

Vorlage für die Sitzung des Senats am 02.04.2024

„Anmietung einer Teilfläche in dem Bestandsgebäude der ehemaligen Sparkasse am Brill für die BBS Inge Katz zum Schuljahr 2024/25“

A. Problem

Die vom Senat beschlossene Schulstandortplanung 2022 der Allgemeinbildenden Schulen sieht vor, dass in der Liegenschaft der Berufsbildenden Schule (BBS) Inge Katz in der Delmestraße eine Oberschule etabliert werden soll. Für die BBS Inge Katz ist gemäß der vom Senat beschlossenen Schulstandortplanung für die Berufsbildenden Schulen die Verlagerung in den Campus Ost, auf dem ehemaligen Könecke Areal, vorgesehen. Die planerische Entwicklung des Areals wurde begonnen, ein städtebauliches Wettbewerbsergebnis liegt vor. Die weiteren Schritte für die Herrichtung des Areals bis die BBS Inge Katz verlagert werden kann, werden noch erheblich Zeit in Anspruch nehmen. Dennoch ist die Etablierung der Oberschule in der Neustadt am Standort Delmestraße unbedingt erforderlich. Die Neugründung der Oberschule an der Delmestraße wurde bereits mit der Deputationsvorlage vom 07.07.2022 angezeigt, ebenso die Nutzung eines Teilbereichs der BBS Inge Katz. Diese Räume kann die Inge Katz Schule einerseits durch interne Umorganisationen bereitstellen. Zudem ist eine Kompensation durch eine Anmietlösung erforderlich, um entsprechende Räume freizuziehen und für die Oberschule nutzbar zu machen.

Zusätzlich zu dieser Herausforderung sind die Einschulungszahlen in der Neustadt, wider Erwarten, so hoch ausgefallen, dass die Kapazitäten der Schulen Oderstraße und Kantstraße, die für das Einzugsgebiet, bzw. Planregion gemeldet wurden, erschöpft sind. Aus dem Grund müssen noch zusätzliche Grundschulkapazitäten zum Schuljahr 2024/25 bereitgestellt werden. Diese Kapazitäten gilt es aufgrund der Lage des Schulstandortes zur Grundschule an der Oderstraße, ebenfalls an der BBS Inge-Katz zur Verfügung zu stellen.

Um dies so kurzfristig zu ermöglichen, wurden Anmietflächen gesucht, die unmittelbar zur Verfügung stehen, um die Auslagerung eines Bildungsgangs zu ermöglichen, damit die Beschulung von Grund- und Oberschule zum anstehenden Schuljahr 2024/25 möglich ist.

Die erforderlichen Sondierungen und Planungen für eine kurzfristige Auslagerung eines Teils der BBS Inge- Katz, sowie die Gründung der Oberschule an der Delmestraße, als auch die Einrichtung einer Dependance der Grundschule Oderstraße in den Räumen der BBS Inge-Katz verliefen mit allen Beteiligten zielführend, so dass die unmittelbar umzusetzende Anmietlösung für einen Teilbereich der BBS Inge-Katz jetzt vorliegt.

B. Lösung

Die Suche nach geeigneten Räumen, die unmittelbar zur Verfügung stehen und mit geringem Aufwand hergerichtet werden können, ist mit einer Teilfläche in den Bauteilen C und E in dem Bestandsgebäude der ehemaligen Sparkassen am Brill gegeben. Die Größe der Teilfläche beträgt 2.578 m², kann separat genutzt werden und hat die ausreichende Größe, um die Weiterbildung der Erzieher:innen (Fachschule für Sozialpädagogik) mit zwölf Klassen und zwei Klassen für Berufspraktikant:innen als in sich geschlossene Einheit aus der BBS Inge Katz zu verlagern. Die zu nutzenden Räume stehen in fünf Geschossen zur Verfügung. Die Teilfläche verfügt über eine eigene Zuwegung über die Jakobi-, Ecke Hankenstraße, die Geschosse sind zudem über einen Aufzug zu erreichen. Die baulichen und technischen Voraussetzungen sind als optimal zu bezeichnen, um die kurzfristige Verlagerung zum Schuljahr 2024/25 zu ermöglichen. Die erforderlichen Anpassungen wurden mit der BBS Inge Katz von Beginn an vollumfänglich abgestimmt und von dem Vermieter als fristgerecht umzusetzen kommuniziert. In den anzumietenden Flächen sollen bereits entsprechende Lerncluster für eigenständiges Lernen etabliert werden, die auch Planungsgrundlage beim Campus Ost sein werden. Die zentrale Innenstadtlage ist für die Fachschüler:innen und Berufspraktikant:innen attraktiv, mit einer guten Aufenthaltsqualität und mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Zudem steht ein überbauter, offener Eingangsbereich als Meetingpoint zur Verfügung. Im Erdgeschoss kann eine entsprechende Verwaltungseinheit für den Bildungsgang etabliert werden. Der Vermieter hat der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen, ein Mietangebot für eine gewerbliche Bildungsimmoblie, zur Nutzung der BBS Inge-Katz vorgelegt. Das Mietangebot sieht eine schlüsselfertige, baurechtlich abgesicherte Übergabe des vom Vermieter unter Berücksichtigung von Nutzeranforderungen bedarfsgerecht umzubauenden Mietobjektes vor. In dem Objekt können zeitgemäße pädagogische Raumanforderung der beruflichen Bildung erfüllt werden. Werkstätten und Bewegungsbereiche werden vorerst weiter am Standort Delmestraße genutzt. Alle an die Berufsschulnutzung geknüpften Auflagen hinsichtlich Schallschutz, Akustik, Brandschutz

und Barrierefreiheit können aufgrund der Voraussetzungen in dem Bestandsgebäude nahezu erfüllt werden. Der Mietpreis wird 18,50 Euro pro m² betragen, die Nebenkosten sind mit 5,50 Euro pro m² angegeben, die Anmietung ist auf 10 Jahre begrenzt, bis der Campus Ost mit den erforderlichen Baulichkeiten zur Verfügung steht. Die Miete wird über die Mietlaufzeit indexiert. Die genaue Ausformulierung der Wertsteigerungsklausel wird derzeit noch verhandelt. Die Nebenkosten beinhalten in diesem Fall auch den Mieterstrom. Der Vermieter hat bereits Planungs- und Bauantragskosten in Höhe von 123.559,04 Euro verauslagt. Sollte der Mietvertrag aus, nicht von dem Vermieter verschuldeten Gründen, nicht zustande kommen, soll die Senatorin für Kinder und Bildung als Mieter an den Vermieter bis spätestens zum 15.05.2024 eine Entschädigungszahlung für die verauslagten Kosten zahlen.

Eine fristgerechte Nutzung der Mietfläche wurde zum 01.08.2024 vereinbart.

Mit der Anmietung kann die Versorgung im Schuljahr 2024/25 für die BBS Inge Katz, als auch die Nutzung der Räume in dem Bestandsgebäude der BBS Inge Katz durch die Grundschule Oderstraße und die Oberschule an der Delmestraße als gesichert angesehen werden.

Um das Schuljahr 2025/26 abzusichern, werden unverzüglich die Planungen aufgenommen um weitere Ausbildungsgänge der BBS Inge-Katz an den Standort am Brill zu verlagern, um das Aufwachsen der Grund- und Oberschule am Standort Delmestraße zu gewährleisten. Die hierfür erforderlichen Gremienbeschlüsse werden nach erfolgter Planung eingeholt.

C. Alternativen

Alternative Standorte wurden betrachtet. Die Standorte konnten die Voraussetzungen für eine fristgerechte Fertigstellung zum Schuljahr 2024/25 nicht gewährleisten, befanden sich nicht in zentraler Lage und/oder waren unzureichend an das ÖPNV-Netz angebunden. Zudem sind diese für die zukünftige notwendige Erweiterung der BBS Inge Katz nicht als geeignet anzusehen, bzw. es standen keine weiteren Flächen zur Anmietung zur Verfügung.

D. Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung

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 genannten Kostenparameter ergeben sich aktuell folgende Finanzbedarfe:

in Euro	2024	2025-2033	2034	Gesamt
Gesamtbrutto-Kaltniete	238.465	5.150.844 (572.316 p.a.)	333.851	5.723.160
Nebenkosten einschl. Strom	70.895	1.531.332 (170.148 p.a.)	99.253	1.701.480
Verwaltungsgebühr Immobilien Bremen	5.723	123.620 (13.736 p.a.)	8.012	137.355
Mietkosten insgesamt	315.083	6.805.796 (756.200 p.a.)	441.116	7.561.995
Einmalige Kosten für IT, Ausstattung, Umzug für den Betrieb der Schule	250.000	0,00	0,00	250.000

Zur Finanzierung der Mittelbedarfe in 2024 wird eine Mittelinanspruchnahme in Höhe von 250.000 Euro bei der Haushaltsstelle 3239.812 43-0 „Programm Mobile Schulausstattung“ sowie bei der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 3216.518 22-4 „Miete für die Berufsbildende Schule Inge-Katz“ in Höhe von 315.083 Euro beantragt. Die Deckung ist nach Beschluss über den Haushalt 2024 durch Einsparungen im Sinne einer vorherigen Sperrenaufhebung bei der Haushaltsstelle 3239.722 23-6 „Programm Umsetzung Schulstandortplan“ vorgesehen.

Zur haushaltsrechtlichen Absicherung der Miet- und Nebenkosten ist in den Jahren 2025-2034 die Zustimmung zum Eingehen einer Verpflichtung in Höhe von 7.246.912 Euro bei der neu einzurichtenden Haushaltsstelle 3216.518 22-4 „Miete für die Berufsbildende Schule Inge-Katz“ erforderlich. Zum Ausgleich darf die bei der Haushaltsstelle 3989.884 20-3 „An SVIT für Sanierungsinvestitionen“ in gleicher Höhe nicht in Anspruch genommen werden.

Die barmittelmäßige Abdeckung der Verpflichtungsermächtigung in 2025 ist durch Einsparung bei der Haushaltsstelle 3216.518 50-0 „Miet- und Pachtzahlungen an das Sondervermögen Immobilien und Technik“ vorgesehen. Die ab 2026 anfallenden

Finanzierungsbedarfe werden im Rahmen des zur Verfügung stehenden Ressortbudgets der Senatorin für Kinder und Bildung und somit im Rahmen der noch zu beschließenden städtischen Finanzplanansätze 2026ff. finanziert.

Mit der Anmietung selbst sind keine personellen oder geschlechterspezifischen Auswirkungen verbunden. Der Betrieb der Schule ist – unabhängig davon, ob es sich um eigenen Bau oder eine Anmietung handelt – mit entsprechenden Personal auszustatten.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Die Abstimmung der Vorlage mit dem Senator für Finanzen und der Senatskanzlei ist eingeleitet. Die städtische Deputation für Kinder und Bildung und der Haushalts- und Finanzausschuss werden im Anschluss mit dieser Vorlage befasst.

F. Öffentlichkeitsarbeit/ Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Zur Veröffentlichung geeignet.

G. Beschluss

1. Der Senat stimmt der Teilanmietung der Bildungsimmoblie durch die BBS Inge-Katz, unter den dargestellten Konditionen ab dem Schuljahr 2024/25 zu und bittet die Senatorin für Kinder und Bildung in Zusammenarbeit mit Immobilien Bremen die räumlichen Bedarfe ab dem Schuljahr 2025/26 sowohl für die Oberschule und die Grundschule in der Delmestraße, als auch für die BBS Inge Katz am Brill sicherzustellen.
2. Der Senat stimmt der Mittelinanspruchnahme und dem Eingehen einer Verpflichtung für die Anmietung der Teilflächen für die Jahre 2025 bis 2034 in dem ehemaligen Sparkassengebäude zu und bittet die Senatorin für Kinder und Bildung, die ab 2026 anfallenden Finanzierungsbedarfe im Rahmen der noch zu beschließenden städtischen Finanzplanansätze 2026ff. zu finanzieren.
3. Der Senat bittet die Senatorin für Kinder und Bildung nach Befassung der Fachdeputation die haushaltsrechtliche Ermächtigung über den Senator für Finanzen beim Haushalts- und Finanzausschuss (Stadt) einzuholen.