

In der Senatssitzung am 19. Juli 2022 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

18.07.2022

Neufassung

Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.07.2022

„Anmietung von gewerblichen Räumen in Bremen Nord für das Gesundheitsamt Bremen“

A. Problem

Um die Stadt Bremen gleichmäßig versorgen zu können, ist der Kinder- und Jugendgesundheitsdienst (KJGD) des Bremer Gesundheitsamts (GAB) in vielen Stadtteilen angesiedelt. Die aktuell 17 Stadtteilteams bestehen aus Arzt/Ärztin und Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger/in. Ergänzt werden die Teams nach Möglichkeit durch eine Hebamme und eine Kinderkrankenschwester der „Bremer Initiative zur Stärkung frühkindlicher Entwicklung (BRISE)“. Die stadtteil-/quartiersbezogene Betreuung ist bürgernah und durch eine schnelle Erreichbarkeit der Bremerinnen und Bremer ökonomisch.

Seit einigen Jahren nehmen die sozialpädiatrischen Herausforderungen in der Stadtgemeinde Bremen kontinuierlich zu. Bereits der Zustrom von Geflüchteten im Jahr 2015 hat einen massiven Anstieg der Betreuungszahlen bedingt, der sich mit der Coronapandemie noch verstärkt hat. Auch die aktuelle Aufnahme von Geflüchteten aus der Ukraine bringt einen zusätzlichen Anstieg der Fallzahlen mit sich.

Um eine optimale Betreuung der Kinder und Jugendlichen und Ihrer Familien gewährleisten zu können, mussten und müssen in einigen Stadtteilen zusätzliche Teams eingesetzt werden. Darüber hinaus sind in den vergangenen Jahren in der Stadt Bremen, wie oben skizziert, neue Betreuungs-, Versorgungs- und Informationsangebote (Tipp Tapp, BRISE, GefaS) entstanden, die alle darauf abzielen, die Leistungen des GAB vor Ort anzubieten. Diese bremischen Erfolgsmodelle können nur dann angeboten und weiter ausgebaut werden, wenn der Raum für zusätzliche, neu einzurichtende Arbeitsplätze in den Quartieren zur Verfügung steht. Darüber hinaus ergeben sich bei der gemeinsamen Nutzung der Außenstellen für die Versorgung der Kinder und Jugendlichen über die gesamte Altersspanne Synergie- und Kommunikationseffekte, die unbedingt genutzt werden sollten.

In besonderem Maß trifft dies auf die drei Außenstellen im Bremer Norden zu. In den Stadtteilen Blumenthal, Burglesum und Vegesack besteht ein erhöhter Betreuungs- und Förderbedarf, der den Einsatz von 3 zusätzlichen Teams und einer weiteren Hebamme erfordert. Die Personalmehrbedarfe wurden bereits im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2022/23 aus den Mitteln des ÖGD-Paktes im Haushalt des GAB veranschlagt. Die Rekrutierung dieser zusätzlichen Personen war erfolgreich. Daher müssen dringend vor Ort Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden, um die Mitarbeitenden nicht wieder zu verlieren.

Darüber hinaus ist es dringend erforderlich in Bremen-Nord die Präsenz von Mitarbeitenden des Hausbesuchsprogramms Tipp Tapp zu erweitern. In den vorhandenen

Räumlichkeiten ist eine dauerhafte Präsenz nicht möglich, da keine adäquaten Arbeitsplätze vorhanden sind. Ohne eine Anmietung ist damit zu rechnen, dass die derzeit vorhandenen Fachkräfte in andere Bereiche oder Standorte abwandern. Angesichts der hohen Bedarfe für Beratung und gesundheitliche Versorgung in Bremen Nord würde dies zu einer prekären Versorgungssituation führen.

Die derzeit durch das GAB genutzten Räume werden zudem schnell benötigt, um sie für Angebote des KuFZ Fillerkamp von KiTa Bremen nutzen und somit den Platzbedarf für die Kindertagesbetreuung in Blumenthal weiter abdecken zu können.

Der Immobilien Bremen AöR (IB) ist der Bedarf des Gesundheitsamts in Blumenthal, Burglesum und Vegesack übermittelt worden mit der Bitte zu prüfen, ob in den Stadtteilen zeitnah zusätzliche Räumlichkeiten angemietet werden können. Das Ergebnis dieses Prüfauftrages liegt nunmehr vor. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung ist vor Unterzeichnung eines Mietvertrages die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung erforderlich.

Aufgrund der Höhe der aufgerufenen Mietkosten war die Vorlage in einem ersten Schritt durch den Senat ausgesetzt und Nachverhandlungen mit dem Vermieter erbeten worden.

B. Lösung

Angemietet werden soll eine Fläche von 364 Quadratmetern am Bahnhof Blumenthal des Vermieters Bahnhof Blumenthal GmbH, Deelstück 19, 27721 Ritterhude. Hier können 15 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Aufgrund der Einrichtung und Aufteilung der dort vorhandenen Räume könnten 6 Teams (Arzt/Ärztin, Gesundheits- und Kinderkrankenpfleger/in) in Blumenthal eingesetzt werden. Ebenfalls vorhanden sind Büroräume für das Team der aufsuchenden Hilfe und für die Hebamme. Damit wäre es möglich, die in den Standorten Burglesum und Vegesack nicht zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten zu kompensieren. Ein Umzug dieser beiden Standorte in größere Gebäude wäre damit obsolet. Der aktuelle Standort Blumenthal könnte aufgegeben werden und verursacht keine weiteren Kosten. Das Objekt ist mit dem ÖPNV gut erreichbar, es stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung und es ist barrierefrei zugänglich. Für Bürgerinnen und Bürger, die in Bremen-Nord wohnen, wäre der Standort gut geeignet, um in ihrem Sozialraum unterstützt zu werden.

Damit soll ein Grundstein für ein Gesundheitszentrum in Bremen Nord gelegt werden, dessen Strahlkraft über Blumenthal hinaus ragen und somit die gesundheitliche Versorgung der Bremen-Norder:innen nachhaltig verbessern kann.

Die Nachverhandlungen mit dem Vermieter sind mittlerweile erfolgt. Der Gesamtbetrag der Mietkosten auf die geplante Laufzeit gerechnet, konnte gegenüber dem ursprünglichen Angebot nicht verändert werden. Im Ergebnis könnte nunmehr jedoch der vom Vermieter ursprünglich gewünschte dauerhafte Mietpreis durch eine in 2022 zu leistende Einmalzahlung für die erforderlichen nutzerspezifischen Anpassungen der Räumlichkeiten um 3,50 €/m²/Monat gesenkt werden; siehe dazu Abschnitt „D“. Dies würde zu einer anhaltenden Entlastung der Folgehaushalte sowie einer geringeren Verpflichtungsermächtigung führen. Zudem werden in den nächsten Jahren keine Folgekosten für Sanierungen fällig, da es sich um einen Neubau handelt.

Die Räumlichkeiten im Bahnhof Blumenthal sollen für eine Dauer von 10 Jahren mit der Option einer Verlängerung von 2 Mal 5 Jahren angemietet werden.

In Anbetracht des hohen Handlungsdrucks und der aktuellen Marktlage und weiter zu erwartenden steigenden Kosten für den Bau sowie die Anmietung von neuen Immobilien ist nach Auffassung der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz die Anmietung der oben genannten Flächen die derzeit in Blumenthal am zügigsten zu realisierende und letztlich günstigste Option.

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

IB hat, auch in Kooperation mit der Gewoba, intensiv geprüft, ob Bestandsimmobilien vorhanden sind, die den Erfordernissen des Gesundheitsamtes genügen. Die Eignung der geprüften Immobilien war nicht gegeben, daher wurden von IB zwei sich bereits in der Umsetzung befindende Neubauprojekte in Blumenthal vorgeschlagen, die den Bedarfen genügen. Hier wird die wirtschaftlichste Variante dargestellt.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderbezogene Auswirkungen

Angemietet werden sollen Räumlichkeiten am Bahnhof Blumenthal. Die anzumietende Gesamtfläche beträgt 364 m² (Nachberechnung der Mietfläche ggü. der alten Fassung mit 381 m² durch IB). Für Herstellung der nutzerspezifischen Bedarfe (Um- und Ausbauten) sind in 2022 einmalig Mittel i.H.v. 320 T€ erforderlich. Die Dauer des Mietvertrages ist auf 10 Jahre mit der Option einer Verlängerung von 2 mal 5 Jahren angelegt. Der Miet- bzw. Nutzungsvertrag soll vorbehaltlich der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zeitnah unterzeichnet werden, um die Option der Räumlichkeiten nicht zu verwirken, da der Bedarf der zeitnahen Anmietung zur Unterbringung von Mitarbeitenden des Gesundheitsamtes für die gesundheitliche Versorgung in Bremen-Nord in Anbetracht des hohen Handlungsdrucks und der aktuellen Marktlage und weiter zu erwartenden steigenden Kosten für den Bau sowie die Anmietung von neuen Immobilien sehr groß ist.

Die Kaltmiete beträgt für die gesamte Laufzeit von 10 Jahren sowie bei der möglichen Verlängerungsoption 14,88 €/m². Bezogen auf die anzumietende Fläche entspricht dies 5.416,32 €/Monat (64.995,84 €/Jahr). Hinzu kommen Betriebskostenvorauszahlungen (einschl. Verwaltungshonorare IB) von 2,98 €/m² (1.084,72 €/Monat; 13.016,64 €/Jahr)).

Damit beträgt die Warmmiete pro Monat 6.501,04 €, die Jahresmiete entsprechend 78.012,48 €. Für das Jahr 2022 beläuft sich der anteilige Bedarf bei einem Mietbeginn ab 1. August 2022 auf 32.505,20 €. Für die Dauer des Mietvertrages bis einschließlich Juli 2032 ist eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 747.619,60 € erforderlich. Die Abdeckung beträgt jeweils 78.012,48 € p.a. in den Jahren 2023-2031 sowie 45.507,28 € (7 Monate) in 2032.

Die Mittel für die Einmalzahlung in 2022 sowie die fortlaufende Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung über den Zeitraum sind bei der Haushaltstelle 3510/518 50-0 ,Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik im Haushalt veranschlagt.

Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die im Haushalt der Stadtgemeinde (3995.790 10-5) veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.

Von der Beratungsstelle profitieren zu einem hohen Anteil Frauen und Kinder.

E. Beteiligung und Abstimmung

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

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts im Wege. Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung der Flächen Bahnhof Blumenthal GmbH über 10 Jahre mit der Option der Verlängerung um zwei mal fünf Jahre für die Räumlichkeiten Am Standort Blumenthal, Landrats-Christians-Straße 86 in Höhe von jährlich rd. 65 T€ zzgl. 13 T€ Mietneben- und Verwaltungskosten vorbehaltlich der Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung i.H.v. 747,6 T€ zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Anmietung von gewerblichen Räumen in Bremen Nord für das Gesundheitsamt Bremen bei der Haushaltsstelle 3510/518 50-0 zu. Zum Ausgleich wird die im Haushalt der Stadtgemeinde (3995.790 10-5) veranschlagte globale Investitionsreserve in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz, die erforderlichen Beschlüsse der Gesundheitsdeputation sowie über den Senator für Finanzen die erforderlichen haushaltsrechtlichen Beschlüsse einzuholen.