

## In der Senatssitzung am 2. April 2024 beschlossene Fassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

27.03.2024

### Vorlage für die Sitzung des Senats am 02.04.2024

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

#### Hier: Zusätzlich benötigte Flächen zum Schuljahr 2024/25 - Anmietung des 3. OG im Gebäude 31 der ehemaligen Kellogg's Verwaltung

#### A. Problem

Am 11. April 2023 wurde aufgrund der ab dem Schuljahr 2022/23 nötigen kapazitären Erweiterung des Standortes Grundschule Überseestadt von der Zwei- auf die Dreizügigkeit durch den Senat und darauf folgend am 19. April 2023 durch die Deputation für Kinder und Bildung die entsprechend nötige vertragliche Anpassung des bestehenden Mietvertrages mit dem Vermieter beschlossen, um somit weitere bis dato nicht vorgesehene Mietflächen für den Schulunterricht bereitzustellen (vgl. Punkt 1-7 [VL 20/9048](#)). Die haushaltsrechtliche Ermächtigung hierfür konnte am 21. April 2023 über den Haushalts- und Finanzausschuss eingeholt werden ([VL 20/8969](#)). Durch die Anpassungen konnte der erforderliche Flächenbedarf bis einschließlich SJ 2023/24 abgedeckt werden. Einhergehend wurde darauf hingewiesen, dass

- für die Verstetigung und Absicherung des Schulstandorts, bis zum finalen Heranwachsen der Schule in eine Dreizügigkeit die im Mietablaufplan ausgewiesenen Schulbedarfsflächen zu den Schuljahren 2024/25 und 2026/27 erneut schrittweise erweitert werden müssen. (vgl. Punkt 8 [VL 20/9048](#))
- mit der letzten Anpassung des Mietvertrages eine vertragliche Zusicherung über die schlüsselfertige Übergabe der zusätzlich aufgrund der Dreizügigkeit benötigten Flächen vereinbart wurde:
  - 3. Obergeschoss, Gebäude 31 zum Schuljahr 2024/25. (Schritt 1)
  - 2. Obergeschoss, Gebäude 30 zum Schuljahr 2026/27. (Schritt 2)

#### B. Lösung

Seit dem 31. Januar 2024 liegt ein Mietangebot als weiterer Nachtrag zum bisherigen Mietvertrag vor. Das vorliegende Nachtragsangebot beinhaltet die zum Schuljahr 2024/25 schlüsselfertige Übergabe der zusätzlich aufgrund der Dreizügigkeit benötigten Flächen im 3. Obergeschoss des Gebäudes 31 (**Schritt 1**) der ehemaligen Kellogg's Verwaltung, ausschließlich der Möblierung und Ausstattung. Für die zusätzliche ca. 430 m<sup>2</sup> große Fläche werden zusätzliche Mietkosten i.H.v. 5.450,00 Euro pro Monat fällig, was einem rechnerischen Quadratmeterpreis i.H.v. 12,67 Euro entspricht. Die

entsprechende Nebenkostenvorauszahlung wird mit 1.268,50 Euro pro Monat berechnet. Die Nebenkosten werden somit auf 2,95 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat kalkuliert.

Folgende Übersicht stellt die Höhe der bisherigen Mietkosten für das Schuljahr 2023/24 sowie die zukünftig ab Beginn des Schuljahres 2024/25 anfallenden Mietkosten aufgrund der zusätzlich anzumietenden Fläche bis zum Ablauf des Mietvertrages am 31. August 2030 dar:

**Mietkosten SJ 2023/24:**

	Angemietete Fläche (Nutzungsfläche)	Mietkosten pro Monat	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Nutzungsfläche und Monat	Prognose Nebenkosten pro Monat	Prognose Nebenkosten pro m <sup>2</sup> und Monat
Schuljahr 2023/24	<b>2.926 m<sup>2</sup></b>	<b>47.550 Euro</b>	<b>16,25 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>10.241 Euro</b>	<b>3,50 Euro/m<sup>2</sup></b>
	<b>556 m<sup>2</sup></b> (Flächen für Sport)	<b>4.448 Euro</b>	<b>8,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>2.780 Euro</b>	<b>5,00 Euro/m<sup>2</sup></b>

**Angepasste Mietkosten ab SJ 2024/25 ff. (rechnerisch):**

	Angemietete Fläche (Nutzungsfläche)	Mietkosten pro Monat	Mietpreis pro m <sup>2</sup> Nutzungsfläche und Monat	Prognose Nebenkosten pro Monat	Prognose Nebenkosten pro m <sup>2</sup> und Monat
Ab Schuljahr 2024/25	<b>3.356 m<sup>2</sup></b> (+430m <sup>2</sup> )	<b>53.000 Euro</b>	<b>15,79 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>11.510 Euro</b>	<b>3,43 Euro/m<sup>2</sup></b>
	<b>556 m<sup>2</sup></b> (Flächen für Sport)	<b>4.448 Euro</b>	<b>8,00 Euro/m<sup>2</sup></b>	<b>2.780 Euro</b>	<b>5,00 Euro/m<sup>2</sup></b>

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Mietangebots können Mietkosten für die zur Schaffung von zusätzlichen Schulraumkapazitäten angemieteten Mobilbauanlagen zugrunde gelegt werden. Hier ist von einer monatlichen Vergleichsmiete von 25 Euro bzw. etwa 35 Euro pro Quadratmeter Nutzungsfläche auszugehen. Das vorliegende Mietangebot ist mit einem Mietpreis in Höhe von 12,67 Euro pro Quadratmeter zusätzlicher Nutzungsfläche bzw. 15,79 Euro pro Quadratmeter der Gesamtnutzungsfläche berechnet über die bestehende und hinzukommende Fläche, als eine wirtschaftliche Lösung zu betrachten. Die Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und werden jährlich

abgerechnet. Es wird eine monatliche Vorauszahlung geleistet. Die Höhe der Nebenkosten wurde auf der Grundlage von Vergleichswerten prognostiziert.

Für die Anmietung des zweiten Obergeschosses im Gebäude 30 zum Schuljahr 2026/27 (**Schritt 2**) wird eine separate Gremienbefassung erfolgen, sobald die erforderliche Mietpreis-Kalkulation seitens des Vermieters vorliegt.

### C. Alternativen

Keine. Die angebotenen Flächen befinden sich innerhalb des Schulgebäudes und stellen eine Erweiterung der bestehenden Schulstruktur dar. Hierdurch kann die Umsetzung der Schulpflicht unter den dafür erforderlichen Rahmenbedingungen weiterhin angemessen gewährleistet und im selben Gebäude abgebildet werden. Eine Abdeckung der Bedarfe über Mobilbauanlagen wäre, wie oben dargestellt, unwirtschaftlich.

### D. Finanzielle / Personelle Auswirkungen / Gender-Prüfung

Vor dem Hintergrund, dass der Haushalt für die Jahre 2024/2025 noch nicht beschlossen wurde, wird die Dringlichkeit der Maßnahme unter Bezugnahme der Nummern 3.b, 3.c und 4.4 der vom Senat beschlossenen Verwaltungsvorschriften zur vorläufigen Haushalts- und Wirtschaftsführung nach Art. 132a der Landesverfassung der Freien Hansestadt Bremen darin begründet, dass die Fertigstellung der Maßnahme dringend notwendig ist damit die Schulpflicht eingehalten werden kann.

Auf der Grundlage der oben dargestellten Kostenparameter ergeben sich bezogen auf die kommenden Haushaltsjahre folgende konsumtiven Bedarfe. Diese setzen sich zusammen aus der Kaltmiete, den Nebenkosten und dem Verwaltungshonorar, das zuzüglich für Immobilien Bremen in der Höhe von 2,4% der Kaltmiete p.a. zu berücksichtigen ist.

#### **Bisherige Bedarfe:**

in Euro	2020	2021	2022	2023	2024-29
Miete jährlich	98.750	253.000	331.850	499.670	623.976
Nebenkosten jährlich	26.000	69.300	89.460	125.865	156.252
Verwaltungsgebühr IB	2.370	6.070	7.965	11.990	14.975
Gesamt	127.120	328.370	429.275	637.525	795.203

**Gesamtmietkosten bis 2024:** **2.317.493 Euro**

**Gesamtmietkosten bis 2030:** **6.823.625 Euro**

### Angepasste Bedarfe ab 2024:

in Euro	2020	2021	2022	2023	2024	2025-29	2030 (31.08.)
Miete jährlich	98.750	253.000	331.850	499.670	<b>651.226</b>	<b>689.376</b>	<b>459.584</b>
<i>davon neu für 3. OG</i>	-	-	-	-	27.250	65.400	43.600
Nebenkosten jährlich	26.000	69.300	89.460	125.865	<b>162.597</b>	<b>171.474</b>	<b>114.316</b>
<i>davon neu für 3. OG</i>	-	-	-	-	6.345	15.222	10.148
Verwaltungsgebühr IB	2.370	6.070	7.965	11.990	<b>15.629</b>	<b>16.545</b>	<b>11.030</b>
<i>davon neu für 3. OG</i>	-	-	-	-	654	1.570	1.046
Gesamt Mietkosten	127.120	328.370	429.275	637.525	<b>829.452</b>	<b>877.395</b>	<b>584.930</b>
<i>davon neu für 3. OG</i>	-	-	-	-	34.249	82.192	54.794
zzgl. Ausstattung/Mobiliar/IT					<b>50.000</b>		

**Gesamtmietkosten bis 2025:** **3.229.137 Euro**

**Gesamtmietkosten bis 2030 (Vertragsende):** **7.323.647 Euro**

Zur Finanzierung der Mittelbedarfe in 2024 wird eine Mittelinanspruchnahme für die Miete der zusätzlichen Fläche in Höhe von 34.249 Euro bei der Haushaltsstelle 3210.518 02-8 „Mieten und Pachten für neue Grundschulstandorte (Schulstandortplanung)“ und für die Ausstattung bei der Hst. 3239.812 43-0 „Programm Mobile Schulausstattung in Höhe von 50.000 Euro beantragt. Die Deckung ist nach Beschluss über den Haushalt 2024 gesichert.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Jahre ab 2025 anfallenden Bedarfe i.H.v. insgesamt 465.752 Euro ist die Zustimmung zum Eingehen von Verpflichtungen bei der Haushaltsstelle 3210.518 02-8 „Mieten und Pachten für neue Grundschulstandorte (Schulstandortplanung)“ mit Abdeckung in den Jahren 2025 bis 2030 (bis 2029 = 82.192 Euro p.a. und 54.794 Euro für 2030) erforderlich. Zum späteren Ausgleich dieser Verpflichtung darf die im Haushaltsentwurf bei der Haushaltsstelle 3989.88420-3 „An SVIT für Sanierungsinvestitionen“ veranschlagte Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden. Die Abdeckung mit Barmitteln erfolgt in 2025 im Rahmen der eingeplanten Mittel bei der Hst. 3210.518 02-8. Ab 2026 wird die Abdeckung innerhalb der noch zu beschließenden Finanzplanwerte des PPL 21 sichergestellt.

Es sind keine personellen Auswirkungen mit der Anmietung verbunden. Die Anmietung der zusätzlichen Flächen entfalten keine geschlechtsspezifischen Wirkungen und haben somit keinen

Einfluss auf die Geschlechtergerechtigkeit. Das Gesamtkonzept der Grundschule Überseestadt bietet günstige Rahmenbedingungen für Gleichstellung aller Geschlechter.

### **E. Beteiligung und Abstimmung**

Die Abstimmung der Vorlage ist mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist erfolgt. Die städtische Deputation für Kinder und Bildung wird im Anschluss an die Senatsberatung mit dieser Vorlage befasst.

### **F. Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz**

Zur Veröffentlichung geeignet. Zu berücksichtigende datenschutzrechtliche Belange bestehen nicht.

### **G. Beschluss**

1. Der Senat stimmt der weiteren Anmietung des Gebäudes zur Nutzung durch die Schule Überseestadt unter den dargestellten Konditionen zu.
2. Der Senat stimmt der Mittelinanspruchnahme in 2024 i.H.v. 34.249 Euro sowie dem Eingehen von zusätzlichen Verpflichtungen im Produktplan 21 i.H.v. 465.752 Euro zu und bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die Mittelbedarfe ab 2026 im Rahmen der noch zu beschließenden städtischen Finanzplanansätze 2026ff. zu finanzieren.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung um Herbeiführung einer entsprechenden Zustimmung der städtischen Deputation für Kinder und Bildung, sowie die erforderlichen haushaltsrechtlichen Ermächtigungen über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.