

**Vorlage Nr. 20/198-L**  
**für die Sitzung der Deputation für Wirtschaft und Arbeit**  
**am 10.02.2021**

**EFRE Programm 2014 – 2020: Förderung der energetischen Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Nordsee GmbH für das Alfred-Wegener-Institut - Nachbewilligung**

**A. Problem**

Der Senat, die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie der Haushalts- und Finanzausschuss haben der Förderung des Umbaus des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Nordsee GmbH in Bremerhaven für das Alfred-Wegener-Institut auf Basis der Vorlagen 2773/19, 19/679-L und VL 20/346 in 2019 zugestimmt. Jetzt ist über einen Nachbewilligungsantrag für dieses Vorhaben zu entscheiden.

Das Vorhaben sieht vor, dass die Fischereihafen-Betriebsgesellschaft mbH (FBG) das Gebäude in der Klußmannstraße 3 in Bremerhaven zur Vermietung an das AWI zur Nutzung als Verwaltungsgebäude umbaut. Die energetische Sanierung dieser Umbaumaßnahme wird aus EFRE-Mitteln gefördert (bisher 1.806.980 Euro). Zur Finanzierung der restlichen Umbaukosten (5.662.127 Euro) hat die FBG ein Darlehen aufgenommen.

Per Prüfvermerk der Baufachtechnischen Zuwendungsprüfung (BZP) vom 02.03.2020 sowie auch per Auflage im Zuwendungsbescheid vom 25.08.2020 wurde der FBG vorgegeben, für die geplanten innengedämmten Außenwände eine feuchteschutztechnische Berechnung (hygrothermische Simulation gem. DIN 4108-3) durchzuführen. Aus dieser Untersuchung resultieren Mehrkosten in Höhe von 228.686,50 Euro für die energetische Sanierung (bewilligte EFRE-Förderung).

Diese haben keine Auswirkungen auf die kreditfinanzierten restlichen Umbaukosten (5.662.127 Euro).

Bei einer feuchteschutztechnischen Berechnung auf Basis einer hygrothermischen Simulation mit der geplanten kapillaraktiven Innendämmung und unter Erhaltung des Bestandsmauerwerks mit dem „altem“ Außenputz wurde festgestellt, dass dieser Wandaufbau ein hohes Feuchteniveau in den äußeren Schichten des Mauerwerks hervorrufen würde. Dieses würde sehr wahrscheinlich zur Entstehung von Frostschäden am Mauerwerk führen. Außerdem muss mit einer hohen Luftfeuchte innerhalb des Mauerwerks und damit verbundener Korrosion der vorhandenen Stahlbauteile im Mauerwerk gerechnet werden, wodurch die Standfestigkeit des Gebäudes langfristig gefährdet würde.

Als Ergebnis der feuchteschutztechnischen Berechnung musste daher die Planung hinsichtlich des Wandaufbaus modifiziert werden.

Da das Gebäude zwischenzeitlich per 07.10.2020 als Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 sowie § 2 Abs. 2 Nr. 1 Bremisches Denkmalschutzgesetz (BremDSchG) unter Schutz gestellt wurde, wurde die Aufbringung eines Außenputzsystems auf dieser Grundlage vom zuständigen Bauordnungsamt gem. § 9 Abs. 1 BremDSchG, wonach Kulturdenkmäler vor Gefährdung zu schützen und zu erhalten sind, abgelehnt, weil dieses dem Erhaltungsgrundsatz widerspräche.

Daher kommt für die Umsetzung der Baumaßnahme weiterhin – wie bereits ursprünglich geplant – ausschließlich eine Dämmung der Wände an den Innenseiten in Betracht. Zur Verhinderung der nach den Ergebnissen der Simulation und Berechnung zu erwartenden Frost- und Korrosionsschäden muss jedoch zusätzlich zu der bisherigen Planung der „alte“ durchfeuchtete Außenputz abgetragen und durch eine neue, insgesamt trockenere, Putzschicht ersetzt werden. Dies verursacht die beantragten Mehrkosten in Höhe von 228.686,50 Euro, die nicht über Einsparungen kompensiert werden können.

## **B. Lösung**

Die Planungsänderungen der FBG wurden unter Beleuchtung theoretischer Alternativen von der zuständigen Stelle beim Senator für Finanzen Baufachtechnisch geprüft und mit dem Prüfbericht der BZP vom 04.11.2020 der geplanten geänderten Bauausführung sowie den geltend gemachten Mehrkosten in Höhe von 228.686,50 Euro netto zugestimmt.

Abweichend von der ursprünglichen Planung soll daher der „alte“ Außenputz vom Bestandsmauerwerk abgetragen werden und ein neuer Außenputz aufgebracht werden.

In die Sitzung des Ausschusses für die Angelegenheiten der Häfen im Lande Bremen am 10.02.2021 wird von der Senatorin für Wissenschaft und Häfen ebenfalls eine entsprechende Beschlussvorlage eingebracht.

### **Veränderung der Finanzierung**

Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich aufgrund der Mehrkosten in Höhe von 228.686,50 Euro von 7.469.107 Euro auf insgesamt 7.697.793,50 Euro. Die Mehrkosten entfallen ausschließlich auf den Teil der energetischen Sanierung des Gebäudes, der vollständig aus EFRE-Fördermitteln finanziert wird. Sie haben keine Auswirkungen auf die kreditfinanzierten restlichen Umbaukosten (5.662.127 Euro). Für die Mehrkosten in Höhe von 228.686,50 Euro müssen daher zusätzliche EU-Mittel in Höhe von 114.343,25 Euro sowie auch zusätzliche Landesmittel als Kofinanzierung in Höhe von 114.343,25 Euro in Anspruch genommen werden.

Die Gesamtfinanzierung stellt sich daher wie folgt dar:

	alt	neu
Darlehensaufnahme durch FBG	5.662.127,00 €	5.662.127,00 €
BZP	28.958,00 €	28.958,00 €
EFRE-Fördermittel:	1.806.980,00 €	<b>2.035.666,50 €</b>
davon: EU-Anteil	903.490,00 €	1.017.833,25 €
Kofinanzierung Land	903.490,00 €	1.017.833,25 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>7.469.107,00 €</b>	<b>7.697.793,50 €</b>

### **Veränderung des Mittelabflusses**

Entgegen der ursprünglichen Planung ist die Baumaßnahme zwar begonnen, aber noch nicht so weit fortgeschritten, dass im Jahr 2020 EFRE-Mittel für die energetische Sanierung abgerufen werden mussten, da zunächst die hygrothermische Simulation durchgeführt werden musste und anschließend das Ergebnis des Nachbewilligungsantrages abgewartet werden musste. Lediglich die Darlehensaufnahme durch die FBG für die übrige Sanierung des Gebäudes (5.662.127 Euro) ist in 2019 bereits erfolgt und anteilige Kosten für die BZP (16.721 Euro) sind in 2020 angefallen. Es werden daher die EFRE-Mittel für die

Baumaßnahme in voller Höhe (2.035.666,50 Euro zu 50% EU-Mittel und 50% Kofinanzierung aus Landesmitteln) im Jahr 2021 benötigt – ebenso der Restbetrag für die abschließende Prüfung der BZP (12.237 Euro) aus Landesmitteln.

Die Mittelabflüsse aus dem Haushalt (ohne Kreditaufnahme der FBG) verschieben sich wie folgt:

	<b>Planung alt</b>	<b>Neu</b>
<b>in 2019</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
davon: EU-Mittel	50.000,00 €	0,00 €
Kofinanzierung Land	50.000,00 €	0,00 €
BZP-Kosten	0,00 €	0,00 €
<b>in 2020</b>	<b>1.735.940,00 €</b>	<b>16.721,00 €</b>
davon: EU-Mittel	853.491 €	0,00 €
Kofinanzierung Land	853.491 €	0,00 €
BZP-Kosten	28.958 €	16.721,00 €
<b>in 2021</b>	<b>0,00 €</b>	<b>2.047.903,50 €</b>
davon: EU-Mittel	0,00 €	1.017.833,25 €
Kofinanzierung Land	0,00 €	1.017.833,25 €
BZP-Kosten	0,00 €	12.237,00 €

Bei der Haushaltsstelle 0709/893 56-4 der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa sind die EFRE-Mittel veranschlagt. Über Verrechnungshaushaltsstellen werden die Mittel dem Kapitel 0801 im Haushalt der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zur Verfügung gestellt.

Daher werden die bei der Haushaltsstelle 0801/891 21-7 „Infrastrukturmaßnahmen in Bremerhaven“ im Haushalt der Senatorin für Wissenschaft und Häfen in 2021 benötigten EU-Mittel in Höhe von 1.017.833,25 Euro über die Anschläge bei der Haushaltsstelle 0709/893 56-4 im Haushalt der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa abgedeckt.

Die als Kofinanzierung benötigten Landesmittel in Höhe von 1.017.833,25 Euro sowie die Restkosten der BZP in Höhe von 12.237,00 Euro werden aus den Anschlägen für 2021 bei der Haushaltsstelle 0801/891 21-7 der Senatorin für Wissenschaft und Häfen abgedeckt.

## **Wirtschaftlichkeitsuntersuchung**

Es wurde eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den folgenden Eckpunkten vorgenommen:

- neue Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 7.668.835,50 Euro
- finanziert über EFRE-Mittel in Höhe von 2.047.903,50 Euro in 2021 (je zu 50% aus EU-Mitteln und Landesmitteln) sowie über
- Darlehensaufnahme der FBG in Höhe von 5.662.127 Euro in 2019 mit einer Verzinsung von 0,55% bei 20-jähriger vollständiger Tilgung (09/2021 bis 08/2040) ohne Restschuld
- jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rd. 335.000 Euro ab 3.Quartal 2021 (für zehn Jahre fest vereinbart, danach im 5-Jahresrhythmus Anpassung an eine 14%ige bzw. 7%ige Steigerung des Verbraucherpreisindex)
- Betriebsausgaben für Instandhaltung und Verwaltung in Höhe von 52.000 Euro jährlich ab 3.Quartal 2021 (mit 1%iger jährlicher Kostensteigerung)
- Schaffung von mindestens zehn neuen Arbeitsplätzen des AWI.

Unter Einbeziehung dieser Eckpunkte ergibt sich in der Berechnung für einen Betrachtungszeitraum von 20 Jahren ein negativer kumulativer abgezinster „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“ (- 385.000 Euro). Jedoch ergibt sich nach dem Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen bereits nach 22 Jahren im Jahr 2042 ein positiver Saldo von 95.000 €

Gegenüber der ursprünglichen Bewilligung des Projekts stellt dies eine positive Entwicklung dar, weil ursprünglich für 2040 ein wesentlich höherer negativer Saldo in Höhe von -1.298.000 Euro errechnet wurde und erst im Jahr 2046 ein positiver Saldo von 97.000 Euro erreicht worden wäre. Insofern wird trotz der Nachbewilligung von EFRE-Fördermitteln bereits vier Jahre eher ein positiver Saldo des Projekts erzielt.

Dies ist in erster Linie auf die Darlehensaufnahme der FBG zu einem wesentlich günstigeren Zinssatz als ursprünglich geplant zurückzuführen (0,55% anstatt 1,68% bzw. 2,68%).

## **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es liegen keine spezifischen Daten bzw. Informationen vor, dass eine Gleichstellungsrelevanz gegeben sein könnte.

Die finanziellen Auswirkungen sind in der beigefügten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (WU) dargestellt.

#### **D. negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

#### **E. Beschlussvorschlag**

1. Die staatliche Deputation für Wirtschaft und Arbeit stimmt der Bewilligung der Mehrkosten für den Umbau des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der „Nordsee GmbH“, Klußmannstraße 3, 27570 Bremerhaven, für das Alfred-Wegener-Institut in Höhe von insgesamt 228.686,50 Euro aus EFRE-Mitteln zu.
2. Die staatliche Deputation für Wirtschaft und Arbeit stimmt der Bereitstellung von EU-Mitteln in Höhe von 1.017.833,25 Euro bei der Haushaltsstelle 0709/893 56-4 der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa in 2021 zur Abdeckung der Mehrkosten bei der Haushaltsstelle 0801/891 21-7 der Senatorin für Wissenschaft und Häfen zu.
3. Die staatliche Deputation für Wirtschaft und Arbeit bittet die Senatorin für Wissenschaft und Häfen, im Jahr 2021 eine Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses über den Senator für Finanzen einzuleiten.

Anlagen:

- Anlage WU

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

Anlage zur Vorlage: EFRE Programm 2014 – 2020: Förderung der energetischen Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Nordsee GmbH für das Alfred-Wegener-Institut - Nachbewilligung

Datum: 14.12.2020

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

EFRE Programm 2014 – 2020: Förderung der energetischen Sanierung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes der Nordsee GmbH für das Alfred-Wegener-Institut - Nachbewilligung

**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 : 2019  
Betrachtungszeitraum (Jahre): 20 Unterstellter Kalkulationszinssatz: 2,12

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Umsetzung der Maßnahme (Nachbewilligung, Gebäudesanierung, Mietvertrag)	1
2	Keine Umsetzung der Maßnahme	2

**Ergebnis**

**Es wird die Umsetzung der Maßnahme (Variante 1) vorgeschlagen. Das Bewertungstool „Nachhaltige Ausgaben und Investitionen“ der Freien Hansestadt Bremen berechnet für den Betrachtungszeitraum von 20 Jahren für o.g. Maßnahme einen negativen kumulativen abgezinsten „Saldo Nutzen abzüglich Kosten (real) nach Länderfinanzausgleich“ von - 385 TEURO. Erst nach 22 Jahren im Jahr 2042 ergibt sich ein positiver Saldo nach LFA von + 95 TEUR.**

Weitergehende Erläuterungen

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung liegen folgende Eckpunkte zugrunde:  
- neue Gesamtkosten der Baumaßnahme in Höhe von 7.668.835,50 Euro  
- finanziert über EFRE-Mittel in Höhe von 2.047.903,50 Euro in 2021 (je zu 50% aus EU-Mitteln und Landesmitteln) sowie über  
- Darlehensaufnahme der FBG in Höhe von 5.662.127 Euro in 2019 mit einer Verzinsung von 0,55% bei 20-jähriger vollständiger Tilgung (09/2021 bis 08/2040) ohne Restschuld  
- jährliche Mieteinnahmen in Höhe von rd. 335.000 Euro ab 3.Quartal 2021 (für zehn Jahre fest vereinbart, danach im 5-Jahresrhythmus Anpassung an eine 14%ige bzw. 7%ige Steigerung des Verbraucherpreisindex)  
- Betriebsausgaben für Instandhaltung und Verwaltung in Höhe von 52.000 Euro jährlich ab 3.Quartal 2021 (mit 1%iger jährlicher Kostensteigerung)  
- Schaffung von mindestens zehn neuen Arbeitsplätzen des AWI.

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2021	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Kosten der Umbaumaßnahme	T€	7.669
2	Schaffung von Arbeitsplätzen	VZÄ	10

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 erfolgt.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung