

Mitteilung des Senats

Wie sanierungsbedürftig sind die Immobilien der Bremer Polizei?

Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der CDU
vom 1. September 2020

„Wie sanierungsbedürftig sind die Immobilien der Bremer Polizei?“

Die Fraktion der CDU hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Die städtischen Immobilien, die von Immobilien Bremen verwaltet werden, befinden sich oftmals in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Das gilt beispielsweise für die Bremer Sportanlagen oder auch die Schulgebäude. Meistens handelt es sich bei den von Bremer Behörden angemieteten Flächen auch um Eigentum von Immobilien Bremen. Die Polizei Bremen zählt ebenfalls zu den Nutzern der Immobilien von IB. Vor mittlerweile 3 Jahren verkündete der Bremer Innensenator, dass er den Standort der Bereitschaftspolizei in Huckelriede für nicht mehr sanierungsfähig hält und er daher einen neuen Standort für die Bereitschaftspolizei anstrebt. Seither ist jedoch, zumindest nach außen hin, nichts passiert. Darüber hinaus gibt es weitere Polizeistandorte, die stark sanierungsbedürftig sind und es bisher weder einen Plan für eine Sanierung, geschweige denn das Geld für die Sanierungsarbeiten gibt. Für eine verlässliche Personalplanung und Zukunftsorientierung muss es jedoch auch genügend und geeigneten Platz für die neuen Polizeibeamten und Beamtinnen und vor allem gut ausgestattete Wachen und Reviere geben, um für die Polizei einen angemessenen Ort zum Arbeiten zu gewährleisten. Darüber hinaus spielt der Zustand für Arbeitseffektivität und Arbeitsmotivation eine wichtige Rolle.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

1. Welche Polizeistandorte in Bremen befinden sich in Liegenschaften von Immobilien Bremen?
2. Wie hoch ist der finanzielle Sanierungsstau all dieser Immobilien insgesamt?
 - a) Welche Schäden liegen an den einzelnen Standorten vor?
 - b) Inwieweit können einzelne Wachen gar nicht mehr genutzt werden aufgrund ihrer Sanierungsbedürftigkeit?
3. Inwiefern entsprechen alle Bremer Polizeistandorte noch den modernen Anforderungen und Standards bspw. hinsichtlich Sanitäranlagen, Versorgung, Materialräume, Aufenthaltsräume, Gebäudetechnik etc.?

- a) Wie ist der bauliche Zustand der einzelnen Polizeistandorte hinsichtlich der Fenster, Böden, Wände usw.?
- b) An welchen Standorten gibt es zusätzlichen Bedarf an Räumen, Sport-Infrastruktur, Aufenthaltsräume etc.?
4. Inwieweit gibt es eine Sanierungsliste inkl. Prioritätenliste für die von der Bremer Polizei genutzten Immobilien? Welche Priorität hat die Sanierung von Polizeigebäuden im Verhältnis zu Bau- und Sanierungsvorhaben anderer öffentlicher Bauten (Schulen, Kita, Verwaltung etc.)? Wie werden hier Prioritäten ggf. festgelegt?
5. Welche Polizeistandorte sollen perspektivisch aufgegeben werden und warum? Welche sollen im Gegenzug oder darüber hinaus geschaffen werden und warum?
6. Inwiefern kommt es für den Senat in Betracht eigene Immobilien für die Bremer Polizei anzuschaffen?
7. Welche Immobilien, die von der Bremer Polizei genutzt werden, sollen in den Jahren 2020 und 2021 noch saniert werden?
- a) Welche Kosten werden dabei ca. entstehen?
- b) Sind diese Kosten im aktuellen Haushalt hinterlegt?
- c) Wann ist mit der Fertigstellung der einzelnen Projekte zu rechnen?
- d) Wer führt die Sanierungen aus? Inwieweit ist die planerische und ausführende Rolle auf Immobilien Bremen beschränkt? Kommen zur Beschleunigung des Verfahrens andere Träger in Betracht?
8. Wie weit ist die Planung bei dem Gelände der Bereitschaftspolizei in Huckelriede?
- a) Inwiefern gibt es weiterhin die Überlegung die Bereitschaftspolizei an einen anderen Ort zu verlegen und gibt es schon einen möglichen neuen Standort?
- b) Wann soll ggf. mit den Bauarbeiten begonnen werden und wie lange wird es ca. dauern?
- c) Inwiefern wird es an dem jetzigen Standort der Bereitschaftspolizei in absehbarer Zeit Wohnungsbau geben?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Welche Polizeistandorte in Bremen befinden sich in Liegenschaften von Immobilien Bremen?

Es befinden sich 18 Standorte in den Liegenschaften des Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT), in der Verwaltung der Immobilien Bremen AöR. Hiervon befinden sich im Planbezirk Nord 5 Standorte, im Süden und Osten je 4 Standorte, im Westen 3 Standorte und in Mitte 2 Standorte.

2. Wie hoch ist der finanzielle Sanierungsstau all dieser Immobilien insgesamt?

Die Grundlage für die strategische Planung der Bauprogramme ist die im dreijährigen Turnus stattfindende Zustandsbewertung-Bau (ZuBau) aller Bestandsgebäude von Immobilien Bremen. Bei ZuBau handelt es sich um ein Werkzeug zur Bewertung des Gebäudebestandes, welches u.a. zur strategischen Planung der Bauprogramme herangezogen wird. Dabei wird der Gebäudezustand durch Inaugenscheinnahme bewertet. Betrachtet werden einzelne Bauteile, wie z.B. Dach, Fassade, Fenster und technische

Anlagen. Für die von der Polizei genutzten SVIT-Gebäude ergibt sich hiernach zunächst ein Sanierungsbedarf von rd. 21 Mio. EUR aus den Zustandsbewertungen. Eine detaillierte Erfassung des Sanierungsstaus der Gebäude der Stadt und des Landes Bremen und somit auch der polizeilich genutzten Immobilien werden so nicht durchgeführt. Die detaillierten Kostenbewertungen werden erst im Planungsprozess individuell für die einzelnen Gebäude mit einer Entscheidungsunterlage ermittelt. Die Polizeigebäude sind im Durchschnitt aller Bestandsgebäude in Bremen in einem vergleichbaren Zustand.

a. Welche Schäden liegen an den einzelnen Standorten vor?

Der bezifferte Sanierungsstau besteht überwiegend an den Bauteilen Fenster, Dach, Fassade und bei den technischen Einrichtungen.

b. Inwieweit können einzelne Wachen gar nicht mehr genutzt werden aufgrund ihrer Sanierungsbedürftigkeit?

Alle Liegenschaften der Bremer Polizei können genutzt werden.

3. Inwiefern entsprechen alle Bremer Polizeistandorte noch den modernen Anforderungen und Standards bspw. hinsichtlich Sanitäranlagen, Versorgung, Materialräume, Aufenthaltsräume, Gebäudetechnik etc.?

Der Zustand der Bremer Polizeistandorte im Einzelnen ist sehr unterschiedlich, wie der anderer öffentlicher Gebäude auch. Die Fremdanmietungen oder im Laufe der Zeit (teil-)sanierten oder modernisierten SVIT-Gebäude entsprechen den geforderten und zeitgemäßen Anforderungen. Der größte Handlungsbedarf besteht bei einer Reihe von schon seit langem genutzten Polizeistandorten des SVIT, da hier insbesondere energetische und technische Modernisierungen erforderlich sind. Die Nutzung der Polizeigebäude ist jedoch flächendeckend gegeben und derzeit nicht gefährdet.

a. Wie ist der bauliche Zustand der einzelnen Polizeistandorte hinsichtlich der Fenster, Böden, Wände usw.?

In den alten und unsanierten Standorten, wie z.B. Bereitschaftspolizei Huckelriede am Niedersachsendamm, Polizeikommissariat Ost II (Osterholzer Heerstraße), Polizeireviere Hemelingen (Christernstraße), Steintor (Hoyaer Straße), Huchting (Franz-Löbert-Platz), Lesum (Hindenburgstraße) Vegesack (Kirchheide) und Blumenthal (Heidbleek), ist der Zustand teilweise stark sanierungsbedürftig.

b) An welchen Standorten gibt es zusätzlichen Bedarf an Räumen, Sport-Infrastruktur, Aufenthaltsräume etc.?

Die Umsetzung der Polizeireform und die avisierte Personalaufstockung macht eine räumliche Neuausrichtung der Polizei notwendig.

Die größten Bedarfe ergeben sich an den beiden Großstandorten Polizeipräsidium Vahr und Bereitschaftspolizei Huckelriede und im Bereich der für die Zukunft geplanten regionalen Polizeikommissariate.

Herauszustellen sind im Präsidium fehlende allgemeine Büroräume, Laborräume für die Kriminaltechnische Untersuchung sowie die erforderliche Modernisierung des Polizeigewahrsams und der zentralen Polizeitechnik. In der Bereitschaftspolizei gibt es, neben einem Mehrbedarf an Büroräumen, einen Bedarf an Unterrichts- und Sporträumen für die Ausbildung und an Funktionsräumen für die Bereitschaftszüge. Außerdem fehlen zusätzliche geschützte Unterbringungsmöglichkeiten für Fahrzeuge und Logistik.

Die künftigen sechs regionalen Polizeikommissariate (PK) dienen einer qualitativen Verbesserung des Bürgerservice und der regionalen Polizeiarbeit in Bremen. Die Umsetzungsplanungen sind am weitesten in den Bereichen Nord (Haven Höövt) und West (BSAG-Depot) vorangeschritten. Für die übrigen PK-Standorte Süd, Mitte und insbesondere Ost sind entsprechende Planungen aufgenommen worden.

4. Inwieweit gibt es eine Sanierungsliste inkl. Prioritätenliste für die von der Bremer Polizei genutzten Immobilien? Welche Priorität hat die Sanierung von Polizeigebäuden im Verhältnis zu Bau- und Sanierungsvorhaben anderer öffentlicher Bauten (Schulen, Kita, Verwaltung etc.)? Wie werden hier Prioritäten ggf. festgelegt?

Die Listen zum Gebäudesanierungsprogramm werden grundsätzlich für die Gebäude aller Ressorts gemeinsam aufgestellt. Hieraus können als Arbeitshilfe Auszüge für einzelne Ressorts oder Bereiche erstellt werden.

Die Priorität einer Gebäudesanierung ergibt sich u.a. aus der Bewertung des Gebäudezustandes, dem Sanierungsfahrplan und der Datenerhebungen zu den Themen Schadstoffe, baulicher Brandschutz und Tragwerk. Dabei gelten für Prioritätenliste für die von der Bremer Polizei genutzten Immobilien die gleichen Kriterien wie für andere öffentliche Gebäude.

Die Prioritäten der zu sanierenden Polizeigebäude, wie für alle anderen SVIT-Gebäude, werden vom Senat im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms jährlich festgesetzt.

5. Welche Polizeistandorte sollen perspektivisch aufgegeben werden und warum? Welche sollen im Gegenzug oder darüber hinaus geschaffen werden und warum?

Das Polizeirevier Woltmershausen zieht in die neu angemietete Liegenschaft in der Dötlinger Straße. Die Sanierung des Revierstandortes hatte sich als nicht wirtschaftlich herausgestellt.

Der PK-Standort West soll Anfang 2023 im Neubau am BSAG-Depot realisiert werden. An den alten Revierstandorten Findorff, Walle und Oslebshausen verbleiben nur noch die Kontaktpolizist*innen und die Verkehrssachbearbeiter*innen. Die Nachnutzung des Polizeireviers Gröpelingen durch die Wasserschutzpolizei wird derzeit geprüft.

Der PK-Standort Nord soll nach derzeitigem Planungsstand Mitte 2023 in einem neu zu errichtenden Gebäude auf dem Areal Haven Höövt in Vegesack entstehen. Dies hat funktionale und personelle Auswirkungen auf die Reviere Blumenthal und Lesum, hier verbleiben perspektivisch nur die Kontaktpolizist*innen und der/die Verkehrssachbearbeiter*in. Das Polizeirevier Vegesack wird zu Gunsten des neuen PK-Nord Standorts aufgegeben. Der Umzug des Polizeireviers Blumenthal in das ehemalige Rathaus Blumenthal wird mit Priorität geprüft.

Der PK-Standort Mitte am Wall ist u.a. aufgrund der geplanten Einbahnstraßenregelung am Wall perspektivisch an einen anderen, strategisch besser geeigneten Standort zu verlegen.

6. Inwiefern kommt es für den Senat in Betracht eigene Immobilien für die Bremer Polizei anzuschaffen?

Ein Großteil der bestehenden Polizeiflächen befinden sich im Eigentum des SVIT. Die zusätzlichen Flächenbedarfe werden derzeit vorrangig über Fremdanmietungen in vorhandenen oder neu zu errichtenden Immobilien gedeckt, da sich diese im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen als bevorzugte Alternative darstellen.

Grundsätzlich ist der Entscheidungsprozess im Rahmen der Richtlinien für die Planung und Durchführung für Baumaßnahmen (RLBau) geregelt. Folgender Verfahrensablauf wird angewendet:

Im Falle der Bedarfsmeldung des Nutzers/Ressorts Inneres analysiert der Eigentümervertreter/Immobilien Bremen AöR mit seinem Portfoliomanagement den Bestand entsprechend der vorgelegten Ziele beider Parteien und leitet hieraus Grundlagen für die Entscheidung über die zu bevorzugende Bedarfsdeckungsvariante ab. Soweit keine Bedarfsdeckung ganz ohne Baumaßnahmen möglich ist, schließt sich an die Portfolioanalyse die Phase der Nutzungs- und Vorplanungskonzeption an. Mit diesen Informationen ist dann die Entscheidung über die zu bevorzugende Bedarfsdeckungsvariante (Neubau, Umbau, Erweiterung, Sanierung, Ankauf, Anmietung) möglich.

7. Welche Immobilien, die von der Bremer Polizei genutzt werden, sollen in den Jahren 2020 und 2021 noch saniert werden?

Immobilien Bremen bearbeitet zurzeit 22 Sanierungs- und Bauunterhaltungsprojekte für das Ressort Inneres, Teilbereich Polizei.

Zu den Projekten des Gebäudesanierungsprogramms, die noch in 2020 und 2021 begonnen werden sollen, zählen die Sanierung des Blocks IX auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei in Huckelriede sowie des Steintorreviers. Des Weiteren laufen derzeit die Planungen (Erstellung ES-Bau) für die Sanierung des Block I auf dem Gelände der Bereitschaftspolizei in Huckelriede sowie Bestandsaufnahmen und Machbarkeitsstudie für weitere Blöcke.

a) Welche Kosten werden dabei ca. entstehen?

Das Kostenvolumen für die laufenden Sanierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen in den Jahre 2020 und 2021 beträgt ca. 4,5 Mio. Euro.

b) Sind diese Kosten im aktuellen Haushalt hinterlegt?

Für die dargestellten laufenden Sanierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen sind die Kosten im aktuellen Haushalt bzw. im Gebäudesanierungsprogramm hinterlegt.

c) Wann ist mit der Fertigstellung der einzelnen Projekte zu rechnen?

Von den oben genannten 22 Projekten befinden sich 11 Projekte in der Baudurchführung. Davon werden 10 in 2020 und ein Projekt in 2021 fertiggestellt sein. Weitere Projekte befinden sich im Planungsprozess. Die Termine können erst nach Vorliegen der entsprechenden Entscheidungsunterlagen, Klärung der Finanzierung und Bereitstellung der Mittel im Haushalt verbindlich genannt werden.

d) Wer führt die Sanierungen aus? Inwieweit ist die planerische und ausführende Rolle auf Immobilien Bremen beschränkt? Kommen zur Beschleunigung des Verfahrens andere Träger in Betracht?

Die Sanierungsprojekte werden von den operativen Bauabteilungen der Immobilien Bremen AöR ausgeführt.

Als zentraler Dienstleister ist Immobilien Bremen als öffentliches Unternehmen in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts für die meisten öffentlich genutzten Grundstücke und Gebäude der Freien Hansestadt Bremen zuständig, insbesondere für die Liegenschaften in den Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT). In dieser

Funktion nimmt sie die Eigentümerversammlung für über 2.000 Immobilien der Freien Hansestadt Bremen wahr, die sie zu einem großen Teil an die Ressorts bzw. deren Ämter und Dienststellen vermieten.

Die Beantwortung der Frage zu den anderen Trägern ergibt sich aus dem vorherigen Absatz und ist auch darin begründet, dass es sich um Spezialimmobilien handelt, die u.a. aufgrund von Sicherheitsstandards ein entsprechendes Fachwissen erfordern. Aus diesen Gründen ist Immobilien Bremen AöR für die Sanierungsaufgaben öffentlicher Gebäuden im Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT) zuständig.

8. Wie weit ist die Planung bei dem Gelände der Bereitschaftspolizei in Huckelriede?

a. Inwiefern gibt es weiterhin die Überlegung die Bereitschaftspolizei an einen anderen Ort zu verlegen und gibt es schon einen möglichen neuen Standort?

Der Senator für Inneres hat sich im Herbst 2019 aufgrund einer Machbarkeitsstudie, die die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung und Erweiterung des Bereitschaftspolizeistandes in Huckelriede nachgewiesen hat, für den Verbleib der Polizei am Standort Huckelriede ausgesprochen. Das Liegenschaftsmanagement der Polizei erarbeitet zurzeit in Abstimmung mit der Immobilien Bremen ein langfristiges Liegenschaftskonzept mit Darstellung der notwendigen und sukzessiven Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

b) Wann soll ggf. mit den Bauarbeiten begonnen werden und wie lange wird es ca. dauern?

Dazu kann erst nach Vorliegen des Liegenschaftskonzepts etwas gesagt werden. Erste Sanierungsmaßnahmen, z.B. des Block IX, werden aber bereits zeitnah begonnen werden.

c) Inwiefern wird es an dem jetzigen Standort der Bereitschaftspolizei in absehbarer Zeit Wohnungsbau geben?

Es ist derzeit kein alternativer Standort vorstellbar, sodass die Liegenschaft nicht für den Wohnungsbau aufgegeben werden kann.

Beschlussempfehlung: