

**Kleine Anfrage
der Fraktion der FDP vom 08.05.2026
und Mitteilung des Senats vom 14.07.2026**

Immobilien Bremen: Kosten, Kontrolle, Konsequenzen

Vorbemerkung der fragenstellenden Fraktion:

Immobilien Bremen (IB) ist als zentraler Dienstleister und Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen ein wesentlicher Akteur für die Bewirtschaftung, Entwicklung und Verwertung öffentlich genutzter Immobilien. Zugleich sind die von IB betreuten Immobilien in Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung zusammengefasst. Damit berühren Entscheidungen von IB und des Senats unmittelbar die Substanz des öffentlichen Vermögens, die Leistungsfähigkeit der Verwaltung, die Kostenbelastung der Haushalte und die Qualität öffentlicher Infrastruktur.

Gerade bei Immobilien gilt: Gebundenes Kapital, Leerstand, Sanierungsrückstände, unwirtschaftliche Flächennutzung und intransparente Entscheidungswege verursachen reale Opportunitätskosten. Eine verantwortliche wie vorausschauende Haushaltspolitik verlangt deshalb klare Eigentümerverantwortung, nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsentscheidungen, Wettbewerb im Einkauf, messbare Leistungsstandards und eine transparente Trennung von politischer Zielsetzung, kaufmännischer Steuerung und operativer Leistungserbringung.

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Governance, Aufsicht und Aufgabenabgrenzung

- 1. Welche Aufgaben nimmt IB für die Stadtgemeinde Bremen aktuell wahr, gliedert nach Portfolio- und Flächenmanagement, Bau- und Projektsteuerung, Bauunterhaltung/Instandhaltung, Hausmeisterdiensten, Gebäudeservice, Einkauf/Vergabe sowie Controlling/Compliance?**

IB ist der zentrale Dienstleister für alle den Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordneten Liegenschaften. Dies umfasst insbesondere die Eigentümervertretung (soweit hier nicht Fragen der Immobilienstrategie betroffen sind – s. Antwort zu Frage 4), das kaufmännische und technische Bestandsmanagement, die Projektsteuerung im Neu-, Um- und Erweiterungsbau, die Feststellung und Deckung des Flächenbedarfs, die Erbringung von Servicedienstleistungen wie Hausmeisterdiensten, Unterhaltsreinigung und die Wahrnehmung von Aufgaben im Bereich Einkaufs- und Vergabemanagement sowie weiterer Aufgaben. Zu

den in der Frage benannten Bereichen lassen sich beispielhaft nachfolgende Tätigkeiten benennen:

Portfolio- und Flächenmanagement: Vorbereitung von Nutzungs- und Investitionsentscheidungen mittels Bestandsanalysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Projektsteuerung Bau: Betreuung von Neu- und Sonderbauten sowie Sanierungen und Technische Gebäudeausrüstung in allen Projektphasen von der Projektvorbereitung bis zum Projektabschluss analog der Leistungsphasen 1-9 der HOAI als Vertreter der Bauherrenleistung. Die Handlungsbereiche „Organisation, Information, Koordination und Dokumentation“, „Qualitäten und Quantitäten“, „Kosten und Finanzierung“ und „Termine und Kapazitäten“ werden dabei abgedeckt.

Bauunterhaltung/Instandhaltung: Koordination und Durchführung der regelmäßigen Wartungen und Prüfungen, Überwachung der technischen Betriebsführung, Zustandsbewertung der Gebäude, Beurteilung von Schäden und Erarbeiten von Sanierungsvorschlägen, Eigenplanung für planbare Instandsetzungen und Sanierungen

Hausmeisterdienste: Erbringen von zahlreichen gebäudebezogenen Dienstleistungen wie bspw. Reparaturen an Einrichtung und Inventar, Überwachung und Betreuung der Fremdfirmen, über Außenreinigung und Winterdienst, Abnahme der Gebäudereinigung bis hin zu Schließdiensten

Gebäudeservice: Bereitstellung der Gebäudereinigungsleistungen in der Unterhalts-, Sonder- und Glasreinigung sowie der Gehwegreinigung und dem Winterdienst

Einkauf/Vergabe: Durchführung von Ausschreibungsdienstleistungen und Vergabemanagement im Bereich Liefer- und Dienstleistungen im gesamten Lebenszyklus eines Vergabeverfahrens

Controlling/Compliance: kaufmännisches und technisches Controlling des städtischen Immobilienbestands sowie Überwachung und Steuerung der Kosten, die Budgetplanung und -kontrolle sowie das Berichtswesen. Ziel ist es, die Wirtschaftlichkeit und Effizienz der Immobilienbewirtschaftung sicherzustellen. Immobilien Bremen sorgt ebenso für die Einhaltung gesetzlicher und interner Vorgaben im Immobilienmanagement. Dazu zählen die Umsetzung von Vergabevorschriften, die Beachtung von Haushaltsrecht und die Sicherstellung transparenter und regelkonformer Prozesse. Die Einhaltung von Compliance-Richtlinien wird durch interne Kontrollsysteme und regelmäßige Prüfungen unterstützt.

2. Wie sind die Rollen von Senat, fachaufsichtsführendem Ressort, IB und SVIT-S organisatorisch, wirtschaftlich und rechtlich abgegrenzt, insbesondere hinsichtlich Weisungen, Budgetverantwortung, Investitionsentscheidungen, Eigentümerverantwortung und operativer Umsetzung?

Der Senat trifft die grundlegenden strategischen Entscheidungen über Immobilien Bremen Stadt (IB Stadt, kurz IB). Der Senat kann IB zusätzliche Aufgaben übertragen (§ 2 Abs. 5 IBStadtOG).

Der Senator für Finanzen führt die Rechts- und Fachaufsicht über den Eigenbetrieb IB und legt die näheren Aufgaben und die Grundsätze der Organisation fest. Zudem führt der Senator für Finanzen die Aufsicht über das Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen (SVIT-S).

Die Geschäftsführung für alle dem SVIT-S zugeordneten Liegenschaften wurde durch Verwaltungsvereinbarung zwischen der Freien Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) und IB auf IB übertragen.

Der Senator für Finanzen kann als das für den Aufgabenbereich des Eigenbetriebs zuständige Mitglied des Senats der Betriebsleitung Weisungen erteilen (§ 12 Abs. 2 BremSVG). IB als kommunaler Eigenbetrieb und das SVIT-S sind rechtlich unselbständige Einheiten der Stadtgemeinde Bremen. Sowohl IB als auch das SVIT-S werden wirtschaftlich getrennt vom Haushalt der Stadtgemeinde Bremen geführt. Die Verantwortung für das Budget von IB und SVIT-S und der operativen Umsetzung der Aufgaben liegt bei der Betriebsleitung. Investitionen sind von IB jeweils für den Eigenbetrieb als auch SVIT-S im Investitionsplan als Teil des Wirtschaftsplans zu veranschlagen und vom Betriebsausschuss IB und der Stadtbürgerschaft (für IB und SVIT-S) zu beschließen. Bezüglich des SVIT-S ist zudem der HaFA als Sondervermögensausschuss bezüglich der Beschlussfassung und Abwicklung des Gebäudesanierungsprogramms zu befassen. Hinsichtlich der Regelungen zur Eigentümervertretung s. die Antwort zu Frage 4.

3. Welche wesentlichen Schnittstellen bestehen zwischen SVIT-S und anderen bremischen Sonder- oder Betriebsvermögen, und wie werden Doppelzuständigkeiten, Parallelstrukturen und unklare Verantwortlichkeiten vermieden?

Um innerhalb der Stadtgemeinde Bremen schnell und zuverlässig Zuständigkeiten identifizieren zu können, hat Immobilien Bremen zum Zeitpunkt der Gründung der verschiedenen Sondervermögen eine Datenbank (alpha-LISS) eingeführt. In dieser werden die Zuständigkeiten für die (Teil-) Flurstücke von den jeweiligen Verwaltern der Grundstücke markiert. Diese Datenbank wird organisationsübergreifend eingesetzt und gepflegt, so dass die Verwalter auch gegenseitig die Zuständigkeiten nachvollziehen können. Bei der Umsetzung von Maßnahmen auf einer

konkreten Liegenschaft und auch bei Anfragen beteiligter Dritter wird fallbezogen zwischen den verschiedenen Sonder- und Betriebsvermögen die Zuständigkeit konkret abgestimmt. In der Regel quartalsweise treffen sich die jeweiligen Vertreter der verschiedenen Sondervermögen auf Arbeitsebene und stimmen unklare Vermögenszuordnungen ab. Mit der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB) als Verwalterin des Sondervermögens Gewerbeflächen besteht darüber hinaus ein regelmäßiger Austausch hinsichtlich der Zuständigkeit für die Vermarktung städtischer Flächen. Die Vermarktung von zukünftig gewerblich genutzten Flächen obliegt im Wesentlichen der WFB und die Vermarktung von zukünftig wohnwirtschaftlich genutzten Flächen Immobilien Bremen.

4. Welche wesentlichen organisatorischen Änderungen bei IB, SVIT-S oder der Aufgabenverteilung wurden seit 2021 umgesetzt, geprüft oder verworfen, und mit welcher Begründung?

Seit 2021 wurden bei Immobilien Bremen (IB) und im Bereich SVIT-S mehrere wesentliche organisatorische Änderungen umgesetzt:

Rechtsformänderung:

Zum 01.01.2022 wurde IB als städtischer Eigenbetrieb errichtet und die IB AöR auf die Stadtgemeinde Bremen verschmolzen. Ziel war eine engere Anbindung an die Kernverwaltung, eine direkte politische Steuerung sowie eine Reduzierung der Umsatzsteuerbelastung.

Organisatorische Weiterentwicklungen:

Die Abteilung Projektsteuerung (PS) wurde 2020 im Zuge des Schul- und Kitaausbauprogramms neu strukturiert und 2023 mit einer Doppelspitze ausgestattet, um fachliche Schwerpunkte besser abzubilden.

In der Abteilung Strategie und Steuerung (ST) wurden die Aufgaben und Prozesse im Rahmen des Landesprogramms Klimaschutz analysiert. Um den sich daraus ergebenden Anforderungen besser entsprechen zu können, wurde ein eigenständiges Team „Energie/Klimaschutz“ eingerichtet.

Die Abteilung Bestandsmanagement (BM) wurde 2024/2025 weiterentwickelt und in die Bereiche Bestandsmanagement und Eigenplanung aufgeteilt, um Spezialisierung und Effizienz zu steigern.

Personal- und Organisationsentwicklung:

Der Ausbau von Personalentwicklung, Recruiting, Employer Branding sowie die Stärkung von Betrieblichem Gesundheitsmanagement und Betrieblichem Eingliederungsmanagement wurden vorangetrieben, um die Arbeitgeberattraktivität zu erhöhen und die Gesundheit der Beschäftigten zu fördern.

Digitalisierung:

Eine Stabsstelle für Digitalisierungsmanagement wurde geschaffen, um die digitale Transformation zu unterstützen.

Eigentümerfunktion:

Die strategische Steuerung für das SVIT liegt nun beim Senator für Finanzen, um eine effizientere Bedarfsdeckung und Immobilienstrategie zu gewährleisten. Diese Maßnahmen dienen der Anpassung an veränderte Anforderungen, der Stärkung von Fachkompetenzen und der Optimierung von Prozessen.

Portfolio, Bestand und Entscheidungsgrundlagen

5. Wie setzt sich der von IB bewirtschaftete Immobilien- und Liegenschaftsbestand des SVIT-S aktuell zusammen, aggregiert nach Objektzahl, Nutzungsart, Gebäudeklasse, Brutto- und Nettogrundfläche, Grundstücksfläche, Baualtersklasse und Stadtteil?

Die Zusammensetzung des SVIT-S ist den nachstehenden beiden Tabellen zu entnehmen. Die Gebäudeklassen und die Baualtersklassen werden allerdings nicht als eigenständige Kategorien systemisch erfasst und sind somit in der Tabelle nicht ausgewiesen. Eine händische Auswertung ist aufgrund des Umfangs und der Personalkapazitäten nicht möglich. Der Bestand lässt sich je nach Fragestellung aggregieren und analysieren. In Tabelle 1 werden die Anzahl der Gebäude, die Brutto- und Nettogeschossfläche und die Anzahl an Grundstücken und Grundstücksfläche nach Stadtteilen und in Tabelle 2 die Anzahl der Gebäude und die Brutto- und Nettogeschossfläche nach Nutzungsarten aggregiert dargestellt.

Tabelle 1: Immobilienbestand SVIT-S nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl Gebäude	BGF in m²	NGF in m²	Anzahl Grundstücke	Fläche in m²
Blockland	4	975	799	2	4.224
Blumenthal	129	120.022	103.952	53	673.711
Borgfeld	16	12.435	10.856	11	96.988
Burglesum	102	136.347	120.881	44	703.995
Findorff	56	57.825	48.798	15	231.994
Gröpelingen	91	113.497	96.647	34	490.254
Häfen	6	20.247	17.342	3	16.881
Hemelingen	134	99.653	86.201	51	847.101
Horn - Lehe	53	80.523	66.939	20	475.862
Huchting	100	106.511	93.540	34	523.400
Mitte	52	217.771	187.771	31	102.292
Neustadt	100	133.035	112.487	36	627.309
Oberneuland	43	23.505	19.162	13	191.651
Obervieland	59	75.580	66.769	25	461.201
Osterholz	92	120.546	107.787	39	593.089
Östliche Vorstadt	70	72.844	61.529	25	373.856
Schwachhausen	76	73.945	62.990	20	295.099
Seehausen	3	1.464	1.192	5	179.476
Strom	4	1.430	1.202	3	11.065
Vahr	67	75.494	65.603	19	333.831
Veogesack	129	149.503	128.504	56	665.310
Walle	72	157.169	134.099	33	298.114
Woltmershausen	40	32.777	64.773	15	219.114
Stuhr	0	0	0	1	754.939
Gesamtergebnis	1.498	1.883.099	1.659.824	588	9.170.756

Tabelle 2: Immobilienbestand SVIT-S nach Nutzungsart

Nutzungsart	Anzahl Gebäude	BGF in m ²	NGF in m ²
Bauwerke anderer Art	69	120.307	100.971
Bauwerke für technische Zwecke	58	2.963	2.288
Gebäude für Produktion, Werkst., Lager	417	81.796	106.969
Gebäude für wissenschaftliche Lehre und Forschung	2	8.170	6.970
Parlament-,Gerichts-, Verwaltungsgebäude	85	208.933	177.175
Schulen	492	1.187.138	1.029.849
Sportbauten	165	161.374	141.790
Wohnbauten, Gemeinschaftsstätten	210	112.418	93.812
Gesamtergebnis	1.498	1.883.099	1.659.824

6. Welche Objekte oder Flächen sind eigengenutzt, entgeltlich oder teilentgeltlich überlassen, befristet nicht nutzbar, leerstehend oder für künftige Bedarfe vorgehalten? Bitte jeweils aggregiert nach Fläche, Objektzahl, Dauer und wesentlichem Grund darstellen. Von den Flächen des SVIT-S werden aktuell 7.626.450 m² Grundstücksfläche und 1.232.262 m² Gebäudefläche eigengenutzt. An private Dritte sind insgesamt 1.544.306 m² Grundstücksfläche und 120.030 m² Gebäudefläche entgeltlich überlassen. Hinsichtlich der leerstehenden Flächen wird auf die Beantwortung der Frage 25 verwiesen.

7. Welche standardisierten Instrumente, Kennzahlen und Datenquellen nutzt IB für die strategische Flächen- und Portfolioplanung, und welche Ergebnisse einer rollierenden Planung liegen für die kommenden fünf Jahre vor?

Siehe Antwort zu Frage 8.

8. Welche Portfoliostrategie verfolgt der Senat für den Bestand des SVIT-S, insbesondere im Hinblick auf Erhalt, Konzentration, Umnutzung, Neubau, Abriss, Zwischennutzung und Verwertung, und welche Zielgrößen gelten für Flächenverbrauch, Kosten, Energieverbrauch, CO₂-Minderung und Barrierefreiheit?

Die Fragen 7 und 8 werden gemeinsam beantwortet.

IB orientiert die Portfoliostrategie für den Bestand des SVIT-S an den folgenden übergeordneten strategischen Zielstellungen:

- langfristige Optimierung des betriebsnotwendigen Immobilienbestandes unter Berücksichtigung landes-/kommunalpolitischer Zielsetzungen,
- Sicherstellung der wirtschaftlichen und bedarfsgerechten Unterbringung der öffentlichen Nutzer (wie z.B. Schulen, Polizei, Feuerwehr und Verwaltung) sowie die Herbeiführung von Nutzungs-, Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen.

Diesen übergeordneten Zielstellungen sind längs des Lebenszyklus einer Immobilie weitere Ziele untergeordnet, die für die Teilaufgaben Beschaffung, Bewirtschaftung, Instandhaltung/Sanierung und Verwertung aufgestellt und für die Umsetzungsstrategien entwickelt werden. Im Rahmen der strategischen Beschaffung (Flächen, Gebäude) erfolgt die konsequente Orientierung an einem Wirtschaftlichkeitsvergleich der unterschiedlichen Beschaffungsvarianten (Prüfung von Leerständen und ggfs. Umbau im eigenen Bestand, Neu- oder Erweiterungsbau, Kauf oder Anmietung einer Immobilie von Dritten). Im Ergebnis werden marktgängige Objekte (Büroflächen) eher in Anmietungen realisiert und nichtmarktgängige Objekte (Sonderbauten wie Schulen, Feuerwachen etc.) im Rahmen von Eigenplanungen/Eigenbau. Umbauten im Bestand kommen wegen des vergleichsweise geringen Leerstands seltener zur Umsetzung. Aufgrund der stark wachsenden Bedarfe in den letzten Jahren und der knappen Flächenverfügbarkeit erweisen sich zunehmend auch Ankäufe als eine geeignete Beschaffungsvariante.

Im Rahmen der Bewirtschaftungsstrategien stehen die Werterhaltung und Wertentwicklung während der Bestandshaltung im Vordergrund des Handelns. Hierzu gehören die Optimierung der bestehenden Mietverhältnisse, Ertragssteigerungen durch Erlöserhöhung oder durch Kostensenkung.

Die Baustrategie ist u.a. auf die Einhaltung und Weiterentwicklung der Qualitätsstandards bei Baumaßnahmen, auf die Steuerung der jährlich aufgelegten Bauprogramme und die Initiierung und Entwicklung von Einzelprojekten unter Wirtschaftlichkeits- und Nachhaltigkeitsaspekten ausgerichtet. Unter Energie- und Klimaschutzgesichtspunkten orientiert sich die bauliche Umsetzung an den Klimazielen der Freien Hansestadt Bremen (FHB) (Klimaneutralität bis 2038).

Die Instandhaltungs- und Sanierungsstrategie ist auf die Modernisierung der Flächen ausgerichtet. Hierzu gehört die Instandhaltung und Sanierung bestehender Gebäude, die Optimierung der Nutzerstruktur, die Verbesserung der Gebäudeeffizienz oder die Erhöhung der Funktibilität (Nutzungsflexibilität) einzelner Gebäude. Die Umsetzung dieser Strategie wird maßgeblich durch die Höhe der zur Verfügung stehenden Mittel beeinflusst. Die Mieten sind mit Einführung der lageorientierten Echtmiete (2009) nicht mehr angepasst worden, so dass die erhaltenen Mietzahlungen aktuell nicht mehr ausreichen, um diese Aufgabe vollständig wahrzunehmen, so dass sich ein Sanierungsstau aufgebaut hat. Im operativen Handeln

besteht die Hauptaufgabe darin, mit den zur Verfügung gestellten Mittel den größtmöglichen Effekt zum Abbau dieses Sanierungsstaus zu erzielen.

Am Ende des Immobilienlebenszyklus steht die Verwertung von nicht mehr benötigten Immobilien. Wird eine Nutzung aufgegeben, prüft IB eine alternative Verwendungsfähigkeit im Austausch mit den Fachressorts als Bedarfsträger. Sollte sich im Rahmen dieser Prüfung keine Wiederverwendungsfähigkeit ergeben, wird die entsprechende Fläche oder das Gebäude verwertet. Die Verwertung von Immobilien orientiert sich an den bodenpolitischen Zielsetzungen der FHB und der Marktgängigkeit der entsprechenden Liegenschaft.

Zur Umsetzung der Portfoliostrategien greift IB auf einen umfangreichen Datenpool zu, der detaillierte Kosten- und Verbrauchsdaten sowie Energiedaten beinhaltet und bereitet diese Informationen zielgerichtet in Bestandsanalysen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen oder Benchmarks auf, um bestmögliche Entscheidungen treffen zu können. Im Rahmen der langfristigen Digitalisierungsstrategie der IB werden die vorhandenen Datenpools mit Hilfe neuer Techniken oder Informationssysteme laufend optimiert.

Neben diesen gebäudebezogenen Strategien werden zahlreiche strategische nutzungs- oder nutzer-bezogenen Strategien umgesetzt, die entscheidenden Einfluss auf die Flächenverbräuche und somit auf Kosten- und Energieverbräuche haben. Beispielsweise hat Bremen bereits seit Jahren einen Flächenstandard für Büroarbeitsplätze erarbeitet, der bei Anmietungen durch IB zugrunde gelegt wird. Durch Flächenoptimierungen im Zuge von Behördenumzügen haben sich in der Vergangenheit erhebliche Einsparungen ergeben. Mit dem aktuellen Senatsbeschluss zu „Neuen Arbeitswelten in der FHB; Etablierung von Standards zur Umsetzung neuer Bürokonzepte und Einführung einer Arbeitsplatzquote“ ergeben sich weitere Einsparpotenziale, die es in Kooperation zwischen Ressorts und IB bei zukünftigen Fremdanmietungen, aber auch bei Umzügen im Bestand auszuschöpfen gilt.

Flächenstandards gibt es auch in anderen Ressortbereichen. Beispielhaft für Liegenschaftsstrategien der Ressorts sei hier der strategische Umgang mit dem Schul- und Kitausbau dargestellt. Für den Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten werden auf Grundlage der jährlich gemeldeten Bedarfe grundsätzlich alle Standorte innerhalb der jeweiligen regionalen Cluster in die Prüfung einbezogen. Im Rahmen dieser Betrachtung fließen insbesondere der bauliche Zustand der Gebäude und die Flächeneffizienz der bestehenden Nutzung in die weiteren Planungen ein. Dies führt im Regelfall zu einer Reduzierung der Ausbauflächen, da Bestandsgebäude häufig ungünstige Verhältnisse zwischen Nutzungs- und Gesamtfläche aufweisen.

Die in der Frage genannten Aspekte werden üblicherweise im Rahmen der Bedarfssplanung anhand von Variantenuntersuchungen bewertet und gegeneinander

abgewogen. Die Ergebnisse werden durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen untermauert und den zuständigen politischen Gremien als Entscheidungsgrundlage vorgelegt.

Die Ergebnisse der Bewertungs- und Planungsarbeit bilden sich im Gebäudesanierungsprogramm, im Schul- und Kitabauprogramm (SchuKi) sowie in Nutzermaßnahmen ab.

9. Auf welcher Entscheidungsgrundlage entscheidet der Senat beziehungsweise IB, ob Grundstücke oder Gebäude gehalten, saniert, umgenutzt, abgerissen oder verkauft werden, und ab welchem Zeitpunkt beziehungsweise bei welchen Kriterien wird eine Veräußerung aktiv geprüft oder eingeleitet?

Die Prüfung einer möglichen Verwertung einer Liegenschaft wird in der Regel durch die Beendigung des bestehenden Mietvertrages und der Nutzungsaufgabe durch ein Ressort (oder einer nachgelagerten Dienststelle) an dem Standort ausgelöst. Nach Eingang der Kündigung erfolgt zunächst eine ressortübergreifende Bedarfsabfrage, um festzustellen, ob eine Nachnutzung durch andere Ressorts in Betracht kommt. Sofern diese Abfrage keinen entsprechenden Bedarf ergibt, werden die weiteren Verwertungsoptionen geprüft.

Gemäß dem geltenden Senatsbeschluss werden städtische Grundstücke grundsätzlich nicht mehr veräußert. Die Vergabe erfolgt stattdessen regelmäßig auf der Grundlage von Erbbaurechten. Daher werden für nicht mehr benötigte Liegenschaften vorrangig Lösungen im Rahmen des Erbbaurechts angestrebt.

IB prüft die Eignung der Immobilie für ein Erbbaurecht. Im positiven Fall vergibt IB die Immobilie auf Basis der in der bremischen Grundstücksrichtlinie vorgegebenen Verwertungsverfahren direkt oder mittels einer Konzeptausschreibung. Sollte sich im Einzelfall eine Erbbaurechtsvergabe als nicht zweckmäßig erweisen, wird die nicht mehr benötigte Immobilie in Abstimmung mit den zuständigen Gremien veräußert. Sofern zwischen Aufgabe und Wiedernutzung bzw. Verwertung ein Leerstand entsteht, wird eine Zwischennutzung für diesen Zeitraum gesucht.

10. Welche Verkäufe, Erbbaurechtsvergaben oder sonstigen Verwertungen von Objekten des SVIT-S wurden seit 2021 beschlossen oder vollzogen, und welche Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen, Alternativenprüfungen und Gremienbefassungen lagen diesen Entscheidungen zugrunde?

In der nachstehenden Tabelle sind die Verwertungen der Objekte des SVIT-Stadt seit 2021 getrennt nach Verkäufen und Erbbaurechten dargestellt.

Tabelle 3: Verkäufe und Erbbaurechtsvergaben SVIT-S

Verkäufe vom SVIT	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl Verträge	0	1	3	3	4
Verkaufsvolumen in T€	0	4	543	1393	2.358
Erbbaurechte vom SVIT	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl Verträge	1	0	1	0	1
Verkaufsvolumen in T€	58	0	404	0	474

Für die jeweilige Verwertung liegen Beschlüsse der zuständigen Gremien vor, die auf der Basis von Alternativprüfungen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen getroffen wurden.

Wirtschaftlichkeit, Kosten, Erlöse und Leistungsverrechnung

11. Wie stellen sich die wesentlichen Kostenblöcke der von IB erbrachten Leistungen in den letzten drei vollständig abgeschlossenen Geschäftsjahren und im laufenden Jahr dar, gegliedert nach Personal, Fremdleistungen, Bauunterhaltung/Instandhaltung, Planungs- und Projektsteuerungsleistungen, Reinigung, Winterdienst, Sicherheitsdiensten, IT/Digitalisierung sowie Gemein- und Overheadkosten?

In der nachstehenden Übersicht sind die wesentlichen Kostenblöcke der von IB erbrachten Leistungen dargestellt. Sowohl für die drei letzten abgeschlossenen Geschäftsjahre als auch für das laufende Jahr für das erste Quartal.

Tabelle 4: Wesentliche Kostenblöcke Immobilien Bremen

Aufwand / Kosten	Kostenstelle	2023	2024	2025	01-03/2026
Personalaufwand		47 447 T €	50 174 T €	53 235 T €	13 582 T €
	1_Bauunterhaltung & Instandhaltung	5 164 T €	5 774 T €	6 487 T €	1 715 T €
	2_Gebäudeservice	7 851 T €	7 760 T €	7 663 T €	1 909 T €
	3_Gemeinkosten (Overhead)	5 688 T €	6 327 T €	6 970 T €	1 829 T €
	4_Digitalisierung	0 T €	172 T €	437 T €	50 T €
	5_Planung- & Projektsteuerung	5 042 T €	5 563 T €	5 289 T €	1 390 T €
	6_Sonstige Bereiche	23 702 T €	24 578 T €	26 389 T €	6 689 T €
Fremdleistung		18 578 T €	20 644 T €	22 640 T €	5 944 T €
	1_Bauunterhaltung & Instandhaltung	168 T €	163 T €	151 T €	26 T €
	2_Gebäudeservice	18 171 T €	19 907 T €	21 946 T €	5 764 T €
	3_Gemeinkosten (Overhead)	122 T €	327 T €	155 T €	45 T €
	4_Digitalisierung	0 T €	121 T €	130 T €	67 T €
	5_Planung- & Projektsteuerung	17 T €	0 T €	25 T €	0 T €
	6_Sonstige Bereiche	100 T €	126 T €	233 T €	42 T €

12. Welche Erlös- und Entgeltarten werden realisiert, nach welchen Kalkulationsgrundsätzen werden sie gebildet, und wie wird sichergestellt, dass interne Verrechnungspreise wirtschaftliche Knappheiten und Flächenverbrauch hinreichend abbilden?

Alle Entgelte sind in der Entgeltliste von IB zusammengefasst. Über diese Entgelte werden alle wesentlichen Leistungen refinanziert, die IB gegenüber den Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT), dem Sondervermögen Infrastruktur, dem Senator für Finanzen sowie gegenüber anderen Ressorts oder Auftraggebern erbringt.

Die Entgelte umfassen, je nach erbrachter Dienstleistung, im Wesentlichen:

- Abrechnungsverfahren nach Stundenaufwand für diverse Sachverhalte,
- Abrechnungsverfahren für Bauprojekte, z.B. Projektsteuerungsleistungen nach AHO-Grundsätzen (AHO = Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.),
- Abrechnungsverfahren mit Zentralfinanzierungen über den Senator für Finanzen (z.B. die Unterhaltsreinigung) oder
- Abrechnungsverfahren, die dynamische Veränderungen berücksichtigen (z.B. Entgelte, die anhand prozentualer Anteile an SVIT-Gebäude-/Mietflächen oder anhand des Bauvolumens ermittelt werden).

- Darüber hinaus wird in der Entgeltliste für einzelne Sachverhalte auf entsprechende Sondervereinbarungen verwiesen, z.B. für die kaufmännische Personalgestellung für die SVIT.

Die Entgeltkalkulationen erfolgen angelehnt an §12 des Bremischen Gebühren- und Beitragsgesetz (BremGebBeitrG). Die Entgelte werden dabei kostendeckend im Rahmen eines Vollkostenverfahrens kalkuliert, d.h. dass nur der entstandene Aufwand der erbrachten Leistungen refinanziert werden soll. Gewinnaufschläge sind nicht vorgesehen.

Entgeltanpassungen werden mit dem Beteiligungsmanagement des Senators für Finanzen abgestimmt und anschließend dem Betriebsausschuss von IB zur Genehmigung vorgelegt.

Interne Verwaltungsgemeinkosten/Verwaltungsoverhead sowie interne Verrechnungen werden bei IB im zentralen SAP-System erfasst und bei den Preiskalkulationen berücksichtigt.

Dynamische Änderungen (z.B. von Gebäudeflächen und Mietvolumen) sind bei IB mit in den entsprechenden Entgelten (z.B. des Bauunterhalts, der Instandsetzung oder der Mietverwaltung) berücksichtigt. Diese Entgelte werden über eine Basispauschale in Abhängigkeit der zugrundeliegenden Flächen und Mieten unter Berücksichtigung der jährlichen Tarifsteigerungen angepasst – bei steigendem Flächenvolumen steigt das Entgelt für IB und umgekehrt. Dabei werden bei der Berechnung die Tarifsteigerungen des TVöD sowie die gewährten Tarifmittelzuschüsse aus der Zentralfinanzierung berücksichtigt.

13. Welche internen und externen Benchmarks nutzt der Senat zur Bewertung der Wirtschaftlichkeit von IB, welche Zielwerte sind festgelegt, und welche Abweichungen wurden in den letzten drei Jahren festgestellt?

Geregelt ist die grundsätzliche Zielsetzung und Aufgabenstellung für IB im „Orts-gesetz über den Eigenbetrieb Immobilien Bremen – Eigenbetrieb der Stadtge-meinde Bremen“ (IBStadtOG) in § 2 (siehe auch Antwort zu Frage 1). Darüber hin-aus ist der Eigenbetrieb selbständig von der Geschäftsführung zu leiten und für die wirtschaftliche Führung des Betriebes verantwortlich. IB unterliegt keiner direkten Wirtschaftlichkeits-Bewertung oder Bewertung anhand von Benchmarks durch den Senat. Eine Kontrollfunktion übernimmt für die IB der „Betriebsausschuss IB Stadt“ sowie als Aufsichtsbehörde der Senator für Finanzen. In diesem Rahmen wird im Berichtswesen über die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse berichtet und interne Kennzahlen und Vergleichswerte herangezogen.

Es werden insbesondere folgende Kennzahlen genutzt:

- Gesamtleistung je Vollzeitäquivalent (VZÄ)
- Personalaufwand je VZÄ
- Aufwand für Leih- und Honorarkräfte
- Leistung in den Bereichen Bestandsmanagement, Projektsteuerung, Hausmeisterdienste, Eigen-/Fremdreinigung
- Liquidität und Bilanzkennzahlen (z. B. Eigenkapital, Rückstellungen)
- Beschäftigungsvolumen (VZÄ)
- Betriebsergebnis und Jahresüberschuss/-fehlbetrag

In Quartals- und Jahresberichten erfolgt die Auswertung und der Vergleich mit den Planwerten sowie mit den Vorjahreswerten, so dass folgende wesentliche Abweichungen aufgezeigt wurden:

- Das Beschäftigungsvolumen lag in allen drei Jahren unter dem jeweiligen Planwert.
- Die Personalaufwendungen lagen ebenfalls unter Plan.
- Die Jahresergebnisse fielen in allen drei Jahren besser aus als geplant (2023 und 2024 deutlich positiv, 2025 ausgeglichen statt geplantem Fehlbetrag).
- Die Leistungen in den Bereichen Bestandsmanagement, Projektsteuerung und Reinigung lagen teilweise unter den Planwerten, was im Wesentlichen auf nicht besetzte Stellen und verzögerte Projekte zurückzuführen ist.

Externe Benchmarks werden – soweit vorhanden – für Einzelfälle herangezogen. Unter anderem werden Kennzahlen der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) betrachtet. Zu beachten ist hier stets, dass die gleiche Ermittlungsweise für die Kennzahlen genutzt wird, was häufig nicht vollständig gegeben ist und daher nur als Orientierungswert zur Verfügung steht.

14. Welche Aufgabenbereiche von IB wurden seit 2021 auf Eigenleistung, Fremdvergabe, Kooperation oder Dezentralisierung hin wirtschaftlich verglichen, und welche Konsequenzen wurden daraus gezogen?

Aufgabenbereich Reinigung

Im Betriebsausschuss IB wurde im März 2025 ein Kennzahlenbericht und die Entwicklung der Unterhaltsreinigung von 2011 bis 2023 vorgelegt. Über einen Zeitraum von 10 Jahren ist ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen der Eigenreinigung und der Vergabe und Steuerung gewerblicher Geschäftspartner (Fremdreinigung) betrieben worden. In diesem Zeitraum ist die Produktivität der Eigenreinigung an die der gewerblich angebotenen Leistung angeglichen worden. Der Kostennachteil der Eigenreinigung konnte so von 84% (2011) phasenweise (abhängig von den Tarifentwicklungen in TVöD und IGBAU) auf 47% (2019) gesenkt werden. Die Mehrkosten von ca. 50% sind systemisch bedingt und ergeben sich weit

überwiegend durch die insgesamt deutlich besseren Vergütungsbestandteile im Tarifsystem des TVöD, höherer Grundlohn, Erfahrungsstufenaufstieg, Weihnachtsgeld, leistungsorientierte Bezahlung, sowie die Zusatzversorgung und längere Lohnfortzahlung.

Zusammenfassend wird aus dem Bericht deutlich, dass selbst mit der erreichten Produktivitätssteigerung in der Eigenreinigung eine weitere Kostenangleichung der Eigenreinigung gegenüber der Fremdreinigung unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht zu erzielen ist.

In der Konsequenz ist festzuhalten, dass die strukturellen Kostenvorteile der Fremdreinigung der FHB mit dem Management der Gebäudedienste eine günstige und flexible Alternative neben der Eigenreinigung sichern. Dabei erfolgt der Einkauf der Fremdreinigung nachhaltig, sozialverantwortlich und fair sowie nach den gesetzlichen und tarifrechtlichen Vorgaben.

Aufgabenbereich Bau

Insbesondere im Bereich des Schulbaus kann es zu kurz- und mittelfristigen Platzbedarfen kommen, welche zur Erfüllung der Rechtsansprüche dringend bereitzustellen sind. Falls Kapazitäten bei IB nicht ausreichen oder die Regelabläufe nach der Richtlinie für die Planung und Durchführung von Bauaufgaben (RLBau) eine Erreichung der zeitlichen und/oder finanziellen Ziele nicht ermöglichen können, werden alternative Umsetzungsverfahren geprüft. Hier sind in der Vergangenheit ÖPP-, Generalunternehmer-, Generalübernehmer-, Totalunternehmer- und Totalübernehmer-Projekte zur Erreichung der Projektziele als alternative Umsetzungswege beschlossen und durchgeführt worden, wie auch die Anmietung öffentlich genutzter Flächen.

Für Einzelfälle ist die Abweichung von Regelverfahren auch weiterhin zu prüfen und vom Senat genehmigen zu lassen.

Aufgabenbereich Energie

Im Zuge der Umsetzung der Klimaschutzstrategie ist auch die Prüfung der öffentlichen Liegenschaften hinsichtlich der Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgungsmöglichkeiten erfolgt. In der Regel ist der Anschluss an die Fernwärme oder die Versorgung mit Wärmepumpen geplant und wird fortlaufend umgesetzt. Im Falle von örtlichen Möglichkeiten im Rahmen eines Nahwärmeprojektes oder eines Contracting-Angebotes werden auch diese Alternativen in die Prüfung einbezogen.

Prüfungen zur Dezentralisierung sind nicht vorgenommen worden.

15. Wie viele projektbezogene Bau-, Sanierungs-, Instandhaltungs- und Digitalisierungsprojekte wurden in den letzten zehn Jahren pro Jahr begonnen, fortgeführt, abgeschlossen, abgebrochen oder auf unbestimmte Zeit zurückgestellt, und wie stellen sich die hierfür geplanten, fortgeschriebenen und tatsächlich angefallenen Kosten nach Projektarten und Größenklassen dar?

In den nachstehenden Tabellen sind die Projekte getrennt nach den Projektarten für Bauprojekte – diese unterschieden nach Projekten für den Bauunterhalt, die Sanierung, Nutzerprojekte und Klimaprojekte – sowie die Digitalisierungsprojekte dargestellt. Die sich aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag für das SV Infra ergebende Betreuung des sog. Streubesitzes (Fiskalvermögen) ist hierbei nicht berücksichtigt, gehört aber ebenfalls zum Arbeitsportfolio von IB.

Bei den Bauprojekten können die Daten aufgrund eines Systemwechsels nur für einen Zeitraum von maximal 5 Jahren dargestellt werden. Insgesamt betreute Immobilien Bremen 1.147 Projekte mit einem Mittelabfluss in Höhe von T€ 123.841, die in den letzten 5 Jahren begonnen wurden. Inklusive der bereits aus den Vorjahren fortgesetzten Projekte ist ein Gesamtmittelabfluss in Höhe von T€ 641.796 generiert worden.

In der nachstehenden Tabelle sind die Projektarten noch mal nach Größenklassen dargestellt, wobei die Größenklassen in drei Kategorien unterteilt wurden, und zwar unter 1 Mio. €, zwischen 1 Mio. € und 5 Mio. € und über 5 Mio. €.

Die Digitalisierungsprojekte werden erst seit 2023 erfasst, nachdem ein Digitalisierungsleitbild entwickelt und entsprechende Maßnahmen identifiziert wurden. Diese sind ebenfalls in einer weiteren Tabelle dargestellt.

Im SVIT-Stadt wird eine große Anzahl von Bauprojekten parallel betreut und bearbeitet. Ein kleiner Teil dieser Projekte kann zwischenzeitlich, gegebenenfalls auch über einen längeren Zeitraum, pausieren. Im Wesentlichen passiert dies durch verzögerte Entscheidungen zur Weiterbearbeitung aufgrund fehlender Ausfinanzierung der Projekte, die nicht im Haushalt dargestellt werden können. Die Fortführung der Projekte ist häufig von der Bereitstellung entsprechender Förder- oder Finanzierungsmittel abhängig (SchuKI, SoPro, LuKIFG, Gebäudesanierungsprogramm etc.). Darüber hinaus können auch geänderte Nutzeranforderungen aufgrund geänderter Bedarfe oder Rahmenbedingungen einen Projektfortschritt verzögern.

Aufgrund dieser heterogenen Ausgangslage gestaltet sich eine Auswertung der Projekte hinsichtlich Abbruch und Zurückstellung als zeitintensiv, da dies systemisch nicht erfasst wird. Der überwiegende Anteil von Projekten wird kontinuierlich bearbeitet und entsprechend der verfügbaren Finanzierungs- und

Planungsgrundlagen umgesetzt. Weitere Ausführungen werden in der Antwort zu Frage 17 dargestellt.

Tabelle 5: Anzahl Bauprojekte nach Projektart (Stichtag jeweils 31.12.)

SMT-S Projektarten	2021			2022			2023			2024			2025		
	be- gonnen	fort- geführt	abge- schlos- sen	be- gonnen	fort- geführt	abge- schlos- sen	be- gonnen	fort- geführt	abge- schlos- sen	be- gonnen	fort- geführt	abge- schlos- sen	be- gonnen	fort- geführt	abge- schlos- sen
Bau- unterhalt (BU II)	59		9	115	50	33	113	132	69	112	176	87	79	201	81
Sanierung	17		2	17	15	2	18	30	3	15	45	5	17	55	4
Nutzer	99		11	95	88	46	101	137	74	61	164	83	67	142	67
Klima	18		0	15	18	4	73	29	4	41	98	23	15	116	21
Gesamt	193	0	22	242	171	85	305	328	150	229	483	198	178	514	173

Tabelle 6: Digitalisierungsprojekte IB

IBStadt Projektarten	2023			2024			2025		
	be- gonnen	fort- geführt	ab- geschlo s-sen	be- gonnen	fort- geführt	ab- geschlos- sen	be- gonnen	fort- geführt	ab- geschlo s-sen
Digitalisierung	4	0	0	4	4	0	3	8	3

Tabelle 7: Projekte nach Größenklassen [in T €]

Projektarten SVIT-S	Größenklassen	2021	2022	2023	2024	2025
BU	Gesamt	556	3.760	5.909	9.712	7.055
	<1 Mio	556	3.526	5.089	5.626	5.135
	1 Mio < X < 5 Mio.	0	234	820	4.086	1.920
	> 5 Mio	0	0	0	0	0
Sanierungs- projekte	Gesamt	455	2.488	3.605	4.343	5.847
	<1 Mio	119	175	122	217	589
	1 Mio < X < 5 Mio.	232	1.296	2.399	2.049	956
	> 5 Mio	104	1.017	1.084	2.077	4.302
Nutzerprojekte	Gesamt	771	7.660	11.012	26.099	28.111
	<1 Mio	523	5.776	6.215	6.091	6.742
	1 Mio < X < 5 Mio.	0	354	2.210	5.279	7.308
	> 5 Mio	248	1.530	2.587	14.729	14.061
Klima	Gesamt	212	494	1.176	2.310	2.269
	<1 Mio	212	494	1.176	1.888	2.095
	1 Mio < X < 5 Mio.	0	0	0	62	128
	> 5 Mio	0	0	0	360	46
Projekte	Gesamt	1.994	14.402	21.702	42.464	43.282
	<1 Mio	1.410	9.971	12.602	13.822	14.561
	1 Mio < X < 5 Mio.	232	1.884	5.429	11.476	10.312
	> 5 Mio	352	2.547	3.671	17.166	18.409

Tabelle 8: Projekte Digitalisierung nach Größenklassen [in T €]

Projektarten IB	Größenklassen	2021	2022	2023	2024	2025
Digitalisierung	Gesamt	0	0	0	512	643
	X < 1 Mio	-	-	0	512	643

16. Nach welchen Kriterien identifiziert und steuert IB bei wesentlichen Projekten den termin- und kostenkritischen Pfad, wie häufig kam es in den letzten zehn Jahren zu relevanten Abweichungen bei Kosten, Terminen oder Leistungsumfang, und welche Hauptursachen wurden hierfür dokumentiert?

Der Terminpfad wird in der Planungsphase quartalsweise überprüft und gegenüber den Bedarfsträgern kommuniziert. Während der Bauausführung erfolgt die Überprüfung wöchentlich im Rahmen der Planungsbesprechungen; relevante

Verzögerungen werden den Bedarfsträgern unverzüglich mitgeteilt. Ergänzend erfolgt in der Regel eine monatliche Information im Rahmen der Nutzerberatungen.

Der Kostenpfad wird übergeordnet bis zum Baubeginn ebenfalls quartalsweise überprüft. Mit der Beauftragung der Gewerke erfolgt die Kostenkontrolle fortlaufend anhand der eingehenden Abschlagsrechnungen, in der Regel wöchentlich. Kostenüberschreitungen, die nicht innerhalb des Projekts kompensiert werden können, machen die Stellung von Änderungsanträgen erforderlich. Hierzu sind zunächst durch die Projektgruppe geeignete Einsparungsvorschläge zu erarbeiten und mit den Bedarfsträgern abzustimmen. Sofern diese Maßnahmen nicht ausreichen, sind die zusätzlich erforderlichen Mittel – gegebenenfalls auf Grundlage politischer Beschlüsse – bereitzustellen.

Für ein öffentliches Bauprojekt sind im Voraus die entstehenden Kosten zu ermitteln und später die tatsächlich entstandenen Kosten festzustellen. Die Kostenermittlungen richten sich nach der Kostengliederung nach DIN 276 Kosten im Bauwesen. Die dort festgelegten Kostengruppen bilden die Grundlage für die Berechnungsschemen der einzelnen Stufen der Kostenermittlung, differenziert nach dem Zweck, den erforderlichen Grundlagen sowie dem Detaillierungsgrad. Zu ordnen und zusammenzustellen sind die Gesamtkosten eines Bauprojekts als Kostenermittlung nach ihrer geforderten Unterteilung für Zwecke. Dabei werden folgende Kostenbegriffe unterschieden:

- der Kostenrahmens nach DIN 276 nach der ersten Ebene (Hunderterstellen) der Kostengruppen, dieser wird üblicherweise in der ersten Planungsphase nach der RLBau ermittelt (Bedarfsplanung).
- der Kostenschätzung im Rahmen der Leistungsphase 2 nach HOAI auf Basis der zweiten Ebene (Zehnerstellen) der Kostengruppen, diese wird im Rahmen der ES-Bau ermittelt; sie erlaubt üblicherweise eine Toleranz von $\pm 30\%$ zwischen geschätzten und tatsächlichen Kosten.
- der Kostenberechnung im Rahmen der Leistungsphase 3 nach HOAI auf Basis der dritten Ebene (Einerstellen) der Kostengruppen; diese wird üblicherweise im Rahmen der EW-Bau ermittelt und erlaubt eine Toleranz von $\pm 20\%$ zwischen geschätzten und tatsächlichen Kosten.

Unter diesen Prämissen gab es im ausgewerteten Zeitraum keine relevanten Abweichungen $> 20\%$ bei Neubauprojekten.

Bei Sanierungsprojekten lag die durchschnittliche Abweichungsquote der Kostenberechnung (EW-Bau) zur Kostenfeststellung bei 12,48 %. Diese ist maßgeblich beeinflusst durch die extremen Preissteigerungsraten in 2022 und 2023. Vor diesem Inflationsschub lag die Quote bei lediglich 3,9%. Insgesamt wurden bei sieben Projekten Abweichungen $> 20\%$ festgestellt. Ursachen waren neben der

Preissteigerung vor allem durch Erweiterungen im Leistungsbild begründet, wenn beispielsweise im Rahmen der Ausführung eines Bauprojekts vorher nicht erkennbare Schäden aufgetreten sind, die zu Erhöhung von Kosten und zu Verzögerungen im Terminplan geführt haben.

17. Wie hoch war in den letzten zehn Jahren die Abbruch- beziehungsweise dauerhafte Zurückstellungsrate bei Projekten im Zuständigkeitsbereich von IB, welche Gründe lagen den Abbrüchen oder Zurückstellungen zugrunde, und in welcher Höhe entstanden dadurch (versunkene) Kosten, insbesondere für Planung, Gutachten, interne Projektsteuerung, Vergabevorbereitung, bereits beauftragte Leistungen und nicht weiter nutzbare Vorarbeiten?

Seit Beginn der Schul- und Kita-Ausbauplanung im Jahr 2020 unterliegen die regionalen Schülerzahlen erheblichen Schwankungen. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen regionaler Masterplanungen die grundsätzliche Umsetzbarkeit der erforderlichen Kapazitäten untersucht. Dabei wurde geprüft, inwieweit die Unterbringung der Schülerinnen und Schüler durch die Nutzung bestehender Gebäude, durch Erweiterungsmaßnahmen oder durch Ersatzneubauten sichergestellt werden kann.

In einem weiteren Schritt wurden die erforderlichen Maßnahmen innerhalb der ressortübergreifenden Arbeitsgruppe Schul- und Kitaausbau standortbezogen bewertet, priorisiert und anschließend als einzelne Umsetzungsprojekte initiiert.

Bislang wurde keine bereits beschlossene Baumaßnahme abgebrochen oder dauerhaft zurückgestellt. Zurückgestellt wurden lediglich die Umsetzungen einzelner Bedarfsplanungen, bei denen im Zuge der weiteren Konkretisierung eine erneute Prüfung des tatsächlichen Bedarfs erforderlich wurde. Wie in der Antwort zu Frage 15 bereits ausgeführt, können Projekte auch über einen längeren Zeitraum pausieren, wenn die Ausfinanzierung der Projekte im Haushalt nicht dargestellt werden kann oder sich Nutzeranforderungen oder Rahmenbedingungen ändern. Dies betrifft aktuell 28 Bedarfsplanungen von insgesamt 195 Projekten der Schul- und Kita-Ausbauplanung.

Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die der Schulausbauplanung zugrunde liegenden Bedarfsannahmen im Zeitverlauf verändert haben. Neben Schwankungen der Schülerzahlen, die Anpassungen des Raum- und Flächenbedarfs erforderlich machen können, ergeben sich zusätzliche, teilweise bildungspolitisch und pädagogisch begründete Anforderungen. Hierzu zählen insbesondere der Ausbau von Schulen zu Ganztagschulen sowie bauliche Anpassungen zur Umsetzung einer inklusiven Beschulung.

Die daraus resultierenden veränderten Flächen-, Raum- und Funktionsanforderungen erfordern eine erneute Überprüfung und Konkretisierung der Bedarfsplanung. Vor diesem Hintergrund wurden einzelne Bedarfsplanungen zunächst zurückgestellt, um die aktuellen Bedarfe belastbar zu ermitteln und eine bedarfsgerechte sowie wirtschaftliche Umsetzung sicherzustellen.

Bauunterhaltung, Sanierungsstand und Betreiberverantwortung

18. Welche Service- und Prioritätskategorien gelten für Reparatur- und Störungsmeldungen, welche Zielzeiten (SLA) sind festgelegt, und wie wird die Einhaltung gegenüber Senat, Ressorts und Nutzern berichtet?

Es gelten die Prioritätskategorien Sicherheit/Leib und Leben, sicherer Betrieb, danach bauliche/nutzerseitige Priorisierung. Eingehende Mängelmeldungen werden erfasst und hinsichtlich der Dringlichkeit bewertet. Durch die Neuaufstellung des Bestandsmanagements von Immobilien Bremen kümmern sich dafür eingesetzte Kolleginnen und Kollegen ausschließlich um die Bearbeitung und gegebenenfalls Weiterleitung der gemeldeten Schäden, falls diese nicht im Rahmen des laufenden Bauunterhalts abgestellt werden können und umfangreiche Maßnahmen erfordern. Für kleine Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen bestehen keine Berichtspflichten, die Kommunikation mit Ressort und Nutzern erfolgt direkt im Einzelprojekt.

19. Wie haben sich Durchlaufzeiten von Meldung bis Abschluss in den letzten zwei vollständig abgeschlossenen Jahren entwickelt, differenziert nach Leistungsarten wie Technische Gebäudeausrüstung, Elektro, Sanitär, Gebäudehülle, sicherheitsrelevante Mängel und Kleinreparaturen? Bitte Median und arithmetisches Mittel darstellen.

Entsprechende Durchlaufzeiten werden aktuell nicht systemisch erfasst und können demnach auch nicht berichtet werden. Eine manuelle Auswertung ist mit vertretbarem Aufwand nicht durchführbar.

20. Wie hoch ist der aktuelle Rückstand offener Instandhaltungs-, Sanierungs- und Reparaturvorgänge, gegliedert nach Altersklassen, Gebäudeklassen, Dringlichkeit und geschätztem Finanzbedarf?

Die Frage 20 wird zusammen mit Frage 21 beantwortet.

21. Welche Definition verwendet der Senat für Sanierungsstau im Bereich des SVIT-S, welche monetär oder kategorial bewerteten Bedarfe bestehen akut, mittelfristig und langfristig, und wie werden diese priorisiert?

Antwort zu Frage 20 und 21

Ein Sanierungsstau entsteht, wenn notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an einem Gebäude über längere Zeit unterlassen wurden, was zu Substanzverlust, Wertminderung und erhöhten Folgekosten führt. Monetär lässt sich der Sanierungsstau über den so genannten Wiederbeschaffungszeitwert abbilden. Dieser bezeichnet den aktuellen Wert eines Gebäudebestandes, eines Gebäudes oder eines Bauteils, der für dessen Ersatz unter Berücksichtigung von Abnutzung, Alter und Marktbedingungen erforderlich ist.

Der Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand für die Gebäude des SVIT wird regelmäßig im Rahmen einer Zustandsbewertung Bau (ZuBau) erhoben. Bei der ZuBau handelt es sich um ein Werkzeug zur Bewertung des Gebäudebestandes, welches u.a. zur strategischen Planung der Bauprogramme herangezogen wird. Dabei wird der Gebäudezustand zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme bewertet, jedoch werden keine weiterführenden Untersuchungen vorgenommen, wie etwa statische Überprüfungen oder Schadstoffuntersuchungen. Betrachtet werden einzelne Bauteile, wie z.B. Dach, Fassade, Fenster und technische Anlagen. Diese werden in Kategorien eingeteilt, die eine Einschätzung zum akuten, mittelfristigen oder langfristigen Sanierungsbedarf darstellen, die Bedarfe werden mit Kosten belegt und so wird ein monetärer Gesamtsanierungsbedarf ermittelt. Die Erhebungen verlaufen nach Vorgaben der Richtlinie Bau im 3-Jahresrhythmus. Der letzte vollständige Begehungszyklus wurde am 31.12.2024 beendet.

Dabei handelt es sich um keinen abschließenden Wert, da hier nur die Kosten der aus dem Bauzustand hergeleiteten Maßnahmen dargestellt werden. Weitere Einflussfaktoren sind unter anderem Ergebnisse aus weiteren Untersuchungsprogrammen, wie dem energetischen Sanierungsfahrplan, der Umsetzung der Barrierefreiheit und dem Umgang mit Schadstoffen.

Der ermittelte Sanierungsbedarf wird jährlich im Haushalts- und Finanzausschuss berichtet. Dies ist zuletzt im März 2026 erfolgt. Der Instandhaltungs- Sanierungsbedarf der Gebäude im SVIT beläuft sich aktuell gerundet auf T€ 1.450.000. Weiterhin legt der Senat jährlich ein Gebäudesanierungsprogramm vor, um dem Sanierungsbedarf an öffentlichen Gebäuden der Sondervermögen Immobilien und Technik zu begegnen. Dem Programm können die geplanten Maßnahmen inklusive der Mittelbedarfe entnommen werden.

Zusätzliche Förder- und Investitionsprogramme wie z.B. LuKiFG I werden abhängig von Förderkriterien ergänzend eingesteuert und berichtet.

Aussagen zu den nicht enthaltenen Bedarfen (energetische und statische Anforderungen, Schadstoffe, Barrierefreiheit) können erst im Planungsprozess zur ES-Bau (Entscheidungsunterlage Bau) oder EW-Bau (Entwurfsunterlage Bau) ermittelt werden. Erfahrungen in der Rückschau von durchgeführten Sanierungsmaßnahmen belegen, dass die tatsächlichen Sanierungskosten unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen etwa das Zwei- bis Dreifache des zuvor durch Inaugenscheinnahme ermittelten Sanierungsbedarfs betragen können. Die zur Verfügung stehenden Mittel, insbesondere aus dem Gebäudesanierungsprogramm, reichen aktuell nicht aus, um den Sanierungsstau spürbar abzubauen.

Aufgrund der dargestellten Methodik lässt sich der Wiederherstellungswert über die Restlebensdauer der einzelnen Bauteile und über die daraus resultierende Vergabe von Schulnoten (1-5) bewerten. Relevante Bauteile für die Zustandsbewertung der Gebäude sind bspw. Dächer, Fenster und Fassaden. Da jedes Bauteil einem Gebäude zugeordnet ist, lassen sich beliebige bauteilbezogenen Auswertungen nach Baualtersklassen, Gebäudeklassen, Nutzungsarten, Standorten Stadtteilen etc. erstellen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es in einem Gebäude mehrere Bauteile derselben Kategorie (z.B. Wärmedämmverbundsystem kann zur Kategorie Dämmstoff, Fassadenelement, Energetische Sanierung und Brandschutzbauteil gehören) geben kann und es aus diesem Grund nicht möglich ist, eine pauschale Bewertung für ein gesamtes Gebäude abzugeben.

Aus der Zustandsbewertung wird eine Baustrategie erarbeitet und Bauprogramme aufgestellt. Für akute nicht planbare Maßnahmen stehen Mittel im so genannten Bauunterhalt I (BU I) zur Verfügung, für planbare kleinere Maßnahmen stehen Mittel im Bauunterhalt II (BU II) zur Verfügung. Größere Maßnahmen mit mehreren Bauteilen bzw. Gesamtsanierungen werden im Sanierungsprogramm dargestellt.

22. Nach welchen Kriterien werden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen priorisiert, insbesondere hinsichtlich Betreiberverantwortung, Sicherheit, Nutzungsrelevanz, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, CO₂-Minderung und Barrierefreiheit?

Im Rahmen der Aufstellung und Fortschreibung des Gebäudesanierungsprogramms werden planbare Maßnahmen priorisiert und neue Maßnahmen aufgenommen, sofern diese zwingend erforderlich sind und nicht im Rahmen des Bauunterhalts umgesetzt werden können. Oberste Priorität hat dabei die Sicherheit der Nutzerinnen und Nutzer; dies kann im Einzelfall auch zu vorübergehenden Nutzungsuntersagungen führen.

Die weitere Priorisierung erfolgt in Abstimmung mit den Nutzerinnen und Nutzern sowie unter Berücksichtigung aktueller Fördermöglichkeiten, die eine Umsetzung

ermöglichen können. Maßnahmen, die dem langfristigen Werterhalt, der Energieeffizienz, der CO₂-Minderung oder der Barrierefreiheit dienen, werden entsprechend der festgelegten Baustandards berücksichtigt.

Grundlage der Priorisierung ist die in der Antwort zu Frage 21 dargestellte Methodik zur Zustandserfassung, also die Bewertung nach Schulnoten und Schadenskategorien. Innerhalb einer Schadenskategorie haben sicherheitsrelevante und gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen Vorrang.

Bei allen Maßnahmen sind die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten.

23. Welche durchschnittlichen Projektlaufzeiten bestehen bei Sanierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen, differenziert nach Größenklassen, und welche Haupthemmnisse werden systematisch erfasst?

Die Projektlaufzeiten bei Sanierungs- und Bauunterhaltsmaßnahmen sind im Wesentlichen durch das Bauvolumen bestimmt. Die Umsetzung von Maßnahmen folgt dabei den in der RLBau vorgegebenen Prozessschritten. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle mit ihren durchschnittlichen Laufzeiten dargestellt. So sieht die RLBau beispielsweise ab einem Bauvolumen von T € 250 die Durchführung einer Bedarfsplanung vor. Die weiteren Prozessschritte sehen die Erstellung einer Entscheidungsgrundlage Bau (ES-Bau) sowie einer Entwurfsgrundlage Bau (EW-Bau) vor. Bis zu einem Bauvolumen von 6 Mio. € kann auf einen Prozessschritt verzichtet werden und direkt eine so genannte erweiterte ES-Bau erstellt werden.

Neben den Vorgaben der RLBau beeinflussen vergaberechtliche Vorgaben die Projektlaufzeiten. So ist beispielsweise die Vergabe von freiberuflichen Leistungen (VgV) ab einem Schwellenwert von T€ 216 europaweit ausschreibungspflichtig, wodurch die Projektlaufzeit erheblich verlängert wird.

Des Weiteren wird die Projektlaufzeit von der Integration von nutzerspezifischen Maßnahmen in Sanierungs- und Bauunterhaltsmaßnahmen beeinflusst. Im Rahmen der Bedarfsplanung wird mit dem Nutzer eines Objekts abgestimmt, ob vom Nutzerressort zu finanzierende sogenannte nutzerspezifische Maßnahmen vorgesehen sind. Die Abstimmung dieser Maßnahmen sowie die Sicherstellung der Finanzierung sowohl seitens Eigentümer als auch seitens des Nutzerressorts können zu einer Verlängerung der Projektlaufzeit führen.

Nicht zuletzt führen große Bauprojekte wegen des Umfangs und der Komplexität zu längeren Ausführungszeiträumen. Während bei Maßnahmen mit einem Bauvolumen von 5 Mio. € von einem Bauausführungszeitraum von etwa einem Jahr ausgegangen werden kann, beträgt der Ausführungszeitraum bei einer komplexen Sanierung mit einer Größenordnung von 20 Mio. € etwa zwei Jahre. Insbesondere bei

Sanierungsmaßnahmen können im Zuge der Planung und Umsetzung vorher nicht erkennbare Mängel entdeckt werden, die eine Überarbeitung der Planung oder des Finanzierungskonzepts erfordern.

Die längsten Projektlaufzeiten bestehen demnach für große Bauprojekte mit Nutzeranteil (>15 Mio.€). Der für diese Projekte als Durchschnitt ermittelte Ablauf stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 9: Zeiträume im Bauprozess

Prozessschritt	Beteiligte	Zeitraum
Qualifizierte Bedarfsmeldung	Nutzer	
Bedarfsplanung, Vorkonzeption, Kostenrahmen	IB, Nutzer	12 Wochen
optional: Machbarkeitsstudie, Kostenrahmen	IB, Nutzer ext. Planer,	12 bis 24 Wochen
Prüfung + Freigabe Bedarfsplanung	IB, SF, Nutzer, Depu	2 Wochen
VgV-Verfahren (ohne Planungswettbewerb) einschl. Beauftragung von ext. Dienstleistern	IB, ext. Dienstleister	28 Wochen
ES-Bau	IB, ext. Planer	24 Wochen
Prüfung + Freigabe ES Bau, Klärung Finanzierung	IB, SF, Nutzer, Depu, HaFA	12 Wochen
EW-Bau	IB, ext. Planer	16 Wochen
Prüfung + Freigabe EW Bau	IB, SF, Nutzer, Depu, HaFA	12 Wochen
Erstellen Bauantrag	IB, ext. Planer	4 Wochen
Baugenehmigungsverfahren	SBMS	24 Wochen
Ausführungsplanung, Ausschreibung, Vergabe	IB, ext. Planer	40 Wochen
Baudurchführung	IB, ext. Planer, Baufirmen	12 – 24 Monate

In jedem einzelnen Prozessschritt, die nach den Vorgaben der RLBau nacheinander zu bearbeiten sind, kann es aus unterschiedlichen Gründen auch kumulativ zu Verzögerungen und somit zur Verlängerung der Projektlaufzeit kommen. Eine systematische Auswertung wird nicht vorgenommen, jedoch ist festzustellen, dass sich wegen der Jährlichkeit der Haushalte und je nach Haushaltslage Finanzierungsfragen erheblich auf die Projektlaufzeiten auswirken können.

24. Welche Leerstandsdefinitionen nutzt IB, insbesondere für betriebsbedingten, baulich oder technisch bedingten, wirtschaftlich nicht nutzbaren und strategisch vorgehaltenen Leerstand, und wie werden diese Kategorien im Reporting getrennt?

Leerstände werden von der IB derart definiert, dass im Allgemeinen vermietbare (Teil-) Flächen eines Gebäudes nicht mit einem laufenden Mietvertrag belegt sind. Demzufolge sind vermietete, aber beispielsweise aufgrund einer Sanierung nicht nutzbare Flächen kein Leerstand. Hingegen befinden sich Flächen, die erst für den Neubezug eines Mieters hergerichtet werden, bis zum Übergabetermin im Leerstand.

Dem HaFA wird der gesamte Gebäudeleerstand des Sondervermögen Stadt zu den Stichtagen 30.06. und 31.12 des jeweiligen Jahres berichtet. Hierbei werden folgende Kategorien unterschieden:

1.) Für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte

Die Flächen werden hinsichtlich Erschließung und Zuschnitt und ggf. vorbehaltlich einer notwendig zu beantragenden bauordnungsrechtlichen Nutzungsänderung als marktfähig eingeschätzt. Die Rentabilität einer Vermietung wird auf Basis von konkreten Herrichtungskosten eines potentiellen Interessenten ermittelt.

2.) Eingeschränkt für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte

Die Flächen befinden sich noch in der Prüfung für Ressortbedarfe oder könnten aufgrund einer beabsichtigten Verwertung des Gesamtobjektes nur noch befristet vermietet werden, was insbesondere hinsichtlich möglicher Herrichtungskosten eine Rentabilität stark einschränkt. Außerdem werden unter dieser Kategorie Flächen geführt, deren Nutzung beispielsweise aufgrund der Lage innerhalb eines Gesamtgrundstückes starken Einschränkungen unterliegt

3.) Bereits mit einer konkreten Planung belegte und somit nicht mehr verfügbare Objekte

Die Flächen werden für eine konkrete Planung eines Ressorts benötigt bzw. sie befinden sich bereits in der Herrichtungsphase oder sie befinden sich bereits in der Vermarktungsphase (Verkauf/Erbbaurecht).

4.) Aktuell nicht für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte

Die Flächen können beispielsweise aufgrund des Objektzustandes oder der nicht gegebenen eigenständigen Erschließung innerhalb eines Gebäudes oder auf dem Grundstück nicht vermietet werden.

25. Wie hat sich der Leerstand im Bereich des SVIT-S in den letzten fünf Jahren entwickelt, aggregiert nach Objektzahl, Fläche, Dauerklassen und wesentlichen Ursachen?

Aus den in der Beantwortung zu Frage 24 bereits erwähnten Berichten im HaFA ist in der nachstehenden Tabelle 10 die Entwicklung des Leerstandes der letzten fünf Jahre dargestellt. In Tabelle 11 sind die Leerstände zum Stichtag 31.12.2025 in Dauerklassen, mit einem Leerstandszeitraum von unter einem Jahr, zwischen 1 und 5 Jahren und über 5 Jahren dargestellt.

Tabelle 10: Entwicklung des Leerstandes 2021 bis 2025

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
leer stehende Gebäudemietfläche	46.879	42.559	44.601	51.149	43.436
Leerstandsquote¹⁾	2,9%	2,6%	2,8%	3,2%	2,8%
Gesamtanzahl	95	89	90	90	90
davon:					
Für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte					
<i>Gebäudemietfläche</i>	<i>740</i>	<i>740</i>	<i>795</i>	<i>376</i>	<i>2.591</i>
<i>Anzahl</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>7</i>
Eingeschränkt für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte					
<i>Gebäudemietfläche</i>	<i>4.718</i>	<i>4.454</i>	<i>6.579</i>	<i>19.606</i>	<i>17.947</i>
<i>Anzahl</i>	<i>13</i>	<i>10</i>	<i>15</i>	<i>36</i>	<i>35</i>
Bereits mit einer konkreten Planung belegte und somit nicht mehr verfügbare Objekte					
<i>Gebäudemietfläche</i>	<i>24.577</i>	<i>19.868</i>	<i>19.352</i>	<i>28.035</i>	<i>20.561</i>
<i>Anzahl</i>	<i>38</i>	<i>41</i>	<i>39</i>	<i>42</i>	<i>44</i>
Aktuell nicht für eine Nutzung oder Entwicklung geeignete Objekte					
<i>Gebäudemietfläche</i>	<i>16.844</i>	<i>17.497</i>	<i>17.875</i>	<i>3.132</i>	<i>2.337</i>
<i>Anzahl</i>	<i>42</i>	<i>36</i>	<i>34</i>	<i>9</i>	<i>4</i>
Zwischenvermietete Gebäudefläche	4.352	5.173	4.712	5.401	5.375
Bereinigte Leerstandsquote²⁾	2,6%	2,3%	2,5%	2,9%	2,4%
1) ohne Berücksichtigung der Zwischenvermietungen: leer stehende Gebäudemietfläche / vermietbare Fläche					
2) abzüglich Zwischenvermietungen: leer stehende Gebäudemietfläche - zwischenvermietete Fläche) / vermietbare Fläche					

Tabelle 11: Leerstände nach Dauerklassen (Stichtag 31.12.2025)

zum 31.12.2025	Anzahl	Gebäudemietfläche
< 1 Jahr	9	6.477
1 < x < 5 Jahre	21	6.113
> 5 Jahre	65	34.319
Gesamt	95	46.879

26. Welche direkten und indirekten Leerstandskosten werden erfasst, insbesondere Sicherung, Betrieb, Heizung, Bewachung, Schadensvermeidung und Opportunitätskosten, und wie hoch sind diese aggregiert?

Die IB erfasst für das SVIT-Stadt alle Kosten, die dem Gebäude zuzuordnen sind, auf Grundlage des Bremer Kontenrahmens in SAP. Insofern werden indirekte Leerstandskosten nur dann erfasst, wenn diese auch tatsächlich anfallen. Im Jahr 2025 sind insgesamt T€ 633 angefallen. Diese Kosten verteilen sich im Wesentlichen auf die Objektbetreuung, Energiekosten, die Pflege der Außenanlagen, sowie der Gehwegreinigung.

27. Welche Entscheidungspfade gelten, wenn Objekte nicht mehr vermiet- oder nutzbar sind, und welche durchschnittlichen Zeiten bestehen von Feststellung der Nichtnutzbarkeit bis zur Entscheidung sowie bis zur Umsetzung?

Sofern nachweislich in absehbarer Zeit kein öffentlicher Bedarf an einer Immobilie besteht und diese separat vermarktbare ist, kann eine Verwertung geprüft werden. Die Neufassung der Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken (Neufassung der Richtlinien zur Vermarktung von Grundstücken des Landes und der Stadtgemeinde Bremen und zum Erwerb von Grundstücken - Transparenzportal Bremen) beschreibt die Entscheidungskompetenzen und möglichen Vermarktungsverfahren.

Unter Bezugnahme auf die Antworten zu den Fragen 7, 8 und 9 wird die Verwertung von nicht mehr nutzbaren Objekten angestrebt. Aufgrund der begrenzten Mittel für den Bauunterhalt werden diese derzeit nicht für den Abriss dieser Objekte eingesetzt. Die sehr knappen Ressourcen werden derzeit ausschließlich für den dringend benötigten Substanzerhalt in den noch genutzten Liegenschaften benötigt.

28. Wie ist das Schadstoffmanagement, insbesondere bei Asbest, organisiert, welche Datenbasis liegt vor, und wie werden Risiken, Kosten und Prioritäten in Sanierungs- und Nutzungsentscheidungen einbezogen? IB

Seit Anfang der 1990er wird von IB bzw. deren Vororganisationen das Asbestkataster gemäß Asbestrichtlinie geführt. Zusätzlich erfolgen seit 2015 im Team „Besondere Baudienste“ für alle relevanten Gebäude des SVIT auch fortlaufende Untersuchungen auf Asbest in Putzen, Spachtelmassen und Fliesenkleber (PSF).

Vorliegende Unterlagen zu bestehenden, untersuchten oder sanierten Gefahrstoffen (neben Asbest z.B.: PCB, PAK, Holzschutzmittel) werden zusammengetragen und zentral für alle am Bau Beteiligten bei IB zur Einsicht bereitgestellt.

Gesundheitsrelevante sowie substanzschädigende Risiken werden als höchste Priorität eingestuft und entsprechend in Sanierungsentscheidungen einbezogen. Grundsätzlich bilden das Asbestkataster, Untersuchungsberichte und weitere gebäuderelevante Informationen u. a. die Grundlage zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen und -entscheidungen. Die Kosten für Schadstoffsanierungen werden dann im Projekt abgebildet.

Oftmals stellen Schadstoffe im Gebäude aber kein Gesundheitsrisiko dar, weil diese in den Bauteilen gebunden sind und insofern kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Hausmeisterdienste, Gebäudeservice und Qualitätssicherung

29. Welche Leistungsbausteine erbringen die Hausmeisterdienste bei IB, wie sind sie organisatorisch aufgestellt, und nach welchen Kennzahlen werden Leistung, Qualität und Auslastung gesteuert?

Die Hausmeisterdienste sind derzeit im Wesentlichen nutzerfinanziert. Nach erfolgter Beauftragung durch die Nutzerressorts führt IB die Stellenbesetzungen durch. Grundlage dafür bilden entsprechende Kontrakte und Rahmenverträge. Die Leistungen für das SVIT-Stadt bestehen insofern aus

- der technischen Betriebsführung,
- der Beauftragung der Bauunterhaltung im Rahmen des Hausmeister-Baufonds bis 2.000 €
- Begleitung von Bauunterhaltungsmaßnahmen vor Ort.

Für das beauftragende Nutzerressort werden folgende Leistungen übernommen:

- Reparaturen an Schuleinrichtungen und Inventar,
- Bewirtschaftungsmaßnahmen, Schließdienste, Betreuung von Einbruchmeldeanlagen,
- Begleitung des Aufzugsbetriebes, der Arbeitssicherheit, der Gebäudereinigung und der Bewirtschaftung des Außengeländes,
- allgemeine Serviceleistungen (Bsp. Botendienste, Ausübung Hausrecht, Überwachung der Raumnutzung und Einhaltung der Hausordnung).

Diese Leistungen sind neben dem Vertrag mit dem Nutzerressort über Arbeitsverträge und Dienstanweisungen geregelt und in der Anlage zur Leistungsbeschreibung Hausmeisterdienste weiter aufgegliedert. Aufgaben zur Aufrechterhaltung der allgemeinen Sicherheit und der Mitwirkung zur technischen Betriebsführung haben aufgrund der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit Vorrang vor den allgemeinen Serviceleistungen.

Die Abteilung Hausmeisterdienste ist in fünf Bezirke mit jeweils einer Bezirksleitung untergliedert sowie einem gesonderten Bereich für die

Leerstandsverwaltung. Grundsätzlich werden die originären Hausmeister:innen-Tätigkeiten durch eigene Mitarbeitende der IB erledigt. Externe Dienstleistungen werden insbesondere für die Erfüllung von Winterdiensten außerhalb der Arbeitszeit der Hausmeister:innen durch den Nutzer nach Bedarf in der Abteilung Gebäudeservice beauftragt.

Die operative Steuerung von Nutzerleistungen erfolgt durch die beauftragenden Nutzer. Die Bezirksleitungen stellen die ordnungsgemäße Aufgabenwahrnehmung, u.a. durch ein Reklamationsmanagement, sicher. Leistungen zur Sicherstellung des Gebäudebetriebes werden durch die Abteilung Bestandsmanagement gesteuert und überprüft. Eine Steuerung der Hausmeisterdienste auf der Basis von Kennzahlen erfolgt derzeit nicht. Hinsichtlich der Auslastung gilt für Schulen grundsätzlich mindestens ein VZÄ. KiTa Bremen gibt die Einsatzzeiten je Einsatzort vor. Als Orientierungswerte wird in Anlehnung an die kommunalen Vergleichswerte (KGSt) häufig eine Betreuungsgröße von ca. 10.000-12.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche je Hausmeister:in angesetzt. Die tatsächliche Auslastung hängt jedoch wesentlich von objektspezifischen Faktoren ab, insbesondere von Anzahl der Gebäude, technischer Ausstattung, Veranstaltungsbetrieb, Ganztagsnutzung, Außenfläche, Inklusion- und Betreuungsangebot, Alter und Zustand der Gebäude, Anzahl der Nutzerinnen. Vor diesem Hintergrund findet die Beauftragung seitens des Auftraggebers/Nutzers derzeit überwiegend erfahrungs-, bedarfs- und budgetorientiert statt.

30. Welche Reinigungs-, Winterdienst- und Sicherheitsleistungen werden für Objekte des SVIT-S beschafft, überwacht oder gesteuert und wie ist das Qualitäts- und Beschwerdemanagement organisiert?

Die Abteilung Gebäudeservice von Immobilien Bremen erbringt für die Ressorts und weitere juristische Personen des öffentlichen Rechts die folgenden Leistungen:

- Gebäudeunterhaltsreinigung (mittels Eigen- und Fremdreinigung) gem. Reinigungsrichtlinie der Freien Hansestadt Bremen, sowie Sonderleistungen auf Anforderung
- Separatwachdienste/Empfangsdienste
- Revierwachdienste/Interventionsdienste
- Glas-/Fassadenreinigung
- Gehwegreinigung und Winterdienste

Für die Leistungen ist seit 2004 mit den Liegenschaftsbeauftragten der Ressorts vereinbart und seit 2011 in der Reinigungsrichtlinie dokumentiert, dass die erste Reklamation unmittelbar und kurzfristig vom Nutzer an den beauftragten Dienstleister erfolgt.

Falls die Reklamationsursachen nicht fristgerecht beseitigt werden, übernimmt für die o.g. Leistungen die Abteilung Gebäudeservice die Verfolgung und ggf. Sanktion bis zur deren Lösung. In seltenen Fällen erfolgt eine Ersatzleistung zu Lasten des Auftragnehmers und/oder Kündigung und Neuausschreibung.

Darüber hinaus überprüft die Abteilung anlassfrei stichprobenweise die Leistungen; in der Intensität abhängig von der jeweiligen Reklamationsneigung der Leistung bzw. Anbieters.

31. Wie viele Beschäftigte beziehungsweise VZÄ sind intern mit Steuerung, Koordination und Kontrolle dieser Leistungen befasst, und wie hat sich dieser Aufwand seit 2021 entwickelt?

In der nachstehenden Tabelle 12 ist die Entwicklung der VZÄ seit 2021 dargestellt.

Tabelle 12:VZÄ Gebäudeservice und Hausmeisterdienste

	2021*	2022*	2023*	2024*	2025*	2026**
Gebäudeservice	14,92	15	13	15	15	15
Hausmeisterdienste	6	4	5	5,23	7,23	7,23
Gesamt	20,92	19	18	20,23	22,23	22,23
*Stichtagsauswertung 31.12. des jeweiligen Jahres						
**Stichtagsauswertung zum 30.03.2026						

Einkauf, Vergabe und Wettbewerb

32. Welche Rollen nimmt IB im Einkaufs- und Vergabebereich wahr, welche Auftraggeberkreise werden bedient, und wie sind Verantwortung, Compliance, Vergabedokumentation und Kontrolle organisatorisch abgesichert?

Zentrale Einkaufs- und Vergabeleistungen für die FHB sind bei IB in der Abteilung Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) zusammengefasst. Der strategische Einkauf ist eine der insgesamt vier zentralen Beschaffungsstellen der FHB und schließt Rahmenverträge mit Unternehmen ab, deren Artikel sodann im Wesentlichen über den Webshop „Brekat“ (Bremischer Einkaufs- und Bestellkatalog) allen Nutzungsberechtigten zur Bestellung angeboten werden. Das Warenangebot reicht von der Büroklammer bis zur digitalen Tafelanlage für Schulen. Nutzungsberechtigte sind die Dienststellen der bremischen Kernverwaltung sowie Eigenbetriebe, Anstalten des öffentlichen Rechts, Stiftungen des öffentlichen Rechts und Gesellschaften.

Das Zentrale Vergabemanagement übernimmt die vergaberechtlich ordnungsgemäße, elektronische Durchführung von Vergabeverfahren für Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge über IB hinaus. Sie berät und unterstützt auch andere

Dienststellen, Universität und Hochschulen sowie Gesellschaften und Zuwendungsempfänger. Die Vergabeverfahren werden mit den Programmen „Vergabemanager“ und „E-Vergabe light“ des bundesweit tätigen Softwareherstellers Administration Intelligence vollständig elektronisch durchgeführt und dokumentiert. Kontrollmechanismen sind im Workflow enthalten.

Der Ausschreibungsdienst berät und unterstützt fachkompetent und umfassend bei der Erstellung von Auftragsvergaben im Bereich Liefer- und Dienstleistungen – von der Auftragswertschätzung bis zur Zuschlagserteilung, sofern bei den jeweiligen Vergabestellen keine ausreichende Expertise vorhanden ist.

Die Kompetenzstelle für sozial verantwortliche Beschaffung berät und unterstützt alle Einkäuferinnen und Einkäufer der FHB bei der Umsetzung bzw. Einbindung von sozialen Standards in deren Vergaben. Darüber hinaus ist die Kompetenzstelle für die FHB im nationalen und internationalen Erfahrungsaustausch mit anderen Ländern, Kommunen und Nichtregierungsorganisationen.

33. Wie viele Vergabeverfahren führte IB in den letzten drei vollständig abgeschlossenen Jahren durch, welches Vergabevolumen war damit verbunden, und wie verteilen sich Verfahren und Volumen auf Bau-, Liefer- und Dienstleistungen sowie wesentliche Gewerke?

Über das EVZ sind folgende Vergabeverfahren abgeschlossen worden:

- 2023: 564 Verfahren, Vergabevolumen 207 Millionen Euro
- 2024: 452 Verfahren, Vergabevolumen 206 Millionen Euro
- 2025: 506 Verfahren, Vergabevolumen 176 Millionen Euro

Dabei sind konstant ca. 80 % der Verfahren Bauleistungen, ca. 20 % Dienst- und Lieferleistungen. Eine Auswertung nach Gewerken kann nicht erfolgen, da hierzu keine Zahlen vorliegen.

Außerhalb des EVZ in der Abteilung Planung und Steuerung (PS) werden sowohl die Vergabe von Ingenieurdienstleistungen als auch die Durchführung alternativer Vergabemodelle (insbesondere Tü- und ÖPP-Verfahren) vergaberechtlich begleitet.

Im Bereich der Ingenieurdienstleistungen wurden im Zeitraum von Juni 2023 bis Juni 2026 insgesamt 839 Verträge mit einem Gesamtauftragsvolumen von 97.485.051,24 Euro brutto vergeben.

Darüber hinaus wurden im selben Zeitraum fünf alternative Vergabeverfahren durchgeführt. Das hierdurch vergebene Gesamtauftragsvolumen beläuft sich auf T€ 145.163 Euro brutto.

Die Vergabe von Dienstleistungen im Bereich Gebäudeservice (Unterhaltsreinigung, Winterdienst, Gehwegreinigung, Glasreinigung, Fassadenreinigung, Sicherheitsdienste) werden vergaberechtlich ebenfalls außerhalb des EVZ innerhalb der Abteilung Gebäudeservice (GS) begleitet. Für den Bereich GS ergibt sich insgesamt folgendes Vergabevolumen:

- 2023: T€ 4.552 (56 Vergaben)
- 2024: T€ 889 (55 Vergaben)
- 2025: T€ 1.652 (56 Vergaben)

34. Wie lang sind die durchschnittlichen Durchlaufzeiten von Bedarfsmeldung bis Zuschlag, getrennt nach Vergabearten, und welche Hauptursachen für Verzögerungen werden erfasst? Bitte den Median und, soweit verfügbar, weitere Streuungskennzahlen angeben.

Um vor allem rechtliche Anforderungen einzuhalten, muss durchschnittlich vom folgenden Zeitaufwand ausgegangen werden:

- EU-weite Verfahren: 5 Monate
- Nationale Verfahren: 3 Monate
- Beschränkte Ausschreibungen: 3 bis 5 Wochen
- Freihändige Verfahren: 2 Wochen

Bei den EU-weiten Verfahren kommt es auch auf die Art des Verfahrens an. Die komplexeren Verfahren zur Vergabe von TU/GU/ÖPP-Verträgen dauern ein bis einhalb Jahre, da es hier um mehrstufige Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb geht. Diese Verfahren sind für die Vergabe von komplexen, schwerer zu beschreibenden Aufgaben erforderlich, um die Leistung zu definieren und am Ende vergleichbare Angebote vorliegen zu haben.

Zu Verzögerungen kommt es im Allgemeinen eher selten, in der Regel nur dann, wenn unterliegende Anbieter versuchen, durch Beschwerden oder Rügen doch noch den Zuschlag bzw. die Auftragserteilung zu erhalten.

35. Wie viele Angebote gehen durchschnittlich je Ausschreibung ein, getrennt nach wesentlichen Gewerken und Leistungen, und wie hoch ist der Anteil von Verfahren mit nur einem Angebot?

Das Angebotsverhalten ist je nach Verfahrenswahl (Art der Vergabe) unterschiedlich hoch. Bei EU-weiten Verfahren liegt eine Beteiligung im Durchschnitt bei 15 Angeboten. Bei nationalen (öffentlichen) Ausschreibungen liegt dieser Wert im Durchschnitt bei 10 Angeboten. Bei beschränkten Ausschreibungen bei 5 Angeboten und bei freihändigen Vergaben bei 2 Angeboten. Die durchschnittliche

Beteiligung von Interessenten an bremische Auftragserteilungen erstreckt sich über alle Gewerke bzw. Leistungen hinweg.

36. Welche Maßnahmen ergreifen Senat und IB, um Wettbewerb, Mittelstandszugang, Planbarkeit und Bieterbeteiligung zu verbessern, insbesondere bei Handwerksleistungen, Bauunterhaltung, Reinigung und Sicherheit?

In Bremen gibt es mehrere landesrechtliche Regelungen, die unter anderem der Verbesserung der Bieterbeteiligung, des Mittelstandszugangs und des Wettbewerbs dienen. Insbesondere im Bremischen Tariftreue- und Vergabegesetz (TtVG) sowie in der Verwaltungsvorschrift für die Beschaffung der Freien Hansestadt Bremen – Land und Stadtgemeinde Bremen (VVBesch) sind zahlreiche Bestimmungen enthalten, die Wettbewerb, Mittelstandszugang und Bieterbeteiligung fördern. Hervorzuheben sind beispielsweise die Regelungen zur Losvergabe in § 4 TtVG sowie in § 8 des Bremischen Gesetzes zur Förderung von kleinsten, kleinen und mittleren Unternehmen (Mittelstandsförderungsgesetz).

Zudem enthalten die §§ 5–7 TtVG Vorschriften, die Flexibilitäten im Vergabeverfahren ermöglichen und so unter anderem die Bieterbeteiligung verbessern können. Darüber hinaus besteht in Bremen zur Verbesserung des Mittelstandszugangs und der Bieterbeteiligung ein eigenes digitales eVergabe-System, das an das eVergabe-System des Bundes angebunden ist.

Die IB setzt sich für eine mittelstandsfreundliche Vergabe ein. Um einen gleichberechtigten Wettbewerb zu gewährleisten, werden die vorstehend genannten Landesregelungen konsequent in Vergaben angewendet, ein Qualitätsanspruch der IB selbst, der sich in der gesamten Anzahl aller Vergaben und der sich daraus sehr geringen Quote von Beschwerden/Rügen widerspiegelt. Darüber hinaus betreibt IB ein aktives Beschaffungsmarketing, welches den Mittelstand gezielt anspricht und zur Beteiligung an Ausschreibungen ermutigt.

37. In welchem Umfang werden Rahmenverträge, Einzelvergaben sowie Not- und Eilaufträge genutzt, und welche Kosten- und Qualitätskennwerte werden hierzu zentral ausgewertet?

Es gibt eine Vielzahl von Rahmenverträgen in den Gewerken der Bauunterhaltung wie zum Beispiel des Sanitär- oder Elektrohandwerks sowie in der Beschaffung des alltäglichen Grundbedarfs der Verwaltung wie zum Beispiel Kopierpapier oder Schulmöbel. Auch im Bereich der Gebäudeunterhaltung wie zum Beispiel der Glas- oder Unterhaltsreinigung sowie Sicherheitsdienstleistungen werden Rahmenverträge eingesetzt. Not- oder Eilaufträge spielen, sofern rechtlich überhaupt zulässig, eine eher untergeordnete Rolle. Rahmenverträge erleichtern für beide

Seiten einer Vertragsbeziehung das Abrufen von Leistungen und werden daher umfassend abgeschlossen. Das Bündeln von Bedarfen und Leistungen führt in der Regel zu Preisvorteilen, da erhöhte Mengenkontingente festgelegt werden und sich deutliche Handlungsoptimierungen der Verträge ergeben.

Im Allgemeinen werden die Rahmenverträge abteilungsintern jährlich ausgewertet. Neben dem Abrufvolumen kann auch die Anzahl der über den Rahmenvertrag bestellten Artikel erfasst sein. Diese Zahlen und auch Erkenntnisse der laufenden Verträge fließen in die Bedarfsermittlung bei einer Neuausschreibung mit ein.

Eine zentrale Erfassung über die Vielzahl und unterschiedlichsten Bereiche der Verträge erfolgt nicht.

38. Wie wird Nachtragsmanagement bei Bau- und Handwerksleistungen gesteuert, welche Schwellenwerte oder Berichtspflichten gelten, und wie werden Kosten- und Terminrisiken begrenzt?

Ein Nachtragsmanagement erfolgt hauptsächlich bei Bau- und Handwerksleistungen. Hier wird grundsätzlich im Rahmen der haushalts- und vergaberechtlichen Vorgaben der Landeshaushaltsordnung (LHO), Richtlinie Bau (RLBAU) sowie der jeweils geltenden Zuständigkeits- und Wertgrenzenregelungen gehandelt. Sofern es zu Kostenüberschreitungen kommen sollte, gelten abgestufte Berichtspflichten und Zustimmungserfordernisse. Bei Überschreitungen von mehr als T€ 200 ist zusätzlich die Zustimmung des HaFA einzuholen.

Die strategische Bedarfsermittlung wird zukünftig initiativ durch SF auf Ressortebene erarbeitet und verbindlich festgeschrieben, so dass Kosten- und Terminrisiken minimiert werden können.

Ursachen für Kosten- und Nachtragsentwicklungen in Bauprojekten sind vielfältig und eher wenig vorhersehbar. Diese können sich unter anderem aus nachträglichen Änderungen durch den Auftraggeber, Lieferketten- und Materialengpässen, Planungsungenauigkeiten oder -defiziten sowie aus Leistungsstörungen auf Seiten der ausführenden Unternehmen ergeben.

39. Welche Nachprüfungsverfahren, Rügen oder Beanstandungen sind seit 2021 im Zuständigkeitsbereich von IB aufgetreten, aggregiert nach Art und Ausgang, und welche organisatorischen Konsequenzen wurden daraus gezogen?

Seit 2021 gab es insgesamt sieben Rügen. Hiervon entfallen vier Rügen in den für Beschaffungen äußerst schwierigen Zeitraum der Corona-Pandemie. In fünf Fällen wurde den Rügen nicht abgeholfen, in vier Verfahren wurden von den Unternehmen keine weiteren Rechtsmittel eingelegt. Bei zwei Nachprüfungsverfahren

hat IB obsiegt. Hier hat ein Bieter seine Rüge selbst zurückgezogen, nachdem die Vergabekammer nach Aktenlage angedeutet hat, die Rüge zurückzuweisen. Auf jede Rüge erfolgt eine inhaltlich umfassende Beantwortung, in welcher die Entscheidung ausführlich begründet wird. Ziel ist es immer, die Entscheidung auch für Dritte nachvollziehbar zu machen. Sofern berechnigte Einwände seitens eines Unternehmens bestehen, wird der Rüge abgeholfen.

Digitalisierung, Personal und Alternativen

40. Welche Prozesslandkarte besteht für die Kernprozesse Flächenbedarf, Bauprojekt, Bauunterhaltung/Ticket, Leerstandsmanagement, Vergabe, Reinigung, Sicherheit und Reporting, und wann wurde sie zuletzt aktualisiert?

Insgesamt sind 139 Prozesse in einer an das Organigramm angelehnten Prozesslandkarte im Intranet von Immobilien Bremen veröffentlicht und für die Mitarbeitenden zugänglich. Darüber hinaus befinden sich weitere Prozesse in Bearbeitung.

Für die genannten Kernprozesse liegen folgende dokumentierte Prozesse mit jeweiligem Aktualisierungsstand vor:

- Flächenbedarf: letzte Aktualisierung 2023, mit dem Fokus auf der Analyse von Flächenbedarf
- Bauprojekt: letzte Aktualisierung 2026, sowohl im Bereich Projektsteuerung als auch im Bereich Eigenplanung
- Bauunterhaltung/Mängelmeldung: in Arbeit, weitere ähnliche Prozesse z.B. zur Störungsbearbeitung, Wartung, Instandsetzung oder Schadensbehebung durch Hausmeister:innen wurden zwischen 2023 und 2025 aufgenommen bzw. aktualisiert
- Leerstandsmanagement: letzte Aktualisierung 2023, mit dem Fokus auf der Außerbetriebnahme von Objekten
- Reinigung: letzte Aktualisierung 2024, mit dem Fokus auf der Bereitstellung von Unterhaltsreinigung
- Sicherheit: in Arbeit, mit dem Fokus auf Informationssicherheit

Für die Kernprozesse Vergabe und Reporting liegen derzeit keine dokumentierten Prozessmodelle in der Prozesslandkarte vor. Die Abläufe werden jedoch in den jeweiligen Fachbereichen dokumentiert und regelmäßig überprüft. Auch zu den anderen Kernprozessen gibt es weitere Dokumentationen in den Fachabteilungen. Die Überführung der wesentlichen weiteren Kernprozesse in die Prozesslandkarte befindet sich zudem in Planung.

Im Jahr 2024 wurde gemeinsam mit einer externen Beratungsfirma ein Projekt zur Weiterentwicklung des Prozessmanagements durchgeführt. Daraus sind konkrete Maßnahmen zur strukturellen Stärkung entwickelt worden – unter anderem zu Rollen, Verantwortlichkeiten, Modellierungsstandards und Pflege, orientiert an den Vorgaben der FHB. Die Weiterentwicklung des Prozessmanagements befindet sich auf dieser Grundlage aktuell in Arbeit.

41. Welche IT-Systeme nutzt IB für CAFM, Ticketing, Projektcontrolling, Flächenmanagement, Vergabe und Reporting, wie ist die Datenintegration ausgestaltet, und welche Datenqualitätsstandards gelten?

Für CAFM (Computer-Aided-Facility-Management) setzt die IB die Software „fmONLINE“ der Firma rubit online GmbH ein.

Im Bereich Ticketing wird derzeit ein reines IT-Service-Ticketing aktuell als Eigenentwicklung innerhalb des Intranets „IB.Intra“ verwendet. Ein Wechsel auf die Software „ServiceDesk Plus“ der Firma ManageEngine ist in Arbeit, um neben den Service Requests auch weitere Themen wie Change Management und Demand Management abbilden zu können.

Anfragen für Flächenbedarfe der FHB (derzeit noch ausgenommen Schul- und Kita-Bedarfe) können bei IB über die eigenentwickelte Serviceplattform „ProBedarf“ von allen nutzenden Ressorts elektronisch eingereicht werden. Die Bearbeitung des gemeldeten Bedarfs wird durch ProBedarf mitverfolgt. Die Einführung auch für die Meldung von Schul- und Kita-Bedarfen ist vorgesehen.

Das Projektcontrolling findet je nach Fachabteilung in unterschiedlichen IT-Systemen statt. Für Bauprojekte wird übergreifend die eigenentwickelte Software „ProBau“ eingesetzt. Zusätzlich nutzt PS die Software „KoCon“ der Firma fischersoft für das Kostencontrolling.

Für Digitalisierungs- und IT-Projekte wird die Projektcontrolling-Software „OpenProject“ der FHB eingesetzt.

Flächenmanagement findet je nach Anwendungsbereich in unterschiedlichen IT-Systemen statt, die ihre Stammdaten alle aus fmONLINE synchronisieren. Für das Mietmanagement und die Mietbuchhaltung wird in SAP das Modul RE/FX verwendet. Für die Planung der Hausmeisterdienste wird die eigenentwickelte Software „FM_Control“ eingesetzt, der Gebäudeservice nutzt die Eigenentwicklung „OM“ zur Disposition der Gebäudereinigung.

Im Rahmen der Vergabe betreut IB als technische Dienststelle die bremenweit eingesetzte Vergabeplattform der FHB (<https://vergabe.bremen.de/NetServer/>) und die zugehörige Administrationssoftware „Vergabemanager“. Die eingesetzte

Software stammt vom Hersteller Administration Intelligence AG und wird bei Dataport betrieben.

Die Buchhaltung und das Controlling arbeiten mit SAP und nutzen entweder vorhandene Berichte aus SAP oder exportieren die Daten nach Excel. In den eigenentwickelten Softwares der IB sind die benötigten Berichte integriert.

Die IB befolgt eigene Datenqualitätsstandards, die beispielsweise festlegen, welches das führende System für spezifische Daten ist. Zudem wurden mit eindeutigen Nummerierungen Quasistandards für die durch IB betreuten Objekte definiert, die längst auch außerhalb von IB Anwendung finden. So wird beispielsweise der eindeutige Gebäudecode „GCODE“ auch in anderen Dienststellen wie dem Senator für Kinder und Bildung und dem Umweltbetrieb Bremen verwendet. Die Einhaltung und Harmonisierung der Standards wird durch ein eigenes Team „Datenmanagement Flächen und Gebäude“ laufend sichergestellt.

42. Wie viele Beschäftigte (VZÄ) sind bei IB aktuell tätig, gegliedert nach Portfolio/Flächen, Bau/Projektsteuerung, Bauunterhaltung, Hausmeisterdiensten, Gebäudeservice, Einkauf/Vergabe, IT/Digitalisierung sowie Controlling/Revision/Compliance, und wie entwickelte sich dies seit 2021?

In der nachstehenden Tabelle sind die Beschäftigtenzahlen nach den entsprechend angefragten Bereichen für die letzten Jahre seit 2021 dargestellt.

Tabelle 13: Beschäftigungszahlen IB (Stichtagsauswertung 31.12. des jeweiligen Jahres)

Beschäftigungszahlen IB	2021	2022	2023	2024	2025
Portfolio/Fläche	7,67	8,77	10,99	12,35	8,24
Bau/Projektsteuerung	50,35	51,67	58,12	56,21	51,02
Bauunterhaltung	80,26	78,43	82,53	86,31	87,56
Hausmeisterdienste (Administration und Hausmeister:innen)	209,3	228,3	225,47	237,93	233,98
Gebäudeservice (Administration und Reinigungskräfte)	185,4	176,34	158,93	158,29	145,82
Einkaufs- und Vergabezentrum	28,21	27,75	30	27,59	26,27
Informationstechnologie/Digitalisierung	17,54	18,59	16	19,83	22,79
Controlling/Revision/Compliance	10	9	9	9,82	10,82
alle übrigen Beschäftigtengruppen	72,86	76,02	79,39	79,41	87,65
Summe	661,59	674,87	670,43	687,74	674,15

43. Wo bestehen innerhalb der Stadtgemeinde Bremen Parallel- oder Doppelstrukturen zu IB, insbesondere bei Facility-Services, Objektverwaltung und Vergabestellen, und welche Synergiepotenziale wurden identifiziert, gehoben oder verworfen?

Facility-Services und Objektverwaltung

In einigen Ressorts und Eigenbetrieben (z. B. Senatskanzlei, KiTa Bremen) werden Facility-Services und die Objektverwaltung teilweise eigenständig organisiert, obwohl IB zentrale Aufgaben in diesem Bereich für die SVITs Stadt und Land wie auch für SV Infra übernimmt. Dies betrifft insbesondere Reinigungsdienste, Hausmeisterdienste, kleinere Instandhaltungen und die Verwaltung von Liegenschaften, die nicht vollständig an IB übertragen wurden, oder ist durch die Spezifika vor Ort (wie z.B. Denkmalschutzanforderungen) begründet. Für das SV Gewerbe ist die WFB zuständig.

Vergabestellen

Die Zuständigkeiten für Vergaben sind in der FHB klar geregelt. Die zentrale Service- und Koordinierungsstelle (zSKS) bei der Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation ist für die vergaberechtlichen Grundsatzfragen zuständig und erlässt die landesspezifischen Regelungen. Das zentrale Vergabemanagement bei IB ist für die Kontrolle und Durchführung von Vergabeverfahren für Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge zuständig und unterstützt sowohl IB-Intern als auch weitere bremische Dienststellen. Für Vergaben im IT-Bereich (v.a. Hard- und Software) ist Dataport zuständig. Mit Fokus auf die Vermarktung von Gewerbeflächen und deren Unterhaltung gibt es eine zentrale Vergabestelle bei der WFB. Spezifische Fachbedarfe werden teilweise auch durch die jeweils zuständigen Dienststellen selbst gedeckt, welche auch dafür zunehmend das Unterstützungsangebot der IB nutzen. Alle Vergabeverfahren der FHB werden auf der zentralen Vergabeplattform veröffentlicht.

Identifizierte und gehobene Synergiepotenziale

Durch die Zentralisierung von Facility-Services und Objektverwaltung bei IB konnten bereits Synergien in der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Beschaffung erzielt werden (z. B. gebündelte Ausschreibungen, einheitliche Standards, bessere Auslastung von Personal und Ressourcen). Die Zusammenführung von Vergabeprozessen bei IB hat zu einer Professionalisierung und Effizienzsteigerung geführt.

Verworfen oder noch nicht gehobene Potenziale

Der Senat ist bestrebt Doppelstrukturen - sofern fachlich und wirtschaftlich sinnvoll - abzubauen. Im Vergabebereich wurden im Rahmen des Programms „Zukunftsorientierte Verwaltung“ langfristige zentrale Strukturen aufgebaut. Die

Zuständigkeiten der einzelnen zentralen Vergabestellen sind dabei klar abgegrenzt. In einigen Bereichen wurde eine vollständige Zentralisierung verworfen, da spezifische Anforderungen (z. B. bei Polizei oder Feuerwehr) eine dezentrale Organisation erfordern.

44. Welche alternativen Organisationsmodelle zur heutigen Aufgabenverteilung wurden seit 2021 geprüft oder diskutiert, etwa stärkere Dezentralisierung, Bündelung, Kooperation, Outsourcing einzelner Leistungen oder Rückführung von Aufgaben, und welche Ergebnisse oder Empfehlungen liegen vor?

Die Beantwortung steht im Zusammenhang mit Frage 4.

Seit 2021 wurden verschiedene alternative Organisationsmodelle für die Aufgabenverteilung bei Immobilien Bremen geprüft und diskutiert:

- Mit der Umwandlung von IB in einen Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen zum 01.01.2022 wurde die Aufgabenwahrnehmung optimiert und die Anbindung an die Kernverwaltung gestärkt. Die Zuständigkeit für den Bundesbau wurde aufgrund rechtlicher Vorgaben bezüglich der Organleihe des Bundes auf Performa Nord übertragen.
- Die interne Aufbauorganisation von IB wurde kontinuierlich weiterentwickelt und an veränderte Anforderungen angepasst (siehe auch Antwort zu Frage 4).
- Im Oktober 2024 wurde ein umfassender Reformprozess für das öffentliche Bauen in Bremen initiiert. Ziel ist eine grundlegende Neuausrichtung der Zusammenarbeit und Aufgabenverteilung zwischen steuernden und bauenden Einheiten sowie die Überprüfung von Regelungen und Standards.
- Im Rahmen des andauernden Reformprozesses werden verschiedene Modelle wie stärkere Dezentralisierung, Bündelung, Kooperationen oder Outsourcing einzelner Leistungen geprüft. Erste Maßnahmen umfassen die Gründung der Bildungsbaugesellschaft und die Überprüfung der Aufgaben von Immobilien Bremen.
- Ziel ist es, Entscheidungsprozesse zu beschleunigen, Bau- und Verwaltungsprozesse effizienter zu gestalten, eine bedarfsgerechte Planung und nachhaltige Finanzierung sicherzustellen sowie die langfristige Instandhaltung zu gewährleisten.
- Empfehlungen und konkrete Ergebnisse werden im Verlauf des Reformprozesses erarbeitet und umgesetzt.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage Kenntnis.