

Grundlage Verpflichtungsermächtigung Polizei

Der Finanz- und Wirtschaftsausschuss hat in seiner Sitzung am **01.02.2022** (Vorlage Nr. 10/2022) gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 3 der Haushaltssatzung der Stadt Bremerhaven unter anderem die Freigabe der Verpflichtungsermächtigung zur Errichtung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde in Höhe von

42.380.000 € (Haushaltsstelle 6110/891 01)

beschlossen, die der Ausschuss für öffentliche Sicherheit in seiner Sitzung am 08.03.2022 freigegeben hat.

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 1.412.660 € sollte ursprünglich ab 2024 ff. über 30 Jahre (30 Jahre x 1.412.660 € ≈ 42.380.000 €) dieser Betrag abfinanziert werden.

Die Finanzierung der bis dahin auflaufenden Vorkosten waren durch den Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 08.03.2021 in Höhe von maximal 1.750.000 € (vorher Haushaltsstelle 6980/790 01) aufgeteilt und aus den Haushaltsjahren 2022 und 2023 abgedeckt. Im Jahr 2023 muss eine zusätzliche Zwischenfinanzierung über die Stägrund erfolgen, da die Mittel aus den Vorkosten nicht die dann tatsächlich anfallenden Baukosten abdecken werden.

Phase 0

Am wurde 20.12.2019 wurde eine erste städtebauliche Studie von den Architekten Böge Lindner K2 aus Hamburg im Auftrag des Stadtplanungsamts für eine Bebauung des Grundstücks Georg-/Georg-Seebeck-/Nansenstraße vorgestellt. In dem Neubau waren Flächen für das Polizeirevier Geestemünde, der Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) und 3.500 m² für nicht benannte Nutzungen vorgesehen.

Nachdem die beiden Dezernenten für Stadtplanung und für die Ortpolizeibehörde ihre Zustimmung erteilt haben, wurde die Planung für das Polizeigebäude auf zwei Nutzer, die Polizei und die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI), reduziert. Die Geschäftsführung der Städtischen Grundstücksgesellschaft Bremerhaven mbH (Stägrund) wurde gebeten, gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt und Vertretern der Polizei einen Neubau des Polizeireviers Geestemünde auf dem südlichen Grundstücksteil Georg-/Georg-Seebeck-/Nansenstraße planerisch zu entwickeln. Mit Vertrag vom **12.10.2021** wurde die Stägrund von der Seestadt Bremerhaven (vertreten durch die Ortpolizeibehörde) mit der Durchführung beauftragt.

Auf Grundlage der fortgeschriebenen Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am **23.11.2021** als Bebauungsplan Nr. 495 „Eingang Geestemünde und Werftquartier“ beschlossen worden. Der weitergeführte Entwurf des Bebauungsplanes wurde abgestimmt und liegt zusammen mit den textlichen Festsetzungen seit dem **04.03.2022** vor.

Phase 1

Mit einem auf Vergaberecht spezialisierten Anwaltsbüro wurde eine Alternative für die Vergabe- und Vertragsstruktur entwickelt, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen den Projektablauf beschleunigen kann. Da beim Neubau des Polizeireviers Geestemünde bereits eine abgestimmte Planung der Phase 2 erarbeitet wurde, wurde dafür eine Vergabe an einen „Generalübernehmer“ (GÜ) gewählt. Der GÜ übernimmt dabei die Planung auf Grundlage eines Leistungsprogramms von der Leistungsphase 3 an und setzt diese Planung dann auch um.

Nach der europaweiten Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen wurden am **27.01.2022** die drei bestbewerteten Bietergemeinschaften, die sich aus dem ausführenden Generalunternehmen und einem Architekten- und weiteren Planungspartner zusammensetzen, zur weiteren Teilnahme aufgefordert. Das Leistungsprogramm für die Ausschreibung wurde durch das Hamburger Büro Tschoban Voss Architekten, die mit dem Bremerhavener Büro Wiedenroth zusammenarbeiten, und dem Ingenieurbüro PBU - Planungsbüro Unnebrink aus Raesfeld bei Münster in enger Abstimmung mit der Ortspolizeibehörde erarbeitet.

Eine Bietergemeinschaft hatte während der Bearbeitung des Leistungsprogramms ihr Angebot zurückgezogen; die verbleibenden zwei Bieter baten im April um eine Fristverlängerung um vier Wochen zur Abgabe des Angebotes. Beide indikativen Angebote lagen am **01.06.2022** vor. Die Angebote überschritten den Kostenrahmen um rund 35 % bzw. rund 50 %. Beide Angebote enthalten eine Position „Vergütung für den Fall, dass der Vertrag nach der ersten Stufe nicht fortgesetzt wird“. In diesem Fall hat der Bieter Anspruch auf eine Erstattung der Planungskosten. Diese Kosten müssten in diesem Fall mit der Stadt im Rahmen der Vorkosten abgerechnet werden.

Am **08.06.2022** wurden die ersten Bieterklärungsgespräche geführt. Dabei wurden in erster Linie die Planung und die Gestaltung besprochen und bewertet. Bei der Planung wurde die Polizei beteiligt, bei der Gestaltung ein Gestaltungsgremium unter Beteiligung des Stadtplanungsamtes und der Architektenkammer.

Am **15.06.2022** wurden die zweiten Bieterklärungsgespräche geführt. Dabei ging es um die Kalkulation und Vertragsgestaltung. Aufgrund der deutlichen Kostenüberschreitungen wurden verschiedene Vorschläge diskutiert, die zu Einsparungen führten. Es wurde vereinbart, eine weitere zusätzliche Verhandlungsrunde durchzuführen, um die Kosten zu senken.

Am **29.07.2022** wurden von beiden Bietern die fortgeschriebenen 2. indikativen Angebote abgegeben, die sowohl die auftraggeberseitigen Einsparvorschläge, als auch die bieterseitigen Einsparvorschläge beinhalteten. Über diese Angebote wurden am **24.08.2022** die abschließenden Bieterklärungsgespräche geführt. Beide indikativen Angebote lagen noch rund 15 % über dem Kostenrahmen von 25.695.503,10 €.

Die Projektphase 1, in der alle planerischen und organisatorischen Vorleistungen durchgeführt werden, um die Mietverträge und die Vergabe der Bauleistungen vornehmen zu können, wurde im Bereich der Planungs- und Bauleistungen am **17.10.2022** beendet. Das europaweite Ausschreibungsverfahren konnte

ohne Einsprüche mit dem Zuschlag an den Generalübernehmer G. Stehnke Bauunternehmung GmbH & Co. aus Osterholz-Scharmbeck, abgeschlossen werden.

Der Auftragswert liegt bei 28.951.246 € brutto. Die Kostenschätzung vom 30.09.2021 lag bei 25.695.503,10 € brutto für die Bauleistungen. Damit konnte die Steigerung der reinen Baukosten auf rund 13 % reduziert werden. Es muss allerdings für die Kostengleitklausel bei den Materialpreisen ein Risikozuschlag von zusätzlich 10 % berücksichtigt werden.

Nach der Zuschlagserteilung am **17.10.2022** begann der Auftragnehmer unverzüglich mit der Planung zur Ausführung des Projektes, um keine Bauverzögerungen zu erzeugen und einen **Baubeginn im April 2023** zu ermöglichen. Damit werden Teile der Projektphase 2, die formal erst nach der Unterzeichnung des Mietvertrages beginnt, vorgezogen.

Am **17.11.2022** wurde allen beteiligten Ämtern im Rahmen einer Bauantragskonferenz die Planung vorgestellt. Um einen Baubeginn im April 2023 zu ermöglichen, muss der Mietvertrag vor Erteilung einer endgültigen Baugenehmigung auf Grundlage einer Teilbaugenehmigung geschlossen werden. Der vollständige Bauantrag soll bis zum **31.01.2023** eingereicht werden.

Mit den Generalübernehmer Stehnke ist eine Bauzeit von 28 Monaten nach Eingang der Baugenehmigung, spätestens ab **30.06.2023**, vereinbart. Die Baufertigstellung ist damit auf den **30.10.2025** terminiert.

Die Kostensteigerungen seit der Kostenberechnung von 2021 sind im Wesentlichen durch folgende Umstände begründet:

- 1) Die Herstellungskosten für Bürogebäude, die bei der Kalkulation aus dem Jahr 2021 herangezogen wurden, sind laut Index des Statistischen Bundesamtes von 2021 (3. Quartal 2021 Index = 130,0 Basispunkte) bis zum vierten Quartal 2022 (Index 2022 = 157,2 Basispunkte) um 21 % gestiegen. Das ist in der Geschichte des Bundes ein einmaliger Wert. Hier bilden sich vor allem die Auswirkungen der Coronakrise und der Energiekrise in Folge des Ukrainekrieges ab.
- 2) In den Gesamtkosten sind jetzt Investitionen enthalten für Fotovoltaikanlagen und Geothermie-Wärmepumpen, die das Gebäude vollständig unabhängig von fossiler Energie betreiben können und somit zu erheblichen Einsparungen bei der Strom- und Wärmeversorgung in den folgenden Jahren führen werden.

Phase 2

Zum Übergang auf die Phase 2, der baulichen Umsetzung des Neubaus Polizeirevier Geestemünde, müssen folgende Voraussetzungen geschaffen werden:

- 1) Mietvertrag: Um die Finanzierung sicherstellen zu können, muss der Mietvertrag zwischen der Stägrund und der Seestadt Bremerhaven unterzeichnet werden. Die Miethöhe ergibt sich aus dem Prinzip der Kostenmiete und besteht neben dem Kapitaldienst (Annuität) aus

Verwaltungskosten in Höhe von 0,6 % der Investitionssumme p.a. und pauschalierte Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 1,2 % der Investitionssumme p.a. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten werden indexiert.

Für die Absicherung der Finanzierung fordern die Banken entweder eine Absicherung über den Eintrag in das Erbbaugrundbuch oder einen direkten, einredefreien Anspruch über den Mietvertrag an die Stadt. Dafür sind bestimmte Formansprüche notwendig, die im Mietvertrag berücksichtigt werden müssen. Zudem muss eine Lösung für die Absicherung der Finanzierung während der Bauzeit, wenn noch kein Mietgegenstand zur Verfügung steht, die für die Finanzierungspartner akzeptabel ist, gefunden werden.

- 2) Erbbaurechtsvertrag: Das Grundstück soll mit einem Erbbaurecht an die Stägrund vergeben werden. Um den Mietvertrag abschließen zu können, muss der Erbbaurechtsvertrag von Seestadt Immobilien zugunsten der Stägrund unterzeichnet werden.

Der am 01.02.2022 ermittelte städtische Gesamtfinanzierungsbedarf von insgesamt 42.380.000 € muss deutlich angepasst werden:

- Die Kostenschätzung, die der Verpflichtungsermächtigung aus dem Jahr 2022 zugrunde liegt, endete mit Gesamtbaukosten von 25.700.000 € brutto. Die Vorkosten in Höhe von 1.750.000 € wurden dabei nicht berücksichtigt. Die Herstellkosten steigen, einschließlich der Vorkosten und der Kostengleitklausel für mögliche Materialpreiserhöhungen beim Generalübernehmer, um 29 % auf 33.256.246 €.
- Bei den Finanzierungskosten in Höhe von 7.710.000 € wurde ursprünglich ein Zinssatz von 2,0 % zu Grunde gelegt. Die Finanzierungskosten steigen um 225 % auf jetzt 25.040.060,47 €, wobei ein Zinssatz von 4,5 % zugrunde gelegt ist.
- Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten in Höhe von 0,6 % bzw. 1,2 % wurden ursprünglich während der gesamten Laufzeit von 30 Jahren nicht indexiert. Bei den Kosten für Verwaltung und Instandhaltung wurde jetzt eine Indexierung von jährlich 1,5 % berücksichtigt.
- Gegenzurechnen sind die Einnahmen aus der Vermietung an die LfDI, die mit einer Gesamtsumme von 4.666.808,44 € berücksichtigt wurden.

Der städtische Gesamtfinanzierungsbedarf stellt sich wie folgt dar:

71.198 Mio € (Haushaltsstelle 6110/891 01)

Mit der Bereitstellung von Zahlungen von jährlich 2.373.267 € soll ab 2025 in den folgenden 30 Jahren (30 Jahre x 2.373.267 € = 71.198.010 €) dieser Betrag finanziert werden.

Um die Steigerung der Miethöhe abzumildern, wurden wesentliche Bereiche (Vertragslaufzeit und Finanzierung) zwecks Optimierung intensiv betrachtet:

- Bei der Mietlaufzeit wurde eine maximal mögliche Laufzeit von 30 Jahren - beginnend mit der Übergabe des Polizeireviers zum Oktober 2025 berücksichtigt. Zum Ende der regulären Mietzeit wird aufgrund der längeren Abschreibungsdauer ein Restbuchwert bei der Stägrund verbleiben, der die Grundlage ergänzender Regelungen im Erbbaurechtsvertrag bilden wird. Sollte nach Beendigung des Mietvertrages ein Überschuss in der Instandhaltungsrückstellung bestehen, wird dieser an die Stadt ausgekehrt.
- Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags wird auf 10 Jahre nach Ende des Mietvertrages begrenzt. Bei der betriebsüblichen Nutzungsdauer bzw. bei der Abschreibung des Polizeireviers werden 33 ^{1/3} Jahren zugrunde gelegt.
- Bei der Finanzierung ist eine direkte Finanzierung über die Stägrund mit der Absicherung über den Mietvertrag (Forfaitierung) die günstigste mögliche Finanzierungsmöglichkeit. Bei Immobilienfonds, die eine Investition in dieser Höhe tätigen und als wirtschaftlicher Eigentümer über 30 Jahre auftreten können, liegen mit ihren Renditeerwartungen von 6 – 8 % deutlich über dem Finanzierungsniveau, das die Stägrund anbieten kann. Für die Absicherung der Finanzierung ist in diesem Fall ein direkter, unbedingter und einredefreier Anspruch auf die Mietforderungen gegenüber der Stadt notwendig. Für die Problematik der Bauzeitfinanzierung wurde das sogenannte „Mogendorfer Modell“ zugrunde gelegt. Dabei werden entsprechend dem Baufortschritt gemeinsam Bautestate erstellt, die den Bautenstand wiedergeben und von der Stadt einredefrei gestellt werden. Der einredefreie Betrag wird anschließend in die Forfaitierung einbezogen und durch die finanzierenden Banken ausgezahlt.
- Mit der Landesbeauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit (LfDI) wird ein Untermietervertrag geschlossen. Dieser Vertrag wird mit Immobilien Bremen geschlossen werden. Die Mietfläche für das LfDI begrenzt sich auf das 4. Obergeschoss mit insgesamt 740 m². Das Mietangebot wurde beginnend mit 124.320 €/Jahr ausgesprochen. Die Mietflächen stehen grundsätzlich der Stadt Bremerhaven zur Verfügung, die Mieteinnahmen aus dem Vertragsverhältnis mit der LfDI werden der Stadt Bremerhaven im Hauptmietvertrag gutgeschrieben.

In der endgültigen Miethöhe wird sowohl bei den Herstell- als auch bei den Finanzierungskosten der tatsächlich erreichte Wert als Berechnungsgrundlage einfließen.

Um einen Baubeginn im April 2023 zu gewährleisten, müssen Planungs- und vorbereitende Bauleistungen aus der eigentlichen Projektphase 2, die erst nach der Mietvertragsunterzeichnung beginnt, vorgezogen werden. Die Finanzierung der für die Projektphase 1 auflaufenden Vorkosten wurde durch den Beschluss des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 15.03.2021 in Höhe von maximal 1.750.000 € aufgeteilt auf die Haushaltsjahre 2022 und 2023 abgedeckt. Diese Mittel reichen

allerdings nicht aus, um den Vorgriff auf die Projektphase 2 vollständig zu decken und müssen um 1.000.000 € erhöht werden, um eine Einstellung der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen durch den Generalunternehmer bis zur Unterzeichnung des Mietvertrages und damit ein Zeitverzug von rund 6 Monaten zu verhindern. Eine entsprechende Vertragsergänzung wird erstellt.

Bremerhaven, den 13.02.2023

Neubau Polizeirevier Geestemünde Landesbeauftragte für Datenschutz und informationsfreiheit		(LfDI)	2021	2023	
Flächen					
Polizeirevier	BGF m2		4.247	4.364	
LfDI	BGF m2		891	932	
Technikgeschoss 5.OG	BGF m2		540	569	
Gesamt Bruttogeschoßfläche	BGF m2		5.678	5.865	3%
Herstellungskosten					
Grundstückskosten			0,00 €	0,00 €	
Baukosten Auftrag Generalübernehmer			25.700.000,00 €	28.951.246,00 €	
			25.700.000,00 €	28.951.246,00 €	13%
Zusätzliche Wärmepumpe für Spitzenlast			0,00 €	135.000,00 €	
Kostensteigerungen durch Materialpreiserhöhungen	10%		0,00 €	2.895.000,00 €	
Übernahme Ausstattung "Stadtplatz" durch Stadt			0,00 €	-475.000,00 €	
			25.700.000,00 €	31.506.246,00 €	
Baukosten Overhead			0,00 €	1.750.000,00 €	
Gesamt Herstellkosten			25.700.000,00 €	33.256.246,00 €	29%
Finanzierung					
		Zins			
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2021	25.700.000,00 €	2,00%	7.710.000,00 €		
Vorfinanzierung	1.750.000,00 €	0,00%	0,00 €		
	27.450.000,00 €		7.710.000,00 €		
Darlehen Zinsen 30 Jahre / 2023	30.506.246,00 €	4,50%		23.819.810,63 €	
Bauzeitfinanzierung		4,00%		1.220.249,84 €	
Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)	2023 625.000,00 €	0,00%		0,00 €	
	2024 1.125.000,00 €	0,00%		0,00 €	
	2025 1.000.000,00 €	0,00%		0,00 €	
Gesamt Finanzierungskosten	33.256.246,00 €			25.040.060,47 €	225%
Mietberechnung					
1.1. Zinsen Darlehen			7.710.000,00 €	25.040.060,47 €	
2.1. AFA auf Baukosten (Tilgung)		3,33%	25.710.000,00 €	30.506.246,00 €	
3.1. Verwaltungskosten		0,60%	3.855.000,00 €	5.856.034,51 €	* indexiert
4.1. Instandhaltungskosten		1,20%	9.252.000,00 €	11.712.068,04 €	* indexiert
5.1. Grundsteuer		0,42%	0,00 €	0,00 €	
6.1. Vereinbarte Leistungen vor Nutzung des Mietobjektes (mietmindernd)				2.750.000,00 €	
7.1. Einnahmen aus Untervermietung LfDI			-4.147.200,00 €	-4.666.808,58 €	* indexiert
Städtischer Finanzierungsbedarf			42.379.800,00 €	71.197.600,44 €	
8.1. Restbuchwert nach 30 Jahren				3.050.624,60 €	