

Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 13.11.2018

Anmietung von Flächen für die Polizei Bremen am Bahnhofsplatz 14

A. Problem

Im Rahmen der Polizeireform 2600 erfolgt eine Konzentration der wesentlichen Aufgaben und polizeilichen Leistungen in klaren, eindeutigen und verständlichen Strukturen. Organisatorisch soll die Polizei Bremen damit auf allen Ebenen leistungsfähiger und flexibler sowie „schnell – verlässlich – überlegen“ werden. Dies gilt sowohl für die Gesamtorganisation, als auch für die Aufstellung in den regionalen Sicherheitsräumen.

Das auf den organisatorischen Reformveränderungen aufbauende Liegenschaftskonzept der Polizei Bremen wurde am 28.08.2018 vom Senat zur Kenntnis genommen (vgl. Senatsvorlage 2302/19). Des Weiteren wurde der Senator für Inneres gebeten, sukzessive die im Konzept enthaltenen Maßnahmen zu konkretisieren und dem Senat bzw. dem Haushalts- und Finanzausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen. Die avisierte Anmietung von Flächen am Bahnhofsplatz wurde in der o.g. Vorlage unter Punkt B) IV / 2. bereits angeführt. Weitere wesentliche Umsetzungsschritte der Polizeireform, wie die Anmietung der Feuerkuhle 32 (Vorlage 2350/19) und die Planung des Polizeikommissariats West (Vorlage 2249/19), wurden bereits vom Senat beschlossen.

Für den Bereich Innenstadt ist eines der insgesamt sechs Polizeikommissariate (PK) vorgesehen. Die räumlichen Voraussetzungen für die Realisierung der PK-Aufgaben lassen sich am vorhandenen Polizeistandort Am Wall 200 nicht generieren. Das Objekt ist deutlich zu klein (IST ca. 1.800 qm; SOLL ca. 2.500 qm) und entspricht zudem bereits heute nicht mehr den Anforderungen eines zeitgemäßen Polizeistandortes (z.B. Zellenbereich im Untergeschoss, Barrierefreiheit, Parkplatzsituation). Wenngleich die Lage zwar zentral und bei den BürgerInnen bekannt ist, befindet sich das Revier nicht im polizeilichen Einsatzschwerpunktbereich der Innenstadt, so dass es perspektivisch aufgegeben bzw. erheblich verkleinert werden kann. Somit besteht die Notwendigkeit, schnellstmöglich die dislozierten Teile des regionalen Einsatzes (Kontaktbeamte / Verkehrssachbearbeiter) und die zentrale Hinweis- und Anzeigenaufnahme sowie die Abarbeitung von Hilfeersuchen in ihrem zentralen Zuständigkeitsbereich unterzubringen. Des Weiteren ist perspektivisch die mittelfristige Realisierung des vollständigen PK-Standorts Mitte unter Beachtung der polizeitaktischen Erfordernisse als auch der Anforderungen an eine für die BürgerInnen gut erreichbare und wahrnehmbare Polizei im innerstädtischen Bereich zu schaffen.

Die angestrebte Anmietung von Räumlichkeiten in Bahnhofsnähe würde die vom Senat am 12.09.2017 beschlossenen Zielsetzungen im Handlungsfeld Sichere und Saubere Stadt und die am 18.09.2018 beschlossenen Eckpunkte für ein Sicherheitsprogramm Bremer Hauptbahnhof maßgeblich untermauern. Ein erfolgskritischer Baustein für einen dauerhaften Sicherheitsgewinn im Bereich Bahnhofsviertel wird die räumliche Präsenz der Polizei Bremen sein.

B. Lösung

In dem Objekt Bahnhofplatz 14 (Teil des historischen Gebäudeensembles des Bremer Hauptbahnhofs in Höhe Überseemuseum) entsteht derzeit die neue Wache der Bundespolizei, welche von der Nord- zur Südseite des Bahnhofs verlagert wird. Dem Senator für Inneres wurden von Seiten des Investors die nebenliegenden und noch freien Flächen im Erdgeschoss angeboten. Somit könnte die Polizei Bremen zusammen mit der Bundespolizei in einem Gebäude und auf einer Ebene untergebracht werden (*...von der gemeinsamen Eingangsschleuse links zur Polizei Bremen und rechts zur Bundespolizei*).

Es könnte somit ein zentraler Revierstandort von Landes- und Bundespolizei am Bremer Hauptbahnhof entstehen. Hieraus würden erhebliche Synergien und Vorteile in der Zusammenarbeit zwischen den beiden Polizeien entstehen. Darüber hinaus könnte es künftig für die BürgerInnen eine polizeiliche Anlaufstelle für alle Anliegen geben, so dass Fehlallokationen aufgrund der bestehenden Zuständigkeitsbereiche praktisch eliminiert werden. Die polizeiliche Präsenz am Hauptbahnhof würde sichtbar gestärkt und ein starkes Signal zur Erhöhung der objektiven und subjektiven Sicherheit an einem der bedeutendsten Brennpunkte der Stadt gesetzt werden.

Die angebotenen Büroflächen für die Polizei Bremen am Bahnhofplatz 14 sollen entkernt und anschließend entsprechend der polizeispezifischen Raumbedarfe neu ausgebaut werden. Im Ergebnis wird die gesamte Mietfläche 535,81 qm betragen und den Sollflächenbedarfen für die geplanten Aufgaben bzw. Personalstärken entsprechen. Insbesondere bieten die Flächen auch für die Polizeikräfte im Bereich der Schwerpunktmaßnahmen und Sonderlagen im Bahnhofsviertel eine räumliche Lösung. Für die BürgerInnen würde zudem ein zusätzlicher Polizeistandort für Informationsbedarfe und die Anzeigenaufnahme in bester und hochfrequentierter Verkehrslage geschaffen.

Auf Grundlage der polizeilichen Anforderungen hat der Vermieter folgendes finales Mietangebot vorgelegt:

Grundmiete	Investitions-Miete	Nebenkosten-vorauszahlung	Heizkosten-vorauszahlung	Gesamt-miete
8,52 €/qm	15,90 €/qm	1,50 €/qm	1,00 €/qm	26,92 €/qm

Nach Ablauf des 15 jährigen Mietvertrages wird sich die etwaige Anschlussmiete an der Grundmiete orientieren. Die dann abgegoltene Investitionsmiete umfasst alle spezifischen Anforderungen wie z.B. die Schaffung der Barrierefreiheit, das polizeispezifisches Leitungsnetz und die erforderliche Sicherheitsverglasung für das Polizeigebäude.

Die Einordnung der o.g. Gesamtmiethöhe im Vergleich zu einer ortsüblichen Miete ist für die in Rede stehende Mietfläche nur sehr schwer möglich, da die Miethöhe im Bahnhofsbereich sehr stark von der Lage abhängig ist. Der kostentreibende Faktor dieser Anmietung sind die Investitionsbedarfe (> 1 Mio. €) die durch die polizeispezifische Nutzung und den bremschen Gebäudestandards entstehen und sich letztlich im Mietpreis widerspiegeln. Im Ergebnis hält der Senator für Inneres und Immobilien Bremen die Gesamtmiethöhe im Kontext der Mietflächenqualität für wirtschaftlich vertretbar.

Neben der noch engeren fachlichen Kooperation mit der Bundespolizei entstehen zudem wirtschaftliche Synergien im Bereich des Gebäudemanagements. Es können Kosten durch die gemeinsame Nutzung des Eingangsbereiches, eines barrierefreien WC sowie technischer Einrichtungen erzielt werden.

Die vorverhandelten Eckdaten für die Anmietung von Flächen am Bahnhofplatz 14 stellen sich wie folgt dar:

- Der Ausbau des Gebäudes erfolgt gemäß den mit der IB abgestimmten Flächen- und Leistungsanforderungen Bremens, des Senator für Inneres und der Polizei.
- Die Mietfläche beträgt nach derzeitigem Stand im Erdgeschoss 488,93 qm (inkl. Garagenfläche) und im Untergeschoss 46,88 qm (Lagerfläche). Gesamt 535,81 qm.
- Die Mietzeit soll 15 Jahre (+ Optionen) betragen.
- Die bezugsfertige Herrichtung der Mietfläche kann derzeit nur prognostiziert werden. Nach derzeitigem Planungsstand wäre der frühestmögliche Mietbeginn der 1.7.2019.
- Die (Kalt-) Miete soll 24,42 €/qm betragen. Die Betriebskosten wurden mit 2,50 €/qm kalkuliert.

Ein weiterer sehr wichtiger Aspekt der angestrebten Anmietung ist zudem das langfristige Entwicklungspotenzial der Liegenschaft. Wie bereits oben dargestellt, ist für den Abschluss der Zentralisierung des PK-Aufgabenspektrums im Bereich Innenstadt eine Fläche von ca. 2500 m² erforderlich. Eine funktionalgegliederte und raumstrategisch passende Fläche in dieser Größenordnung ist im innerstädtischen Bereich nur sehr schwer zu realisieren. Der Investor bietet perspektivisch für die Liegenschaft Bahnhofplatz 14 unter Hinzunahme einer nebenliegenden Immobilie die Realisierungsoption für die angestrebte PK-Standortlösung im Innenstadtbereich an. Diese Option mit seiner Lage zwischen dem Bahnhof und dem in der Entwicklung befindlichen Fernbusterminal entspricht zum einen den Anforderungen der BürgerInnen an die Lage eines zentralen Polizeikommissariats und zum anderen den örtlichen Ansprüchen der Polizei. Bei entsprechender Durchführung der Planung könnten nach Einschätzung des Investors notwendige Um- bzw. Neubauten ab dem Jahr 2023 erfolgen. Die jetzt angestrebte Anmietung könnte somit ein erster integraler Umsetzungsschritt für ein zentrales und modernes Polizeikommissariat in der Bremer Innenstadt sein.

Durch die Anmietung von Flächen am Bahnhofplatz 14 könnten die im Sicherheitsprogramm Bremer Hauptbahnhof aufgezeigten strategischen Handlungsfelder, deren Zielsetzungen und geplanten Maßnahmen in der operationalen Umsetzung entscheidend flankiert werden. U.a. könnte/n

- die initiierten Sicherheitspartnerschaften und hier insb. die Kooperation mit der Bundespolizei durch die angestrebte Anmietung am Bahnhof intensiviert werden.

- die Erkenntnisse, die aus der optimierten Videoüberwachung im Bereich Bahnhofsviertel resultieren, eine verbesserte Einsatzsteuerung der Polizei gewährleisten.
- das Sicherheitsgefühl für die BürgerInnen an dem Ort mit der höchsten täglichen Personendichte und einem Kriminalitätsschwerpunkt Bremens durch einen neuen Polizeistandort entscheidend verbessern.

Die Bundespolizei begrüßt ausdrücklich die hier angestrebte gemeinsame Standortlösung am Bahnhofsplatz 14.

C. Alternativen

Aufgrund der einmaligen Chance eine gemeinsame Standortlösung mit der Bundespolizei in einem Gebäude in optimaler Lage am Bremer Hauptbahnhof zu realisieren wurde auf die Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

D. Finanzielle oder personalwirtschaftliche Auswirkungen; Genderprüfung

Auf Grundlage der polizeilichen Anforderungen und einer Vertragsdauer von 15 Jahren liegt nachstehendes ausverhandeltes Mietangebot zuzüglich des Honorars von Immobilien Bremen für die Gesamtmietfläche von 535,81 qm vor:

Position	Einheit	Monatlich	Jährlich
(Kalt-) Miete	24,42 €/qm	13.084,48	157.013,76
IB-Honorar	2,4%	314,03	3.768,36
Betriebskostenpauschale	2,50 €/qm	1.339,53	16.074,36
Gesamtmiete		14.738,04	176.856,48

Im Haushaltsjahr 2019 sind voraussichtlich sechs Monatsmieten in Höhe von 88.429 € zu zahlen. Ab dem 1.1.2020 betragen die Mietzahlungen 176.857 € p.a. (+/- künftiger mietvertraglicher Indexierungen und Nebenkostenabrechnungen/-anpassungen).

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Gesamtmietzeitraum von 15 Jahren (01.7.2019 – 30.06.2034) ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 2.652.850 € erforderlich.

In 2019 muss zur Deckung der Ausgaben noch eine Lösung, die innerhalb der Produktgruppe 07.01.01 -Polizeivollzug- angestrebt wird, im Rahmen des Haushaltsvollzugs durch den Senator für Inneres entwickelt werden. Ab dem Jahr 2020 wird die jährliche Mietzahlung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Inneres prioritär berücksichtigt.

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

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Vorlage ist mit der Senatorin für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

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. Beschlussvorschläge

1. Der Senat stimmt der Anmietung von Flächen am Bahnhofsplatz 14 zu.
2. Der Senat bittet den Senator für Inneres die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung der Verpflichtungsermächtigung im Haushalts- und Finanzausschuss über die Senatorin für Finanzen einzuholen.
3. Der Senat bittet den Senator für Inneres für die in 2019 voraussichtlich entstehenden Anmietungskosten eine Lösung innerhalb des Produktplanbudgets zu entwickeln und diese dem Senat bis zum 28. Februar 2019 vorzulegen.