

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 21.03.2023**

Anmietung von Flächen in der Otto-Brenner-Allee 44 für den Ordnungsdienst-Ost

A. Problem

Der Ordnungsdienst (Organisationseinheit des Ordnungsamts) in der Stadtgemeinde Bremen ist seit 2018 etabliert und ein Erfolgsbaustein im Kontext des Maßnahmenbündels Sichere und Saubere Stadt Bremen.

Im Rahmen des Doppelhaushaltes 2022/23 wurde beschlossen, neben einer weiteren Personalaufstockung auch die Schaffung von zwei Außenstellen des Ordnungsdienstes im Bremer Norden und Bremer Osten vorzusehen, um insbesondere das Tätigkeitsfeld in den städtischen Außenbereichen zu intensivieren.

Die Steuerung und räumliche Unterbringung des Personals erfolgt derzeit von einem Standort in der Stadtmitte. Für die personelle Verstärkung stehen zum einen keine ausreichenden Räume an diesem Standort zur Verfügung und zum anderen ist ein zentraler „Ausrückestandort“ für das gesamte stadtbremische Einsatzgebiet in Anbetracht der resultierenden Wegezeiten nachteilig. Die zentrale Verortung erschwert zudem eine Einbettung in die regionale Stadteitarbeit mit der Folge, dass die Einsatzsteuerung nicht so effizient wie möglich erfolgen kann.

Zur Lösung der zusätzlichen und dezentralen Raumbedarfe des Ordnungsdienstes aufgrund der Personalaufstockung im Umfang von 10 Vollzeitstellen nebst der Verlagerung von weiterem Personal aus dem Standort Stadtmitte wurde nach der Erhebung der Sollflächenbedarfe Immobilien Bremen mit einer Immobiliensuche sowohl im Bremer Osten als auch im Bremer Norden beauftragt.

Für den Ordnungsdienst-Nord wird eine räumliche Lösung in Bremen-Blumenthal angestrebt. Im Rahmen des Projektvorhabenbündels zur Revitalisierung des alten Blumenthaler Zentrums (Integriertes Entwicklungskonzept Blumenthal) ist die Wiederbelebung des Alten Rathauses Blumenthal durch eine öffentliche Nutzung ein wichtiger Baustein. Unter der Federführung der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gab es ein Interessenbekundungsverfahren, bei dem der Senator für Inneres den Ordnungsdienst-Nord als möglichen Mieter benannt hat. Im nächsten Schritt soll eine Machbarkeitsstudie die Realisierungsmöglichkeiten der gemeldeten Flächenbedarfe näher prüfen. Sofern im Weiteren eine öffentliche Nutzung nebst Sanierung und Modernisierung des Rathausgebäudes beschlossen werden sollte, ist von einer Umbauzeit von mehreren Jahren auszugehen. Vor diesem Hintergrund soll es eine Interimslösung für den Ordnungsdienst-Nord auf freien

Flächen im jetzigen Polizeirevier Vegesack geben. Nach derzeitigem Stand soll die eingeschränkte Dienstaufnahme des Ordnungsdienstes (nicht alle Herrichtungsmaßnahmen und Beschaffungen können bis dahin abgeschlossen werden) Anfang Mai 2023 erfolgen.

Für den Bremer Osten wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

B. Lösung

Die von Immobilien Bremen durchgeführte Mietflächensuche im Bremer Osten (vorzugsweise in Bremen-Osterholz) hat ergeben, dass keine geeigneten SVIT-Flächen zur Verfügung stehen und lediglich ein passendes externes Angebot eingegangen ist, welches jedoch die örtlichen und räumlichen Anforderungen des Ordnungsdienstes-Ost ideal erfüllt. Die von der GEWOBA angebotenen ehemaligen Mietflächen einer Apotheke liegen in der Otto-Brenner-Allee 44 im sog. Ote-Zentrum Tenever. Die Flächen für das künftige Personal des Ordnungsdienstes-Ost in der Größenordnung von 15-20 Personen (s.o. 10 VZÄ sowie temporäre, anlassbezogene Personalverlagerungen) sind schon jetzt barrierefrei erreichbar und entsprechen mit den angebotenen 265 m² den quantitativen Flächenbedarfen des Ordnungsdienstes. Die Außenpräsenz des Standortes ist sehr gut, die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 liegt direkt vor der Tür und es können gesicherte Stellplätze für Dienstfahrzeuge ergänzend in einer nicht öffentlichen Tiefgarage angemietet werden. Nach derzeitigem Planungsstand könnten die aufwändigen Herrichtungs- und Modernisierungsarbeiten der künftigen Mietfläche im 4. Quartal 2023 abgeschlossen werden, so dass von einem Nutzungs- bzw. Mietbeginn am 1. Dezember 2023 ausgegangen wird.

Die avisierte Grundmiete beträgt 15,20 EUR/m² und basiert auf einer Umbaukostenschätzung und einem Baukostenzuschuss von 100 TEUR sowie einer Mietvertragslaufzeit von 15 Jahren. Es wurde mit der GEWOBA verhandelt, dass der finale Mietpreis sich an den tatsächlich eingetretenen Baukosten bemisst, sodass es nach dem Mietvertragsabschluss und nach baulicher Fertigstellung einen entsprechenden Nachtrag bezüglich des Mietpreises geben wird. Die derzeitige Mietkalkulation basiert auf einer – auch erhöhte Kostenrisiken abdeckenden - Investitionskostenannahme der GEWOBA, sodass die o.g. Grundmiete als Maximalrahmen anzusehen ist.

Die Anmietung wäre flächenoptimiert, jedoch kann die Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen keine sinnvolle Anwendung finden, da für das Außendienstpersonal relativ große Flächen für Umkleiden (inkl. Duschen), Lager, Schreib- und Mehrzweckraum (Pausen-, Schulungs- und Besprechungsraum) im Vergleich zu den 2 Büroräumen der Einsatzdisponenten und der Leitung benötigt werden.

C. Alternativen

Aufgrund des oben dargestellten Personalzuwachses und der avisierten Dezentralisierung des Ordnungsdienstes besteht ein zusätzlicher Raumbedarf, sodass die Anmietung neuer Flächen zwingend erforderlich ist. Im Rahmen der Prüfung durch Immobilien Bremen konnten keine weiteren Mietobjekte gefunden werden, die den Anforderungen des Ordnungsamts in vergleichbarer Weise entsprochen hätten.

D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Auf Grundlage der abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen und Übermittlung an die Vermieterseite wurde gemeinsam mit Immobilien Bremen eine Grundrissplanung erstellt und die baulichen Investitionsbedarfe durch die GEWOBA geschätzt. Die Investitionsbedarfe teilen sich hierbei in einen Eigenanteil für die Möblierung, Außenbeschilderung, Küche, aktive DV-Komponenten und die Herstellung eines Behördenanschlusspunktes (BAP) i.H.v. 50-100 TEUR und einen Baukostenzuschuss i.H.v. 100 TEUR auf.

Für die Ertüchtigung der künftigen Mietfläche hat die GEWOBA einen Umbaukostenrahmen von 770 TEUR ermittelt. Die finalen Umbaukosten (abzüglich des o.g. Baukostenzuschusses) sind dann die Grundlage für die final zu ermittelnde Miete. Derzeit gehen wir bei einer Festmietzeit von 15 Jahren und einem Mietbeginn am 1.12.2023 von folgenden Mietausgaben für die künftige Mietfläche von 265 m² aus:

Position (in EUR)	Einheit	EUR / mtl.	Anteilig in 2023 (ab 1.12.23)	EUR / p.a. (ab 1.1.24)	EUR / 15. J. (1.12.23 bis 30.11.38)
Grundmiete	15,20 EUR/m ²	4.028,00	4.028,00	48.336,00	725.040,00
Tiefgaragenstell- plätze für Dienst- fahrzeuge*	3 (je Stellplatz 40 EUR)	120,00	120,00	1.440,00	21.600,00
IB-Honorar	2,4%	99,55	99,55	1.194,60	17.919,00
Betriebskosten	Pauschal für Betriebs- und Verwaltungskosten, verbrauchsabhängig für Heizung	999,78	999,78	11.997,36	179.960,40
Gesamtmiete		5.247,33	5.247,33	62.967,96	944.519,40

*Dienst- und Privatfahräder können zusätzlich kostenfrei in der Tiefgarage abgestellt werden.

Im Haushaltsjahr 2023 ist voraussichtlich eine Monatsmiete in Höhe von 5.247,33 EUR zu zahlen. Ab dem 1.1.2024 betragen die Mietzahlungen rechnerisch 62.967,96 EUR p.a.

Für die Ausstattung des Ordnungsdienstes mit weiteren Sachmitteln und die Anmietung bzw. Herrichtung von neuen Außenstandorten sind im Haushalt 2023 des Ordnungsamtes (Stadt) zusätzliche und den Ressorteckwert dauerhaft erhöhende konsumtive Mittel in Höhe von 600 TEUR auf der Haushaltsstelle 3057.531 60-5 "Konsumtive Sachausgaben - Ordnungsdienst" veranschlagt worden. Die erwarteten Ausgaben im Zusammenhang mit der Anmietung der Flächen sind durch die Fortschreibung dieser Eckwerteerhöhung auf die Jahre 2024 ff. innerhalb des Ressortbudgets abgedeckt. Darüber hinaus werden auf der o.g. Haushaltsstelle zweckgebundene Ausgabenreste für Neuanmietungen des Ordnungsdienstes aus dem Jahr 2022 (250.618,30 EUR) für die Abdeckung der oben genannten Investitionsbedarfe und des einmaligen Baukostenzuschusses durch eine ausgleichende Liquiditätssteuerung im Ressorthaushalt herangezogen.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Gesamtmietzeitraum von 15 Jahren (01.12.2023 – 30.11.2038) ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 939.272,07 EUR auf der

Haushaltsstelle 3057.518 60-9 "Mieten und Pachten - Ordnungsdienst" " bei Ausgleich bei der globalen Investitionsreserve (Stadt) mit einer Abdeckung in Höhe von 62.967,96 EUR p.a. in den Jahren 2024 bis 2037 sowie 57.720,63 EUR in 2038 erforderlich. Die Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung in den Jahren 2024-2038 erfolgt aus der o.g. fortgeschriebenen Eckwertenerhöhung für den Aufwuchs im Ordnungsdienst und wird im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024/25 durch entsprechende Verlagerungen von Anschlagsmitteln zu Lasten der Haushaltsstelle 3057.531 60-5 "Konsumtive Sachausgaben - Ordnungsdienst" berücksichtigt.

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 Mietbeginn, also ab 01.12.2023, bzw. gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der letzten Mietanpassung um mindestens 8 % verändert hat, allerdings erstmalig zum 01.05.2025. Dies wird in Zukunft insbesondere vor dem Hintergrund einer steigenden Inflationsrate zu einer Erhöhung der Nettokaltmiete führen.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern ergeben sich durch die geplante Maßnahme nicht.

E. Beteiligung / Abstimmung

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

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 und Herrichtung der angebotenen Flächen in der Otto-Brenner-Allee 44 in Höhe von 62.967,96 EUR p.a. im Zeitraum 01.12.2023 bis 30.11.2038 sowie einmalig 100.000 Euro in Form eines Baukostenzuschusses für den Ordnungsdienst-Ost zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Anmietung von Flächen in der Otto-Brenner-Allee 44 für den Ordnungsdienst-Ost auf der Haushaltsstelle 3057.518 60-9 "Mieten und Pachten - Ordnungsdienst" in Höhe von insgesamt 939.272,07 EUR mit Abdeckung in Höhe 62.967,96 EUR p.a. in den Haushaltsjahren 2024-2037 und 57.720,63 EUR in 2038 zu.

3. Der Senat bittet den Senator für Inneres, die städtische Deputation für Inneres zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Finanzierung der Maßnahme im Haushalts- und Finanzausschuss (S) über den Senator für Finanzen einzuholen.