

**Vorlage  
für die Sitzung  
der städtischen Deputation  
für Soziales, Kinder und Jugend  
am 06.06.2013**

**Anmietung eines Gebäudes für das Jobcenter, Geschäftsstelle Nord**

**A. Problem**

Die Geschäftsstelle Bremen Nord des Jobcenter Bremen ist mit ca. 140 Mitarbeiter/innen auf 4 Standorte verteilt. Bereits bei der Einrichtung der BAGIS im Jahr 2005 wurde ein stadtteilbezogenes Geschäftsstellenkonzept umgesetzt, wie es ähnlich auch für die Sozialzentren des Amtes für Soziale Dienste gilt. Lediglich in Bremen Nord war kein entsprechendes Gebäude für eine Unterbringung der gesamten Geschäftsstelle zu finden. Deshalb wurde als Notlösung eine Aufteilung auf 4 Gebäude vorgenommen. Dieser Umstand einer „Notlösung“ dauert bis heute an.

Hinzu kommt, dass von den 4 Gebäuden in Blumenthal, Vegesack und Burglesum 3 Gebäude nur bedingt für eine Nutzung mit hohem Publikumsverkehr geeignet sind. Die Wartebedingungen für Besucherinnen und Besucher sind der heutigen Zeit nicht mehr angemessen. Darüber hinaus sind die Gebäude nicht barrierefrei gestaltet. Lediglich in Blumenthal kann das Erdgeschoss barrierefrei erreicht werden. Zudem ist von der Stadtgemeinde Bremen beabsichtigt, die Liegenschaft in Vegesack (Gerhard-Rohlfs-Str. 48a) zu privatisieren. Dieses Gebäude müsste also freigezogen werden.

**B. Lösung**

Konzentration der 4 Standorte an zentraler Stelle, die geeignet ist, die o.g. Notlösung zu beenden. Immobilien Bremen wurde daher mit der Suche sowohl geeigneter vorhandener als auch zu bebauender Standorte beauftragt.

Die Prüfung des Jobcenters Bremen ergab, dass unter Berücksichtigung insbesondere von Lage, Erreichbarkeit, Gestaltungsmöglichkeit, Wirtschaftlichkeit und zeitnaher Umsetzung die Errichtung eines passgenauen Neubaus an der Hermann-Fortmann-Str. 24 die beste Lösung für Kundinnen und Kunden sowie der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Jobcenters im Stadtbezirk Bremen Nord darstellt. Das Grundstück befindet sich in einer zentralen Lage des Geschäftsstellenbezirks, ist an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend angebunden (Bahnhof, Busbahnhof) und befindet sich auch in zentraler Lage für die Mehrzahl der Kundinnen und Kunden des Jobcenters Bremen Nord. Die Wegezeiten aus Randlagen des Bezirks sind aufgrund der guten Anbindung ebenfalls kurz. Durch die Erstellung eines Neubaus können den Kundinnen und Kunden angemessene Raumverhältnisse geboten werden. Die so mögliche Berücksichtigung organisatorischer Belange führt zu einer optimierten Umsetzung aller anfallenden Aufgaben und damit zu einer erhöhten Kundenzufriedenheit beim betroffenen Personenkreis.

Andere Möglichkeiten in Blumenthal, Vegesack und Aumund wurden geprüft und verhandelt. Sowohl beim Standort als auch beim möglichen Zuschnitt wären erhebliche Einschränkungen entstanden.

Das Grundstück Hermann-Fortmann-Str. befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Um einen Neubau auf dem Grundstück in der Hermann-Fortmann-Str. 24 zu realisieren, wird vorgeschlagen, Immobilien Bremen zu beauftragen, eine Ausschreibung für ein Investorenmodell zu fertigen und diese durchzuführen. Dies bedeutet, dass das Grundstück in der Hermann-Fortmann-Str. an einen Investor/Bauträger verkauft wird und dieser eigenverantwortlich einen Bürokomplex für das Jobcenter Bremen errichtet. Die Stadtgemeinde Bremen mietet die Neubauf Flächen für die Zwecke des Jobcenters zurück. Der Investor vermietet die Flächen für einen Zeitraum von 15 Jahren an die Freie Hansestadt Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen. Nutzerin ist dann die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, welche im Auftrag des Jobcenters tätig wird, welches dann dort seine Repräsentanz in Bremen-Nord konzentrieren kann.

Die Fertigstellung wird zum 31.12.2015 angestrebt.

Die Stadtgemeinde Bremen stimmt der vorgenannten Investorenlösung dann zu, wenn sie für Bremen einen wirtschaftlichen Vorteil gegenüber einer Realisierung des Projekts in Eigenregie darstellt. Die Wirtschaftlichkeit des Investorenmodells kann nur anhand von konkreten Angeboten nachgewiesen werden. Deshalb soll die Grundstücksausschreibung mit Bauverpflichtung und Rückanmietung durch die Stadtgemeinde Bremen durchgeführt werden. Aus Sicht der Bundesagentur und der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen kommt eine Realisierung des Bauvorhabens als Eigenfinanzierung wegen fehlender Investitionsmittel nicht in Frage. Nach aktueller Zeitplanung muss die Ausschreibung im Juni 2013 veröffentlicht werden, um Fertigstellung des Neubaus zum 31.12.2015 zu realisieren.

Über die beschriebenen Vorteile hinaus ermöglicht der Vorschlag auch die Realisierung von verschiedenen Synergieeffekten, die bei der räumlichen Zusammenführung der bestehenden Standorte entstehen. Darüber hinaus besteht für die Freie Hansestadt Bremen dann die Möglichkeit, die im bremischen Eigentum befindlichen frei werdenden Standorte anderweitig zu nutzen oder zu veräußern.

### **C. Alternativen**

Keine.

### **D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Gender Prüfung**

Für die Kalkulation der voraussichtlich zu erwartenden Miete bei einem 15-Jahres-Mietvertrag und einer angenommenen Mietfläche von rd. 3.600 qm errechnete Immobilien Bremen eine Mindestmiete von € 520.000 und eine Maximalmiete von € 576.000 pro Jahr.

Durch die Anmietung des Neubaus erhöhen würden sich die voraussichtlichen Mietkosten trotz Flächenreduzierung von 15,3% demnach um € 305.000 bis € 361.000 jährlich erhöhen. Aufgrund des reduzierten Energieaufwandes und weiteren Einsparmöglichkeiten (z.B. ist nur noch ein Sicherheitsdienst erforderlich) sinken die kalkulierten Neben- und Bewirtschaftungskosten um rd. € 131.000. Die Nettomehrausgaben würden damit im Verhältnis zu den aktuell 4 vorhandenen Gebäuden um € 74.000 bis € 130.000 steigen.

Den Hauptanteil (84,8%) der Mehrausgaben trägt der Bund. Der kommunale Finanzierungsanteil von 15,2% der Mehrausgaben von rd. € 11.300 bis 19.800 jährlich ist vom Ressort Soziales, Kinder, Jugend und Frauen innerhalb des Eckwertes zu tragen. Angesichts der Verbesserungen, die sich für die Kundinnen und Kunden sowie die Aufgabenwahrnehmung allgemein ergeben, sind diese Ausgaben vertretbar. Darüber hinaus ergeben sich für die 3 kommunalen Ge-

bäude Gerhard-Rohlf's-Str. 48a, Landrat-Christians-Str. 107 und Hindenburgstr. 61 Verkaufserlöse, die bei einer Gesamtbetrachtung für die Stadtgemeinde Bremen zu berücksichtigen sind.

Aktuell werden 3 der 4 Gebäude von der Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen betreut. Die Mietkosten dieser 3 kommunal betreuten Gebäude belaufen sich auf rd. € 190.000,- jährlich. Durch die Anmietung des Neubaus erhöhen sich die jährlichen Mietkosten im Kapitel 3493 auf 576.000. Für die möglichen Mehrausgaben von max. 386.000 € ist eine Verpflichtungsermächtigung mit Abdeckung in 2016 im Kapitel 3493 zu beantragen. Diese Verpflichtungsermächtigung ist wegen der haushaltstechnischen Abwicklung der Gebäudebetreuung durch die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen erforderlich. Eine Refinanzierung erfolgt durch das Jobcenter Bremen als Nutzer. Tatsächlich ist nur der kommunale Finanzierungsanteil von 15,2%, also maximal € 19.800, vom Ressort Soziales, Kinder, Jugend und Frauen zu tragen. Angesichts der Verbesserungen für die Aufgabenwahrnehmung und der Nutzungsmöglichkeiten von frei werdenden Flächen wird dieser Betrag für vertretbar gehalten.

Personalwirtschaftliche oder geschlechtsspezifische Belange kommen unmittelbar nicht zum Tragen.

#### **E. Beteiligung / Abstimmung**

Die Maßnahme wird von der Träger-Versammlung des Jobcenters Bremen gE voraussichtlich im Umlaufverfahren bis zum 31.05.2013 beschlossen.

Die Vorlage ist abgestimmt mit

- dem Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
- der Senatorin für Finanzen

#### **F. Beschlussvorschlag**

1. Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend nimmt den Sachstand zur Kenntnis.
2. Die städtische Deputation für Soziales, Kinder und Jugend stimmt dem vorgeschlagenen Verfahren einschließlich der Verpflichtungsermächtigung zu und ermächtigt die Senatorin für Soziales, Kinder, Jugend und Frauen, die verwaltungsmäßige Umsetzung durchzuführen.