

Vorlage Nr. IV/ 9/2025 - 1
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 0

Nachnutzung NOL Mobilbauten

A Problem

Mit der Vorlage IV-S 38/2017 hat der Ausschuss für Schule und Kultur die Gründung einer neuen Oberschule in Lehe zum 01.08.2018 unter dem Namen "Neue Oberschule Lehe" (NOL) beschlossen. Für den Übergangszeitraum bis zum Bezug eines neu zu erstellenden Schulgebäudes sollte die Beschulung in Mobilbauklassen am Standort Werftstr. 4 erfolgen.

Der Neubau der NOL in der Pestalozzistraße 53 wird voraussichtlich zum Sommer 2025 bezugsfertig sein und der Umzug in die neuen Räumlichkeiten in den Sommerferien erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt können die Mobilbauten in der Werftstr. 4 einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Schulamt hat verschiedene Nachnutzungsmöglichkeiten erarbeitet, die entweder zeitgleich oder aufeinanderfolgend umgesetzt werden können. Grundlage sind die stetig wachsenden Zahlen an Schülerinnen und Schülern, die einen Mehrbedarf an räumlichen Ressourcen verursachen, insbesondere in den Stadtteilen Lehe/ Mitte, das Inkrafttreten des Ganztagsförderungsgesetzes ab dem Schuljahr 2026/ 2027 sowie der anhaltende Sanierungstau in diversen Schulgebäuden der Stadtgemeinde Bremerhaven.

B Lösung

Variante 1:

Die Bundesmittel aus der 2. Tranche des Investitionsprogramms Ganztagsausbau für die Fortführung des Ausbaus der *Goetheschule* zu einer Ganztagsgrundschule zur Sicherstellung des Rechtsanspruchs auf ganztägige Betreuung stehen seit Dezember 2024 zur Verfügung und können abgerufen werden. Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien kann mit den Leistungsphasen 4-9 fortfahren. Während der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen am Schulstandort Goetheschule muss der Schulbetrieb ganz oder teilweise ausgelagert werden. Hierfür würden Räumlichkeiten der NOL Mobilbauschule zeitweise benötigt werden.

Variante 2:

Am Schulstandort *Pestalozzischule* gibt es auf Grund stetig steigender Zahlen an Schülerinnen und Schüler zu wenig Raumkapazitäten. Die Pestalozzischule musste bereits ab dem Schuljahr 2022/ 2023 hochwachsend einen vierten Klassenverband aufnehmen, die grundsätzliche Vierzügigkeit wurde gem. Nr. 1 Abs. 2 der Richtlinie über die Aufnahmekapazitäten und –modalitäten im Dezember 2024 festgelegt. Um die Beschulung der zusätzlichen Schülerinnen und Schüler zu ermöglichen, wurden bereits übergangsweise vier Klassenverbände in das benachbarte Lloyd Gymnasium Wiener Straße ausgelagert. Zu erwähnen ist, dass die vorhandene Mensa, angedockt an das Lloyd Gymnasium Wiener Straße, mit Umsetzung des Rechtsanspruchs auf ganztägige Betreuung ab dem Schuljahr 2026/ 2027 für die Anzahl der Grundschülerinnen und -schüler nicht mehr auskömmlich ist. Ein Neubau oder Erweiterungsbau mit Sanierung des Altbestands der Pestalozzischule ist erforderlich.

Hinsichtlich der Notwendigkeit eines Neubaus oder Erweiterungsbaus mit Sanierung der Pestalozzischule kann der gesamte Schulbetrieb nur durch Auslagerung an einen Interimsstandort sichergestellt werden. Mit der Nutzung der NOL Mobilbauschule ist dies umsetzbar.

Variante 3:

Sollte ein Neubau der *Pestalozzischule* nicht beschlossen werden, müsste ein Teil der Schule als *Dependance* in die NOL Mobilbauschule ausgelagert werden. Bei dieser Variante ist zu beachten, dass ein Teil der Schülerinnen und Schüler dann nicht dauerhaft wohnortnah (Sprenghaus) beschult werden könnte. Weitere Kompensationsflächen im benachbarten Gebäude des Lloyd Gymnasiums Wiener Straße stehen neben den bereits vier nur übergangsweise genutzten Räumen durch die Pestalozzischule nicht zur Verfügung. Zu beachten ist, dass eine *Dependance* nicht nur zusätzliche Belastungen für alle Beschäftigten an Schule, sondern auch einen hohen organisatorischen Aufwand mit sich bringt.

Aus den zuletzt benannten Gründen wird die dauerhafte Einrichtung einer *Dependance* nicht vom Schulamt präferiert. Eine zeitweise Auslagerung der Pestalozzischule während des Neubaus/ Erweiterungsbaus hingegen ist organisatorisch gut darstellbar.

Variante 4:

Sollte der *Campus Ernst-Reuter-Schule/ Neue Grundschule Lehe* (ERNST/ NGL) nicht oder nicht in vollem Umfang beschlossen werden, könnte ein Teil der ERNST als *Dependance* in die NOL Mobilbauschule ausgelagert werden.

Variante 5:

Während der Dauer der Sanierungsmaßnahmen der *Humboldtschule* (vgl. MV/83/2016-1) könnte der Schulbetrieb ähnlich wie bei der Variante 2 in die NOL Mobilbauschule zeitweise ausgelagert werden. Diese Möglichkeit könnte alternativ zum Standort Allmersschule betrachtet werden.

Der Magistrat befürwortet daher die befristete Anmietung der NOL Mobilbauschule, zunächst für die Dauer von fünf Jahren, und beauftragt den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien und die Stadtkämmerei in Rücksprache mit dem Schulamt das Mietverhältnis einzuleiten, um die schulischen Raumbedarfe langfristig sicherzustellen.

C Alternativen

Sollte keine Anmietung der NOL Mobilbauschule erfolgen, wäre weiterhin auf Grund der dargestellten Gründe der langfristige Mehrbedarf an räumlichen Ressourcen gegeben. Der Schulbetrieb würde durch die dann erforderliche überkapazitären Verteilung der Schülerinnen und Schüler an anderen Schulstandorten stark beeinträchtigt werden und ist mit weiterhin steigenden Schülerinnen- und Schülerzahlen sowie nicht vorhandener räumlicher Kapazitäten dauerhaft ohne die NOL Mobilbauschule nicht mehr darstellbar.

D Auswirkungen des Beschlussvorschlags

Die Vorlage hat finanzielle Auswirkungen. Dem Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien liegt ein Angebot des Herstellers zur Mietzeitverlängerung der NOL Mobilbauschule vor. Bei jedem Jahr Mietzeitverlängerung verringert sich der monatliche Mietzins um 1% gegenüber der aktuellen Miete in Höhe von 111.152,00 € (netto) über alle Bauabschnitte hinweg.

Somit ergibt sich folgende Abstufung:

Mietzeitverlängerung	Mietpreisminderung	Mietpreis netto (monatlich)	Reduktion Mietpreis (gesamt) (Nachlass über Mietzeit)
12 Monate	1%	110.040,48 €	13.338,24 €
24 Monate	2%	108.928,96 €	53.352,96 €
36 Monate	3%	107.817,44 €	120.044,16 €
48 Monate	4%	106.705,92 €	213.411,84 €
60 Monate	5%	105.594,40 €	333.456,00 €
72 Monate	6%	104.482,88 €	480.176,64 €

Die Dauer der Mietzeitverlängerung muss nach Angabe des Herstellers zum Zeitpunkt der

Verlängerung fest vereinbart werden. Wird zunächst nur eine Verlängerung um bspw. 12 Monate vereinbart, bleibt der Mietpreis bestehen, auch wenn die Anlage später 24 Monate genutzt wird. Eine nachträgliche Anpassung oder rückwirkende Mietpreisminderung ist seitens des Herstellers ausgeschlossen. Die Kündigungsfrist im Rahmen der Mietzeitverlängerung wird gem. § 589a (2) BGB geregelt.

Alternativ liegt dem Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien ein Ankaufsangebot des Herstellers zum Ankauf der NOL Mobilbauschule in Höhe von 14,3 Mio. Euro vor (Stand 04/2024).

Bei Auslagerung der Schülerinnen und Schüler entstehen zudem Beförderungskosten, insbesondere für die Grundschulstandorte Goetheschule und Pestalozzischule. Weiterhin sind kleinere Renovierungsarbeiten erforderlich.

Die Vorlage hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Vorlage hat weder klimaschutzzielrelevante noch geschlechtsspezifische Auswirkungen. Die Geschlechtergerechtigkeit wird sichergestellt. Im weiteren Verlauf der Planungen werden die besonderen Belange von Menschen mit Behinderung, ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürgern und des Sports berücksichtigt. Eine besondere örtliche Betroffenheit bezogen auf die verschiedenen Stadtteile besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht, sodass Stadtteilkonferenzen noch nicht zu beteiligen sind.

Die besonderen Belange von Kindern, Jugendlichen und jüngeren Erwachsenen werden im Rahmen des zu erstellenden Nachnutzungskonzept berücksichtigt und durch die Beteiligung der Schüler:innenvertretung und/oder den Stadtschüler:inring sowie der notwendigen Elternvertretung sichergestellt und dokumentiert.

E Beteiligung / Abstimmung

Der Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien und die Stadtkämmerei werden nach Beschlussfassung beteiligt. Die jeweils zu beteiligenden anderen Akteurinnen und Akteure werden im Laufe der Planungsprozesse einbezogen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Eine Veröffentlichung erfolgt nach den Vorgaben des Bremischen Informations- und Freiheitsgesetzes. Die Öffentlichkeitsarbeit wird vom Schulamt übernommen.

G Beschlussvorschlag

1. Der Magistrat nimmt die Vorlage zu den ausgearbeiteten Varianten der Nachnutzungsmöglichkeiten der NOL Mobilbauschule zur Kenntnis.
2. Der Magistrat befürwortet die befristete Anmietung der NOL Mobilbauschule und beauftragt den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien und die Stadtkämmerei in Rücksprache mit dem Schulamt den Mietvertrag für die Dauer von fünf Jahren mit der Option eines jährlichen Kündigungsrechts einzuleiten, um die schulischen Raumbedarfe mittelfristig sicherzustellen.
3. Der Magistrat beauftragt den Wirtschaftsbetrieb Seestadt Immobilien zusammen mit der Stadtkämmerei die Finanzierung für die Anmietung der NOL Mobilbauschule darzustellen und die notwendigen Beschlüsse einzuholen.

Die Magistratsvorlage wird dem Ausschuss für Schule und Kultur zur Kenntnis gegeben.

Prof. Dr. Hilz
Stadtrat