

**Vorlage für die Sitzung der  
STAATLICHEN Deputation für Inneres  
am 13.09.2018**

**Vorlage Nr. 19/212  
Zu Punkt 8 Teil A der Tagesordnung**

**Anmietung der Immobilie Feuerkuhle 32**

A - Problem

Vor dem Hintergrund der Planungen zur Umsetzung der Polizeireform 2600 und des Handlungskonzeptes Sichere und Saubere Stadt erfolgte eine Überprüfung der Flächenbelegung im Polizeipräsidium Vahr (PP Vahr). Im Ergebnis wurde deutlich, dass schon jetzt Büroflächen fehlen und sich zusätzliche Büroflächenbedarfe abzeichnen.

Seit der letzten Polizeireform im Jahr 2005 hat es einen Personalaufwuchs (insbesondere im Bereich der Kriminalpolizei) von rd. 180 VZÄ gegeben, die zusätzlich im PP Vahr untergebracht wurden. Dies hat dazu geführt, dass Flächenoptimierungsmöglichkeiten in Gänze ausgeschöpft wurden und darüber hinaus Büroflächenstandards unterschritten und Sonderflächen, wie Besprechungs-, Lage-, Archiv- oder Vernehmungsräume in Büros umgewidmet wurden. Des Weiteren muss festgestellt werden, dass in den letzten Jahren die Teilzeitarbeit und somit der Arbeitsplatzbedarf bei der Polizei sich signifikant erhöht hat, was bei einer reinen Betrachtung der Kennzahl Vollzeitäquivalent nicht zum Ausdruck kommt.

Neben dem oben genannten Flächenbedarf sind durch die geplante Realisierung des Polizeikommissariats Ost I / Vahr gemäß der Polizeireform 2600 zusätzliche Flächenbedarfe auf dem Gelände des Polizeipräsidiums zu realisieren. Des Weiteren sind kurzfristig neue Arbeitsplätze (für 20 VZÄ) im Kontext des Handlungskonzeptes Sichere und Saubere Stadt aus arbeitsorganisatorischen Zusammenhängen im PP Vahr unterzubringen.

Im Saldo besteht ein Flächenbedarf in der Größenordnung von 120 Büroarbeitsplätzen nebst polizeispezifischen Sonderflächen, der auf den vorhandenen Gebäudeflächen des PP Vahr nicht mehr zu lösen ist.

Die Polizei hat daraufhin geprüft, ob und welche „passende“ Einheit aus dem PP Vahr ausgelagert werden könnte, um die Raumbedarfe flankiert durch zusätzliche Umorganisationen am Standort generieren zu können. Im Ergebnis wird vorgeschlagen den Bereich K 5 Wirtschaft- und Vermögensdelikte herauszulösen, da die Größe der Abteilung (90,2 VZE) in etwa zu den fehlenden Flächenbedarfen im PP Vahr korrespondiert, die arbeitsorganisatorischen Nachteile bei einer Verlagerung als vertretbar bewertet wurden und keine erhöhten Sicherheitsanforderungen an die zu findende Immobilie gestellt werden.

Unabhängig der oben dargestellten Raumproblematik wurde die Aufgabe Rückführung bzw. Durchführung aufenthaltsbeendender Maßnahmen aus dem Migrationsamt herausgelöst und dem Senator für Inneres zugeordnet. Das neu gegründete Referat 24 mit derzeit 6 Beschäftigten ist momentan noch im Behördenzentrum in der Stresemannstr. 48 verortet. Es soll aufgrund von geplanten organisatorischen Veränderungen der Kundenbereiche und zusätzlichen Platzbedarfen der anderen Ämter im Hause an anderer Stelle verortet werden. Da es direkte Arbeitsbeziehungen zu den Einheiten K 54 Migrations- und Arbeitskriminalität und dem Migrationsamt gibt, ist eine jeweilige räumliche Nähe vorteilhaft.

## B - Lösung

Um die oben beschriebenen Raumbedarfe im PP Vahr zu lösen wurde gemeinsam mit Immobilien Bremen im ersten Schritt eine Nachnutzung von ehemaligen bzw. noch genutzten Flüchtlingsunterkünften (inkl. einer Weiterverwertung von Containern) und vorhandener SVIT-Leerstände geprüft. Im Ergebnis führten diese Prüfungen nicht zu einem positiven Resultat, da die Flächen zu groß oder zu klein waren, die Lage nachteilig war, die Herrichtungskosten zu hoch oder der Zeitraum bis zum Nutzungsbeginn zu lang war. Im zweiten Schritt wurde eine externe Mietflächensuche durchgeführt und eine Reihe von Mietangeboten geprüft. Insbesondere die Kriterien der zeitnahen Verfügbarkeit der Flächen, die Erreichbarkeit für die Bürger/innen und eine möglichst kurze Entfernung zu den Einheiten der Kriminalpolizei im PP Vahr sowie die voraussichtliche Miethöhe führten zu einem Vorauswahlergebnis von zwei Angeboten (Feuerkuhle 32 und Stresemannstr. 4-10), die wiederum intensiver untersucht wurden.

Nach der Übermittlung der quantitativen und qualitativen Leistungsanforderungen der Polizei an die jeweilige Vermieterseite, erarbeiteten diese eine Einpassplanung und unter Berücksichtigung der baulichen Investitionsbedarfe eine Mietkalkulation. Parallel erfolgte eine fachliche Prüfung, welcher Standort aus polizeilicher Sicht vorteilhafter für den Bereich K 5 ist. Im Ergebnis ist sowohl aus wirtschaftlicher als auch aus fachlicher Sicht das Mietangebot Feuerkuhle 32 vorteilhafter.

Das vorhandene Gebäude in der Feuerkuhle 32 soll entkernt und anschließend entsprechend der polizeispezifischen Raumbedarfe neu ausgebaut werden. Im Ergebnis wird die bürogenutzte Mietfläche von rd. 3.700 qm eine Neubauqualität aufweisen. Neben dem herzurichtenden Bürogebäude gibt es auf dem Grundstück ausreichende PKW-Stellplätze und eine größere Lagerhalle, die von der Polizei als Großraumgarage genutzt werden soll. Es können die benötigten Flächenbedarfe der Polizei und des Referats 24 nach dem vorliegenden Planungsstand in dem Gebäude realisiert werden.

Vor dem Hintergrund der in der Senatsvorlage „Liegenschaftskonzept der Polizei Bremen auf Basis der Reform 2600 und des Personalaufwuchses“ vom 28.8.2018 dargestellten polizeilichen Herausforderungen und der hiermit einhergehenden zusätzlichen Flächenbedarfe wurde bereits auf die Anmietoption in der Feuerkuhle 32 hingewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung und Abstimmung der o.g. Senatsvorlage liefen noch die Verhandlungen zur Optimierung der Grundrissplanung, Mietlaufzeit und Mietpreishöhe. Diese sind nunmehr abgeschlossen, sodass eine Senatsbefassung zur Anmietung der Feuerkuhle 32 erfolgen kann.

Die vorverhandelten Eckdaten für die Anmietung der Feuerkuhle 32 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 bürogenutzte Mietfläche beträgt nach derzeitigem Planungsstand 3.686 qm.
- Die Mietzeit soll 15 Jahre (+ Optionen) betragen.
- Die bezugsfertige Herrichtung der Mietfläche kann derzeit nur prognostiziert werden. Nach aktuellem Planungsstand wäre der frühestmögliche Mietbeginn der 1.10.2019.

- Der Mietzins für das Bürogebäude soll 11,75 €/qm und die Garagenmiete 1.440 €/mtl. (ca. 556 qm bzw. rd. 60 € je Stellplatz) betragen. Die PKW-Außenstellplätze auf dem Grundstück sind kostenfrei. Die Nebenkosten wurden mit 2,75 €/qm für die Bürofläche und 0,75 €/qm für die Garagenfläche kalkuliert.

Die avisierte Anmietung erfolgt unter Berücksichtigung der Flächenrichtlinie flächenoptimiert. Im Bereich der reinen Büroflächennutzung (DV-Arbeitsplätze) sollen nach derzeitiger Planung 120 Arbeitsplätze auf einer Fläche von 1.438 qm (12 qm/AP) realisiert werden. Wir gehen bei derzeitiger Personalplanung von einer Arbeitsplatzbelegung von 95-100% aus. Die hier unterzubringenden Organisationseinheiten der Kriminalpolizei haben im Gegensatz zu „normalen“ Verwaltungseinheiten einen erhöhten Sonderflächenbedarf. Es werden zusätzlich Flächen für Verhör-, Umkleide-, Sicherheitsräume (Polizeiserver, Schusswaffen, Funkgeräte...), Eingangsschleuse nebst Wartebereich, Duschen, Lagerräume für ermittlungsrelevante Gegenstände benötigt. Im Staffelgeschoss soll ein größerer Multifunktionsraum entstehen der als Lage- und Besprechungsraum hergestellt und im worst-case auch als Reserve für zusätzliche temporäre Ermittlungsgruppen genutzt werden kann. Die Garagenfläche soll ausschließlich für Dienstfahrzeuge und Fahrräder genutzt werden.

Für die Anmietung der Immobilie in der Feuerkuhle 32 werden voraussichtlich Mietausgaben in folgender Höhe fällig:

<b>Berechnung</b>	<b>Monatlich</b>	<b>Jährlich</b>
Mietzins von 11,75 € x Büromietfläche von 3.686 qm	43.310,50 €	519.726,00 €
Zuzgl. Garagenmiete (ca. 556 qm / 60 € je Stellplatz)	1.440,04 €	17.280,48 €
Zuzgl. IB-Honorar in Höhe von 2,4 %	1.074,01 €	12.888,12 €
Zuzgl. Nebenkostenpauschale von 2,75 €/qm Büromietfläche	10.136,50 €	121.638,00 €
Zuzgl. Nebenkostenpauschale von 0,75 €/qm Garagenfläche	417,00 €	5.004,00 €
<b>Gesamtmiete</b>	<b>56.378,05 €</b>	<b>676.536,60 €</b>

Im Haushaltsjahr 2019 sind voraussichtlich drei Monatsmieten in Höhe von 169.135 € zu zahlen. Ab dem 1.1.2020 betragen die Mietzahlungen 676.537 € p.a. und über den Gesamtmietzeitraum von 15 Jahren (+/- mietvertraglicher Indexierung und Nebenkostenabrechnungen/-anpassungen).

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für den Zeitraum vom 01.10.2019 – 30.09.2034 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 10.148.055 € erforderlich.

In 2019 muss zur Deckung der Ausgaben noch eine Lösung 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.

### C - Beteiligung/Abstimmung

Die Deputationsvorlage ist mit der Senatorin für Finanzen abgestimmt. Eine Senatsbefassung ist am 18.09.2018 vorgesehen.

### D - Beschlussvorschlag

1. Die staatliche Deputation für Inneres stimmt der Anmietung der Immobilie Feuerkuhle 32 zu.

2. Die staatliche Deputation für Inneres bittet den Senator für Inneres die erforderlichen Beschlüsse zur Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 10.148.085 € auf der Haushaltsstelle 0034/518 11-4 „Miete Polizei Präsidium Vahr Feuerkuhle“ im Haushalts- und Finanzausschuss über die Senatorin für Finanzen einzuholen.