

Vorlage für die Sitzung des Senats am 09.12.2025

**Kita im Sankt-Jürgen-Quartier
Trägerwechsel und Übernahme des Mietvertrags
Überführung der Einrichtung in städtische Trägerschaft**

A. Problem

Der Senat strebt eine bedarfsgerechte Kitaplatzversorgung in allen Stadtteilen an. Die Planung orientiert sich dabei an der Realisierung der vom Senat beschlossenen Zielversorgungsquoten. Zur Umsetzung verfolgt die Stadtgemeinde Bremen einerseits eigene Ausbauprojekte und erhält zum anderen Interessenbekundungen für neue Kita-Standorte von freien Trägern, die mit privaten Investoren auf Privatgrundstücken umgesetzt werden sollen. Die vom Senator für Kinder und Bildung geprüften und bewerteten Interessenbekundungen für neue Kita-Standorte werden der Deputation für Kinder und Bildung sowie dem Jugendhilfeausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Für den Stadtteil Östliche Vorstadt wurde in der Sitzung des Ausschusses Frühkindliche Bildung der Deputation für Kinder und Bildung am 09.06.2021 sowie in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 17.06.2021 die Umsetzung eines siebengruppigen Kindertagesbetreuungsangebotes im Gebäude der vormaligen Augenklinik des Klinikum Bremen-Mitte, Sankt-Jürgen-Straße, Haus 8, in Trägerschaft der pme Familienservice Bremen gGmbH empfohlen. Im Zuge einer Gesamtmaßnahme wurde das ehemalige Klinikgebäude für die gemeinsame Nutzung durch eine Grundschule und eine Kita hergerichtet.

Im Nachgang dieser Entscheidung wurde der Standort vom Investor baulich hergestellt und am 01.03.2025 an den Träger übergeben. Der Träger hat jedoch mit Schreiben vom 21.01.2025 der senatorischen Behörde überraschend mitgeteilt, dass er von seiner Interessensbekundung zurücktritt und den Betrieb des geplanten Angebots am Standort nicht aufzunehmen beabsichtigt. Dennoch hat der Träger den Standort aufgrund des bereits unterzeichneten und abgeschlossenen Mietvertrags zum 01.03.2025 übernommen und tritt bislang als Mieter der Gebäudeflächen auf. Der Träger pme hat im November 2025 ein Insolvenzverfahren angemeldet.

Parallel zu dieser Entwicklung wurde vom Senat die Planung verfolgt, das bislang nur in einem Mobilbau verortete Kinder- und Familienzentrum Hulsberg über den Umbau eines zuletzt schulisch genutzten Gebäudes an der Humboldtstraße baulich zu verstetigen. Diese Planung stellt eine Teilmaßnahme des Campus-Projekts Hulsberg dar. Andere Bestandteile sind der bedarfsgerechte Ausbau der Oberschule an der Schaumburger Straße und der Ersatzneubau für das Kinder- und Familienzentrum Betty-Gleim-Haus. Die Umsetzung dieser Planung sollte durch die Bildungsbaugesellschaft erfolgen. Hierfür wäre der Übertrag der Liegenschaft aus dem SVIT erforderlich. Die Refinanzierung der mit der Herrichtung und dem Betrieb verbundenen Kosten würde in einem Mietmodell aus dem Haushalt des Senators für Kinder und Bildung erfolgen.

Vor dem Hintergrund, dass eine Inbetriebnahme des baulich weitestgehend zur Betriebsreife vorangetriebenen Standortes an der Sankt-Jürgen-Straße grundsätzlich deutlich zeitnäher möglich ist als der Umbau des Bestandsgebäudes an der Humboldtstraße, wird vorgeschlagen, den ursprünglich investorenseitig für den Träger pme hergerichteten Standort an der Sankt-Jürgen-Straße zum Januar 2026 zur dauerhaften Verstetigung des Kinder- und Familienzentrums Hulsberg anzumieten und in der Folge auf die alternative Herrichtung des Standortes an der Humboldtstraße zu verzichten.

Die Bedarfseinschätzung für den Stadtteil hat sich seit der ursprünglichen Beschlussfassung zum Standort an der Sankt-Jürgen-Straße nicht verändert. Es besteht weiterhin ein nachgewiesener Bedarf an Betreuungsplätzen. Die Versorgungsquoten in der Östlichen Vorstadt liegen im aktuellen Kindergartenjahr bei 58,7 Prozent im Krippen- und 83,0 Prozent im Elementarbereich. Die prognostizierte Anzahl der Kinder nimmt im Stadtteil Östliche Vorstadt zu. Im Krippenbereich steigt die anspruchsberechtigte Alterskohorte (abAkoh) über den gesamten Betrachtungszeitraum von 2025 bis 2034 von 263 auf 322 (und damit um 22,4 Prozent). Im Elementarbereich geht die abAkoh zunächst von 726 im Jahr 2025 auf 684 im Jahr 2027 zurück und steigt ab 2028 bis 2034 auf 777 Kinder. Dies entspricht einem Zuwachs um 7,0 Prozent zum heutigen Stand.

Im Stadtteil Östliche Vorstadt waren zum 1. Oktober 2025 226 der 247 für das Kindergartenjahr 2025/26 geplanten Krippenplätze belegt. Im Bereich der Elementarplätze waren dies 588 von 601 Plätzen. Dies entspricht einer Auslastung von 91,5 bzw. 97,8 Prozent. Diese Zahlen liegen über den gesamtstädtischen Belegungsquoten von 90,1 bzw. 95,5 Prozent. Die vorhandenen Kapazitäten im Stadtteil sind somit überdurchschnittlich stark ausgelastet.

Zur Erreichung der angestrebten Versorgungsquoten sind auf der Grundlage der aktualisierten Bevölkerungsprognose bis zum Planungshorizont 2034 noch sieben Krippen- und neun Elementargruppen erforderlich. Die Realisierung dieser Platzausweitung ist ein elementarer Baustein, um für Familien in der Östlichen Vorstadt den Rechtsanspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen für Kinder bis zum Schuleintritt gemäß § 24 SGB VIII zu sichern.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Planungen einschließlich der geplanten Versteigerung des Kinder- und Familienzentrum Hulsberg und des für 2028 avisierten GEWOBA-Projektes an der Friedrich-Karl-Straße (ehemalige Prof.-Hess-Kinderklinik) besteht ein Ausbaubedarf von zwei Krippen- und zwei Elementargruppen, der bislang noch nicht mit Ausbauprojekten hinterlegt ist. Bei einer Umsetzung sämtlicher bestehender Planungen würde eine im Sinne der vom Senat beschlossenen Zielversorgungsquoten auskömmliche Versorgung im Stadtteil bislang nur in den Jahren 2028 bis 2031 erreicht werden können.

B. Lösung

Zur Gewährleistung einer Inbetriebnahme der baulich weitgehend fertiggestellten Kindertageseinrichtung in der Sankt-Jürgen-Straße wird empfohlen, den Eigenbetrieb KiTa Bremen als Träger für diesen Standort vorzusehen. Der Kita-Standort im Sankt-Jürgen-Quartier soll der dauerhaften Verortung des derzeit interimistisch in einem Mobilbau untergebrachten Kinder- und Familienzentrums (KuFZ) Hulsberg dienen. Vorgeschlagen wird somit nicht die Gründung eines zusätzlichen Standortes der Kindertagesbetreuung, sondern die Verlagerung einer bereits bestehenden Kindertagesstätte inklusive einer Erweiterung der bestehenden Platzkapazitäten.

Der viergruppige Mobilbau des KuFZ Hulsberg mit insgesamt 70 Plätzen befindet sich auf dem Außengelände des KuFZ Betty-Gleim-Haus und verfügt über eine Standzeitgenehmigung bis Sommer 2027. Aufgrund der geplanten Errichtung des Bildungscampus Hulsberg unter anderem auf den derzeit vom Mobilbau genutzten Flächen ist ein Rückbau des Mobilbaus bis spätestens September 2028 erforderlich, sodass eine Verlängerung der Standzeit nur um ein Jahr erfolgen könnte.

Eine Versteigerung des KuFZ Hulsberg war bislang am Standort »Villa Humboldtstraße«, bislang Teilgebäude der Schule an der Lessingstraße, vorgesehen. Teile der dortigen

Räume sollten nach Auszug der Grundschule zum Schuljahr 2025/26 für eine Kita-Nutzung hergerichtet werden. Die bauliche Umsetzung wurde über die Bildungsbaugesellschaft als Teilmaßnahme des Campusprojekts geplant. Die Liegenschaft würde dafür aus dem SVIT in das Vermögen der Bildungsbaugesellschaft überführt werden müssen.

Da der Standort im umgebauten Klinikgebäude an der Sankt-Jürgen-Straße über die erforderlichen Kapazitäten verfügt und baulich bereits fertiggestellt ist, bietet er vor dem Hintergrund der Nichtinbetriebnahme durch den Träger pme eine alternative Anschlussmöglichkeit für die erforderliche Verstetigung des KuFZ Hulsberg.

In der Abwägung der beiden Alternativen sprechen die folgenden Aspekte für die Variante Verstetigung des KuFZ Hulsberg an der Sankt-Jürgen-Straße:

- Der Standort ist nahezu umgehend betriebsreif. Die letzten Maßnahmen können bis zum Beginn des Kindergartenjahres 2026/27 vollständig umgesetzt werden.
- Der Bedarf der baulichen Herrichtung des Gebäudes an der Humboldtstraße für eine Kitanutzung entfällt. Das Vorhaben wird planerisch als herausfordernd und aufwändig eingeschätzt.
- Eine schnelle Überführung des KuFZ Hulsberg an einen dauerhaften Standort ermöglicht es, die bisherigen laufenden Kosten für den Mobilbau früher als bislang geplant zu beenden.
- Zudem ist zu erwarten, dass sich ein schneller Abbau der Mobilbauanlage positiv auf den Zeitplan des Bildungscampus Hulsberg auswirkt.

Eine von Immobilien Bremen vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Anmietung des Standortes an der Sankt-Jürgen-Straße die deutlich wirtschaftlichere Lösung ist.

Betrachtet wurden dabei zwei Varianten:

1. die Anmietung für sechs Gruppen am Standort Sankt-Jürgen-Straße im Vergleich zur Sanierung und Herrichtung des Gebäudes an der Humboldtstraße für fünf Gruppen;
2. die Anmietung für sechs Gruppen am Standort Sankt-Jürgen-Straße im Vergleich zur Sanierung und Herrichtung des Gebäudes an der Humboldtstraße für fünf Gruppen mit zusätzlicher Anmietung einer weiteren Gruppe.

In der Variante 1 fällt die Anmietung am Standort Sankt-Jürgen-Straße mit einem Barwert von -7,995 Mio. Euro um 1,716 Mio. Euro wirtschaftlicher als die Sanierung und Herrichtung an der Humboldtstraße mit einem Barwert von -9,711 Mio. Euro aus.

In der Variante 2 erweist sich die Anmietung am Standort Sankt-Jürgen-Straße um 2,742 Mio. Euro wirtschaftlicher als die Sanierung und Herrichtung an der Humboldtstraße mit zusätzlicher Anmietung mit einem Barwert von -10,737 Mio. Euro.

Im Rahmen einer Grenzwertanalyse konnten bei beiden Varianten keine Parameter identifiziert werden, deren Abweichung in einem realistischen Umfang zu einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit führt.

Daher wird vorgeschlagen, auf die bislang geplante Realisierung des Ersatzstandortes in der Humboldtstraße zu verzichten und das KuFZ Hulsberg stattdessen dauerhaft in der Kita im Sankt-Jürgen-Quartier zu etablieren.

Zur Vorbereitung der Entscheidung wurde Immobilien Bremen im Juli 2025 durch die senatorische Behörde für Kinder und Bildung mit der Aufnahme von Verhandlungen zum Einstieg in das Mietverhältnis beauftragt. Eine Verständigung mit den Eigentümern des Standortes an der Sankt-Jürgen-Straße konnte Ende November 2025 erzielt werden. Eine frühere Anmietung der Räumlichkeiten war nicht möglich, da Verhandlungen zwischen dem Vermieter und dem bisherigen Mieter pme für einen Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag noch nicht abgeschlossen waren. Insbesondere stand eine Lastenaufteilung zwischen Vermieter und bisherigem Mieter im Raum, die erst im November 2025 vereinbart werden konnte. Mit Abschluss der Verhandlungen Ende November 2025 ist nun die Grundlage für eine Übernahme und Nutzung durch die Stadtgemeinde Bremen gegeben.

Der vereinbarte Vertragsentwurf wurde dem Senator für Kinder und Bildung am 4. Dezember 2025 übermittelt. Die Anmietung der Räumlichkeiten in der Sankt-Jürgen-Straße durch Immobilien Bremen ist zum 1. Januar 2026 avisiert. Die Inbetriebnahme durch KiTa Bremen soll am neuen Standort zum frühestmöglichen Folgezeitpunkt erfolgen.

Im Zuge der Verhandlungen war eine Abstimmung zu den noch umzusetzenden baulichen Anpassungen erforderlich, um die Anforderungen für eine Betriebserlaubnis zu erfüllen. Statt der ursprünglich geplanten sieben Gruppen wird der neue Standort nun sechs Gruppen aufnehmen. Geplant sind zwei Krippen- mit 16 und vier Elementargruppen mit 80 Plätzen. Das KuFZ Hulsberg umfasst derzeit eine Krippengruppe mit zehn Plätzen sowie drei Elementargruppen mit 60 Plätzen. Am neuen Standort werden somit zwei zusätzliche Gruppen, je eine Krippen- und eine Elementargruppe, betrieben. Der Platzausbau beläuft sich somit auf sechs Krippen- und 20 Elementarplätze und würde einen Anstieg der Versorgungsquote im Stadtteil auf 60,6 bzw. 85,8 Prozent nach sich ziehen.

Im Anschluss an eine entsprechende Beschlussfassung werden die erforderlichen abschließenden Investitionsmaßnahmen, unter anderen die Gestaltung des Außengeländes, beauftragt, um einen Umzug des KuFZ Hulsberg in die neuen Räumlichkeiten vorzubereiten.

Voraussichtlich wird die Betriebsaufnahme durch KiTa Bremen sukzessive im Verlaufe des ersten Halbjahres 2026 erfolgen. Es wird angestrebt, das gesamte KuFZ Hulsberg zum Beginn des neuen Kindergartenjahres 2026/27 an den neuen Standort zu verlagern.

C. Alternativen

Um den Standort zügig in den Betrieb zu bringen und den bisherigen Mobilbaustandort KuFZ Hulsberg im Stadtteil sicher zu verstetigen, ist eine Übernahme des nahezu betriebsfertigen Standortes im Sankt-Jürgen-Quartier durch KiTa Bremen zielführend. Zudem ist der Standort in der Sankt-Jürgen-Straße insgesamt als Bildungsliegenschaft hergerichtet worden, sodass hier in gemeinsamer Nutzung des ehemaligen Klinikgebäudes durch Grundschule und Kinder- und Familienzentrum eine durchgängige Bildungslandschaft entstehen kann. Eine Alternative zu einer Nutzung der Räumlichkeiten als Kindertagesstätte bietet sich für die Liegenschaft planungsrechtlich nicht an.

Die bislang geplante alternative Verortung des KuFZ Hulsberg im ehemaligen Schulgebäude an der Humboldtstraße als Teilmaßnahme des Projekts Bildungscampus Hulsberg hat sich im Zuge der vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als unwirtschaftlich erwiesen und soll nicht weiterverfolgt werden. Damit entfällt auch das Erfordernis einer Übertragung der Liegenschaft aus dem SVIT an die Bildungsbaugesellschaft.

Alternative entscheidungsreife Standorte liegen in der Östlichen Vorstadt aktuell nicht vor.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck / Bedarfslage

Die Anmietung des Standorts in der Sankt-Jürgen-Straße erfolgt im Rahmen der Regelzuständigkeit durch Immobilien Bremen für KiTa Bremen zu im Vergleich zum bestehenden Mietverhältnis des freien Trägers unveränderten Mietkonditionen.

Die Mietkosten betragen 17,00 Euro pro m² bei insgesamt 1.257 m². Die Vertragslaufzeit beläuft sich noch auf eine Restlaufzeit von 29 Jahren und zwei Monaten und wird damit

an das bestehende Mietverhältnis für die Grundschule im selben Gebäude gekoppelt. Vertraglich ist eine Mietanpassung mit Bindung an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex mit einem zehnprozentigen Schwellenwert ab Mietbeginn festgelegt.

Die Mietkosten liegen innerhalb des förderfähigen Rahmens und werden auch im Vergleich zu ähnlichen aktuellen Bauprojekten als wirtschaftlich angemessen bewertet.

Die konsumtiven Finanzierungsbedarfe für den Standort fallen ab dem Haushaltsjahr 2026 an. Investiv betragen die Finanzierungsbedarfe für die Erstausrüstung der Einrichtung im Jahr 2026 voraussichtlich rund 465.000 Euro. Dieser Betrag umfasst neben pauschalen Mitteln pro Platz und der EDV-Ausstattung in Höhe von 25.000 Euro die Kosten für die Herrichtung der Außenspielflächen in Höhe von 216.000 Euro sowie die Kosten der erforderlichen Schließanlage in Höhe von 22.000 Euro.

Auf der Grundlage der oben genannten Kostenparameter ergeben sich unter Annahme gleichbleibender Kosten aktuell folgende Finanzbedarfe:

Kostenposition Beträge in Euro	jährlich 2026 bis 2054	einmalig 2055	gesamt 2026 bis 2055
Gesamtbrutto-Kaltniete	7.436.412,00 (256.428,00 p.a.)	42.738,00	7.479.150,00
Betriebs- und Nebenkosten	1.531.026,00 (52.794,00 p.a.)	8.799,00	1.539.825,00
Verwaltungsgebühr Immobilien Bremen	178.473,89 (6.154,27 p.a.)	1.025,71	179.499,60
Mietkosten	9.145.911,89 (315.376,27 p.a.)	52.562,71	9.198.474,60
Mieteinsparungen durch Abbau Mobilbau	-228.508,56¹	- 0,00	-228.508,56
Investive Kosten (einmalig in 2026)	465.000,00	0,00	465.000,00

Der **investive Mittelbedarf** in Höhe von insgesamt 465.000 Euro steht im Haushaltsentwurf für 2026 dem Grunde nach bei der Haushaltsstelle 3232.894 40-6 »Zuschuss an KiTa Bremen für Investitionen« zur Verfügung. Im Wirtschaftsplan 2026 von KiTa Bremen sind bereits investive Ausgaben i.H.v. 192.000 Euro für diesen Standort berücksichtigt.

¹ Einsparung berechnet für den Zeitraum 07/2026 bis 12/2027

Die Differenz von 273.000 Euro wird durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3232.88450-8 „An SVIT, Kita-Neubauten“ finanziert.

Der **konsumtive Mittelbedarf** für die Mietkosten ab 2026 in Höhe von 315.376,27 Euro pro Jahr steht dem Grunde nach bei der Haushaltsstelle 3232.685 41-6 »Zuschuss an KiTa Bremen für konsumtive Ausgaben« zur Verfügung. Im Wirtschaftsplan 2026 von KiTa Bremen sind für diesen Standort bislang jährliche Mietkosten i.H.v. 138.000 Euro berücksichtigt worden. Die Differenz von jährlich 177.376,27 Euro kann durch Einsparungen bei der Haushaltsstelle 3232.684 45-2 »Zuschüsse an pme Familienservice Bremen gGmbH zum Betrieb von Kindertagesstätten« sichergestellt werden.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Mietkosten für die Jahre 2026 bis 2055 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3232.685 41-6 »Zuschuss an KiTa Bremen für konsumtive Ausgaben« in Höhe von 9,198 Mio. Euro mit Abdeckung 2026 bis 2054 in Höhe von jährlich 0,315 Mio. Euro und für das Jahr 2055 in Höhe von 0,053 Mio. Euro erforderlich.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der investiven Ausgaben im Jahr 2026 ist die Erteilung einer zusätzlichen Verpflichtungsermächtigung bei der Haushaltsstelle 3232.894 40-6 »Zuschuss an KiTa Bremen für Investitionen« in Höhe von 0,465 Mio. Euro erforderlich.

Die barmittelmäßige Abdeckung für die investive sowie konsumtive Verpflichtungsermächtigung wird wie zuvor dargestellt innerhalb der Haushaltsentwürfe 2026/2027 und der Finanzplanung bzw. des Wirtschaftsplans von KiTa Bremen sowie deren Fortschreibung sichergestellt.

Zum Ausgleich der zusätzlich erteilten Verpflichtungsermächtigungen darf die bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 »An SVIT für Sanierungsinvestitionen« veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Genderprüfung

Der Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung verfolgt neben der Erfüllung des Rechtsanspruchs nach §24 SGB VIII auch die Zielsetzung, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu verbessern. Angeboten der Kindertagesbetreuung kommt eine hohe Bedeutung für die Gleichstellung der Geschlechter im Erwerbsleben und die Entgeltgleichheit zu.

Da überwiegend Mütter ihre Erwerbstätigkeit und damit ihre berufliche Entwicklung unterbrechen, steigt die Entgeltlücke zwischen Frauen und Männern nach der Geburt von Kindern deutlich an. Zu den Gründen, die häufig für die Unterbrechung oder Reduzierung der Erwerbstätigkeit über die Elternzeit hinaus beitragen, zählt auch die weiterhin kapazitär angespannte Versorgungssituation im Bereich der Kinderbetreuung.

Von einem Ausbau der Angebote der Kindertagesbetreuung profitieren Frauen mit Kindern daher in besonderem Maße.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage haben auf Basis des Klimachecks voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Das Maßnahmenpaket beinhaltet einen Trägerwechsel bei der Anmietung eines bereits bestehenden Gebäudes.

E. Beteiligung / Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet. Die Abstimmung mit KiTa Bremen hinsichtlich der Finanzierung ist erfolgt. 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

Einer Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz steht nichts entgegen.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Versteigerung des Kinder- und Familienzentrums Hulsberg am Standort im Sankt-Jürgen-Quartier zu und bittet den Senator für Kinder und Bildung und Immobilien Bremen, die Planungen für den bislang verfolgten Ersatzstandort an der Humboldtstraße zu beenden.
2. Der Senat stimmt der Anmietung des Kitastandortes an der Sankt-Jürgen-Straße durch den Träger KiTa Bremen zu. Der Senator für Kinder und Bildung wird gebeten, eine Anmietung des Standortes zu den dargelegten Konditionen ab dem 01.01.2026 über Immobilien Bremen zu erwirken.

3. Der Senat stimmt dem Eingehen einer Verpflichtung in Höhe von 9,198 Mio. Euro für die Anmietung der für den Kitabetrieb vorgesehenen Teilflächen des Schul- und Kita-gebäudes im Sankt-Jürgen-Quartier für die Jahre 2026 bis 2055 sowie dem Eingehen einer Verpflichtung für notwendige Investitionen i.H.v. 0,465 Mio. Euro einschließlich der dargestellte Finanzierung innerhalb der bestehenden Haushaltsentwürfe 2026/27 bzw. der Finanzplanung ab 2028 des PPL 21 / des Wirtschaftsplans von KiTa Bremen zu.
4. Der Senat bittet den Senator für Kinder und Bildung, nach Befassung der Fachdepu-tation die haushaltsrechtliche Ermächtigung über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.



Anmietung vs Sanierung mit zusätzlicher Anmietung 1. Gruppe		Wirtschaftlichkeitsberechnung		Variante 1 Anmietung		Variante 2 Sanierung mit zzgl. Anmietung																														
Grundannahmen		G1206		St.-Höhen-Straße		G1206																														
4,40%	Kalkulationszinssatz	7.200.000,00 €		7.200.000,00 €		7.200.000,00 €																														
1,25%	Installationskostenzuschuss	769.284,00 €		769.284,00 €		769.284,00 €																														
2,00%	Preissteigerung o.ä. Altbau	161.570,76 €		161.570,76 €		161.570,76 €																														
10,00%	Mietanpassung bei Gesamtmietsteigerung (V1)	115.392,00 €		115.392,00 €		115.392,00 €																														
2,40%	IB Honorar G10	1.532,00 €		1.532,00 €		1.532,00 €																														
4.699,74 €	Sanierungskosten in m² BGF	1.257 m²		1.072 m²		1.072 m²																														
21.369,00 €	Grundmiete p.m.	17,00 €/m²		17,00 €/m²		17,00 €/m²																														
4.399,50 €	Nebenkostenvorauszahlung p.m.	3,50 €/m²		3,50 €/m²		3,50 €/m²																														
38.464,20 €	Installationskosten	100%		100%		100%																														
zusätzliche Anmietung		185 m²		185 m²		185 m²																														
Grundmiete p.m.		3.144,15 €		3.144,15 €		3.144,15 €																														
Nebenkostenvorauszahlung p.m.		647,33 €		647,33 €		647,33 €																														
HNB		0 €		4.985.956 €		4.985.956 €																														
RND n. San. o. Neubau i.L.		0 Jahre		46 Jahre		46 Jahre																														
Anzahl Jahre		1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00	15,00	16,00	17,00	18,00	19,00	20,00	21,00	22,00	23,00	24,00	25,00	26,00	27,00	28,00	29,00	30,00	31,00	32,00	33,00		
Barwertfaktor		1,00000	0,96785	0,91748	0,87862	0,84178	0,80630	0,77232	0,73977	0,70869	0,67873	0,65012	0,62272	0,59648	0,57134	0,54726	0,52419	0,50210	0,48094	0,46067	0,44126	0,42266	0,40485	0,38778	0,37144	0,35579	0,34079	0,32643	0,31267	0,29949	0,28687	0,27478	0,26320	0,25211		
Variante 1: Anmietung																																				
Konkret Bremen																																				
Grundmiete		-256.428	-256.428	-256.428	-256.428	-256.428	-283.117	-283.117	-283.117	-283.117	-283.117	-312.584	-312.584	-312.584	-312.584	-312.584	-345.118	-345.118	-345.118	-345.118	-345.118	-381.039	-381.039	-381.039	-381.039	-381.039	-420.697	-420.697	-420.697	-420.697	-456.376	-456.376	-456.376	-456.376	-499.492	-2.434.414
Bereitschaftskosten		-52.794	-53.850	-54.927	-56.025	-57.146	-58.289	-59.455	-60.644	-61.857	-63.094	-64.356	-65.643	-66.956	-68.295	-69.661	-71.054	-72.475	-73.924	-75.403	-76.911	-78.449	-80.018	-81.618	-83.251	-84.916	-86.614	-88.346	-90.113	-91.916	-93.754	-95.629	-97.542	-99.492	-1.015.338	
Installationskosten		-38.464	-38.464	-38.464	-38.464	-38.464	-42.468	-42.468	-42.468	-42.468	-42.468	-46.888	-46.888	-46.888	-46.888	-46.888	-51.768	-51.768	-51.768	-51.768	-51.768	-57.156	-57.156	-57.156	-57.156	-57.156	-63.105	-63.105	-63.105	-63.105	-68.306	-68.306	-68.306	-68.306	-73.939	-1.709.359
IB Honorar G10		-6.154	-6.154	-6.154	-6.154	-6.154	-6.795	-6.795	-6.795	-6.795	-6.795	-7.502	-7.502	-7.502	-7.502	-7.502	-8.283	-8.283	-8.283	-8.283	-8.283	-9.145	-9.145	-9.145	-9.145	-9.145	-10.097	-10.097	-10.097	-10.097	-10.929	-10.929	-10.929	-10.929	-11.939	-273.497
Zinseszinsen		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Periodenergebnis		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Periodenergebnis		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Summe Periodenergebnis		-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025
Variante 2: Sanierung																																				
Konkret Bremen																																				
Grundmiete		-1.440.000	-2.520.000	-2.520.000	-2.520.000	-2.520.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereitschaftskosten		-256.428	-256.428	-256.428	-256.428	-256.428	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Installationskosten		-38.464	-38.464	-38.464	-38.464	-38.464	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IB Honorar G10		-6.154	-6.154	-6.154	-6.154	-6.154	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zinseszinsen		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Periodenergebnis		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Periodenergebnis		-353.840	-354.896	-355.973	-357.072	-358.192	-359.348	-360.540	-361.768	-363.032	-364.336	-365.673	-367.043	-368.446	-369.883	-371.354	-372.859	-374.399	-375.974	-377.584	-379.229	-380.909	-382.624	-384.374	-386.159	-387.979	-389.834	-391.724	-393.644	-395.594	-397.574	-399.584	-401.624	-403.694	-405.794	-407.924
Summe Periodenergebnis		-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025	-7.995.025
Variante 1: Anmietung																																				
Variante 2: Sanierung																																				

Ergebnis: Die Variante 1/Anmietung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter die wirtschaftlichere Variante.

Sensitivitätsanalyse		V1 Anmietung	V2 Ankauf	Abweichung	Kontrolle	Abweichungen
Endwert		-31.712.886,43	-42.589.864,64	10.876.978,21	10.876.978,21	0,00
Barwert		-7.995.024,79	-10.737.181,70	2.742.156,90	2.742.156,90	0,00
Grenzweranalyse		Kalkulations- zinssatz	Preissteigerung Allgemein	Grundmiete €/m²	Sanierung € (V2)	
Grundannahme		4,40%	2,00%	17,00	7.200.000,00	
Grenzwert		1,28%	5,54%	26,27	4.295.943,47	
Abweichung v. Grundannahme		-3,12%	3,54%	54,53%	-40,33%	



Gr0306 Humboldtstraße		Variante 1		Variante 2	
Anmietung vs Sanierung		Anmietung		Sanierung	
Wirtschaftlichkeitsberechnung		St.-Hünen-Strasse		G1206	
Grundannahmen		GCode		G1206	
Kalkulationszinssatz		Kalkulationskosten		Kalkulationskosten	
1,20%		1,20%		1,20%	
Preissteigerung o.a. Abnahme		Preissteigerung o.a. Abnahme		Preissteigerung o.a. Abnahme	
2,00%		2,00%		2,00%	
Mietanpassung bei Gesamtpreissteigerung (V1)		Mietanpassung bei Gesamtpreissteigerung (V1)		Mietanpassung bei Gesamtpreissteigerung (V1)	
10,00%		10,00%		10,00%	
IB Honorar G10		IB Honorar G10		IB Honorar G10	
2,40%		2,40%		2,40%	
Sanierungskosten in m² BGF		Sanierungskosten in m² BGF		Sanierungskosten in m² BGF	
4.699,74 €		4.699,74 €		4.699,74 €	
zusätzliche Anmietung		zusätzliche Anmietung		zusätzliche Anmietung	
Grundmiete p.m.		Grundmiete p.m.		Grundmiete p.m.	
Nebenkostenvorauszahlung p.m.		Nebenkostenvorauszahlung p.m.		Nebenkostenvorauszahlung p.m.	
Nebenkostenvorauszahlung p.m.		Nebenkostenvorauszahlung p.m.		Nebenkostenvorauszahlung p.m.	
RND		RND		RND	
RND n. San. o. Neubau i.J.		RND n. San. o. Neubau i.J.		RND n. San. o. Neubau i.J.	
0 €		0 €		0 €	
0 Jahre		0 Jahre		0 Jahre	
Anzahl Jahre		Anzahl Jahre		Anzahl Jahre	
1,00		1,00		1,00	
Jahr		Jahr		Jahr	
2026		2026		2026	
Barwertfaktor		Barwertfaktor		Barwertfaktor	
1,00000		1,00000		1,00000	
Variante 1: Anmietung		Variante 1: Anmietung		Variante 1: Anmietung	
Konzern Bremen		Konzern Bremen		Konzern Bremen	
Grundmiete		Grundmiete		Grundmiete	
-256.428		-256.428		-256.428	
Sanierungskosten		Sanierungskosten		Sanierungskosten	
-42.794		-42.794		-42.794	
Instandhaltung		Instandhaltung		Instandhaltung	
-38.464		-38.464		-38.464	
IB Honorar G10		IB Honorar G10		IB Honorar G10	
-6.154		-6.154		-6.154	
Periodenwerte		Periodenwerte		Periodenwerte	
-353.840		-353.840		-353.840	
Zinsgebühren		Zinsgebühren		Zinsgebühren	
-15.509		-15.509		-15.509	
Periodenübersicht		Periodenübersicht		Periodenübersicht	
-353.840		-353.840		-353.840	
Periodenwerte		Periodenwerte		Periodenwerte	
-353.840		-353.840		-353.840	
Summe Periodenwerte		Summe Periodenwerte		Summe Periodenwerte	
-7.995.025		-7.995.025		-7.995.025	
Variante 2: Sanierung		Variante 2: Sanierung		Variante 2: Sanierung	
Konzern Bremen		Konzern Bremen		Konzern Bremen	
Sanierungskosten		Sanierungskosten		Sanierungskosten	
-1.440.000		-1.440.000		-1.440.000	
Innere (Grundmiete)		Innere (Grundmiete)		Innere (Grundmiete)	
-256.428		-256.428		-256.428	
Innere (Instandhaltung)		Innere (Instandhaltung)		Innere (Instandhaltung)	
-42.794		-42.794		-42.794	
Innere (IB Honorar G10)		Innere (IB Honorar G10)		Innere (IB Honorar G10)	
-6.154		-6.154		-6.154	
Periodenwerte		Periodenwerte		Periodenwerte	
-353.840		-353.840		-353.840	
Zinsgebühren		Zinsgebühren		Zinsgebühren	
-15.509		-15.509		-15.509	
Periodenübersicht		Periodenübersicht		Periodenübersicht	
-353.840		-353.840		-353.840	
Periodenwerte		Periodenwerte		Periodenwerte	
-353.840		-353.840		-353.840	
Summe Periodenwerte		Summe Periodenwerte		Summe Periodenwerte	
-7.995.025		-7.995.025		-7.995.025	
Barwert		Barwert		Barwert	
-7.995.025		-7.995.025		-7.995.025	
Variante 1: Anmietung		Variante 1: Anmietung		Variante 1: Anmietung	
-7.995.025		-7.995.025		-7.995.025	
Variante 2: Sanierung		Variante 2: Sanierung		Variante 2: Sanierung	
-7.995.025		-7.995.025		-7.995.025	
Ergebnis: Die Variante 1 Anmietung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter die wirtschaftlichste Variante.		Ergebnis: Die Variante 1 Anmietung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter die wirtschaftlichste Variante.		Ergebnis: Die Variante 1 Anmietung ist unter Berücksichtigung der gegebenen Parameter die wirtschaftlichste Variante.	
Sensitivitätsanalyse		Sensitivitätsanalyse		Sensitivitätsanalyse	
V1		V2		V3	
Anmietung		Anmietung		Anmietung	
Endwert		Endwert		Endwert	
-31.712.886,43		-31.712.886,43		-31.712.886,43	
Barwert		Barwert		Barwert	
-7.995.024,79		-7.995.024,79		-7.995.024,79	
Grenzwertanalyse		Grenzwertanalyse		Grenzwertanalyse	
Kalkulations-		Kalkulations-		Kalkulations-	
zinssatz		zinssatz		zinssatz	
4,40%		4,40%		4,40%	
Preissteigerung		Preissteigerung		Preissteigerung	
Allgemein		Allgemein		Allgemein	
2,00%		2,00%		2,00%	
Grundmiete		Grundmiete		Grundmiete	
€/m²		€/m²		€/m²	
17,00		17,00		17,00	
Sanierung		Sanierung		Sanierung	
€ (V2)		€ (V2)		€ (V2)	
7.200.000,00		7.200.000,00		7.200.000,00	
Grenzwert		Grenzwert		Grenzwert	
2,54%		2,54%		2,54%	
Abweichung v. Grundannahme		Abweichung v. Grundannahme		Abweichung v. Grundannahme	
-1,86%		-1,86%		-1,86%	

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Gr00306 Humboldtstraße - Anmietung St.-Jürgen-Straße vs Sanierung G1206 mit zusätzlicher Anmietung f. 1 Gruppe
--

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): 30 Jahre Unterstellter Kalkulationszinssatz: 4,4

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung St.-Jürgen-Straße	1
2	Sanierung G1206 mit zusätzlicher Anmietung	2

Ergebnis

Die Variante 1 Anmietung St.-Jürgen-Straße ist mit einem Barwert von - 7.995T € um 2.742T € wirtschaftlicher als die Variante 2 Sanierung G1206 mit zusätzlicher Anmietung mit einem Barwert von - 10.737T €.

Im Rahmen einer Grenzwertanalyse konnten keine Parameter identifiziert werden, deren Abweichung in einem realistischen Umfang zu einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit führt.

Weitergehende Erläuterungen

Zeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2059	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Instandhaltungskosten per Mietvertrag	€	1.709T
2			
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 bzw. bremischen Verwaltung gem. RL Bau 4.2 ist am erfolgt.

☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:

Ausführliche Begründung

Anlage : Wirtschaftlichkeitsuntersuchungs-Übersicht (WU-Übersicht)

Anlage zur Vorlage :

Datum :

Benennung der(s) Maßnahme/-bündels

Gr00306 Humboldtstraße - Anmietung St.-Jürgen-Straße vs Sanierung G1206

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Projekte mit ☒ **einzelwirtschaftlichen**
☐ **gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen**Methode der Berechnung (siehe Anlage)☐ Rentabilitäts/Kostenvergleichsrechnung ☒ Barwertberechnung ☐ Kosten-Nutzen-Analyse
☐ Bewertung mit standardisiertem gesamtwirtschaftlichen BerechnungstoolGgf. ergänzende Bewertungen (siehe Anlage)☐ Nutzwertanalyse ☐ ÖPP/PPP Eignungstest ☒ Sensitivitätsanalyse ☐ Sonstige (Erläuterung)

Anfangsjahr der Berechnung :

Betrachtungszeitraum (Jahre): 30 Jahre Unterstellter Kalkulationszinssatz: 4,4

Geprüfte Alternativen (siehe auch beigefügte Berechnung)

Nr.	Benennung der Alternativen	Rang
1	Anmietung St.-Jürgen-Straße	1
2	Sanierung G1206	2

Ergebnis

Die Variante 1 Anmietung St.-Jürgen-Straße ist mit einem Barwert von - 7.995T € um 1.716T € wirtschaftlicher als die Variante 2 Sanierung G1206 mit einem Barwert von - 9.711T €.

Im Rahmen einer Grenzwertanalyse konnten keine Parameter identifiziert werden, deren Abweichung in einem realistischen Umfang zu einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit führt.

Weitergehende ErläuterungenZeitpunkte der Erfolgskontrolle:

1. 2059	2.	n.
---------	----	----

Kriterien für die Erfolgsmessung (Zielkennzahlen)

Nr.	Bezeichnung	Maßeinheit	Zielkennzahl
1	Instandhaltungskosten per Mietvertrag	€	1.709T
2			
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 bzw. bremischen Verwaltung gem. RL Bau 4.2 ist am erfolgt.☐ Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht durchgeführt, weil:Ausführliche Begründung