

In der Senatssitzung am 19. Mai 2020 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

18.05.2020

Neufassung der Vorlage für die Sitzung des Senats am 19.05.2020

„Anmietung des ehemaligen Kellogg's Verwaltungsgebäudes zur Gründung der neuen Grundschule ‚Schule Überseestadt‘“

A. Problem

Zum Schuljahr 2020/21 wird im Ortsteil Überseestadt die Ausweitung schulischer Kapazitäten im Grundschulbereich erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Deputation für Kinder und Bildung am 18.09.2019 die Gründung einer neuen Grundschule im Ortsteil Überseestadt zum Schuljahr 2020/21 beschlossen ([VL 20/160](#)).

Die städtische Deputation für Kinder und Bildung hat am 19.02.2020 den Bericht über den aktuellen Stand bei der Gründung der neuen Schule Überseestadt zur Kenntnis genommen ([VL 20/967](#)). Es wurde ausgeführt, dass, um dem dringenden Bedarf zum Schuljahr 2020/21 gerecht zu werden, auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Kellogg das einstige Verwaltungsgebäude angemietet werden muss bis das Schulgebäude zu einer aufwachsend zweizügigen Grundschule im gebundenen Ganztags umgebaut ist. Für die Anmietung des Gebäudes liegt Immobilien Bremen nun ein Mietangebot vor.

B. Lösung

Das vorliegende Mietangebot sieht eine schlüsselfertige Übergabe des Mietobjekts nebst Außenanlagen vor. Bei der Herrichtung des Gebäudes werden seitens des Vermieters die Vorgaben aus den Baustandards Bremen sowie weitergehender Abstimmungen mit der Unfallkasse berücksichtigt.

Die Anmietung soll ab dem Schuljahr 2020/21 bis zur Fertigstellung eines Neubaus (derzeit geplant für das Schuljahr 2026/27) für die Schule Überseestadt erfolgen. Anschließend ist eine weitere Nutzung des Gebäudes im Rahmen eines noch zu erstellenden Konzepts geplant. Der Mietvertrag sieht eine Dauer von 10 Jahren sowie eine mieterseitige Verlängerungsoption von 2 mal 5 Jahren vor.

Das Mietangebot berücksichtigt das Anwachsen der Schule. Die angemietete Fläche im Gebäude wird in den kommenden Schuljahren bis zum Schuljahr 2023/24 bedarfsgerecht erweitert. Die Höhe der Miete wird entsprechend der nachstehenden Tabelle gestaffelt.

	Ab Schuljahr 2020/21	Ab Schuljahr 2021/22	Ab Schuljahr 2022/23	Ab Schuljahr 2023/24
Angemietete Fläche (Nutzungsfläche)	1.550 m ²	1.850 m ²	2.010 m ²	2.480 m ²
Mietkosten pro Monat	19.750 Euro	22.600 Euro	25.450 Euro	28.400 Euro
Mietpreis pro m ² Nutzungsfläche und Monat	12,74 Euro/m ²	12,22 Euro/m ²	12,66 Euro/m ²	11,45 Euro/m ²
Prognose Nebenkosten pro Monat	5.200 Euro	6.330 Euro	6.890 Euro	8.635 Euro
Prognose Nebenkosten pro m ² und Monat	3,50 Euro/m ²	3,50 Euro/m ²	3,50 Euro/m ²	3,50 Euro/m ²

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Mietangebots können Mietkosten für zur Schaffung von zusätzlichen Schulraumkapazitäten angemieteten Mobilbauanlagen zu Grunde gelegt werden. Hier ist von einer monatlichen Miete von 25 Euro pro Quadratmeter Bruttogrundfläche bzw. etwa 35 Euro pro Quadratmeter Nutzungsfläche auszugehen. Das vorliegende Mietangebot ist vor diesem Hintergrund mit Mietpreisen zwischen 11,45 Euro und 12,74 Euro pro Quadratmeter Nutzungsfläche eine wirtschaftliche Lösung. Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und werden jährlich abgerechnet. Es wird eine monatliche Vorauszahlung geleistet. Die Höhe der Nebenkosten wurde auf der Grundlage von Vergleichswerten prognostiziert. Die Höhe der Vorauszahlung wird aktuell ermittelt.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle / Personelle Auswirkungen / Gender-Prüfung

Auf der Grundlage der oben dargestellten Kostenparameter ergeben sich bezogen auf die kommenden Haushaltsjahre folgende konsumtiven Bedarfe:

in Euro	2020	2021	2022	2023	Ab 2024
Miete jährlich	98.750	251.250	285.450	320.150	340.800

Nebenkosten jährlich	26.000	68.050	78.760	91.405	103.620
Gesamt	124.750	319.300	364.210	411.555	444.420

Die benötigten Mittel in 2020 i.H.v. 0,125 Mio. Euro und 2021 i.H.v. 0,319 Mio. Euro werden bei der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 3210/518 02-8, Mieten und Pachten für neue Grundschulstandorte (Schulstandortplanung), verausgabt, sind jedoch nicht im Haushaltsentwurf abgebildet, da die anfallenden Betriebs- und Nebenkosten sowie die Mietkosten zum Zeitpunkt der Erstellung der Haushaltsentwürfe nicht bekannt waren. Sofern diese Bedarfe nicht durch Minderausgaben im Haushaltsvollzug gedeckt werden können, sollen die verbleibenden Bedarfe aus der Sonderrücklage „Schul- und Kindertagesbetreuung“ finanziert werden. Die Mittelbedarfe für die Jahre 2022 ff. werden im Zuge der weiteren Haushaltsaufstellungen ab 2022 prioritär von der Senatorin für Kinder und Bildung berücksichtigt. Für die Jahre 2021-2030 ist für die Dauer des Mietvertrages (bis 2030) das Eingehen von Verpflichtungen i.H.v. 4,021 Mio. Euro für die Mietkosten erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass der Haushalt für die Jahre 2020/21 noch nicht beschlossen wurde, wird die Dringlichkeit der Maßnahme unter Bezugnahme der Nummern 3.a und 4.4 der vom Senat beschlossenen Verwaltungsvorschriften zur vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen darin begründet, dass die Anmietung zur Absicherung der Schulpflicht dringend notwendig ist.

Es sind keine personellen Auswirkungen mit der Anmietung verbunden.

Mit der Anmietung sind keine geschlechterspezifischen Auswirkungen verbunden.

E. Beteiligung und Abstimmung

Die ist mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei abgestimmt.

Die städtische Deputation für Kinder und Bildung wird im Anschluss an die Senatsberatung mit dieser Vorlage befasst.

F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Eine Veröffentlichung über das zentrale elektronische Informationsregister kann erst nach Befassung der Deputation für Kinder und Bildung erfolgen. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Anmietung des Gebäudes zur Nutzung durch die Schule Überseestadt unter den dargestellten Konditionen zu.
2. Der Senat stimmt dem Eingehen von Verpflichtungen im Produktplan 21 i.H.v. insgesamt 4,021 Mio. Euro zu.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss einzuholen.