

Vorlage für die Sitzung des Senats am 25. April 2023

**2. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Bremerhaven
für das Haushaltsjahr 2023**

A. Problem

Der Magistrat der Stadt Bremerhaven hat mit Anschreiben an den Senator für Finanzen vom 15. März 2023 die Unterlagen zur Genehmigung der 2. Nachtragshaushaltssatzung 2023 der Stadtgemeinde Bremerhaven übermittelt und den Senator für Finanzen gebeten, ein Genehmigungsverfahren einzuleiten. Der Satzungsentwurf ist am 20. April 2023 von der Stadtverordnetenversammlung Bremerhavens beraten und beschlossen worden.

Nach § 118 Abs. 4 Nr. 1 Landeshaushaltsordnung (LHO) bedarf die Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven der Genehmigung der Aufsichtsbehörde hinsichtlich

- des Gesamtbetrages der Verpflichtungsermächtigungen,
- des Gesamtbetrages der Kredite,
- des Höchstbetrages der Kassenverstärkungskredite,
- der Höhe der Steuer- und Hebesätze,
- der Feststellung einer Ausnahmesituation gemäß Artikel 131a Absatz 3 Landesverfassung und
- der Einhaltung der anteiligen Sanierungsverpflichtungen gemäß § 18b LHO.

Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist gemäß § 118 Abs. 4a LHO „unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft“ zu erteilen oder zu versagen und kann an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

B. Lösung

1. Inhalte des zweiten Nachtragshaushalts 2023

Die 2. Nachtragshaushaltssatzung beinhaltet die Einstellung von Verpflichtungsermächtigungen zur Leistung von Mietzahlungen für die Schulneubauten „Neue Grundschule Lehe (NGL)“, „Neue Oberschule Lehe (NOL)“ und „Ersatzbau Allmersschule/Oberschule Geestemünde (OSG, nunmehr SHS für Schulzentrum Hamburger Straße)“ sowie des Polizeireviers Geestemünde.

Der städtische Gesamtfinanzierungsbedarf für die Vorhaben stellt sich wie folgt dar:

NGL (Haushaltsstelle 6205/518 01)	68,557 Mio €
NOL (Haushaltsstelle 6205/518 02)	180,586 Mio €
SHS (Haushaltsstelle 6205/518 03)	182,572 Mio €
Polizeirevier (Haushaltsstelle 6110/518 02)	71,198 Mio €
Summe	502,913 Mio. €

Da bereits in der Nachtragshaushaltssatzung 2019 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 249 Mio. € für die Schulneubauten und in der Haushaltssatzung 2022 Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von 42,38 Mio. € für das Polizeirevier Geestemünde veranschlagt wurden, erhöht die 2. Nachtragshaushaltssatzung 2023 lediglich die Verpflichtungsermächtigungen um den Differenzbetrag zu dem o.g. Finanzierungsbedarf in Höhe von rd. 211,5 Mio. € (s. Tabelle).

Vorhaben	Veranschlagt:	VE alt	VE neu
Schulneubauten	Nachtragshaushalt 2019	249,0 Mio. €	431,7 Mio. €
Polizeirevier	Haushalt 2022	42,4 Mio. €	71,2 Mio. €
Summe		291,4 Mio. €	502,9 Mio. €

Im Ergebnis sind zur Abdeckung der Verpflichtungsermächtigungen über 30 Jahre jährliche Raten von nunmehr 16,764 Mio € bei den entsprechenden Haushaltsstellen einzustellen. Dies entspricht einer Steigerung um jährlich rd. 7 Mio. €.

Ausschlaggebend für die Erhöhung sind im Wesentlichen gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, die zu entsprechend höheren Mietzahlungen führen (s. Anlage).

2. Genehmigungsbefürftige Inhalte der 2. Nachtragshaushaltssatzung 2023

Einzig genehmigungsbedürftiger Sachverhalt der 2. Nachtragshaushaltssatzung Bremerhavens 2023 gemäß § 118 Abs. 4 Nr. 1 LHO ist der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen. Dieser erhöht sich wie oben dargestellt um 211,5 Mio. € gegenüber der Haushaltssatzung 2023 (einschließlich erstem Nachtragshaushalt 2023). Weitere genehmigungspflichtige Inhalte enthält die 2. Nachtragshaushaltssatzung Bremerhavens nicht.

3. § 118 Abs. 4a LHO – Genehmigung unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft

Die Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist gemäß § 118 Abs. 4a LHO „unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft“ zu erteilen oder zu versagen und kann an Bedingungen und Auflagen geknüpft werden.

Vor Übergabe und Nutzung der Schulneubauten und des Neubaus Polizeirevier Geestemünde im Jahr 2025 werden durch den Investor STÄGRUND bereits in den Haushaltsjahren 2024 und 2025 zwischen den Vertragsparteien

vereinbarte und sich von den Mietzahlungen abgrenzbare (mietmindernde) Leistungen wie Planungen (insbesondere Ausführungsplanung für drei Schulen und Nebenanlagen), ein europaweites Verfahren und die Baufreimachung (Baureife) sowie sonstige bauvorbereitende Maßnahmen erbracht, wie die Herrichtung der Grundstücke (unter anderem Rodungen, Kanalan schlüsse, Anbindung ans Wassernetz, Regenwasserversickerung), Verlagerung eines Sportplatzes, Abriss einer Sporthalle, Kampfmittelsondierung etc. Daher fallen auch bereits vor offiziellem Mietbeginn Kosten an.

Die Veranschlagung der Verpflichtungsermächtigungen erfolgt bei der Gruppierung 518 Mieten und Pachten. Hierunter fallen gemäß Zuordnungsrichtlinien zum Gruppierungsplan Ausgaben für die Nutzung von Vermögensgegenständen, wie z. B. Mieten, Pachten, Erbbauzinsen, Leasingraten, Lizenzgebühren. Zwar wäre auch für die Zeit bis zur Übergabe der Mietobjekte eine Veranschlagung bei anderen Gruppierungen (516 oder 517) denkbar, die Veranschlagung bei der Gruppierung 518 ist dennoch und vor dem Hintergrund, dass lediglich die Gesamthöhe der Verpflichtungsermächtigungen Bestandteil des Genehmigungsverfahrens ist und es sich hiermit um mit Mietzahlungen verrechnete Leistungen handelt, nicht zu beanstanden.

Die höheren Verpflichtungsermächtigungen erhöhen für die Haushalte 2024 ff. die Vorbelastung um rd. 7 Mio. € auf 16,764 Mio. € p.a. Das entspricht rd. 2,2 % des Haushaltsvolumens des Jahres 2023. Die Stadtkämmerei hat bezüglich der barmittelmäßigen Abdeckung der Mehrbelastungen aus den Verpflichtungsermächtigungen ab 2024 mitgeteilt, dass diese entsprechend im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/25 sichergestellt werden.

Mit Nachricht vom 21.03.2023 teilte die Stadtkämmerei Bremerhavens auf Nachfrage nach Rücksprache mit der Ortspolizeibehörde Bremerhaven mit, dass der Senator für Inneres nicht in den Prozess zum Neubau des Polizeireviers Geestemünde eingebunden wurde und sich für die Freie Hansestadt Bremen im direkten Zusammenhang mit dem angestrebten Neubau keine Auswirkungen ergeben, die unter § 8 Abs. 2 Finanzausweisungsgesetz fallen.

Der Nachtragshaushalt kann unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Haushaltswirtschaft – trotz der ab 2024 stark ansteigenden Vorbelastungen des städtischen Haushalts - genehmigt werden. Es wird vorgeschlagen, auf Bedingungen und Auflagen zu verzichten.

4. Anlagen

Dieser Vorlage ist als Anlage der 2. Nachtragshaushaltsplan der Stadt Bremerhaven für das Haushaltsjahr 2023 beigefügt.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Genderprüfung

Für die Stadt Bremerhaven und damit für den Stadtstaat ergeben sich die aus der Vorlage ersichtlichen Veränderungen. Genderaspekte sind von der Nachtragshaushaltssatzung Bremerhavens nicht betroffen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Vorlage wurde mit der Senatskanzlei abgestimmt und Bremerhaven zur Kenntnis gegeben.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet und wird über das zentrale elektronische Informationsregister der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

G. Beschluss

Der Senat genehmigt die 2. Nachtragshaushaltssatzung 2023 der Stadt Bremerhaven gemäß § 118 Abs. 4 LHO.

Anlage

Vorlage Nr. StVV – V - 14/2023		
für die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.04.2023		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 3

Beratung des 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurfs 2023

A Problem

Schulneubauten

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.05.2019 im Rahmen der Beschlussfassung der 1. Änderung des Nachtragshaushaltes 2019 (Vorlage StVV-V 30/2019) unter anderem eine Verpflichtungsermächtigung (VE) in Höhe von 249.000.000 € für drei Schulneubauten beschlossen, die am 14.05.2019 vom Senat der Freien Hansestadt Bremen genehmigt wurde.

Daraufhin haben sich der Magistrat in seiner Sitzung am 20.11.2019 (Vorlage Nr. IV/34/2019) und der Ausschuss für Schule und Kultur in seiner Sitzung am 26.11.2019 (Vorlage Nr. IV-S 34/2019) für die Freigabe der VE zur Finanzierung der Schulneubauten „Neue Grundschule Lehe (NGL)“, „Neue Oberschule Lehe (NOL)“ und „Ersatzbau Allermersschule/Oberschule Geestemünde (OSG, nunmehr SHS für Schulzentrum Hamburger Straße)“ in drei Teilbeträgen entsprechend der nachfolgenden Aufteilung ausgesprochen:

- Für die NGL wird ein Teilbetrag in Höhe von 41.400.000 € freigegeben.
- Für die NOL wird ein Teilbetrag in Höhe von 102.500.000 € freigegeben.
- Für die OSG wird ein Teilbetrag in Höhe von 105.100.000 € freigegeben.

Die hierauf im Haushalt einzustellende finanzielle Abdeckung über 30 Jahre entspricht einer jährlichen Rate in Gesamthöhe von 8.300.000 €.

In Anlehnung an die vorgenannten Beschlüsse hat der Finanz- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2019 (Vorlage Nr. 49/2019) die VE entsprechend freigegeben. Nach dem Beschluss trifft die Entscheidung über das zu beauftragende Wirtschaftsunternehmen der Magistrat auf Vorlage des Dezernates IV in Abstimmung mit dem Dezernat II. Der Magistrat hat mit seiner Beschlussfassung zur Vorlage Nr. IV/41/2020 zur Kenntnis genommen, dass die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (STÄGRUND) im Rahmen der Erhaltung und Aufwertung ihres Wohnungsbestandes in den Bereichen Lehe und Geestemünde die Umsetzung der erforderlichen Schulneubauten beabsichtigt.

Per E-Mail vom 13.02.2023 teilt uns die STÄGRUND im Anschluss an auf mehreren Ebenen geführten Gesprächsrunden abschließend mit, dass die ursprünglich angesetzte VE in Höhe von 249.000.000 € unter anderem aufgrund der seit Jahren steigenden Kostenentwicklung im Baugewerbe, hauptsächlich getrieben durch die Coronakrise und die Folgen des Ukrainekrieges, der geänderten Gesetzesvorgaben in Bezug auf die Energieversorgung von Gebäuden und der noch andauernden Zinsentwicklung nicht mehr ausreicht, um die beabsichtigten Schulneubauten zu realisieren. Nach einer federführend von der STÄGRUND vorgenommenen Kalkulation unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen werden zur Realisierung der hier betreffenden Schulneubauten nunmehr über 30 Jahre hinweg kumuliert rund 431.715.000 € benötigt (vgl. hierzu Anlage 1).

Danach ist im Haushaltjahr 2023 eine zusätzliche VE in Höhe von 182.715.000 € gegenüber der ursprünglich angesetzten VE in 2019 einzustellen, was aus haushalterischer Sicht einer Mittelbedarfssteigerung von insgesamt 73,4 % gleichkommt, die hauptsächlich auf die damit im Zusammenhang stehende Darlehensfinanzierung zurückzuführen ist.

Hierzu im Einzelnen:

- Für die NGL wird eine zusätzliche VE in Höhe von 27.157.000 € auf der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 6205/518 01 „Miete Neue Grundschule Lehe **VE**“ eingestellt, die über 30 Jahre mit einer zusätzlichen jährlichen Rate von rund 905.240 € abzufinanzieren ist.
- Für die NOL wird eine zusätzliche VE in Höhe von 78.086.000 € auf der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 6205/518 02 „Miete Neue Oberschule Lehe **VE**“ eingestellt, die über 30 Jahre mit einer zusätzlichen jährlichen Rate von rund 2.602.860 € abzufinanzieren ist.
- Für die SHS wird eine zusätzliche VE in Höhe von 77.472.000 € auf der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 6205/518 03 „Miete Schulzentrum Hamburger Straße **VE**“ eingestellt, die über 30 Jahre mit einer zusätzlichen jährlichen Rate von 2.582.400 € abzufinanzieren ist.

Zeitgleich sind im Rahmen einer finanzplantechnischen Umstellung die sich aus der ursprünglich beschlossenen Verpflichtungsermächtigung ergebenden Teilabdeckungsbeträge in Höhe ihrer entsprechenden Veranschlagung auf die vorgenannten Haushaltsstellen zu verlagern.

Im Ergebnis sind zur Abdeckung der hier betreffenden VE gegenüber der ursprünglichen Veranschlagung von 8.300.000 € ab 2024 über 30 Jahre nunmehr jährliche Raten in Gesamthöhe von rund 14.390.500 € bei den dafür vorgesehenen Haushaltsstellen entsprechend einzustellen. Dies entspricht einer Steigerung von 6.090.500 € pro Jahr.

Neubau Polizeirevier Geestemünde

Der Immobilienausschuss hat in seiner Sitzung vom 20.03.2017 den Neubau des Polizeireviers beschlossen. Nach der Konkretisierung des Bauvorhabens hat der Magistrat in seiner Sitzung am 03.03.2021 (Vorlage Nr. I/46/2021) beschlossen, zunächst zur Absicherung der Planungskosten für den Neubau des Polizeireviers Geestemünde eine VE in Höhe von 1.750.000 € freizugeben, wovon ein Anteil in Höhe von 875.000 € im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2022 in die Rücklage der Ortspolizeibehörde zwecks anteiliger Auszahlung in 2023 transferiert wurde.

Nach Beendigung der Planungsphase hat der Magistrat in seiner Sitzung am 09.02.2022 beschlossen, die im Haushaltjahr 2022 bei der Haushaltsstelle 6110/891 01 veranschlagte VE in Höhe von 42.380.000 € zwecks Vergabe des Auftrages zur Errichtung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde freizugeben und den Ausschuss für öffentliche Sicherheit und den Finanz- und Wirtschaftsausschuss darum gebeten, gleichlautend zu beschließen.

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.03.2022 (Vorlage Nr. 10/2022) die beabsichtigte Freigabe der VE in Höhe von 42.380.000 € zur Kenntnis genommen und der Ausschuss für öffentliche Sicherheit hat in seiner Sitzung am 08.03.2022 (Vorlage Nr. I/6/2022) die besagte VE freigegeben.

Per E-Mail vom 13.02.2023 teilt uns die STÄGRUND im Anschluss an auf mehreren Ebenen geführten Gesprächsrunden abschließend mit, dass auch die ursprünglich angesetzte VE in Höhe von 42.380.000 € unter anderem aufgrund der seit Jahren steigenden Kostenentwicklung im Baugewerbe, hauptsächlich getrieben durch die Coronakrise und die Folgen des Ukrainekrieges, der geänderten Gesetzesvorgaben in Bezug auf die Energieversorgung von Gebäuden und der noch andauernden Zinsentwicklung nicht mehr ausreicht, um den beabsichtigten Neubau des Polizeireviers zu realisieren. Nach einer federführend von der STÄGRUND vorgenommenen Kalkulation unter Berücksichtigung der geänderten Rahmenbedingungen werden zur Realisierung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde nunmehr über 30 Jahre hinweg rund 71.197.610 € benötigt (vgl. hierzu Anlage 2).

Danach ist im Haushaltsjahr 2023 eine zusätzliche VE in Höhe von rund 28.817.610 € auf der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 6110/518 02 „Miete Polizeirevier Geestemünde **VE**“ gegenüber der ursprünglichen VE in 2022 einzustellen, was aus haushalterischer Sicht einer Mittelbedarfssteigerung von insgesamt 68 % gleichkommt, die wiederum hauptsächlich auf die damit im Zusammenhang stehende Darlehensfinanzierung zurückzuführen ist.

Zeitgleich sind im Rahmen einer finanzplantechnischen Umstellung die sich aus der ursprünglich beschlossenen Verpflichtungsermächtigung ergebenden Teilabdeckungsbeträge in Höhe ihrer entsprechenden Veranschlagung auf die vorgenannte Haushaltsstelle zu verlagern.

Im Ergebnis sind zur Abdeckung der VE gegenüber der ursprünglichen Veranschlagung von 1.412.660 € ab 2024 über 30 Jahre nunmehr jährliche Raten in Gesamthöhe von rund 2.373.260 € bei der dafür vorgesehenen Haushaltsstelle einzustellen. Dies entspricht einer Steigerung von 960.600 € pro Jahr.

Zusätzlich erfolgt im Rahmen des Haushaltsvollzugs eine haushaltstechnische Verlagerung der im Haushaltsjahr 2023 veranschlagten Mittel in Höhe von 875.000 € auf die vorgenannte Haushaltsstelle.

B Lösung

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurf für das Haushaltsjahr 2023 mit den Anlagen 3 bis 5.2 zur Kenntnis und beschließt, die

- VE Schulneubauten auf insgesamt 431.715.000 € und die
- VE Neubau Polizeirevier Geestemünde auf insgesamt 71.197.610 €

zu erhöhen und freizugeben.

C Alternativen

Die zusätzlichen VE in Höhe von insgesamt 211.532.610 € zur Finanzierung der Schulbauten NGL, NOL und SHS (182.715.000 €) sowie des Neubaus Polizeirevier Geestemünde (28.817.610 €) werden nicht genehmigt, womit die Umsetzung der betreffenden Baumaßnahmen aus finanztechnischer Sicht nicht mehr sichergestellt werden kann, was zur Folge hätte, dass die Baumaßnahmen entweder in Gänze abzubrechen bzw. mindestens in einer anderen oder reduzierten Form zu realisieren wären.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus „B Lösung“, „G Beschlussvorschlag“ und werden zusätzlich in den von der Stadtkämmerei erstellten Anlagen 3 bis 5.2 dargestellt.

Aus der Vorlage selbst ergeben sich keine gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung zu bewertende Auswirkungen.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 22.02.2023 und der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 jeweils eine sich mit dem hier betreffenden Sachverhalt beschäftigende Vorlage beschlossen.

Der 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurf für das Haushaltsjahr 2023 ist dem Senator für Finanzen im Nachgang der etwaigen Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am 20.04.2023 für die noch zu erteilende Genehmigung durch den Senat der Freien Hansestadt Bremen zuzuleiten.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeit geeignet und wird über das zentrale elektronische Informationsregister der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

G Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurf für das Haushaltsjahr 2023 mit den Anlagen 3 bis 5.2 zur Kenntnis und beschließt, die

- VE Schulneubauten auf insgesamt 431.715.000 € und die
- VE Neubau Polizeirevier Geestemünde auf insgesamt 71.197.610 €

zu erhöhen und freizugeben.

Neuhoff
Bürgermeister

Anlagen: Grundlagendarstellung von der STÄGRUND zur Erhöhung der VE Schulneubauten einschließlich Mietberechnung (Anlage 1)

Grundlagendarstellung von der STÄGRUND zur Erhöhung der VE Neubau Polizeirevier Geestemünde einschließlich Mietberechnung (Anlage 2)

Änderungen 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurf der Stadt Bremerhaven für das Haushaltsjahr 2023 (Anlagen 3 bis 5.2)

Grundlage Verpflichtungsermächtigung Schulneubauten

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am **10.12.2019** (Vorlage Nr. 49/2019) gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven unter anderem die Freigabe der Verpflichtungsermächtigung für die „Neue Grundschule Lehe (NGL)“, die „Neue Oberschule Lehe (NOL)“ und den „Ersatzbau Allmersschule/Oberschule Geestemünde (OSG)“ wie folgt beschlossen:

41,4	Mio	€	NGL
102,5	Mio	€	NOL
105,1	Mio	€	OSG
249,0	Mio	€	Gesamt

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 8,3 Mio € sollte ursprünglich ab 2022 ff. über 30 Jahre (30 Jahre x 8,3 Mio € = 249 Mio €) dieser Betrag abfinanziert werden.

Phase 0

Mit Vertrag vom 14.12.2020 wurde die Städtische Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH von der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch das Schulamt) mit der Durchführung der drei Schulneubauten beauftragt.

Dabei bildeten die Vorgaben aus dem Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 10.12.2019 die Grundlage. Mit Ausnahme der folgenden Punkte wurden alle Planungsziele umgesetzt:

- Bei der NGL waren Investitionen in den Altbau der Schule am Ernst-Reuter-Platz in Höhe von 1.680.000 € vorgesehen, die nicht Planungsinhalt werden konnten.
- Bei der NOL waren Investitionen in Höhe von 1.100.000 € in die städtische Infrastruktur der Pestalozzistraße vorgesehen, die nicht Planungsinhalt werden konnten.
- Bei dem Schulzentrum aus Grund- und Oberschule an der Hamburger Straße (vorher OSG, nunmehr SHS) waren Investitionen in Höhe von 1.550.000 € in die städtische Infrastruktur der Hamburger Straße vorgesehen, die nicht Planungsinhalt werden konnten.

Die Projektumsetzung erfolgte in einem innovativen Vergabeverfahren. Das sogenannte „Allianzverfahren“ wird erfolgreich in Skandinavien praktiziert und führt bereits in der Vorplanungsphase die Planenden und die Bauausführenden in einem Mehrparteienvertrag zusammen. Die bisherigen Ergebnisse waren für öffentliche Bauvorhaben in Bezug auf Kosten- und Terminalsicherheit beeindruckend positiv. In Finnland wurden von 60 Allianzverfahren 58 im Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt.

Da dieses Verfahren viele der vergaberechtlich notwendigen und zeitintensiven Maßnahmen an den Beginn des Projektes (Phase 0) verschiebt, wird in der Bauphase eine schnellere und bessere Umsetzung der Projekte erreicht. Im Bewerbungsverfahren über das europäische Vergabeportal, welches aufgrund der

Größe der Projekte hier vorgeschrieben war, gingen für die 6 zu besetzenden Bereiche insgesamt 110 Anfragen von Interessenten ein. Aufgrund der ausgelasteten Auftragslage im Jahr 2021 war das ein unerwartet hoher Wert.

Phase 1

Im Dezember 2021 konnte mit dem Vertragsabschluss der integrierten Projektallianz (IPA) das o.g. europaweite Vergabeverfahren ohne Einsprüche und Verzögerungen abgeschlossen und die Projektphase 1 begonnen werden. Die IPA basiert seitdem auf dem Mehrparteienvertrag, in dem insgesamt 8 Partner zusammengebunden wurden. Neben dem Bauherrn (Stägerund) und der Projektsteuerung (BIS) sind das 3 Planungs- und Ingenieurbüros (Architekten, TGA-Ingenieure, TWP-Ingenieure) und 3 ausführende Firmen für den erweiterten Rohbau, den Ausbau und die technische Gebäudeausrüstung. Die Projektphase 1 hat die Aufgabe, die Planung so weit auszuarbeiten, bis der von allen 8 Parteien getragene Zielpreis (Target Value) ermittelt bzw. verifiziert ist. Der zu erreichende Zielpreis war im Grundsatz über die Verpflichtungsermächtigung der Stadt aus dem Jahr 2018/19 bereits definiert.

Die Vergütung in der Bauumsetzung erfolgt im IPA-Verfahren nach Festlegung der Zielkosten als Erstattung der tatsächlichen Kosten zzgl. Zuschläge. Risiken werden gemeinsam erkannt, bewertet, minimiert oder auch gemeinsam getragen. Eine erzielte Einsparung kommt allen 8 Partnern zugute. Zugleich gehen aber auch alle 8 Partner das Risiko der gemeinsamen Kostentragung bei Zielkostenüberschreitung ein, denn bei einer Baukostenerhöhung wird zunächst der kalkulierte Risikozuschlag und dann der Gewinnzuschlag aufgebraucht. Das gemeinsame Ziel ist während der Bauphase somit, die Zielkosten einzuhalten und im eigenen Interesse sogar zu unterschreiten.

Die Organisationsstruktur, in der bei der IPA gearbeitet wird, sieht ein Project Management Team (PMT) als Projektleitungsebene vor. Die PMT-Teams sind von der Stägerund und der BIS jeweils mit zwei sehr erfahrenen Projektleitern besetzt. Dazu kommen mehrere Projekt Implementation Teams (PIT) als Umsetzungsebene. In diesen PITs werden die planerisch relevanten Themengebiete bearbeitet. Die PITs werden von entsprechenden Experten der Allianzpartner für diese Themenbereiche besetzt. Die gesamten Abläufe werden von einem IPA-Experten moderiert. Alle Entscheidungen auf PMT- und PIT-Ebene müssen einstimmig getroffen werden. Erst bei Problemstellungen, die nicht einstimmig gelöst werden, muss das Senior Project Management (SMT) als Eskalationsebene eingeschaltet werden, um Konflikte schnell und im Interesse des Projektes zu lösen.

Die Besetzung der SMT-Ebene wird auf Bauherrenseite jeweils von den Geschäftsführern der Stägerund und der BIS erfolgen. Die Entscheidungen werden hier nach dem Mehrheitsprinzip getroffen, wobei dem Bauherrn ein Vetorecht zusteht.

Zeitgleich wurden in der oben beschriebenen Arbeitsorganisationsweise Entwürfe für die drei Schulen entwickelt, die am 01.04.2022 einer Jurysitzung präsentiert wurden. Die Jury, die aus Politik, Verwaltung und Schulen bestand, legte sich nach einem Bewertungskatalog auf einen Entwurf für jedes Schulneubauprojekt fest. Die jeweilig favorisierten Entwürfe wurden für eine Umsetzung weiterentwickelt, so dass alle 8 Parteien der IPA eine Übereinstimmung in den gesetzten Ausführungsvorgaben und bei den Zielkosten finden mussten.

Auf Grundlage dieser Zielpreisfindung ermittelte die Allianz am 13.02.2023 für 3 Schulneubauten einen Investitionsbedarf in Höhe von 140.000.000 € netto. Zusätzlich müssen Möblierungskosten in Höhe von 5.000.000 € netto für alle drei Standorte einkalkuliert werden, da die Containerschulen der NGL und NOL voll möbliert für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen sollen.

Dazu kommen die außerhalb der Baukosten der Allianz liegenden „Overheadkosten“ von derzeit 14.664.000 € netto, so dass sich ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 159.664.000 € netto zzgl. 30.336.000 € MwSt. = 190.000.000 € brutto ergibt.

Die Kostenschätzung, die der Verpflichtungsermächtigung aus dem Jahr 2019 zugrunde liegt, wurde mit Kostenkennwerten aus dem Jahr 2018 erarbeitet und endete mit Gesamtkosten von 131.700.000 € brutto. Reduziert um die oben aufgeführten, nicht in der Planung berücksichtigten Positionen ergab sich ein Wert von 127.370.000 € brutto. Das entspricht gegenüber dem heutigen Wert einer Erhöhung der Gesamtkosten um 62.630.000 € brutto. In den Gesamtinvestitionskosten von 190.000.000 € wurden Kostensteigerungen bis zur Fertigstellung 2025 in Höhe von 9 % berücksichtigt, so dass zum heutigen Stand eine effektive Kostensteigerung in Höhe von rund **40 %** ausgewiesen wird.

Die seit 2018 steigende Kostenentwicklung ist im Wesentlichen durch folgende Umstände begründet:

- 1) Die Herstellungskosten für Bürogebäude sind laut Index des Statistischen Bundesamtes von 2018 (Index 2018 = 108,5 Basispunkte) bis zum vierten Quartal 2022 (Index 2022 = 157,2 Basispunkte) um rund **45 %** gestiegen. Hier bilden sich vor allem die Auswirkungen der Coronakrise und der Energiekrise in Folge des Ukrainekrieges ab.
- 2) Die gesetzlichen Anforderungen an eine nicht fossile Energieversorgung der Schulgebäude waren zum Zeitpunkt der Kostengrundlage 2018 noch nicht verpflichtend vorgegeben und damit nicht einkalkuliert. In den Gesamtkosten enthalten sind jetzt Investitionen in Höhe von rund 4.080.000 € für nicht mit fossilen Brennstoffen arbeitenden Fotovoltaikanlagen und Geothermie-Wärmepumpen, die aufgrund des regenerativen Energieeinsatzes zu erheblichen Einsparungen bei der Strom- und Wärmeversorgung der Schulen führen und sich damit positiv auf die Betriebskosten auswirken werden.
- 3) Nach der Coronapandemie sind die Anforderungen an die Luftwechselraten in den einzelnen Schulbereichen gestiegen, was dazu führt, dass alle Gebäude mit Einzelraumlüftungsgeräten ausgestattet wurden.

Mit der verbindlichen Erklärung der Allianzpartner zum Zielpreis und der mit allen Partnern abgestimmten Planung liegen die im Vertrag zwischen der Stägrund und der Stadt vereinbarten Leistungen nunmehr vor.

Phase 2

Zum Übergang auf die Phase 2, der baulichen Umsetzung der Schulneubauten, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- 1) Mietvertrag: Um die Finanzierung sicherstellen zu können, muss der Mietvertrag zwischen der Stägrund und der Seestadt Bremerhaven unterzeichnet werden. Die Miethöhe ergibt sich aus dem Prinzip der Kostenmiete und besteht neben dem Kapitaldienst (Annuität) aus Verwaltungskosten in Höhe von 0,6 % der Investitionssumme p.a. und pauschalierte Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1,2 % der Investitionssumme p.a. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden indexiert.

Für die Absicherung der Finanzierung fordern die Banken entweder eine Absicherung über den Eintrag in das Erbbaugrundbuch oder einen direkten, einredefreien Anspruch über den Mietvertrag an die Stadt. Dafür sind bestimmte Formansprüche notwendig, die im Mietvertrag berücksichtigt werden müssen. Zudem muss eine Lösung für die Absicherung der Finanzierung während der Bauzeit, wenn noch kein Mietgegenstand zur Verfügung steht, die für die Finanzierungspartner akzeptabel ist, gefunden werden.

- 2) Erbbaurechtsvertrag: Alle drei Bauprojekte werden auf derzeitigen Schulgrundstücken errichtet. Die Grundstücke sollen mit Erbbaurechten an die Stägrund vergeben werden. Um die Mietverträge abschließen zu können, müssen Erbbaurechtsverträge von Seestadt Immobilien zugunsten der Stägrund für die Grundstücke der Schulen unterzeichnet werden.

Der 2019 ermittelte städtische Gesamtfinanzierungsbedarf von insgesamt 249.000.000 € muss deutlich angepasst werden:

- Die Kostenschätzung, die der Verpflichtungsermächtigung aus dem Jahr 2019 zugrunde liegt, endete mit Gesamtbaukosten in Höhe von 131.700.000 € brutto, einschließlich der sogenannten Overheadkosten (das sind die vereinbarten, in sich abgeschlossenen Leistungen vor der Nutzung des Gebäudes) vor Beginn der Projektphase 2. Die Herstellkosten steigen um rund 40 % auf 190.000.000 € brutto einschließlich der Overheadkosten.
- Bei den Finanzierungskosten in Höhe von 42.262.500 € wurde ursprünglich ein Zinssatz von 2,5 % zu Grunde gelegt. Die Finanzierungskosten steigen um 232 % auf 140.359.793,98 €, wobei ein Zinssatz von 4,5 % zugrunde gelegt worden ist.
- Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 0,6 % bzw. 1,2 % wurden ursprünglich während der gesamten Laufzeit von 30 Jahren nicht indexiert. Bei den Kosten für Verwaltung und Instandhaltung wurde jetzt eine Indexierung von jährlich 1,5 % berücksichtigt.

Der städtische Gesamtfinanzierungsbedarf stellt sich wie folgt dar:

68,557 Mio € NGL (Haushaltsstelle 6205/518 01)
180,586 Mio € NOL (Haushaltsstelle 6205/518 02)
182,572 Mio € SHS (Haushaltsstelle 6205/518 03)
431,715 Mio € Gesamt

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 14.390.500 € sollte ab 2024 in den folgenden 30 Jahren (30 Jahre x 14.390.500 € = 431.715.000 €) dieser Betrag finanziert werden.

Um die daraus resultierende Steigerung der Miethöhe abzumildern, wurden wesentliche Bereiche (Grundsteuer, Vertragslaufzeit und Finanzierung) zwecks Optimierung intensiv betrachtet:

- Bei der Grundsteuer hat die Vorprüfung eines Wirtschaftsprüfers ergeben, dass ein grundsteuerpflichtiger Vorgang durch den Neubau der Schulen mit der geplanten Konstellation nicht entstehen wird. Damit können diese in der ursprünglichen Mietkalkulation berücksichtigen Kosten in eine Finanzierung des Gesamtbudgets einfließen.
- Bei der Mietlaufzeit wurde eine maximal mögliche Laufzeit von 30 Jahren - beginnend mit der Übergabe der Schulen berücksichtigt. Zum Ende der regulären Mietzeit wird aufgrund der längeren Abschreibungsdauer ein Restbuchwert bei der Stägrund verbleiben, der die Grundlage ergänzender Regelungen im Erbbaurechtsvertrag bilden wird. Sollte nach Beendigung des Mietvertrages ein Überschuss in der Instandhaltungsrückstellung bestehen, wird dieser an die Mieterin Stadt ausgekehrt werden.
- Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags wird auf 10 Jahre nach Ende des Mietvertrages begrenzt. Bei der Abschreibung der Schulen werden 33 ^{1/3} Jahre zugrunde gelegt.
- Bei der Finanzierung ist eine direkte Finanzierung über die Stägrund mit der Absicherung über den Mietvertrag (Forfaitierung) die günstigste mögliche Finanzierungsmöglichkeit. Bei Immobilienfonds, die eine Investition in dieser Höhe tätigen und als wirtschaftlicher Eigentümer über 30 Jahre auftreten können, liegen mit ihren Renditeerwartungen von 6 – 8% deutlich über dem Finanzierungsniveau, das die Stägrund anbieten kann. Für die Absicherung der Finanzierung ist in diesem Fall ein direkter, unbedingter und einredefreier Anspruch auf die Mietforderungen gegenüber der Stadt notwendig. Für die Problematik der Bauzeitfinanzierung wurde das sogenannte „Mogendorfer Modell“ zugrunde gelegt. Dabei werden entsprechend dem Baufortschritt gemeinsam Bautestate erstellt, die den Bautenstand wiedergeben und von der Stadt einredefrei gestellt werden. Der einredefreie Betrag wird anschließend in die Forfaitierung einbezogen und durch die finanzierenden Banken ausgezahlt.

In den endgültigen Miethöhen werden sowohl bei den Herstell- als auch bei den Finanzierungskosten die tatsächlich erreichten Werte als Berechnungsgrundlage einfließen.

Um einen Baubeginn im April 2023 zu gewährleisten, werden bereits jetzt Planungs- und vorbereitende Bauleistungen aus der eigentlichen Projektphase 2, die erst nach der Mietvertragsunterzeichnung beginnt, vorgezogen. Die Finanzierung ist über den bestehenden Vertrag zwischen Stägerund und der Stadt Bremerhaven im Rahmen der „Overheadkosten“ in Höhe von 19.000.000 € gedeckt.

Der Umbau des „Tennenspielfeldes“ (=Schlackenplatz) und des Naturrasenplatzes des FC Sparte zum einem neuen Kunststoffrasenspielfeld mit Flutlichtanlage und Ballfangzäunen erfolgte bereits in der Phase 1 im vorgegebenen Rahmen. Die Umlagerung der beiden vorhandenen Plätze dient der Baufeldfreimachung für den Bau der Neue Oberschule Lehe (NOL) und konnte im Dezember 2021 abgeschlossen werden.

Bremerhaven, den 13.02.2023

Schulneubauten		Beschluss FWA 10.12.2019	2023	
Grundschule Lehe, Oberschule Lehe, Oberschule Geestemünde				
Flächen				
Neue Grundschule Lehe "NGL"	BGF m2	4.800	4.591	
Neue Oberschule Lehe "NOL"	BGF m2	12.650	12.397	
Schulzentrum Hamburger Straße "SHS"	BGF m2	13.500	12.998	
Gesamt Bruttogeschoßfläche	BGF m2	30.950	29.986	-3%
Herstellungskosten				
Grundstückskosten		0,00 €	0,00 €	
Baukosten Allgemein		108.235.000,00 €	162.520.000,00 €	
Baukosten Overhead, Nebenkosten		18.000.000,00 €	16.250.000,00 €	
		126.235.000,00 €	178.770.000,00 €	
PV-Anlagen und Geothermie		0,00 €	4.080.000,00 €	
Möblierung lose		0,00 €	5.950.000,00 €	
Infrastruktur		2.650.000,00 €	0,00 €	
Baumaßnahmen "Ernst"		1.815.000,00 €	0,00 €	
Sportplatzverlagerung NOL		1.000.000,00 €	1.200.000,00 €	
Gesamt Herstellkosten		131.700.000,00 €	190.000.000,00 €	44%
Finanzierung				
		Zins		
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2018	112.700.000,00 €	2,50%	42.262.500,00 €	
Vorfinanzierung	19.000.000,00 €	0,00%	0,00 €	
	131.700.000,00 €		42.262.500,00 €	
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2023	171.000.000,00 €	4,50%	140.359.793,98 €	
Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)	2024 11.500.000,00 € 2025 7.500.000,00 €			
Gesamt Finanzierungskosten	190.000.000,00 €		140.359.793,98 €	232%
Mietberechnung				
1.1. Zinsen Darlehen inkl. Restbuchwert nach 30 Jahren		42.262.500,00 €	140.359.793,98 €	
2.1. AFA auf Baukosten (Tilgung)	3,33%	112.700.000,00 €	171.000.000,00 €	
3.1. Verwaltungskosten	0,60%	20.286.000,00 €	33.784.813,01 €	* indexiert
4.1. Instandhaltungskosten	1,20%	40.572.000,00 €	67.569.626,90 €	* indexiert
5.1. Grundsteuer	0,42%	14.160.000,00 €	0,00 €	
6.1. Sonstiges Sportplatz		1.000.000,00 €		
6.2. Sonstiges Overheadkosten		18.000.000,00 €		
6.3. Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)			19.000.000,00 €	
Städtischer Finanzierungsbedarf		248.980.500,00 €	431.714.233,89 €	
8.1. Restbuchwert nach 30 Jahren			17.100.000,00 €	

Grundlage Verpflichtungsermächtigung Polizei

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am **01.02.2022** (Vorlage Nr. 10/2022) gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 der Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven unter anderem die Freigabe der Verpflichtungsermächtigung zur Errichtung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde in Höhe von

42.380.000 €

beschlossen, die der Ausschuss für öffentliche Sicherheit in seiner Sitzung am 08.03.2022 freigegeben hat.

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 1.412.660 € sollte ursprünglich ab 2024 ff. über 30 Jahre (30 Jahre x 1.412.660 € ≈ 42.380.000 €) dieser Betrag abfinanziert werden.

Die Finanzierung der bis dahin auflaufenden Vorkosten waren durch den Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 08.03.2021 in Höhe von maximal 1.750.000 € (vorher Haushaltsstelle 6980/790 01) aufgeteilt und aus den Haushaltsjahren 2022 und 2023 abgedeckt. Im Jahr 2023 muss eine zusätzliche Zwischenfinanzierung über die Stägrund erfolgen, da die Mittel aus den Vorkosten nicht die dann tatsächlich anfallenden Baukosten abdecken werden.

Phase 0

Am wurde 20.12.2019 wurde eine erste städtebauliche Studie von den Architekten Böge Lindner K2 aus Hamburg im Auftrag des Stadtplanungsamts für eine Bebauung des Grundstücks Georg-/Georg-Seebeck-/Nansenstraße vorgestellt. In dem Neubau waren Flächen für das Polizeirevier Geestemünde, der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) und 3.500 m² für nicht benannte Nutzungen vorgesehen.

Nachdem die beiden Dezernenten für Stadtplanung und für die Ortspolizeibehörde ihre Zustimmung erteilt haben, wurde die Planung für das Polizeigebäude auf zwei Nutzer, die Polizei und die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI), reduziert. Die Geschäftsführung der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (Stägrund) wurde gebeten, gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und Vertretern der Polizei einen Neubau des Polizeireviers Geestemünde auf dem südlichen Grundstücksteil Georg-/Georg-Seebeck-/Nansenstraße planerisch zu entwickeln. Mit Vertrag vom **12.10.2021** wurde die Stägrund von der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortspolizeibehörde) mit der Durchführung beauftragt.

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am **23.11.2021** als Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ beschlossen worden. Der weitergeführte Entwurf des Bebauungsplanes wurde abgestimmt und liegt zusammen mit den textlichen Festsetzungen seit dem **04.03.2022** vor.

Phase 1

Mit einem auf Vergaberecht spezialisierten Anwaltsbüro wurde eine Alternative für die Vergabe- und Vertragsstruktur entwickelt, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen den Projektablauf beschleunigen kann. Da beim Neubau des Polizeireviers Geestemünde bereits eine abgestimmte Planung der Phase 2 erarbeitet wurde, wurde dafür eine Vergabe an einen „Generalübernehmer“ (GÜ) gewählt. Der GÜ übernimmt dabei die Planung auf Grundlage eines Leistungsprogramms von der Leistungsphase 3 an und setzt diese Planung dann auch um.

Nach der europaweiten Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen wurden am **27.01.2022** die drei bestbewerteten Bietergemeinschaften, die sich aus dem ausführenden Generalunternehmen und einem Architekten- und weiteren Planungspartner zusammensetzen, zur weiteren Teilnahme aufgefordert. Das Leistungsprogramm für die Ausschreibung wurde durch das Hamburger Büro Tschoban Voss Architekten, die mit dem Bremerhavener Büro Wiedenroth zusammenarbeiten, und dem Ingenieurbüro PBU - Planungsbüro Unnebrink aus Raesfeld bei Münster in enger Abstimmung mit der Ortspolizeibehörde erarbeitet.

Eine Bietergemeinschaft hatte während der Bearbeitung des Leistungsprogramms ihr Angebot zurückgezogen; die verbleibenden zwei Bieter baten im April um eine Fristverlängerung um vier Wochen zur Abgabe des Angebotes. Beide indikativen Angebote lagen am **01.06.2022** vor. Die Angebote überschritten den Kostenrahmen um rund 35 % bzw. rund 50 %. Beide Angebote enthalten eine Position „Vergütung für den Fall, dass der Vertrag nach der ersten Stufe nicht fortgesetzt wird“. In diesem Fall hat der Bieter Anspruch auf eine Erstattung der Planungskosten. Diese Kosten müssten in diesem Fall mit der Stadt im Rahmen der Vorkosten abgerechnet werden.

Am **08.06.2022** wurden die ersten Bieterklärungsgespräche geführt. Dabei wurden in erster Linie die Planung und die Gestaltung besprochen und bewertet. Bei der Planung wurde die Polizei beteiligt, bei der Gestaltung ein Gestaltungsgremium unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes und der Architektenkammer.

Am **15.06.2022** wurden die zweiten Bieterklärungsgespräche geführt. Dabei ging es um die Kalkulation und Vertragsgestaltung. Aufgrund der deutlichen Kostenüberschreitungen wurden verschiedene Vorschläge diskutiert, die zu Einsparungen führten. Es wurde vereinbart, eine weitere zusätzliche Verhandlungsrunde durchzuführen, um die Kosten zu senken.

Am **29.07.2022** wurden von beiden Bietern die fortgeschriebenen 2. indikativen Angebote abgegeben, die sowohl die auftraggeberseitigen Einsparvorschläge, als auch die bieterseitigen Einsparvorschläge beinhalteten. Über diese Angebote wurden am **24.08.2022** die abschließenden Bieterklärungsgespräche geführt. Beide indikativen Angebote lagen noch rund 15 % über dem Kostenrahmen von 25.695.503,10 €.

Die Projektphase 1, in der alle planerischen und organisatorischen Vorleistungen durchgeführt werden, um die Mietverträge und die Vergabe der Bauleistungen vornehmen zu können, wurde im Bereich der Planungs- und Bauleistungen am **17.10.2022** beendet. Das europaweite Ausschreibungsverfahren konnte

ohne Einsprüche mit dem Zuschlag an den Generalübernehmer G. Stehnke Bauunternehmung GmbH & Co. aus Osterholz-Scharmbeck, abgeschlossen werden.

Der Auftragswert liegt bei 28.951.246 € brutto. Die Kostenschätzung vom 30.09.2021 lag bei 25.695.503,10 € brutto für die Bauleistungen. Damit konnte die Steigerung der reinen Baukosten auf rund 13 % reduziert werden. Es muss allerdings für die Kostengleitklausel bei den Materialpreisen ein Risikozuschlag von zusätzlich 10 % berücksichtigt werden.

Nach der Zuschlagserteilung am **17.10.2022** begann der Auftragnehmer unverzüglich mit der Planung zur Ausführung des Projektes, um keine Bauverzögerungen zu erzeugen und einen **Baubeginn im April 2023** zu ermöglichen. Damit werden Teile der Projektphase 2, die formal erst nach der Unterzeichnung des Mietvertrages beginnt, vorgezogen.

Am **17.11.2022** wurde allen beteiligten Ämtern im Rahmen einer Bauantragskonferenz die Planung vorgestellt. Um einen Baubeginn im April 2023 zu ermöglichen, muss der Mietvertrag vor Erteilung einer endgültigen Baugenehmigung auf Grundlage einer Teilbaugenehmigung geschlossen werden. Der vollständige Bauantrag soll bis zum **31.01.2023** eingereicht werden.

Mit den Generalübernehmer Stehnke ist eine Bauzeit von 28 Monaten nach Eingang der Baugenehmigung, spätestens ab **30.06.2023**, vereinbart. Die Baufertigstellung ist damit auf den **30.10.2025** terminiert.

Die Kostensteigerungen seit der Kostenberechnung von 2021 sind im Wesentlichen durch folgende Umstände begründet:

- 1) Die Herstellungskosten für Bürogebäude, die bei der Kalkulation aus dem Jahr 2021 herangezogen wurden, sind laut Index des Statistischen Bundesamtes von 2021 (3. Quartal 2021 Index = 130,0 Basispunkte) bis zum vierten Quartal 2022 (Index 2022 = 157,2 Basispunkte) um 21 % gestiegen. Das ist in der Geschichte des Bundes ein einmaliger Wert. Hier bilden sich vor allem die Auswirkungen der Coronakrise und der Energiekrise in Folge des Ukrainekrieges ab.
- 2) In den Gesamtkosten sind jetzt Investitionen enthalten für Fotovoltaikanlagen und Geothermie-Wärmepumpen, die das Gebäude vollständig unabhängig von fossiler Energie betreiben können und somit zu erheblichen Einsparungen bei der Strom- und Wärmeversorgung in den folgenden Jahren führen werden.

Phase 2

Zum Übergang auf die Phase 2, der baulichen Umsetzung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- 1) Mietvertrag: Um die Finanzierung sicherstellen zu können, muss der Mietvertrag zwischen der Stägerund und der Seestadt Bremerhaven unterzeichnet werden. Die Miethöhe ergibt sich aus dem Prinzip der Kostenmiete und besteht neben dem Kapitaldienst (Annuität) aus

Verwaltungskosten in Höhe von 0,6 % der Investitionssumme p.a. und pauschalierte Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1,2 % der Investitionssumme p.a. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden indexiert.

Für die Absicherung der Finanzierung fordern die Banken entweder eine Absicherung über den Eintrag in das Erbbaugrundbuch oder einen direkten, einredefreien Anspruch über den Mietvertrag an die Stadt. Dafür sind bestimmte Formansprüche notwendig, die im Mietvertrag berücksichtigt werden müssen. Zudem muss eine Lösung für die Absicherung der Finanzierung während der Bauzeit, wenn noch kein Mietgegenstand zur Verfügung steht, die für die Finanzierungspartner akzeptabel ist, gefunden werden.

- 2) Erbbaurechtsvertrag: Das Grundstück soll mit einem Erbbaurecht an die Stägrund vergeben werden. Um den Mietvertrag abschließen zu können, muss der Erbbaurechtsvertrag von Seestadt Immobilien zugunsten der Stägrund unterzeichnet werden.

Der am 01.02.2022 ermittelte städtische Gesamtfinanzierungsbedarf von insgesamt 42.380.000 € muss deutlich angepasst werden:

- Die Kostenschätzung, die der Verpflichtungsermächtigung aus dem Jahr 2022 zugrunde liegt, endete mit Gesamtbaukosten von 25.700.000 € brutto. Die Vorkosten in Höhe von 1.750.000 € wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Herstellkosten steigen, einschließlich der Vorkosten und der Kostengleitklausel für mögliche Materialpreiserhöhungen beim Generalübernehmer, um 29 % auf 33.256.246 €.
- Bei den Finanzierungskosten in Höhe von 7.710.000 € wurde ursprünglich ein Zinssatz von 2,0 % zu Grunde gelegt. Die Finanzierungskosten steigen um 225 % auf jetzt 25.040.060,47 €, wobei ein Zinssatz von 4,5 % zugrunde gelegt ist.
- Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 0,6 % bzw. 1,2 % wurden ursprünglich während der gesamten Laufzeit von 30 Jahren nicht indexiert. Bei den Kosten für Verwaltung und Instandhaltung wurde jetzt eine Indexierung von jährlich 1,5 % berücksichtigt.
- Gegenzurechnen sind die Einnahmen aus der Vermietung an die LfDI, die mit einer Gesamtsumme von 4.666.808,44 € berücksichtigt wurden.

Der städtische Gesamtfinanzierungsbedarf stellt sich wie folgt dar:

71.198 Mio € (Haushaltsstelle 6110/518 02)

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 2.373.267 € soll ab 2024 in den folgenden 30 Jahren (30 Jahre x 2.373.267 € = 71.198.010 €) dieser Betrag finanziert werden.

Um die Steigerung der Miethöhe abzumildern, wurden wesentliche Bereiche (Vertragslaufzeit und Finanzierung) zwecks Optimierung intensiv betrachtet:

- Bei der Mietlaufzeit wurde eine maximal mögliche Laufzeit von 30 Jahren - beginnend mit der Übergabe des Polizeireviers berücksichtigt. Zum Ende der regulären Mietzeit wird aufgrund der längeren Abschreibungsdauer ein Restbuchwert bei der Stägrund verbleiben, der die Grundlage ergänzender Regelungen im Erbbaurechtsvertrag bilden wird. Sollte nach Beendigung des Mietvertrages ein Überschuss in der Instandhaltungsrückstellung bestehen, wird dieser an die Stadt ausgekehrt.
- Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags wird auf 10 Jahre nach Ende des Mietvertrages begrenzt. Bei der betriebsüblichen Nutzungsdauer bzw. bei der Abschreibung des Polizeireviers werden 33 ^{1/3} Jahren zugrunde gelegt.
- Bei der Finanzierung ist eine direkte Finanzierung über die Stägrund mit der Absicherung über den Mietvertrag (Forfaitierung) die günstigste mögliche Finanzierungsmöglichkeit. Bei Immobilienfonds, die eine Investition in dieser Höhe tätigen und als wirtschaftlicher Eigentümer über 30 Jahre auftreten können, liegen mit ihren Renditeerwartungen von 6 – 8 % deutlich über dem Finanzierungsniveau, das die Stägrund anbieten kann. Für die Absicherung der Finanzierung ist in diesem Fall ein direkter, unbedingter und einredefreier Anspruch auf die Mietforderungen gegenüber der Stadt notwendig. Für die Problematik der Bauzeitfinanzierung wurde das sogenannte „Mogendorfer Modell“ zugrunde gelegt. Dabei werden entsprechend dem Baufortschritt gemeinsam Bautestate erstellt, die den Bautenstand wiedergeben und von der Stadt einredefrei gestellt werden. Der einredefreie Betrag wird anschließend in die Forfaitierung einbezogen und durch die finanzierenden Banken ausgezahlt.
- Mit der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) wird ein Untermietervertrag geschlossen. Dieser Vertrag wird mit Immobilien Bremen geschlossen werden. Die Mietfläche für das LfDI begrenzt sich auf das 4. Obergeschoss mit insgesamt 740 m². Das Mietangebot wurde beginnend mit 124.320 €/Jahr ausgesprochen. Die Mietflächen stehen grundsätzlich der Stadt Bremerhaven zur Verfügung, die Mieteinnahmen aus dem Vertragsverhältnis mit der LfDI werden der Stadt Bremerhaven im Hauptmietvertrag gutgeschrieben.

In der endgültigen Miethöhe wird sowohl bei den Herstell- als auch bei den Finanzierungskosten der tatsächlich erreichte Wert als Berechnungsgrundlage einfließen.

Um einen Baubeginn im April 2023 zu gewährleisten, müssen Planungs- und vorbereitende Bauleistungen aus der eigentlichen Projektphase 2, die erst nach der Mietvertragsunterzeichnung beginnt, vorgezogen werden. Die Finanzierung der für die Projektphase 1 auflaufenden Vorkosten wurde durch den Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 15.03.2021 in Höhe von maximal 1.750.000 € aufgeteilt auf die Haushaltsjahre 2022 und 2023 abgedeckt. Diese Mittel reichen

allerdings nicht aus, um den Vorgriff auf die Projektphase 2 vollständig zu decken und müssen um 1.000.000 € erhöht werden, um eine Einstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen durch den Generalunternehmer bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages und damit ein Zeitverzug von rund 6 Monaten zu verhindern. Eine entsprechende Vertragsergänzung wird erstellt.

Bremerhaven, den 13.02.2023

Neubau Polizeirevier Geestemünde Landesbeauftragte für Datenschutz und informationsfreiheit		(LfDI)	2021	2023	
Flächen					
Polizeirevier	BGF m2		4.247	4.364	
LfDI	BGF m2		891	932	
Technikgeschoss 5.OG	BGF m2		540	569	
Gesamt Bruttogeschoßfläche	BGF m2		5.678	5.865	3%
Herstellungskosten					
Grundstückskosten			0,00 €	0,00 €	
Baukosten Auftrag Generalübernehmer			25.700.000,00 €	28.951.246,00 €	
			25.700.000,00 €	28.951.246,00 €	13%
Zusätzliche Wärmepumpe für Spitzenlast			0,00 €	135.000,00 €	
Kostensteigerungen durch Materialpreiserhöhungen	10%		0,00 €	2.895.000,00 €	
Übernahme Ausstattung "Stadtplatz" durch Stadt			0,00 €	-475.000,00 €	
			25.700.000,00 €	31.506.246,00 €	
Baukosten Overhead			0,00 €	1.750.000,00 €	
Gesamt Herstellkosten			25.700.000,00 €	33.256.246,00 €	29%
Finanzierung					
		Zins			
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2021	25.700.000,00 €	2,00%	7.710.000,00 €		
Vorfinanzierung	1.750.000,00 €	0,00%	0,00 €		
	27.450.000,00 €		7.710.000,00 €		
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2023	30.506.246,00 €	4,50%		23.819.810,63 €	
Bauzeitfinanzierung		4,00%		1.220.249,84 €	
Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)	2023 625.000,00 €	0,00%		0,00 €	
	2024 1.125.000,00 €	0,00%		0,00 €	
	2025 1.000.000,00 €	0,00%		0,00 €	
Gesamt Finanzierungskosten	33.256.246,00 €			25.040.060,47 €	225%
Mietberechnung					
1.1. Zinsen Darlehen			7.710.000,00 €	25.040.060,47 €	
2.1. AFA auf Baukosten (Tilgung)		3,33%	25.710.000,00 €	30.506.246,00 €	
3.1. Verwaltungskosten		0,60%	3.855.000,00 €	5.856.034,51 €	* indexiert
4.1. Instandhaltungskosten		1,20%	9.252.000,00 €	11.712.068,04 €	* indexiert
5.1. Grundsteuer		0,42%	0,00 €	0,00 €	
6.1. Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)				2.750.000,00 €	
7.1. Einnahmen aus Untervermietung LfDI			-4.147.200,00 €	-4.666.808,58 €	* indexiert
Städtischer Finanzierungsbedarf			42.379.800,00 €	71.197.600,44 €	
8.1. Restbuchwert nach 30 Jahren				3.050.624,60 €	

Änderungen 2. Nachtragshaushaltsplan-Entwurf der Stadt Bremerhaven für das Haushaltsjahr 2023

Anlage 3 Ortsgesetz zur Änderung der Haushaltssatzung

Anlage 4 Gesamtplan

Anlage 4.1 Haushaltsübersicht

Anlage 4.2 Verpflichtungsermächtigungen

Anlage 5 Übersichten

Anlage 5.1 Gruppierungsübersicht

Anlage 5.2 Funktionenübersicht

**Ortsgesetz zur Änderung der Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven
für das Haushaltsjahr 2023**

Vom

Der Magistrat verkündet das nachstehende, von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene und vom Senat der Freien Hansestadt Bremen genehmigte Ortsgesetz:

Artikel 1

Die Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven für das Haushaltsjahr 2023 vom 16. Dezember 2021 (Brem.GBl. S. 54) wird wie folgt geändert:

1. In § 1 Absatz 1 Satz 1 wird die Angabe „19 500 000 Euro“ durch die Angabe „231 032 610 Euro“ ersetzt.

Artikel 2

Dieses Ortsgesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Bremerhaven, den

M a g i s t r a t
der Stadt Bremerhaven

G r a n t z
Oberbürgermeister

Änderungen 2. Nachtragshaushalt 2023

der Stadt Bremerhaven

Gesamtplan - Haushaltsübersicht 2023

Zusammenstellung der Einnahmen, Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen der Einzelpläne

Einzel- plan	Bezeichnung	Änderung Ansätze			Änderung Verpflichtungsermächtigungen		
		von Euro	um Euro	auf Euro	von Euro	um Euro	auf Euro
E I N N A H M E N							
60	Allgemeine Verwaltung	866.710	0	866.710	-	-	-
61	Öffentliche Sicherheit und Ordnung	71.192.260	0	71.192.260	-	-	-
62	Schulen	174.615.340	0	174.615.340	-	-	-
63	Kultur	2.739.450	0	2.739.450	-	-	-
64	Sozial- und Jugendhilfe	140.463.270	0	140.463.270	-	-	-
65	Gesundheits- und	2.165.920	0	2.165.920	-	-	-
66	Bau- und Wohnungswesen	12.552.840	0	12.552.840	-	-	-
67	Öffentliche Einrichtungen und Wirtschaftsförderung	3.487.620	0	3.487.620	-	-	-
68	Wirtschaftliche Unternehmen	6.100.000	0	6.100.000	-	-	-
69	Finanzen und Steuern	356.970.890	0	356.970.890	-	-	-
Summe der Einnahmen		771.154.300	0	771.154.300	-	-	-
A U S G A B E N							
60	Allgemeine Verwaltung	20.037.600	0	20.037.600	0	0	0
61	Öffentliche Sicherheit und Ordnung	93.239.360	0	93.239.360	0	28.817.610	28.817.610
62	Schulen	198.267.940	0	198.267.940	0	182.715.000	182.715.000
63	Kultur	23.804.580	0	23.804.580	0	0	0
64	Sozial- und Jugendhilfe	275.731.440	0	275.731.440	0	0	0
65	Gesundheits- und	16.477.620	0	16.477.620	0	0	0
66	Bau- und Wohnungswesen	38.679.380	0	38.679.380	0	0	0
67	Öffentliche Einrichtungen und Wirtschaftsförderung	27.792.960	0	27.792.960	500.000	0	500.000
68	Wirtschaftliche Unternehmen	15.688.340	0	15.688.340	0	0	0
69	Finanzen und Steuern	61.435.080	0	61.435.080	19.000.000	0	19.000.000
Summe der Ausgaben		771.154.300	0	771.154.300	19.500.000	211.532.610	231.032.610

Verpflichtungsermächtigungen 2023

Haushaltsstelle	FKZ	Zweckbindung der Haushaltsstelle	Änderungen VE			ÜA	AB
			von Euro	um Euro	auf Euro		
6110 518 02	042	Miete Polizeirevier Geestemünde **VE**	0	28.817.610	28.817.610	90	7
6205 518 01	129	Miete Neue Grundschule Lehe **VE**	0	27.157.000	27.157.000	40	4
6205 518 02	129	Miete Neue Oberschule Lehe **VE**	0	78.086.000	78.086.000	40	4
6205 518 03	129	Miete Schulzentrum Hamburger Straße **VE**	0	77.472.000	77.472.000	40	4
6780 684 06	681	Erlebnis Bremerhaven GmbH, Sachkostenzuschuss **VE**	500.000	0	500.000	1/8	2
6925 891 30	044	Neubau Feuerwache Nord **VE**	9.000.000	0	9.000.000	20	0
6980 790 01	869	Investitionsreserve **VE**	10.000.000	0	10.000.000	20	0
GESAMT:			19.500.000	211.532.610	231.032.610		

Änderungen 2. Nachtragshaushalt 2023

der Stadt Bremerhaven

Gruppierungsübersicht 2023

Haupt- gruppe	Bezeichnung	Änderung Ansätze			Änderung Verpflichtungsermächtigungen		
		von Euro	um Euro	auf Euro	von Euro	um Euro	auf Euro
E I N N A H M E N							
0	Einnahmen aus Steuern und steuerähnlichen Abgaben sowie EU-Eigenmittel	165.173.700	0	165.173.700	-	-	-
1	Verwaltungseinnahmen, Einnahmen aus Schuldendienst und dgl.	43.830.540	0	43.830.540	-	-	-
2	Einnahmen aus Zuweisungen und Zuschüssen mit Ausnahme für Investitionen	13.616.430	0	13.616.430	-	-	-
3	Einnahmen aus Schuldenaufnahmen, aus Zuweisungen und Zuschüssen für Investitionen, besondere Finanzierungseinnahmen	548.533.630	0	548.533.630	-	-	-
Summe der Einnahmen		771.154.300	0	771.154.300	-	-	-
A U S G A B E N							
4	Personalausgaben	383.894.370	0	383.894.370	0	0	0
5	Sächliche Verwaltungsausgaben und Ausgaben für den Schuldendienst	57.253.590	0	57.253.590	0	211.532.610	211.532.610
6	Ausgaben für Zuweisungen und Zuschüsse mit Ausnahme für Investitionen	294.817.040	0	294.817.040	500.000	0	500.000
7	Baumaßnahmen	13.537.380	0	13.537.380	10.000.000	0	10.000.000
8	Sonstige Ausgaben für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen	29.270.140	0	29.270.140	9.000.000	0	9.000.000
9	Besondere Finanzierungsausgaben	-7.618.220	0	-7.618.220	0	0	0
Summe der Ausgaben		771.154.300	0	771.154.300	19.500.000	211.532.610	231.032.610

Änderungen 2. Nachtragshaushalt 2023

der Stadt Bremerhaven

Funktionenübersicht 2023

Haupt- funktion	Bezeichnung	Änderung Ansätze			Änderung Verpflichtungsermächtigungen		
		von Euro	um Euro	auf Euro	von Euro	um Euro	auf Euro
E I N N A H M E N							
0	Allgemeine Dienste	20.285.640	0	20.285.640	-	-	-
1	Bildungswesen, Wissenschaft, Forschung, kulturelle Angelegenheiten	9.856.350	0	9.856.350	-	-	-
2	Soziale Sicherung, Familie und Jugend,	8.387.120	0	8.387.120	-	-	-
3	Gesundheit, Umwelt, Sport und Erholung	854.610	0	854.610	-	-	-
4	Wohnungswesen, Städtebau, Raumordnung und kommunale Gemeinschaftsdienste	3.384.390	0	3.384.390	-	-	-
5	Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	0	0	0	-	-	-
6	Energie- und Wasserwirtschaft, Gewerbe, Verkehrs- und Nachrichtenwesen	7.344.770	0	7.344.770	-	-	-
7	Verkehrs- und Nachrichtenwesen	2.068.990	0	2.068.990	-	-	-
8	Finanzwirtschaft	718.972.430	0	718.972.430	-	-	-
Summe der Einnahmen		771.154.300	0	771.154.300	-	-	-
A U S G A B E N							
0	Allgemeine Dienste	134.261.380	0	134.261.380	9.000.000	28.817.610	37.817.610
1	Bildungswesen, Wissenschaft, Forschung, kulturelle Angelegenheiten	221.362.040	0	221.362.040	0	182.715.000	182.715.000
2	Soziale Sicherung, Familie und Jugend,	279.540.960	0	279.540.960	0	0	0
3	Gesundheit, Umwelt, Sport und Erholung	25.001.840	0	25.001.840	0	0	0
4	Wohnungswesen, Städtebau, Raumordnung und kommunale Gemeinschaftsdienste	12.471.800	0	12.471.800	0	0	0
5	Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	0	0	0	0	0	0
6	Energie- und Wasserwirtschaft, Gewerbe, Verkehrs- und Nachrichtenwesen	31.617.660	0	31.617.660	500.000	0	500.000
7	Verkehrs- und Nachrichtenwesen	23.096.160	0	23.096.160	0	0	0
8	Finanzwirtschaft	43.802.460	0	43.802.460	10.000.000	0	10.000.000
Summe der Ausgaben		771.154.300	0	771.154.300	19.500.000	211.532.610	231.032.610