

**Vorlage für die Sitzung des Senats am 24.11.2015**

**„EFRE Programm 2014 - 2020; Prioritätsachse 3: Förderung CO<sub>2</sub>-effizienter Wirtschafts- und Stadtstrukturen“**

**„Finanzierung des Umbaus des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Deutschen See“, Klußmannstraße 3d, 27570 Bremerhaven, für das Alfred-Wegener-Institut (AWI)“**

**A. Problem**

Das Alfred-Wegener-Institut (AWI) hat seinen Hauptsitz in Bremerhaven und beschäftigt inzwischen über 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit ist das AWI nicht nur die zentrale Forschungseinheit in der Seestadt, sondern auch einer der größten Arbeitgeber. Wichtige Forschungsschwerpunkte sind die Arktis und Antarktis. Darüber hinaus umfasst das Aufgabengebiet des AWI die Erforschung der Klima-, Bio- und Geosysteme der Erde. Die Aktualität der Forschungsschwerpunkte des AWI bedingen, dass das Institut dringenden Erweiterungsbedarf hat. Die bisherigen Liegenschaften Am Alten Hafen und Am Handelshafen sind längst ausgelastet. Vor dem Hintergrund der Bedeutung des AWI für die Stadt Bremerhaven hat die Wirtschaftsförderung der Stadt gemeinsam mit der Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) Standorte für die notwendige Erweiterung des Instituts gesucht, die nicht nur den Bedarfen des AWI hinsichtlich der Nähe zu den bisherigen Standorten entsprechen, sondern auch ein ausreichendes und passendes Raumpotential bieten.

**B. Lösung**

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der „Deutschen See“, Klußmannstraße 3d, im Fischereihafen, das Bestandteil des Sondervermögens Fischereihafen Landseite ist, entspricht den Anforderungen weitgehend. Die Liegenschaft bietet insbesondere den Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern des AWI den dringend benötigten Raum in unmittelbarer Nähe zu den anderen AWI-Standorten sowie den direkten Anschluss an die Forschungs- und Entwicklungsmeile im Bereich Handelshafen/Fischereihafen.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das AWI Büro- und Lagerraumkapazitäten einschließlich Funktionsräume dort anzumieten. Im Vorfeld ist bereits ein Letter of Intent (LoI) vom AWI und der FBG dazu unterzeichnet worden. Die beabsichtigte Mietdauer beträgt zunächst 20 Jahre. Der Mietbeginn soll unmittelbar nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, voraussichtlich im II. Quartal 2017, sein.

Der derzeitige Zustand der Liegenschaft macht umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Herrichtungsmaßnahmen am und im Gebäude. Es werden dabei u. a. das Dach saniert, die Fenster und die Heizungsanlage erneuert und die Büroräume über vier Etagen einem Standard angepasst, der zu einer – entsprechend der Anforderungen des EFRE-Programms – Opti-

mierung der Energieeffizienz über die gesetzlichen Mindeststandards hinaus führt, so dass Niedrigwert-Standards erreicht werden.

Die Kosten für die Maßnahme wurden auf Grundlage der DIN 276 ermittelt und belaufen sich auf insgesamt rd. 2,77 Mio. €.

### **C. Alternativen**

Die Immobilie „Deutsche See“ ist eine schwer vermarktbar Liegenschaft im Sondervermögen Fischereihafen. Die Möglichkeit das AWI dort anzusiedeln, hilft nicht nur der Forschungseinrichtung, sondern ist auch eine hervorragende Möglichkeit das Sondervermögen Fischereihafen zu stärken. Im Detail kann über eine auskömmliche Miete die Sanierung der Liegenschaft finanziert und so die Immobilie auch dauerhaft gesichert werden. Für den Fall, dass die Maßnahme nicht durchgeführt wird, droht ggf. der Verfall der Immobilie und damit verbunden Kosten für Rückbau u.ä..

### **D. Finanzielle und Personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die Finanzierung des Vorhabens sieht für die energetische Sanierung des Gebäudes (kalkulierte Kosten 957.807 €, die Maßnahme finanziert sich zu 50% EFRE-Mittel und einem entsprechenden Landesanteil) Fördermittel aus dem EFRE-Programm vor. Das aktuelle EFRE-Programm beinhaltet das ausdrückliche Ziel, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen in den Verbrauchergruppen Verarbeitendes Gewerbe (ohne Stahlindustrie) sowie Gewerbe, Handel und Dienstleistungen (ohne Haushalte) bis zum Ende der Förderperiode um 20% bis 40% im Vergleich zu 1990 reduziert werden.

Innerhalb des EFRE-Programms erfolgt eine Zuordnung des Vorhabens in der Programmachse 3 „Förderung CO<sub>2</sub>-effizienter Wirtschafts- und Stadtstrukturen“ und hier dem Spezifischen Ziel 6 „Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in bestimmten städtischen Gebieten“.

Der strategische Ansatzpunkt für die Förderung basiert auf der Annahme, dass in den bremischen Unternehmen große CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale vorhanden sind und trotz steigender Energiepreise weniger in energieeffiziente Maßnahmen investiert wird, als es langfristig gesehen aus ökonomischer, technischer und ökologischer Sicht sinnvoll wäre. Mit der energetischen Sanierung dieses Gebäudes wird im Sinne des EFRE-Programms gehandelt und ein Baustein im Rahmen eines energetischen Sanierungskonzeptes für das Gebiet des Landesfischerei- und Handelshafens umgesetzt.

Die für die Umbau-/Sanierungsmaßnahmen notwendigen Mittel, die nicht über eine EFRE-Förderung zur energetischen Gebäudesanierung aufgebracht werden können, betragen ca. 1,81 Mio €. Diese Mittel müssen im Rahmen einer Darlehensaufnahme durch die FBG finanziert werden, da das Sondervermögen Fischereihafen nicht über ausreichend eigene Mittel verfügt, um die Maßnahme zu finanzieren.

Im Detail wurde zwischen dem AWI und der FBG ein „Letter of Intent“ über die Herichtung und Vermietung des Objektes geschlossen. In diesem wurde ein Mietzins in

Höhe von 160 T€/p.a.<sup>1</sup> (exkl. PKW-Stellplätze) mit dem AWI vereinbart. Dieser ist nur unter Einbeziehung der Fördermittel aus dem EFRE-Programm wirtschaftlich. In dem „Letter of Intent“ wurde das Zustandekommen des Mietvertrages unter Gremienvorbehalt gestellt. Der Mietzins umfasst auch die Tilgung des genannten Darlehens.

Für die energetische Sanierung des Gebäudes aus EFRE-Mitteln ist die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 957.800 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ erforderlich. Die Abdeckung soll in 2016 in Höhe von 718.400 € und in 2017 in Höhe von 239.400 € aus dem EU-Programm EFRE 2014-2020 erfolgen.

Sofern eine Berücksichtigung bei der Aufteilung der maßnahmebezogenen Investitionsplanung nicht möglich ist, wird das Ressort eine Finanzierung innerhalb des Produktplans 71 sicherstellen.

Die in diesem Rahmen angestrebte EFRE-Förderung steht unter dem Vorbehalt der bezüglich der Umsetzung des EFRE-Programms in vielen Bereichen noch festzulegenden Detailregelungen. Diese müssen im weiteren Verlauf berücksichtigt werden und können ggf. auch zu Einschränkungen bezüglich der Förderung führen.

Das AWI plant nach der Anmietung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Deutschen See“ und dessen Sanierung zusätzlich den Bau eines Technikums auf dem Gelände Klußmannstraße mit ca. 3000 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche) zur Vorbereitung und Ausrüstung von Expeditionen. Geplante Baukosten ca. 12 Mio €. Der räumliche Zusammenhang zwischen dem Verwaltungsgebäude und dem Technikum ist für das AWI bzgl. der Neubauinvestition entscheidungsrelevant. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wirkt diese erhebliche Investition als positiver Impuls.

Für die Umbaumaßnahme werden seitens der FBG Kosten in Höhe von 2.772 T€ kalkuliert. Ein Betrag in Höhe von 958 T€ soll in den Jahren 2016 und 2017 im Rahmen des bremischen EFRE-Programms finanziert werden. Über den Restbetrag von 1.815 TEUR nimmt die FBG ein Darlehen mit 20-jähriger Laufzeit auf, das in den ersten zehn Jahren mit 1,5% und in den zweiten zehn Jahren mit 2,5% zu verzinsen ist. Zum 2. Quartal 2017 wird mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes und einer jährlichen Mieteinnahme von 170 T€ (incl. Pkw-Stellplätze) gerechnet. Ab dem gleichen Zeitpunkt fallen laufende Betriebsausgaben für Instandhaltung und Verwaltung in Höhe von 27 T€ an. Die Miete wird im 5-Jahresrhythmus an eine 7%ige Steigerung des Verbraucherpreisindex angepasst. Die Betriebsausgaben unterliegen einer 1%igen jährlichen Kostenentwicklung. Das AWI beabsichtigt an diesem neuen Standort mindestens fünf neue Arbeitsplätze zu schaffen (eine Professur nebst wissenschaftlichem Mitarbeiterstab). Vor dem Hintergrund dieser Eckpunkte ergibt sich nach dem Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen berechnet für den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2035 für o. g. Maßnahme ein positiver kumulativer abgezinster „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“ von 73 T€.

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine spezifischen Daten bzw. Infor-

---

<sup>1</sup> Die Nettokaltmiete beträgt 6 € pro Quadratmeter. Insgesamt beträgt die vermietbare Fläche ca. 2.670 Quadratmeter.

mationen vor, dass eine Gleichstellungsrelevanz gegeben sein könnte.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Abstimmung der Senatsvorlage mit der Senatskanzlei und der Senatorin für Finanzen ist erfolgt.

Eine Befassung der Vorlage in der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen ist für den 2.12.2015 vorgesehen.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Die Senatsvorlage kann nach Beschlussfassung über das zentrale elektronische Informationsregister veröffentlicht werden.

### **G. Beschlussvorschlag**

1. Der Senat stimmt dem Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Deutschen See“, Klußmannstraße 3d für einen Gesamtkostenansatz in Höhe von 2,772 Mio. € zu.
2. Der Senat stimmt der Darlehensaufnahme in Höhe von 1,81 Mio. € durch die Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH sowie der Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 957.800 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ mit Abdeckung in 2016 in Höhe von 718.400 € und in 2017 in Höhe von 239.400 € aus Mitteln des EU-Programms EFRE 2014-2020 zu.
3. Der Senat stimmt der Ausnahme von der haushaltswirtschaftlichen Sperre nach § 41 Landeshaushaltsordnung für das Eingehen von Verpflichtungen in den Folgejahren zu.

**Haushalt der Freien Hansestadt Bremen 2015**  
**Produktgruppe: 71.01.01 Wirtschaftsstrukturpolitik**

**Kamerale Finanzdaten:**

neue

Hst. : 0706/891 21-8

Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven

BKZ : 700, FBZ:

**Zur Verfügung stehen:**

**nachrichtlich**

<b>INSGESAMT (Anschlag)</b>	<b>10.000.000,00 €</b>	valutierende VE	24.827.521,00 €
Hiervon bereits erteilt	0,00 €		

**957.800,00 €**

**Erteilung der veranschlagten VE**

<b>Abdeckung</b> der beantragten	2016 :	718.400,00 €	2017 :	239.400,00 €
Verpflichtungsermächtigung	2018 :	€	2019 :	€
	2020 :	€	2021 :	€
	2022 :	€	2023 :	€
	2024 :	€	2025ff:	€

Ausgleich bei:

PGR	Hst.	Zweckbestimmung	€

**Auswirkungen auf Personaldaten, Leistungsziele / -kennzahlen**

nein  ja (Darstellung der Veränderungen auf gesondertem Blatt)

**Die Übersicht zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU-Übersicht) ist**

beigefügt.  
 nicht erforderlich.

**Empfehlung der Senatorin für Finanzen für den Haushalts- und Finanzausschuss:**

Zustimmung  
 Stellungnahme:

**VERFÜGUNG**

- Wie beantragt genehmigt.
- Ausfertigungen mit der Bitte um Kenntnisnahme an
  - (1-fach)
  - den Rechnungshof (1-fach)
  - Landeshauptkasse – (OKZ) 101 - (2-fach)
  - 
  -

Bremen,

Die Senatorin für Finanzen  
 Im Auftrag



Das Alfred-Wegener-Institut (AWI) hat seinen Hauptsitz in Bremerhaven und beschäftigt inzwischen über 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit ist das AWI nicht nur die zentrale Forschungseinheit in der Seestadt, sondern auch einer der größten Arbeitgeber. Wichtige Forschungsschwerpunkte sind die Arktis und Antarktis. Die Aktualität der Forschungsschwerpunkte des AWI bedingen, dass das Institut dringenden Erweiterungsbedarf hat. Die bisherigen Liegenschaften Am Alten Hafen und Am Handelshafen sind längst ausgelastet. Vor dem Hintergrund der Bedeutung des AWI für die Stadt Bremerhaven hat die Wirtschaftsförderung der Stadt gemeinsam mit der FBG Standorte für die notwendige Erweiterung des Instituts gesucht, die nicht nur den Bedarfen des AWI hinsichtlich Nähe zu den bisherigen Standorten entsprechen, sondern auch ein ausreichendes und passendes Raumpotential bieten.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude der „Deutschen See“, Klußmannstraße 3d, im Fischereihafen, welches sich im Eigentum des Sondervermögens Fischereihafen Landseite befindet, entspricht den Anforderungen weitgehend. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das AWI, Büro- und Lagerraumkapazitäten einschließlich Funktionsräume dort anzumieten. Der Mietbeginn soll unmittelbar nach Abschluss der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, voraussichtlich im II. Quartal 2017 sein.

Der derzeitige Zustand der Liegenschaft macht umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Herrichtungsmaßnahmen am und im Gebäude. Die Kosten für die Maßnahme wurden auf Grundlage der DIN 276 ermittelt und belaufen sich auf insgesamt rd. 2,77 Mio. €.

Die Finanzierung des Vorhabens sieht für die energetische Sanierung des Gebäudes (kalkulierte Kosten 957.807,00 €) Fördermittel aus dem EFRE-Programm vor.

Die für die Umbau-/Sanierungsmaßnahmen notwendigen Mittel, die nicht über eine EFRE-Förderung zur energetischen Gebäudesanierung aufgebracht werden können, betragen ca. 1,81 Mio. €. Diese Mittel müssen im Rahmen einer Darlehensaufnahme durch die FBG finanziert werden, da das Sondervermögen Fischereihafen nicht über ausreichend eigene Mittel verfügt, um die Maßnahmen zu finanzieren. Die Darlehensaufnahme soll durch eine Bürgschaft der Bremer Aufbaubank abgesichert werden.

Für die energetische Sanierung des Gebäudes aus EFRE-Mitteln ist die Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 957.800 € bei der Hst. 0706/891 21-8 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ erforderlich. Die Abdeckung soll in 2016 in Höhe von 718.400 € und in 2017 in Höhe von 239.400 € aus dem EU-Programm EFRE 2014-2020 erfolgen.

Im Auftrag  
Kück-Habel

Zustimmung

Produktgruppenverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Produktbereichsverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Produktplanverantwortlicher

ja

nein, nicht erforderlich

Ausschüsse

ja

nein, nicht erforderlich

Deputation

ja

nein, nicht erforderlich

An die

Senatorin für Finanzen

mit der Bitte um Zustimmung weitergereicht.

## Technischer Erfassungsbogen

Finanzdaten	
Haushaltsstelle	0706/891 21-8
Haushaltsstelle Vorjahr	
Kennung konsumtiv/investiv	nicht erforderlich
Zweckbestimmung	Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven
Berechtigungsgruppe	<b>71.01.01</b> <input type="checkbox"/> B 700 <input type="checkbox"/> F
Art der Haushaltsstelle	1 - Haushaltsstelle
Bewirtschaftungskennzahl	700
Übertragbarkeit	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Funktionenkenzahl	
Konzernkennung	
Konzernkennung 2	
Verpflichtungsgrad	nicht erforderlich=00
Drittmittelkennung	nicht erforderlich=00
SfF	ISP/SRF/SH/ESF-Kennung
	Kennung Verrechnungen/Erstattungen
	nicht erforderlich=00
SfF	Aufgabenfeld
	Fremdbewirtschaftungszahl
SfF	Haushaltsvermerk
	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> X
SfF	außerplanmäßige Hst.
	<input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> N
SfF	Änderung im Dispositiv
	<input type="checkbox"/> K <input type="checkbox"/> B
	Produktgruppe
	<b>71.01.01</b>
	Deckungsring-Nummer
	CO-Kontierung in der SAP-Systemtabelle
	Kostenstelle: Innenauftrag:

Leistungsdaten			
Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:	Stat. Kennzahl:	Bezeichnung:
Einheit:	Typ: Festwert	Einheit:	Typ: Festwert
Zuordnung zur Kennzahlengruppe		Zuordnung zur Kennzahlengruppe	
Reihenfolge der stat. Kennzahl:		Reihenfolge der stat. Kennzahl:	
PBR/PGR:		für PBR/PGR :	
Jahresplanung		Jahresplanung	
Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung	Verteilungsschlüssel	0 - Manuelle Verteilung
Periode	Periodenwert	Periode	Periodenwert
01		01	
02		02	
03		03	
04		04	
05		05	
06		06	
07		07	
08		08	
09		09	
10		10	
11		11	





**Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)**

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Stand: 10.2.15

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Umbau und Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Deutschen See“, Klußmannstraße 3d, 27570 Bremerhaven, für das Alfred-Wegener-Institut (AWI)
---

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 : 2016

Betrachtungszeitraum (Jahre): 20 Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,42

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	keine	
2		

**Ergebnis**

**Das Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen berechnet für den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2035 für og. Maßnahme einen positiven kumulativen abgezinsten „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“ von 73 TEURO.**

## Weitergehende Erläuterungen

Für die Umbaumaßnahme sind Kosten in Höhe von 2.773 TEUR kalkuliert. Diese sollen in den Jahren 2016 und 2017 in Höhe von insgesamt 958 TEUR je zur Hälfte aus Mitteln des bremischen Haushaltes und der EU (EFRE) finanziert werden. Über den Restbetrag von 1.815 TEUR nimmt die FBG ein Darlehen mit 20-jähriger Laufzeit auf, das in den ersten zehn Jahren mit 1,5% und in den zweiten zehn Jahren mit 2,5% zu verzinsen ist. Zum 2. Quartal 2017 wird mit der Bezugsfertigkeit des Gebäudes und einer jährlichen Mieteinnahme von 170 TEURO (incl. Pkw-Stellplätze) gerechnet. Ab dem gleichen Zeitpunkt fallen laufende Betriebsausgaben für Instandhaltung und Verwaltung in Höhe von 27 TEUR an. Die Miete wird im 5-Jahresrhythmus an eine 7%ige Steigerung des Verbraucherpreisindex angepasst. Die Betriebsausgaben unterliegen einer 1%igen jährlichen Kostenentwicklung. Das AWI beabsichtigt an diesem neuen Standort mindestens fünf neue Arbeitsplätze zu schaffen (eine Professur nebst wissenschaftlicher Mitarbeiterstab).

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2017	2. 2035	n.
---------	---------	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Kosten der Umbaumaßnahme	T€	2.773
2	Kumulative Gesamteinnahmen abzügl. Kumulative Gesamtausgaben	T€	73

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

--