

NEUFASSUNG

**Vorlage für die Sitzung des Senats am 13.04.2021
„Anmietung von Büroflächen für die Senatskanzlei“**

A. Problem

Am 15. August 2019 wurden in der konstituierenden Sitzung des Senats zur 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft der Senatskanzlei weitere Aufgaben zugeordnet. Im Rahmen der strukturellen Veränderung des Ressortzuschnitts beim Bevollmächtigten der Freien Hansestadt Bremen beim Bund ist u.a. der bisher dort ressortierende Bereich Entwicklungszusammenarbeit und Internationales der Senatskanzlei fachlich und organisatorisch angegliedert worden. Der Bereich Entwicklungszusammenarbeit und Internationales nutzt derzeit den Standort Ansgaritorstraße 22 mit insgesamt 13 Arbeitsplätzen einschließlich Nebenflächen mit insgesamt 291,11 Quadratmeter und einer Jahresmiete von rd. 39.000 Euro. In der bisherigen Mietfläche liegt die durchschnittliche Nettobürofläche pro Mitarbeiter:in bei 12,4 Quadratmetern. Die Bürofläche beträgt 55% der gesamten Mietfläche.

Zur Optimierung der Arbeitsprozesse ist eine stärkere räumliche Anbindung an die übrigen Organisationseinheiten der Senatskanzlei im Rathaus von Vorteil. Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Senatskanzlei bereits jetzt Arbeitsplätze fehlen, um die in den nächsten Monaten zu besetzenden Stellen aufgrund der derzeit laufenden Auswahlverfahren räumlich darzustellen, mit der Folge, dass die Anmietung neuer Räume zeitnah erfolgen muss.

Darüber hinaus sind im letzten Haushalt - resultierend aus weiteren Aufgabenzuwächsen z.B. im Bereich Bürgerbeteiligung und Quartiersentwicklung zusätzliche Stellen geschaffen worden, woraus weitere unvermeidbare zusätzliche Raumbedarfe entstanden sind, die im Rathaus nicht realisiert werden können. Mit den Aufgabenzuwächsen gehen strukturelle, organisatorische und räumliche Veränderungen einher.

Darüber hinaus sind zwingend räumliche Unzulänglichkeiten unter arbeitsschutzrechtlichen Aspekten (z. B. Auflösung von Dreier- und Doppelbüros,

Rückführung einer temporären Büronutzung) durch die Anmietung zusätzlicher Flächen aufzulösen.

Insgesamt wird ein Raumbedarf im Gesamtvolumen von 36 Arbeitsplätzen sowie ausreichende Besprechungsräume realisiert. Hierbei sind adäquate und zwingend nach arbeitsschutzrechtlichen Aspekten einzurichtende Arbeitsplätze für das Kernpersonal der Senatskanzlei sowie die entsprechende Einrichtung von Ausbildungsplätzen bzw. für Kräfte aus dem Nachwuchspool berücksichtigt. Gegenwärtig können arbeitsschutzrechtliche Vorgaben zum Teil nicht eingehalten werden. Diese Situation wird derzeit dadurch gelöst, dass unabhängig von der Corona-Pandemie eine große Anzahl von Beschäftigten im Homeoffice arbeitet. Außerdem verfügt die Senatskanzlei derzeit nicht über die ausreichende Anzahl geeigneter Besprechungsräume, die ebenfalls am neuen Standort für alle Arbeitsbereiche der Senatskanzlei zur Verfügung stehen werden.

Am Standort Ansgaritorstraße 22 besteht kein entsprechendes Erweiterungspotential, um den gesamten zusätzlichen Raumbedarf der Senatskanzlei zu decken. Im Zuge der Anmietung von neuen Büroflächen soll dieser Standort aufgegeben werden, um Synergieeffekte in nur einem weiteren zusätzlichen Standort in unmittelbarer Nähe des Rathauses zu nutzen.

Dementsprechend besteht dringender Handlungsbedarf hinsichtlich der Anmietung zusätzlicher Büroflächen in zentraler Lage.

B. Lösung

Vor dem Hintergrund der dargestellten neuen Verantwortlichkeiten bzw. Aufgaben der Senatskanzlei und dem daraus folgenden dringenden Handlungsbedarf für die Anmietung zusätzlicher Büroflächen, wurde durch die Senatskanzlei in enger Kooperation mit Immobilien Bremen AöR die Anmietung von neuen Flächen unter gleichzeitiger Aufgabe des Standorts Ansgaritorstraße 22 geprüft. Der Senatskanzlei wurden neben anderen Büroräumen Räumlichkeiten im Gebäude der ehemaligen Bremer Landesbank in der Katharinenstraße 37 angeboten, die sich in unmittelbarer Nähe des Rathauses befinden.

Im dritten Obergeschoss der Liegenschaft Katharinenstraße 37 in Bremen stehen geeignete Büroflächen für die Zwecke der Senatskanzlei zur Verfügung. Die Senatorin für Wissenschaft und Häfen hat bereits die Etagen vier bis sechs angemietet.

Die Büroflächen in der Katharinenstraße 37 erfüllen die Anforderungen der Senatskanzlei in besonderem Maße. Sie werden neugestaltet und bieten einen guten Ausbaustandard, der sämtliche Anforderungen an modern ausgestattete Büroflächen erfüllt. Der Standort ist

zentral und in unmittelbarer Nähe des Rathauses gelegen. Durch die örtliche Nähe ist das Rathaus auf kurzem Weg erreichbar. Zudem können insbesondere Synergien in der Betreuung durch die zentralen Dienste der Senatskanzlei im Rathaus erreicht werden (u.a. Hausverwaltung, IT, Beschaffung, Zutrittskontrolle, Post austausch), ohne Doppelstrukturen aufbauen zu müssen. Die Flächen werden mit marktüblichen Mietkonditionen für Bestandsimmobilien in der Innenstadt angeboten. Der Mietpreis beträgt monatlich 10.802,94 Euro und entspricht einer Nettomiete von 12,03 Euro je Quadratmeter zzgl. Nebenkosten. Sie bieten unterschiedliche und dringend benötigte Besprechungs-/Schulungs- sowie Sozialräume, haben einen barrierefreien Zugang zum Gebäude, Fahrradabstellplätze im Keller und eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Die vorgesehene Anmietung der Büroflächen - voraussichtlich mit Wirkung vom 01.09.2021 - soll mit einer annähernd zeitgleichen Aufgabe der entfernt gelegenen Mietflächen in der Ansgaritorstraße 22 einhergehen, die mit Ablauf des 31.12.2021 abgemietet werden können. Die hieraus resultierenden Einsparungen in Höhe von rd. 39.000 Euro pro Jahr sind den genannten Mietkonditionen in der Katharinenstraße 37 gegenzurechnen.

Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf ca. 898 Quadratmeter, der Netto-Büroflächenanteil beträgt rd. 480 Quadratmeter. Der durchschnittliche Büroflächenansatz von 10 bis 15 Quadratmeter je Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter gemäß Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen gemäß DIN 277 wird eingehalten. Der Sonderflächenanteil (Nutzflächen außerhalb von Büroflächen wie z. B. Pantrys, Kopierraum, Besprechungsräume, Archiv) entspricht ebenfalls weitgehend der Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroflächen gemäß DIN 277 im Durchschnitt. Im anzumietenden Objekt liegt der Sonderflächenanteil mit 43,1% leicht über dem maximal empfohlenen Wert von 40% der Bürofläche. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass der erforderliche Neueinbau eines barrierefreien WC den Nutzflächenanteil vergrößert und die Gebäude-/Flächenstruktur die Flächennutzung vorgibt. Darüber hinaus liegt die leichte Abweichung in dem vermehrten Bedarf an Besprechungsräumen in der Senatskanzlei insgesamt begründet, der im Rathaus nicht realisiert werden kann. Umbauten im denkmalgeschützten Rathaus lassen entsprechende Umnutzungen, auch aufgrund der nicht veränderbaren inneren Gebäudestruktur, nicht zu.

Zur Herstellung der Barrierefreiheit am Standort Katharinenstraße 37 wird die Vermieterin Teile der Mietfläche umbauen. Damit verbunden sind u.a. die Verbreiterung von Türen auf eine lichte Durchgangsbreite von mindestens 90 cm. Weiterhin werden die vorhandenen Aufzüge so umgerüstet, dass diese auch von Menschen mit einer Sehbehinderung genutzt werden können. Innerhalb der Mietfläche wird ein barrierefreier Toilettenraum eingebaut. Gemäß der aktuellen Umbauplanung kann ein voraussichtlicher Einzugstermin noch im dritten Quartal 2021 realisiert werden.

C. Alternative

Ein Aus- oder Umbau des Rathauses zur Flächenerweiterung ist aufgrund der räumlichen Möglichkeiten, der gegebenen Raum- und Gebäudestruktur im denkmalgeschützten Rathaus sowie des besonderen Status als UNESCO Welterbe und wegen nicht verfügbarer Ausbaureserven keine Alternative. Im Gegenteil, die tatsächliche Nutzung für geeignete Büroflächen mit Mindeststandards ist in einzelnen Bereichen in den aktuell genutzten Büros schon jetzt nicht mehr möglich und muss dringend angepasst werden.

Die Nutzung des Standortes Ansgaritorstraße 22 ist auf Grund der ermittelten Gesamtbedarfe und der dort fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten ebenfalls keine Alternative.

Nach Auskunft von Immobilien Bremen AöR befinden sich zurzeit nur wenig geeignete weitere Liegenschaften in Innenstadtlage. Andere Mietflächenangebote wurden gemeinsam mit Immobilien Bremen AöR geprüft, aber als Alternative verworfen. Sie übersteigen entweder den Bedarf der Senatskanzlei bei weitem oder die Mietfläche ist aufgrund des Zuschnitts und der Lage für die Bedarfe der Senatskanzlei ungeeignet.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender Prüfung

Bei einer Vertragsdauer von zehn Jahren liegt die Nettomiete bei 12,03 Euro je Quadratmeter für die angebotenen Mietflächen. Daneben fallen Nebenkostenvorauszahlungen in Höhe von 3,30 Euro / Quadratmeter nach der Betriebskostenverordnung sowie Heizkosten und weitere Kostenpositionen (z.B. Wasser) an. Hinzuzurechnen sind Verwaltungskosten an Immobilien Bremen AöR in Höhe von 2,4% auf Basis der Nettomiete

Übersicht Mietkosten	Einheit	Monat	Jahr	Anteil 2021
Fläche	898			
Netto-Mietkosten je qm	12,03 €	10.802,94 €	129.635,28 €	43.211,76 €
Nebenkostenvorauszahlung je qm	3,30 €	2.963,40 €	35.560,80 €	11.853,60 €
Verwaltungskosten IB	2,40%	259,27 €	3.111,25 €	1.037,08 €
Gesamt		14.025,61 €	168.307,33 €	56.102,44 €

Immobilien Bremen AöR empfiehlt, eine Laufzeit von 10 Jahren mit einer Verlängerungsoption zu vereinbaren. Immobilien Bremen AöR bewertet den angebotenen Mietpreis für eine 10-jährige Mietzeit als marktüblich. Marktübliche Innenstadtmieten bewegen sich nach Auskunft von Immobilien Bremen AöR zwischen 9,50 Euro und 13,50 Euro pro Quadratmeter.

Mietbeginn soll nach dem Umbau im dritten Quartal 2021 voraussichtlich am 01.09.2021 sein, angemietet durch die Freie Hansestadt Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen AöR, mit einer festen Laufzeit bis 31.08.2031. Die Senatskanzlei schließt einen entsprechenden Nutzungsvertrag mit Immobilien Bremen AöR.

Die jährlichen Mietkosten für die anzumietende Brutto-Gesamtfläche von 898 Quadratmetern einschl. Nebenkosten und Verwaltungskosten Immobilien Bremen AöR betragen 168.307,33 Euro.

Produktplan 03, Haushalt 2021

Zur Finanzierung der Mietzahlungen im laufenden Haushaltsjahr 2021 ist daher in der Produktgruppe 03.02.01 bei einer neu einzurichtenden Finanzposition 0020/518 02-x „Mieten und Pachten für Grundstücke“ eine Nachbewilligung in Höhe von 56.102,44 Euro für den Zeitraum von vier Monaten erforderlich.

Für die in der neuen Immobilie notwendige Ausstattung neuer Arbeitsplätze sowie dringend erforderliche Ersatzbeschaffungen für vorhandene, aber stark abgängige Arbeitsplatzausstattung entstehen weitere Kosten. Diese einschließlich der Bedarfe für die erforderliche Ausstattung der neuen Besprechungsräume und Nebenräume (Archive und Sozialraum) mit Mobiliar und Technik belaufen sich auf insgesamt 138.000 Euro. Zur Finanzierung dieser investiven Bedarfe ist in der Produktgruppe 03.02.01 bei der Finanzposition 0020/812 02-8 „Erwerb von Inventar“ eine Nachbewilligung in Höhe von 138.000 Euro notwendig.

Erforderliche allgemeine Umzugskosten für allgemeines Umzugsgut (z.B. Akten) können im PPL 03 im laufenden Haushalt finanziert werden.

Zum Zeitpunkt der Haushaltsberatungen 2020 bzw. 2021 war es nicht möglich, den konkreten Mittelbedarf zu kalkulieren und zu berücksichtigen, da zu diesem Zeitpunkt noch keine belastbaren Plandaten vorlagen.

Die erforderlichen Mehrbedarfe für Mietausgaben und den Investitionsbedarf für das Jahr 2021 können im Produktplan 03 über die Inanspruchnahme der allgemeinen Budgetrücklage in Höhe von 169.623,75 Euro sowie die Inanspruchnahme von konsumtiven Resten bei den Finanzpositionen 0020/511 00-1 „Geschäftsbedarf“ in Höhe von 1.948,38 Euro sowie 0021/511 00-5 „Geschäftsbedarf“ in Höhe von 22.530,31 Euro gedeckt werden. Die Darstellung der erforderlichen Liquidität für die vorgesehene Inanspruchnahme der konsumtiven Haushaltsreste in Höhe von 24.478,69 € wird im weiteren Hausvollzug geprüft und sichergestellt.

Produktplan 03 Darstellung der Mehrbedarfe 2021	Laufende Ausgaben	Einmalige Ausgaben	Deckung durch Budgetrücklage PPL 03 (L)	Deckung durch konsumtive Reste im Kapitel 0020, 0021 (L)
Mieten	56.102,44 €	-	31.623,75 €	24.478,69 €
Investitionsausgaben Ausstattung	-	138.000,00 €	138.000,00 €	-
Gesamt	56.102,44 €	138.000,00 €	169.623,75 €	24.478,69 €

Produktplan 03, Haushalt 2022 und Folgejahre

Durch frühestmögliche Kündigung der Mietfläche Ansgaritorstraße 22 mit Ablauf des 31.12.2021 sind die hierfür anfallenden Mietkosten in Höhe von 38.620,00 Euro jährlich gegenzurechnen. Somit werden ab 01.01.2022 in der Produktgruppe 03.02.02 bei der Finanzposition 0021/518 00-0 „Mieten und Pachten für Grundstücke“ entsprechende Mittel eingespart bzw. sind im Rahmen der Haushaltsaufstellung für den Doppelhaushalt 2022 / 2023 sowie der Finanzplanung nicht mehr zu berücksichtigen.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben für die Jahre 2022 bis 2031 (31.08.2031) ist im Haushalt 2021 die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 1.626.970,82 Euro bei der neu einzurichtenden Finanzposition 0020/518 02-x „Mieten und Pachten für Grundstücke“ erforderlich. Der Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung erfolgt bei der Finanzposition 0995/790 10-6 „Investitionsreserve“.

Zur Abdeckung der Verpflichtungsermächtigungen durch Barmittel werden entsprechende Mittel innerhalb der Eckwerte in den Haushaltsplänen ab 2022 und in der Finanzplanung berücksichtigt.

Genderbezogene Aspekte sind durch die Anmietung nicht betroffen.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die Senatsvorlage ist mit dem Senator für Finanzen ist abgestimmt.

Der Landesbehindertenbeauftragte wurde zum derzeitigen Planungsstand beteiligt. Eine positive Stellungnahme des Landesbehindertenbeauftragten liegt vor.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Senatsvorlage ist für die Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 für 10 Jahre, beginnend ab voraussichtlich 01.09.2021 zu den dargestellten Konditionen sowie der dargestellten Finanzierung zu.
2. Der Senat bittet die Senatskanzlei, über den Senator für Finanzen die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen für die erforderlichen Nachbewilligungen sowie die Erteilung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung beim Haushalts- und Finanzausschuss zu beantragen.
3. Der Senat bittet die Senatskanzlei die laufenden Ausgaben für die Anmietung innerhalb der beschlossenen Eckwerte für die Jahre 2022 / 2023 sowie in der Finanzplanung darzustellen.

Anlage:

- WU-Übersicht

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 für die Senatskanzlei Bremen“

Datum: 22.03.2021

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 in Bremen für die Senatskanzlei Bremen

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

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 :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigegefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung der Büroflächen in der Katharinenstraße 37	1
2	Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)	2
3	Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen	3
4	Keine Anmietung	4

Ergebnis

Es wird die Variante 1 „Anmietung der Büroflächen in der Katharinenstraße 37“ empfohlen.

Durch die örtliche Nähe ist das Rathaus auf kürzestem Weg erreichbar. Darüber hinaus wird auf die dargelegten Synergieeffekte verwiesen.

Weitergehende Erläuterungen

Bewertung Alternative 1 - Anmietung der Büroflächen im 3. Obergeschoss in dem Objekt Katharinenstraße 37

Die Büroflächen in der Katharinenstraße 37 erfüllen die Anforderungen der Senatskanzlei in besonderem Maße. Sie sind funktional gestaltet und bieten einen guten Ausbaustandard, der sämtliche Anforderungen an modern ausgestattete Büroflächen erfüllt. Der Standort ist zentral und in unmittelbarer Nähe des Rathauses gelegen. Durch die örtliche Nähe können insbesondere Synergien mit der Betreuung durch die zentralen Dienste (u.a. IT, Hausverwaltung, Beschaffung, Zutrittskontrolle) der Senatskanzlei im Rathaus genutzt werden, ohne Doppelstrukturen aufbauen zu müssen. Die Flächen werden als mit marktüblichen Mietkonditionen für Bestandsimmobilien in der Innenstadt angeboten. Sie bieten unterschiedliche und dringend benötigte Besprechungs- / Schulungs- sowie Sozialräume, haben einen Barrierefreien Zugang zum Gebäude, Fahrradabstellplätze im Keller und eine gute Erreichbarkeit mit ÖPNV. Die vorgesehene Anmietung der Büroflächen - voraussichtlich mit Wirkung vom 01.09.2021 - geht mit einer fast zeitgleichen Abmietung weiter entfernter Mietflächen in der Ansgaritorstraße einher, die mit Ablauf des 31.12.2021 abgemietet werden können. Die hieraus resultierenden Einsparungen in Höhe von rd. 39 Tsd. Euro pro Jahr sind den genannten Mietkonditionen gegenzurechnen.

Bewertung Alternative 2 - Anmietung alternatives Mietobjekt (SVIT oder am Markt)

Die Anmietung von Flächen aus dem SVIT bzw. am Markt scheiden aus, da keine alternativen Objekte gefunden werden konnten oder die vorgeschlagenen Objekte hinsichtlich Größe und Lage keinen adäquaten Ersatz boten.

Bewertung Alternative 3 - Neubau / Eigenbau durch Immobilien Bremen

Die Neubau- bzw. Umbauvariante scheidet ebenfalls aus, da die Erweiterung im Jahr 2021 erfolgen muss, um die Bedarfe zu decken. Ein Neubau durch Immobilien Bremen würde ca. 5 Jahre dauern, ein Umbau des Rathauses ist ebenfalls nicht möglich. So stellen ein Neubau bzw. Umbau keine Lösungsvarianten dar.

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Büroflächen in der Katharinenstraße 37 für die Senatskanzlei Bremen“

Datum: 22.03.2021

Bewertung Alternative 4 – Keine Anmietung

Die theoretische Alternative 4, auf eine Anmietung zu verzichten, ist nicht weiterzuverfolgen, da die benötigten Büroflächen dringend für die Unterbringung weiterer Mitarbeiter:innen erforderlich ist, die sich derzeit in den Auswahlverfahren befinden.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 01/2022

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 15.08.2019, Veränderung des Ressortzuschnitts hier: räumliche Anbindung des Bereichs Entwicklungszusammenarbeit und Internationales an die Senatskanzlei	Umsetzungsjahr	2021
2	Einhaltung der Flächenplanung	Fläche in qm	898 qm
3	Einhaltung der aufgezeigten Mietkonditionen	Euro / Jahr	168.307,33

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

Eine klassische Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im eigentlichen Sinn kann mangels Alternativen zu diesem Mietobjekt nicht durchgeführt werden.