

In der Senatssitzung am 22. November 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

18. November 2022

Vorlage für die Sitzung des Senats am 22.11.2022

**„Anmietung von Büroräumen
für das Institut für Qualitätsentwicklung im Land Bremen (IQHB),
Senator-Apelt-Straße / Ecke Am
Gaswerkgraben (Hausnummer steht noch nicht fest), 28197 Bremen, sog.
FORUM “**

A. Problem

Der Senat hat für das Institut für Qualitätsentwicklung der Freien Hansestadt Bremen (IQHB) am 11.01.2022 beschlossen, übergangsweise für bis zu 25 Mitarbeiter:/innen zunächst für knapp zwei Jahre fünf Mieteinheiten (60, 68, 76, 77 und 78) im 4.Obergeschoss des Gebäudes „Am Tabakquartier 60/62“ mit einer Gesamtmietfläche von ca. 589,40 m² anzumieten (s. [Senatsvorlage](#)). Ein entsprechender Mietvertrag bis zum 31.12.2023 wurde abgeschlossen; mit dem Vermieter aber vereinbart, dass der Mietvertrag je nach Fertigstellung des Neubaus des FORUMS früher endet. In der entscheidungsbegründenden Vorlage wurde daher bereits ein späterer Umzug in das im Bau befindliche FORUM Senator-Apelt-Straße / Ecke Am Gaswerkgraben (Hausnummer steht noch nicht fest), 28197 Bremen perspektivisch in Aussicht gestellt.

B. Lösung

Diese Lösung soll nun zum 1. August 2023 mit einer Laufzeit bis 31.07.2038 erfolgen, bei gleichzeitigem Ende des bisherigen Mietverhältnisses. In dem o.a. FORUM werden für die Arbeit des IQHB aufgrund seiner Baustruktur bessere Bedingungen bestehen, da es sich um ein einheitliches durchgängiges auf die Bedürfnisse des IQHB zugeschnittenes Mietobjekt mit nur einem Vermieter handeln würde. Die bisher genutzten Lofts mit unterschiedlichen Eigentümern stellen in sich geschlossene Mieteinheiten dar, die für die Bedingungen kollaborativen Arbeitens, das Teil des hier erprobten Modells von „New Work“ ist, weniger geeignet sind, als durchgängige Flächen. Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten im FORUM wurde von Immobilien Bremen vorbehaltlich der Beschlüsse des Senats und der Deputation für Bildung sowie des HaFA geschlossen.

Die Miete für den aktuellen Standort beträgt 12,10 €/m² für nicht vorsteuerabzugsberechtigte Mieter, mithin monatlich (589,40 m² x 12,10 €/m² =) 7.240,64 Euro. Für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen fallen 2,74 €/m² an, mithin monatlich (589,40 m² x 2,74 =) 1.639,62 Euro. Für 3 Abstellräume mit zusammen ca. 25 m² sind monatlich ca. 180,00 Euro pauschal aufzuwenden. Die Gesamtaufwendungen für die Mieteinheiten betragen monatlich 9.060,26 Euro und 108.723,07 Euro p. a.

Im FORUM würde der Mietzins 12,85 €/m² für eine baustrukturbedingt insgesamt kleinere Fläche (576,12 m²) = 7.403,14 EURO monatlich betragen. Für Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen fielen 2,98 €/m² an, mithin monatlich (576,12 m² x 2,98 =) 1.716,84 Euro. Die Gesamtaufwendungen für die Mieteinheit würde monatlich 9.297,66 Euro und 111.571,92 Euro p. a. betragen (einschl. der Verwaltergebühr an Immobilien Bremen i.H.v. 2,4%). Nicht abschließend geklärt und erst nach erfolgtem Umzug ist zu klären, ob noch ein Kellerraum angemietet bleiben muss. Hier würden künftig statt 180,00 Euro maximal 60,00 Euro anfallen. Es würden also jährlich maximal 1.436,68 Euro an Mehraufwand entstehen.

Das Mietvertragsangebot beinhaltet eine Indexierung der Miete, die aufgrund der moderaten Miethöhe akzeptiert wurde: Die Gesamtnettokaltmiete ändert sich automatisch in dem prozentualen Verhältnis, in dem sich der von dem Statistischen Bundesamt herausgegebene Verbraucherpreisindex für Deutschland gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um mindestens 5 % verändert hat. Dies wird in Zukunft insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Inflationsrate zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete führen.

Hinzu kommen bei Bedarf Einmalzahlungen. Die im aktuellen Objekt getätigte Gesamtinvestition für 2 Küchen, für Akustik-Deckensegel und für Datenanschlüsse inkl. Serverschränke werden soweit technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll nach Mietende ausgebaut und im FORUM oder andernorts weiterverwendet (oder dem Nachmieter zahlungspflichtig überlassen).

C. Alternativen

Das Angebot wurde durch Immobilien Bremen geprüft und die Kosten wurden in Verknüpfung mit der Durchführung des „Projekts New Work“ als wirtschaftlich und angezeigt bewertet. Ein Neubau an einem anderen Standort wird nicht als Option betrachtet. Eine andere Mietfläche in entsprechender Größenordnung steht nicht zur Verfügung.

Eine Weiternutzung der bisherigen Mietobjekte war bereits bei Anmietung keine Option, was sich in der kurzen Laufzeit des Mietvertrages widerspiegelte. Die im Eigentum unterschiedlicher Vermieter befindlichen Lofts sind ursprünglich auch für die Vermietung als kleinere gewerbliche Einheiten konzipiert. Sie verfügen über eigene Zugänge und eine je eigene Infrastruktur und sind nur über den Hausflur miteinander verbunden. Dies erleichtert

das o.a. erwähnte kollaborative Arbeiten nicht in dem Maße, wie eigens auf das IQHB und seine Arbeitsformen gestaltete durchgängige Flächen, wie sie der Neubau des FORUMS bietet. Da seinerzeit politische Einigkeit darüber bestand, dass sich die Unabhängigkeit des IQHB auch und besonders durch eine räumliche Distanz zur senatorischen Behörde ausdrücken sollte, war ein rascher Umzug nach Gründung angezeigt. Da das IQHB Bildungsprozesse zuvörderst durch datenbasierte Analysen unterstützen soll, ist eine Unterbringung im Tabakquartier, das sich durch urbane Qualitäten und vielfältige Unternehmen auch aus der IT-Branche auszeichnet, naheliegend

D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung

Für die Anmietung der Räumlichkeiten im FORUM sind in 2023 rd. 46 Tsd. Euro und in den Folgejahren rd. 112 Tsd. Euro im Landeshaushalt erforderlich. und werden aus der Haushaltsstelle 0240.51850-3 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ finanziert.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 1,674 Mio. Euro für den Zeitraum des Mietvertrages bei der Hst. 0240.518 50-3 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ mit Abdeckung in 2023 (0,046 Mio. Euro), 2024-2037 (1,562 Mio. Euro p.a.) und 2038 (rd. 0,065 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich für die Erteilung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung darf die bei der Haushaltsstelle 0995.790 10-6 „Investitionsreserve“ zentral veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen werden. Die Abdeckung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung mit Barmitteln erfolgt in 2023 durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 0200.518 50-0 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ und ab 2024ff im Rahmen der Finanzplanansätze 2024/2025 und deren Fortschreibung des Produktplans 21 (L) „Kinder und Bildung“.

Entsprechende Mittel für Umzugskosten sind im Produktplan 21 vorhanden.

Von der Maßnahme profitieren alle Beschäftigten unabhängig vom Geschlecht.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung einer Mieteinheit im Gebäude FORUM, Senator-Apelt-Straße / Ecke Am Gaswerkgraben (Hausnummer steht noch nicht fest), 28197 Bremen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 576,12 m² für knapp 15 Jahre zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen mit Abdeckungen in den Jahren 2023 bis 2038 i.H.v. rd. 1,674 Mio. Euro zu und bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die Erteilung zusätzlicher Verpflichtungsermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Land) zu beantragen.