

In der Senatssitzung am 26. November 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

21.11.2024

Vorlage für die Sitzung des Senats am 26.11.2024

„Anmietung einer weiteren Teilfläche in dem Bestandsgebäude der ehemaligen Sparkasse am Brill für die Inge Katz Schule zum Schuljahr 2025/26“

A. Problem

Der Senat hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 die Anmietung einer Teilfläche in dem Gebäude der ehemaligen Sparkasse am Brill für die Inge Katz Schule (Berufsbildende Schule für Sozialpädagogik und Hauswirtschaft) zum Schuljahr 2024/25 für einen Zeitraum von 10 Jahren beschlossen ([VL 21/1833](#)). Die Schulstandortplanung 2022 der Allgemeinbildenden Schulen sieht vor, dass auf der Liegenschaft der Inge Katz Schule in der Delmestraße eine Oberschule in Verbindung mit der Verlagerung der Berufsbildenden Schule etabliert werden soll. Für die Inge Katz Schule ist gemäß der vom Senat beschlossenen Schulstandortplanung für die Berufsbildenden Schulen perspektivisch die Verlagerung auf den Campus Ost, auf dem ehemaligen Könecke Areal, vorgesehen. Die planerische Entwicklung des Areals wurde begonnen, ein städtebauliches Wettbewerbsergebnis liegt vor. Die weiteren Schritte für die Herrichtung des Areals bis die Inge Katz Schule verlagert werden kann, werden noch erheblich Zeit in Anspruch nehmen. Eine Verlässlichkeit für die Berufsschule ist jedoch unabdingbar, daher ist ein längeres Mietverhältnis erforderlich.

Die Neugründung der Oberschule an der Delmestraße wurde aufgrund steigender Kapazitätsbedarfe schon ab dem Schuljahr 2024/25 erforderlich und in der Deputation für Kinder und Bildung am 29.09.2023 beschlossen ([VL 21/271](#)). Zusätzlich sind die Einschulungszahlen in der Neustadt unerwartet hoch ausgefallen, sodass in der Delmestraße zudem eine Dependance der Schule an der Oderstraße (Grundschule) eingerichtet werden musste. Da keine stadteigenen Ausweichflächen in der Neustadt zur Verfügung stehen, konnte nur so der Bedarf an Grundschulplätzen in der Neustadt gedeckt werden. Diese ursprüngliche Dependance der Schule an der Oderstraße wurde in der Sitzung der Deputation für Kinder und Bildung am 03.09.2024 zum Schuljahr 2025/26 als eigenständige Grundschule („Schule an der Delmestraße“) ausgegründet ([VL 21/2749](#)).

In den Herbstferien des Schuljahres 2024/25 wurde die ursprünglich für den Schuljahresbeginn vorgesehene Verlagerung der Fachschule für Sozialpädagogik der Inge

Katz Schule mit Nutzung von zwölf Klassenräumen und von zwei Klassenräumen für Berufspraktikant:innen vom Standort Delmestraße an den Brill vollzogen. Da die Klassenräume am Brill nicht fristgerecht fertig gestellt werden konnten, wurden durch organisatorische Maßnahmen und die entgegenkommende Kooperation zwischen der Oberschule in der Delmestraße und der Inge Katz Schule Interimslösungen zur Überbrückung des Zeitraums bis zu den Herbstferien gefunden.

Im Rahmen der Aufnahmeplanung für das Schuljahr 2025/26 ist weiterhin ein erhöhter Kapazitätsbedarf in der Neustadt ersichtlich, weshalb die Grund- und die Oberschule am Standort Delmestraße weiter anwachsen müssen. Alternativen in der Neustadt auf stadteigenen Liegenschaften bestehen nach wie vor nicht.

Im Primarbereich sind im Planbezirk Neustadt zum Schuljahr 2025/26 393 schulpflichtige Kinder (Stand Sept. 2024) gemeldet. Dem gegenüber steht eine Kapazität von 360 Schulplätzen an den bestehenden öffentlichen Schulen. Hieraus resultiert, dass an der neuen Schule an der Delmestraße die Einrichtung von zwei zusätzlichen Klassenverbänden geplant wird.

Bei der Planung des Übergangsverfahrens von Jahrgang 4 nach Jahrgang 5 besteht in der Neustadt ein rechnerischer Platzbedarf von 343 Plätzen. Dem gegenüber steht ohne die Oberschule an der Delmestraße eine Kapazität von 223 Schulplätzen an den bestehenden Oberschulen am Leibnizplatz sowie an der Wilhelm-Kaisen-Oberschule. Daher müssen an der Oberschule an der Delmestraße mindestens fünf zusätzliche Klassenverbände zum Schuljahr 2025/26 geschaffen werden.

Die Aufteilung der Abteilung Sozialpädagogik der Inge Katz Schule auf die Standorte an der Delmestraße und Am Brill stellte zudem für Lehrkräfte und Schüler:innen eine logistische Herausforderung dar, da das Unterrichtsangebot nicht auf einen der Standorte beschränkt werden konnte.

Im Rahmen der genannten Vorlage „Anmietung einer Teilfläche in dem Bestandsgebäude der ehemaligen Sparkasse am Brill für die BBS Inge Katz zum Schuljahr 2024/25“ hat der Senat in der Sitzung am 02.04.2024 die Senatorin für Kinder und Bildung in Zusammenarbeit mit Immobilien Bremen beauftragt, „die räumlichen Bedarfe ab dem Schuljahr 2025/26 sowohl für die Oberschule und die Grundschule in der Delmestraße, als auch für die BBS Inge Katz Schule am Brill sicherzustellen“.

Ohne die Sicherstellung der räumlichen Bedarfe ist die Erfüllung der gesetzlichen Schulpflicht gefährdet.

Zur Absicherung der Schulraumkapazitäten - und um das Aufwachsen der Grund- und Oberschule an der Delmestraße zu gewährleisten - sind, wie im Rahmen der genannten Senatsvorlage „bereits angekündigt, Planungen aufgenommen worden, um weitere Ausbildungsgänge der BBS Inge Katz an den Standort am Brill zu verlagern.

B. Lösung

Derzeit nutzt die Inge Katz Schule am Brill mit den zwölf Klassen der Fachschule für Sozialpädagogik sowie den zwei Klassen für Berufspraktika (300 Schüler:innen) Räume in den Gebäudeteilen C und E. Es liegt nun eine Planung und ein Mietangebot zur Anmietung weiterer Flächen am Brill vor, um den Schulbetrieb im Schuljahr 2025/26 sicherzustellen. Hierzu soll eine Interimsfläche ab dem Schuljahr 2025/26 in einer Größe von 4.303,65 m² vom Vermieter im Bauteil B bereitgestellt werden. Die Teilfläche des Bauteils B schließt unmittelbar an den bereits angemieteten Bauteil C an. Sie befindet sich in gutem Ausbaustand und kann mit geringem Aufwand für den Interimsbetrieb hergerichtet werden. Es wird angestrebt, die Fläche im Bauteil B ab Mai 2025 anzumieten, um die erforderlichen Umzüge rechtzeitig durchführen und freiwerdende Flächen an der Delmestraße bedarfsgerecht herrichten zu können. Voraussetzung ist, dass die erforderliche Baugenehmigung rechtzeitig vorliegt. Die erforderlichen Antragsunterlagen können erst mit Abschluss des Mietvertrages für die anzumietenden Flächen zur Genehmigung eingereicht werden. Da es sich um eine auf 1 Jahre befristete Nutzung handelt, soll geprüft werden, ob auf ein reguläres aufwendiges Bauantragsverfahren verzichtet werden kann.

In der anzumietenden Fläche sollen die Bildungsgänge Sozialpädagogische Assistenz und Kinderpflege der Abteilung Sozialpädagogik mit fünfzehn Klassenverbänden einschließlich der erforderlichen Nebenflächen untergebracht werden.

Zudem wird ebenfalls temporär eine Mehrzweckfläche für Versammlungen, für Prüfungen, und Darstellendes Spiel angemietet. Eine weitere temporär anzumietende Fläche ist der Eingangsbereich im Bauteil B, so werden Fluchtmöglichkeiten und Aufenthaltsflächen gewährleistet. Die Interimsflächen im Bauteil B stellen sicher, dass Lehrkräfte und Schüler:innen deutlich weniger pendeln müssen. Die Abteilung Sozialpädagogik ist durch die anzumietenden Flächen wieder am Standort Brill als Einheit verortet.

Eine weitere Teilfläche im Bauteil D in der Größe von 3.645,90 m² soll zum Jahresende 2025 zur Verfügung gestellt werden, diese Fläche bleibt langfristig in Schulnutzung und wird

fertig ausgebaut übergeben. Die Herrichtung dieser Räume ist wesentlich aufwendiger. Diese Fläche wird als zentraler Bereich mit unterschiedlichen MINT-Fachräumen und Küchen einschl. der erforderlichen Nebenräume ausgebaut. Eine weitere Teilfläche im Bauteil A in der Größe von 996,38 m² soll zum Schuljahr 2026/27 zur Verfügung gestellt werden, diese Fläche mit Klassenräumen bleibt langfristig in Schulnutzung und wird fertig ausgebaut übergeben. Die Flächen für die allgemeinen Unterrichtsflächen sind für 360 Schüler:innen vorgesehen.

Weiterhin wird die Planung zur Anmietung weiterer Flächen vorangetrieben, um die vollständige Verlagerung der Inge Katz Schule an den Brill zu ermöglichen und um den Standort in der Delmestraße komplett für die Allgemeinbildung zu nutzen. Ein Gesamtkonzept hierzu wird derzeit erstellt, wobei der Fokus auf einer attraktiven, zukunftsfähigen Nutzung sowie auf Flächenoptimierungen und einer guten Flächenauslastung liegt. Sobald die Planungen vorliegen, wird das bauliche Gesamtkonzept mit den erforderlichen weiteren Anmietungen vorgelegt, um die weiteren Umzüge zum Schuljahr 2026/27 zu ermöglichen. Eine Gremienbefassung hierzu wird für das erste Quartal 2025 angestrebt.

Mit dem Mietbeginn der Interimsfläche im Mai 2025 wird die Inge Katz Schule das 2. Obergeschoss im Gebäude B am Standort Delmestraße räumen. Dies schafft ein Zeitfenster, in dem bis zum Beginn des Schuljahres die Räume für die Oberschule und die Grundschule hergerichtet werden können. Weitere Flächen für die Grund- und Oberschule stehen mit dem Mietbeginn der Fläche Am Brill im Gebäude B zum Schuljahr 2025/26 im Gebäude C am Standort Delmestraße zur Verfügung, um sukzessive das erforderliche Raumangebot zu ergänzen.

Der Vermieter des Standorts Am Brill hat der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen, ein Mietangebot für eine gewerbliche Bildungsimmoblie zur Nutzung des Standortes durch die BBS Inge-Katz entsprechend dem zuvor dargestellten Vorgehen vorgelegt.

Das Mietangebot umfasst eine schlüsselfertige, abgesicherte Übergabe des Vermieters, unter Berücksichtigung einer bedarfsgerechten Nutzung des Mietobjekts durch die Schule vor. In dem Objekt können auch im Interim zeitgemäße pädagogische Raumanforderung der beruflichen Bildung erfüllt werden. Alle an die Berufsschulnutzung geknüpften Auflagen

hinsichtlich Schallschutz, Akustik, Brandschutz und Barrierefreiheit können aufgrund der guten baulichen Voraussetzungen in dem Bestandsgebäude erfüllt werden.

Der Mietpreis für die Anmietungen ist gestaffelt. Für die Interimsnutzung im Bauteil B beträgt die Miete 15,28 Euro pro m². Die Miete für Bauteil A und D wird 19,95 Euro pro m² betragen. Die Nebenkosten sind mit 5,50 Euro pro m² angesetzt. Die Nebenkosten umfassen vorerst Heizung und Strom. Die separate Verbrauchszählung der Bereiche erfolgt mit dem Umbau. Entsprechend werden die Nebenkosten angepasst und erfolgen verbrauchsabhängig. Die Anmietung für das Interim wird auf ein Jahr begrenzt, bis die langfristig anzumietenden Räume ab Schuljahr 2026/27 am Standort zur Verfügung stehen. Die Anmietung von Bauteil D ist auf 15 Jahre festgelegt, da die Planungen für den Campus Ost aufgrund der Vielzahl der zu finanzierenden Schulbauprojekte derzeit nicht weiterverfolgt werden können. Diese Anmietdauer gewährleistet eine mittelfristige Kontinuität der Schule am Standort. Zudem wird durch diese Anmietungsdauer ein wirtschaftlicher Mietpreis erzielt.

Die Miete wird über die Mietlaufzeit indexiert. Die genaue Ausformulierung der Wertsteigerungsklausel wird derzeit noch für den zu schließenden Mietvertrag verhandelt. Zudem fällt ein Verwaltungshonorar in Höhe von 2,4% bezogen auf die Bruttomiete an, das an Immobilien Bremen zu zahlen ist.

Mit dieser Anmietung ist die Versorgung zum Schuljahr 2025/26 für die Inge Katz Schule sowie die Nutzung der Räume im Bestandsgebäude der Inge Katz Schule am Standort Delmestraße für die Grundschule Oderstraße und die Oberschule an der Delmestraße gesichert.

C. Alternativen

Im September 2024 hat Immobilien Bremen im Weser-Kurier ein Gesuch zur Anmietung von Gewerbeimmobilien für schulische Nutzung ab 10.000 m² annonciert, um mögliche Alternativen zur Anmietung ab August 2025 zu eruieren. Als einziges Angebot wurde eine unbebaute Grundstücksfläche eingereicht, die zur Bedarfsdeckung mindestens aus Gründen der zeitlichen Realisierbarkeit und der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht geeignet ist.

Alternative Standorte können daher nicht vorgeschlagen werden.

Da bereits ein Teil der berufsbildenden Schule an den Brill verlagert wurde, wären Alternativstandorte schulorganisatorisch als nachteilig zu bewerten. Die Berufsbildende Schule Inge Katz soll im Rahmen der weiteren Anmietung wieder zusammengeführt werden.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung

Auf der Grundlage der oben genannten Kostenparameter ergeben sich aktuell folgende Finanzbedarfe für die Anmietung ab Schuljahr 2025/26:

in Euro	2025	2026	2027 bis 2039	2040	Gesamt
Gesamtbrutto- Kaltmiete Bauteil B Interim Lernen Mietbeginn: Mai 2025 Mietende: August 2026	526.078,18	526.078,18	-	-	1.052.156,36
Gesamtbrutto- Kaltmiete Bauteil D 15 Jahre Mietbeginn: Nov. 2025 Mietende: Juli 2040	145.471,41	872.828,46	11.346.769,98	509.149,94	12.874.219,79
Gesamtbrutto- Kaltmiete Kaltmiete Bauteil A 15 Jahre Mietbeginn: Aug. 2026 Mietende: Juli 2040	-	99.388,91	3.100.933,84	139.144,46	3.339.467,21
Zwischensumme	671.549,59	1.498.295,55	14.447.703,82	648.294,40	17.265.843,36
Nebenkosten einschl. Strom	229.465,50	457.390,45	3.983.076,24	178.727,78	4.848.659,97
Verwaltungsgebühr Immobilien Bremen 2,4%	16.117,19	35.959,09	346.744,89	15.559,07	414.380,24
Mietkosten insgesamt	917.132,28	1.991.645,08	18.777.524,95	842.581,25	22.528.883,56
<i>davon Bauteil B</i>	728.064,65	728.064,65	-	-	1.456.129,30
<i>davon Bauteil D</i>	189.067,62	1.134.405,74	14.747.274,66	661.736,68	16.732.484,71
<i>davon Bauteil A</i>		129.174,69	4.030.250,29	180.844,56	4.340.269,54
Einmalige Kosten für IT, Ausstattung, Umzug für den Betrieb der Schule	200.000,00	850.000,00	-	-	1.050.000,00
Gesamtsumme	1.117.132,28	2.841.645,08	18.777.524,95	842.581,25	23.578.883,56

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der einmaligen investiven Kosten ist die Erteilung von zusätzlichen Verpflichtungsermächtigungen bei der Haushaltsstelle 3239.812 43-0 „Programm Mobile Schulausstattung“ in Höhe von 0,170 Mio. Euro mit Abdeckung in 2025 (0,100 Mio. Euro) und 2026 (0,070 Mio. Euro) sowie bei der Haushaltsstelle 3239.812 19-7 „Sonderprogramm neue Medien“ in Höhe von 0,880 Mio. Euro mit Abdeckung in 2025 (0,100 Mio. Euro) und 2026 (0,780 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 „An SVIT für Sanierungsinvestitionen“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,050 Mio. Euro nicht in Anspruch genommen werden. Die Abdeckung mit Barmitteln erfolgt in 2025 und 2026 durch die in der Finanzplanung bei diesen beiden Haushaltsstellen jeweils eingeplanten Mitteln.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Miet- und Nebenkosten ist für die Jahre 2025 bis 2040 die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 22,529 Mio. Euro bei der Haushaltsstelle 3216.518 22-4 „Miete für die Berufsbildende Schule Inge-Katz“ mit Abdeckung in den Jahren 2025 (0,917 Mio. Euro), 2026 (1,992 Mio. Euro), 2027-2039 (18,778 Mio. Euro; bedeutet 1,444 Mio. Euro p.a.) und 2040 (0,843 Mio. Euro) erforderlich. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 „An SVIT für Sanierungsinvestitionen“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung in 2025 und 2026 sowie 2027 ist durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3216.518 50-0 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ vorgesehen. Aufgrund der dynamischen Ausgabeentwicklung im Bereich Unterrichtsversorgung und Anmietungen kann ggf. bei nachweislichem Bedarf anteilig auch auf Mittel der Sonderrücklage für den Ausbau des Schul- und Kinderbetreuungsbereichs zurückgegriffen werden.

Mit der Anmietung selbst sind keine personellen oder geschlechterspezifischen Auswirkungen verbunden. Der Betrieb der Schule ist – unabhängig davon, ob es sich um eigenen Bau oder eine Anmietung handelt – mit entsprechenden Personal auszustatten. Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben, auf Basis des Klimachecks, voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Vorlage wurde im Vorfeld mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt. Die städtische Deputation für Kinder und Bildung und der Haushalts- und Finanzausschuss werden im Anschluss mit dieser Vorlage befasst.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der zweiten Teilanmietung der Immobilie am Brill für die Inge Katz Schule unter den dargestellten Konditionen, beginnend mit dem Bauteil B ab Mai 2025, zu.
2. Der Senat stimmt der dargestellten Finanzierung der Mietkosten in Höhe von insgesamt 22,529 Mio. Euro für den Zeitraum 2025 bis 2040 sowie der dargestellten investiven Mehrbedarfe in Höhe von 1,050 Mio. Euro in 2025 und 2026 und dem damit verbundenen Eingehen von Verpflichtungen für die investiven Bedarfe und für die Anmietung der Teilflächen für die Jahre 2025 bis 2040 in dem Gebäude am Brill zu. Er bittet die Senatorin für Kinder und Bildung die Mittelbereitstellung wie dargestellt aus den Anschlägen 2025 sowie den Orientierungs- und Finanzplanwerten ab 2026 innerhalb des beschlossenen Budgetrahmens zu gewährleisten.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung nach Befassung der Fachdeputation die haushaltsrechtliche Ermächtigung über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.