

In der Senatssitzung am 19. November 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

Bremen, 15.11.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.11.2024

Flächenerweiterung für das Amt für Soziale Dienste (AfSD) - Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien im Breitenweg 29

A. Problem

Das Amt für Soziale Dienste (AfSD) ist die für die Stadtgemeinde Bremen zuständige Stelle für eine Vielzahl von gesetzlichen Pflichtleistungen, Dienstleistungen und Beratungen für Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Familien, Geflüchtete und Menschen mit Behinderungen nach den SGB VIII, IX, XII und weiteren Gesetzen. Um diese Dienstleistungen gegenüber allen Menschen mit Hilfebedarfen bürgernah erbringen zu können, ist das AfSD auf sechs dezentrale Standorte der Sozialzentren und zwei zentrale Standorte der Fachdienste verteilt.

Der Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien ist zentralisiert im Dienstgebäude Breitenweg 29-33, 28195 Bremen (ehemaliger Fruchthof), untergebracht. Die Mietfläche umfasst rd. 6.400 m² (rd. 190 Büros) zu einem Mietpreis von € 11,89/m² bei einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.11.2031. Die laufenden monatlichen Mietkosten stellen sich wie folgt dar:

Miete:	76.287,39 EUR
Nebenkosten:	19.185,00 EUR
Honorar IB:	1.830,90 EUR
Gesamt:	97.303,29 EUR

Es besteht ein akuter Mangel an Büroräumen. Betroffen sind alle Arbeitsbereiche des Fachdienstes Flüchtlinge, Integration & Familien. Dieses führt dazu, dass einzelne Dienste bereits die Ausbildung von Nachwuchskräften und Auszubildenden mangels verfügbarer Arbeitsplätze ablehnen mussten. Darüber hinaus werden teilweise die Mindestraumgrößen gemäß Richtlinie zum Flächenstandard bei Büroräumen unterschritten, da in Einzelzimmern zwei Sachbearbeitende mit Aktenbestand und Publikumsverkehr arbeiten.

Insgesamt besteht für den Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien ein Bedarf an 15 weiteren Arbeitsplätzen für die Sachbearbeitung sowie fünf Arbeitsplätze für Nachwuchskräfte und Auszubildende.

Im AfSD wird zurzeit die elektronische Fallakte eingeführt. Dazu gibt es eine Projektgruppe in der Senatorischen Behörde und einen Projektleiter im AfSD. Mit Performa Nord wurde zur Digitalisierung der Papierakten ein Vertrag geschlossen. Hierzu wird derzeit ein Scankonzept erarbeitet, damit eine rechtssichere Digitalisierung der Akten gewährleistet ist. Parallel befindet sich die Schnittstelle zwischen dem Fachverfahren OPEN und dem DMS VIS in den finalen Tests, so dass die Veraktung aus dem Fachverfahren heraus nach VIS bald möglich sein wird. Hinsichtlich der Umsetzung des OZG werden zurzeit die Fachverfahren ertüchtigt, damit die Anträge der Bürger:innen in einem Ende-zu-Ende-digitalisierten Workflow ohne Medienbruch bearbeitet und beschieden werden können. Hier ist in der ersten Jahreshälfte 2025 mit ersten Rollouts zu rechnen.

Dieser Prozess wirkt sich nicht auf die Dienstleistungen des Fachdienstes Flüchtlinge Integration &, Familien und die zusätzlich benötigten Arbeitsplätze aus. Die Beschäftigten des Fachdienstes Flüchtlinge, Integration & Familien haben Aktenbestände in den Büros und

stehen in direktem Bürgerkontakt, so dass kein mobiles Arbeiten oder Homeoffice angeboten werden kann. Unabhängig davon verfügen die betroffenen Dienste derzeit auch noch nicht über die Voraussetzungen für mobiles Arbeiten oder Desk-Sharing, weil die flächendeckende Einführung der elektronischen Aktenführung noch nicht abgeschlossen ist. Papierakten müssen im Dienstgebäude verbleiben, weil sie jederzeit zugänglich sein müssen, insbesondere wenn es um Angelegenheiten des Kinderschutzes oder der Lebensunterhaltssicherung geht. Eine Reduktion des Publikumsverkehrs ist ebenfalls nicht möglich, da dieser von den externen Rahmenbedingungen (Gesetzeslage) und den Anforderungen der Zielgruppe (Geflüchtete) abhängen.

B. Lösung

Immobilien Bremen, Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen (IB), wurde mit der Suche nach geeigneten Mietangeboten für rd. 15 bis 20 Büros in unmittelbarer Nähe zum Breitenweg 29 beauftragt.

Die durchgeführte Mietflächensuche hat ergeben, dass keine geeigneten SVIT-Flächen (Sondervermögen für Immobilien und Technik im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen) zur Verfügung stehen. Der Eigentümer des bereits genutzten Gebäudes Breitenweg 29 konnte Flächen zur Anmietung anbieten, da ein anderer Nutzer ausgezogen ist. Mit dieser Anmietung im Erdgeschoss im Breitenweg 29 könnte die Überbelegung der Räumlichkeiten für die Sachbearbeitung zurückgeführt werden.

Das Gebäude ist von guter Substanz, befindet sich in zentraler Stadtlage und ist für die Nutzung des AfSD bestens geeignet.

In den Verhandlungen hat der Eigentümer mitgeteilt, dass er kein Interesse an einer Veräußerung des Gebäudes hat. IB konnte unter der Voraussetzung, einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen, ein kostengünstiges Angebot verhandeln. Lt. IB ist der Mietpreis als marktgerecht anzusehen. Das Angebot, die Mietvertragslaufzeit bis 31.12.2039 für das gesamte Gebäude zu verlängern und somit die marktgerechten Konditionen zu sichern, ist unter dem Gesichtspunkt einer Fortsetzung der Nutzung des Gebäudes für die Aufgabenerfüllung des Fachdienstes Flüchtlinge, Integration & Familien – und in den kommenden Jahren ggf. auch für weitere Dienststellen der FHB – besonders vorteilhaft.

Das AfSD nutzt zahlreiche über das Stadtgebiet verteilte Dienstgebäude, so dass flexibel reagiert werden kann, falls sich durch Desksharing/Homeoffice in der Zukunft Möglichkeiten zur Reduzierung von Flächenbedarfen ergeben sollten.

Das Mietangebot sieht vor, dass 16 zusätzliche Büros einschl. Nebenflächen wie Flure, Teeküche, Besprechungsraum, barrierefreiem WC und Keller im Umfang von rd. 453,4 m² angemietet werden könnten. Unter der Voraussetzung, dass der bestehende Hauptmietvertrag mit rd. 6.400 m² um rund 8 Jahre bis zum 31.12.2039 verlängert wird, wird die neue Fläche zu einem Mietpreis von € 11,53/m² angeboten. Es entstehen für diese zusätzliche Fläche folgende monatliche Kosten:

Miete:	5.227,71 EUR
Nebenkosten:	800,00 EUR
Honorar IB:	125,47 EUR
Gesamt:	6.153,18 EUR

Das Mietangebot enthält außerdem folgende Maßnahmen durch den Vermieter:

- Schallschutzmaßnahmen und zusätzliche Verglasung im Foyer als Mitarbeitenden-Schutz sowie zur Herstellung von datenschutz- und gesundheitsschutzkonformen Publikumsvorsprachen (Kosten von rd. 35.000 EUR)

- taktils Leitsystem vom Eingang, Treppenhaus bis zu den Wartebereichen auf den jeweiligen Etagen (Kosten von rd. 1.000 EUR)

Die Maßnahmenkosten von rd. 36.000 EUR werden vom Vermieter mit einem einmaligen Betrag von 25.000 EUR unterstützt, so dass der zu zahlende Eigenanteil rd. 11.000 EUR betragen wird.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Eigentümer in dem Mietvertrag zur Installation einer PV-Anlage auf dem Dach. Die Leistung der PV-Anlage soll anhand des bestehenden Stromverbrauchs im Gebäude ermittelt und passend dimensioniert werden, damit der Mieter möglichst sämtlichen Strom aus der PV-Anlage verbrauchen kann. Der Vermieter bietet dem Mieter den Strom zu einem Preis von 20 Cent je kWh bis max. 25 Cent je kWh an. Der aktuell gültige Stromrahmenvertrag mit swb sieht einen Preis von 35 Cent je kWh vor.

Durch die Anmietung der zusätzlichen Flächen ergeben sich für das Gesamtgebäude darüber hinaus folgende Vorteile:

- der Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien wird mit Abschluss des Mietvertrages alleiniger Nutzer eines Gebäudes mit rd. 6.850 m² Büro- und Nutzfläche
- das Gebäude hat einen energetisch guten Zustand
- das Gebäude kann langfristig gesichert werden
- Verbesserung der Barrierefreiheit durch eine zusätzliche behindertengerechte Toilette und dem taktilen Leitsystem
- Schaffung der erforderlichen Arbeitsplätze
- Verbesserung der Arbeitsbedingungen

C. Alternativen

Werden nicht empfohlen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Die Mehrausgaben durch die Mietvertragsverpflichtung ergeben sich (A.) durch die Mietvertragsverlängerung der Bestandsfläche und (B.) durch die Anmietung der neuen Fläche. Beides stellt sich für die Betrachtungszeiträume wie folgt dar:

Mehrkosten in den Zeiträumen	2025-2030	2031	2032-2039	Gesamte VE
A. Summe insg. Bestandsfläche		97.303,29 €	9.341.115,59 €	
B. Summe insg. neuer Fläche	443.028,60 €	73.838,10 €	590.704,80 €	
Summe	443.028,60 €	171.141,39 €	9.931.820,39 €	10.545.990,38 €

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietvertragsverpflichtung für das AfSD für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2039 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung auf der Haushaltsstelle 3490.518 00-1 – Mieten und Pachten – incl. Honorar IB und Nebenkosten i. H. v. insgesamt 10.545.990,38 EUR mit nachfolgender jährlicher Abdeckung erforderlich.

Mehrkosten pa	2025-2030	2031	2032-2039
A. Summe pa Bestandsfläche		97.303,29 €	1.167.639,45 €
B. Summe pa neuer Fläche	73.838,10 €	73.838,10 €	73.838,10 €
Summe pa	73.838,10 €	171.141,39 €	1.241.477,55 €

Da der im Haushalt der Stadtgemeinde bereitgestellte VE-Anschlag im PPL 41 für das Jahr 2024 bereits in Anspruch genommen wurde, wird zum Ausgleich für die zusätzlich erteilte

Verpflichtungsermächtigung die bei der Haushaltsstelle 3995.971 11-8 – „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ – veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe (10.545.990,38 EUR) nicht in Anspruch genommen.

Die mit der Maßnahme einhergehenden Mietmehrkosten (incl. Honorar IB und Nebenkosten) in Höhe von rd. 10.545.990,38 EUR sind im Rahmen der Haushaltsaufstellungen 2026/2027 ff. in entsprechender Höhe im Produktplan 41 Jugend und Soziales (Stadt) zur barmittelmäßigen Abdeckung der zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung innerhalb des Budgets der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration (SASJI) sicherzustellen (3490.518 00-1). Hierbei liegt die Finanzierungsverantwortung bei SASJI.

Der Eigenanteil zu den Maßnahmenkosten von rd. 11.000 EUR wird aus dem laufenden Haushalt 2025 im Verwaltungsbudget des AfSD geleistet.

Genderprüfung

Grundsätzlich ergeben sich keine genderbezogenen Auswirkungen durch die geplante Maßnahme. Mit der langfristigen Sicherung des Standortes Breitenweg 29 für den Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien profitieren hinsichtlich der guten Erreichbarkeit mit leicht zugänglichen öffentlichen Verkehrsmitteln Beschäftigte und die dienstleistungsaufsuchenden Menschen gleichermaßen. Darüber hinaus sind in den WC-Bereichen auch Divers-WCs vorgesehen.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen voraussichtlich zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen und haben daher positive Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

Handlungsfeld Energieerzeugung:

Voraussichtliche Abnahme der Treibhausgasemissionen durch die vom Vermieter zugesagte und noch zu installierende PV-Anlage.

Hinweise zu positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Der von der PV-Anlage erzeugte Strom wird vom Vermieter für den Eigenbedarf des AfSD vergünstigt angeboten. Neben der derzeit noch nicht schätzbaren CO₂-Einsparung werden die Stromkosten durch günstige Konditionen (20-25 ct/kWh im Vergleich zu derzeit 35 ct/kWh im Rahmenvertrag) gesenkt. Der zu erwartende Stromautarkiegrad des Gebäudes kann derzeit noch nicht geschätzt werden.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen ist eingeleitet.

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Einer Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Flächenerweiterung und Mietvertragsverlängerung Breitenweg 29 und den damit entstehenden Mietmehrkosten in Höhe von 10.545.990,38 EUR (incl. Honorar IB und Nebenkosten) im Zeitraum frühestens ab 01.01.2025 für das Amt für Soziale Dienste - Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien durch die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration zu.
2. Der Senat stimmt der Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung für die Flächenerweiterung und Mietvertragsverlängerung Breitenweg 29 auf der Haushaltsstelle 3490.518 00-1 – Mieten und Pachten – in Höhe von insgesamt 10.545.990,38 EUR für die Haushaltsjahre 2025-2039 mit jährlicher Abdeckung in Höhe von 73.838,10 EUR in 2025 bis 2030, 171.141,39 EUR in 2031 und 1.241.477,55 EUR in 2032 bis 2039 zu.
3. Zum Ausgleich für die zusätzlich erteilte Verpflichtungsermächtigung wird die bei der Haushaltsstelle 3995.971 11-8 – „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ – veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe (10.545.990,38 EUR) nicht in Anspruch genommen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration, die ab 01.01.2025 bestehenden Mehrbedarfe von 10.545.990,38 EUR (Stadt) für die Flächenerweiterung und Mietvertragsverlängerung Breitenweg 29 im Rahmen der Haushaltsberatung bzw. noch zu bildenden Eckwerte 2026/2027 der Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration zu berücksichtigen.
5. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration mit fortschreitender Digitalisierung und der damit verbundenen Möglichkeit zum Einsatz von Desksharing und mobilem Arbeiten, perspektivisch auf Abmietung von nicht benötigten Flächen und damit auf eine Senkung von Mietkosten hinzuwirken.
6. Der Senat bittet die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration über den Senator für Finanzen die notwendigen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen einzuholen.

Anlage(n):

WU_Senatsvorlage_Erweiterung_Breitenweg_29

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Flächenerweiterung für das Amt für Soziale Dienste (AfSD) - Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien im Breitenweg 29

Datum: 14.10.2024

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Flächenerweiterung für das Amt für Soziale Dienste (AfSD) - Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien im Breitenweg 29

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit **einzelwirtschaftlichen**
 gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen

Methode der Berechnung (siehe Anlage)

 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 :

Betrachtungszeitraum (Jahre): 2025 Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2039

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Zusätzliche Anmietung von Büroflächen im Breitenweg 29	1
2	Erweiterte Suche nach geeigneten Büroflächen und Ausgliederung von Organisationseinheiten des Fachdienstes Flüchtlinge, Integration & Familien	2

Ergebnis**Es wird die Variante 1 „Anmietung von weiteren Büroflächen im Objekt Breitenweg 29“ wird angestrebt.**

Weitergehende Erläuterungen

Bewertung Alternative 2 - SVIT-Flächen können in der Nähe des Breitenweg 29 nicht von IB angeboten werden. Auf Grund des attraktiven Angebotes und der Möglichkeit den Fachdienst weiterhin zentral an einem Standort zu haben wird diese Alternative nicht weiter verfolgt.**Bewertung Alternative 1** - IB hat den Auftrag Anmietungen so kostengünstig wie möglich zu verhandeln, wenn sich dabei eine längere Mietdauer ergibt und das Gebäude als geeignet und von guter Substanz ist stellt sich dies als wirtschaftlichstes Angebot dar. Laut IB handelt es sich um ein marktgerechtes Angebot für die angebotene Fläche. Die Zusage des Vermieters auf dem Gebäude eine PV-Anlage zu installieren und den erzeugten Strom zum Eigenverbrauch anzubieten entspricht den Klimazielen der FHB. Zudem können die Dienstleistungen des Fachdienstes Flüchtlinge, Integration & Familien weiterhin zentral an einem Standort mit guter Erreichbarkeit durch leicht zugänglichen öffentliche Verkehrsmittel angeboten werden.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 12/2026	2.	n.
------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Einhaltung der Flächenstandards	Fläche	ja/nein
1	Mietpreis (kalt) gem. Vertragsbedingungen	€ pro qm	€ 11,53
1	Installation PV-Anlage durch Vermieter, Umsetzung des Eigenverbrauchs	kWh	20 ct – 25 ct

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. RLBau 4.2 ist am erfolgt. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:
Ausführliche Begründung

Anlage: Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage: Flächenerweiterung für das Amt für Soziale Dienste (AfSD) - Fachdienst Flüchtlinge, Integration & Familien im Breitenweg 29

Datum: 14.10.2024

Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung scheidet mangels Alternativen aus.
