



Almanach 2019



Schwerpunktthema

Sofortprogramm Schule:

Kommission Schul- u. KiTa-Bau	Seite 4
IB kann Schule, IB macht Schule	Seite 5
SoProMob Schule: Rück- und Ausblick	Seite 6
Beispiele: Passivhaus und „Zelt-Turnhalle“	Seite 7

Denkmalschutz

4. Bremer Denkmalpflegepreis für das Aus- und Fortbildungszentrum Doventor	Seite 8
Ortsamt Mitte: Holzfäule & Trotzköpfe	Seite 10
Bürgerschaftsgebäude: Sanierung gestartet ...	Seite 11

Bauvorhaben

Wilhelm Focke-Oberschule:

„Große Lösung“ realisiert	Seite 12
Wettbewerb für die GS Humannstraße	Seite 14

Bauunterhalt / Sanierung

SZ Rübekamp: Lehrküchen begeistern	Seite 15
Burg Blomendal: KiTa setzte Schlusspunkt.....	Seite 16
„Marathon“ in der Polizei-Sporthalle	Seite 17
JVA Oslebshausen: Zellen in Containern	Seite 18

Bundesbau bei Immobilien Bremen

Scharnhorst-Kaserne instand gesetzt	Seite 19
Neue Aufgaben in Delmenhorst	Seite 20
Tanklager Farge: Kraftakt Rückbau	Seite 21

Einkaufs- und Vergabezentrums EVZ

Herstellerkongress: Faire Produktion	Seite 22
VVBesch – was bringt die Vorschrift?	Seite 22
Kamera läuft! Video über Beschaffung	Seite 23



Immobilien

Weg zum Schweizer Foyer geebnet	Seite 24
Ein Foyer für den Dedesdorfer Platz	Seite 25
Büros im „Weißen Haus“ angemietet	Seite 26
Mehr Platz an der „Justizmeile“	Seite 26

Ausblick: Was 2020 wichtig wird

Baubeginn am Campus Ohlenhof	Seite 27
GS Pastorenweg: Erweiterung läuft	Seite 28
Heizzentrale Mitte sorgt für warme Büros	Seite 30
Die NOG nimmt Gestalt an	Seite 30
Übungsturm prägt neue Feuerwache	Seite 32
Wie die GS Wigmodistraße erweitert wird	Seite 33
Mit GÜ zur KuFZ Helsinkistraße	Seite 34
Stadtbibliothek: Sanierung nach Umzug	Seite 35

Panorama: Rund um Immobilien Bremen

Container: Vielseitig und mobil	Seite 36
IB in Zahlen	Seite 37
Jahresabschluss 2018	Seite 38

zum Titelbild:

4. Bremer Denkmalpflegepreis für das
Aus- und Fortbildungszentrum Doventor

Foto: Architekten Feldschnieders + Kister BDA/Hauke Dressler

Impressum

Herausgeber: Immobilien Bremen AöR, Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen
Konzeption, Text, Produktion: Redaktionsbüro Schulz, Bremen
Fotos: Alten Architekten GmbH, Architekten Feldschnieders + Kister BDA/Hauke
Dressler, Architektengruppe Rosengart + Partner BDA, Arge Feuerwache 7, Bremer
Touristik-Zentrale, Bremische Bürgerschaft/Pressestelle, Gruppe GME/Caspar Sessler,

Immobilien Bremen, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, Kammler & Partner/
Bremen, Privat, SchröderArchitekten, Thorsten Schnaars/historic.de, Peter Schulz,
Schulze Pampus Architekten/Silke Schmidt, Pressestelle des Senats, Stadtbibliothek
Bremen
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier



Editorial



Zukunftsweisendes Bauen hat die Freie Hansestadt Bremen auch im Jahr 2019 beschäftigt. Bei der Sanierung und Instandhaltung der öffentlichen Gebäude sind unter anderem ökonomische, baukulturelle, ökologische, soziale und infrastrukturelle Aspekte zu berücksichtigen, um im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger zu handeln.

Schon als Staatsrat gehörte der Bereich Bauen in meine Zuständigkeit. Die Koalitionsverhandlungen habe ich bis zum Koalitionsvertrag eng begleitet. Nach wie vor steigt die Zahl der Kindergartenkinder sowie Schülerinnen und Schüler. Deshalb hat der Senat die Kommission „Schul- und KiTa-Bau“ eingesetzt, um den Bau von Schulgebäuden und Kindergärten zu beschleunigen. Bremen arbeitet – wie schon in den Vorjahren – im Ausnahmefall am KiTa-Neubau, Schulneubau und am Bau von Mensen für die Ganztagsbetreuung. Für den weiteren Schul- und KiTa-Ausbau werden im Haushalt zusätzliche Mittel bereitgestellt.

Vor diesem Hintergrund wird die Grundschule Pastorenweg um eine Mensa, Bibliothek und sieben Klassenräume erweitert. Von dem guten Baufortschritt habe ich mich vergangenen Sommer vor Ort überzeugt. Zusammen mit dem neuen Computerraum bieten die hellen, großzügigen Räume beste Voraussetzungen für ein gutes Lernumfeld.

Der Senat hat einen Paradigmenwechsel vollzogen. Immobilien sollen nicht mehr verkauft, sondern erhalten werden. In diesem Zusammenhang wird geprüft, Immobilien zum Beispiel als Erbbaurecht auszuschreiben. In Zeiten der Schuldenbremse können für Bauvorhaben nicht einfach Kredite aufgenommen werden. Eine Chance ist die Einbeziehung anderer Player als Ergänzung und Unterstützung.

Das Thema zentrale öko-faire Beschaffung wurde mit viel Engagement von meiner Vorgängerin, Finanzsenatorin Karoline Linnert, betrieben. Auch in meiner Amtszeit bleibt das Thema oben auf der Agenda. Das zentrale Kompetenzzentrum bei Immobilien Bremen ist ein Erfolgsmodell.

Ich danke allen engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und wünsche Immobilien Bremen gutes Gelingen bei den weiteren Vorhaben.

Dietmar Strehl
Finanzsenator



Der Koalitionsvertrag von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke zeigt auf, dass die Arbeit von Immobilien Bremen auch in Zukunft nicht nur gefragt ist, sondern weiter ausgebaut wird. Die als prioritär eingestuften Politikfelder „Neu- und Ausbau von Schulen und Kindertagesstätten“ sowie „energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden“ betreffen uns direkt.

Auch 2019 haben wir mit den Sofortprogrammen Schule I und II wesentlich dazu beigetragen, zusätzlichen Schulraum zu schaffen. Wir haben Mobilbauten erstellt, neu gebaut, vorhandene Container umgesetzt und umgenutzt oder Standorte umgebaut. Die Programme werden uns auch in Zukunft weiter begleiten. Ein drittes Sofortprogramm ist bereits aufgelegt und in Planung.

Zeitgleich wurde das eigentliche Schulausbauprogramm gestartet. Es sieht Maßnahmen an 93 allgemeinbildenden Schulen vor, weitere sieben werden komplett neu errichtet. Daher werden wir die Bauabteilungen weiter verstärken, angesichts des Fachkräftemangels aber dennoch nicht alle Projekte selbst bearbeiten können. Einige Neubauten wird deshalb die BreBau erstellen, während die IB neue Verfahren wie Generalunternehmerausschreibungen oder ÖPP-Verfahren anwenden und externe Projektsteuerer beauftragen wird.

Neben den genannten Aufgaben stand 2019 u.a. das Thema „Faire Beschaffung“ auf der IB-Agenda. Es wird über das gemeinsame Projekt unserer Abteilung EVZ mit der Senatskanzlei unter dem Titel „Bremen handelt fair – lokal und global vernetzt“ weiter ausgebaut. Gute Nachrichten gab es auch für die Reinigungskräfte in Schulen und Verwaltungsgebäuden. Die anteilige Eigenreinigung wird sichergestellt, der bestehende Kontrakt weiterentwickelt mit dem Ziel, auch zukünftig sozialverträgliche Arbeitsplätze für diesen Arbeitnehmer*innenkreis in Bremen zu gewährleisten.

Auch 2019 haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter großes Engagement in ihrem jeweiligen Arbeitsbereich sowie die Bereitschaft gezeigt, auf neue Aufgaben flexibel und zielorientiert zu reagieren. Ihnen gebührt unser einhelliger Dank! Nun gilt es, diese Einstellung zu bewahren und bereits eingeschlagene Wege weiter auszubauen. Nehmen wir diesen Auftrag an!

Susanne Kirchmann Arndt Brücker
Geschäftsführung Immobilien Bremen



Senat setzt Kommission „Schul- und KiTa-Bau“ ein

Die Zeit drängt. Denn die Anzahl der Schülerinnen und Schüler in der Stadtgemeinde Bremen wächst. Bis 2025 ist bei den Grundschulen ein Anstieg um 2.544 zu erwarten, ein Plus von 14,7 Prozent. Im Sekundarbereich I liegt der prognostizierte Anstieg bis 2028 bei 2.565 Schülerinnen und Schülern (+ 10,6 Prozent).

Eine Entwicklung, die rasches Handeln erfordert. Der Senat hat daher die Kommission „Schul- und KiTa-Bau“ eingesetzt, um den Bau von Schulgebäuden und Kindergärten voranzutreiben. „Vor uns liegt ein ehrgeiziges Ausbauprogramm“, sagt ihr Vorsitzender, Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte. „Die Kommission soll uns dabei helfen, schnell und zügig zu entscheiden.“

Um die erforderlichen Schulplätze zu schaffen, sieht der Schulstandortplan in den kommenden Jahren Baumaßnahmen an 93 allgemeinbildenden Schulen vor. Dabei handelt es sich teilweise um Neu- oder Ersatzbauten. Hinzu kommen sieben komplette Neubauten (siehe Kasten). Damit steigert sich das Gesamtvolumen gegenüber den bisher zu bewältigenden Aufgaben im Schulbau qualitativ und quantitativ deutlich. Dem ebenfalls erhöhten Ausbaubedarf bei den KiTa-Plätzen entspricht der Senat mit einer aktualisierten Ausbauplanung.

Dr. Claudia Bogedan, Senatorin für Kinder und Bildung, kündigte an, die Strukturen in ihrem Ressort mit einer



„Schnell abgestimmte Entscheidungen aller beteiligten Ressorts helfen auch unserem Dienstleister Immobilien Bremen, die Projekte rascher umzusetzen. Für den anstehenden weiteren Schul- und Kita-Ausbau werden im Haushalt zusätzliche Mittel bereitgestellt.“

Finanzsenator Dietmar Strehl

Schulbau-Abteilung neu aufzustellen. Unter anderem werde die Zuarbeit für die Senatskommission damit präziser zugeschnitten. Bremens Bausenatorin, Bürgermeisterin Maïke Schaefer, erwartet „komplexe Beteiligungsprozesse“, da jeder Schul- oder Kitastandort ist wegen seiner Lage individuell zu bewerten sei. Mit der neu geschaffenen Struktur werde man jedoch die Genehmigungsprozesse optimieren und weiter beschleunigen und schnellstmöglich an den einzelnen Standorten Baurecht schaffen können, ohne Mitspracherechte einzuschränken.

Das Schulausbauprogramm betrifft insgesamt etwa 100 Schulen. Aktuell in der Umsetzung bei Immobilien Bremen sind 40 Projekte. Dabei handelt es sich um die bereits beschlossenen Programme 1. Maßnahmenpaket und Ganztagschulprogramm sowie weitere bereits initiierte Projekte von besonderer Bedeutung. Darüberhinaus hat der Ausbau der Inklusion im Bereich Wahrnehmung und Entwicklung, insbesondere im Bremer Westen, hohe Priorität.

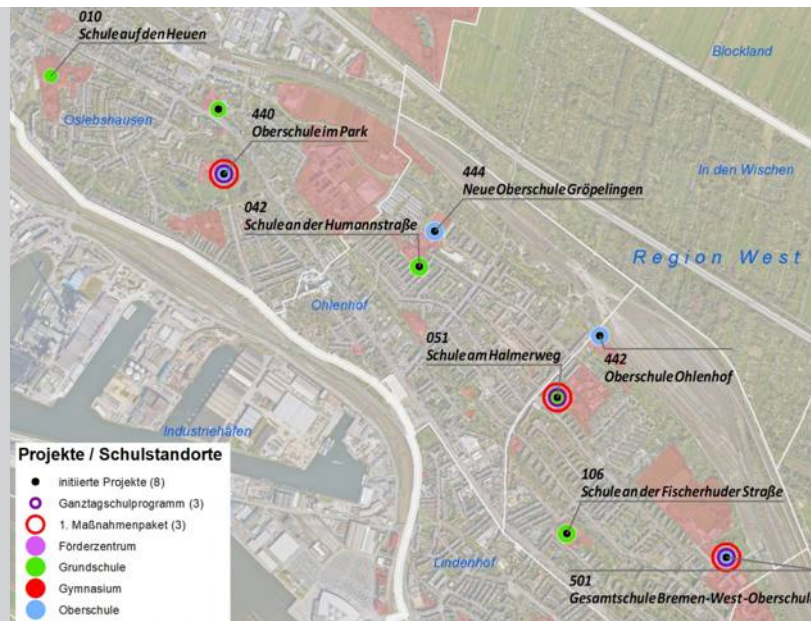


Foto oben
Optimale Rahmenbedingungen für den Unterricht: Klassenraum des 2018 eröffneten Erweiterungsgebäudes der Oberschule An der Egge.



IB kann Schule, IB macht Schule

Mit der 2019 formierten neuen Regierung Bremens gingen die im Koalitionsvertrag definierten Zielsetzungen einher. Eine Priorität: der Schulbau. Es geht um die Herausforderung, dem Bedarf an allgemeinbildenden Schulen gerecht zu werden. Konkret sind dies Neubauten an fast 20 Standorten sowie ein Vielfaches an Um- und Anbauten sowie Sanierungen weiterer Schulen – und dabei sind die Bedarfe der KiTas und der berufsbildenden Schulen noch nicht berücksichtigt.

Für dieses größte Bauvorhaben der vergangenen 40 Jahre in Bremen sind alle Akteure gefragt. Grund genug, dass der Senat daher die ressortübergreifende Kommission „Schul- und KiTa-Bau“ eingesetzt hat. Ihr gehören der Bürgermeister, die Senatorin für Klima, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, der Finanzsenator und die Senatorin für Kinder und Bildung an. Als sogenannter „kleiner Senat“ ist er genauso handlungsfähig und befugt wie der gesamte Senat.

Da dieses Bauprogramm unmittelbar auf Immobilien Bremen zukommt, initiierte Geschäftsführerin Susanne Kirchmann im Oktober 2019 die Gründung einer Arbeitsgruppe, die sich aus den Leiterinnen und Leitern der Abteilungen Strategie & Steuerung, Projektsteuerung Bau und Bestandsmanagement sowie Vertreterinnen und Vertreter der betroffenen Teams dieser Abteilungen zusammensetzt.

In mehreren ganztägigen Workshops bis in den März 2020 wurde die optimale Organisations-Struktur zur Abwicklung des Schul- und KiTa-Bauprogramms entwickelt und Arbeitsprozesse hinsichtlich Planung, Steuerung und Umsetzung optimiert. Immer auch dabei: Vertreterinnen und Vertreter der Mitbestimmungsgremien, der Inneren Dienste und der Unternehmenskommunikation. In der gesamten Zeit wurde transparent und regelmäßig via Newsletter an alle Kolleginnen und Kollegen an allen Standorten der IB berichtet und in einem öffentlich zugänglichen Ordner Zusatzinfos abgelegt.

Wichtig bei den Workshops war stets die Erfüllung der Vorgaben des Senats: Die Benennung von Stadtteilkoordinator*innen (Nord, Süd, Ost, West und Mitte), die Entwicklung einer Gesamtausbau- und Sanierungsstrategie, die mit der des Ressorts Bildung verknüpft wird und die damit verbundene Prioritätensetzung, Kapazitäten- und Ressourcenplanung.



Herausgearbeitet wurde, dass die operative Umsetzung des Baus von Schulen und KiTas in Gänze in die Abteilung PS gelegt wird – sowohl die Bedarfsplanung als auch die Regionalkoordinatoren werden hier verankert. Die Abteilung ST hat die Gesamtstrategie des Eigentümers zum Schwerpunkt und konzentriert sich fortan ressortbezogen auf die Liegenschaften und Gebäude.

Immobilien Bremen bündelt so das Gros der Schulbauaktivitäten in der Freien- und Hansestadt Bremen. Damit gehen die Optimierung der internen Prozesse und Arbeitsabläufe und die Erweiterung des monatlichen Reportings über den aktuellen Stand einher. Wir sind bereit und gut gerüstet das engagierte Schul- und KiTa-Bauprogramm 2030 anzupacken!

Fotos

IB macht Schule: Klassenraum (oben) und Foyer (unten) im Erweiterungsbau der Oberschule Kurt-Schumacher-Allee, ausgezeichnet mit dem BDA-Preis 2018.





Sofortprogramm Schule

SoProMob Schule: Rückblick und Ausblick

Mit dem Abschluss des ersten Sofortprogramms Mobilbau Schule konnten bereits Plätze für etwa 1.000 Schülerinnen und Schüler bereitgestellt werden. Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ist in den nächsten Jahren weiterhin mit deutlich ansteigendem Platzbedarf an den Grund- und Oberschulen zu rechnen. Außerdem fehlt es an Räumlichkeiten für die Aufnahme von Schülerinnen und Schülern mit sonderpädagogischem Förderbedarf im Bereich Wahrnehmung und Entwicklung. An einigen Standorten können die zusätzlichen Kapazitäten im Bestand untergebracht werden, jedoch sind bis zum Abschluss der Schulausbauplanung interimweise weitere kurzfristig umzusetzende Maßnahmen erforderlich, um die Schulpflicht für das Schuljahr 2020/21 ff. abzusichern.

Die Umsetzung des Programms bindet enorme Ressourcen bei den Beteiligten, gilt es doch einerseits vor Ort die jeweiligen tatsächlichen Bedarfe in enger Abstimmung mit den Ressorts und mit den betroffenen Schulen zu erörtern und bauliche Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, und andererseits die Mobilbauplanungen mit den Planungen zur Errichtung dauerhafter neuer Schulgebäude aus in Einklang zu bringen, um im weiteren Entwicklungsverlauf des Schulstandortes keine Behinderungen eintreten zu lassen.

Sofortprogramm Mobilbau Schule I

Anfang 2019 war es geschafft: Immobilien Bremen hatte mit dem erfolgreichen Abschluss des Sofortprogramms Mobilbau Schule I erneut eine umfangreiche Aufgabe bewältigt. Ein Jahr zuvor war bereits das „So-ProMob KiTa“ mit 26 neuen Kindertagesstätten und 1140 Plätzen gemeistert worden.

Das „SoproMob Schule I“ umfasste Projekte an 30 Standorten, 22 von ihnen wurden mittels Mobilbauten errichtet. Hinzu kamen acht Umbauprojekte, mit denen der aktuell erforderliche Unterrichtsraum zum Beginn des Schuljahrs geschaffen wurde.

An zehn Standorten konnten zuvor für die Unterbringung von Geflüchteten genutzte Container für Schulzwecke umgebaut werden. Dies führte zu entsprechenden Einsparungen von über 3 Mio. €, die für den Haushalt generiert werden konnten. Insgesamt umfasste das Bauvolumen des Programms 23,8 Mio. €, davon etwa 14,2 Mio. € investiv und 9,5 Mio. € konsumtiv.

Übersicht der geplanten Mobilbaustandorte

Objekt	Größe	Klassen
Helene-Kaisen-Schule	1390 m ²	4
Interimschule Willakedamm	2770 m ²	12
Schule an der Paul-Singer-Str.	469 m ²	4
Schule an der Brinkmannstr.	265 m ²	2
Schule am Osterhop	665 m ²	4
Schule an der Nordstr.	487 m ²	3
Schule an der Wigmodistr.	675 m ²	6
Schule am Pürschweg	756 m ²	Mensa
Wilhelm-Kaisen-Oberschule	2790 m ²	10
Gymnasium Horn	700 m ²	4
Oberschule Roter Sand	330 m ²	2
Albert-Einstein-Oberschule	1028 m ²	6
GS Ost (Helmut-Schmidt-Schule)	1755 m ²	7
Oberschule Helsingstraße	1441 m ²	8
Oberschule An der Egge	1412 m ²	9
Oberschule in den Sandwehen	1592 m ²	6
Sporthalle HB Westen	1500 m ²	Halle
Schule Rönnebeck	370 m ²	2
GR Osterholz	520 m ²	4
Weidedamm	345 m ²	3

Sofortprogramme Mobilbau Schule II + III

Aktuell befinden sich die auf einen Zeitraum von sechs Jahren angelegten Sofortprogramme Mobilbau Schule II und III in der Planung und Umsetzung. Sie beinhalten aktuell 30 Projekte, davon 22 Mobilbauvorhaben. Insgesamt weist das Programm ein geplantes Bauvolumen von etwa 50 Mio. € auf, davon etwa jeweils die Hälfte konsumtiv bzw. investiv. Zum Vergleich: das erste So-ProMob Schule hatte ein Volumen von etwa 12 Mio. €.

Die meisten Mobilbau-Anlagen werden angemietet, da die Wirtschaftlichkeit bei einer Standzeit bis zu fünf Jahren gegeben ist. Mehrere Anlagen, etwa an der Nordstraße oder in der GS Osterholzer Heerstraße, werden noch aus Beständen (früheres ÜWH Marie-Mindermann-Straße) errichtet.

Bei dem Programm handelt es sich um die bisher größte Sofortmaßnahme mit etwa 20.000 m² Bruttogeschossfläche. Insgesamt werden Kapazitäten für etwa 100 Klassenzüge mit etwa 2.200 Schülerinnen und Schülern geschaffen.

Nicht nur die Gesamtgröße des Programms, sondern auch die Dimensionierung einzelner Objekte stellt eine besondere Herausforderung dar. So werden nicht nur bestehende Schulen erweitert, sondern teilweise eigenständige Schulen mit allen Funktionsbereichen, d.h. mit Klassen-, Differenzierungs- und Verwaltungsräumen, Mensen, Küchen und Nebenräumen errichtet. So entstehen etwa in der Neustadt auf dem zukünftigen Kaisen-Campus an der Valckenburgstraße sowie in Huchting am Willakedamm große Schulen mit drei Geschossen und einer Größe von etwa 2.800 m². Gebaut wird in Mobilbauweise innerhalb nur eines Jahres von der Beauftragung durch SKB bis zur Übergabe.



Sofortprogramm Schule

Beispielhaft: Passivhaus und die „Zelt-Turnhalle“

Besondere Projekte erfordern mitunter ungewöhnliche Maßnahmen. So weisen auch einige Immobilien im So-ProMob Schule II Besonderheiten auf. Dazu gehören etwa die Helmut-Schmidt-Schule in Osterholz-Tenever, die als Passivhaus errichtet wird, sowie die Grundschule Osterholz. Für diese Einrichtung werden vorhandene Container aus breitmischen Beständen den schulischen Anforderungen entsprechend umgebaut. Aus dem Rahmen fällt auch die „Zelt“-Turnhalle in der Sperberstraße, die als „fliegender Bau“ für eine vorübergehende Nutzung aufgestellt wird.

Beispiel 1: Helmut-Schmidt-Schule

Bei der Helmut-Schmidt-Schule handelt es sich um eine berufsbildende Schule für Wirtschaft in der Walliser Straße in Osterholz-Tenever. Da hier von einer längeren Standzeit auszugehen ist, wird ein Modulbau im Passivhausstandard mit entsprechend höherer energetischer Qualität errichtet. Durch den hohen Grad der Vorfertigung bietet ein Modulbau bei gleichem Gestaltungsspielraum im Gegensatz zu einem konventionell errichteten Gebäude Vorteile hinsichtlich der Bauzeit.

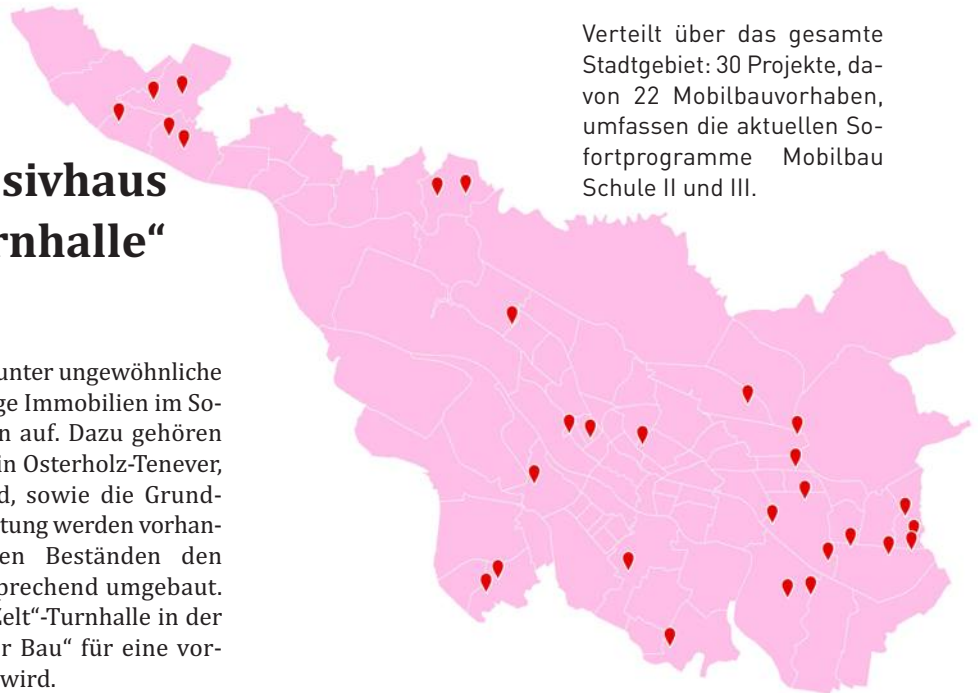
Es entsteht eine dreigeschossige Anlage mit fünf großen „Lernbüros“, drei Unterrichts- und zwei Differenzierungsräumen sowie einem Lehrerstützpunkt und Nebenräumen. Die barrierefreie Einrichtung weist eine Bruttogrundfläche von 1.755 m² auf, alle Geschosse sind über einen Aufzug erreichbar.

Beispiel 3: Grundschule Osterholz

Das Erweiterungsgebäude für die Grundschule Osterholz wird im Wesentlichen aus Modulen hergestellt, die vormals als Wohngebäude für Geflüchtete (etwa am Standort Marie-Mindermann-Straße) genutzt wurden. Dadurch konnten Einsparungen in einer Größenordnung von mindestens 300.000 € im Vergleich zu einer Neubaulösung erzielt werden.

Es handelt sich um eine zweigeschossige Anlage mit vier Klassenräumen und einem Differenzierungsraum, die im Erdgeschoss barrierefrei errichtet wird. Die Bruttogeschossfläche beträgt 517 m², die Baukosten liegen bei ca. 1.400.000 €. Darin enthalten sind die Nebenkosten etwa für die Gründung oder die Herrichtung der Außenanlagen, wobei zunächst vorhandene Spielgeräte versetzt werden mussten.

Verteilt über das gesamte Stadtgebiet: 30 Projekte, davon 22 Mobilbauvorhaben, umfassen die aktuellen Sofortprogramme Mobilbau Schule II und III.

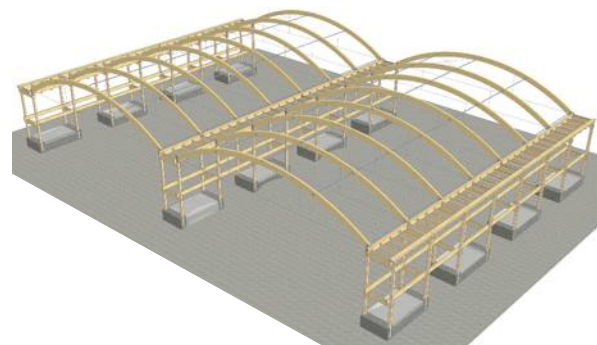


Beispiel 2: Turnhalle Sperberstraße

Aus dem Rahmen fällt auch die „Zelt“-Turnhalle in der Sperberstraße, die als „fliegender Bau“ errichtet wird. Das 1.455 m² große Gebäude besteht aus zwei Einfeldhallen mit einer Spielfeldgröße von je 15 x 24 m, die Tragkonstruktion aus Brettschichtholzbindern und -stützen ruht auf Stahlbetonsockeln, die oberirdisch gegründet werden (siehe Illustration unten).

Die Außenwände und die Decke bestehen aus gedämmten Sandwichelementen, horizontal gelagerte Lamellenfenster lassen eine Querlüftung zu. Holzwände mit Holzprallschutz begrenzen die Spielfelder, der Sportboden wird auf eine Schwingkonstruktion aufgebracht. Zwischen der Halle und dem anschließenden Sanitärtrakt, für den vorhandene Container verwendet werden, liegt ein „Stiefelgang“, unter dem die Installationen verlaufen.

Die Bau- und Mietkosten für eine Standzeit von zwei Jahren betragen zum jetzigen Planungsstand ca. 3 Mio. €. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühsommer 2020 erfolgen. Die Nutzung ist für die Schuljahre 2020/21 und 2021/22 vorgesehen.





Denkmalschutz | 4. Bremer Denkmalpflegepreis

Jury hob behutsame Sanierung hervor

Das von Immobilien Bremen beauftragte Büro Architekten Feldschnieders + Kistner PartGmbH hat für die geleisteten Arbeiten bei der Sanierung des Aus- und Fortbildungszentrums, Block D, den Bremer Denkmalpflegepreis in der Kategorie I – Architekten und Ingenieurbüros – erhalten. Mit der zum vierten Mal verliehenen Auszeichnung, die alle drei Jahre vergeben wird, werden das weit überdurchschnittliche Engagement und besondere Leistungen zur Erhaltung und Pflege von Baudenkmalern in Bremen und Bremerhaven gewürdigt.

Der Preis wird vom Landesamt für Denkmalpflege und der Aufbaugemeinschaft Bremen e.V. in Kooperation mit der Architektenkammer, der Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven und der Handwerkskammer Bremen vergeben. Er steht unter der Schirmherrschaft des Kultursenators, Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte.

Das denkmalgeschützte Aus- und Fortbildungszentrum wurde 1954 nach Plänen des Bremer Architekten und Baurats Dr. Ing. Hans Krajeski erbaut, ist noch authentisch erhalten und sollte als Berufsschulzentrum alle bremischen Berufsschulen mit 15.000 Auszubildenden



„Architektonisch erhält die Baugruppe vor allem durch die verglasten Treppenhauszylinder an der Südseite und die weit auskragenden Flachdächer der Staffelgeschosse eine dynamische Gesamterscheinung und ist ein bis heute gut erhaltenes Beispiel der Fünfzigerjahremoderne.“
Architekturführer Bremen/Bremerhaven, 2019

in der Nähe des Zentrums und des Hauptbahnhofs aufnehmen. Die gesamte Anlage wurde mit Hilfe eines 2-Millionen-DM-Zuschusses des amerikanischen MacCloy-Fonds errichtet. Block D beherbergt heute das Amt für Versorgung und Integration, das täglich unter anderem von Menschen mit Behinderung aufgesucht wird.

Insbesondere die markanten Treppenhäuser im Südosten der Gebäude sind ein überregionales Identifikationsmerkmal. Die Primärstruktur dieser Treppenhäuser besteht aus Stahlbeton und verfügt über besondere gestalterische Präzision und Detailvielfalt. Im Speziellen das Vordach im Erdgeschoss und die Unterseite der Dachdecke unterstreicht die Besonderheit der Konstruktion. In diese Basisstruktur sind sehr schlanke Fensterkonstruktionen aus ungedämmten Stahlprofilen (T-Profile) mit verkitteter Einfachverglasung eingebunden.

2015 wurde zur langfristigen Nutzung durch das Amt für Versorgung und Integration die umfassende Sanierung der Innenräume mit einem finanziellen Aufwand von 3,5 Mio. Euro in drei Bauabschnitten begonnen. Dazu gehörte auch das fachgerechte Entfernen von Bauschadstoffen, etwa von schwachgebundenem Asbest.

Ein weiteres Ziel der Sanierung war eine nachhaltige, den Vorgaben des Landesamts für Denkmalpflege entsprechende Instandsetzung der beiden Treppenhäuser. Dabei wurden die Bauteile nicht ersetzt, sondern restauriert und saniert, so dass die aus Stahlfensterelementen bestehenden Fassadenflächen unter Berücksichtigung bauphysikalischer und sicherheitstechnischer Zwänge erhalten werden konnten.



„Das Architekturbüro wählte bei der energetischen Ertüchtigung des Gebäudes und der Umsetzung des Brandschutzes einen behutsamen Weg, um so den besonderen Anforderungen der Besucher gerecht zu werden, aber auch, um wichtige Details des Gebäudes, wie das Rundtreppehaus mit seinen filigranen Sprossenfenstern, originalen Bodenbelägen im vorderen Treppenhaus und die Wandmalereien zu erhalten.“
Aus der Begründung der Jury



Fotos: Architekten Feldschnieders + Kister BDA/Hauke Dressler



Holzfäule, Troitzköpfe und die bösen Folgen

Es stammt aus der Familie der Nagekäfer, wird bis zu 5 Millimeter groß und liebt von Schadpilzen vorgeschädigte Hölzer. „Hädrobregmus pertinax“ heißt das ungeliebte Tierchen, zu deutsch: Troitzkopf. Im Dachstuhl des 1862-64 nach einem Entwurf des bekannten Bremer Baumeisters Lüder Rutenberg errichteten Ortsamtes Mitte hatte das Insekt ein ideales Umfeld gefunden – mit verheerenden Folgen für die Bausubstanz.

Rückblick: Im Spätherbst 2018 traten gravierende Schäden am Dach der unter Denkmalschutz stehenden Villa zutage, unverzügliches Handeln war dringend geboten. Denn die noch aus der Bauzeit stammenden Dachplatten aus englischem Schiefer wiesen zahlreiche Leckagen auf, so dass Wasser ins Gebäude eindringen konnte. Um weitere Schäden zu verhindern, wurde im ersten Schritt ein rund 455 m² großes Überdach auf eine 22 Meter hohe Gerüstkonstruktion gesetzt, um das Bauwerk gegen Nässe zu schützen.

Im Anschluss ließ Immobilien Bremen in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege das Ausmaß der Schäden ermitteln. Dafür wurden zunächst die alten Schieferplatten abgetragen, um den Dachstuhl genauer untersuchen zu können. Und dabei stellte der beauftragte Gutachter nicht nur die vorhandene Holzfäule, sondern auch das über viele Jahre hinweg zerstörerische Werk des Troitzkopfes fest.

Analog zur Maxime der Denkmalpflege, möglichst viel historische Bausubstanz zu erhalten, wurden daraufhin zahlreiche Balken mittels einer offenen Mikrowelle punktuell für zehn Minuten auf 80 Grad aufgeheizt, um vorhandene Pilze und Sporen im Holz abzutöten. Balken, die bereits zu stark befallen waren, wurden fachgerecht ausgetauscht.



Parallel zu diesen Arbeiten, die sich bei zum Teil glühender Hitze unter dem Schutzdach bis in den Sommer hinein erstreckten, begann die Untersuchung des Mauerwerks an Giebeln und Schornsteinen. Sie wurden zum Teil abgetragen und anschließend mit den für den Wiederaufbau sorgfältig geputzten Steinen neu errichtet.

Eine weitere Maßnahme galt dem Erhalt der besonders wertvollen Zimmerdecke des Saales, deren Balken durch eindringende Feuchtigkeit zum Teil stark verzogen waren. Sie wurden mittels zusätzlich eingezogener Leisten fixiert und sorgen nun für die erforderliche Stabilität der Deckenkonstruktion.

Der instandgesetzte Dachstuhl erhielt eine Dämmung und eine Holzschalung entsprechend dem historischen Vorbild. Es folgte eine wind- und wasserdichte Spezialfolie, auf die schließlich die neue Deckung aus spanischem Schiefer genagelt wurde. Insgesamt weist das Dach eine Fläche von rund 270 m² auf. Die Gesamtkosten lagen bei knapp eine Million Euro, die Arbeiten konnten Ende 2019 mit dem Abbau des Schutzdachtes abgeschlossen werden.

Foto oben
Unter dem schützenden Überdach wurde die rund 270 m² große Dachfläche des Ortsamtes mit aus Spanien stammendem Schiefer neu gedeckt.

Foto links
Nach dem Abtragen der alten Schieferplatten offenbarte sich das gesamte Ausmaß der Schäden, ausgelöst durch Holzfäule und das Wirken des Troitzkopfes.



Als der Präsident die Schlüsselgewalt abgab

„Bitte geben Sie gut acht“, sagte Bürgerschaftspräsident Frank Imhoff, als er am 15. Juli den Schlüssel zum Haus der Bürgerschaft an Immobilien Bremen übergab. „Wird gemacht“, antwortete Projektleiter Robert Lawrenz und versprach, die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes am Markt wie vorgesehen im Dezember 2020 zu beenden und den Schlüssel zum verabredeten Zeitpunkt zurückzugeben.

Während dieser 18 Monate bestimmen nicht die Abgeordneten, sondern Architekten, Elektrotechniker und Bauarbeiter das Bild im Parlamentsgebäude. Für rund zehn Millionen Euro werden der Brandschutz erneuert, einbruchssichere Fenster eingebaut und die Haustechnik modernisiert und digitalisiert.

Schon kurze Zeit nach der Schlüsselübergabe war das Innere des Hohen Hauses kaum wiederzuerkennen: Die Decken geöffnet, herausgerissene Kabelstränge an den Wänden, Gerüste im Treppenhaus, der Teppichboden abgedeckt, die Wände zum Schutz mit schwarzer Folie beklebt – als der Präsident nach einigen Wochen „mal gucken“ kam, bot sich ihm das Bild einer geschäftigen Baustelle. Und auch sein sonst so helles und einladendes Büro im ersten Stock empfing ihn dunkel und leer. Imhoff nahm es gelassen: „Ich bin mir sicher, dass wird alles wieder hell und schön.“

Auf der Liste der zu erledigenden Arbeiten steht unter anderem die aufwändige Entsorgung von Schadstoffen wie etwa Asbest, die beim Bau Anfang der 1960-er Jahre, aber auch bei so mancher späteren Modernisierungsmaßnahme großzügig verwendet wurden. Das Material findet sich etwa im Kitt der Fensterscheiben im Erdgeschoss, die gegen Sicherheitsglas ausgetauscht werden.



Vor allem aber entspricht der Brandschutz im Parlamentsgebäude nicht mehr den heutigen Auflagen. Und da aus diesem Grund die Decken ohnehin geöffnet werden mussten, werden bei der Gelegenheit auch neue Leitungen verlegt, um das Gebäude fit für die digitale Verwaltung zu machen. Zehn Millionen Euro wurden für die im Zeitplan liegenden Bauarbeiten veranschlagt, böse Überraschungen blieben bislang aus.

Foto oben
Übergabe: Bürgerschaftspräsident Frank Imhoff reicht den Schlüssel für das Parlamentsgebäude an Projektleiter Robert Lawrenz weiter.

Fotos unten
Eine Szenerie, die an Christo erinnert: Die verpackten Pulte und Stühle im Plenarsaal, in dem keine Bauarbeiten erforderlich sind. Auch die Fußböden wurden abgedeckt, um den Teppichboden zu schützen (links).





Schule komplett geräumt, „große Lösung“ realisiert

Im Grunde genommen eine Sanierung, „gefühl“ aber ein Neubau: Die energetische und brandschutztechnische Ertüchtigung des Fachtraktes der Wilhelm-Focke-Oberschule in der Bergiusstraße im Stadtteil Horn-Lehe nahm die Dimensionen eines Großprojekts an. Denn das viergeschossige, 1976 als Stahlbeton-Skelettbau errichtete Gebäude musste für die umfangreichen, ca. zwölf Monate andauernden Bauarbeiten komplett geräumt werden.

Den Ausschlag für die Maßnahme hatte der Zustand der vorgehängten Fassade gegeben: Aufgrund der Witterungseinflüsse konnte Feuchtigkeit in die Plattenkonstruktion eindringen, weshalb sich Teile der Fassade ablösten und auf den daraufhin teilweise gesperrten Schulhof fielen.

Da sich bei der nachfolgenden Bestandsaufnahme herausstellte, dass es auch hinsichtlich der energetischen und brandschutztechnischen Bilanz nicht zum Besten stand, fiel die Entscheidung, das Gebäude von Grund auf zu ertüchtigen. Diese „große Lösung“ schloss die energetische Fassadensanierung ebenso ein wie die brandschutztechnische Innensanierung und die Modernisierung technischer Anlagen.

Weiterhin kam es zum Austausch der Innenwände, die brandschutztechnische Defizite aufwiesen. Parallel dazu wurden die im Gebäude verbauten Schadstoffe fachgerecht ausgebaut und entsprechend der üblichen Sicherheitsvorkehrungen entsorgt. Ausgebaut und er-

neuert wurden zudem alle Abwasser- und Trinkwasserleitungen sowie alle Sanitärobjekte von den WCs bis zu den Waschbecken.

„Innerhalb von zwölf Monaten wurde von Immobilien Bremen und dem Architektenbüro eine sehr gute Arbeit abgeliefert.“
Dr. Claudia Bogedan, Senatorin für Kinder und Bildung, bei der Eröffnung

neuert wurden zudem alle Abwasser- und Trinkwasserleitungen sowie alle Sanitärobjekte von den WCs bis zu den Waschbecken.

Komplett ausgetauscht wurde auch die Lüftungsanlage, die jetzt dem aktuellen Standard entspricht. Hinzu kamen weitere Maßnahmen wie etwa die Installation moderner Thermostatventile an den Heizkörpern. Im Zuge des Rückbaus offenbarten sich mehrfach unerwartet bauliche Mängel am Gebäude, weshalb der ursprüngliche Kostenrahmen von 3,8 Mio. Euro um 5 % überschritten wurde.

„Ich bin sehr froh, dass die Sanierung des Fachtraktes jetzt abgeschlossen ist“, erklärte Bildungssenatorin Dr. Claudia Bogedan bei der Wiedereröffnung des Gebäudes. „Die Fassade sieht wieder gut aus, das Innere ist modernisiert. Somit korrespondiert das Aussehen wieder mit der hervorragenden Arbeit, die in dieser tollen Oberschule geleistet wird.“



Foto links
Scherenschnitt am roten Band: IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann (links) und Senatorin Claudia Bogedan gaben den sanierten Trakt der Wilhelm Focke-Oberschule frei.



Neubau | Wilhelm Focke-Oberschule



Der Putz bröckelt nicht mehr. Kann er auch gar nicht, denn die neue Fassade des Fach- und Verwaltungstraktes der Wilhelm-Focke-Oberschule ist verschalt. Weiße Platten bilden seit der jüngst abgeschlossenen Sanierung die Front zum Schulhof und leuchten je nach Lichteinfall in verschiedenen Nuancen, erzählt Beata Warszewik-König. Die Schulleiterin ist zufrieden mit dem Umbau-Ergebnis, mehr noch, sie ist begeistert. „Das Warten hat sich gelohnt“, sagt sie.

Weser-Kurier vom 8. April 2019



Fotos: Gruppe GME/Caspar Sessler



Neubau | Grundschule Humannstraße

Grüner Klinker, weiche Gebäudeecken

„Ein sehr gelungener Entwurf!“ Das einhellige Lob des Preisgerichts galt den Plänen für eine neue Grundschule in Gröpelingen, mit denen die Bremer Architektengruppe Rosengart + Partner BDA mit Planungsgruppe Grün an einem von Immobilien Bremen ausgelobten Realisierungswettbewerb teilgenommen hatte.

Die Konzeption für die vierzügige inklusive Einrichtung an der Humannstraße mit Ganztagsangebot, Mensa und Turnhalle überzeugte die neunköpfige Fachjury unter Vorsitz des Stuttgarter Architekten Martin Haas auf ganzer Linie, weshalb sie ihr den 1. Preis zusprach. Zudem wurden zwei 3. Preise vergeben.

Gegenstand des Wettbewerbs war neben dem Bau der Schule auch die Gestaltung der umliegenden Freiflächen auf einem insgesamt ca. 13.880 m² großen Grundstück. Ein weiterer Teil der Wettbewerbsaufgabe umfasste die Überplanung der Freiflächen der benachbarten Neuen Oberschule Gröpelingen (NOG), ausgehend vom Gedanken eines gemeinsamen Campus.

Das neue Schulgebäude ist für den inklusiven Unterricht von Kindern mit besonderem Förderbedarf im

Foto oben

Die grünen Klinker der Außenfassade finden sich auch in den Innenräumen der Schule wieder.

Foto unten

Abgerundete Ecken und große Fensterflächen prägen die Fassade des Schulgebäudes.



„Das vorgetragene Architekturkonzept mit einer grünen, auch in den Innenräumen fortgesetzten Klinkerfassade, großen Fenstern und weichen Gebäudeecken verspricht einen eigenen Charakter der Grundschule, die mit diesen Gesten zugleich ein stimmiger Baustein im Stadtteil werden kann.“ Aus der Begründung der Jury

Bereich Wahrnehmung und Entwicklung (W+E) vorgesehen. Derzeit nutzt die Grundschule mit drei 1. Klassen einen Altbau auf dem Gelände. Direkt daneben war im Sommer 2018 eine Mobilbauanlage errichtet worden, die bis 2022 die nächsten Jahrgänge aufnimmt.

Zur Teilnahme an dem Wettbewerb im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung waren acht Büros aufgefordert worden. Die eingereichten, anonymisierten Arbeiten wurden von der Jury insbesondere unter den Aspekten Pädagogik, Städtebau und Nachbarschaft betrachtet. Gewünscht war ein „modernes, helles, großzügiges Gebäude, das sich gut in den Stadtteil einfügt.“

Mittlerweile hat Immobilien Bremen die Vorbereitungen zur Realisierung des Projektes aufgenommen. Der Baubeginn ist für 2020 vorgesehen, mit der Fertigstellung ist zwei Jahre später zu rechnen.





Zwei neue Lehrküchen für Kochkünstler in spe

Reichlich Platz zwischen den Kochzeilen, rutschhemmender Bodenbelag, getrennte Stromkreise für Herde oder Geschirrspüler, ausreichende Beleuchtung – wer eine Lehrküche plant, muss viele Anforderungen berücksichtigen, auch hinsichtlich der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes. Die Fachleute von Immobilien Bremen standen also vor einer Fülle von Aufgaben, als es galt, neue Lehrküchen für das Schulzentrum Rübekamp zu konzipieren.

Eine 2016 vorgenommene Bestandsaufnahme hatte ergeben, dass die fünf vorhandenen, Anfang der 1980er-Jahre installierten Küchen in die Jahre gekommen sind. Ersatz muss her, um die qualifizierte Ausbildung angehende Köchinnen und Köche auch weiterhin sicherzustellen. Dies gilt ebenso für die Nachwuchskräfte anderer gastgewerblicher Berufe aus Bremen und den Umlandgemeinden wie etwa Hotelfachleute oder Mitarbeiter in der Systemgastronomie, die am Rübekamp geschult und für die Prüfungen fitgemacht werden.

Die Sanierung begann nach intensiver Planungsphase im 1. Bauabschnitt mit zwei Lehrküchen einschließlich der Erneuerung der technischen Infrastruktur. Außerdem wurde für die Lagerung der zu verarbeitenden Lebensmittel eine geräumige Tiefkühlzelle installiert. Hinzu kamen zuvor fehlende Umkleidemöglichkeiten samt Sanitärbereichen.

Eine weitere Maßnahme galt der zentralen Lüftungsanlage, die mitsamt Kanalsystem ausgetauscht wurde.



„Das ist eine Lernumgebung, die macht so richtig Spaß. Selbst als Laie, der nicht soviel vom Kochen versteht, kann ich mir vorstellen, wie gut da die Ausbildung läuft.“

Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte im Dezember 2019 auf Facebook nach einem Besuch der neuen Lehrküchen

Und weil die Zu- und Abluft in beiden Lehrküchen jetzt über eine Lüftungsdecke geregelt wird, sind die Einrichtungen hygienisch besser zu reinigen. Außerdem entsteht ein besseres Raumklima.

Nach den Sommerferien 2019 konnten in beiden Lehrküchen jeweils 16 Schüler zeitgleich an vier eigens entwickelten Kochblöcken je Küche ihre Ausbildung fortsetzen. Seither steht auch ein barrierefreier Arbeitsplatz zur Verfügung. Die Maßnahme wurde im berechneten Kostenrahmen realisiert, der planmäßig bei rund 2,2 Mio. Euro lag. In Kürze wird die Sanierung der dritten Lehrküche in Angriff genommen, die entsprechenden Mittel sind bereits bewilligt.



Foto oben/links
Chromblinkene Funktionalität: Die beiden neuen Lehrküchen im Schulzentrum Rübekamp bieten den Nachwuchskräften optimale Ausbildungsmöglichkeiten.



Blomendal-Sanierung mitsamt KiTa beendet

Hier war langer Atem gefragt. Im April 2017 hatte Immobilien Bremen mit der teilweisen Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden Burg Blomendal begonnen. Zwei Jahre später konnte ein Schlussstrich gezogen und das KiTa-Gebäude im Innenhof nach umfangreichen Umbau- und Instandhaltungsarbeiten an den Träger der Einrichtung, die Evangelische Kirche Blumenthal, zurückgeben werden.

Zunächst hatte sich alles um die gut 660 Jahre alte Burg gedreht, wurden der Dachstuhl erneuert und Schäden an der Gründung sowie am rissigen Mauerwerk behoben. Im Anschluss daran ging es um die Sanierung der Scheune im Innenhof: Schimmelbildung im Fachwerk, abgesacktes Fundament, Probleme mit der Statik – die Liste der zu erledigenden Arbeiten nahm nahezu kein Ende.

Als diese arbeitsaufwändigen Maßnahmen im April 2018 beendet waren, kam das kleine KiTa-Gebäude an die Reihe. Dabei stand die Installation einer außenliegenden Fluchtreppe mitsamt behindertengerechtem Fahrstuhl im Blickpunkt. Damit verbunden war der Einbau eines bodentiefen Fensters in die Dachgaube.

Diese wie auch alle weiteren Arbeiten fanden in enger Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege statt. Dazu gehörten unter anderem die Wärmedämmung des Dachstuhls und der teilweise Austausch schadhafter Balken. Zudem wurden die Fenster, die Heizungsinstallation und die Heizkörper ausgewechselt und die Elektroinstallation des Hauses verbessert.

Zwei KiTa-Gruppen waren während der Bauzeit aus dem komplett geräumten Gebäude übergangsweise in die für diese Zwecke hergerichtete Scheune umgezogen. Eine weitere Kindergruppe und das Büro fanden Platz in einem Mobilbau auf dem Burghof. Entsprechend groß war die Freude, als alles fertig war und die Kinder in ihre frühere Umgebung zurückkehren konnten. Geleitet wurde das mit einem kleinen Festakt, wobei sie sich mit zwei Liedern bei allen Akteuren bedankten.

Mit dem Bauen war es damit allerdings noch nicht vorbei. Nun galt es, die Scheune in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen, um sie wieder als Veranstaltungsort nutzen zu können. Außerdem wurden die Mobilbauten demontiert und abtransportiert. Der Schlusspunkt wurde mit der Fachwerk- und Dachsanierung des klei-



Das KiTa-Gebäude mit dem Kutscherhaus (links).



Foto oben
Auch die Eingangstür zum kleinen Kutscherhaus wurde aufgefrischt.



Foto rechts
Die außenliegende Fluchtreppe mit dem behindertengerechten Fahrstuhl.

„Die Sanierung ist wunderbar gelungen, die KiTa ist ein wahres und nun auch sehr schönes Raumwunder. Ein guter KiTa-Ausbau ist aber immer Gemeinschaftsarbeit. Ich danke dem Träger, der Bremischen Evangelischen Kirche, – und natürlich auch Immobilien Bremen.“

Dr. Claudia Bogedan, Senatorin für Kinder und Bildung

nen „Kutscherhauses“ gesetzt, das für Therapiestunden der KiTa genutzt wird.

Für die Maßnahmen stand Immobilien Bremen ein Etat von 940.000 Euro zur Verfügung. Weitere 208.000 Euro wurden benötigt, um die Scheune herzurichten und die benötigten Mobilbauten während der Bauzeit für den KiTa-Betrieb bereitzustellen.



Katalog der Maßnahmen wurde immer länger

So ganz tauf frisch war sie ohnehin nicht mehr. 1971 errichtet, wobei verschiedene Bauteile auf die 1930-er Jahre zurückgehen, als die benachbarten Kasernen entstanden, zeichnete sich die Teilsanierung der Polizeisporthalle am Niedersachsendamm schon seit geraumer Zeit ab. Aber welchen Umfang diese Maßnahme annehmen sollte, war nicht absehbar, als Immobilien Bremen 2015 nach einer Begehung eine Bestandsaufnahme und damit verbunden einen Maßnahmenkatalog auflistete.

Im Juli 2018 rückten die ersten Handwerker an, um verbaute Schadstoffe (künstliche Mineralfasern) unter Berücksichtigung aller Schutzvorkehrungen zu entfernen. Danach war der Weg frei, um den Dachraum der Halle genauer zu untersuchen. Und dabei stellte sich eine Überraschung ein, war doch die Isolierschicht unter dem Flachdach der Judohalle in Teilen durchfeuchtet. Konsequenz: Eine neue Dachhaut musste her, der Dachhohlraum isoliert werden.

Überprüft wurde auch die Tragfähigkeit des Dachstuhls der Haupthalle. Ergebnis: Der vorhandene Stahlbau musste ertüchtigt werden. Nun konnte es wie geplant zum Einbau einer neuen, abgehängten Hallendecke kommen, die mit einer integrierten Deckenstrahlheizung ausgestattet wurde. Maßnahmen, die großen Aufwand erforderten, was den Zeitplan durcheinanderbrachte und die Kosten ansteigen ließ. Es wurde, so erinnern sich die Projektleiter, „einfach immer mehr.“

Dementsprechend lang nimmt sich die Liste der Arbeiten aus, die mit einem finanziellen Aufwand von ca. 1,9 Mio. Euro bis zur Fertigstellung im Januar 2020 ausgeführt wurden. Dazu gehörte neben der Erneuerung der Hallendecke (Einbau einer abgehängten Decke mit Teil-

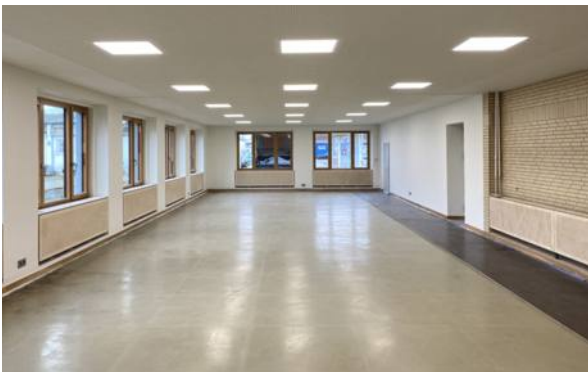


erneuerung der Decken in Nebenräumen und dem Judoraum) auch der Austausch der Beleuchtung in der Sporthalle und den Nebenräumen sowie von Teilen der elektrischen Anlagen und des Blitzschutzes. Außerdem wurden die Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Die Halle erhielt zudem einen neuen Boden mitsamt verbessertem Prallschutz, außerdem wurden die Geräteraumtüre und alle Zugangstüren ausgetauscht und etliche Fenster erneuert. Und schließlich kam es zur Erneuerung der Sportgeräte (Basketballanlage, Handballtore, Seilanlage etc.).

Foto oben
Die Sporthalle wurde u.a. mit einer Deckenstrahlheizung, neuer Beleuchtung und einem neuen Boden ausgestattet.

Fotos unten
Auch die Sanierung des Judoraums (links) sowie der Fenster und Außenwände (rechts) standen auf der umfangreichen Maßnahmenliste, die von Juli 2018 bis Januar 2020 abgearbeitet wurde.





Sanierung | JVA Oslebshausen

60 Haftplätze in 140 Spezial-Containern

Die langfristig angelegte, 2008 durch den Senat beschlossene Sanierung der Bremer Justizvollzugsanstalt geht am Standort Oslebshausen weiter. Nachdem hier etwa schon das Zentralgebäude mit 100 Haftplätzen und das Jugendvollzugshaus modernisiert und zudem Außenmauer und Zaun einschließlich Sicherheitstechnik verbessert wurden, sollen ab 2022 die aus dem Jahr 1874 stammenden Hafthäuser I und II auf den Stand der Zeit gebracht werden.

Eine Maßnahme, die allerdings nicht so einfach umzusetzen ist. Denn weil die ursprünglich angedachten Ausweichquartiere hinter den Mauern der seit 1993 unter Denkmalschutz stehenden JVA aufgrund anwachsender Häftlingszahlen nicht mehr ausreichen, muss eine Zwischenlösung geschaffen werden. Immobilien Bremen wird deshalb auf einem Teil des JVA-Sportgeländes 140 mittels Stahlplatten verstärkte Container aufstellen, die Raum für 60 Haftplätze, WC- und Sanitäranlagen, Verbindungsgänge und Flure sowie für die Arbeits- und Aufenthaltsflächen der Beschäftigten des Vollzugs bieten.

Handelsübliche Container, wie sie etwa für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wurden, sind für diesen Zweck allerdings nicht geeignet. Speziell gesicherte Fenster und Türen sind ebenso notwendig wie ein sogenannter Durchsteckschutz, der Schmugleien



Die JVA Bremen, bestehend aus Einrichtungen an den Standorten Oslebshausen (Foto) und Bremerhaven, gehört zu den größten Justizvollzugsanstalten in Deutschland. In sieben Vollzugs- und neun Fachabteilungen sowie der Teilanstalt Jugendvollzug werden insgesamt 666 Haftplätze vorgehalten. Zurzeit sind 370 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der JVA Bremen beschäftigt. Die ältesten Häuser am Standort Oslebshausen wurden 1874 errichtet.

zwischen den Zellen verhindern soll. Aufgrund dieser und weiterer Anforderungen wäre ein Recyclen alter Container zu aufwändig und in diesem Fall wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Die Kosten belaufen sich auf 12,5 Mio. Euro brutto und werden jeweils zur Hälfte aus dem Haushalt der Senatorin für Justiz und Verfassung sowie aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT-Land) bestritten. Die Container müssen neu beschafft werden, eine Mietlösung scheidet aus wirtschaftlichen Gründen und angesichts der Tatsache aus, dass der Markt für Haftcontainer sehr klein ist.

Die Sanierung bzw. der Umbau der Hafthäuser I und II soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Maßnahme umfasst die Sanierung der denkmalgeschützten Fassaden und der Dächer der Gebäude, den Umbau des Bestandes sowie die Anpassung der Gebäude an die zurzeit bestehenden baulichen Anforderungen für die Unterbringung von Strafgefangenen. Hinzu kommt eine gebäudetechnische Komplettsanierung. 2027 soll alles fertig sein.

2016 war nach einer Bauzeit von 33 Monaten das teilweise umgestaltete Jugendvollzugshaus wieder eröffnet worden. Um mehr Platz für die einzelnen Strafgefangene zu schaffen, wurden jeweils drei zu zwei Zellen gemacht, die dafür aber über einen eigenen Sanitärraum verfügen. Insgesamt stehen jetzt 75 Zellen zur Verfügung.



Alte Kaserne von Grund auf instandgesetzt

Schadstoff- und Betonsanierung, neue technische Anlagen und vieles mehr – mit der Instandsetzung der Scharnhorst-Kaserne in Huckelriede steht die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen vor einer ebenso arbeitsintensiven wie spannenden Aufgabe. Seit Oktober 2018 wird das historische Bauwerk mit einem finanziellen Aufwand von 3,77 Mio. Euro modernisiert, im März 2020 wird alles fertig sein.

Das Gebäude 1 der Kaserne war am 1. Oktober 1936 nach einer Bauzeit von nur acht Monaten fertiggestellt worden, als erster Nutzer zog das Artillerie-Regiment 58 ein. Der dreistöckige Komplex wurde in der Folgezeit zwar laufend instandgehalten, kleinere Umbauten erfolgten nur, wenn sich der Verwendungszweck des Gebäudes änderte. Eine grundlegende Instandsetzung war allerdings noch nicht vorgenommen worden.

Das sollte sich 2015 ändern: Um öffentlich-rechtlichen Anforderungen gerecht zu werden und langfristig die Bauunterhaltungskosten zu reduzieren, entschied sich die zuständige Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, vertreten durch die Senatorin für Finanzen/Geschäftsbereich Bundesbau, für eine umfassende Sanierung der Kaserne. Die Abteilung Bundesbau wurde zunächst mit der baufachlichen Beratung und zwei Jahre später mit der Planung sowie Projektleitung und -steuerung der Maßnahme beauftragt.

Dazu gehörte nach anfänglichen Abbrucharbeiten im Wesentlichen die Schadstoffsanierung (insbesondere



Asbest und KMF) und die Erneuerung sämtlicher Bodenaufbauten sowie sämtlicher Putzflächen. Besonders aufwändig gestaltete sich zudem die Betonsanierung. Damit nicht genug: Die größte Herausforderung kam auf die beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu, als sich im Zuge der Rückbauarbeiten herausstellte, dass sich die Giebelwände aufgrund der statischen Einwirkungen und fehlender Deckenverankerung nach außen gewölbt hatten und daher rückverankert werden mussten.

Darüber hinaus wurde die Fassade überarbeitet, was den Austausch u.a. aller Fenster einschloss. Die technischen Anlagen wie Lüftungs- und Heizungsanlagen wurden komplett erneuert, ebenso die sanitären Einrichtungen. Hierbei spielte die Einhaltung der Trinkwasserverordnung und der Hygienevorschriften in der Bundeswehr eine große Rolle.

Foto oben
Alte Artillerie: Relief am Wirtschaftsgebäude der Scharnhorst-Kaserne 2.





Bundesbau nimmt neue Herausforderung an

Neues Aufgabenfeld jenseits der Landesgrenze: Zum 1. Januar 2019 sind der Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen formal Bauaufgaben in der Feldwebel Lilienthal-Kaserne im niedersächsischen Delmenhorst übertragen worden. Die militärische Liegenschaft besteht aus rund 185 Gebäuden und Anlagen, die bautechnisch betreut werden müssen. Neben der klassischen Bauunterhaltung sind kleine und große Baumaßnahmen erforderlich, um den Dienstbetrieb in der Kaserne der Bundeswehr aufrecht zu erhalten.

Bereits 2018 waren Verhandlungen über das zusätzliche Aufgabengebiet der Abteilung Bundesbau aufgenommen worden. In konstruktiven Gesprächen mit der zuständigen Fachaufsicht, dem Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften, und dem Staatlichen Bauamt Ems-Weser wurden die laufenden und anstehenden Projekte und Bauvorhaben erörtert und priorisiert. Dabei handelt es sich um vielfältige und sehr anspruchsvolle Aufgaben. Neben den „normalen“ Baumaßnahmen wie Neubauten bzw. Sanierung von Unterkunft- oder Stabsgebäuden weist die ursprünglich „Boelcke-Kaserne“ genannte Liegenschaft eine Vielzahl von Sonderbauten als einzigartige technische geplante Gebäude und Anlagen auf.

Foto unten
Zwei Torhäuser markieren die Zufahrt zur Feldwebel Lilienthal-Kaserne in Delmenhorst-Adelheide.



Am Anfang rückte eine umfangreiche Bestandsaufnahme der Kaserne in den Vordergrund. Zur Kernaufgabe wurde es, zunächst über sog. Baufachliche Beratungen den Zustand wichtiger Gebäude und Anlagen zu dokumentieren und zu bewerten. Daraus leiten sich wesentliche Aufträge zur Ausführung ab. Bereits vorliegende Bauunterlagen (Bauantragsverfahren) wurden überprüft und ergänzt.

Insgesamt stellt die Liegenschaft im Delmenhorster Stadtteil Adelheide eine große Herausforderung für die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen dar, die deshalb durch zusätzliches Personal verstärkt worden ist. Auftraggeber sind die für die Instandhaltung der zum Teil historischen, in den 1930er Jahren errichteten Gebäude verantwortliche Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) sowie die Bundeswehr selbst, wenn es um Neubauten bzw. Sanierungen mit Umbauten geht.

Beispielhaft für die komplexen Projekte innerhalb der Liegenschaft sind zu nennen: Der Neubau einer Truppenküche für 900 Verpflegungsteilnehmer, die Sanierung der Abwasseranlagen, der Neubau eines Verkehrsübungsplatzes und die vollumfängliche Instandsetzung von Unterkunftsgebäuden.

Aufgrund der Vielzahl der Projekte bedient sich die Abteilung Bundesbau zudem der Hilfe von freiberuflich tätigen Architekten und Fachingenieuren, die bei der Abwicklung der gestellten Aufgaben begleitet und gesteuert werden. Der Bundesbau ist dabei verantwortlich für die Erreichung der Projektziele, die Einhaltung der Kosten und der geforderten Qualitäten. Nachdem in 2019 die bautechnischen Inhalte und Ziel abgesteckt wurden, werden in 2020 Umsätze von rd. 6,0 Mio. Euro erwartet.



Aufwändiger Rückbau wurde zum Kraftakt



Abbruch, Aushub, Abfuhr – mit diesen Stichworten lässt sich zusammenfassen, was die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen in den vergangenen Monaten auf dem stillgelegten Hafengelände (Foto rechts oben) bewegt hat, das zum Tanklager Farge gehört. Denn auf der nicht mehr benötigten Anlage an der Weser hat der aufwändige Rückbau begonnen, wobei imposante Mengen an Schutt und Erdreich angefallen sind. Die Abteilung Bundesbau ist seitens des Bundesministeriums für Verteidigung mit der Projektleitung und -steuerung der Maßnahme beauftragt worden.

Die ersten baufachlichen Beratungen für den geplanten Rückbau des Gesamtkomplexes, der ab 1934 durch die „Wissenschaftliche Forschungsgesellschaft“ angelegt wurde und als das größte künstlich angelegte unterirdische Tanklager der Welt gilt, datieren aus dem Jahr 2014. Ein Jahr später wurde eine erste Kostenschätzung für die erforderlichen Maßnahmen im Tanklager vorgenommen. 2016/17 konnte die Bauunterlage für den Hafentrückbau als Entscheidungsunterlage für das Bundesministerium für Verteidigung aufgestellt werden. Der entsprechende Ausführungsauftrag wurde im November 2017 erteilt.

Die Arbeiten erfolgten in zwei Bauabschnitten. Von August 2018 bis Februar 2019 wurden zunächst die Anlagen in den Bereichen zurückgebaut, die nicht mit kontaminiertem Bodenmaterial belastet waren. Dies betraf überwiegend den nordwestlichen Teil des Geländes mit einem Unterwerksgebäude, einer Pumpstation, den Feuerlöscheinrichtungen, diversen Mess- und Kontrollschächten, Beleuchtungsanlagen, unterirdischen Kabel- und Leitungsanlagen sowie den wasserseitigen Schiffsanlegern und Spundwand-Dalben.

Ab April 2019 wurden im 2. Bauabschnitt die Gebäudeanlagen im kontaminierten östlichen Teil des Hafens zurückgebaut. Dabei wurde eine Altlastensanierung des Bodens bis zu einer Tiefe von 7 Metern durchgeführt, weshalb große Mengen von Erdreich, aber auch von Betonabbrüchen bewegt werden mussten.

Alles in allem sah das in Zahlen so aus: Aushub, Lagerung und Wiedereinbau von unbelastetem Boden: ca. 95.000 m³. Aushub von schadstoffbelastetem Boden: ca. 12.000 m³. Lieferung und Einbau von neuem Sand: ca. 23.000 m³. Abfuhr von schadstoffbelastetem Boden: ca.

25.000 t. Abfuhr von schadstoffbelastetem Beton: ca. 7.000 t. Abfuhr von unbelastetem Beton: ca. 4.500 t. Ein wahrer Kraftakt also.

Gerade der Abbruch der unterirdischen Bunkeranlagen stellte die ausführenden Firmen vor eine echte Bewährungsprobe. Eine Arbeit, die nur mit Geduld und sehr schwerem Gerät zu bewältigen war. Dabei entstanden anhaltende Lärm- und Geruchsentwicklungen, weshalb geeignete Maßnahmen zur Minimierung ergriffen werden mussten, um die Beeinträchtigungen für die Bewohner der umliegenden Gebäude möglichst gering zu halten.

Aufgrund geänderter Randbedingungen im Bereich der Bodenkontaminationen sowie des erhöhten Schwierigkeitsgrades beim Rückbau der unterirdischen Bunkeranlagen kam es zu einer deutlichen Steigerung der Gesamtkosten von ursprünglich veranschlagten 7,8 Mio. Euro auf rd. 11,46 Mio. Euro. Die Bauzeit verlängert sich geringfügig um fünf Monate, mit der Fertigstellung und damit der Übergabe des Geländes wird daher für Juli 2020 gerechnet.

Foto unten
Der Abriss der unterirdischen Bunkeranlagen wurde für die beteiligten Firmen zur Bewährungsprobe.





Einkaufs- und Vergabezentrum

Faire Produktion: So wird ein Schuh draus

Karoline Linnert (Foto rechts) hatte die Lacher auf ihrer Seite. Zur Eröffnung des ersten bundesweiten Herstellerkongresses mit dem Schwerpunkt „Faire Produktion von Arbeits- und Sicherheitsschuhen“ erschien die Bürgermeisterin und Finanzsenatorin in – Sicherheitsschuhen! „Damit Sie sehen, dass ich mich mit der Materie ein klein wenig auskenne“, begrüßte sie die rund 60 Fachleute aus Wirtschaft, Verwaltung und Wissenschaft, die auf Einladung des EVZ bei Immobilien Bremen ins „Haus der Wissenschaft“ gekommen waren.

Unter dem Motto „So wird ein Schuh draus – Faire Schuhe für Kommunen“ ging es während der Veranstaltung unter anderem um die Frage, wie sich die Arbeitsbedingungen bei der Schuhproduktion verbessern lassen. Die öffentliche Hand, so Karoline Linnert eingangs, könne dabei als bedeutender Abnehmer einen wesentlichen Beitrag leisten. „Die Marktmacht der Kommunen kann entscheidend dazu beitragen, ökologische und soziale Standards bei der Herstellung durchzusetzen“, erklärte sie. „Die Beschlüsse der Freien Hansestadt Bremen zur Einführung eines fairen Beschaffungswesens gehen genau in diese Richtung.“

Die oftmals unzulänglichen Rahmenbedingungen bei der Erzeugung von Leder insbesondere in Ländern des globalen Südens gehörten zu den zentralen Themen der Veranstaltung. Die Arbeit ist etwa für damit beschäftigte Gerber mit erheblichen Gesundheitsschädigungen verbunden. Hinzu kommen nachhaltige Belastungen für die Umwelt, denn häufig werden die anfallenden Abwässer ungeklärt in Flüsse geleitet.

Das EVZ hatte die Veranstaltung vor dem Hintergrund organisiert, dass die Beschaffung von Arbeits- und Sicherheitsschuhen für das Land und die Stadtgemeinden Bremen und Bremerhaven 2020 ausgeschrieben wird. Zu den Bewertungskriterien der teilnehmenden Firmen am Wettbewerb wird dabei neben hohen Qualitätsstandards auch der Nachweis gehören, dass bei der Herstellung ökologische und soziale Anforderungen erfüllt werden.

Die Erkenntnisse der Tagung, die in Kooperation mit dem Bonner „Südwind“-Institut für Ökonomie und Ökumene stattfand, sollen in die Präzisierung der vorgesehenen Ausschreibung einfließen. Vorgesehen ist zudem, die Wettbewerbsbedingungen während eines weiteren Herstellerkongresses vorzustellen und zu erörtern.



„Durch die Zentralisierung der Beschaffungsvorgänge wird die Nachfragemacht der öffentlichen Hand gestärkt. Dadurch können Prozesskosten gesenkt, Preisvorteile erzielt und die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards gewährleistet werden.“

Aus der Präambel der VVBesch vom 14. Mai 2019

VVBesch – was bewirkt die neue Vorschrift?

VVBesch – dahinter verbirgt sich die neue Verwaltungsvorschrift für die Beschaffung der Freien Hansestadt Bremen – Land und Stadtgemeinde, die am 1. Juni 2019 in Kraft getreten ist. Sie gilt für alle Dienststellen, insbesondere für Schulen, Gerichte, Eigenbetriebe und Hochschulen und zielt darauf ab, die zentrale Beschaffung und die zentralen Beschaffungsstellen zu stärken.

Dahinter steht die neu eingeführte Verpflichtung für alle Dienststellen der bremischen Kernverwaltung, ihre Bedarfe über zentrale Beschaffungsstellen zu decken. Damit wird das EVZ bei Immobilien Bremen mit dem Strategischen Einkauf als neben Dataport größte zentrale Beschaffungsstelle deutlich gestärkt.

Zugleich steigt aber auch die Verantwortung, das bedarfsgerechte Angebot weiter zu entwickeln. Angestrebt wird zudem, die nachhaltige Beschaffung insgesamt, insbesondere durch konkretere ökologische Vorgaben, weiter auszubauen. In diesem Kontext erfolgt eine intensive Einbindung der Bedarfsträger auf allen Stufen des Beschaffungsprozesses und gleichzeitig die Verpflichtung aller Bedarfsstellen, sich in die Beschaffungsprozesse einzubringen, mindestens durch Bedarfsmeldungen.

In der Praxis verändert die VVBesch durch differenziertere Beschaffungsprozesse die Rolle der strategischen Einkäufer/Innen. Aber auch die anderen Bereiche des EVZ werden gestärkt, indem das Beratungs- und Unterstützungsangebot des Ausschreibungsdienstes und auch das Vergabemanagement bei eigenen Ausschreibungen der Bedarfsträger genutzt werden soll.



Einkaufs- und Vergabezentrum

Kamera läuft! Film über nachhaltige Beschaffung

Am 23. Oktober 2019 werden sich manche Kolleginnen oder Kollegen über ungewohnte Besucher im Dienstgebäude der IB in der Theodor-Heuss-Allee gewundert haben. Denn an diesem Tag war hier ein komplettes Kamerteam samt Regisseur und dem Schauspieler Mateng Pollkläsener zu Gast.

Der Grund: Der Beginn der Dreharbeiten zu einem neuen Kurzfilm über die nachhaltige öffentliche Beschaffung in der Freien Hansestadt Bremen. Und zwar genau dort, wo ein Großteil der Waren und Dienstleistungen für die bremische Verwaltung beschafft wird, nämlich im Einkaufs- und Vergabezentrum bei Immobilien Bremen

Gedreht wurde aber nicht nur in den Räumen des EVZ im Erdgeschoss und in der 1. Etage. Einige Szenen entstanden auch auf den Fluren, im Treppenhaus und auf der Dachterrasse im 6. Obergeschoss. Bei den Dreharbeiten kam sogar eine Kameradrohne für Außenaufnahmen zum Einsatz.

Für die beteiligten Kolleginnen und Kollegen war es eine interessante Abwechslung, mit richtigen Filmleuten und einem professionellen Schauspieler zusammenzuarbeiten. Denn obwohl die eine oder andere Szene nicht immer gleich passte und wiederholt werden musste, machte es allen doch viel Spaß, dabei zu sein. Besonders sympathisch fanden die Beteiligten den Hauptakteur des Films, Mateng Pollkläsener, dem einen oder anderen vielleicht bekannt als Mitglied des Thea-



tre du pain aus Bremen oder als Mitwirkender im Kinofilm „Verrückt nach Paris“.

Am Nachmittag waren die Dreharbeiten in der Theodor-Heuss-Allee dann auch schon wieder beendet. Weiter ging es im Café „Amt“ in der Wandschneiderstraße in der Innenstadt und in einer alten Lagerhalle in der Überseestadt.

Der gut drei Minuten lange Film soll mit Humor und einer gewissen Portion Selbstironie dazu beitragen, das Bewusstsein für soziale und ökologische Beschaffung in der Verwaltung und darüber hinaus zu stärken und den richtigen Partner für eine nachhaltige Beschaffungspraxis zu finden: das EVZ bei IB. Ermöglicht wurde der Film durch die finanzielle Unterstützung der Engagement Global gGmbH aus Mitteln des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung im Rahmen der Projekts „Faire Beschaffung 4.0“.

Mittlerweile ist der Film fertiggestellt. Für die Mitwirkenden und die KollegInnen des EVZ hat es bereits eine „sneak-Preview“ gegeben. Alle anderen Kolleginnen und Kollegen können sich den Film demnächst auf der Homepage der IB ansehen. Ein besonderer Dank gilt Nadine Klein, Birte Detjen, Heiko Rosenbrock, Ufuk Akar und Horst Tietjen für ihre Mitwirkung und die tolle schauspielerische Leistung in dem Film!



Fotos oben und links
Ein Hauch von Hollywood im IB-Gebäude: Dreharbeiten für das Video über das EVZ mit Mateng Pollkläsener in der Hauptrolle.



Schweizer Foyer in Osterholz kann kommen

Die Weichen für das künftige Schweizer Foyer am Marktplatz Osterholz sind gestellt: Immobilien Bremen und die GEWOBA haben nach intensiven Verhandlungen und Planungsentwicklungen den Kaufvertrag für ein rund 1.700 m² großes Grundstück an der Walliser Straße unterzeichnet. „Damit kann ein bedeutungsvolles Projekt für den Stadtteil Osterholz Wirklichkeit werden“, urteilt IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann.

Auf der Teilfläche der nicht mehr benötigten, knapp 5.000 m² großen Wendeschleife der Bremer Straßenbahn wird die GEWOBA einen fünf- bis achtgeschossigen Neubau errichten: Das Schweizer Foyer. Neben geförderten Mietwohnungen in den oberen Etagen sind Gewerbeflächen für Einzelhandel, soziale Dienstleistungen und Gastronomie sowie Platz für eine KiTa geplant.

Das Bauprojekt ist Bestandteil eines städtebaulichen Entwicklungsplans, an dessen inhaltlicher Ausgestaltung neben dem Bauressort auch der Beirat und das Ortsamt Osterholz beteiligt gewesen sind. Auf der Basis der daraufhin durch Immobilien Bremen ausgearbeiteten und im Frühjahr 2015 veröffentlichten Preis-Konzept-Ausschreibung legte die GEWOBA eine Bebauungsplanung vor, die nun realisiert werden kann.

Zu den Vorgaben der Ausschreibung gehörte unter anderem die Integration eines Saals für öffentliche Ver-



© Architekturbüro Schröder, Bremen

anstaltungen, in dem auch zukünftig die Sitzungen des Beirats Osterholz barrierefrei stattfinden können. Nach der Fertigstellung wird das Ortsamt mit seiner Dienststelle in den Neubau ziehen, für den ein Baukostenzuschuss der Stadtgemeinde Bremen bewilligt worden ist. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Ende 2020.

Foto oben

Ein markanter Turm gehört zum künftigen Schweizer Foyer, das voraussichtlich ab Ende 2020 errichtet wird.



Fotos

In das künftige Schweizer Foyer (links) wird auch ein barrierefreier Saal (oben) integriert, der für öffentliche Veranstaltungen oder die Sitzungen des Beirats Osterholz vorgesehen ist.



Ein Tor zum Quartier am Dedesdorfer Platz

Das Entree für das neue Quartierszentrum am Dedesdorfer Platz kann gebaut werden. Immobilien Bremen und die „Von Mensch zu Mensch-Stiftung Martinsclub“ unterzeichneten den Kaufvertrag über ein ca. 417 m² großes Teilgrundstück, auf dem das „Torhaus 1“ entstehen soll. Es wird künftig den Weg zum neuen Quartiersplatz in Walle säumen, der auf einer ehemaligen Sportfläche angelegt wird.

Die Stiftung des Martinsclub Bremen e.V. will auf dem veräußerten Teilgrundstück ein fünfgeschossiges Gebäude mit Wohnungen für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen, Gastronomie und Gemeinschaftsflächen errichten. Der Neubau wird direkt an die denkmalgeschützte Schule an der Vegesacker Straße 84 anschließen, deren charakteristische Klinkerfassade architektonisch aufgegriffen wird. Die Stiftung geht davon aus, dass mit dem Bau nach Abwicklung aller Kaufmodalitäten und Detailplanungen Ende 2020 begonnen werden kann.

Auf dem Grundstück stand bislang ein Barackenbau von 1948 mit der Gaststätte „Sportklausur“, der aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden musste. Die mit dem Bausenator entwickelte Preis-Konzept-Ausschreibung für eine Neubebauung sah deshalb vor, dass dort neben Wohnungen auch ein Anwohnertreffpunkt mit Gastronomie und Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung entstehen sollte. Die eingereichte Planung der Stiftung entsprach diesen Vorgaben und erhielt im Sommer 2018 den Zuschlag.



Mit dem „Torhaus 1“ – an der Lankenauer Straße ist als Pendant das „Torhaus 2“ vorgesehen – steht das erste von mehreren Hochbauprojekten am neuen Waller Quartiersplatz vor der Realisierung. Immobilien Bremen hat bereits über gesonderte Ausschreibungsverfahren den Verkauf von drei weiteren Grundstücken an Baugemeinschaften eingeleitet. Vorausgegangen war eine umfangreiche Entwicklungsphase für das gesamte Quartier mit intensiver Bürgerbeteiligung, Gesprächen am Runden Tisch und Ideenwettbewerben.

Foto oben
Luftaufnahme (Archiv) mit dem früheren BTV-Sportplatz. Der rote Punkt markiert das Grundstück der damaligen „Sportklausur“, auf dem das „Torhaus 1“ entstehen wird.

Foto unten
Ebenso wie die benachbarte Schule (links) soll auch das „Torhaus 1“ eine prägende Klinkerfassade erhalten.





„Weißes Haus“ am Hansator angemietet

Weißes Haus? Nein, hier ist nicht vom Dienstsitz des US-Präsidenten in Washington die Rede. Es geht vielmehr um eine fünfstöckige Immobilie am Hansator in der Überseestadt, genannt „Weißes Haus“. Immobilien Bremen hat das Bürogebäude mit Tiefgarage, das eine Gesamtnutzfläche von knapp 5900 m² aufweist, im Dezember 2019 für die Sozial- und die Gesundheitsbehörde angemietet.

Die beiden senatorischen Dienststellen haben akuten Flächenbedarf, der durch das Bundesteilhabegesetz (BTHG) hervorgerufen wurde. Das Gesetz stellt Leistungen der sogenannten Eingliederungshilfe wie etwa persönliche Assistenzen oder Hilfen zur Integration ins Arbeitsleben auf eine neue Grundlage. Dafür müssen neue Stellen geschaffen werden, was wiederum Bedarf an zusätzlichen Schreibtischen mit sich bringt.

Angesichts der Aufgabenstellung wird eine sehr kleinteilige Flächenaufteilung benötigt, jeder der neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bekommt deshalb ein



Einzelbüro. Daher müssen sehr viele Zwischenwände zusätzlich eingebaut werden, was wiederum eine geänderte raumweise elektrische Versorgung von Lichtschaltern, Beleuchtung, Sonnenschutz etc. erfordert. Bei der großen Anzahl von Einzelbüros sind entsprechend viele zusätzliche Türen einzubauen, außerdem erhält jeder Büroraum zwei Fluchttüren zusätzlich.

Das Gebäude, das ein Bremer Investor momentan mit einem finanziellen Aufwand von 16 Mio. € errichten lässt, soll im Sommer 2020 bezugsfertig sein. Der Mietbeginn wurde auf den 1. September 2020 terminiert, der Mietvertrag läuft über 20 Jahre mit einer Ausstiegsklausel nach 15 Jahren.

Mehr Platz an der „Justizmeile“ geschaffen

Mit der Anmietung einer rund 1000 m² großen Fläche in der Ostertorstraße 26 konnte Immobilien Bremen dem benachbarten Justizzentrum Am Wall einen „kleinen Bruder“ an die Seite stellen. Im neuen Justizzentrum II ist Platz für die gemeinsame Gerichtsbibliothek, das neue Fortbildungszentrum der Justiz sowie Büros der Staatsanwaltschaft und die IT-Stelle der Justiz.

„Für die Justiz in Bremen ist das ein echter Schritt nach vorn – und wir haben hier ganz nebenbei den Beweis angetreten, dass ressortübergreifende Zusammenarbeit sehr wohl funktioniert: Immobilien Bremen und das Justizressort haben bei der Verwirklichung dieses Projektes von Anfang an hervorragend, konstruktiv und Hand in Hand zusammengearbeitet.“

Dr. Claudia Schilling, Senatorin für Justiz und Verfassung



Der zum 1. August 2019 gültige und über zehn Jahre laufende Mietvertrag war im September 2018 unterzeichnet worden. Anschließend wurden die Räumlichkeiten im als „Debeka-Haus“ bekannten Gebäude umgebaut und renoviert. Den Ausschlag für die Anmietung hatte zusätzlicher Platzbedarf u.a. für die Staatsanwaltschaft gegeben.

„Mit dem neuen Haus in direkter Nachbarschaft konnten wir diese Situation deutlich entzerren“, erklärte Justizsenatorin Dr. Claudia Schilling. Durch den Umzug konnten beispielsweise in der bisherigen Gerichtsbibliothek im Justizzentrum Am Wall zusätzliche Arbeitszimmer für das Sozial- und Verwaltungsgericht geschaffen werden.



1054 Betonpfähle sorgen für festen Halt

Der Neubau der Oberschule und der Sporthalle Ohlenhof stellt nach Auffassung von Bildungssenatorin Dr. Claudia Bogedan „einen wahren Leuchtturm in der Bildungslandschaft Bremens“ dar. Beim offiziellen 1. Spatenstich für die Oberschule im Mai 2019 erklärte sie: „Wir haben in jüngerer Vergangenheit Teilneubauten und Sanierungen realisiert und dabei viele Erfahrungen gesammelt. Aber dies ist tatsächlich der erste komplette Neubau seit vielen Jahren.“

Der Bau von Oberschule und Sporthalle ist Bestandteil eines Campuskonzeptes, das in den kommenden Jahren am Standort Ohlenhof in Gröpelingen realisiert wird. Für die Planung hatte Immobilien Bremen 2014 einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben, aus dem das Berliner Büro Alten Architekten GmbH als Sieger hervorgegangen war. Beide Gebäude, die in Passivhausbauweise und mit teilweise begrünten Flachdächern errichtet werden, sollen im Dezember 2021 fertig sein.

Für die vierzügige Oberschule wurde ein Konzept entwickelt, das Lernbereiche für sechs Jahrgänge sowie jeweils einen Lehrerstützpunkt vorsieht. Vorgesehen sind 24 Klassen für ca. 540 Schülerinnen und Schüler. Die Bruttogeschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 7.200 m². In jedem Jahrgangsflur werden neben den Klassen- und Nebenräumen sowie den sanitären Anlagen auch Differenzierungsräume und Flächen für Schülerarbeitsgruppen gebaut.

Die Zweifeld-Sporthalle mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 1.600 m² soll in der unterrichtsfreien Zeit auch Sportvereinen zur Verfügung stehen. Einen Teil der Baukosten deckt ein EFRE-Zuschuss (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) aus dem Pro-



gramm 2014 bis 2020 in Höhe von 1,75 Mio. Euro ab. Das im Zuge der Gesamtkonzeption vorgesehene Außengelände Campus Ohlenhof wird mit 950.000 Euro Bundesmitteln Soziale Stadt und Gemeindegeldern als Komplementärmittel gefördert.

Bevor die Baufahrzeuge anrücken konnten, waren etliche Schwierigkeiten zu überwinden. Denn Untersuchungen des rund 5000 m² großen Grundstücks hatten ergeben, dass der Boden mit Schadstoffen kontaminiert war, weshalb das Erdreich abgetragen und zum Teil ausgetauscht werden musste. Im Anschluss daran galt es, den Baugrund zu ertüchtigen. Dafür wurden 1054 Betonpfähle in den Boden getrieben, um dem Bauwerk einen festen Untergrund zu verschaffen.

Immobilien Bremen werden für den Bau von Oberschule und Sporthalle ca. 23 Mio. Euro bereitgestellt. Das Gesamtbudget für den Campus Ohlenhof einschließlich des bereits erfolgten Aufstellens einer Mobilbauanlage für den vorübergehenden Schulbetrieb liegt bei ca. 28,5 Mio. Euro.

Foto oben
Geballte Frauenpower beim 1. Spatenstich für den Campus Ohlenhof (von rechts): Senatorin Dr. Claudia Bogedan, IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann, Ortsamtsleiterin Ulrike Pala und Schulleiterin Silke Reinders.

Foto rechts
Die vierzügige Oberschule wird nach Plänen des Büros Alten Architekten GmbH (Berlin) errichtet, das zuvor den ausgeschriebenen Wettbewerb für sich entschieden hatte.





Mensa, Bibliothek und sieben Klassenräume

Zur Grundsteinlegung der Mensa ein Spaghetti-Song – der Chor der Schülerinnen und Schüler der Grundschule am Pastorenweg bewies mit der musikalischen Auswahl treffsicheren Geschmack. Doch in dem Gebäude entstehen nicht nur der große Speisesaal und die Küche. Immobilien Bremen erweitert die von ca. 250 Kindern besuchte Schule zugleich um sieben Klassen- und Fachräume sowie eine Bibliothek.

Nach der für den Sommer 2020 vorgesehenen Fertigstellung können in der gebundenen, dreizügigen Ganztagschule auch Kinder mit besonderem Unterstützungsbedarf im Bereich Wahrnehmung und Entwicklung (W+E) unterrichtet und gefördert werden. Zum Bauvorhaben gehört ferner eine Brandschutzsaniierung im 1982 errichteten Altbau.

Im ersten Bauabschnitt entsteht seit Februar 2019 ein zweigeschossiger Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von 1.850 m². Das Bauvorhaben, das nach Plänen der Bremer Architekten Rosengart+Partner BDA errichtet wird, schließt rechtwinklig an den Längsflügel des Altbaus an. Das zweigeschossige Ensemble besteht aus einem schmalen, langgestreckten Trakt mit den Unterrichtsräumen und einem quer dazu stehenden, kompakten Kopfbau. Durch diese räumliche Anordnung wird der Schulhof künftig von drei Seiten umschlossen.

Der mit einem rollstuhlgerechten Aufzug ausgestattete Unterrichtstrakt besteht im Erdgeschoss aus drei Fach-

„Die Grundschule Pastorenweg ist einer der Standorte, von denen wir viel gelernt haben, beispielsweise mit der Phase 0 und der damit verbundenen Beteiligung und Berücksichtigung pädagogischer Bedarfe. Wir haben viel über Raumkonzepte und das, was Ganztagschulen brauchen, diskutiert. Andere Standorte werden von diesen Erfahrungen sehr profitieren. Ich danke Immobilien Bremen, den Architekten, den Handwerkern, der Lokalpolitik und allen Beteiligten für die engagierte Arbeit.“
Dr. Claudia Bogedan

räumen, darunter ein Psychomotorik-/Rhythmik-Raum, mit den entsprechenden Nebenräumen. Das Obergeschoss bietet Platz für eine Lerneinheit, zu der zwei Klassenräume sowie ein Ganztags- und ein Gruppenraum gehören. Der daran angefügte Kopfbau ist für die 200 m² große Mensa mitsamt der Küche vorgesehen, die obere Etage für eine Bibliothek für individuelles Lernen sowie für den Technikraum.

Der Speisesaal mit flexibler Möblierung und zweitem Eingang wird außerhalb der Schulzeiten auch für öffentliche Veranstaltungen wie etwa Beiratssitzungen zur Verfügung stehen. Für den Übergang zwischen Alt- und Neubau sowie zur Mensa sorgen zwei schmale, verglaste Baukörper.

Entsprechend der in Bremen gültigen Vorgaben wird der barrierefreie Neubau, für den Immobilien Bremen insgesamt rund 5,9 Mio. Euro zur Verfügung stehen, im Passivhausstandard errichtet. Für die Glasfassaden der

Foto unten

Die Schülerinnen Rala und Swea sowie Schulleiter Karl-Holger Meyer und Senatorin Dr. Claudia Bogedan bei der Grundsteinlegung.



Foto unten

Architekt Hans Müller-Hirschmann erläuterte Staatsrat Dietmar Strehl bei einem Baustellenbesuch die umfangreichen Arbeiten an der Schule.





Ausblick | Erweiterung Grundschule Pastorenweg



„Wir sind heute sehr zufrieden mit dem, was gebaut wird. Das steht für viele Jahre.“
Schulleiter Karl-Holger Meyer gegenüber dem Weser-Kurier bei der Grundsteinlegung

Mensa und die nach Süden liegenden Unterrichtsräume sind außenliegende Raffstoreanlagen vorgesehen. Im Anschluss an die Hochbauarbeiten werden die Außenanlagen rund um die zukünftige integrative Ganztagschule mit den Schwerpunkten Deutsch, Musik und Bewegung neugestaltet.

Bauliche Maßnahmen sind auch für den Altbau vorgesehen: Sobald das neue Gebäude fertig ist, wird der Brandschutz umfangreich überarbeitet und ein Eingangsbereich geschaffen. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.





Wärme für Büros, Museen und den Ratskeller

Die Hochschule für Künste gehört ebenso dazu wie die Kunsthalle und das Haus der Bürgerschaft oder die Stadtbibliothek und der Ratskeller. Sie und weitere 15 Kunden in der Innenstadt beziehen ihre Heizwärme und ihr warmes Wasser über die Heizzentrale im Keller des im Oktober 1961 eröffneten Amtsgerichts. Betrieben wird die Anlage von der unter dem Dach von Immobilien Bremen angesiedelten Facility Management Bremen GmbH, kurz: FMB. Als Gesellschafter fungiert der Senator für Finanzen.

Das Nahwärmenetz gibt es schon seit 1962, es ist rund 3,1 Kilometer lang und verläuft in mehreren Teilstücken zu den angeschlossenen Gebäuden. Dazu gehört von Beginn an das Rathaus, 1965 kam die Bürgerschaft hinzu. 1972 wurde eine Rohrleitung bis zum Theater am Goetheplatz gelegt, die letzte Erweiterung gab es 2009, als das neue Justizzentrum Am Wall angeschlossen wurde. Spätere Überlegungen, auch das neue Gebäude der damaligen Bremer Landesbank am Domshof an das Netz anzuschließen, wurden nicht realisiert.

Die Heizzentrale besteht aus fünf Heizkesseln und schickt bei gegenwärtig gedrosselter Leistung permanent rund 75.000 Liter warmes Wasser auf die Rundreise zu den Gebäuden und zurück. Ihre Nennleistung liegt bei insgesamt rund 10.000 KW, was ausreichen würde, um bis zu 1000 Einfamilienhäuser mit Wärme zu versorgen. Dafür werden pro Jahr ca. 1,4 Mio. m³ Erdgas verfeuert.

Immobilien Bremen bzw. die FMB organisiert den vollständigen Betrieb der Anlage. Das schließt die Energiebeschaffung ebenso ein wie die ständige Überwachung und Optimierung der Ausstattung bis zur Abrechnung mit den Kunden. Und weil mitten im Winter niemand in Büros, Gerichtssälen oder Museen wie dem Gerhard Marcks-Haus frieren soll, ist es das erklärte Bestreben des gesamten Teams, auftretende Störungen unverzüglich zu beheben bzw. erforderliche Reparaturen in Auftrag zu geben.

Für 2020 ist die Erneuerung der Sommerkessel vorgesehen, die während der wärmeren Jahreszeit die Versorgung mit Warmwasser in den angeschlossenen Gebäuden gewährleisten. Auf der Agenda steht auch die Untersuchung ausgewählter, mittlerweile in die Jahre gekommener Leitungstrassen auf mögliche Lecks.



Aula und Bibliothek fertig: Die NOG nimmt Gestalt an

Die Einschulungsfeier der 5. Klassen konnte bereits in der neuen Turnhalle im 1. Obergeschoss stattfinden, ebenso die Verabschiedung der Schulleiterin. Auch das ca. 280 m² große Selbstlernzentrum im 2. OG des Mitteltrakts mit der Schulbibliothek und dem neuen Computerraum stand zum Beginn des Schuljahres zur Verfügung. Fazit: Die Neue Oberschule Gröpelingen (NOG) nimmt Gestalt an.

Finanzstaatsrat und IB-Verwaltungsratsvorsitzender Dietmar Strehl zeigte sich bei einem Baustellenbesuch in Begleitung von IB-Geschäftsführer Arndt Brücker sichtlich angetan vom Verlauf der Maßnahmen. „Wenn alles fertig ist, hat Gröpelingen zwei wirkliche Schmuckstücke. Die hellen, großzügigen Räume bieten beste Vo-

Fotos
Hier nahezu fertig, mittlerweile bereits genutzt: Blick in die Aula im Erdgeschoss (oben) und in einen der Jahrgangsbereiche (unten).





Ausblick | Neue Oberschule Gröpelingen



raussetzungen für ein gutes Lernumfeld“, erklärte der Staatsrat, der unmittelbar zuvor die Schule am Pastorenweg besucht hatte (siehe Seite 26).

Immobilien Bremen steht gegenwärtig vor der Aufgabe, den Ausbau und die Sanierung der 2010/2011 als 4-zügige Ganztagschule gegründeten Einrichtung bis zur 13. Jahrgangsstufe mit W+E-Standort zu gestalten. Zum umfangreichen Bauvorhaben gehört auch die Gesamt-sanierung der 2014 vollständig aufgelösten Schule in der Pestalozzistraße in mehreren Bauabschnitten. Im Juni 2017 war mit den Arbeiten begonnen worden; die Kosten für die Gesamtmaßnahme NOG liegen bei etwa 20 Mio. Euro.

Zum Projekt gehören u.a. der Neubau eines Treppenhauses und einer Mensa, die sich bis in den Altbau erstreckt und auch als Aula genutzt werden kann, sowie einer Pausenhalle. Dieser Teilbereich soll im Frühjahr 2020 fertig sein. Hinzu kommen umfangreiche, aktuell laufende Umbaumaßnahmen im Bestand einschließlich

Foto oben
Die Verabschiedung der bisherigen Schulleiterin konnte bereits in der fertiggestellten Turnhalle stattfinden.

Foto rechts
Die Arbeiten am Altbau sind noch in vollem Gange.



des Austauschs sämtlicher Fenster. Die Sanierung von drei Jahrgangsbereichen im Altbau erfolgt im Anschluss.

Im Vorfeld waren umfangreiche und zeitaufwändige Vorbereitungen zu erledigen. Dazu gehörten etwa der Abbruch einer alten Trafostation, die Kellerabdichtung und umfangreiche Schadstoffsanierungen. Gegenwärtig wird u.a. an der Fertigstellung von Aula, Mensa, Küche und Treppenhaus gearbeitet. Hinzu kommen der Austausch von Fenstern, die Sanierung von WC-Anlagen sowie von Jahrgangsetagen und der Einbau des Verwaltungstrakts.

Foto oben
Baustellenbesuch: Staatsrat Dietmar Strehl, Peter Hoffmann (Leitung Projektsteuerung) und IB-Geschäftsführer Arndt Brückner im Sommer 2019 in der Neuen Oberschule Gröpelingen.





Übungsturm prägt das Bild der Feuerwache

Dieser Blickfang ist unübersehbar: Ein 25 Meter hoher Turm weist bald den Weg zur neuen Feuerwache Nord-Ost am Hochschulring. Das Bauwerk erfüllt natürlich nicht allein eine schmückende, sondern vielmehr eine höchst praktische Funktion: Der Turm bietet künftig die Plattform, wenn die Rettung von Personen aus größerer Höhe geübt wird. Bislang musste die Feuerwehr dafür stets auf andere Gebäude in Bremen ausweichen.

Immobilien Bremen wird die zwischen dem Kuhgrabenweg und der Straße Am Stadtwaldsee gelegene Wache bis 2022 nach Plänen der Arge Feuerwache 7 (Planungsgruppe Gestering Knipping de Vries/ Schulze Pampus Architekten BDA) errichten lassen. Mit dem Bau verbunden ist die Vorgabe des Innensensors, das zeitliche Schutzziel der Feuerwehr zu verbessern.

Angestrebt wird, einen Brandort in Bremen in 95 % der Fälle in einer vorgegebenen Fahrzeit von höchstens zehn Minuten mit sechs Einsatzkräften auf einem Löschfahrzeug sowie weiteren zwei Einsatzkräften auf einem Hubrettungsfahrzeug (Drehleiter) zu erreichen. In höchstens 15 Minuten sollen weitere sechs Einsatzkräfte mit einem weiteren Löschfahrzeug vor Ort sein. Eine differenzierte Auswertung hatte zuvor ergeben, dass dieser „Zielerreichungsgrad“ in manchen Ortsteilen Bremens nicht immer eingehalten werden könne.

Für die Errichtung der neuen Wache im Passivhausstandard sind rund 15 Millionen Euro vorgesehen. Neben den Stellflächen für die Einsatzfahrzeuge, den



Mannschafts- und Funktionsräumen und Büros wird an der östlichen Gebäudeaußenseite der Übungsturm entstehen. Zum Fuhrpark der Wache werden künftig auch ein Rettungsfahrzeug sowie der Kran der Feuerwehr gehören, der oft bei schweren Unfällen auf der Autobahn zum Einsatz kommt.

Anfang Januar 2020 haben die Arbeiten mit der Rodung der ca. 10.000 m² großen Fläche begonnen. Zuvor waren über zwei Wanderungs- und Laichperioden hinweg umfangreiche Maßnahmen zum Schutz von Amphibien getroffen worden. Voraussichtlich ab Herbst 2022 kann die Feuerwehr vom neuen Standort aus zu ihren ersten Einsätzen fahren.

Foto oben
Los geht's: Die Rodung des Grundstücks beginnt.

Foto unten
Der 25 Meter hohe Turm prägt die Ansicht der künftigen Feuerwache Nord-Ost am Hochschulring.





Neues Gebäude nimmt Altbau-Proportionen auf

Die bestehende Grundschule an der Wigmodistraße in Bremen-Blumenthal wird zur vierzügigen Ganztagschule ausgebaut. Dafür sind bauliche Veränderungen und Ergänzungen erforderlich, da der Raumbestand für die künftige Nutzung im gebundenen Ganztagsbetrieb nicht ausreicht. Die Senatorin für Kinder und Bildung hat Immobilien Bremen damit beauftragt, die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

Die Schule besteht momentan aus drei Gebäuden, dem Haupthaus, einem in den frühen 1980-er Jahren errichteten Mobilbau sowie einer Turnhalle, die Ende der 1960-er Jahre gebaut worden ist. Das Hauptgebäude war in zwei Bauabschnitten 1904 (Gebäude mit Doppelgiebel parallel zur Wigmodistraße) und 1930 entstanden. Vorgesehen ist nun, das vorhandene Gebäude durch einen Anbau zu erweitern; eine Maßnahme, die Zug um Zug realisiert wird.

Dafür muss im ersten Schritt der abgängige Mobilbau abgebrochen werden, in dem vier Klassenräume sowie Nebenräume untergebracht sind. Entsprechende Ersatzräume hat Immobilien Bremen bereits durch das Aufstellen einer Interimslösung geschaffen; dieser Mobilbau konnte im Oktober 2019 in Betrieb genommen werden.

Der vorgesehene Neubau soll den angesichts der Ganztagsnutzung mit speziellen Förderräumen und einer Mensa entstehenden Flächenmehrerbedarf von ca. 2.448 m² abdecken. Der ausgewählte Standort auf dem Schul-

gelände schränkt den Schulhof und die Außenspielfläche nur geringfügig ein und ermöglicht kurze Wege für alle Nutzerinnen und Nutzer.

Der von der Bremer Architektengruppe Rosengart+Partner BDA geplante Anbau wird in zwei Gebäuderiegel unterteilt und nimmt die Proportion der Bestandsgebäude auf. Über eine in Teilbereichen zweigeschossige Eingangshalle/Foyer, die gleichzeitig auch als Pausenhalle und Begegnungsraum dienen soll, werden Neu- und Altbau miteinander verbunden.

Das Erdgeschoss des Neubaus bietet Platz für den Speisesaal, der sich Richtung Schulhof öffnet, sowie für die Küche. Das Obergeschoss nimmt zwei Jahrgänge mit je vier Klassen- sowie zwei Differenzierungsräumen auf. Für jeden Jahrgang ist ein Lerncluster genannter breiter Lernflur vorgesehen, der auch Garderoben und Sitznischen beinhaltet.

Für den Altbau sind einige Umbauten, etwa Wanddurchbrüche und Veränderungen in der Raumanordnung, vorgesehen. In einzelnen Räumen müssen Decken erneuert und angepasst werden. Außerdem werden die Heizung sowie Heizleitungen und Heizkörper im Untergeschoss erneuert. Das Gebäude wird brandschutztechnisch entsprechend der aktuellen Bestimmungen ertüchtigt, weshalb u.a. die Türen ausgetauscht werden. Außerdem wird eine Aufzugsanlage direkt an den Altbau angesetzt.

Immobilien Bremen plant, die Baumaßnahme nach Abschluss aller Vorbereitungen im Frühjahr 2021 zu beginnen. Der Neubau könnte dann im Herbst des nachfolgenden Jahres fertig sein. Vorgesehen ist, die gesamte Baumaßnahme im Frühjahr 2023 abzuschließen.

So soll es aussehen: Die Ansichten der Giebel des neuen Gebäudes vor dem Längstrakt des Altbaus.





Mit Generalübernehmer zum KuFZ Helsinkistraße

Mit dem Kinder- und Familien-Zentrum (KuFZ) Helsinkistraße wird der Anfang gemacht. Der Neubau der Einrichtung wird als erstes Projekt dieser Art im GU-/GÜ-Verfahren (Generalunternehmer bzw. -übernehmer) errichtet. Eine Vorgehensweise, mit der erfahrungsgemäß eine deutliche Zeitersparnis bei der Realisierung von Bauvorhaben verbunden ist. Und Zeit ist knapp, denn zusätzliche KiTa-Plätze werden dringend benötigt.

Im Vorfeld hatte die IB-Abteilung Projektsteuerung zusammen mit KiTa Bremen Standards für den Neubau von Kinder- und Familien-Zentren festgelegt. Dabei wurden auch die Belange des Gesundheitsamtes, der Unfallkasse und des Landesjugendamts berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in einer Funktionalen Leistungsbeschreibung von einem externen Ausschreibungsteam (Hochbau Freianlagen, TGA Planungsbüros) ausgearbeitet, die für alle KuFZ-Neubauten als Vorlage für die Ausschreibung der GÜ-Leistung genutzt werden kann.

Dieses Verfahren kann somit auch für die Bauprojekte August-Bebel-Allee, Grolland, Freiligrathstraße, Theodor-Billroth-Straße und Alter Heerweg angewendet werden. Hinzu kommen die später ins Programm aufgenommenen KuFZ Fährer Flur, Charlotte-Niehaus-Straße und Marienwerder Straße, die ebenfalls im GU-/GÜ-Verfahren realisiert werden.

An der Helsinkistraße sind die Arbeiten mittlerweile weit fortgeschritten. Der Neubau des Kinder- und Familienzentrums entsteht neben der Turnhalle auf einer Freifläche der Oberschule. Die Pläne des Büros adp architektur + design pieper GmbH aus Schwanewede sehen einen zweigeschossigen Massivbau mit einem flach geneigten Dach vor, dessen Nutzfläche rund 1.250 m² beträgt. Das Gebäude wird als barrierefreies Passivhaus errichtet, erhält ebenerdige Zugänge und einen Aufzug, der ins 1. Obergeschoss führt.

Der Neubau und das rund 1.240 m² große Außenspielgelände sind für insgesamt 90 Kinder ausgelegt: drei



Foto links
Die Richtkrone schwebt über dem Rohbau, die Zimmerleute stoßen an: Richtfest am 14. November 2019.

Foto unten
Karsten Winkel vom Generalübernehmer, der August Reiners Hochbau GmbH, erläutert Senatorin Dr. Claudia Bogedan beim Richtfest die Baupläne.

U3-Krippengruppen mit jeweils zehn Kindern und drei Ü3-Elementargruppen mit jeweils 20 Kindern. Neben den Gruppenräumen entstehen Differenzierungsräume und ein Bewegungsraum sowie Flächen für das Familienzentrum. WC-Anlagen, Büros und eine Kochküche mit Nebenräumen komplettieren die Einrichtung.

Am 14. November 2019 konnte die Richtkrone über dem Rohbau aufgezogen werden. Bildungssenatorin Dr. Claudia Bogedan bedankte sich bei allen, die beim Bau beteiligt waren – allen voran bei Immobilien Bremen und dem Generalübernehmer, der August Reiners Hochbau GmbH, für den reibungslosen und schnellen Ablauf. Die Fertigstellung ist – störungsfreier Innenausbau vorausgesetzt – für Juli 2020 vorgesehen, einen Monat später kann die Nutzung beginnen. Immobilien Bremen stehen für die Realisierung des Projektes ca. 5,7 Mio. Euro zur Verfügung.





Erst der Umzug, dann die Sanierung

Früher gaben sich hier Besucher die Hanteln in die Hand. Heute sind es Bücher, die von Hand zu Hand gehen. Denn im Gebäude Kirchheide 42 in Vegesack wird nicht mehr gesportelt, sondern gelesen. Wo zuvor ein Fitnessstudio angesiedelt war, ist mittlerweile die Filiale der Stadtbibliothek Bremen anzutreffen. Jedenfalls vorübergehend, bis die Sanierung des angestammten Gebäudes am Aumunder Heerweg 87 abgeschlossen ist.

Immobilien Bremen hat das ca. 1100 m² große Ausweichquartier an der Bushaltestelle gleich gegenüber vom Bürgerhaus nach intensiver Suche gefunden und für ein Jahr angemietet. Kein leichter Auftrag für die Fachabteilung, denn die Rahmenbedingungen der benötigten Immobilie mussten passen: Ausreichend Platz, gute Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, verfügbar zum Ende des Jahres 2019 für einen begrenzten Zeitraum – die Sondierung des Marktes gestaltete sich ausgesprochen zeitaufwändig. Etliche Objekte wurden in Augenschein genommen und wieder verworfen, bis es dann schließlich klappte.

Nachdem die Mietflächen seitens des Vermieters so hergerichtet waren, dass sie der Nutzung durch eine Stadtbibliothek entsprachen, konnte am 8. Dezember der Umzug vom bisherigen Domizil an den nur wenige hundert Meter entfernten Standort gestartet werden. Es galt, 35.500 Medien – Bücher, Magazine, DVDs und CDs – und natürlich die dazugehörigen Regale sowie das Mobiliar der Einrichtung zu transportieren. Ein Job für starke Männer, denn wer schon einmal mit vielen Büchern umgezogen ist, kennt deren Gewicht... Doch rund einen Monat später stand alles wohl einsortiert am neuen Platz.

Um den Umzug und das Leerräumen der Bibliothek zu erleichtern, hatte sich Bibliotheksleiter Martin Renz mit seinem Team

Foto rechts
Alles am Platz: 35.500 Medien stehen im Übergangsquartier wieder zur Ausleihe bereit.



zuvor die „Alles raus-Aktion“ einfallen lassen. Wer mehr als 20 Medien auslieh, bekam eine stabile Bibliothekstasche geschenkt. Ein Angebot, das regen Zuspruch auslöste.

In der Zwischenzeit leitete Immobilien Bremen die fällige Sanierung des Altgebäudes ein, die rund ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Im Zentrum steht das Dach, das an mehreren Stellen undicht ist und komplett ausgetauscht wird. In diesem Zusammenhang müssen auch die Unterdecken im Inneren der Bibliothek sowie die Beleuchtung abgenommen und erneuert werden.

Hinzu kommen kleinere ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes sowie der Einbau einer Rauchabzugsanlage. Das Wärmeverteilnetz und die Heizflächen werden ebenso erneuert wie die sanitären Anlagen, die auch mit einem barrierefreien WC ausgestattet werden. Außerdem wird im gesamten Gebäude ein neuer Bodenbelag verlegt.

Weiterhin soll das Gebäude hinsichtlich der Bedürfnisse behinderter Personen optimiert werden und einen Zugang für die Nutzung als „Open Library“ erhalten. Dadurch sollen registrierte Besucherinnen und Besucher die Bibliothek auch außerhalb der regulären Öffnungszeiten nutzen können.

Foto oben
Alles muss raus: Das bisherige Domizil der Stadtbibliothek Vegesack ist weitgehend leerräumt.





Vielseitig und mobil: Container sind gefragt

Flexible Allzweckwaffe und simple Zwischenlösung für Notfälle – so fasste Radio Bremen vor kurzem die Einsatzmöglichkeiten von Containern zusammen. Einst allein als Transportmittel im Warenverkehr gedacht, werden sie mittlerweile für Büros, KiTas oder Klassenzimmer genutzt. Oder für die vorübergehende Unterbringung von Strafgefangenen wie demnächst in der JVA Oslebshausen (siehe Seite 18).

Oder als Übergangwohnheime (ÜWH) für Flüchtlinge: Zwölf dieser mit Mobilbauten ausgestatteten Einrichtungen hatte Immobilien Bremen ursprünglich aufgestellt. Acht werden noch durch die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport genutzt. Im ÜWH Andernacher Straße werden mittlerweile Wohnungslose untergebracht, das „Rote Dorf“ in Walle soll in ein Wohnprojekt von Studierenden übergehen.

Nach Schätzungen stehen rund 1.300 Container unterschiedlicher Formate zur Verfügung, darunter auch Sanitär-, Küchen-, Speisesaal- oder Flurcontainer. Hinzu kommen die hochwertigeren, in Holzrahmenbauweise hergestellten Modulbauten der ÜWHs Ermlandstraße und Am Rastplatz. Doch nicht jeder Container ist für alle Nutzungszwecke geeignet (etwa für den Einsatz in der JVA). Ihre Umnutzung ist durchweg mit einem aufwändigen Standortwechsel verbunden. Durch Abbau, Transport, Umbau und Wiederaufbau (einschließlich Gründung, Erschließung etc.) entstehen nicht unerhebliche Kosten.

Und was geschieht mit den Mobilbauten, die nicht mehr benötigt werden? Ein großer Bedarf besteht im Bereich Schule und KiTa. Die Module aus dem ÜWH Ludwig-Roselius-Allee werden schon für Schulzwecke genutzt, die Module aus dem ÜWH Marie-Mindermann-Straße sind bereits weitestgehend zu Schulen umgebaut worden. Lediglich zwei Gebäude stehen hier noch, zur Jahresmitte 2020 werden sie ebenfalls für Schulzwecke verwendet.

Fotos
Übergangwohnheime in unterschiedlicher Ausführung und Anordnung: Die farbenfrohe Einrichtung in der Corveystraße (oben) und die in Holzrahmenbauweise hergestellte Anlage Am Rastplatz (rechts).



2018/19 sind für zehn Schulbauvorhaben des Sofort-Programms Mobilbauten Schule I ÜWH-Container aus dem Bestand demontiert und umgebaut worden. Abgebaut wurden im Ellener Hof neun und an der Marie-Mindermann-Straße sieben von insgesamt neun Gebäuden, jeweils aus 34 Modulen bestehend. Davon konnten 20 ehemalige Bewohnerzimmer und 18 Verwaltungsmodul wiederverwendet werden. Zudem wurden 80 Container für Ersatzbauten nach Brandschäden in der Schule Alwin-Lonke-Straße verwendet, weitere acht für die Schule Ohlenhof.

Container werden in der Regel nach öffentlichen Ausschreibungen beschafft und auf der Basis von Wirtschaftlichkeitsberechnungen entweder angemietet oder – bei langfristiger Standdauer – erworben. Ausschreibungen erfolgen in der Regel bundesweit nach VOB über entsprechende Plattformen. Die Hersteller bieten unterschiedliche Größen und Zuschnitte an. Der kleine Standardcontainer weist eine Größe von 15 m² auf (6 x 2,5 m). Es gibt auch Container mit den Maßen 3 x 9 m = 27 m², die jeweils ein ganzes Apartment mit Duschbad und kleiner Küche beinhalten.

Die Kostenentwicklung ist in den vergangenen Jahren analog zur Entwicklung bei Baumaßnahmen deutlich angestiegen. Sie lag in den vergangenen zwei Jahren bei etwa zehn Prozent.





IB in Zahlen



Immobilien Bremen in Zahlen

Beschäftigte: 896

davon:

Reinigungskräfte 349

Hausmeister 216

kfm. und techn. Verwaltung 331

Betreute Immobilien: ca. 2100

davon im Sondervermögen Immobilien
und Technik: 1696

Anmietungen: 382

Anzahl Gebäude: 1696

davon:

Gebäude KiTa Bremen: 99

Schulen: 381 | Sporthallen in Schul-
gebäuden: 50 | Sporthallen: 109

Zusätzlich Sporthallen in anderen Ge-
bäuden: 12 | Büros und Verwaltung,
Sonstige: 124 | Private KiTas/Schulen

sonstiges: 69 | Umkleiden/Sportplatz-
gebäude: 58 | Wohnen/Aufenthalt: 198

Öffentliche Bereitschaftsdienste: 157

Museen: 20 | Nebengebäude: 419

Brutto-Grundfläche: ca. 2,0 Mio. m²

Grundstücksfläche: ca. 21,0 km²

Mietvertragsvolumen:

ca. 100 Mio.€ p.a.

Bauvolumen derzeit:

ca. 70 – 100 Mio.€ p.a. (ansteigend)



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

AKTIVA	31.12.18 EUR	31.12.17 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene Software	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Software	66.251,55	108.118,76
3. Geleistete Anzahlungen	60.321,10	42.768,60
	126.572,65	150.887,36
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	520.322,24	511.662,56
2. Geleistete Anzahlungen	19.208,98	0,00
	539.531,22	511.662,56
	666.103,87	662.549,92
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Betriebsstoffe	9.174,28	9.914,05
2. Unfertige Leistungen	11.387.649,64	10.141.609,14
3. Erhaltene Anzahlungen	-7.476.908,11	-6.774.542,81
	3.919.915,81	3.376.980,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	175.327,28	194.464,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.686,19	40.970,53
3. Forderungen gegen die Träger	21.255.358,37	19.807.491,13
4. Sonstige Vermögensgegenstände	22.961,25	13.929,96
	21.503.333,09	20.056.856,24
III. Kassenbestand	742,63	809,01
	25.423.991,53	23.434.645,63
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	111.826,38	93.616,34
Bilanzsumme	26.201.921,78	24.190.811,89
PASSIVA	31.12.18 EUR	31.12.17 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	3.116.049,05	3.116.049,05
II. Verlustvortrag	2.676.025,52	-87.198,67
III. Jahresüberschuss	494.582,13	2.763.224,19
	6.286.656,70	5.792.074,57
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	52.850,06	93.843,36
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	121.476,99	99.878,77
2. Steuerrückstellungen	5.445,00	7.748,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.249.574,24	8.717.007,02
	8.376.496,23	8.824.633,79
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.629.162,45	4.536.488,64
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.700.329,77	1.359.893,07
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	573.064,06	27.581,23
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Trägern	2.055.218,49	1.054.200,20
5. Sonstige Verbindlichkeiten	6.897,47	8.426,55
	8.964.672,24	6.986.589,69
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.521.246,55	2.493.670,48
Bilanzsumme	26.201.921,78	24.190.811,89



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. 1. 2018 bis 31. 12. 2018

	31.12.18 EUR	31.12.17 EUR
1. Umsatzerlöse	57.317.355,56	59.113.233,15
2. Minderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	1.246.040,50	-1.054.963,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	162.443,40	260.905,03
	<hr/>	<hr/>
5. Materialaufwand	58.725.839,46	58.319.175,01
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	203.437,46	240.177,42
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	11.616.398,53	10.951.678,78
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	32.106.959,28	30.689.373,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 2.596.910,35 (Vj.: TEUR 2.518)	8.769.436,12	8.504.313,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	378.990,21	513.138,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.010.719,03	4.479.329,80
	<hr/>	<hr/>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: EUR 3.066,59 (Vj.: TEUR 1)	3.066,59	823,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung: EUR 137.996,75 (Vj.: TEUR 141)	137.996,75	141.490,70
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	8.357,54	34.904,32
12. Sonstige Steuern	2.029,00	2.367,00
13. Jahresüberschuss	494.582,13	2.763.224,19

