

**Vorlage  
für die Sitzung des Senats  
am 20.04.2021**

**Anmietung von Flächen für das künftige Polizeikommissariat Nord im neuen Stadtquartier Zum Alten Speicher in Bremen-Vegesack**

**A. Problem**

Im Rahmen der Umsetzung der Polizeireform des Jahres 2017 und des seither stetig erfolgenden Personalaufwuchses wird für das künftige Polizeikommissariat (PK) Nord eine räumliche Lösung benötigt, um im Bremer Norden einen zentralen, durchgehend geöffneten 24/7 Standort für die Anzeigenaufnahme, die Bündelung der 110-Einsätze und Schwerpunktkräfte sowie der regionalen Kriminalkommissariate zu realisieren.

Eine Untersuchung der vorhandenen Polizeireviere in Bremen-Nord ergab, dass diese keine Option darstellen, da sie weder von der Größe und der Entwicklungsmöglichkeit der jeweiligen Immobilie noch von der raumstrategischen Lage als PK Standort geeignet sind.

Der Senat wurde am 28.08.2018 im Rahmen der Berichterstattung zum Liegenschaftskonzepts der Polizei Bremen auf Basis der Polizeireform und des Personalaufwuchses bereits über den damaligen Stand der Vorplanungen zur Integration des PK Nord in das Entwicklungsvorhaben Haven Hööv't in Bremen-Vegesack informiert.

Auf Basis der im Nachgang erarbeiteten qualitativen und quantitativen Raumbedarfe der Polizei Bremen für das neue PK Nord wurde Immobilien Bremen mit einer Flächensuche beauftragt.

Im neuen Gebäude des PK Nords sollen folgende Bereiche konzentriert werden:

- Abteilungsleitung mit Führungsunterstützung
- Leitung PK Nord
- Wach- und Einsatzleiter Nord-West
- Referat Einsatzdienst Nord
- Referat Regionaler Einsatz (Zentrale Anzeigenaufnahme / Schwerpunktmaßnahmen / Teilintegration)
- Referat Kontaktbereichsbeamte und Verkehrssachbearbeiter Gesamtbereich Vegesack, inkl. Referatsleiter für den gesamten Kontaktdienst
- Referat Ziviler Einsatzdienst Nord-West (ZED)
- temporär Regionale Ermittlungs- und Eingreifgruppe (Es handelt sich um wiederkehrend einzurichtende Sondergruppen in unterschiedlicher Personalstärke zur Bekämpfung bestimmter Kriminalitätsfelder, wie z.B. Wohnungseinbrüche).
- Direktion Kriminalpolizei/LKA mit verschiedenen Abschnitten

Im Ergebnis der Marktabfrage wurde nur die bereits bekannte Anmietlösung im Stadtquartier Haven Hööv't angeboten. Der Investor/Vermieter bat um eine zeitnahe Entscheidung zur Mietvertragszeichnung, so dass parallel zur Erlangung der baurechtlichen Voraussetzungen

und bestehenden Festsetzungen, die finanzielle Grundlage für die Errichtung des Gebäudes geschaffen wird. Derzeit erfolgt am Standort des neuen Stadtquartiers der Teilabriss der alten Haven Hööv-Bebauung. Um im Zeitrahmen für das Entwicklungsvorhaben zu bleiben, muss der Investor zeitnah den Antrag auf Baugenehmigung einreichen. Eine verzögerte Umsetzung des Bauvorhabens führt auch zu einer verspäteten Umsetzung des PK-Nord und damit der Polizeireform im Bremer Norden.

Da die Baugenehmigungsplanung explizit die Anforderungen der Polizei berücksichtigt, benötigt der Investor hier die Sicherheit, dass die Polizei die avisierten Flächen definitiv anmietet. Des Weiteren ist im für das Entwicklungsgebiet erstellten Bebauungsplan festgeschrieben, dass „unter anderem [...] ein für Bremen-Nord und Teile des Bremer Westens zentrales Polizeikommissariat im Baufeld MU 1.1 entstehen“ soll. Damit ist der Investor bereits aus Sicht der Bauleitplanung an die Polizei als Mieter gebunden. Eine solche Bindung erwächst dem Investor auch aus dem mit der Stadt / SKUMS geschlossenen Städtebaulichen Vertrag, in dem auch die Umsetzung einer Polizeidirektion festgeschrieben ist. Hieraus folgt das Erfordernis eine zeitnahe Gremienbefassung und Unterzeichnung des Mietvertrages für den weiteren Verlauf des gesamten Bauvorhabens sicherzustellen.

## **B. Lösung**

Die Quartiersentwicklung des Haven Hööv in Bremen–Veegesack bietet die Möglichkeit notwendige Flächen für einen zentralen PK Standort im Bremer Norden zu generieren. Nach Gesprächen mit Investorenvertretern, dem Bauamt Bremen-Nord und der Polizei Bremen hat sich frühzeitig der neu geplante Gebäudekomplex an der Friedrich-Klippert-Straße Ecke Zum Alten Speicher als bestmöglicher Standort auf dem Areal herauskristallisiert. Dieser befindet sich in exponierter Lage mit hoher Publikumsfrequenz und in direkter Nähe zum Bahnhof Veegesack sowie dem polizeilichen Schwerpunktbereich Grohner Düne. Des Weiteren ist der Standort für den 110-Prozess und für die Durchführung von Schwerpunktmaßnahmen aufgrund der Zentrumslage in Bremen Nord und der relativen Nähe zur BAB 270 optimal geeignet.

Parallel zu den baurechtlichen Rahmensetzungen wurden in einem intensiven Prozess die räumlichen Anforderungen der Polizei in der Neubauplanung berücksichtigt, so dass nunmehr ein abgestimmtes Flächenlayout nebst Mietvertragsentwurf vorliegt.

Die Eckdaten für die Anmietung von Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Der Ausbau des Gebäudes erfolgt gemäß den mit der IB abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen Bremens, des Senators für Inneres und der Polizei Bremen.
- Die Mietfläche im Haus Zum Alten Speicher 1-2 beträgt nach derzeitigem Flächenlayout 3.967 qm und erstreckt sich auf fünf Geschossebenen. Das Erdgeschoss hat hierbei mit rd. 1.137 qm den größten Geschossflächenanteil.
- Die Anmietung umfasst des Weiteren 20 geschützte Stellplätze im nahegelegenen Kontorhaus sowie 13 Aussenstellplätze am PK Gebäude (insb. für Alarmfahrzeuge).
- Die Mietzeit soll 20 Jahre (+ 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption) betragen.
- Der Mietzins (inklusive der polizeispezifischen Anforderungen) soll 14,50 €/qm betragen. Die Betriebskosten wurden mit 3,20 €/qm kalkuliert.
- Nach derzeitigem Planungstand wird als Bezugsdatum das IV Quartal 2023 avisiert.



Ansicht des Polizeikommissariats Nord Zum Alten Speicher 1-2 aus Richtung Bahnhof-Vegesack,  
Entwurfsverfasser: archis Architekten + Ingenieure GmbH

Im neuen PK Standort sollen künftig 196 Mitarbeiter:innen (hiervon 9 zusätzlich zum Status quo) plus temporär 30-40 Mitarbeiter:innen (Schwerpunktkräfte und Polizeianwärter:innen) untergebracht werden.

Die Anwendung der Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen ist für ein Polizeikommissariat nicht zielführend, da ein erheblicher Anteil der Raumnutzungen nicht einer „klassischen“ Büro- bzw. Verwaltungsnutzung entspricht. So sind neben einer Reihe von Wechselarbeitsplätzen (24 Std. an 7 Tagen) u.a. Flächen für Zellen und Kurzgewahrsame, Schleusen, Wartebereiche, Schreib- und Wachräume sowie Umkleiden und Duschräume für die Polizist:innen zu berücksichtigen.

Das jetzige sanierungsbedürftige und nicht großflächig erweiterbare Revier Vegesack (SVIT-Immobilie) soll aufgegeben werden. An den sanierungsbedürftigen Revieren in Lesum und Blumenthal (ebenfalls SVIT-Immobilien) verbleiben künftig lediglich die Revierleiter:innen, Kontaktbereichsbeamten:innen und Verkehrssachbearbeiter:innen, so dass hier Standortveränderungen angestrebt werden. Zu den finanziellen Auswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden, da sie abhängig von späteren tatsächlichen Abmietungsmöglichkeiten, etwaigen Umbau- und Sanierungskosten oder Mietausgaben für Alternativstandorte stehen.

Mit der Realisierung des PK-Nord werden die in der Polizeireform als Zielsetzung formulierten Aufgaben und der hiermit eingehenden Personalverschiebungen realisiert. Im Ergebnis eint der avisierte Standort in optimaler Weise die städtebaulichen, polizeilichen sowie stadteilbezogenen Vorstellungen bzw. Anforderungen für das neue PK im Bremer Norden.

### C. Alternativen

Die Prüfung der Alternativen ergab, dass nur die Anmietung im neuen Stadtquartier Zum Alten Speicher in Bremen Vegesack die Bedarfe und Anforderungen der Polizei für einen PK-Standort erfüllt; insbesondere hinsichtlich der zentralen für Bürger:innen gut erreichbaren Lage und der Anbindung an Hauptstraßen und Verkehrsknotenpunkte. Zudem führt ein neues PK Nord an diesem Standort zu einer städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung der Situation für Bürger:innen an einem kriminalitätssensiblen Standort.

Die Alternative eines Neubaus für ein PK Nord durch Immobilien Bremen scheidet aus, da kein geeignetes Grundstück in einer für die Polizei strategisch akzeptablen Lage zur Verfügung steht. Zudem werden keine Kosteneinsparungen erwartet und es ist mit einer zeitlichen Verzögerung von 1-2 Jahren zu rechnen.

Auch die Entwicklung von bestehenden Polizeistandorten zum PK Nord entfällt, da keine Liegenschaften zur Verfügung stehen, die die Raumkapazitäten aufweisen und die Anforderungen hinsichtlich einer zentralen Lage erfüllen.

Die Anmietung von Räumlichkeiten für ein PK Nord aus dem SVIT oder am Markt scheidet aus, da Flächen, die den quantitativen und qualitativen Flächenbedarfen sowie den lagespezifischen Anforderungen der Polizei für ein PK Nord entsprechen, nicht zur Verfügung stehen bzw. angeboten wurden.

### D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Nach der Übermittlung der mit Immobilien Bremen abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen der Polizei an die Vermieterseite, erarbeitete diese gemeinsam mit der Polizei eine Einpassplanung nebst Definition der baulichen Investitionsbedarfe. Die bezugsfertige Herrichtung der Mietfläche kann derzeit nur prognostiziert werden. Nach aktuellem Planungstand wäre der frühestmögliche Mietbeginn im Herbst 2023. Vor diesem Hintergrund wurde eine Mietkalkulation seitens des Vermieters entwickelt und durch Immobilien Bremen vorverhandelt, so dass folgendes Mietangebot für eine 20-jährige Mietlaufzeit vorliegt:

Position	Fläche in m <sup>2</sup> / Anzahl	EUR / m <sup>2</sup> Stück	EUR / mtl.	Anteilig in 2023 (ab 1.12.2023)	EUR / p.a. (ab 1.1.2024)	EUR / 20. J. (1.12.2023 bis 30.11.2043)
Mietzins Büroflächen EG - 4.OG	3.967,00	14,50	57.521,50	57.521,50	690.258,00	13.805.160,00
PKW-Stellplätze Im Kontorhaus	20,00	40,00	800,00	800,00	9.600,00	192.000,00
IB Honorar 2,4%			1.399,72	1.399,72	16.796,64	335.932,80
Betriebskosten Büroflächen	3.967,00	3,20	12.694,40	12.694,40	152.332,80	3.046.656,00
Betriebskosten PKW-Stellplätze	20,00	1,50	30,00	30,00	360,00	7.200,00
Summen			72.445,62	72.445,62	869.347,44	17.386.948,80

Die Mietkalkulation enthält die polizeispezifischen baulichen Investitionsbedarfe, wie Zellen und Kurzgewahrsamsräume, durchschuss- und durchwurfhemmende Verglasungen, umfangreiche Netzwerkanforderungen, Schleusen, Teilklimatisierungen, Duschräume, sowie weitere bremische Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit und Energieeinsparung. Die Miethöhe wird angesichts eines Neubaus in exponierter Lage sowie der spezifischen Ausbaubedarfe als angemessen bewertet.

Der Mittelbedarf in 2023 ist innerhalb des Eckwerts des Produktplans 07 gedeckt. Der Senator für Inneres hat einen Mehrbedarf ab 2024ff im Rahmen der Vorbereitung der Eckwerte für die Haushaltsaufstellung 2022/2023 angemeldet. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 01.12.2023 – 30.11.2043 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 17.386.948,80 € auf der Haushaltsstelle 0034.518 00-9 Mieten und Pachten bei Ausgleich auf der Finanzposition 0995.79010-6 Investitionsreserve mit einer Abdeckung in Höhe von 72.446 € in 2023 und jährlich 869.347 € in den Jahren 2024 bis 2042 sowie in Höhe von 796.913 € in 2043 erforderlich. Der Mehrbedarf aus der Maßnahme ab 2024 soll prioritär im Produktplan Inneres berücksichtigt werden.

Die geplante Anmietung entfaltet ihre Wirkung auf alle Geschlechter gleichermaßen.

#### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Abstimmung mit dem Senator für Finanzen und 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 der angebotenen Flächen im neuen Stadtquartier Zum Alten Speicher für die Realisierung des neuen Polizeikommissariats Nord zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Anmietung von Flächen im neuen Stadtquartier Zum Alten Speicher für die Polizei Bremen in Höhe von insgesamt 17.387 Tsd. € für die Haushaltsjahre 2023-2043 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2022/2023 und der Fortschreibung der Finanzierung ab 2024 die erforderlichen Mittelbedarfe der Maßnahme prioritär innerhalb des Produktplan Inneres zu berücksichtigen.
4. Der Senat bittet den Senator für Inneres die Innendeputation zu befassen sowie die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über den Senator für Finanzen einzuholen.