

Mitteilung des Senats

Sicherheit braucht Substanz – Wie steht es um Liegenschaften der Polizeien in Bremen und Bremerhaven?

Kleine Anfrage
der Fraktion der SPD vom 29. April 2025
und Mitteilung des Senats vom 05.08.2025

Vorbemerkung der fragestellenden Fraktion:

Der Liegenschaftsbestand der Polizeien in Bremen und Bremerhaven ist teilweise in die Jahre gekommen. Deswegen wurden in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Liegenschaftsbestand der Polizeien zu modernisieren und somit auch die Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten der Polizei in Bremen und Bremerhaven zu verbessern. Hervorzuheben sind insbesondere die Neubauten des Polizeikommissariats West in Gröpelingen, des Polizeikommissariats Nord in Vegesack sowie des Polizeireviers Geestemünde in Bremerhaven. Andere Liegenschaften weisen allerdings weiterhin erhebliche Sanierungsbedarfe auf. Es bedarf also weiterer Bemühungen, um auch weitere Standorte zu modernisieren.

Mit ihrer besonderen Größe bilden die Polizeiliegenschaften des Polizeipräsidiums Vahr und der Bereitschaftspolizei in Huckelriede das sicherheitsstrategische Rückgrat der Polizei Bremen. Allerdings weisen auch diese beiden Standorte enorme Sanierungsbedarfe auf. In den kommenden Jahren wird es zur Modernisierung dieser beiden, größten Liegenschaften erhebliche Kraftanstrengungen benötigen.

Der Senat beantwortet die Fragen wie folgt:

- 1. Wie hoch schätzt der Senat aktuell die Sanierungsbedarfe an den beiden Polizeiliegenschaften des Polizeipräsidiums in der Vahr und der Polizei am Niedersachsendamm sowie der Ortspolizeibehörde Bremerhaven ein?**

Der Sanierungsbedarf der Gebäude im Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) wird durch Immobilien Bremen (IB) in der sogenannten ZuBau-Datenbank (ZuBau) erfasst. Unter dem Begriff Sanierung wird in diesem Zusammenhang eine Einzu-eins-Ertüchtigung verstanden. In der ZuBau-Datenbank wird der Gebäudebestand zerstörungsfrei durch Inaugenscheinnahme bewertet, jedoch werden keine weiterführenden Untersuchungen vorgenommen, wie etwa statische Überprüfungen oder Schadstoffuntersuchungen. Betrachtet werden einzelne Gebäudeteile wie das Dach, die Fassade, Fenster und technische Anlagen.

Für den Standort Niedersachsendamms weist ZuBau einen Sanierungsbedarf in Höhe von 25 Mio. Euro aus. Tatsächlich ist aber aufgrund von zu erwartenden Schadstoffsanierungen, Brandschutzertüchtigungen, technischen und energetischen Defiziten sowie veränderten nutzerspezifischen Anforderungen von einem deutlich höheren Mittelbedarf auszugehen.

Die Liegenschaft des Polizeipräsidiums in der Vahr ist nicht im Eigentum des Sondervermögens Immobilien und Technik. Die Eigentumsverhältnisse des Polizeipräsidiums in der Vahr werden in der Antwort auf die Frage 5 erläutert. Es liegen keine Grundlagendaten über den baulichen Zustand vor. Aufgrund des Alters und der Größe der Liegenschaft kann von einem zweistelligen Millionenbedarf für Sanierungs- und Bauunterhaltungsarbeiten ausgegangen werden.

Seestadt Immobilien hat für die Ortspolizeibehörde in Bremerhaven keinen Sanierungsbedarf angegeben, da der Umzug der alten Wache in Geestemünde in einen Neubau für Herbst 2025 vorgesehen ist. In Planung ist zudem für das Stadthaus 6 ein neuer Polizeigewahrsam und neue Räumlichkeiten für Labore und Erkennungsdienst. Es werden Kosten in Höhe von 13 Mio. Euro erwartet.

2. Welche Sanierungsmaßnahmen wurden sowohl bei den beiden Liegenschaften als auch in Bremerhaven in den vergangenen fünf Jahren durchgeführt (Bitte nach Art und Kosten der Maßnahmen auflisten)?

Folgende größere Sanierungs- und Bauunterhaltsmaßnahmen wurden in den letzten 5 Jahren durchgeführt:

Polizei am Niedersachsendamms:

- Bauteilsanierung der Sporthalle:	1.970.000 €
- Datennetzertüchtigung Block 9:	300.000 €
- Sanierung Block 8 für das SEK:	380.000 €
- Modernisierung und Herrichtung Block 7:	230.000 €
- Erneuerung Lüftungsanlage Polizeitrainingszentrum:	1.010.000 €
- Brandschutzertüchtigung u. Interimsmaßnahmen Block 1 u. Block 3:	2.800.000 €
- Neue Geschossfänge Polizeitrainingszentrum:	900.000 €

Polizeipräsidium in der Vahr:

- Schadstoffsanierungen:	200.000 €
- Datennetzertüchtigungen Gebäude A, B und F:	165.000 €
- Erneuerung Steuerungstechnik Notstromanlage:	100.000 €
- Erneuerung Gebäudeleittechnik (laufende Maßnahme):	780.000 €

Bremerhaven:

In Bremerhaven wurden keine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Für die Wache in Geestemünde wird von der Stäwog ein Neubau erstellt, der von der Polizei angemietet wird. Die Fertigstellung soll zum Herbst 25 erfolgen.

3. Hat es in den vergangenen zwei Jahren Einschränkungen in den beiden Liegenschaften aufgrund von baulichen und technischen Mängeln gegeben?

Beide Liegenschaften waren in den vergangenen zwei Jahren von Einschränkungen in unterschiedlicher Dimension betroffen. Dies betraf beispielsweise den wiederholten Ausfall der Heizungs- und Warmwasserversorgung oder auch eine unterdimensionierte Elektroverteilung, die die Einrichtung von zusätzlichen Arbeitsplätzen einschränkte.

4. Gibt es in den beiden Liegenschaften Sanierungsbedarfe, bspw. aufgrund der Gefahr eines technischen Ausfalls, die kurzfristig bedient werden müssen und trifft dies gegebenenfalls auch auf die Ortspolizeibehörde Bremerhaven zu?

Polizei am Niedersachsendamm:

- Neukonzeption der Heizungs- und Warmwassererzeugung
- Sanierung der technischen Gebäudeinfrastruktur (Heizung, Sanitär, Elektro und Datennetz)
- Sicherstellung der geplanten Sanierung Block 1
- Errichtung eines Verfügungsgebäudes zur Sicherstellung des Gesamtsanierungsplanes (hierzu ist in Kürze eine Gremienbefassung geplant)
- Sanierung Block 2 (u.a. Einsatzküche)

Polizeipräsidium Vahr:

- Austausch und Erweiterung der Lüftungsanlage Kriminaltechnische Untersuchung
- Austausch der Kühlanlage Zentraler Technikraum/Leitstelle
- Erneuerung der technischen Infrastruktur, Schwerpunkt Sanitäranlagen

Bremerhaven:

Der Neubau des Polizeigewahrsams bei der Ortspolizeibehörde Bremerhaven soll auch die Erneuerung der Notstromversorgung der Leitstelle der Polizei im Stadthaus 6 umfassen. Der aktuelle technische Stand der Stromversorgung ist veraltet.

5. Das Polizeipräsidium Vahr ist nicht dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Wie gestalten sich die aktuellen Eigentumsverhältnisse und die hieraus wahrzunehmenden Eigentümerpflichten?

Das Grundstück und die Liegenschaft des Polizeipräsidiums in der Vahr werden von der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) treuhänderisch für die Freie Hansestadt Bremen (FHB) gehalten. Grundlage dafür ist ein am 26. Februar 1996 zwischen der Treugeberin FHB und der Treuhänderin WFB abgeschlossener notarieller Treuhand- und Geschäftsbesorgungsvertrag. Im Rahmen dieses Treuhand- und Geschäftsbesorgungsverhältnisses hat die WFB den Erwerb und Umbau der Immobilie über ein Annuitätendarlehen finanziert, das sich derzeit noch auf ca. 18,8 Mio. Euro beläuft. Die Mietzahlungen der Polizei Bremen beziehen sich ausschließlich auf die Darlehenskosten.

Die WFB handelt ausschließlich als Darlehensvermittler, wofür ihrerseits aus formalen Gründen ein Grundbucheintrag und der Abschluss eines Mietvertrags notwendig waren. Diesbezügliche oder weitere Eigentümeraufgaben wurden weder der WFB noch einer anderen bremischen Organisationseinheit für diese Liegenschaft übertragen. Im Ergebnis muss bei jeder erforderlichen größeren Baumaßnahme die Zuständigkeit neu geklärt werden und die Übernahme der Bauherrenfunktion gegebenenfalls angewiesen werden. Weiterhin wird die Liegenschaft nicht in den Bauprogrammen, wie bspw. dem Gebäudesanierungsprogramm, berücksichtigt, so wie es bei Liegenschaften des Sondervermögen Immobilien und Technik der Fall ist.

Die laufende Bauunterhaltung betreut IB in Abstimmung mit der Polizei Bremen. Aktuell wird aus dem Haushalt der Polizei dafür ein Jahresbudget von 288.000 Euro bereitgestellt. Das Budget speist sich aus Mitteln einer früheren Umschichtung von Krediten für die Liegenschaft. Für die Gebäudefläche von 30.752 m² liegt der eigentliche reine Bauunterhaltungsbedarf bei rund 1,7 Mio. Euro.

6. Gibt es Bestrebungen des Senats das Grundstück sowie die Liegenschaft des Polizeipräsidiums in der Vahr in das Sondervermögen Immobilien und Technik zu überführen? Welche Gründe sprechen dafür und welche dagegen?

Zunächst hat es im letzten Jahr zwischen dem Senator für Inneres und Sport (SIS), IB, dem Senator für Finanzen (SF) und der WFB eine Klärung der Historie bzw. Sachlage gegeben. Die Bestrebungen, eine grundsätzliche Lösung für die Liegenschaft zu finden, werden zielgerichtet in Zusammenarbeit aller Akteure weitergeführt. Neben etwaigen steuerrechtlichen Fragen der Vermögensübertragung sind die finanziellen Bedarfe für die Übernahme des Grundstücks, die Umsetzung des Sanierungs- und Bauunterhaltungsbedarfes sowie die zusätzlichen Mittel für die laufende Bauunterhaltung der Liegenschaft bei einer etwaigen Übertragung ins Sondervermögen Immobilien und Technik ungelöst.

Die Übertragung der Liegenschaft in das SVIT würde einen organisatorischen Rahmen setzen, der Klarheit über die Eigentümerfunktion und Mieter-/Nutzerobliegen schafft. Eine finanzielle Lösung für die Bauunterhaltungs- und Sanierungsbedarfe ist hierdurch jedoch nicht gegeben, da die bereitgestellten Mittel schon jetzt nicht der Bedarfssituation der SVIT-Immobilien entsprechen und der SIS bzw. die Polizei Bremen über die vorhandenen 288 T Euro hinaus keine weiteren Mittel zur Verfügung stellen kann.

7. Weshalb konnte noch keine Übertragung des Grundstücks sowie der Liegenschaft erfolgen?

Es wird auf die Beantwortung der Frage 6 verwiesen.

8. Existiert ein kurz-, mittel- und langfristiger Sanierungsplan für das Polizeipräsidium in der Vahr, die Polizeiliegenschaft am Niedersachsendamm sowie die Liegenschaften der Ortspolizei Bremerhaven? Wie gestaltet sich dieser? Welche Voraussetzungen sind hierfür notwendig?

Polizeipräsidium Vahr

Es liegen keine Grundlagendaten über die Sanierungs- und Bauunterhaltungsbedarfe der Liegenschaft vor. Es liegt somit kein Sanierungsplan vor. Die in der Beantwortung der Frage 4 aufgeführten Maßnahmen sind bestehende Reparatur- und Herrichtungsbedarfe, die durch die Polizei Bremen festgestellt wurden.

Polizei am Niedersachsendamm:

Es ist ein Liegenschafts-/Zukunftskonzept für das Gelände der Bereitschaftspolizei durch eine Arbeitsgruppe von IB, SIS, Polizei und externen Architekten in Bearbeitung. Die Ergebnisse sollen der Innendputation und dem Senat noch in diesem Jahr vorgestellt werden. Das Konzept beinhaltet eine Bestandsaufnahme, Grundlagenermittlungen, Soll-Flächenbedarfe, Funktionszusammenhänge, Sanierungsabfolgen, Mittelbedarfe usw. Aufgrund der Tatsache, dass der weitere und wahrscheinlich über 20 Jahre dauernde Sanierungsprozess bei Aufrechterhaltung des Dienstbetriebs nur durch die Schaffung von Interimsflächen auf dem Gelände möglich ist, schlägt die o.g. Arbeitsgruppe die Errichtung eines Verfügungsgebäudes vor.

Bremerhaven:

Die Vorplanung für die Sanierung des Polizeigewahrsams, für die Laborflächen und den Erkennungsdienst bei der Ortspolizeibehörde Bremerhaven sind nahezu abgeschlossen. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist noch offen.

9. Welche Haushaltsmittel sind in der aktuellen Finanzplanung der Produktgruppe 07.01.01 Polizeivollzug für Sanierungsmaßnahmen im Liegenschaftsbereich eingeplant?

In der aktuellen Finanzplanung bis 2027 sind in der Produktgruppe 07.01.01 Polizeivollzug 0,2 Mio. Euro jährlich für kleinere bauliche Maßnahmen und Instandsetzungen sowie 0,86 Mio. Euro jährlich für Sanierungen und größere Bauunterhaltungsmaßnahmen eingeplant.

10. Wurde im Zusammenhang mit einem Neubau die Verlagerung der Polizeiliegenschaft am Niedersachsendamm geprüft, um ggf. neue Flächen für die Errichtung von Wohnraum an dieser Stelle zu schaffen?

Im Zeitraum 2018-2019 hat es vor dem Hintergrund der Bebauungsplanungen links- und rechtsseitig des Friedhofs Huckerieide eine Prüfung gegeben, ob eine Verlagerung der Polizei Bremen zu Gunsten der Schaffung von weiteren Wohnflächen eine mögliche wirtschaftliche Option darstellt. Auf Basis von Voruntersuchungen zur Sanierung einzelner Gebäude der Liegenschaft wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erstellt. Im Ergebnis wiesen die meisten Gebäude der Liegenschaft Huckelriede eine gute Grundsubstanz aus. Die Neubaukosten für Ersatzgebäude für den Funktionsumfang der Einheiten wurden mit den Sanierungs- und Modernisierungskosten verglichen und waren im Ergebnis mindestens doppelt so hoch. Die Hebung von Flächenoptimierungspotentialen und energetische Vorteile von Neubauten, so die damalige Bewertung, hätte die Kostendifferenz nicht annähernd ausgeglichen. Des Weiteren wurde der Neubaukostenumfang von 100-200 Mio. Euro bei einer geschätzten Bauzeit von mindestens 10 Jahren als nicht darstellbar bewertet. Im Kontext des Ergebnisses der Sanierungsplanung des Blocks 1, die im Vergleich zur damaligen Kostenannahme aktuell sehr viel höher ausfällt, wurde ebenfalls eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durchgeführt. Hiernach ist eine Sanierung im Vergleich zu einem Neubau die vorteilhaftere Variante. Es gibt mehrere vergleichbare Kasernengebäude, sodass das Berechnungsergebnis als belastbarer Indikator für die Gesamtanierung gelten kann.

11. Welche Gründe sprechen für eine Verlagerung und welche Gründe dagegen?

Für die Verlagerung sprechen, dass auf dem Gelände notwendiger Wohnraum für Bremen geschaffen werden könnte und dass die Polizei Bremen passgenaue und moderne Flächen an einem ggfs. noch besser gelegenen Standort erhalten könnte.

Dagegen spricht, dass ein Finanzierungsvolumen in einer Größenordnung benötigt wird, das für ein derartiges Vorhaben auch vor dem Hintergrund anderer und alternativer Investitionsnotwendigkeiten im Ressortbereich Inneres und Sport nicht bereitgestellt werden kann. Ein weiterer Grund ist, dass bereits größere Sanierungs- und Herrichtungsmaßnahmen umgesetzt und kostenintensive Planungen durchgeführt wurden, so dass diese langfristig ausgelegten Investitionsmaßnahmen im Nachhinein unwirtschaftlich wären.

12. Welche Finanzierungsinstrumente kommen bei den Sanierungsvorhaben des Polizeipräsidiums und der Polizeiliegenschaft am Niedersachsendamm in Betracht (z.B. Kernhaushalt, PPP-Modelle, ggf. unter Einbeziehung städtischer Gesellschaften, Investorenfinanzierungen)?

Für beide Großliegenschaften der Polizei gibt es enorme und zwingende Sanierungs- und Herrichtungsbedarfe, für die es in den nächsten Jahren einer finanziellen Lösung bedarf.

Für die Liegenschaft der Bereitschaftspolizei müssen demnächst erhebliche zusätzliche Baumittel zentral bei der IB bzw. im Rahmen der Gebäudesanierungsprogramme und weitere Komplementärmittel bei der Polizei Bremen bereitgestellt werden. Die Dimension des Finanzierungsproblems wird durch das Beispiel der Sanierung und Herrichtung des Blocks 1 deutlich. Die Gesamtbaukosten liegen gemäß vorliegender

Planung bei 9,6 Mio. Euro, hiervon entfallen auf das SVIT bzw. Gebäudesanierungsprogramm rd. 7,5 Mio. Euro und auf die Haushalte der Polizei 2,1 Mio. Euro, bei einem zur Verfügung stehenden jährlichen Baubudgetvolumen für alle Liegenschaften der Polizei Bremen von 860 T Euro.

Die Eignung alternativer Finanzierungs- und Organisationslösungen, wie z.B. ein PPP-Modell, sind im weiteren Projektfortgang insbesondere für das Polizeipräsidium zu bewerten.

13. Könnte eine bereits gegründete Gesellschaft Bremens (bspw. die BiBau GmbH & Co. KG) oder eine in Gründung befindliche Gesellschaft für die beiden Großliegenschaften eine funktionale und finanzielle Lösungsperspektive bieten?

Der gegenwärtige Unternehmensgegenstand der Bildungsbau Bremen GmbH und Co. KG ist die Verwaltung und Vermietung von Immobilienvermögen in den Bereichen Schulen und dazugehörige Schulsporthallen sowie Kindertagesstätten (Bildungsimmobilen). Durch die Eigenkapitalzuführung werden konkrete Pilotprojekte im Bereich des Baus von Schulen, Kitas und Schulsporthallen finanziert. Die Gesellschaft bietet also keine Lösungsperspektive für die akuten Bedarfe der Polizeiliegenschaften.

Grundsätzlich könnten die Liegenschaften im bestehenden System saniert und entwickelt werden, sofern die Mittel zur Verfügung stünden. Ob die Übertragung in eine Gesellschaft eine nachhaltig funktionale, rechtlich zulässige und finanzielle Lösungsperspektive darstellt, wäre im Einzelfall zu prüfen.

14. Wie wirkt sich das beabsichtigte Projekt einer Kooperativen Leitstelle für die Polizei Bremen, die Ortspolizeibehörde Bremerhaven, die Feuerwehren Bremen und Bremerhaven sowie die Katastrophenschutzbehörden des Landes und der beiden Stadtgemeinden auf die Liegenschaftsplanung der Polizei Bremen aus? Inwieweit kommt die Zusammenführung von Notrufabfragestellen auf Grundstücken in Betracht, auf denen bereits die sicherheitstechnischen Voraussetzungen für kritische Infrastruktur erfüllt sind, um nach dem Aufbau eines einheitlichen Kommunikationssystems dort gegebenenfalls Kooperative Leitstellen zu errichten?

Bei den gegenwärtigen Arbeiten handelt es sich um einen nicht finalisierten Planungsstand, der das Polizeipräsidium Vahr als möglichen Standort benennt. Die abschließende Festlegung, wo genau die Gebäude errichtet werden sollen, steht jedoch noch aus.

Im Falle einer Umsetzung entsprechend der ersten Überlegungen des Vorprojekts zur Errichtung Kooperativer Leitstellen in Bremen und Bremerhaven würde eine erhebliche Personalverlagerung stattfinden. In Bremen würden Kräfte der Feuerwehr zusätzlich in die Liegenschaften des Polizeipräsidioms verlagert und die Belegung verdichtet werden. Einerseits würden die infrastrukturellen Bedarfe im Polizeipräsidium um das Kooperative Leitstellengebäude herum anwachsen (z. B. Parkplätze). Andererseits würde eine personelle Entlastung der Liegenschaft der Feuerwache 1 und der damit frei gewordenen Räumlichkeiten der Leitstelle, der Stabs- sowie der Büroräume Möglichkeiten offerieren (z. B. zentrale Schulungsräume für Leitstellendisponentinnen und -disponenten), die ebenfalls Investitionsbedarf generieren würden.

Ein Neubau in Bremerhaven, wie bisher angedacht, würde die Liegenschaften der Ortspolizeibehörde sowie der Feuerwehr Bremerhaven ebenfalls erheblich entlasten. Die Nachnutzung dieser Räumlichkeiten war bisher nicht Gegenstand der Betrachtungen im Vorprojekt zur Errichtung Kooperativer Leitstellen.

Der Aufbau des einheitlichen Kommunikationsmanagementsystems in Bremerhaven und Bremen schafft die technische Voraussetzung zu Errichtung von Kooperativen Leitstellen in jeder denkbaren Ausgestaltung. Damit ist, abhängig von der operativ-taktischen Zusammenarbeit, die Zusammenführung von Notrufabfragestellen auf allen Grundstücken der Polizeien und Feuerwehren der Freien Hansestadt Bremen möglich.

Aufgrund der aktuellen Sicherheitssituation verbunden mit der Notwendigkeit zur Sicherstellung der Einsatzsteuerung ist es erforderlich, die Leitstellen entsprechend von äußeren Einwirkungen zu schützen. Ein solcher Schutz lässt sich am einfachsten in einer gesicherten Liegenschaft realisieren.

Beschlussempfehlung:

Die Bürgerschaft (Landtag) nimmt von der Antwort des Senats auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD Kenntnis.