

**Vorlage
für die Sitzung des Senats
am 11.11.2025**

**Anmietung von Büroflächen am Herdentorsteinweg 7 (Teilfläche im 1. OG rechts)
zwecks Abmietung eines kompletten Dienstgebäudes in der Emil-Waldmann-Straße 3**

A. Problem

Der Senator für Kinder und Bildung (SKB) nutzt derzeit Büroräume in der Emil-Waldmann-Straße 3, 28195 Bremen. Der bestehende Mietvertrag endet am 30.06.2026 und kann aufgrund erheblicher baulicher Mängel (Sanierungsrückstau, fehlende Barrierefreiheit) nicht verlängert werden.

Damit fallen zum 30.06.2026 70 Arbeitsplätze weg. Die bislang in der Emil-Waldmann-Straße Nr. 3 arbeitenden Beschäftigten der SKB können mangels verfügbarer Büroflächen nicht vollständig auf die Dienstgebäude Herdentorsteinweg 7 und Rembertiring 8-12 umverteilt werden. Es ist daher erforderlich Büroräume im Dienstgebäude Herdentorsteinweg anzumieten. Gleichzeitig sehen die Sanierungsbemühungen die Einsparung von Büroflächen vor. Diese Sparsbemühungen beabsichtigt SKB durch die Einsparung der Verlängerung der Anmietung Emil-Waldmannstr. 3 umzusetzen.

B. Lösung

Im Zuge der Umsetzung des mitbestimmten Raumnutzungskonzeptes der SKB, welches auf der geltenden Dienstvereinbarung zum ortsflexiblen Arbeiten basiert, ist eine Reduzierung des Flächenbedarfs vorgesehen.

In der Emil-Waldmann-Straße 3 (EWS) sind bislang 2000 m² angemietet. Neu angemietet werden sollen im Herdentorsteinweg 7 nur noch 330m². Damit ergibt sich eine Flächeneinsparnis von 83,5 %.

Die Flächeneinsparungen ermöglichen das mit den Interessenvertretungen geeinte und mitbestimmte Raumkonzept vom 14.09.2025 für die Kernverwaltung der SKB (Room- und Desksharing-Modell für die Senatorische Behörde für Kinder und Bildung der Freien Hansestadt Bremen), welches als Anlage inzwischen Bestandteil der ebenfalls mitbestimmten und unterzeichneten örtlichen Vereinbarung zwischen dem Personalrat des Ressorts und dem Senator für Kinder und Bildung über ortsflexibles Arbeiten und Flächenmanagement vom 21.10.2025 ist. Darin sind sowohl Room- als auch Desksharing Varianten für die Beschäftigten der SKB verpflichtend vorgesehen, obwohl die Kernimmobilie von SKB, das Gebäude am

Rembertiring 8-12, durch die Zellenbauweise der Immobilie nur wenig Spielräume eröffnet und New Work taugliche Umbaumaßnahmen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden könnten.

Mit dem inzwischen mitbestimmten Raumkonzept, welches ein Desk- und Room-Sharing-Modell vorsieht, wird es ermöglicht, den Beschäftigten an den Standorten Rembertiring und Herdentorsteinweg mit genehmigten Homeoffice-Anträgen auf Grundlage der Dienstvereinbarung zum ortsflexiblen Arbeiten und der neuen örtlichen Vereinbarung bei SKB, Arbeitsplätze zuzuweisen, die nicht mehr individuell zugeordnet sind, sondern die von mehreren Mitarbeitenden geteilt werden. Damit ist die Grundlage zur Generierung von Flächeneinsparungen geschaffen worden. Die Beschäftigten wurden bei der Erarbeitung des Konzepts einbezogen, so dass eine breite Akzeptanz hergestellt wurde und in der Folge eine erhebliche Anzahl an HO-Anträgen von Beschäftigten eingegangen ist, die zuvor einem Desk- oder Roomsharing ablehnend gegenüberstanden. Anhand der Anträge und der räumlichen Gegebenheiten ist in Anbetracht der weiter zu berücksichtigenden Faktoren wie bspw. des Arbeitsschutzes, der technischen Gegebenheiten und der fortschreitenden Digitalisierung eine faktische Prüfung durch die Hausverwaltung durchgeführt worden, ob die in der EWS wegfallenden Arbeitsplätze kompensiert und alle Beschäftigten räumlich adäquat untergebracht werden können. Diese Prüfung ergab, dass unter Einbeziehung der anzumietenden Räume (½ Etage im 1. OG Herdentorsteinweg) der Wegfall der Arbeitsplätze in der EWS aufgefangen werden kann.

In der Emil-Waldmann-Straße 3 sind bislang 2000 m² zu einem Preis von 11,85€/m² angemietet. Gegenwärtig beträgt die Kaltmiete 23.692,19 € pro Monat, mithin 284.306,28 € pro Jahr. Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen 3.700,- € pro Monat, also 44.400 € pro Jahr, inklusive der Verwaltungskosten des Vermieters. Damit fallen derzeit Gesamtkosten in Höhe von monatlich 27.392,19 € und aufs Jahr gesehen 328.706,28 € an. Der Vertrag enthält eine Indexklausel für eine Mietpreiserhöhung nach dem Verbraucherpreisindex.

Für die neu anzumietende Teilfläche (½ Etage im 1. OG rechts) von 330 m² im Herdentorsteinweg 7 wird eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 15,56 €/m², also 5.134,80 € vereinbart. Jährlich beträgt die Nettokaltmiete damit 61.617,60 €. Die Nebenkostenvorauszahlungen betragen monatlich 1.402,50 € (4,25€/m²), aufs Jahr gerechnet: 16.830,- €, zzgl. Verwaltungskosten für den Vermieter in Höhe von 2% der Nettokaltmiete, monatlich 102,70 € und jährlich 1.232,40 €. Hinzu kommen weitere Verwaltungskosten an Immobilien Bremen in Höhe von 2,4% der Nettokaltmiete, also 123,24 € pro Monat bzw. 1.478,82 € im Jahr. Das ergibt Gesamtkosten von 6.763,24 € monatlich und 81.158,88 € jährlich. Der Vertrag enthält eine Indexklausel für eine Mietpreisanpassung nach dem Verbraucherpreisindex. Mietbeginn soll der 01.01.2026 sein. Die Laufzeit des Vertrages orientiert sich am Hauptmietvertrag im Herdentorsteinweg 7 in der Fassung der 7 Nachträge und beträgt 11 Jahre bis zum 31.12.2036. Der Vertrag verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn er nicht zuvor mit einer Frist von 12 Monaten gekündigt wird.

Es entstehen lediglich einmalige Kosten in Höhe von 15.000 € für den Austausch der Türen, um Schallschutz zu gewährleisten und damit dem Arbeits- und Datenschutz Rechnung zu tragen. Bei Übernahme des Austauschs der Türen durch die Mieterin übernimmt der Vermieter vor Vermietung die Verbreiterung der Türen zur Sicherstellung der Barrierefreiheit.

Kosten für die IT sind nicht zu erwarten, da die Fläche ursprünglich von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung genutzt und daher die Infrastruktur bei DATAPORT dokumentiert ist.

Weitere investive Kosten entstehen nicht.

C. Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

Die Anmietung wird durch Immobilien Bremen durchgeführt. Das Angebot wurde ebenfalls durch Immobilien Bremen geprüft und die Kosten wurden als wirtschaftlich bewertet. Es entspricht einem marktüblichen Preisgefüge. Eine Anmietung von Büroflächen an einem anderen Standort wird daher nicht verfolgt. Ein Neubau an einem anderen Standort kann bei der aktuellen Preisentwicklung ebenfalls nicht als Option betrachtet werden.

D. Finanzielle, personalwirtschaftliche Auswirkungen und Gender-Prüfung

Die Perspektive der Anmietung des halben 1. Obergeschosses im Herdentorsteinweg hat die Abmietung des maroden und nicht barrierefreien Gebäudes in der Emil-Waldmann-Straße Nr. 3 erst ermöglicht und stellt zusammen mit dem Raumkonzept damit sogar eine Flächeneinsparung von 83,5 % in Aussicht. Ohne die Anmietung des ½ 1. OG im Herdentorsteinweg können die Beschäftigten der SKB nicht aus dem Gebäude Emil-Waldmann-Str. 3 ausziehen und das Mietverhältnis müsste faktisch fortgeführt werden, weil eine adäquate räumliche Unterbringung anders nicht gewährleistet werden kann.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 kommt es zu überlappenden Zahlungen für beide Einheiten, weil aus logistischen Gründen nicht alle Umzüge gleichzeitig durchgeführt werden können. Es kommt in diesen sechs Monaten daher zwar kurzfristig zu einer Flächensteigerung um die neue Mietfläche. Über das Jahr 2026 gesehen reduziert sich die Fläche jedoch erheblich und es kann deshalb insgesamt eine Kostenreduzierung in Höhe von 83.194,26 € (halbe Jahresinklusive für EWS und ganze Jahresinklusive für ½ 1.OG zusammen sind immer noch günstiger als eine ganze Jahresmiete EWS) generiert werden. Dies entspricht einer Kostenersparnis von etwa 25,31 %. Unter Berücksichtigung der einmaligen Umbaukosten in Höhe von 15.000,00 € verbleibt immer noch eine Kostenersparnis in Höhe von etwa 20,75 %, de facto: 68.194,26 €.

Ab dem Jahr 2027 ergibt sich aufgrund der Flächenreduktion trotz eines höheren Quadratmeterpreises eine jährliche Einsparung in Höhe von 247.547,40 €, dies entspricht 75,31 %. Die Indexmieterhöhungen können an dieser Stelle unbeachtet bleiben, da sie in beiden Verträgen vorgesehen sind.

Kosten für die IT sind nicht zu erwarten, da die Fläche ursprünglich von SBMS genutzt wurde und daher die Infrastruktur bei DATAPORT dokumentiert ist.

Entsprechende Mittel für die Umbaumaßnahme (rd. 15.000 €) und Umzugskosten werden im Jahr 2026 aus den im Haushaltsentwurf 2026/27 bei der Haushaltsstellen 0200.700 13-9 „Renovierungsmaßnahmen“ und 0200.539 01-0 „Umzugs- und Verlegungskosten“ eingeplanten Mitteln finanziert. Die Kosten für die Umbaumaßnahme sind nicht Teil des Mietvertrags,

sondern werden im Jahr 2026 als Eigenleistung erbracht, sodass keine Erteilung einer Verpflichtungsermächtigung erforderlich ist.

Für die Anmietung sind ab 2026 bis einschließlich dem Jahr 2036 jährlich 61.617,60 € zzgl. Nebenkosten in Höhe von rd. 16.830,00 € zzgl. der Verwaltungsgebühren in Höhe von 1.232,40 für den Vermieter und 1.478,82 € für Immobilien Bremen jährlich erforderlich. Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietausgaben ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung i.H.v. 892.747,02,- € mit Abdeckung in den Jahren 2026 bis 2036 in Höhe von 81.158,82 € jährlich bei der Haushaltsstelle 0200.51850-0 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ erforderlich.

Zum Ausgleich für die zusätzliche Verpflichtungsermächtigung wird die bei der Haushaltsstelle 0995.971 11-9 „Global veranschlagte Verpflichtungsermächtigung“ in entsprechender Höhe nicht in Anspruch genommen. Die Abdeckung mit Barmitteln erfolgt in den Jahren 2026ff. durch Einsparung bei den in dem Haushaltsentwurf 2026/27 ff. bei der Haushaltsstelle 0200.518 01-2 Mieten und Pachten für Grundstücke eingeplanten Mitteln. Von dieser Haushaltsstelle sind die bisherigen Mietzahlungen für das Dienstgebäude Emil-Waldmann-Straße 3 erfolgt.

Von der Maßnahme profitieren alle Beschäftigten unabhängig vom Geschlecht.

E. Beteiligung und Abstimmung

Eine Abstimmung mit SF und der SK ist erfolgt.

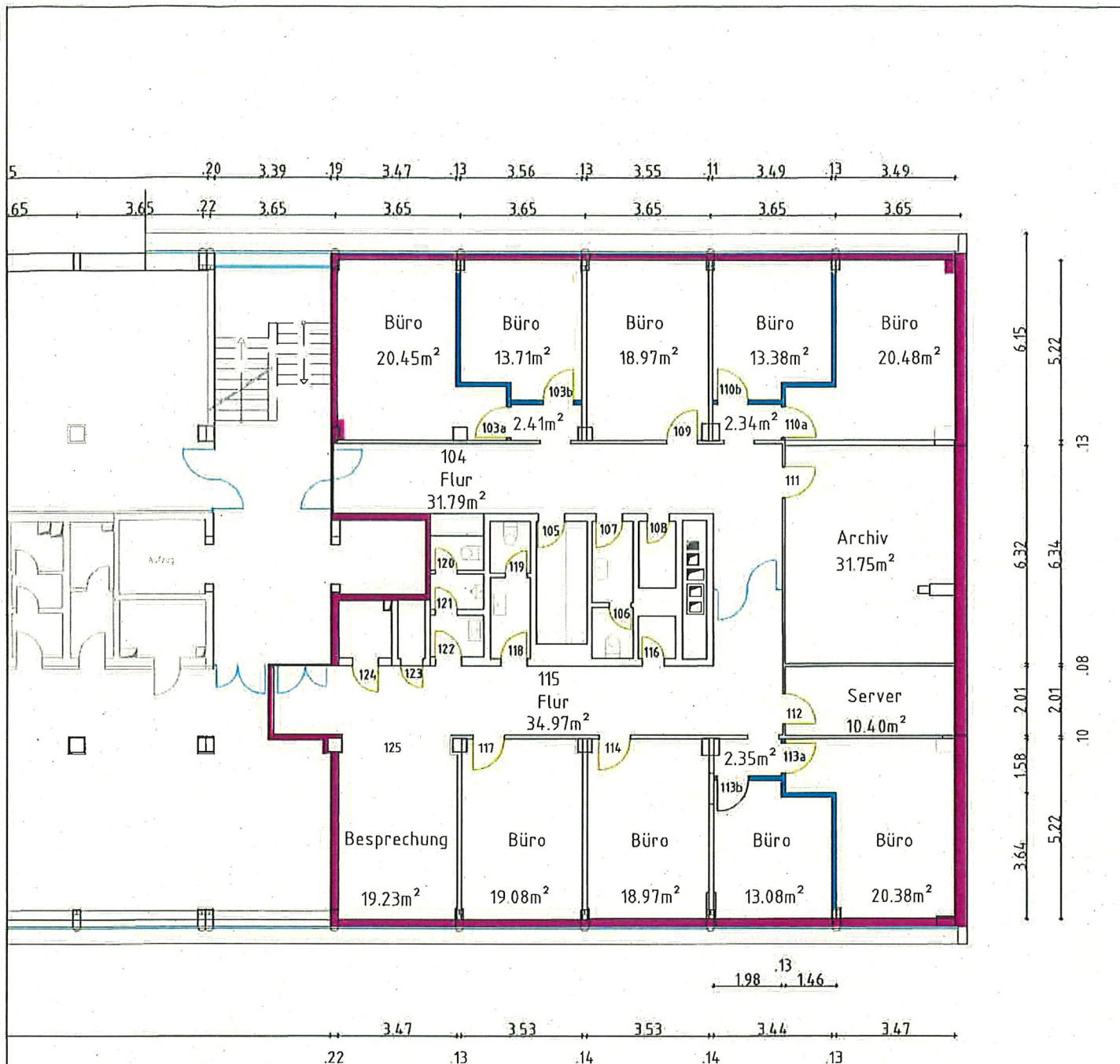
F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Die Vorlage ist zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Abmietung der Flächen in der Emil-Waldmann-Str. 3 (2.000 m²) und der Anmietung der reduzierten Teilfläche in der 1. Etage am Herdentorsteinweg 7 (330 m²), zu.
2. Der Senat stimmt der dargestellten Finanzierung sowie dem Eingehen von zusätzlichen Verpflichtungen in Höhe von 892.747,02 € mit der dargestellten Abdeckung in den Jahren 2026 bis 2036 zu.
3. Der Senat bittet den Senator für Kinder und Bildung, über den Senator für Finanzen die haushaltsrechtlichen Ermächtigungen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Land) zu beantragen.

Anlage: Grundriss Herdentorsteinweg 1. OG rechts



1.OG		Maßstab	Vorhanden
		Benennung	
		Herdentorsteinweg 7	
		Zeichnungsnummer	
		Blatt	

6.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Anmietung von Büroflächen am Herdentorsteinweg 7 (Teilfläche im 1. OG rechts) zwecks Abmietung eines kompletten Dienstgebäudes in der Emil-Waldmann-Strasse 3

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 :

Betrachtungszeitraum (Jahre):

Unterstellter Kalkulationszinssatz:

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Abmietung eines Dienstgebäudes Emil-Waldmann-Straße + Anmietung von Büroflächen Herdentorsteinweg 7	1
2	Keine Abmietung eines Dienstgebäudes Emil-Waldmann-Straße + Anmietung von Büroflächen Herdentorsteinweg 7	2
n		

Ergebnis

Die Anmietung wird durch Immobilien Bremen durchgeführt. Das Angebot wurde ebenfalls durch Immobilien Bremen geprüft und die Kosten wurden als wirtschaftlich bewertet. Es entspricht fairen marktüblichen Preisen. Eine Anmietung von Büroflächen an einem anderen Standort wird daher nicht verfolgt. Ein Neubau an einem anderen Standort kann bei der aktuellen Preisentwicklung nicht als Option betrachtet werden. Über das Jahr 2026 gesehen, werden Kostenersparnisse von rd. 68.000 Euro erwartet.

Das Ressort empfiehlt Alternative 1.Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

31.12.2026	2.	n.
------------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Abschluss des Mietvertrages zum 01.01.2026	Datum	ja
2	Umzug abgeschlossen zum 30.06.2026	Datum	ja
n			

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 am erfolgt.

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

--