Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Landtag 10. Wahlperiode, 1979-80

01.03.1982 - Drucksache 10/785

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Landtag
10. Wahlperiode

Drucksache 10 / 785

Kleine Anfrage der Fraktion der CDU vom 11. Februar 1982

Verlegung der Dienststelle des Senators für das Bauwesen

Wir fragen den Senat:

1. Muß die Stadtgemeinde Bremen bzw. das Land Bremen auch noch nach dem Auszug der Dienststelle des Senators für das Bauwesen aus dem Gebäude Wachtstraße 30/31 weiterhin Miete für die früher genutzten zwei Obergeschosse zahlen?

   Wenn ja, wie hoch ist diese Miete monatlich?

   Für welchen Zeitraum nach dem Auszug war bzw. ist die Miete noch zu zahlen? Was ist der Grund für das Andauern der Mietzahlungen?

2. Wie groß waren die für die Dienststelle des Senators für das Bauwesen in den Gebäuden

   Am Dom 5 A
   Balgebrückstraße 3—5
   Rembertiring 19
   Wachtstraße 30/31

   gemieteten Flächen und die hierfür gezahlte Monatsmiete insgesamt und pro Quadratmeter im Durchschnitt?

   Wie verhielt sich das Verhältnis von Brutto- zu Nettonutzfläche (nur Büroflächen) in den gemieteten Räumen?

3. Wie groß ist die für die Dienststelle des Senators für das Bauwesen im Gebäudekomplex Ansgaritorstraße 2 angemietete Fläche und die hierfür zu zahlende Miete monatlich absolut und pro Quadratmeter?

   In welchem Verhältnis stehen Bruttofläche und Nettonutzfläche in dem neuen Gebäude?

4. Hat die Stadtgemeinde Bremen bzw. das Land Bremen für die Anmietung der neuen Diensträume für die Dienststelle des Senators für das Bauwesen im Gebäudekomplex Ansgaritorstraße 2 eine Maklercourtage an eine Maklerfirma bzw. an einen Makler gezahlt?

   Wie hoch war die gezahlte Maklercourtage insgesamt, welcher Berechnungsmodus lag ihr zugrunde?

   Woraus ergab sich die sachliche Notwendigkeit und woraus die rechtliche Verpflichtung für diese Zahlung?

Kudella, Neumann und Fraktion der CDU

Dazu

Antwort des Senats vom 1. März 1982

Zu Frage 1:

Nach Auszug der Dienststelle des Senators für das Bauwesen Mitte November 1981 aus dem Gebäude Wachtstraße 30/31 mußte noch für den Monat Dezember für das 2. Obergeschoß Miete gezahlt werden, und zwar 2804,25 DM. Die Verpflichtung zur Mietzahlung ergab sich aus dem Mietvertrag.

Nach dem Mietvertrag war eine Kündigung mit halbjähriger Kündigungsfrist jeweils zum 30. Juni möglich. Eine Kündigung Ende 1980 zum 30. Juni 1981 hat das Liegenschaftsamt nicht ausgesprochen, weil der tatsächliche Einzugstermin noch nicht feststand und die Nutzung der Räume durch den Senator für das Bauwesen ohne rechtliche Grundlage nicht verantwortet werden konnte. Das Liegenschaftsamt hat daher das Mietverhältnis fristgerecht zum 30. Juni 1982 gekündigt. Es ist dem Liegenschaftsamt aber gelungen, für das 1. Obergeschoß bereits ab Dezember 1981 und das 2. Obergeschoß ab Januar 1982 einen Nachmieter zu stellen. Dadurch war es dem Liegenschaftsamt möglich, das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden. Auf diese Weise konnten weitere Aufwendungen für Mieten vermieden werden.

Grundsätzlich besteht bei der Kündigung von Mietverträgen für öffentliche Gebäude das Problem, den tatsächlich möglichen Umzugstermin mit dem vertraglich vorgesehenen Ende des Mietvertrages in Übereinstimmung zu bringen. Auch hier hatte das Liegenschaftsamt abzuwägen, ob es sachgerechter ist, den Vertrag vor dem Umzugstermin zu beenden mit der Hoffnung, ihn auf den Zeitpunkt des tatsächlichen Umzugs verlängern zu können, oder ihn erst nach diesem Termin zu lösen — verbunden mit der Hoffnung, Nachmieter für die vorzeitige Nutzung des Gebäudes zu finden.

Es kann immer erst im nachhinein festgestellt werden, ob die getroffene Entscheidung zu einem guten Ergebnis geführt hat.

Zu Frage 2:

Die vom Senator für das Bauwesen vor Bezug des Gebäudes Ansgaritorstraße 2 genutzten Flächen beliefen sich auf

Am Dom 5a	—	2521 qm
Balgebrückstraße 3/5	—	672 qm
Rembertiring 19	—	370 qm
Wachtstraße 30/31	—	322 qm
		3885 qm

Das Gebäude Am Dom 5a ist bremisches Eigentum. Die Mieten für die drei übrigen Dienstgebäude beliefen sich zum Zeitpunkt des Auszuges auf insgesamt DM 13 022,50 monatlich. Der monatliche Mietpreis pro qm betrug im Durchschnitt 9,55 DM (Balgebrückstraße 7,10 DM, Rembertiring 7,15 DM, Wachtstraße 17,42 DM). In den vier vom Senator für das Bauwesen genutzten Dienstgebäuden betrug

die Bruttonutzfläche	3885 qm,
die Nettonutzfläche	2757 qm.

Als Nettonutzfläche wurden gerechnet die unmittelbar für die Aufgabenerfüllung des Senators für das Bauwesen genutzten Flächen einschließlich der Flächen für Sitzungszimmer, Registratur, Post- und Vervielfältigungsdienst usw. Nicht mitgerechnet wurden Flure, Treppenhäuser sowie Flächen für Sanitärzwecke, Haustechnik, Boden- und Kellerräume.

Zu Frage 3:

Im Dienstgebäude des Senators für das Bauwesen Ansgaritorstraße 2 beträgt

die Bruttonutzfläche	4521 qm,
die Nettonutzfläche	2910 qm.

In der Bruttonutzfläche sind 50 v.H. (348 qm) der Flächen der Kantine und des Ansgaritor-Saales enthalten. Die andere Hälfte ist den Flächen des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung zugerechnet worden.

Die Miete betrug bei Einzug in das neue Dienstgebäude 79 784,— DM monatlich (17,65 DM/qm).

Hinzu kommt für bauliche Sonderleistungen wie z. B. Kantine, Ansgaritor-Saal, Zentrale Vervielfältigungsstelle eine monatliche Sondermiete von 10 238,— DM (2,26 DM/qm).

Zu Frage 4:

Die Freie Hansestadt Bremen hat insgesamt 338 780,35 DM Maklercourtage für das Mietobjekt Ansgari (einschl. Dienstgebäude des Amtes für Stadtentwässerung und Stadtreinigung) gezahlt. Die Courtage wurde nach den „ortsüblichen Cour-

tagen und Gebühren des Landesverbandes Bremen-Bremerhaven im Ring Deutscher Makler (RDM)" ermittelt:

Für gewerbliche Räume und Nutzflächen wird ein Prozentsatz von 2 v.H. der auf die Gesamtvertragsdauer entfallenden Bruttomietsumme berechnet, jedoch nicht über 10 Jahre hinaus; für Optionsrechte wird die Hälfte der Provision berechnet. Dieser Berechnungsmodus wurde auch für das Objekt Ansgari zugrunde gelegt. Der Eigentümer hatte mit der Vermietung des Gesamtobjektes einen Makler beauftragt. Daher entstanden für die Anmietung der Räume Maklerkosten, die zur Hälfte vom Vermieter und zur anderen Hälfte von Bremen getragen werden mußten.

Druck: Anker-Druck Bremen