

**Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie
und Landwirtschaft (S)**

Vorlage Nr. 19/248

**Vorlage
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 27.04.2017**

**„Verwaltungsstandort für die zukünftige AöR für die öffentliche Abfallentsorgung und
Straßenreinigung“**

A Sachdarstellung

Im Rahmen des Projektes zur Neuorganisation der Abfallwirtschaft und Straßenreinigung/Winterdienst ab dem Jahr 2018 (NAS2018) hat der Senat in seiner Sitzung am 10. Mai 2016 der Errichtung einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) für die bremische Abfallwirtschaft und Stadtsauberkeit beschlossen. Grundlage dieses Beschlusses war das „Gutachten zur Ausgestaltung einer Anstalt öffentlichen Rechts“ der Firma ECONUM Unternehmensberatung vom 15. März 2016. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) hat dieses Gutachten im Rahmen eines Berichts der Verwaltung in ihrer Sitzung am 14. April 2016 ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Für die AöR muss u. a. ein geeigneter Verwaltungsstandort angemietet werden. Dieser Standort muss ausreichende Flächen für ca. 110 - 115 Beschäftigte von voraussichtlich insgesamt 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorweisen, die heute noch in den Dienststellen des Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV Abschnitte 251 und 252), des Umweltbetriebes (UBB Bereiche 1, 6 und 7), Performa Nord (Callcenter) sowie der ENO GmbH & Co. KG (Kundenservice) beschäftigt sind. Die Errichtung der AöR ist zum 01.01.2018 vorgesehen.

B Lösung

Für die Vorbereitung der Anmietung eines Verwaltungsstandortes wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, in welcher u.a. Immobilienexpertinnen und -experten des SUBV und des UBB sowie die Personalvertretungen vertreten sind. Gemeinsam wurden Kriterien erarbeitet, die der zukünftige Standort und das Gebäude mindestens erfüllen müssen. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten wurde insbesondere auch die Lage und Erreichbarkeit berücksichtigt, um den Bremer Bürgerinnen und Bürgern eine persönliche Kundenberatung in einer zentralen Lage zu ermöglichen.

Für die Suche einer geeigneten Immobilie und die fachliche Unterstützung wurde die Immobilien Bremen AöR (IB) beauftragt. Aufgrund der Größe der benötigten Flächen (ca. 2.400qm) ist das Angebot laut IB im bremischen Stadtgebiet sehr begrenzt. Nach intensiver Prüfung konnten bis Ende Februar 2017 zwei Mietobjekte identifiziert werden, welche für die AöR generell in Frage kämen.

Im Folgenden werden die zwei angebotenen Flächen näher beschrieben und hinsichtlich der Kosten sowie der verfügbaren Flächen und deren Nutzbarkeit verglichen.

Domshof 14/15

Bei der angebotenen Immobilie Domshof 14/15 handelt es sich um eine renovierungsbedürftige Bestandsimmobilie, welche auf einer Fläche von insgesamt 2.700qm Platz für 114 Arbeitsplätze bietet. Diese sind, neben einem separaten Empfang im Erdgeschoss, auf die Etagen zwei bis fünf zzgl. dem Dachgeschoss verteilt. Die Größe der Räume variiert im Objekt deutlich. 2er Büros wurden beispielsweise mit Flächen zwischen 17,7 bis 34qm geplant.

Der Quadratmetermietpreis liegt mit 13,45€ zzgl. Nebenkosten in Höhe von 3,15€/qm im gehobenen Bereich für die Bremer Innenstadt. Daraus ergibt sich eine jährliche Miete i.H.v. T€ 436 zzgl. T€ 102 Nebenkosten. Gerechnet auf eine angenommene Vertragslaufzeit über zehn Jahre betragen die Mietkosten T€ 4.360 zzgl. T€ 1.020 Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Miete über die gesamte Vertragslaufzeit i.H.v. T€ 5.380 inkl. Nebenkosten.

Die durch Immobilien Bremen erstellte Flächenbilanz hat ergeben, dass das Verhältnis von Sonderflächen zu Büroflächen die zulässige Grenze von 40% überschreitet. Grund hierfür sind große innenliegende Bereiche, welche nicht als Bürofläche genutzt werden können. Somit wäre eine Anmietung der Flächen nur mit gesonderter Begründung möglich. Die Fläche pro Arbeitsplatz wird mit 11,5qm erfüllt.

Zur Energieeffizienz konnte der Vermieter keine Angabe machen. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

An der Reeperbahn 6

Bei der angebotenen Immobilie An der Reeperbahn 6 handelt es sich um einen Neubau in der vorderen Überseestadt, der sich zurzeit in der Errichtung befindet und alle aktuellen energetischen und baulichen Standards erfüllt. Auf einer Fläche von insgesamt 2.341qm sind 117 Arbeitsplätze über fünf zusammenhängende Etagen vorgesehen. Die Raumaufteilung, geplant wurden 1er, 2er und 3er-Büros, ist sehr homogen und bis zur Fertigstellung des Innenausbaus durch den Mieter anpassbar.

Der Quadratmetermietpreis liegt mit 11,84€ zzgl. Nebenkosten in Höhe von 2,20€/qm im üblichen Bereich für Neubauten nahe der Bremer Innenstadt. Daraus ergibt sich eine jährliche Miete i.H.v. T€ 330 zzgl. T€ 61 Nebenkosten. Gerechnet auf eine angenommene Vertragslaufzeit über zehn Jahre betragen die Mietkosten T€ 3.300 zzgl. T€ 610 Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Miete über die gesamte Vertragslaufzeit i.H.v. T€ 3.910 inkl. Nebenkosten.

Die Flächenbilanz erfüllt die Vorgaben hinsichtlich der Sonderflächen sowie der Fläche pro Arbeitsplatz. Pro Arbeitsplatz stehen 11,47qm Bürofläche zur Verfügung, das Verhältnis von Sonderflächen zu Bürofläche beträgt 30,63%. Der Standort stünde voraussichtlich ab Juni 2018 zur Verfügung.

Als Energiestandard gibt der Projektentwickler den aktuellsten Standard nach EnEV, den EnEV 2016 an. Es werde zudem durch verschiedene Optimierungen daran gearbeitet, den KfW 55 einzuhalten.

Weitere berücksichtigte Standortoptionen

Eigenbau: Die Möglichkeit eines Eigenbaus wurde mit Immobilien Bremen diskutiert, jedoch aus zeitlichen Gründen nicht weiterverfolgt.

Nutzung von heutigen Flächen: Eine Unterbringung der AöR-Verwaltung in einer der heute genutzten Immobilien des SUBV oder des UBB wurde geprüft und ist keine Option. Die Flächen Ansgaritorstr. 2 des SUBV wurden durch den Vermieter zum 31.12.2017 gekündigt. Am Standort des UBB am Willy-Brandt-Platz 7 sowie des SUBV an der Contrescarpe 72 sind keine ausreichenden Flächen für die AöR verfügbar.

Zusammenfassung/Bewertung

Da die Optionen einer Zusammenlegung der heutigen Standorte des SUBV und UBB sowie ein Neubau für die zukünftige AöR ausscheiden, muss ein neuer Standort angemietet werden.

Von den zwei von Immobilien Bremen angebotenen Objekten erfüllt nur eine die städtischen Vorgaben vollumfänglich. Das Gebäude am Domshof überschreitet die zulässige Grenze des Verhältnisses Sonderflächen zu Büroflächen und könnte somit nur mit einer besonderen Begründung angemietet werden. Die Flächen An der Reeperbahn 6 können die Vorgaben erfüllen und sind darüber hinaus zu einem deutlich günstigeren Gesamtpreis anmietbar. Dies ergibt sich zum einen aus dem geringeren Mietpreis und geringeren Nebenkosten sowie der Tatsache, dass trotz drei zusätzlicher Arbeitsplätze im Vergleich zum Domshof 359qm weniger Fläche angemietet werden müssen. Wirtschaftlich ergibt sich somit folgendes Bild:

| Objekt | Mietpreis pro Jahr inkl. NK | Mietpreis über 10 Jahre inkl. NK |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Domshof 14/15 | 538.000 € | 5.380.000 € |
| An der Reeperbahn 6 | 391.000 € | 3.910.000 € |

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Objekt An der Reeperbahn 6 um ein energetisch hochwertigeres, flächeneffizienteres und flexibleres Gebäude im Vergleich zum Domshof 6 handelt und dieses über eine Vertragslaufzeit von zehn Jahren zu einem 1.470.000€ günstigeren Preis anmietbar ist, fällt die Empfehlung eindeutig aus.

Immobilien Bremen, die Projektleitung NAS2018 und die Arbeitsgruppe Standort des Projektes NAS2018 empfehlen die Anmietung des Gebäudes An der Reeperbahn 6 für die zukünftige AöR für Abfallwirtschaft und Stadtsauberkeit.

Es ist beabsichtigt, den Haushalts- und Finanzausschuss in seiner nächsten Sitzung zu befragen.

Die Vorlage wurde mit der Immobilien Bremen AöR abgestimmt.

C Alternativen

Mögliche Alternativen wurden unter B) erörtert. Weitere Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D Finanzielle Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkosten für das im Bereich Straßenreinigung tätige Personal würden aus dem zukünftigen Gesamtzuschuss der Stadt an die AöR finanziert werden. Die Höhe des Zuschusses ist abhängig von dem Ergebnis des noch laufenden europaweiten Vergabeverfahrens für die zukünftige Leistungserbringung der Straßenreinigung. Die Finanzierung für den Bereich Abfall würde über die von der AöR eigenständig erhobenen Abfallgebühren sichergestellt werden.

Alle Arbeitsplätze der Beschäftigten der zukünftigen AöR (exkl. zwei Vorstände und zwei Bereichsleitungen) sind bereits heute entweder direkt in der Verwaltung oder bei Dritten über Abfallgebühren oder den Haushalt (Straßenreinigung) finanziert. Durch die Zusammenlegung und den Umzug in die AöR frei werdende Flächen bei den heutigen Dienststellen wurden entweder bereits gekündigt (SUBV; durch den Vermieter) oder können durch Abmietung größtenteils eingespart werden (UBB). Die Arbeitsplätze des in die AöR wechselnden Personals von privaten Dritten werden heute über Dienstleistungsverträge durch die Stadt finanziert, welche zu Mitte 2018 auslaufen.

E Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) nimmt die Vorlage zur Kenntnis.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) stimmt der Anmietung des unter B) empfohlenen Verwaltungsstandortes für die zukünftige AöR für die öffentliche Abfallentsorgung und Straßenreinigung zu.