

**Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 8.2.2022**

**„Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58“**

**A. Problem**

Zum Geschäftsbereich des Senators für Finanzen gehören verschiedene Aus- und Fortbildungseinheiten: das Aus- und Fortbildungszentrum für den bremischen öffentlichen Dienst (AFZ), die Verwaltungsschule der Freien Hansestadt Bremen (VwSch), das Referat 33 des Senators für Finanzen (SF33), die Norddeutsche Akademie für Finanzen und Steuerrecht (NoA) sowie die Hochschule für Öffentliche Verwaltung (HfÖV). Aufgrund der in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegenen Auszubildenden- und Studierendenzahlen reichen die bestehenden Räumlichkeiten für Aus- und Fortbildung nicht mehr aus. Neben den Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen im Haus des Reichs am Rudolf-Hilferding-Platz 1 und an der Doventorscontrescarpe mussten aufgrund erhöhten Raumbedarfs bereits weitere Räumlichkeiten (An der Weide und Utbremer Straße) angemietet werden, was zu erheblichen Reibungsverlusten führt. Darüber hinaus fehlen für die qualitative Weiterentwicklung und Modernisierung der Aus- und Fortbildungseinheiten ausreichend geeignete Räumlichkeiten. Die digitale Transformation der Verwaltung und andere aktuelle Herausforderungen (u.a. Fachkräftegewinnung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit) müssen weiterhin und künftig durch die Aus- und Fortbildungseinheiten unterstützt werden. Für die notwendige Gewinnung und Bindung von qualifizierten Fachkräften müssen zudem die Aus- und Fortbildungsangebote weiter ausgebaut werden.

Auch in der senatorischen Behörde des Senators für Finanzen bestehen räumliche Mehrbedarfe, die nicht im Haus des Reichs inklusive Anbauten gedeckt werden können. Es mussten externe Räumlichkeiten (Richtweg und Langenstraße) angemietet werden. Dadurch ist die Abteilung 4 (Zentrales IT-Management, Digitalisierung öffentlicher Dienste) beim Senator für Finanzen bereits auf drei Standorte verteilt, was eine effiziente Arbeits- und Prozessorganisation erschwert. Zudem mangelt es insbesondere für die Abteilung 4 an räumlicher Nähe zum IT-Dienstleister Dataport, so dass Synergien und Kollaborationsmöglichkeiten, die für eine Beschleunigung der Verwaltungsdigitalisierung notwendig sind, nicht im vollen Umfang genutzt werden können.

Hinzu kommt, dass die aktuellen Entwicklungen und Erfahrungen während der Coronapandemie mit der stärkeren Nutzung von Homeoffice und digitalen Kommunikations- und Kollaborationswerkzeugen auch in der öffentlichen Verwaltung zu einem verstärkten Umdenken geführt hat, unter anderem in Hinsicht auf eine flexiblere Arbeitsgestaltung bezüglich Zeit und Ort. Die Schaffung von modernen Arbeitsformen und -umgebungen ist für die Freie Hansestadt Bremen ein wichtiger Aspekt, um ihre Attraktivität als Arbeitgeberin sowohl für das Bestandspersonal als auch für die Gewinnung von neuen Mitarbeiter:innen zu steigern.

## B. Lösung

Der Senator für Finanzen beabsichtigt die Anmietung von Räumlichkeiten „Am Tabakquartier 56/58“ (Alter Tabakspeicher 2 – ATS 2) ab dem 1.7.2023 für die Dauer von 15 Jahren mit einer Mietfläche von 9.896,50 m<sup>2</sup>, um die erheblich gewachsenen Gesamtbedarfe der Aus- und Fortbildungseinheiten sowie die Mehrbedarfe der senatorischen Behörde abzudecken. Dadurch können Reibungsverluste verringert und Schnittstellen optimiert werden. Der Raumbedarf beläuft sich auf 9.896,50 m<sup>2</sup> brutto, davon

- rund 5.786 m<sup>2</sup> brutto für die Aus- und Fortbildungseinheiten (AFZ, VwSch, SF33, NoA und HfÖV) und
- rund 4.110 m<sup>2</sup> brutto für die senatorische Behörde des Senators für Finanzen.

Die Grundsätze der „Technischen Standards für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben im Hochbau bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger, Absatz 2.2 – Flächenstandards“ werden angewandt, sofern der Geltungsbereich eröffnet ist.

Die Anmietung von 9.896,50 m<sup>2</sup> entspricht 50% der Mietfläche im ATS 2. Die weiteren 50% der Mietfläche sind bereits vom IT-Dienstleister Dataport angemietet worden. Das Mietobjekt befindet sich auf dem Areal der Tabakfabrik „Martin Brinkmann“ in Bremen-Woltmershausen, auf dem ein neues Stadtquartier mit Wohnungen, Gastronomie, einem Hotel, verschiedenen Veranstaltungsorten und Gewerbeflächen entwickelt wird. Das Tabakquartier soll einen Beitrag dazu leisten, die Ziele Bremens zu einer klimaneutralen Stadt schrittweise umzusetzen. Neben hohen Energieeffizienzstandards soll perspektivisch der Energieverbrauch minimiert und fossile Energieträger durch erneuerbare Energien substituiert werden.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 9,52 € pro m<sup>2</sup> (rund 1.192 T€ p.a.). Darin enthalten ist eine Fläche im Untergeschoss für 54 Pkw-Parkplätze oder eine alternative Nutzung zum Pauschalpreis von rund 62 T€ p.a. Die Miete ist nach dem Verbraucherpreisindex wertgesichert. Inklusive Nebenkosten (rund 475 T€ p.a. für Strom, Heizung, sowie rund 28 T€ Verwaltungshonorar Immobilien Bremen) sind rund 1.696 T€ p.a. für die Warmmiete erforderlich.

Kosten	ab 07/2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	bis 06/2038	Gesamt
<b>Mietkosten</b>	596.133	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	1.192.266	596.133	17.883.986
<b>Nebenkosten</b>	237.516	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	475.032	237.516	7.125.480
<b>Honorar Immobilien Bremen</b>	14.307	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	28.614	14.307	429.216
<b>Gesamt</b>	847.956	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	1.695.912	847.956	25.438.682

Mietkonditionen 50% Alter Tabakspeicher 2, Am Tabakquartier 56/58.

Alle aufgeführten Kosten sind in €, inklusive Umsatzsteuer oder umsatzsteuerbefreit.

Um die Verringerung der Reibungsverluste und die Optimierung der Schnittstellen zu verwirklichen, müssen mehrere Faktoren berücksichtigt werden:

- Es bedarf einer funktional und organisatorisch sinnvollen Verteilung der Aus- und Fortbildungseinheiten (AFZ, VwSch, SF33, NoA und HfÖV) unter Berücksichtigung gewachsener Einheiten und Schnittstellen auf die Gebäude Doventorscontrescarpe sowie ATS 2 im Sinne eines Zwei-Standorte-Konzepts. Dabei sollen insbesondere die räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten im ATS 2 für eine zukunftsorientierte innovative Lehre unter Berücksichtigung der Wachstumsfähigkeit genutzt werden. Die Verlagerung von Kapazitäten vom Standort Doventorscontrescarpe in den ATS 2 schafft etwaige Handlungsspielräume für die Aus- und Fortbildung im Bereich Doventorscontrescarpe. Die Zeit bis zur Anmietung soll daher auch dazu genutzt werden, ein Zukunftskonzept für den Standort Doventorscontrescarpe zu erstellen.

Für die Unterbringung aller Aus- und Fortbildungseinheiten im ATS 2 stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Die Leiterinnen von AFZ / VwSch, SF33 und HfÖV haben sich deshalb unter Reduktion der ursprünglich angemeldeten Gesamtbedarfe einstimmig für ein Zwei-Standorte-Konzept unter gleichzeitiger Beibehaltung und Ertüchtigung der Nutzungsflächen Doventorscontrescarpe ausgesprochen, um die sich im ATS 2 bietenden Gestaltungsmöglichkeiten für moderne Aus- und Fortbildung und innovatives Lehren, Lernen und Arbeiten in Form einer funktional und organisatorisch sinnvollen Aufteilung von AFZ / VwSch, SF33 und HfÖV auf zwei Standorte zu nutzen. Die ursprünglich angemeldeten Raumbedarfe der Aus- und Fortbildungseinheiten (AFZ, VwSch, SF33 und HfÖV) konnten aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Fortbildungsräumen von VwSch, AFZ und SF33 sowie der Erhöhung des Anteils der Online-Lehre bereits im Rahmen des Zwei-Standorte-Konzepts um über 20% reduziert werden.

- Bei der Entscheidung, welche Organisationseinheiten in den ATS 2 umziehen, müssen die Bedürfnisse der Aus- und Fortbildungseinheiten (AFZ, VwSch, SF33, NoA und HfÖV) und der Organisationseinheiten der senatorischen Behörde nach Kooperations- und Kollaborationsmöglichkeiten sowohl intern als auch mit dem externen IT-Dienstleister Dataport berücksichtigt werden.

Die Bedürfnisse der Nutzer:innen sollen bei der Gestaltung der Räumlichkeiten durch intelligente Raumlösungen und Aufteilungskonzepte einfließen. Dafür bietet der ATS 2 gute Rahmenbedingungen, da er individuell nach den Wünschen der Mieterin ausgebaut werden soll. Um den entsprechenden Ausbau des ATS 2 zum avisierten Mietbeginn am 1.7.2023 realisieren zu können, ist eine zeitnahe Vertragsunterzeichnung notwendig.

Ein erheblicher Vorteil des Standortes ist zudem, dass eine zukunftsorientierte IT-Infrastruktur realisiert werden kann, die den Ansprüchen an innovatives Arbeiten und Lernen in einer digitalisierten Verwaltung entspricht.

Ziel ist die gemeinsame Nutzung der Immobilie durch den Senator für Finanzen, die Aus- und Fortbildungseinheiten und den IT-Dienstleister Dataport im Sinne eines „Innovationscampus im Tabakquartier“. Hier sollen zusammen mit allen Beteiligten innovative Arbeits- und Bildungskonzepte realisiert und die Räumlichkeiten für eine moderne Arbeits-, Lern- und Führungskultur in einer digitalisierten Verwaltung gestaltet und genutzt werden. Der ATS 2 soll zu einer Verbesserung der Arbeits- und Bildungsbedingungen für Beschäftigte und Nutzer:innen aller beteiligten Organisationseinheiten führen.

### **C. Alternativen**

Die Anmietung wird durch Immobilien Bremen durchgeführt. Immobilien Bremen hat das Mietangebot geprüft und als wirtschaftlich bewertet.

Es wurden die monatliche Kaltmiete im ATS 2 (9,52 € pro m<sup>2</sup>) mit entsprechenden Kaltmieten an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt in Höhe von 14,00 pro m<sup>2</sup> (Auskunft Immobilien Bremen) verglichen. Dieser Vergleich ergibt einen Kostenvorteil von 4,48 € pro m<sup>2</sup> monatlich bei der Anmietung im ATS 2. Diese Alternative ist somit deutlich günstiger als die Anmietung von Räumlichkeiten an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt. Nach Auskunft von Immobilien Bremen ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Immobilie an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt oder in angrenzenden Standorten nicht innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre zur Verfügung stehen würde. Es handelt sich daher um ein fiktives Berechnungsbeispiel.

Das Ziel der gemeinsamen Nutzung der Immobilie durch den Senator für Finanzen, die Aus- und Fortbildungseinheiten und den IT-Dienstleister Dataport im Sinne eines „Innovationscampus“ und die Verwirklichung von Synergieeffekten in der Zusammenarbeit dieser Organisationseinheiten kann nur im ATS 2 erreicht werden. Dabei ist ein Komplettumzug aller Aus- und Fortbildungseinheiten nicht möglich, da keine ausreichenden Flächen im ATS 2 zur Verfügung stehen.

Die Alternativen „Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt“ und „Beibehaltung des Status Quo“ werden nicht empfohlen.

### **D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Genderprüfung**

Für die Anmietung sind ab dem avisierten Mietbeginn 1.7.2023 im Jahr 2023 rund 848 T€ erforderlich. Ab 2024 sind rund 1.696 T€ p.a. erforderlich. Im Jahr 2038 sind wegen Beendigung des Mietvertrages zum 30.6.2038 rund 848 T€ erforderlich.

Die Mietkosten einschließlich der Nebenkosten sind grundsätzlich in den Haushalten der betroffenen Dienststellen (Produktgruppen Aus- und Fortbildung am AFZ, an der Verwaltungsschule, Ausbildung / Forschung / Dienstleistungen HfÖV, Zentrale Dienste Finanzen) nachzuweisen. Da eine konkrete Aufteilung der Mietflächen auf die einzelnen Dienststellen und damit die jeweilige dienststellenbezogene Miethöhe noch nicht feststeht, soll die notwendige zusätzliche Verpflichtungsermächtigung zunächst bei der

neuen Haushaltsstelle 0900.518 05-6 „Mieten für das Tabakquartier“ erteilt werden. Spätestens zu Beginn des Haushaltsjahres 2023 wird die Aufteilung und Nachweisung der zunächst aus Vereinfachungsgründen zentral im Ressorthaushalt erteilten Verpflichtungsermächtigung im Rahmen der dann vorliegenden generellen Ermächtigungen und Zustimmungen des Haushalts- und Finanzausschusses erfolgen.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung ist die Erteilung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt rund 25.439 T€ mit Abdeckung in den Jahren 2023 bis 2028 notwendig. Aufgrund der Wertsicherung der Miete nach dem Verbraucherpreisindex sind Veränderungen in der Höhe der notwendigen Verpflichtungsermächtigung möglich, aber aktuell nicht absehbar.

Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die in diesem Haushaltsjahr bei Hst. 0995.790 10-6, Investitionsreserve, global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe des Betrages von 25.439 T€ nicht in Anspruch genommen.

Die Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung mit Barmitteln in 2023 in Höhe von 848 T€ erfolgt im Senatorenbudget Finanzen aus den Produktplänen:

- 91 Finanzen / Personal bei Hst. 0957/422 01-2 „Bezüge planmäßiger Beamten und Richter“ in Höhe von 398 T€,
- 92 Allgemeine Finanzen bei Hst. 0990.461 03-1, Globale Mehrausgaben (sonstige personalwirtschaftliche Verpflichtungen und Risiken) in Höhe von 250 T€ sowie
- 96 IT-Budget bei Hst. 0950/812 20-6 „Ausgaben für neue Medien“ in Höhe von 200 T€.

Die Abdeckung der außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung ab 2024 wird im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2024 / 2025 innerhalb des Senatorenbudgets Finanzen durch entsprechende Prioritätensetzung sichergestellt.

Die Umzugskosten sind abhängig davon, welche Organisationseinheiten in den ATS 2 umziehen. Dies soll im Rahmen des Projektes „Innovationscampus im Tabakquartier“ entschieden werden. Da aktuell weder die Höhe noch die genaue produktgruppenbezogene Verortung der Umzugskosten bekannt sind und diesbezüglich keine konkreten Verpflichtungen gegenüber Dritten eingegangen werden, ist aus haushaltsrechtlichen Gründen gegenwärtig keine Verpflichtungsermächtigung notwendig.

Bis 31.3.2030 laufen die bisherigen Mietverträge sukzessive aus. Es ist geplant, die Flächen, die ab Mietbeginn für den ATS 2 (1.7.2023) freigezogen werden können, als Ausweichflächen für die Unterbringung von Mitarbeiter:innen im Rahmen von notwendigen Sanierungsarbeiten in den Bestandsimmobilien, die zum Geschäftsbereich SF gehören, zu nutzen (Haus des Reichs und Doventorscontrescarpe). Insofern stehen diese Mittel nicht zur Deckung der Anmietkosten zur Verfügung.

Genderspezifische Auswirkungen ergeben sich nicht.

## **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Senatsvorlage ist mit der Senatskanzlei und dem Senator für Inneres abgestimmt.

Der Rechnungshof wurde um Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahme ist als Anlage beigefügt. Darin benennt der Rechnungshof eine Reihe von Fragestellungen, die im unter B. beschriebenen Vorgehen des Senats berücksichtigt werden. Für die Anmietung wurden wie unter C. beschrieben vier Alternativen bewertet und als Berechnungsmethode die Rentabilitäts- / Kostenvergleichsrechnung und damit eine für dieses Vorhaben angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung gewählt. Auf eine Berechnung nach der Barwertmethode wurde aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus verzichtet. Die Anmietung einer Immobilie in der Innenstadt wurde als „fiktives Berechnungsbeispiel“ aufgeführt, da nach Auskunft von Immobilien Bremen weder aktuell noch in den nächsten zwei bis drei Jahren entsprechende Immobilien zur Anmietung in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt zur Verfügung stehen. Bezüglich der Grundsätze der „Technischen Standards für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben im Hochbau bremischer öffentlicher Bauherren und Zuwendungsempfänger, Absatz 2.2 – Flächenstandards“ ist zu beachten, dass der Geltungsbereich nur für Flächen mit überwiegender Büroflächenausstattung eröffnet ist. Dennoch sollen im Rahmen des Projektes auch für die Aus- und Fortbildungsbereiche raumeffiziente Lösungen erarbeitet werden. Sofern aufgrund der Erfahrungen mit dem Homeoffice eine Anpassung der Flächenstandards erfolgen sollte, wird dies im Rahmen des Projektes berücksichtigt werden.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Geeignet.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt dem Abschluss eines Mietvertrages mit der Justus Grosse Real Estate GmbH für 50% der Gesamtfläche des Alten Tabakspeichers 2, Am Tabakquartier 56/58, entsprechend einer Mietfläche von 9896,50 m<sup>2</sup>, mit Mietbeginn 1.7.2023 für 15 Jahre mit Gesamtkosten in Höhe von rund 25.439 T€ zu.
2. Der Senat stimmt im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages mit der Justus Grosse Real Estate GmbH für 50% der Gesamtfläche des Alten Tabakspeichers 2, Am Tabakquartier 56/58, bei einer Jahresmiete von 1.696 T€ und einer 15-jährigen Mietdauer, dem Eingehen von Verpflichtungen von insgesamt rund 25.439 T€ zu.
3. Der Senat nimmt den Finanzierungsvorschlag zur Abdeckung der Verpflichtung in 2023 zur Kenntnis und bittet den Senator für Finanzen, die Kosten ab 2024 im Rahmen der Aufstellung der Haushalte 2024 / 2025 prioritär im Senatorenbudget nachzuweisen.
4. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, spätestens im Vollzug des Haushaltsjahres 2023 die konkrete produktgruppengerechte Zuordnung der Miet- und Mietnebenkosten nachzuweisen und die valutierende Verpflichtungsermächtigung entsprechend aufzuteilen.

5. Der Senat bittet den Senator für Finanzen, die Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses einzuleiten und die erforderlichen Beschlüsse einzuholen.

Anlagen:

- WU-Übersicht
- Stellungnahme des Rechnungshofs vom 28.1.2022



# Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen

Rechnungshof der Freien Hansestadt Bremen  
Birkenstraße 20/21, 28195 Bremen

Senator für Finanzen  
z.Hd. Frau Witt  
Rudolf-Hilferding-Platz 1  
28195 Bremen

## **Versand nur per E-Mail**

--

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
E-Mails vom 24. und 27.01.2022

(Bitte bei Antwort angeben)  
Unser Zeichen  
402.4.1.2022

Bearbeitet von Frau Christelsohn  
E-mail: andrea.christelsohn  
@Rechnungshof.Bremen.de  
☎ (0421) 361- 16154  
Telefax: 0421/361-3910  
E-mail: Office@Rechnungshof.Bremen.de  
Bremen, den 28. Januar 2022

## **Entwurf der Senatsvorlage vom 26.01.2022 „Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58“**

### **Ihre E-Mails vom 24. und 27.01.2022**

Sehr geehrte Frau Witt,

wir bedanken uns für die Übersendung des Entwurfs der Senatsvorlage "Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58", zu dem wir uns wie folgt äußern.

Dem Rechnungshof ist das Vorhaben bislang unbekannt gewesen. Abgesehen von den Angaben in den übersandten Unterlagen verfügt der Rechnungshof daher über keine weiteren Informationen im Zusammenhang mit der Anmietung der betreffenden Räumlichkeiten. Allerdings ergeben sich bereits aus dem Entwurf der Senatsvorlage nebst deren Anlagen Auffälligkeiten, die Fragen aufwerfen und eine Überarbeitung der Vorlage nahelegen.

Die Informationsbasis für die Entscheidung über die Anmietung der Räumlichkeiten ist nicht ausreichend. Das Vorhaben ist insbesondere nicht präzise genug geplant und beschrieben. So scheint beispielsweise noch nicht einmal abschließend entschieden zu sein, welche Teile der senatorischen Behörde genau von einem Umzug betroffen sein sollen.

Zudem genügt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht den Anforderungen von § 7 Landeshaushaltsordnung:

...



- Die Kosten einer solchen Maßnahme sind grundsätzlich mit der Kapitalwertmethode zu berechnen, weil im Laufe der Umsetzung des Vorhabens verschieden hohe Ausgaben und Einsparungen anfallen werden.
- Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung benennt keine tatsächlichen Alternativen, sondern im Grunde nur das beabsichtigte Vorhaben. Jedenfalls hätte die Beibehaltung des Status quo unter möglicher Hinzunahme zwingend nötiger weiterer Räumlichkeiten als eine Variante berechnet werden müssen. Zudem wäre statt der Annahme eines fiktiven Quadratmeterpreises in der Innenstadt die Berechnung einer Anmietung von mindestens ein bis zwei tatsächlich zur Verfügung stehenden Gebäuden erforderlich gewesen, um einen belastbaren Variantenvergleich durchführen zu können. Alle Varianten wären unter Berücksichtigung der jeweils mit ihnen verbundenen wirtschaftlichen Folgen (u.a. Umzugskosten, Einsparungen, weitere Mietzahlungen für freigezogene Räumlichkeiten) miteinander zu vergleichen gewesen. Daraus hätten dann auch geeignete Kennzahlen für weitere Erfolgskontrollen entstehen können, etwa erreichte Einsparungen. Die Einhaltung eines Zeitplans ist unbedingt erstrebenswert, aber hinsichtlich der Wirkungsrelevanz, also der Frage, ob die mit der Maßnahme angestrebten Ziele tatsächlich erreicht wurden, als Kennzahl von eher nachrangiger Bedeutung.
- Wie errechnen sich unter Berücksichtigung der Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen die in die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eingestellten Bedarfe für Büroflächen genau? Wenn die Nutzung der Räumlichkeiten nur teilweise als Büros geplant ist, wie werden dann die Vorgaben der Richtlinie umgesetzt? Was verbirgt sich konkret hinter den Angaben zu Mehrbedarfen für den Senator für Finanzen sowie für die Aus- und Fortbildungseinheiten und wie werden die Mehrbedarfe dafür beziffert und begründet?
- Um die Gesamtkosten der Maßnahme abschätzen zu können, fehlt es außerdem an einer rechnerischen Berücksichtigung von weiteren Kosten, z.B. Mietpreissteigerungen, Baukostenzuschüssen, Umzugskosten und etwaigen Kosten für eine Neuausstattung von Räumen.

Überdies sind u.a. die folgenden Punkte nicht geklärt:

- Inwieweit sind neue Arbeits- und Arbeitszeitmodelle (z.B. Homeoffice und Desk Sharing) sowie Online-Fortbildungsangebote konkret in die Berechnung des Raumbedarfs mildernd eingeflossen? Wie wurden gegebenenfalls dabei die monetär wirkenden Kriterien gebildet?
- Aus welchen Gründen sollen Flächen in einer Tiefgarage für 54 Pkw-Parkplätze oder zur alternativen Nutzung angemietet werden? Eine Garagennutzung wäre unter ökologischen Gesichtspunkten zu betrachten und eine anderweitige Nutzung im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit.

- Was ist für die freiwerdenden Flächen - abgesehen von einer eventuell vorübergehenden Nutzung im Zuge möglicher Sanierungsarbeiten - genau geplant? Welche Mehrkosten (z.B. für Leerstände, Umzüge und Herrichtung der Räumlichkeiten) sind dafür zu erwarten und wie wären sie möglicherweise vermeidbar?

Der Rechnungshof bittet, dieses Schreiben der Senatsvorlage beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Helberg

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58“

28.1.2022

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58, 28197 Bremen (Alter Tabakspeicher 2 – ATS 2)

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit  einzelwirtschaftlichen  gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung

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: 2023

Betrachtungszeitraum (Jahre): Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58, 28197 Bremen (Alter Tabakspeicher 2 – ATS 2)	1
2	Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt (fiktives Beispiel – Annahme Mietpreis Innenstadt 14 € pro m <sup>2</sup> gemäß Auskunft von Immobilien Bremen)	2
3	Komplettumzug aller Aus- und Fortbildungseinheiten in den ATS 2	2
4	Beibehaltung des Status Quo - keine Anmietung	2

**Ergebnis**

**Es wird die Alternative 1 vorgeschlagen**, um das Ziel der gemeinsamen Nutzung der Immobilie durch den Senator für Finanzen, die Aus- und Fortbildungseinheiten und den IT-Dienstleister Dataport im Sinne eines „Innovationscampus“ und die Verwirklichung von Synergieeffekten in der Zusammenarbeit dieser Organisationseinheiten zu erreichen.

Bei **Alternative 2** handelt es sich um ein fiktives Berechnungsbeispiel (Annahme monatliche Kaltmiete Innenstadt 14,00 € pro m<sup>2</sup> gemäß Auskunft von Immobilien Bremen). Es wurden die monatliche Kaltmiete im ATS 2 (9,52 € pro m<sup>2</sup>) mit entsprechenden Kaltmieten an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt in Höhe von 14,00 pro m<sup>2</sup> (Auskunft Immobilien Bremen) verglichen. Dieser Vergleich ergibt einen Kostenvorteil von 4,48 € pro m<sup>2</sup> monatlich bei der Anmietung im ATS 2. Diese Alternative ist somit deutlich günstiger als die Anmietung von Räumlichkeiten an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt. Zudem ist nach Auskunft von Immobilien Bremen davon auszugehen, dass eine entsprechende Immobilie an Standorten in der Nähe der Bestandsimmobilien der Freien Hansestadt Bremen in der Innenstadt oder in angrenzenden Standorten nicht innerhalb der nächsten 2 bis 3 Jahre zur Verfügung stehen würde.

Die **Alternative 3** (Komplettumzug aller Aus- und Fortbildungseinheiten) wird nicht empfohlen, da keine ausreichenden Flächen im ATS 2 zur Verfügung stehen.

**Alternative 4** (Beibehaltung des Status Quo - keine Anmietung) wird nicht vorgeschlagen, da das Ziel der gemeinsamen Nutzung der Immobilie durch den Senator für Finanzen, die Aus- und Fortbildungseinheiten und den IT-Dienstleister Dataport im Sinne eines „Innovationscampus“ und die Verwirklichung von Synergieeffekten in der Zusammenarbeit dieser Organisationseinheiten nicht erreicht werden könnte.

Weitergehende Erläuterungen

Auf eine Berechnung nach der Barwertmethode wurde aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus verzichtet.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

12/2024

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
-----	-------------	------------	--------------

**Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage: „Anmietung von Räumlichkeiten für die Aus- und Fortbildungseinheiten sowie für den Senator für Finanzen, Am Tabakquartier 56/58“

28.1.2022

1	Einhalten des Zeitplans	ja / nein	ja
2	Umzug der Organisationseinheiten ins ATS 2 (Die Entscheidung, welche Organisationseinheiten in den ATS 2 umziehen sollen, wird im Rahmen des Projektes „Innovationscampus im Tabakquartier“ – aktuell in der Planungsphase - getroffen werden.)	Organisationseinheiten (noch zu benennen)	alle benannten Organisationseinheiten (100%)

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. RL Bau 4.2 ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung