

Vorlage für die Sitzung des Senats am 05.07.2022

„Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Nutzung durch die Hochschule Bremen“

A. Problem

Der Senat hat mit seinem Beschluss am 05.04.2022 die Flächendefizite und die daraus abgeleiteten Flächenbedarfe der Hochschule Bremen zur Kenntnis genommen. Er teilt die Einschätzung der Senatorin für Wissenschaft und Häfen, dass kurzfristig zusätzliche Flächen zur Unterbringung der Studierenden im Präsenzlehriebetrieb zur Verfügung gestellt werden müssen.

Das Flächendefizit führt dazu, dass der Rückgang bei den Zahlen der Studienanfänger:innen der Hochschule Bremen in der Corona-Pandemie weiter verstärkt wird. Die Deckung des Flächendefizits soll die Attraktivität der Hochschule erhöhen, um die negativen Folgen der Corona-Pandemie zu mindern und die Abwanderung von Studierenden und Forschern und die damit verbundenen negativen wirtschaftlichen Auswirkungen zu verhindern. Der daraus resultierende Bedarf an Mitteln für den Hochschulbau wurde bereits in der Senatsvorlage zum über den Bremen-Fonds finanzierten Investitionsprogramm „Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur an Hochschulen für gute Lehre und exzellente Forschung“ (Beschluss am 08.03.2022) angekündigt.

Im Beschluss vom 05.04.2022 hat der Senat auch die Planung der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zum Erwerb der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ von der Lufthansa Aviation Training (LAT) zur Kenntnis genommen und sie gebeten kurzfristig ein belastbares Flächen- und Raumkonzept für die Liegenschaft „Flughafendamm 40“ vorzulegen, das die konkrete Nutzung der Räumlichkeiten durch die Hochschule Bremen aufzeigt. Des Weiteren hat der Senat um die Erstellung einer baufachlichen Bewertung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ und eine Abschätzung der Umbau- und Unterhaltungskosten für eine Nutzung durch die Hochschule gebeten, die zusammen mit einem akzeptablen Verhandlungsergebnis über den Kaufpreis und der Darstellung der Finanzierung erneut vorgelegt werden sollen.

B. Lösung

Auf Bitten des Senats und auf der Basis einer Verkehrswertermittlung durch GeoInformation Bremen hat die Senatorin für Wissenschaft und Häfen die Kaufvertragsverhandlungen mit der Lufthansa Aviation Training aufgenommen und berichtet nun dem Senat über die Ergebnisse mit dem Ziel einer Zustimmung zum Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“.

GeoInformation Bremen berechnet in ihrer Werteempfehlung den Gesamtwert der Liegenschaft, d.h. Gebäude und freie bebaubare Grundstückflächen, mit 13,4 Mio. EUR. Davon entfallen 10,8 Mio. EUR auf die bebauten Grundstücksteile und 2,6 Mio. EUR auf die unbebauten Areale und die Sporthalle, für die keine Miete zu erwarten ist.

Für eine theoretische Platzierung am Markt und anschließende Weitervermietung wurde u.a. aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit / Drittverwendungsfähigkeit der als Schule genutzten Gebäude ein Abschlag in Höhe von 20% angesetzt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt GeoInformation Bremen unter Berücksichtigung aller Umstände zum Stichtag 29.04.2022 für die Liegenschaft „Flughafendamm 40“ von einem Verkehrswert zwischen 10,5 und 11,0 Mio. EUR auszugehen.

Auf dieser Basis wurden von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen die Kaufvertragsverhandlungen mit der LAT geführt. Beide Parteien einigten sich auf einen Ankaufswert in Höhe von 10,3 Mio. EUR. Diese liegt damit 200 TEUR unter der Untergrenze der Wertempfehlung von GeoInformation. Dieses gute Ergebnis konnte vor allem mit Blick auf einen schnellen Abschluss des Kaufvertrages erzielt werden.

Im Folgenden werden nun die vom Senat für einen Ankauf erbetenen Konkretisierungen vorgelegt. Das sind:

- das Flächen- und Raumkonzept,
- die baufachliche Bewertung und
- die Schätzung der Umbau- und Unterhaltungskosten

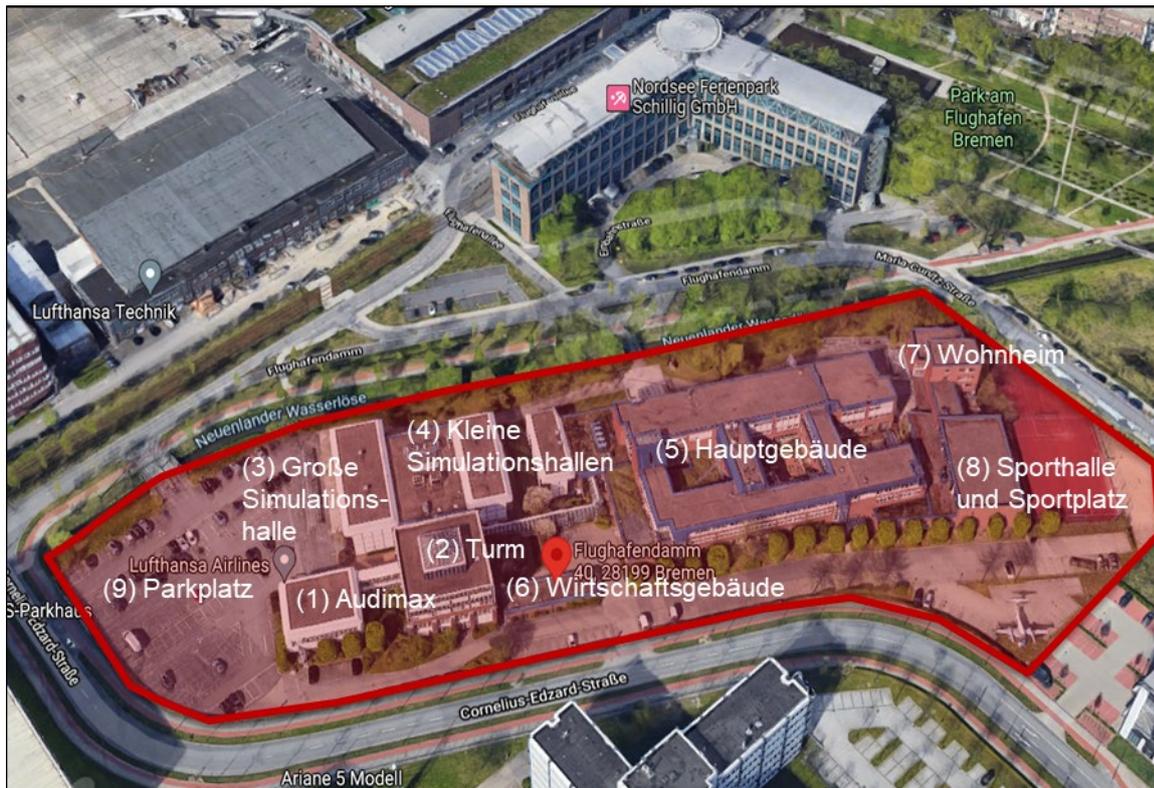
für die sofortige Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten durch die Hochschule.

Flächen- und Raumkonzept

Die im Luftbild dargestellte Liegenschaft „Flughafendamm 40“ die bisher als Verkehrsfliegerschule der Lufthansa genutzt wurde, soll nun von der Lufthansa Aviation Training GmbH durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen für Nutzung durch die Hochschule Bremen erworben werden.

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von rund 24.190 qm. Die Gebäude weisen eine Nutzfläche (NF 1-6) von ca. 9.250 qm auf. Im Hauptgebäude (Baujahr 1986 / 2. Bauabschnitt 1989) sind zahlreiche Lehrsäle, Seminar- und Arbeitsräume, Büroflächen sowie die Essensversorgung (Kantine mit Küchen- und Technikbereich) untergebracht. Im Erweiterungsbau, dem sogenannten Turm, (Baujahr 1990) finden sich weitere Lehrsäle, ein Audimax mit 150 Sitzplätzen sowie Büroflächen. An diese Gebäudeteile schließen sich drei Simulatorenhallen mit entsprechenden Technikflächen an. Zudem befinden sich auf der Liegenschaft ein Wohngebäude, eine Sporthalle und umfangreiche Freiflächen für Sport- bzw. Parkplatznutzung.

Abbildung 1: Luftbild LAT-Liegenschaft Flughafendamm 40



Sofortige Nutzung durch die Hochschule

Die HSB hat ein Raumprogramm entwickelt, wie die Liegenschaft „Flughafendamm 40“ für hochschulische Zwecke genutzt werden kann. Demnach sollen auf dem Areal der Flugschule die Studiengänge mit dem Profildfeld „Mobilität und Logistik“ flächenmäßig zusammengeführt werden, um Themen in der bereits existierenden Kooperation mit der LAT und mit weiteren Praxispartnern in der Airport-Stadt zu bearbeiten.

Dafür ist die Verlagerung der Bereiche der Fakultät 5 - Natur und Technik vorgesehen. Insbesondere die vorhandenen Hallen und das verfügbare Gelände bieten sich zur Unterbringung von Reallaboren für die nautische und schiffbauliche Ausbildung sowie Simulatoren an.

Direkt im Zusammenhang mit dem Ankauf können von der Hochschule Flächen im Umfang von rund 5.500 qm NF 1-6 direkt genutzt werden. Für diese Flächen ist lediglich ein geringer Aufwand an Herrichtung erforderlich, da die Flächen so wie sie vorher von der LAT ebenfalls für den Schulbetrieb der Verkehrsfliegerschule und Büronutzung genutzt wurde im Prinzip 1:1 von der Hochschule übernommen werden können.

Für die Bereiche Schiffbau und Nautik sind im ersten Schritt Flächen im Umfang von ca. 4.125 qm NF 1-6 vorgesehen. Diese umfassen Lehr-, Seminar- und Büroflächen sowie Flächen für Studentisches Arbeiten im Hauptgebäude. Des Weiteren soll die kleine Simulatorenhalle mit den zugehörigen Flächen in den Zwischengeschossen von der Hochschule genutzt werden. Für Zentrale Einrichtungen der Verwaltung, der Bibliothek und der Essensversorgung erfolgt die Belegung von weiteren Flächen im Umfang von ca. 1.375 qm NF 1-6 im Erdgeschoss des Hauptgebäudes.

Nutzung durch die LAT

Der theoretische Teil der Pilot:innenausbildung der LAT soll am Standort in Bremen verbleiben. Die LAT beabsichtigt langfristig (zunächst 10 Jahre zzgl. Option für weitere 5 Jahre) die hierfür erforderlichen Flächen im Umfang von rund 1.850 qm NF 1-6, die über einen Mietvertrag mit dem zukünftigen Eigentümer zur Verfügung gestellt werden sollen, anzumieten. Dies betrifft Lehr- und Büroflächen im Turm (1070 qm NF 1-6) und Flugsimulatoren (Mittlere Simulatorenhalle) inklusive anteiliger Regieflächen im Zwischengeschoss (780 qm NF 1-6).

Hier ergeben sich für die Hochschule wichtige Synergien aufgrund der Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung der Flächen in Abstimmung mit der LAT. Auch die geplanten Aktivitäten in Kooperation der LAT mit der HSB unter dem Arbeitstitel „Center of Excellence“ sollen hier abgebildet werden.

Zudem können über die Mieteinnahmen die laufenden Kosten der Hochschule zur Unterhaltung der Liegenschaft anteilig gedeckt werden. Diese belaufen sich bei einer Miete von 8,50 EUR/qm (Mischkalkulation Büro- und Lehrfläche / Hallenfläche) auf insgesamt 234,6 TEUR (1850 qm Nutzfläche / 2.300 qm Mietfläche)

Vermietung an ein Start-Up-Unternehmen

Des Weiteren besteht Interesse eines Start-Up-Unternehmens, das in der Entwicklung von Simulationstechnik tätig ist, sich am Standort anzusiedeln. Angedacht ist die Vermietung der großen Simulatorenhalle mit einer Fläche von 530 qm (Nutzfläche = Mietfläche). Die zu erwartenden Mieteinnahmen belaufen sich - ausgehend von einer Miete in Höhe von 6 EUR/qm – auf 38,3 TEUR.

Umbau der bestehenden Flächen im Bestand

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den weiteren Flächenbedarf der Hochschule durch Umbau der bestehenden Gebäude zu decken. Mit der Herrichtung der Flächen im Wohnheim (ggf. Umbau zu Büroflächen) und in der Sporthalle (ggf. Umnutzung als Simulatorenhalle) können im Bestand weitere Flächen im Umfang von ca. 1.370 qm NF 1-6 hergerichtet werden.

Diese Umnutzungsmaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der jetzt anstehenden Ankaufs-Maßnahme. Derzeit werden Untersuchungen zur baulichen Veränderung dieser Bereiche durchgeführt und erforderlichen Investitionskosten berechnet. Die Gremien werden mit Vorliegen entsprechend beschlussfähiger Unterlagen bezüglich dieser Maßnahmen erneut befasst.

Nutzung im Bestand	Nutzfläche 1-6 in qm
Sofortige Nutzung durch die Hochschule Bremen	5.500
Vermietung an die LAT	1.850
Vermietung an Start-Up-Unternehmen	530
Entwicklung Wohngebäude / Sporthalle	1.370
Gesamt	9.250

Bauliche Weiterentwicklung der Liegenschaft

Über den baulichen Bestand hinaus verfügt die Liegenschaft über weitere Entwicklungsmöglichkeiten. So sind z.B. die Erweiterung bestehender Gebäude (z.B. die Aufstockung des sogenannten Turms) oder Neubaumaßnahmen auf Freiflächen denkbar.

Der Senat hat in seinem Beschluss vom 05.04.2022 die Senatorin für Wissenschaft und Häfen gebeten, die Überlegungen zur weiteren Entwicklung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ in Abstimmung mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau in ein Standortentwicklungskonzept zu überführen und nach Abschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Umsetzung dieses Beschlusses hat die Senatorin für Wissenschaft und Häfen das Büro FSB Architekten mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel dieser Studie ist es aufzuzeigen, wie die weiteren Flächenbedarfe der Hochschule durch den Umbau des Bestandes (Wohngebäude und Sporthalle – siehe oben) gedeckt werden kann. Zudem soll die Machbarkeitsstudie darstellen, welche baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Areal der Liegenschaft bestehen und wie diese konkret genutzt werden können. Erste Ergebnisse dazu sollen im Herbst 2022 vorliegen. Diese werden dann entsprechend Senatsbeschluss mit den betreffenden Ressorts abgestimmt und den Gremien vorgestellt.

Baufachliche Bewertung

Seitens der Hochschule Bremen und der Senatorin für Wissenschaft und Häfen wurde eine Prüfung der Liegenschaft vorgenommen. Die Gebäudesubstanz stammt aus den 90er Jahren und ist trotz ihres Alters aufgrund konstant vorgenommener Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem sehr guten Zustand. Zudem sind die Räume aufgrund ihrer bisherigen Nutzungsart gut für die Durchführung von Lehrveranstaltungen sowie die Unterbringung unterstützender Funktionen geeignet. Daher sind insbesondere die Räumlichkeiten des Hauptgebäudes sowie die Simulatorenhallen geradezu prädestiniert für eine Nachnutzung durch die Hochschule, aber auch wirtschaftsnahe Nutzungen.

Schadstoffbelastungen

Das Gebäude wurde von einem Schadstoffgutachter in Augenschein genommen, eine Entnahme von Proben ist gezielt bei möglicherweise vorhandenen Verdachtsfällen erfolgt. Im Ergebnis sind keine Nachweise von Asbest gefunden worden. Die im Objekt vorhandenen Trockenbauwände verfügen über Einlagen aus Mineralwolle. Es ist davon auszugehen, dass diese Bauteile vor 2000 als sog. „alte Mineralwolle“ eingebaut worden. Die Verwendung alter Mineralwolle oder KMF-Produkte beinhaltet kein Sanierungsgebot für ordnungsgemäß eingebaute Produkte. Sofern keine größeren Beschädigungen oder mechanische Beanspruchungen vorhanden sind, ist eine Gefährdung der Gebäudenutzer nicht zu befürchten. Diese Voraussetzung trifft im Gebäude ohne Einschränkungen zu.

Baurechtliche Genehmigungen, Brandschutz

Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Flächen sind mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen, Erlaubnissen und Zustimmungen hinterlegt. Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie hat die SWH das Büro hhp berlin zur Dokumentation des genehmigten Brandschutzes und der Abbildung etwaiger geänderter Anforderungen aus

der neuen Nutzung in den bestehenden Setzungen eingeschaltet. Die Zusammenführung der Ergebnisse erfolgt in einem Brandschutzkonzept für die Gesamtliegenschaft, das in der Bauakte hinterlegt wird.

Nach einer ersten Begehung zum Abgleich des Bestands mit der genehmigten Situation sind im Bestand nur wenige Abweichungen zu den Genehmigungen gegeben, die sowohl eine Verbesserung der Bestandssituation (zusätzliche Außentreppe an der 1. Erweiterung des Hauptgebäudes) als auch eine Verschlechterung der Bestandssituation (z.B. Trennung der umlaufenden Flurverbindung im 1. und 2. OG des „Turms“, Rückbau von Notausgängen im 1. OG des Simulatorgebäudes in die große Simulatorenhalle) darstellen. Außerdem wurde im 1. OG des Hauptgebäudes eine Auflösung der Flurstruktur zugunsten der Herstellung von Nutzungseinheiten vorgenommen.

Mit der Übernahme der Liegenschaft in die Bewirtschaftung und Liegenschaftsverantwortung ist vorgesehen, soweit die LAT in der Betreiberverantwortung nicht schon zwischenzeitlich die offenen Fragen im Brandschutz abgestellt hat, auf die zeitnahe Umsetzung von etwaigen dann noch offenen bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Brandschutz (u.a. auch Erneuerung der Flucht- und Rettungswegepläne und Feuerwehreinsatzpläne mit Laufkarten) der Hochschule hinzuwirken.

Planungsrecht

Das Grundstück Flughafendamm 40, Gemarkung VL 36, Flur 36 (Flurstück 54/71, 54/79 und 54/78) verfügt über eine Gesamtfläche von rund 24.190 qm. Die Grundflächenzahl ist gemäß Bebauungsplan mit 0,6 angegeben. Die zurzeit bebaute Fläche, die zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen wird, beträgt laut genehmigtem Zustand ca. 7.400 qm. Daraus resultiert eine Flächenreserve bezogen auf die Grundfläche von ca. 7100 qm. Eine Geschoßflächenzahl ist gem. B-Plan nicht festgesetzt. Das mögliche zusätzliche Bauvolumen orientiert sich an der festgesetzten Gebäudehöhe von maximal 22 m über angrenzender Erschließungsstraße. Auf den Flächenreserven besteht ein entsprechendes Entwicklungspotenzial durch Nachverdichtung, das in der Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung dargelegt werden soll.

Umbau- und Unterhaltungskosten

Wie oben beschrieben kann mit dem Ankauf der LAT-Liegenschaft eine Nutzfläche im Umfang von rund 5.500 qm von der Hochschule direkt genutzt werden. Diese bisher ebenfalls für Büro- und Lehrzwecke genutzten Flächen sind in einem sehr guten Zustand, so dass der Herrichtungsbedarf gering ist.

Der Kostenansatz für die Herrichtung der Flächen für die Nutzung für Lehrveranstaltungen, fachspezifische Praktika und wissenschaftliche Forschung durch die Hochschule beträgt nach einer ersten Annahme rund 150 EUR / qm Nutzfläche. Dies schließt die Herstellung von bauordnungsrechtlichen Anforderungen im Brandschutz sowie notwendige Maßnahmen im klassischen Bauunterhalt mit ein. Hier sind z.B. Anpassung der Gebäudetechnik, Anstriche sowie neue Schließenanlagen erforderlich, um die grundsätzlich sehr gute Gebäudesubstanz an die konkreten Nutzerbedürfnisse der Hochschule Bremen anzupassen.

Bezogen auf die Nutzfläche von 5.500 qm ergibt dies einen Herrichtungsbedarf von 825 TEUR. Davon werden 740 TEUR aus dem Bremen-Fonds finanziert. Der Restbetrag wird aus dem Globalbudget der Hochschule zur Verfügung gestellt.

Für den Hochschulbetrieb der Liegenschaft werden Kosten in Höhe von rund 280 TEUR pro Jahr erwartet. Dies basiert auf der Betriebskostenannahme in Höhe von 3,00 EUR/qm bezogen auf eine Fläche von 7.700 qm (5.500 qm NF x Faktor 1,4). Die Betriebskosten für weitere vermietete Flächen werden entsprechend umgelegt und von den Mietern getragen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für Dach und Fach für die gesamte Liegenschaft werden bei der Annahme von 2,50 EUR/qm Nutzfläche und einer Gesamtnutzfläche von 9.250 qm auf rund 280 TEUR pro Jahr geschätzt.

C. Alternativen

Tatsächliche Alternativen zum empfohlenen Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ zur Deckung des Flächenbedarfes der Hochschule sind aktuell am Markt nicht zu finden.

Eine theoretische Alternative im Sinnes des Ankaufs einer vergleichbaren Liegenschaft für Hochschulnutzungen in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Standorten der Hochschule sowie mit der Möglichkeit, inhaltliche Synergien zwischen den mobilitätsbezogenen Studienangeboten zu heben, ist derzeit am Markt nicht verfügbar.

Entsprechend der anliegenden Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sind die theoretischen Alternativen Anmietung der für die Hochschule erforderlichen Flächen oder Neubau / Eigenbau der Flächen im Vergleich zur vorgeschlagenen Lösung des Ankaufs der LAT-Liegenschaft nicht wirtschaftlich. Die Barwerte liegen deutlich höher als bei der empfohlenen Variante zum Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“.

Bei Verzicht auf den Erwerb würde nicht nur ein Risiko für die weitere Hochschulentwicklung entstehen, sondern zudem eine Chance für eine aktive Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Bremen auf Basis einer in bremischer Hand befindlichen Liegenschaft in attraktiver Lage der Airport Stadt vergeben werden. Dies wird insofern nicht empfohlen.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung **Finanzielle Auswirkungen**

Mit dem Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ entstehenden neben dem mit der LAT verhandelten Ankaufspreis folgende Kosten:

Ankaufspreis	10.300 TEUR
Ankaufsnebenkosten 10%	1.030 TEUR
Herrichtungsbedarf	825 TEUR
Gesamtsumme:	12.155 TEUR
- davon von Hochschule finanziert	85 TEUR
- davon vom Bremen-Fonds finanziert	12.070 TEUR

Die Kosten in Höhe von 12.070 TEUR sollen aus dem Bremen-Fonds finanziert werden. Dafür wurde ein Antrag beim Senator für Finanzen gestellt. Die entsprechende Vorlage soll am 05.07.2022 im Senat behandelt werden; dieser ist auch das entsprechende Bremen-Fonds-Antragsformular für die hier dargestellte Maßnahme beigefügt. Es ist vorgesehen, die Mittel auf den Haushaltsstellen 0270.821 01-4 - Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ für die Hochschule Bremen und 0270.894 21-6 - Herrichtung der Flächen an der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ für die Hochschule Bremen zunächst gesperrt zur Verfügung zu stellen. Mit der vorliegenden Vorlage und dem Beschluss des Senats sollen die Mittel dann entsperrt werden.

Die für die sofortige Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erforderlichen Herrichtungskosten im Umfang von 740 TEUR sind im Bremen-Fonds-Antrag berücksichtigt.

Darüber hinaus anfallende Kosten in Höhe von 85 TEUR sowie die laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten werden bis auf Weiteres aus dem Globalbudget der Hochschule finanziert. Zudem kann die Hochschule die oben dargestellten Einnahmen aus den Mietverträgen in Höhe von rund 270 TEUR pro Jahr zur Deckung der laufenden Kosten nutzen.

Eine Finanzierung der Mittelbedarfe durch Prioritätensetzung innerhalb des bestehenden Ressortbudgets 2022 und 2023 ist nicht möglich. Die Hochschulen verfügen über die oben genannte Mittelbereitstellung hinaus nicht über weitere Möglichkeiten, die erforderlichen Maßnahmen zu finanzieren. Zum aktuellen Zeitpunkt stehen auch keine Bundes- und/oder EU-Mittel zur Verfügung, die für die Finanzierung der Mittelbedarfe herangezogen werden können. Daher soll die Finanzierung der Mittelbedarfe über den Bremen-Fonds erfolgen, um der Corona-Pandemie und ihren negativen Folgen effektiv zu begegnen. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen wird anderweitige, sich ggf. im weiteren Jahresverlauf 2022/2023 ergebende Möglichkeiten zur Abdeckung der Mittelbedarfe innerhalb des Ressortbudgets sowie durch mögliche Bundes- und EU-Mittel im Rahmen des Controllings laufend prüfen, da diese vorrangig vor einer Kreditfinanzierung einzusetzen wären.

Des Weiteren besteht auf dem Gelände die Möglichkeit, den weiteren Flächenbedarf der Hochschule durch eine oder mehrere Entwicklungsmaßnahmen (Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude oder Neubau auf freien Flächen) zu decken. Diese sind jedoch nicht Gegenstand dieser Ankaufs-Maßnahme, sondern werden derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht und der Bedarf für darüber hinaus erforderliche Investitionen und deren Zeitschiene ermittelt. Zur Finanzierung sollen auch Drittmittel und externe Partner herangezogen werden. Die Gremien werden mit Vorliegen entsprechend beschlussfähiger Unterlagen bezüglich dieser Entwicklungsmaßnahmen erneut befasst.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ erfordert kein zusätzliches Personal auf Seiten der Senatorin für Wissenschaft und Häfen. Zusätzliches Personal für die Bewirtschaftung des neuen Standortes der Hochschule Bremen wird aus dem beschlossenen Budget der Hochschule Bremen finanziert.

Vom Erwerb der LAT-Liegenschaft und der geplanten Nutzung für die Hochschule profitieren alle Geschlechter gleichermaßen. Die Hochschule Bremen betreibt eine gendergerechte Personalpolitik zur Gleichstellung aller Geschlechter in allen Bereichen. Die Gleichstellungskonzepte sind darauf angelegt, in den Bereichen, in denen Frauen unterrepräsentiert sind, diese anzusprechen und zu fördern. Gleiche Chancen für alle Geschlechter sind in der Hochschulpolitik fest verankert. Die Gebäudeinfrastruktur wird von allen Geschlechtern gleichermaßen genutzt. Aus diesem Grunde werden bei diesen Maßnahmen keine wesentlichen Genderspezifika erwartet. Durch Umsetzung der Maßnahme und dadurch mögliche Flächenoptimierungen in allen Bereichen profitieren alle Student:innen und Mitarbeiter:innen der Hochschulen als Gesamtheit.

E. Beteiligung/ Abstimmung

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

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet und soll in das zentrale elektronische Informationsregister nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz eingestellt werden

G. Beschluss

1. Der Senat nimmt das von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen vorgelegte Flächen- und Raumkonzept, die baufachliche Bewertung und die Schätzung der Umbau- und Unterhaltungskosten für die sofortige Nutzung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ durch die Hochschule zur Kenntnis.
2. Der Senat stimmt dem Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ zum Ankaufspreis in Höhe von 10,3 Mio. EUR zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, die im Bremen-Fonds geplanten Mittel für den Ankauf plus Nebenkosten und nahezu sämtlicher Herstellungsbedarfe in Höhe von insgesamt 12,070 Mio. EUR über den Senator für Finanzen im Haushalts- und Finanzausschuss entsperren zu lassen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Weiterentwicklung der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ mit der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau abzustimmen und die Ergebnisse erneut vorzulegen.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Übertrag	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000	1.155.000
5. Auf-/Abzinsfaktoren	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
6. Barwerte der Ausgaben	1.155.000	1.147.541	1.140.130	1.132.767	1.125.452	1.118.184	1.110.962	1.103.788	1.096.659	1.089.577	1.082.541	1.075.550	1.068.604
7. Einnahmen													
7.1. Gebühren und Leistungsentgelte													
7.2. Abfall- und Nebenprodukte													
7.3. Mieteinnahmen													
7.4. Wiederverkäufe													
7.5. (frei benutzbar)													
7.6. (frei benutzbar)													
7.7. Summe der Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Auf-/Abzinsfaktoren	1,00	0,99	0,99	0,98	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93
9. Barwerte der Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe der Barwerte der Einnahmen	0
Summe der Barwerte der Ausgaben	14.446.754
Kapitalwert der Maßnahme	-14.446.754

Kumulierte Nutzen-Kosten-Berechnung	-1.155.000	-2.302.541	-3.442.671	-4.575.438	-5.700.890	-6.819.074	-7.930.036	-9.033.823				-1.075.550	-2.144.153
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--	--	--	-------------------	-------------------

Die Eingabefelder sind gelb unterlegt, Felder mit Formeln oder Verknüpfungen sind geschützt.

* Sind in den Arbeitsplatzkosten enthalten

zur Erweiterung des Betrachtungszeitraums sind folgende Arbeitsschritte nötig:

1. Die Spalte K mit gedrückter linker Maustaste nach rechts über die erforderlichen neuen Spalten ziehen.
Danach Einfügen/ Blattspalten einfügen wählen.
2. Die Spalte J mit der linken Maustaste markieren und danach mit der rechten Maustaste auf Kopieren gehen.
3. Alle Spalten K bis letzte Spalte mit der linken Maustaste markieren und mit der rechten Maustaste auf Einfügen (ganz links) gehen.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Übertrag	12.155.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Auf-/Abzinsfaktoren	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88
6. Barwerte der Ausgaben	12.155.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Einnahmen											
7.1. Gebühren und Leistungsentgelte											
7.2. Abfall- und Nebenprodukte											
7.3. Mieteinnahmen											
7.4. Wiederverkäufe											
7.5. (frei benutzbar)											
7.6. (frei benutzbar)											
7.7. Summe der Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Auf-/Abzinsfaktoren	1,00	0,99	0,98	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,89	0,88
9. Barwerte der Einnahmen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Summe der Barwerte der Einnahmen	0
Summe der Barwerte der Ausgaben	12.155.000
Kapitalwert der Maßnahme	-12.155.000

Kumulierte Nutzen-Kosten-Berechnung **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000** **-12.155.000**

Die Eingabefelder sind gelb unterlegt, Felder mit Formeln oder Verknüpfungen sind geschützt.

* Sind in den Arbeitsplatzkosten enthalten

zur Erweiterung des Betrachtungszeitraums sind folgende Arbeitsschritte nötig:

1. Die Spalte K mit gedrückter linker Maustaste nach rechts über die erforderlichen neuen Spalten ziehen.
Danach Einfügen/ Blattspalten einfügen wählen.
2. Die Spalte J mit der linken Maustaste markieren und danach mit der rechten Maustaste auf Kopieren gehen.
3. Alle Spalten K bis letzte Spalte mit der linken Maustaste markieren und mit der rechten Maustaste auf Einfügen (ganz links) gehen.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Senatsvorlage „Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Nutzung durch die Hochschule Bremen“

Datum: 26.06.2022

Stand: 26.06.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Verbesserung der Gebäudeinfrastruktur der Hochschule BremenWirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit einzelwirtschaftlichen
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

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

Ggf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)

 Nutzwertanalyse ÖPP/PPP Eignungstest Sensitivitätsanalyse Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung: 2022

Betrachtungszeitraum (Jahre): 10 Jahre Unterstellter Kalkulationszinssatz: 0,65

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Ankauf der Liegenschaft	1
2	Anmietung von Flächen	2
3	Eigenbau	3

Ergebnis**Alternative 1: Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ für die Hochschule Bremen**

Die Alternative 1 wird empfohlen. Im Barwertvergleich mit der Alternative 2 stellt sich der direkte Ankauf der Liegenschaft als deutlich wirtschaftlicher dar. Es werden Investitionskosten inkl. Kaufnebenkosten und Herrichtungskosten in Höhe von 12,07 Mio. EUR angenommen. Der Barwert beträgt 12,07 Mio. EUR. Der Ankaufspreis in Höhe von 10,3 Mio. EUR liegt unter der Wertempfehlung von Geoinformation für diese Liegenschaft, die einen Verkehrswert zwischen 10,5 und 11 Mio. EUR empfiehlt.

Alternative 2: Anmietung von Flächen für die Hochschule Bremen

Die Alternative 2 – Anmietung von 7.700 qm Mietfläche (Nutzfläche von 5.500 qm x Faktor 1,4) für die Nutzung durch die Hochschule Bremen - wird nicht empfohlen. Geht man von einer Investitionsmiete (Grundmiete + Herrichtungskosten) in Höhe von 12,50 EUR/qm und einer Mietlaufzeit von 12 Jahren aus, beträgt der Barwert 14,447 Mio. EUR und liegt damit deutlich höher als bei der empfohlenen Alternative 1.

Alternative 3: Eigenbau zur Herstellung der Flächen für die Hochschule Bremen

Die Alternative 3 umfasst den Eigenbau von 5.500 qm Nutzfläche für die Hochschule Bremen. Entsprechend der Orientierungswerte für Hochschulbau 2021 liegt der Kennwert für ingenieurwissenschaftliche Gebäude bei 6.225 EUR/qm (Kostenstand 2021). Für die Eigenbauvariante müssten Investitionskosten (ohne Grunderwerb) in Höhe von mind. 34,238 Mio. EUR (ohne Preissteigerung) eingeplant werden. Diese liegen damit deutlich höher als bei der empfohlenen Alternative 1 zum Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

Ziel 1: 2023	Ziel 2: 2023	
--------------	--------------	--

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Deckung des Flächendefizits	Ja/Nein	Ja
2	Umsetzung der Herrichtungsmaßnahmen	%	100%

Baumaßnahmen mit Zuwendungen gem. VV 7 zu § 44 LHO: die Schwellenwerte werden nicht überschritten /

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Senatsvorlage „Ankauf der Liegenschaft „Flughafendamm 40“ durch die Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Nutzung durch die Hochschule Bremen“

Datum: 26.06.2022

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