

**Kleine Anfrage der Fraktion der FDP****Immobilien Bremen: Kosten, Kontrolle, Konsequenzen**

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 Eigentümerversantwortung, nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsentscheidungen, Wettbewerb im Einkauf, messbare Leistungsstandards und eine transparente Trennung von politischer Zielsetzung, kaufmännischer Steuerung und operativer Leistungserbringung.

Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:

Governance, Aufsicht und Aufgabenabgrenzung

1. Welche Aufgaben nimmt IB für die Stadtgemeinde Bremen aktuell wahr, gegliedert nach Portfolio- und Flächenmanagement, Bau- und Projektsteuerung, Bauunterhaltung/Instandhaltung, Hausmeisterdiensten, Gebäudeservice, Einkauf/Vergabe sowie Controlling/Compliance?
2. Wie sind die Rollen von Senat, fachaufsichtsführendem Ressort, IB und SVIT-S organisatorisch, wirtschaftlich und rechtlich abgegrenzt, insbesondere hinsichtlich Weisungen, Budgetverantwortung, Investitionsentscheidungen, Eigentümerversantwortung und operativer Umsetzung?

3. Welche wesentlichen Schnittstellen bestehen zwischen SVIT-S und anderen bremischen Sonder- oder Betriebsvermögen und wie werden Doppelzuständigkeiten, Parallelstrukturen und unklare Verantwortlichkeiten vermieden?
4. Welche wesentlichen organisatorischen Änderungen bei IB, SVIT-S oder der Aufgabenverteilung wurden seit 2021 umgesetzt, geprüft oder verworfen und mit welcher Begründung?

#### 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?
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.
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?
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, CO<sub>2</sub>-Minderung und Barrierefreiheit?
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?
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?

#### 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?

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

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?
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.

20. Wie hoch ist der aktuelle Rückstand offener Instandhaltungs-, Sanierungs- und Reparaturvorgänge, gegliedert nach Altersklassen, Gebäudeklassen, Dringlichkeit und geschätztem Finanzbedarf?
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?
22. Nach welchen Kriterien werden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen priorisiert, insbesondere hinsichtlich Betreiberverantwortung, Sicherheit, Nutzungsrelevanz, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-Minderung und Barrierefreiheit?
23. Welche durchschnittlichen Projektlaufzeiten bestehen bei Sanierungs- und Bauunterhaltungsmaßnahmen, differenziert nach Größenklassen und welche Haupthemmnisse werden systematisch erfasst?

Leerstand, Nichtnutzbarkeit und Schadstoffe

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?
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?
26. Welche direkten und indirekten Leerstandskosten werden erfasst, insbesondere Sicherung, Betrieb, Heizung, Bewachung, Schadensvermeidung und Opportunitätskosten und wie hoch sind diese aggregiert?
27. Welche Entscheidungspfade gelten, wenn Objekte nicht mehr vermietet oder nutzbar sind, und welche durchschnittlichen Zeiten bestehen von Feststellung der Nichtnutzbarkeit bis zur Entscheidung sowie bis zur Umsetzung?
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?

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

#### 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?
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?
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.
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?
36. Welche Maßnahmen ergreifen Senat und IB, um Wettbewerb, Mittelstandszugang, Planbarkeit und Bieterbeteiligung zu verbessern, insbesondere bei Handwerksleistungen, Bauunterhaltung, Reinigung und Sicherheit?
37. In welchem Umfang werden Rahmenverträge, Einzelvergaben sowie Not- und Eilaufträge genutzt und welche Kosten- und Qualitätskennwerte werden hierzu zentral ausgewertet?
38. Wie wird Nachtragsmanagement bei Bau- und Handwerksleistungen gesteuert, welche Schwellenwerte oder Berichtspflichten gelten und wie werden Kosten- und Terminrisiken begrenzt?
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?

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

Ole Humpich, Thore Schäck und Fraktion der FDP