

**Neufassung der Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 07.03.2023**

**Anmietung von Büroflächen in der Martinistraße 1 für den neuen Standort
BürgerServiceCenter-Mitte**

A. Problem

Das Bürgeramt ist die für die Stadtgemeinde Bremen zuständige Behörde für eine Vielzahl von Dienstleistungen, wie z.B. für die Bereiche Melde-, Pass- und Ausweisangelegenheiten sowie Fahrerlaubnis- und Kfz-Zulassungsangelegenheiten. Diese Dienstleistungen werden i.d.R. nach Terminvergaben an den drei Standorten Bürgerservicecenter Mitte (im folgenden BSC-Mitte), im Behördenzentrum Stresemannstraße sowie im Bürgerservicecenter Nord in Vegesack erbracht.

Das BSC-Mitte in der Pelzerstraße 40 ist hierbei die größte Organisationseinheit des Bürgeramtes und hat bis zu 200.000 Kund:innenkontakte jährlich.

Das BSC-Mitte im Gebäude des Parkhauses-Mitte verfügt derzeit über eine Mietfläche von rd. 2.450 m² und 88 Arbeitsplätze für 80 feste Mitarbeiter:innen. Des Weiteren werden temporär regelmäßig zusätzliche Aushilfskräfte und Auszubildende eingesetzt. Die Arbeitsplätze lassen sich im Wesentlichen in die drei Kategorien Wechsel-, Kundenbedien- und Backoffice-Arbeitsplätze unterteilen. Die Wechselarbeitsplätze im Empfang, Passausgabe, Kurzanliegen und Telefonie werden von den Beschäftigten aufgrund der besonderen Belastung oder in Abhängigkeit des aktuellen Kunden:innenaufkommens nur stundenweise belegt. An den Kundenbedienarbeitsplätzen werden die klassischen Anliegen, wie Antragstellungen oder Änderungen in den unterschiedlichen Dienstleistungsarten erbracht. Die Backoffice-Arbeitsplätze werden für die Leitungsaufgaben, Geschäftszimmertätigkeit und Versand-, Rücklauf- bzw. Sortierungsarbeiten benötigt.

Ein entscheidender Faktor für eine hohe Qualität und Effizienz der Dienstleistungserbringung sowie die Zufriedenheit von Kunden:innen und Mitarbeiter:innen ist der raumfunktionale Rahmen. Die aktuelle räumliche Situation in der Pelzerstraße 40 ist für die bis zu 1.000 Kunden:innen am Tag und das eingesetzte BSC-Personal sehr problematisch und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die technisch veralteten und renovierungsbedürftigen Mietflächen sind von einer räumlichen Enge auf jeder der sechs Etagen gekennzeichnet. Folgende Probleme sind hierbei insbesondere zu nennen:

- Eine angemessene Diskretion für Kunden:innenanliegen ist aufgrund der eng nebeneinander angeordneten Bedienarbeitsplätzen – deren Anzahl in Summe zudem zu gering ist – nur bedingt möglich.
- Die Wartebereiche sind im gesamten Bereich mit insgesamt ca. 120 m² zu gering bemessen. Die ursprüngliche Annahme, dass Kunden:innen termingebunden relativ

zeitgenau das BSC-Mitte aufsuchen, hat sich in der Praxis nicht im erhofften Maße bestätigt. Des Weiteren kommt es häufig zu Störungen bzw. Verzögerungen in den Arbeitsabläufen, die im Ergebnis eine Wartesituation hervorrufen, für die die Wartebereiche zu klein sind. In der Folge warten Kunden:innen regelmäßig auf dem Bürgersteig vor dem Gebäude oder müssen Wartezeiten in Sitzwartezonen bzw. Fluren im Stehen verbringen.

- Aufgrund der durch die Wartesituation bedingte vermehrte Kund:innenanzahl im Gebäude gibt es eine zusätzliche akustische Belastung in den offenen Bedienbereichen und eine Verschärfung der ohnehin schon wenig optimalen klimatischen Arbeits- bzw. Aufenthaltssituation für alle Anwesenden.
- Die Verkehrsflächen sind für die hohe Kunden:innenfrequenz zu gering dimensioniert. Das Treppenhaus ist zu schmal und lässt eine Begegnung von zwei Personen nur eingeschränkt zu. Auch sind die vorhandenen Fahrstühle in Anzahl und Größe nicht ausreichend. Schlussendlich ist im Gebäude die Barrierefreiheit nur eingeschränkt gegeben.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die derzeitigen Räumlichkeiten in der Pelzerstraße 40 nur noch bedingt den veränderten raumorganisatorischen Bedarfen sowie den qualitativen und quantitativen Anforderungen für ein modernes und zukunftsorientiertes Dienstleistungszentrum entsprechen.

Die angestrebte Stadtentwicklungsmaßnahme in der Bremer Innenstadt sieht den Abriss der Immobilie Parkhaus-Mitte vor. Hieraus folgt zwangsläufig, dass das BSC-Mitte perspektivisch neue Räumlichkeiten benötigt. Hierzu wird auf die Senatsvorlage vom 30.4.2019 „Verkauf des Grundstückes Parkhaus Mitte“ und dem Senatsbeschluss Nr. 10 „Der Senat bittet den Senator für Inneres und Immobilien Bremen umgehend in die Suche nach einem neuen Standort für ein Bürgerservice-Center in der Innenstadt einzutreten.“ verwiesen. Letztmals hat der Senat am 22.11.2022 mit der Vorlage „Verfahren für die Entwicklung des Grundstückes Parkhaus-Mitte: Aktueller Sachstand und Handlungsbedarf“ seinen Veränderungswillen im Sinne des „Innenstadtkonzepts Bremen 2025“ und der „Strategie Centrum 2030+“ unterstrichen.

Die zentrale Meldebehörde (ZMB) ist aus Platzmangel im Behördenzentrum Stresemannstr. 48 vor einigen Jahren in freie Räume des Ordnungsamtes in die Pfalzburger Straße verlagert worden. Die Unterbringung dort ist sowohl organisatorisch (weder Synergien zur Leitung noch zum Bürgerservicebereich des Bürgeramts) als auch räumlich nicht optimal. Des Weiteren strebt das Ordnungsamt perspektivisch eine räumliche Veränderung bzw. Konzentration an, von der die ZMB, welche sich auf einer Etage Flächen mit dem Ordnungsamt teilt, direkt betroffen wäre. Insgesamt sind die Mietflächen in der Pfalzburger Straße sanierungs- und modernisierungsbedürftig und nicht flächenoptimiert nutzbar (alte Produktionsflächen).

B. Lösung

Mitte 2020 wurde die IB beauftragt, nach einer alternativen Immobilie für das BSC-Mitte zu suchen. Daraufhin sind mehrere Angebote in Innenstadtlage eingegangen. Nach eingehenden Prüfungen unter Berücksichtigung der wesentlichen räumlichen Anforderungen wie Größe, Zuschnitt, Erschließung und Erreichbarkeit der Liegenschaft wurden diverse

Immobilienangebote als nicht geeignet bewertet oder andere Mietinteressent:innen kamen zum Zuge.

Im Ergebnis der Immobiliensuche blieb nur eine einzige, geradezu optimal geeignete Mietfläche in der Martinistraße 1 (Ecke Wachtstraße) übrig. Die derzeit noch von der Oldenburgischen Landesbank (OLB) belegten Räumlichkeiten entsprechen den o.g. Anforderungen wie folgt:

Erreichbarkeit

Die Immobilie liegt in unmittelbarer und bekannter Innenstadtlage an dem Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs Domsheide. Im Nahbereich bzw. am Gebäude befinden sich zudem ausreichende Kfz-Stellplätze für Kunden:innen (Behinderten- und Kurzzeitparken in der Wachtstraße und 3 öffentliche Parkhäuser in ca. 400-500 m Entfernung). Abstellflächen für Fahrräder sind direkt am Gebäude vorhanden.

Erschließung

Die künftig barrierefrei erreichbare Mietfläche erstreckt sich über insg. drei Etagen. Zwei Ein-/Ausgänge entzerren die Besucherströme und ermöglichen eine effektive Kundensteuerung. Die vertikale Erschließung der beiden oberen Etagen erfolgt über drei Fahrstühle und ein großes Treppenhaus. Diese sind jeweils exklusiv der Nutzung der angebotenen Mietfläche zugeordnet. Die horizontale Erschließung bietet nach den vorliegenden Grundrissen zudem Flurbreiten, die auch Begegnungsverkehre von mobilitätseingeschränkten Personen ermöglichen.

Zuschnitt

Die drei Etagen entsprechen nach der baulichen Herrichtung in idealer Weise den Anforderungen des BSC-Mitte. Im Erdgeschoss stehen rd. 913 m² für Empfang, (Express-)Schalter für Kurzanliegen und Passausgabe sowie Self-Service-Angebote zur Verfügung. Durch die wesentlich vergrößerte Erdgeschossfläche wird gewährleistet, dass diverse Dienstleistungen bereits im Erdgeschoss abschließend bearbeitet werden können und diese Kunden:innen die beiden Obergeschosse nicht aufsuchen müssen. Das 1. OG verfügt über rd. 1.373 m² für 47 Kundenbedienungsplätze und eine große Wartezone. Durch den vorhandenen Innenhof und den an drei Seiten vorhandenen Außenfensterfronten ist eine optimale Belichtungssituation gewährleistet, so dass der Anteil der innenliegenden Flächen sich im Wesentlichen auf Erschließungsflächen und WC-Anlagen verteilen. Das 2. OG entspricht vom Flächenzuschnitt und der Belichtungssituation in etwa dem 1. OG, ist jedoch aufgrund der abweichenden Fassade bzw. Gebäudekubatur mit rd. 1.535 m² Nutzfläche etwas größer. Geplant ist eine dreigeteilte Nutzung. Den größten Flächenanteil hat auch hier der Kundenbedienbereich mit 23 Arbeitsplätzen, gefolgt von dem administrativen Verwaltungsbereich und der avisierten Unterbringung der ZMB. Aufgrund der Verteilung und Aufteilung der Kundenbedienungsplätze auf zwei Geschossebenen besteht u.a. die Möglichkeit, das 2. OG temporär aus der Kundenbedienung herauszunehmen, welches erhebliche organisatorische Vorteile bietet.

Größe

Die momentane, zu gering bemessene Mietfläche in der Pelzerstraße 40 beträgt rd. 2.450 m² und verteilt sich auf sechs Etagen. Unter Berücksichtigung der Bestrebung, diverse Dienstleistungen bereits im Erdgeschoss im sog. Express- und Selfservicebereich anzubieten,

die Warte- und Erschließungsflächen für die Kunden:innen großzügiger zu bemessen sowie den Mitarbeiter:innen im Kundenbedienbereich eigene Arbeitsplätze zuzuordnen, wurde ein neuer Flächenbedarf von rd. 3.300 m² für den neuen BSC-Mitte Standort ermittelt. Die angebotene Fläche in der Martinistraße umfasst eine Mietfläche von rd. 3.821 m², d.h. sie liegt rechnerisch rd. 500 m² über den ermittelten Sollbedarfen. Aufgrund der Erschließung und Flächenzuschnitte der angebotenen Mietfläche lässt sich diese jedoch nicht reduzieren, so dass die sehr vorteilhafte und passgenaue Verlagerung der ZMB aus der Pfalzburger Straße (anteilig ca. 550 m²) vorgeschlagen wird. Insgesamt können für das BSC-Mitte 99 und für die ZMB 17 Arbeitsplätze realisiert werden. Die Erhöhung der künftigen Arbeitsplatzanzahl von 88 auf 99 im BSC-Mitte dient der Verbesserung von arbeitsorganisatorischen Abläufen und der Mitarbeiter:innenzufriedenheit. Im Saldo kann somit eine ausreichende und flächenoptimierte Raumbelastung gewährleistet werden. Die bremische Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen lässt sich aufgrund der spezifischen Nutzung bzw. Dienstleistungserbringung und der hiermit einhergehenden großen Kundenflächen nicht sinnvoll über die gesamte Mietfläche anwenden.

Nach einer gemeinsam mit dem Bürgeramt, Immobilien Bremen, dem Senator für Inneres und dem Vermieter entwickelten und final abgestimmten Grundrissplanung und den qualitativen Soll-Anforderungen wird die Mietfläche weitgehend entkernt und sowohl technisch als auch baulich völlig neu vom Vermieter hergerichtet. Die Baumaßnahmen berücksichtigen dabei auch die Öffnung der Erdgeschosszone, um so zu einer Belebung des Straßenraums einen Beitrag zu leisten. Die Baumaßnahmen berücksichtigen dabei auch die Öffnung der Erdgeschosszone, um so zu einer Belebung des Straßenraums einen Beitrag zu leisten. Aufgrund der Tatsache, dass die Herrichtungsmaßnahmen sehr aufwändig sind und der Auszug der Oldenburgischen Landesbank in Abhängigkeit der Fertigstellung ihrer neuen Bezugimmobilie steht, kann ein konkreter Einzugstermin noch nicht genannt werden. Derzeit wird von einer Fertigstellung bzw. Bezug der Flächen erst im 3. Quartal 2025 ausgegangen.

Die Bestandsfläche des BSC-Mitte in der Pelzerstraße 40 kann halbjährlich gekündigt werden. Die Mietfläche in der Pfalzburger Str., von der die ZMB jedoch lediglich rund 550 m² belegt, kann jährlich gekündigt werden. Diese Mieteinsparung steht jedoch in Abhängigkeit zum ebenfalls angestrebten Auszug der Einheiten des Ordnungsamts.

Durch die avisierte Anmietung von Flächen in der Martinistraße für das BSC-Mitte könnten die in der Liegenschaft Pelzerstraße 40 bestehenden Kernprobleme auf Seiten der Kunden:innen (u.a. größere Wartebereiche mit ca. 240 m² und Diskretionsabstände, Ausbau des elektr. Selfservices, Verbesserungen der Barrierefreiheit) und der Mitarbeiter:innen (u.a. eigene Arbeitsplätze, Verbesserung des Raumklimas und der Lärmsituation) beseitigt werden, sodass das BSC-Mitte modern und zukunftsfähig neu aufgestellt werden kann. Des Weiteren kann die ZMB, welche funktional im Bereich der Meldeangelegenheiten das Backoffice für die Bürgerservicecenter darstellt, dem größten und somit wichtigsten BSC-Standort zugeordnet werden.

Die Digitalisierung von Dienstleistungen im Aufgabenbereich der bürgernahen Ämter ist seit geraumer Zeit ein wichtiges aber auch aufgrund der rechtlichen und technischen Rahmensetzungen ein sehr schwieriges Thema der Verwaltungsmodernisierung. Der Senator für Inneres wirkt stringent daran mit, dass die Veränderungsdynamik der Digitalisierung im Bereich der Bürgerdienstleitungen sich im Vergleich zu den letzten 10 Jahren erhöhen wird.

Allerdings wird auch zukünftig davon ausgegangen, dass es ein zentrales und zeitgemäßes Bürgerserviceangebot in der Bremer Innenstadt geben muss. Die hier angestrebte räumliche Neuaufstellung steht aus Sicht des Senators für Inneres daher nicht im Widerspruch zur Anmietung bzw. der Dimension der avisierten Mietfläche. Sofern sich durch die zunehmende Digitalisierung weniger Personal- bzw. Platzbedarf für die geplanten Dienstleistungen ergeben sollte, können die angemieteten Flächen durch Aufgabenverschiebungen aus anderen Standorten oder anderen Organisationseinheiten im Ressortbereich Inneres sichergestellt werden. Denkbar wäre auch die Umnutzung von derzeit geplanten Kundenbedienflächen im 1. und 2. OG in eine publikumsunabhängige alternative Büronutzung. Die Erschließung und Infrastruktur dieser Flächen wäre vorhanden. Vor diesem Hintergrund und unter Abwägung einer langen vertraglichen Bindung wurde eine tragfähige wirtschaftliche Lösung, i. S. eines Gesamtmietpakets, gemeinsam mit Immobilien Bremen und der Vermieterseite verhandelt, welche eine Laufzeit von 20 Jahren vorsieht.

C. Alternativen

Aufgrund der unbefriedigenden Raumsituation des BSC-Mitte sowie der ungewissen Zukunft der Liegenschaft Pelzerstraße 40 muss ein neuer Standort für das BSC-Mitte gefunden werden.

Im Rahmen der gemeinsamen Prüfung mit Immobilien Bremen konnte kein anderes Mietobjekt oder SVIT-Immobilie gefunden werden, das den Anforderungen für einen zukünftigen BSC-Mitte Standort genügt.

D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Vor dem Hintergrund der Leistungsanforderungen an die Mietfläche (u.a. Alarmsicherung, besondere Technikanforderungen, Einbauten, Schließenanlage und Klimatisierung) und den zwischenzeitlichen Preisanpassungen auf dem Immobilienmarkt liegt aktuell, nach mehreren Verhandlungsrunden, ein Angebot für die Mietfläche von 3.821 m² vor:

	Fläche in m ²	EUR pro m ²	EUR / mtl.	Anteilig 2025 (ab 01.07.25)	EUR / p.a. (ab 01.01.26)	EUR / 20 Jahre (01.07.25 bis 30.06.45)
Bürofläche EG / 1.OG / 2. OG	3.821	16,50	63.046,50	378.279,00	756.558,00	15.131.160,00
Mietfläche UG	50	5,50	275,00	1.650,00	3.300,00	66.000,00
IB Honorar 2,4 %			1.519,72	9.118,30	18.236,59	364.731,84
Zwischensumme			64.841,22	389.047,30	778.094,59	15.561.891,84
Nebenkosten (EG / 1. OG / 2. OG)	3.821	3,50	13.373,50	80.241,00	160.482,00	3.209.640,00
Nebenkosten (UG)	50	3,50	175,00	1.050,00	2.100,00	42.000,00
Gesamtsumme			78.389,72	470.338,30	940.676,59	18.813.531,84

Zur Finanzierung der Mietausgaben stehen die Mieteinsparungen durch die Aufgabe der Flächen in der Pelzerstraße und die angestrebte Abmietung der Pfalzburger Straße zur Verfügung.

In der Pelzerstraße 40 belaufen sich die monatlichen Gesamtmietkosten für das BSC-Mitte auf 48.488 EUR bzw. 581.856 EUR jährlich. Für die Pfalzburger Straße liegen die monatlichen Gesamtmietkosten (anteilig für 550 m²) bei rd. 6.325 EUR bzw. 75.900 EUR jährlich.

Die geplante Abmietung beider Flächen führt bei einem lückenlosen Übergang zur neuen Liegenschaft und bei einer Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren zu zusätzlichen Gesamtmietausgaben von rd. 23.577 EUR/mtl. bzw. rd. 282.921 EUR p.a.

Es ist geplant, den Mietvertrag kurzfristig abzuschließen und die Liegenschaft ab Juli 2025 nach der umfangreichen baulichen Herrichtung anzumieten. Die Kosten der baulichen Herrichtung sind im Mietzins berücksichtigt.

Der Mietvertrag soll für eine Dauer von zwanzig Jahren abgeschlossen werden. Auf Basis der oben dargelegten Mietparameter ergibt sich ab dem Jahr 2025 eine jährliche Miete in Höhe von insgesamt 778.094,59 EUR (inkl. Honorar IB) und Nebenkosten in Höhe von 162.582 EUR p.a. für die insgesamt 3 Etagen des Bürogebäudes inkl. Untergeschoss.

Darüber hinaus werden im Doppelhaushalt 2024/25 investive Ausgaben für die in Ergänzung zum bremischen Bürostandard nutzerspezifischen Herrichtungsbedarfe im Sinne einzubringender Einbauten in Höhe von einmalig rd. 400.000 EUR u.a. erwartet für:

- Self-Check-in-Terminals (Terminbestätigung und Kundensteuerung)
- Self-Service-Terminals (Antragsvorgänge und künftige Passbildfunktion)
- Ergänzung der Bezahlssysteme (2x Kassenautomaten)
- Kundenleitsystem (optische u. akustische Aufrufanlagen, Beschilderungen u. Markierungen insbesondere für sehbehinderte Menschen)
- Mobiliar für u.a. Kundenbedienbereiche

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 01.07.25 bis 30.06.45 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 18.813.531,84 € auf der Haushaltsstelle 3051.518 11-9 "Mieten und Pachten" bei Ausgleich auf der Haushaltsstelle Investitionsreserve (Stadt) mit einer Abdeckung in Höhe von 470.338,30 EUR in 2025, 940.676,59 EUR p.a. in den Jahren 2026 bis 2044 sowie in Höhe von 470.338,30 € EUR in 2045 erforderlich.

Das Mietvertragsangebot beinhaltet eine Indexierung der Miete: Die Gesamtnettokaltmiete ändert - erhöht oder reduziert - sich automatisch in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss, also März 2023, bzw. gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um mindestens 8 % verändert hat. Dies wird in Zukunft insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Inflationsrate zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete führen.

Die mit der Maßnahme einhergehenden Mietmehrkosten in Höhe von rd. 282.921 EUR p.a. bzw. 5.658.412 EUR für die Abdeckung in den Jahren 2025-2045 sowie der einmalige

Investitionsbedarf in Höhe von 400.000 EUR für die nutzerspezifischen Einbauten können nach aktueller Prognose nicht prioritär innerhalb der (Fortschreibung der) bisherigen Finanzplanwerte 2025 ff. dargestellt werden. Dennoch liegt die Finanzierungsverantwortung beim Senator für Inneres. Die ab 2025-2045 bestehenden Mehrbedarfe sind daher in den noch zu bildenden Eckwerten und Finanzplanwerte bzw. den Haushaltsberatungen im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/25 im Produktplan 07 Inneres (Stadt) prioritär einzubringen und darzustellen.

Auswirkungen auf die Geschlechter ergeben sich durch die geplante Maßnahme nicht. In den WC-Bereichen im 1. und 2. OG ist jeweils ein Divers-WC vorgesehen.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatskanzlei ist abgeschlossen.

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 stimmt der Anmietung der angebotenen Flächen in der Martinstraße 1 in Höhe von 940.676,59 EUR p.a. im Zeitraum 01.07.25 bis 30.06.45 für das BürgerServiceCenter-Mitte und die zentrale Meldebehörde zu und nimmt den erwarteten investiven Mehrbedarf in Höhe von rd. 400.000 EUR für die nutzerspezifischen Herrichtungsbedarfe im Sinne einzubringender Einbauten zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Anmietung von Flächen in der Martinstraße 1 für das Bürgeramt auf der Haushaltsstelle 3051.518 11-9 "Mieten und Pachten" in Höhe von insgesamt 18.813.531,84 EUR mit Abdeckung in Höhe von 470.338,30 EUR in 2025, 940.676,59 EUR p.a. und 470.338,30 EUR in 2045 für die Haushaltsjahre 2025-2045 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres, die ab 2025 ff. bestehenden Mehrbedarfe für die Anmietung von Flächen in der Martinstraße 1 für das Bürgeramt einschließlich der investiven Mehrbedarfe zur bedarfsspezifischen Herrichtung im Rahmen der Haushaltsberatung bzw. noch zu bildenden Eckwerte 2024/2025 und der daran anschließenden Finanzplanung prioritär einzubringen und darzustellen.
4. Der Senat bittet den Senator für Inneres, die städtische Innendeputation zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahme im Haushalts- und Finanzausschuss (S) über den Senator für Finanzen einzuholen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Büroflächen in der Martinstraße 1 für den neuen Standort Bürgerservicecenter Mitte“

07.02.2023

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Büroflächen in der Martinstraße 1 für den neuen Standort Bürgerservicecenter Mitte

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung

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: 2023

Betrachtungszeitraum (Jahre): Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung von Flächen in der Martinstraße 1 für den neuen Standort Bürgerservicecenter Mitte	1
2	Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)	2
3	Beibehaltung des Status Quo - keine Anmietung	3

Ergebnis

Es wird die Alternative 1 empfohlen. Es handelt sich hier um ein marktübliches Mietangebot.

Bewertung Alternative 1 – Anmietflächen von Büroflächen in der Martinstraße 1 (EG bis 2- OG)
 Die Flächen in der Martinstraße 1 erfüllen die Anforderungen in Bezug auf Erreichbarkeit, Erschließung, Zuschnitt und Größe in besonderem Maße. Zudem handelt es sich nach Einschätzung durch SI und Immobilien Bremen um marktübliche Konditionen und ein wirtschaftliches Angebot, insbesondere vor dem Hintergrund der erheblichen Investitionen für den Umbau / die Herrichtung.

Bewertung Alternative 2 - Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt):
 Geeignete Anmietflächen aus dem SVIT stehen nicht zur Verfügung.
 Bei einer von Immobilien Bremen durchgeführten Marktabfrage sind keine geeigneten Immobilien angeboten worden, die die wesentlichen Anforderungen wie Größe, Zuschnitt, Erschließung und Erreichbarkeit erfüllen.

Bewertung Alternative 3 - Beibehaltung des Status Quo - keine Anmietung
 Diese Alternative wird nicht vorgeschlagen, da die Notwendigkeit den Bürgerservice modern und zukunftsfähig neu aufzustellen wesentlich durch eine neue Immobilie sichergestellt werden kann. Die derzeitigen Räumlichkeiten in der Pelzerstraße 40 entsprechen nur noch bedingt den veränderten raumorganisatorischen Bedarfen sowie den qualitativen und quantitativen Anforderungen für ein modernes und zukunftsorientiertes Dienstleistungszentrum. Mit der Bestandsimmobilie ist eine Neuaufstellung entsprechend nicht möglich. Zudem ist durch den anvisierten Abriss der Bestandsimmobilie aufgrund geplanter Stadtentwicklungsmaßnahmen eine Neuanmietung zwingend erforderlich.

Weitergehende Erläuterungen

Empty text box for further explanations.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

12/2025		
---------	--	--

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhalten des Zeitplans	ja / nein	ja
2	Einhaltung der aufgezeigten Mietkonditionen	Euro / Jahr	940.676 EUR/a

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Büroflächen in der Martinstraße 1 für den neuen Standort Bürgerservicecenter Mitte“

07.02.2023

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