirektion mit den Abteilungen Personal und Finanzen (die beiden anderen Abteilungen Z 3 und Z 4 sind an anderen Standorten)
- Zentralgewahrsam
- Polizeikommissariat Ost
- E 33 Verkehrsüberwachung

B. Lösung

Zur Lösung der zusätzlichen Raumbedarfe aufgrund des zusätzlichen EncroChat-Personals und dem geplanten Personalaufwuchs im Referat K32 wurde die Organisationseinheit E33 Verkehrsüberwachung (unter anderem mobile Geschwindigkeits- und Abstandsüberwachung, spezialisierte Verkehrsüberwachung, stationäre Verkehrsüberwachung und Auswertung) für eine Verlagerung aus dem Präsidium identifiziert, die von allen im Präsidium ansässigen Einheiten die wenigsten festen Arbeitsbeziehungen im Präsidium hat und Arbeitsplätze in der o.g. Größenordnung belegt.

Nach intensiver Überprüfung kommt für eine Verlagerung des E33 aufgrund nicht vorhandener Büroarbeitsplätze in der benötigten Größenordnung und fehlender gesicherter Stellplätze für die Dienstfahrzeuge keine der aktuell genutzten Polizeiflächen in Frage. Geeignete SVIT-Flächen standen ebenfalls nicht zur Verfügung, sodass eine Fremdanmietung die einzig verbleibende Lösungsmöglichkeit ist.

In der Liegenschaft Dötlinger Straße 6-8, wo u.a. auch das Revier Woltmershausen neu untergebracht wurde, stehen noch sehr gut geeignete Flächen zur Anmietung zur Verfügung. Durch die dort vor rund einem Jahr eröffnete Dienststelle ist bereits die grundlegende technische Infrastruktur vorhanden. Die Anmietungsfläche passt exakt auf die Bedarfe des E33 und wäre relativ kurzfristig, voraussichtlich zum 01.08.2023, bezugsfertig. Neben den Büroflächen im 3. OG soll im Untergeschoss eine gesicherte und überwachte Tiefgarage mit insg. 9 Stellplätzen sowie eine Lagerfläche angemietet werden. In der Tiefgarage können die Spezialfahrzeuge der Verkehrsüberwachung und die nicht zivilen Fahrzeuge abgestellt werden. Zur Dienststelle Verkehrsüberwachung gehören zudem 2 Transporter, die aufgrund ihrer Höhe nicht in die Tiefgarage passen. Hier können durch den Vermieter 2 Stellplätze in einer noch zu bauenden Garage auf dem gesicherten Gelände bereitgestellt werden.

Der avisierte Mietpreis (Büroflächen für 12,50 €/qm, siehe Tabelle unten) bewegt sich im Rahmen der bisherigen Anmietung und ist im Vergleich zu anderen Mietangeboten sehr attraktiv und auch wirtschaftlich. Insgesamt belaufen sich die final verhandelten monatlichen Mietkosten (inkl. Betriebskosten, ohne IB Honorar) auf 13.765,40 Euro. Der Mietvertrag soll eine Laufzeit von 15 Jahren haben.

Die Anmietung wäre flächenoptimiert gemäß Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen. Es werden 31 Arbeitsplätze auf einer Büromietfläche von 682 qm eingerichtet (nicht reine

Bürofläche, sondern mit Fluren, WC-Anlagen, Umkleiden...), so dass auf einen Büroarbeitsplatz lediglich 22 qm Mietfläche entfallen. Es kann eine den polizeilichen Sicherungsanforderungen entsprechende geschützte Stellfläche für die Fahrzeuge des E33 Verkehrsüberwachung geschaffen werden.

Mit dem Auszug des E33 aus der Ebene 2 des Block B im Polizeipräsidium ergäbe sich die Möglichkeit, durch eine Reihe von Umzugsketten einen Endzustand zu erreichen, der gewährleistet, dass zum einen das K13 und das K14 inkl. der zusätzlichen EncroChat-Mitarbeiter:innen (Arbeitsplatzbedarf-Bedarf ca. 18-21 Plätze) jeweils raumorganisatorisch optimiert und gesichert arbeiten können und zum anderen eine räumliche Lösung für den Personalaufwuchs des K32 (AP-Bedarf ca. 13-15 Plätze) geschaffen wird. Perspektivisch werden nach Beendigung des EncroChat-Verfahrens (derzeitige Planung 2025) und der Abarbeitung der Rückstände im Referat K32 aufgrund des beschlossenen Personalaufwuchses bei der Polizei Bremen auch am Großstandort PP Vahr zusätzliche Flächenbedarfe resultieren, so dass ein Leerstand oder weniger effiziente Flächenbelegungen ausgeschlossen werden können.

C. Alternativen

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

D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Nach der Übermittlung der mit Immobilien Bremen abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen der Polizei an die Vermieterseite, erarbeitete diese gemeinsam mit der Polizei eine Einpassplanung nebst Definition der baulichen Investitionsbedarfe. Es entstehen Mietkosten sowie Herrichtungs-, Umzugs- und Einrichtungskosten. Nach derzeitigem Stand wird mit einem Mietbeginn zum 01.08.2023 gerechnet.

Wie bereits dargestellt, sind für die Unterbringung der EncroChat und neuen K32-Mitarbeiter:innen und die daraus resultierenden Kettenumzüge mehrere Referate im PP Vahr betroffen, sodass hierfür anfallende Ausgaben für Umzüge, ergänzende Büromöbel, IT und bauliche Herrichtung bzw. Ertüchtigung entstehen.

Die laufenden Ausgaben für die künftigen Mieten stellen sich wie folgt dar:

	Fläche in m ² / Anzahl	EUR / m ² Stück	EUR / mtl.	Anteilig in 2023 (ab 1.08.2023)	EUR / p.a. (ab 1.1.2024)	EUR / 15. J. (1.08.2023 bis 31.07.2038)
Büroflächen 3. OG	682	12,5	8.525,00	42.625,00	102.300,00	1.534.500,00
Lager UG	51	3,9	198,90	994,50	2.386,80	35.802,00
Tiefgarage UG Dötlinger Str. 8	588	3,9	2.293,20	11.466,00	27.518,40	412.776,00
PKW-Stellplätze außen (Garage)	2	Stück	500	2.500,00	6.000,00	90.000,00
Tiefgarage UG Dötlinger Str. 6	1	Stück	100	500,00	1.200,00	18.000,00
IB Honorar 2,4%			278,81	1.394,05	3.345,72	50.185,87
Zwischensumme			11.895,91	59.479,55	142.750,92	2.141.263,87
Nebenkosten Büroflächen (Betriebs- und Heizkosten Vorauszahlung)	682	3	2.046,00	10.230	24.552,00	368.280,00
Gesamtsumme			13.941,91	69.709,55	167.303 €	2.509.543,87

Die Ausgaben werden innerhalb des Dienststellenbudgets der Polizei Bremen durch Prioritätensetzungen ab 2023 ff. gedeckt. Die Finanzierung erfolgt zudem anteilig - bei Realisierung entsprechender Einnahmen - durch die Heranziehung der Arbeitsplatzpauschale für die eingesetzten Kräfte im besonderen Ermittlungskomplex EncroChat (18 VZE) aus der Gewinnabschöpfung (VL 1677/20) in Höhe von bis zu 174.600 € in 2023 für die Einrichtung der neuen Arbeitsplätze und der Miet- und Raumkostenpauschalen in Höhe von rund 83.000 € p.a. in 2024/25. Nach Auslaufen des Kontrakts zum EncroChat-Verfahren sowie bei Nicht-Realisierung entsprechender Einnahmen aus der Gewinnabschöpfung werden die Mietkosten weiterhin innerhalb des Dienststellenbudgets der Polizei Bremen dargestellt.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 01.08.2023-31.07.2038 ist die Erteilung einer (zusätzlichen) Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von insgesamt 2.439.833 € € auf der Haushaltsstelle 0034.518 00-9 "Mieten und Pachten" mit einer Abdeckung in Höhe von jährlich 167.303 € im Zeitraum 2024 bis 31.12.2037 sowie in Höhe von 101.061 € in 2038 erforderlich. Die Verpflichtungsermächtigung wird anteilig aus dem VE-Anschlag auf der Haushaltsstelle 0034.518 00-9 "Mieten und Pachten" in Höhe von 300.000 € erteilt. Der weitere Ausgleich für die VE erfolgt bei den Haushaltsstellen 0034.531 00-5 "Sonstige sächliche Verwaltungsausgaben..." in Höhe von 300.000 € und 0995.790 10-6 "globale Investitionsreserve" in Höhe von 1.839.833 €.

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

E. Beteiligung / Abstimmung

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

F. Beschlüsse

1. Der Senat stimmt der Anmietung der angebotenen Flächen im Objekt Döttlinger Straße 6-8 in Höhe von 167.303 € p.a. für die Polizei Bremen zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Anmietung von Flächen in der Döttlinger Straße 6-8 für die Polizei Bremen auf der Haushaltsstelle 0034.518 00-9 Mieten und Pachten in Höhe von insgesamt 2.439.833 Euro für die Haushaltsjahre 2024-2038 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres, die staatliche Innendeputation zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahme im Haushalts- und Finanzausschuss (L) über den Senator für Finanzen einzuholen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Flächen in der Dötlinger Straße 6-8 für die Polizei Bremen“

Datum: 23.01.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Flächen in der Dötlinger Straße 6-8 für die Polizei Bremen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

Rentabilitäts-/Kostenvergleichsrechnung Barwertberechnung Kosten-Nutzen-Analyse
 Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen Berechnungstool

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung der Büroflächen in der Dötlinger Straße 6-8	1
2	Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)	2
3	Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen	3
4	Keine Anmietung	4

Ergebnis

Es wird die Variante 1 „Anmietung von Flächen in der Dötlinger Straße 6-8“ empfohlen.

Es wird auf das marktübliche Mietangebot und die dargelegten wirtschaftlichen Synergieeffekte verwiesen.

Weitergehende Erläuterungen

Bewertung Alternative 1 - Anmietung der Büroflächen im 3. Obergeschoss in dem Objekt Katharinenstraße 37

Die Büroflächen in der Dötlinger Straße erfüllen die Anforderungen der Polizei in besonderem Maße. Sie sind funktional gestaltet und bieten einen sehr guten Ausbaustandard für die entsprechenden Anforderungen. Zudem sind bereits im Gebäude Flächen von der Polizei angemietet und die entsprechenden Sicherheitseinrichtungen (Alarmsicherung, BreKom-Anschluss, Funktechnik usw.) vorhanden. Hierdurch können erhebliche wirtschaftliche Synergien genutzt werden.

Zudem werden die Flächen mit vergleichsweise günstigen Mietkonditionen angeboten und es sind die zwingend notwendigen gesicherten Parkmöglichkeiten gegeben.

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

Geeignete Anmietflächen aus dem SVIT stehen nicht zur Verfügung. Eine breite Marktabfrage schied aus, da aufgrund des kurzfristigen Flächenbedarfs und der notwendigen zügigen Inbetriebnahme eine Erweiterung der Mietfläche in der bestehenden Immobilie (Reviergebäude Woltmershausen) konkurrenzlos war. Des Weiteren konnten die vorteilhaften Mietkonditionen nur durch die Tatsache erzielt werden, dass eine Reihe von polizeispezifischen technischen Einrichtungen bereits mit der Anmietung der Revierflächen im Gebäude realisiert waren.

Bewertung Alternative 3 - Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen

Die Neubau- bzw. Umbauvariante scheidet ebenfalls aus, da die Erweiterung im Jahr 2023 erfolgen muss, um die Bedarfe zu decken. Ein Neubau würde mehrere Jahre dauern, und stellt somit keine Lösungsvariant dar.

Bewertung Alternative 4 – Keine Anmietung

Die theoretische Alternative 4, auf eine Anmietung zu verzichten, ist nicht weiterzuverfolgen, da die benötigten Büroflächen zwingend für die Unterbringung weiterer Mitarbeiter:innen erforderlich sind.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Flächen in der Dötlinger Straße 6-8 für die Polizei Bremen“

Datum: 23.01.2023

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 01/2024

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Umsetzung des Senatsbeschlusses hier: Durchführung der Anmietung / Einzug	Umsetzungs- jahr	Ende 2023
2	Einhaltung der aufgezeigten Mietkonditionen	Euro / Jahr	167.303

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

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