

# WERK**SCHAU** 01—22

**Frauenförderung ist Unternehmenspolitik** Gelebte Praxis bei Immobilien Bremen / **Seite 04**

**Präzision pur** Berufsschule in der Überseestadt punktgenau fertiggestellt / **Seite 12**

**Von der Fabrik in die Nase** Wie dem EVZ die Versorgung mit Corona-Schnelltests gelang / **Seite 30**





# Liebe Leserinnen und Leser!

Der Wandel ist vollzogen, aus »Immobilien Bremen - Anstalt öffentlichen Rechts« ist zum 4. Juli 2022 »Immobilien Bremen - Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen«, kurz: IB Stadt, geworden. Mit dieser Änderung der Rechtsform sind keine internen organisatorischen Umstrukturierungen verbunden. Der Schritt ist vielmehr in direktem Zusammenhang mit den Auswirkungen des neuen Umsatzsteuerrechts zu sehen und in der vorigen Ausgabe der werkschau bereits ausführlich erläutert worden. Zudem bleibt es dabei, dass die behördliche Aufsicht in den Händen des Senators für Finanzen liegt.

Gleichwohl kommt es zu einer Veränderung, denn das Aufsichtsgremium unseres Hauses besteht künftig aus einem Betriebsausschuss, dem neben zwei Vertreter:innen der Belegschaft ausschließlich Abgeordnete der Bremischen Bürgerschaft angehören. Sie werden - wie auch bisher der Verwaltungsrat - in regelmäßigen Abständen über die Geschäftsentwicklung des Unternehmens informiert, erfahren also als gewählte Parlamentarier:innen aus erster Hand, wie es um die städtische Liegenschaftsverwaltung steht und welche mitunter schwierigen Rahmenbedingungen an ihre Aufgabenstellung geknüpft sind.

Dass politisch Verantwortliche über die Mitarbeit in dem neuen Gremium einen direkten Einblick in die Praxis von Immobilien Bremen erhalten, ist aus unserer Sicht sehr zu begrüßen. Denn

das versetzt sie auf der Basis fundierter Erkenntnisse künftig in die Lage, die vielfältigen Aktivitäten unseres Hauses besser als bisher einschätzen zu können.

IB ist dabei mehr denn je auf hoch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen angewiesen, die jedoch nahezu allerorten händeringend gesucht werden. Vor diesem Hintergrund unternehmen wir seit geraumer Zeit große Anstrengungen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer zu unterstützen. Diese Zielsetzung manifestiert sich in unserem Frauenförderplan, der sich unter anderem auf aktuelle Erkenntnisse aus der Arbeitswelt stützt. Denn Männer gehen verstärkt in Elternzeit oder streben Sabbatjahre an, um sich intensiver an der Erziehung der Kinder beteiligen zu können. Frauen wiederum möchten immer häufiger Vollzeit arbeiten und beruflich aufsteigen.

Immobilien Bremen geht auf diese Wünsche und Bedarfe ein. Etwa mithilfe der neuen Dienstvereinbarung »mobile Arbeit«, die eine weitergehende Flexibilisierung gerade auch für die weiblichen Beschäftigten schafft. In diesem Kontext schreiben wir übrigens alle Stellen mit der Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung aus, soweit dies betrieblich geht.

Die aktuelle werkschau ist schwerpunktmäßig dem Thema »Frauenförderung im Unternehmen« gewidmet. Aus den vorliegenden Artikeln und Interviews geht hervor, dass wir hinsichtlich der

politisch angestrebten paritätischen Quote bei der Beschäftigung von Männern und Frauen im öffentlichen Dienst auf einem guten, wenngleich noch sehr langen Weg sind. Deshalb werden weitere Beiträge zu diesem Thema in der nächsten Ausgabe folgen.

Dann werden wir auch schon mehr darüber wissen, wie sich die angespannte wirtschaftliche Lage, verbunden mit explodierenden Preisen gerade im Bauwesen, Materialknappheit und Lieferengpässen, auf die Arbeit von Immobilien Bremen ausgewirkt hat. Absehbar ist jedenfalls, dass schwierige Tage vor uns liegen, zumal die Corona-Pandemie noch lange nicht überwunden ist, was sich auch am Krankenstand in unserem Hause ablesen lässt.

Hinzu kommt der politisch vorgegebene Strategiewechsel zugunsten rascher, nachhaltig wirksamer Energiesparmaßnahmen und zusätzlicher PV-Anlagen in und auf öffentlichen Gebäuden. Das Ziel ist es, Projekte noch schneller zu entwickeln, konkret zu planen und schließlich umzusetzen, denn - hier zitiere ich Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck - »jede eingesparte Kilowattstunde in dieser Situation zählt«. Das heißt auch für Immobilien Bremen: viel, sehr viel Arbeit. Also, gehen wir es an!

Es grüßt herzlich  
**Susanne Kirchmann**  
Geschäftsführerin Immobilien Bremen



Bild: Martin Rospek



Bild: Nikolai Wolff

**Frauenförderung ist Unternehmenspolitik**  
IB und die paritätische Quote: Viel erreicht, noch viel zu tun

04

12



Bild: Nikolai Wolff

30



## Inhalt

- 04 Frauenförderung ist Unternehmenspolitik**  
IB und die paritätische Quote: Viel erreicht, noch viel zu tun
- 12 Präzision pur**  
Berufsschule GAV termintreu fertig
- 18 Ein Leuchtturm für Gröpelingen**  
OS Ohlenhof strahlt in den Stadtteil
- 20 Lernen, spielen, Spaß haben**  
KuFZ Fahrer Flur: Grundstein für Vegesacker Bildungscampus gelegt
- 22 Legos, Küche und Musik**  
Was die neue OS an der Hermannsburg so unverwechselbar macht
- 24 Kunst statt blauer Dunst**  
IB bahnt Vertrag im Tabakquartier an
- 25 Team V, übernehmen Sie!**  
Erbensuche von Manila bis Brüssel
- 26 Hohe Decken, leuchtend grüne Böden**  
KiTa-Neubau Freiligrathstraße im GU-/GÜ-Verfahren realisiert
- 28 Photovoltaik in der Warteschleife**  
Lieferengpässe und Fachkräftemangel
- 30 Von der Fabrik in die Nase**  
EVZ sorgt für Corona-Schnelltests
- 31 Feine Farbe für die Rathausfenster**  
Diffiziler Job am UNESCO-Welterbe
- 32 Einblicke Ausblicke**  
Impressum

# Frauenförderung ist Unternehmenspolitik

Was Immobilien Bremen für die Realisierung der paritätischen Quote tut

Mehr Frauen in Führungspositionen - ein Ziel, das bei Immobilien Bremen in allen Abteilungen angestrebt wird.

Bild: Nikolai Wolff







**Fest in weiblicher Hand:  
Im IB-Team Personal liegt die  
Frauenquote bei 85 Prozent.**

Bild: Nikolai Wolff

**A**uf dem Papier ist alles klar: »Zur Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern werden Frauen im bremischen öffentlichen Dienst ... gefördert.« So steht es gleich im ersten Absatz des Gesetzes zur Gleichstellung von Frau und Mann im öffentlichen Dienst des Landes Bremen (LGG), das am 20. November 1990 von der Bürgerschaft verabschiedet worden ist. Und weiter heißt es sinngemäß, dass Frauen bei Einstellungen vorrangig zu berücksichtigen sind, sofern ihre Qualifikation der ihrer männlichen Mitbewerber entspricht.

Eine deutliche Ansage also, an deren Realisierung hin zur allgemein gewünschten paritätischen Quote bei der Beschäftigung von Männern und Frauen in der Freien Hansestadt Bremen seither intensiv gearbeitet wird. Auch bei Immobilien Bremen (IB). Hier setzte sich die Gesamtbelegschaft am 31. Dezember 2021 aus 482 Frauen und 402 Männern zusammen. Beschäftigt waren somit 54,5 Prozent Mitarbeiterinnen und 45,5 Prozent Mitarbeiter. Ein offenkundiges Ungleichgewicht also, für das es

jedoch eine ganz einfache Erklärung gibt. Denn im Reinigungsdienst des Unternehmens waren am Stichtag nur 15 Männer, aber 292 Frauen beschäftigt, was einer Quote von 95,1 Prozent entsprach.

Pari dagegen das Geschlechterverhältnis im Bereich Verwaltung: Bei 178 Frauen und 177 Männern herrscht nahezu Gleichstand – und wiederum doch nicht. Die Ursache liegt im sehr technisch ausgerichteten Aufgabenspektrum von Immobilien Bremen mit den Tätigkeitsfeldern Architektur, Bauingenieurwesen oder technische Gebäudeausrüstung. Berufe, die in der Regel ein Studium in den sogenannten MINT-Fächern (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft, Technik) erfordern, für das sich aber nach wie vor eher Männer entscheiden.

Die Folge: 2021 waren in den entsprechenden IB-Abteilungen 131 Männer, aber nur 83 Frauen beschäftigt. Und daran wird sich im Sinne des LGG nur auf lange Sicht etwas ändern können. Denn die Auswahl zwischen männlichen und weiblichen Bewerbenden ist bei der Besetzung von freien Stellen oftmals nicht gegeben. Hinzu kommt der ohnehin bestehende Fachkräftemangel.

Der beispielhafte Blick auf die Abteilung Bestandsmanagement zeigt das Dilemma auf: Hier wird momentan nur ein Team von einer Frau geleitet, in der Projektsteuerung gibt es überhaupt keine Teamleiterin. »Es ist mein erklärtes Ziel, dieses Ungleichgewicht abzubauen und Frauen

## Zahlen und Fakten: Frauen im öffentlichen Dienst Bremens 2020



**29.308**

Beschäftigte gesamt im öffentlichen Dienst

**61,2 %**

beträgt der Frauenanteil in den Ausgliederungen (Hochschulen, Eigenbetriebe, Anstalten, Stiftungen etc.)

**58,4 %**

beträgt der Frauenanteil in der Kernverwaltung (Ressorts, Dienststellen)

» Mehr Frauen in Führungspositionen – das soll das zweite Führungspositionen-Gesetz (FüPoG II) erreichen, das im August 2021 in Kraft trat. Börsennotierte und paritätisch mitbestimmte Unternehmen mit mehr als 2.000 Beschäftigten und mehr als drei Vorständen müssen künftig bei der Nachbesetzung von Spitzenposten sicherstellen, dass mindestens eine Frau im Vorstand vertreten ist. Da das Gesetz nur für größere Unternehmen gilt, sind im Land Bremen nur wenige davon betroffen. Aber: Das Gesetz sensibilisiert für das Thema Frauen in Führung. Gerade für Bremen ist das wichtig: Im März 2021 hatten nur 22 Prozent der Unternehmen in Bremen ihre Führungspositionen mit Frauen besetzt. Damit ist Bremen im Ländervergleich das Schlusslicht. «

**Bremische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau (»Das hat das Jahr 2021 für Frauen im Land Bremen gebracht«)**

Von den Gesamtangestellten sind

**2.109**

Beschäftigte in leitender Position

**54,0 %**

beträgt der Frauenanteil in den Ausgliederungen (Hochschulen, Eigenbetriebe, Anstalten, Stiftungen etc.)

**46,7 %**

beträgt der Frauenanteil in der Kernverwaltung (Ressorts, Dienststellen)

Von den Gesamtangestellten sind

**3.600**

Beschäftigte an der Uni Bremen

**64,0 %**

Frauen in der Verwaltung

**42,0 %**

wissenschaftliche Mitarbeiterinnen

**31,0 %**

Professorinnen





» Nichtsdestotrotz musste ich mir in der Anfangszeit als Führungskraft etwas für mich beweisen, ich musste »performen«, um auch eventuellen Kritikern zu zeigen, dass ich das sehr wohl kann und es ein völlig gerechtfertigter Karriereschritt ist. «

Tanja Fieberg, IB-Abteilungsleiterin  
Grundstücksverkehr

Bild: privat

» Wir wollen für Bremen und Bremerhaven die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf, gleiche Löhne für gleichwertige Arbeit, geschlechtergerecht besetzte Führungspositionen und die Aufwertung jener Berufe und Arbeitsbereiche, in denen überwiegend Frauen beschäftigt sind, wie beispielsweise Pflegeberufe und Erzieher\*innen. «

Vereinbarung zur Zusammenarbeit in einer Regierungskoalition für die 20. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft 2019-2023

» Ich merke, dass jüngere männliche Kollegen anders denken als ältere Kollegen – mit einem modernen Selbstverständnis von zum Beispiel Familie, Familienbetreuung et cetera. Die Generation, die mit mir ins Berufsleben gestartet ist, hatte da manchmal noch andere Bilder. «

Kerstin Brockmüller, IB-Abteilungsleiterin  
Projektsteuerung

Bild: Immobilien Bremen



zu motivieren, sich für diese Positionen zu bewerben«, betont IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann und schließt den Hausmeisterdienst in ihre Analyse ein: »Dass die Bezirksleiter in dieser Abteilung ausschließlich Männer sind, würde ich gern ändern, sofern es Frauen gibt, die über eine vergleichbare Qualifikation verfügen.«

Besonders im Hausmeisterdienst lässt sich deutlich ablesen, wie verzwickelt es sein kann, den Vorgaben des LGG zu entsprechen. Hier waren 2021 nämlich 210 Männer, aber lediglich 12 Frauen tätig. Quotenverteilung: 94,6 zu 5,4 Prozent. Doch auch hier liegen die Gründe auf der Hand. Denn der Hausmeister:innen-Job ist häufig an eine abgeschlossene Ausbildung in einem Handwerk geknüpft, zum Beispiel als Installateur:in, Tischler:in oder Elektriker:in. Voraussetzungen, die nur wenige Frauen erfüllen, was sich jedoch etwa mithilfe interner Qualifizierungsmaßnahmen für Beschäftigte aus dem Reinigungsdienst ändern ließe. Susanne Kirchmann ist nicht abgeneigt, derartige Angebote zu unter-

stützen, weiß aber auch um die Schwierigkeiten: »Viele Frauen aus dieser Abteilung arbeiten in Teilzeit, weil Büro- oder Schulgebäude nur zu bestimmten Zeiten gereinigt werden können. Oder weil sie die Teilzeit mit 15 bis 20 Arbeitsstunden in der Woche aus familiären Gründen wählen. Da wird es dann schwierig, eine Qualifizierung zu realisieren.«

Entsprechende Überlegungen haben bereits begonnen, verfolgt Immobilien Bremen doch das grundsätzliche Ziel, die für Frauen bestehenden Nachteile zu beseitigen und Benachteiligungen jeglicher Art entgegenzuwirken. Angestrebt wird auch, Frauen und Männern die ihrer Qualifikation entsprechenden gleichen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Mittel zum Zweck ist der auf langfristige Wirkung ausgerichtete Frauenförderplan, dessen aktualisierte Fassung bis 2024 für das Haus verbindlich ist.

Zu den darin definierten Grundsätzen gehört die Feststellung: »Frauenförderung ist Unternehmenspolitik, denn Chancengleichheit erhöht die Motivation, das Engagement und die Kompetenz.« Und weiter heißt es: »Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer wird gefördert, die Arbeit der Frauenbeauftragten ... von den Führungskräften in jeder Hinsicht unterstützt.«

Wie das mit Blick auf die Personalentwicklung in der Praxis umgesetzt wird, lässt sich den Berichten der IB-Geschäftsführung entnehmen,

Carmen Hirschbach,  
Team Organisations-  
entwicklung

Bild: Nikolai Wolff



die dem Verwaltungsrat regelmäßig vorgelegt werden. Zu den erklärten Zielen gehört es demnach, den Frauenanteil »auf der Teamleitungsebene durch gezielte Ansprache potenzieller Bewerberinnen (intern/extern)« zu steigern. Zudem sollen – siehe oben – »geeignete Interessentinnen aus dem Reinigungsbereich durch Förderung und Hilfestellung sowie Qualifizierungsmaßnahmen für die Ebene der Hilfshausmeisterfunktion und anderer Verwaltungsbereiche« gewonnen werden.

Darüber hinaus hebt der Bericht für das Jahr 2020 eine Reihe konkreter Maßnahmen hervor, um für die Beschäftigten von Immobilien Bremen familienfreundliche Rahmenbedingungen zu schaffen. So werden alle Stellen als grundsätzlich teilzeitgeeignet kommuniziert und Anträge auf Teilzeitarbeit oder Stundenreduzierung wohlwollend und – sofern realisierbar – positiv beschieden. Auch die neue Dienstvereinbarung »mobile Arbeit« fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und schafft eine weitergehende Flexibilisierung gerade auch für die weiblichen Beschäftigten. ◀



**Susanne Ischen**

Diplom-Bauingenieurin, seit 20 Jahren bei der IB/GBI, 1992 in die IG Metall eingetreten, nun seit Jahren bei ver.di; Mutter von zwei erwachsenen Kindern, sozial- und gesellschaftskritisch, lokal und frauen-/familienpolitisch engagiert; lebt seit Jahren vegetarisch; hat das Auto als Beitrag zum Klimaschutz abgeschafft, fährt stattdessen Fahrrad oder Bus und Bahn



Bild: Nikolai Wolff

## » Frauen zur Führung ermutigen «

**Für eine Unternehmenskultur ohne Vorurteile:  
Interview mit Susanne Ischen, IB-Frauenbeauftragte**

**F**rau Ischen, die Frauenförderung soll dazu beitragen, eine dauerhafte Gleichstellung von Frauen und Männern zu erreichen. Das kann Immobilien Bremen in zwei Bereichen – bei der Reinigung und den Hausmeisterdiensten – bislang nicht realisieren. Dafür gibt es zwar nachvollziehbare Gründe, doch darf das weiterhin der Standard bleiben?

**Susanne Ischen** Keineswegs. Frauenförderung heißt ja nicht nur, die numerische Gleichstellung von Frauen und Männern zu erreichen, sondern auch eine Akzeptanz in der Geschlechtervielfalt zu etablieren, die im Unternehmen zur Normalität wird. Auch im Bereich der Hausmeisterdienste. Dass dort momentan nur 12 von insgesamt 210 Beschäftigten weiblich sind, offenbart in der Tat ein Missverhältnis. Es gilt also, Werbung für die Tätigkeit als Hausmeister:in zu machen und bei den Reinigungskräften das Interesse für eine Qualifizierung zu diesem Beruf zu wecken. Mittlerweile haben einige Frauen entsprechende Fortbildungsmaßnahmen absolviert und nehmen seither eine unterstützende Funktion im Hausmeisterdienst wahr. Wir sind also einen Schritt weitergekommen.

Nun muss man aber wissen, dass die Eingangsvoraussetzung für Hausmeister:innen bei Immobilien Bremen aus einer handwerklichen Ausbildung besteht. Die Hürden sind also hoch. Deshalb arbeite ich gemeinsam mit der zuständigen Abteilungsleitung daran, das Stellenprofil zu präzisieren und die Möglichkeiten für Einsteigerinnen hinsichtlich der Qualifizierung zu erweitern.

**Bewerben sich auch externe Frauen auf freie Stellen im Hausmeisterdienst?**

Durchaus. Vor Kurzem ist etwa eine ausgebildete Schornsteinfegerin eingestellt worden. Dagegen sind Bewerbungen von Tischlerinnen, Maurerinnen oder Elektrikerinnen eher selten, weshalb wir gegenwärtig erwägen, die Stellenausschreibungen entsprechend zu modifizie-

ren oder gezielt in Medien zu inserieren, die Frauen ansprechen. Eine neue Plattform bietet zum Beispiel »frauenseiten.bremen.de«, angesiedelt bei der Bremischen Zentralstelle die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau.

Parallel dazu bereiten wir eine Umfrage im Reinigungsdienst vor, um zu erfahren, ob weiterhin Interesse an einer Qualifizierung besteht. Darauf aufbauend könnte ein entsprechendes Programm entwickelt werden, möglicherweise gemeinsam mit dem Aus- und Fortbildungszentrum (AFZ). Zu klären wären dann natürlich die Rahmenbedingungen, beispielsweise die Bezahlung während der Maßnahme.

**Statistische Werte ergeben, dass Frauen 2,4-mal so viel unentgeltliche Arbeit in der Kinderbetreuung oder Pflege leisten wie Männer. Wie kann das Unternehmen auf diesem Gebiet unterstützend aktiv werden?**

Da gibt es mehrere Stellschrauben: Wir untersuchen Arbeitszeitmodelle, suchen nach Möglichkeiten für Frauen, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Welche Perspektiven können wir ihnen hinsichtlich ihrer beruflichen Karriere bieten? Über den Tag hinaus gesehen heißt das aber auch, eine Verbesserung der Situation der Männer anzustreben, damit sie – so gewünscht – zum Beispiel mehr Zeit mit ihren Kindern verbringen oder Aufgaben im Haushalt übernehmen können. Wenn wir Frauen fördern und ihnen mehr Möglichkeiten bieten, Beruf und Familie unter einen Hut zu bringen, fördern wir indirekt auch Männer!

Unser Unternehmen steht diesen Gedanken aufgeschlossen gegenüber. Ich kann gesellschaftliche Prozesse im Alleingang nicht beeinflussen. Aber ich kann mich als Frauenbeauftragte in die Personalentwicklungsplanung einschalten und daran mitwirken, wie sich ein Team oder eine Abteilung entwickeln. Dabei gilt es natürlich auch, Frauen Mut zu machen, sich für Führungspositionen zu bewerben.

**Nimmt man die reinen Zahlen – 54,5 Prozent Mitarbeiterinnen und 45,5 Prozent Mitarbeiter –, steht es hinsichtlich der Parität der Beschäftigten bei Immobilien Bremen gar nicht so schlecht, oder?**

Oberflächlich gesehen ja, aber da ist noch viel Luft nach oben. Obendrein reicht es nicht allein, viele Frauen zu beschäftigen, sondern wir müssen auch auf eine ausgewogene Gehaltsstruktur schauen. Darüber bin ich als Frauenbeauftragte im ständigen, offenen Gespräch mit unserer Personalabteilung, aber auch mit der Geschäftsführerin. Dabei geht es zum Beispiel um die Frage, ob die Team- und Abteilungsleitungen gleich eingruppiert sind, um auch auf diesem Gebiet eine Geschlechtergleichheit zu erreichen. Bedauerlicherweise sind gegenwärtig mehr männliche Teamleitungen zu verzeichnen, bei der Projektsteuerung sind es 100 Prozent. Dabei gibt es auch hier viele fähige Frauen, die diese Positionen übernehmen könnten.

Auf lange Sicht gesehen lässt sich einiges ändern, schon angesichts der absehbaren altersbedingten Abgänge. Es ist mein Ziel, Frauen durch gezieltes Coaching oder Mentoring darauf vorzubereiten, diese entstehenden Lücken zu schließen. Doch es geht nicht allein um die angesprochene numerische Gleichstellung, sondern auch darum, bestimmte Geschlechterklischees in den Führungsebenen abzubauen und Vorurteile zu bekämpfen.

**Letzte Frage: Wo steht Immobilien Bremen hinsichtlich der Gleichstellung von Frauen und Männern in – sagen wir – fünf Jahren?**

Meine Vorstellung ist, zu einer Unternehmenskultur ohne Vorurteile zu kommen und dass es normal ist, dass Frauen und Männer je nach Befähigung ihre Potenziale einbringen können – die Führungsebene eingeschlossen. Daran arbeiten wir gemeinsam im geschilderten Sinn. ◀

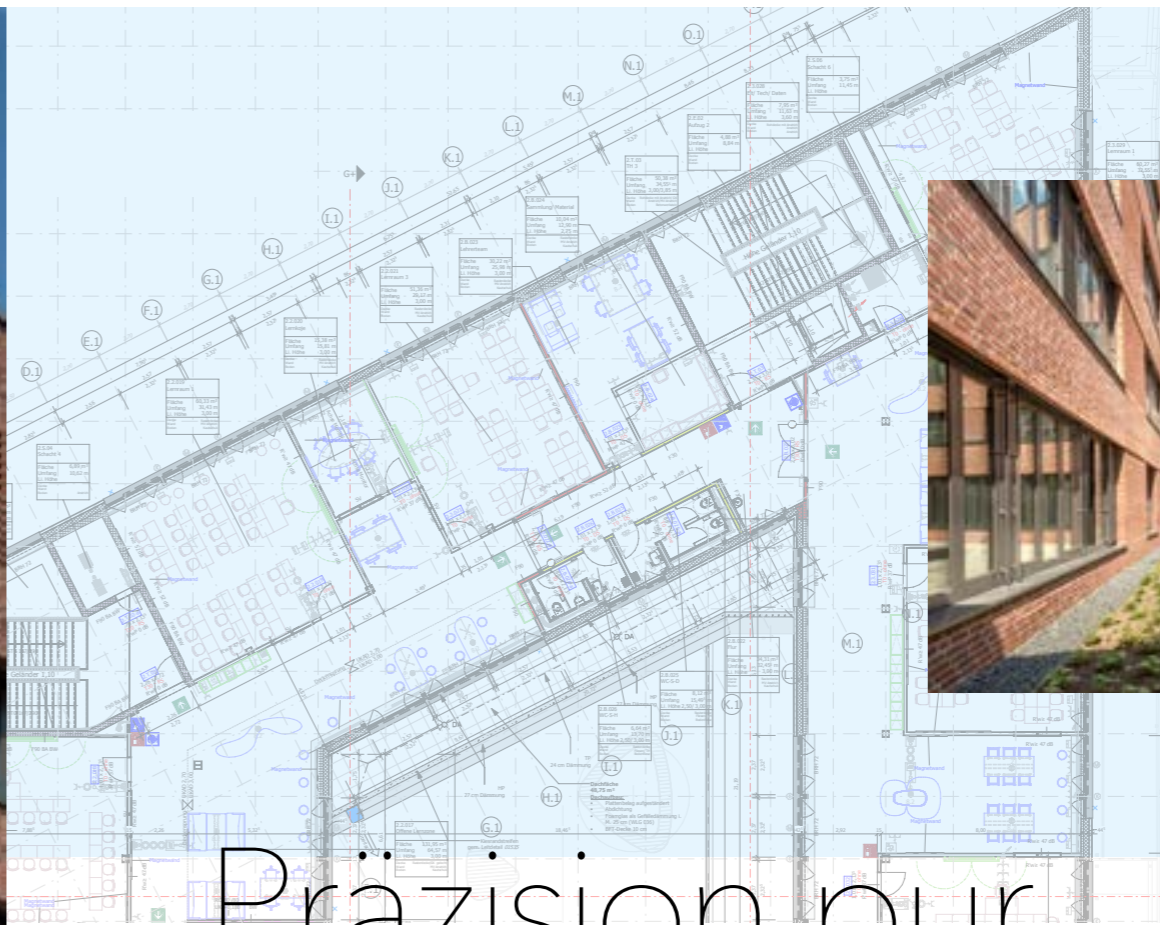


Blick nach oben: IB-Projektleiterin Roswitha Eckerle (links) und Fulden Dönmezer (Goldbeck Public Partner GmbH)

Bild: Nikolai Wolff



Bild: Nikolai Wolff



Insgesamt drei Bauminseln wurden im Innenhof des Gebäudekomplexes angelegt.

Bild: Nikolai Wolff



# Präzision pur

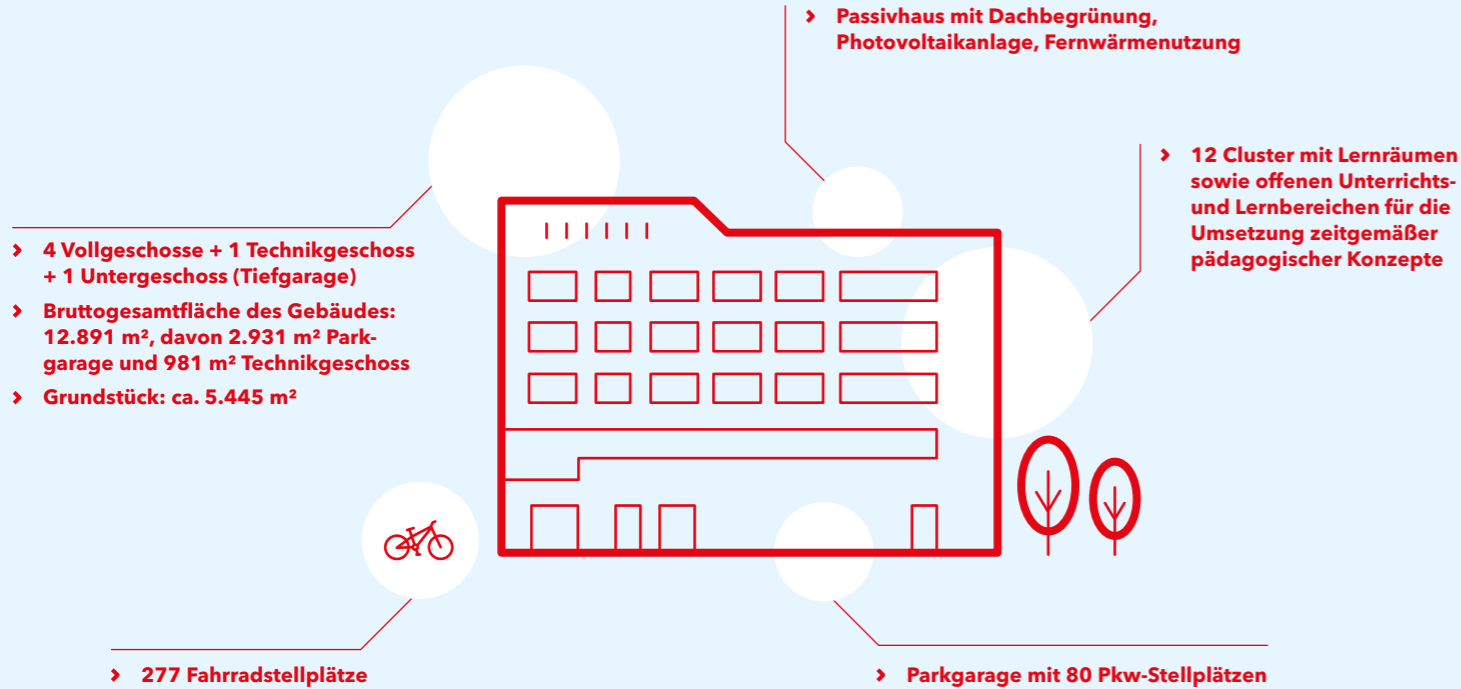
## Exaktes Timing: Neue Berufsschule in der Überseestadt punktgenau fertiggestellt

**T**ermin gehalten: Die neue Berufsschule für Großhandel, Außenhandel und Verkehr (BS GAV) steht zum Beginn des Schuljahres 2022/23 für den Unterricht zur Verfügung. 27 Monate nach Unterzeichnung des Vertrags über die Planung und Bauausführung zwischen Immobilien Bremen und der Goldbeck Projekt Partner GmbH ist das viergeschossige Gebäude schlüsselfertig übergeben worden. Trotz Corona, schlechtem Wetter und Lieferengpässen beim Material.

Eine bemerkenswerte Leistung in schwieriger Zeit, an der IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann schon beim Richtfest keine Zweifel hatte. »Dieses Projekt zeigt, dass ein ambitionierter Zeitplan nur einzuhalten ist, wenn alle an einem Strang ziehen. Hier schwingt in jeder Phase ein kooperativer, engagierter Geist mit, ist die Bereitschaft zu schnellen Entscheidungen, die von allen mitgetragen wurden, deutlich zu spüren«, erklärte sie am 15. Juli 2021.

50 Wochen später stehen die Erfolge der gemeinsamen Arbeit nach Entwürfen des Braunschweiger Büros Dohle+Lohse Architekten deutlich >





» Ich freue mich wahnsinnig über meine neue Fünf-Sterne-Schule! «

Katja Ollmann, Schulleiterin der BS GAV  
Bild: privat



Bild oben und Bild links: Nikolai Wolff

vor Augen. Es entstand ein Schulgebäude, konzipiert als Passivhausbau mit Photovoltaikanlage, das die Anforderungen an zeitgemäßen Unterricht erfüllt. Und über ein Ambiente verfügt, das angesichts großflächiger Fenster, grauer Kautschukböden und weißer Wände schlicht, aber gerade deshalb elegant wirkt.

Rundgang durch den 2. Stock, wo künftig angehende Speditionskaufleute unterrichtet werden. Hier wie im gesamten Haus lassen bodentiefe Glasflächen Durchblicke aus den Klassenzimmern in die großzügig bemessenen Flure zu. Neben klassischen Unterrichtsräumen, wo rote Stühle und weiße Tische domi-

nieren und elektronische Tafeln vom Abschied aus der Kreidezeit zeugen, wurden Flächen für Austausch und Gruppenarbeit sowie Rückzugsbereiche für konzentriertes Lernen eingeplant. Auf den Fluren ermöglichen Sitznischen mit hohen Lehnen intensives Arbeiten im kleinen Kreis, grün-blaue Polsterbänke und chromblitzende Wasserspender laden ein zur kommunikativen Pause danach. So geht Schule heute.

Über eines von drei Treppenhäusern führt der Weg hinauf ins nächste Stockwerk. Die Aussicht ist fantastisch, hier die Domtürme, dort die Roland-Mühle, da die Waller Wohnquartiere, in Gegenrichtung die Überseestadt. Da heißt es im Unterricht, die Konzentration bewahren und sich nicht ablenken lassen... >



**Zuständigkeiten**

- Projektleitung:  
Roswitha Eckerle (Immobilien Bremen)
- Projektsteuerung und wirtschaftliche Beratung:  
Andre Weidemann, Tim Heinemann (PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH)
- Projektsteuerung und technische Beratung:  
Nico Rott (Arcadis Germany GmbH)
- Privater Partner:  
Goldbeck Public Partner GmbH  
Simon Holkenbrink (Projektmanager)
- Architektur/Entwurf:  
Dohle+Lohse Architekten GmbH
- Außenanlagen:  
nsp landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbH

**Projekthintergrund**

Am 3. Juli 2018 beschloss der Senat der Freien Hansestadt Bremen, den Neubau der Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr in einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) als Inhabermodell zu realisieren. Zur Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens sowie für das Projektcontrolling hat IB ein erfahrenes Beraterteam eingebunden. Die »PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH« fungierte dabei als zentraler Auftragnehmer und war im Unterauftrag mit der technischen und rechtlichen Beratung betraut. Nach Durchführung des EU-weiten Vergabeverfahrens wurde am 25. März 2020 der Vertrag mit dem Bielefelder Unternehmen Goldbeck geschlossen.

Die Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Sondervermögen Immobilien und Technik, vertreten durch Immobilien Bremen) ist Eigentümerin des Neubaus. Der private Partner Goldbeck übernahm Planung, Bau und Zwischenfinanzierung und ist nach Fertigstellung 25 Jahre für den technischen Betrieb und die Instandhaltung zuständig.

Das als Ersatzbau für den bisherigen Schulstandort an der Ellmersstraße errichtete Gebäude mit der roten Ziegelfassade verfügt über eine Bruttogesamtfläche von circa 13.000 Quadratmetern. Die Baukosten belaufen sich auf rund 33 Millionen Euro.



Bauleiter Roland Schäperklaus (Goldbeck) neben der Tafel aus Sandstein, die im Innenhof an die kurze Bauzeit erinnert.

Bild: Fabio Cecere



Prächtige Ausblicke (hier auf die Roland-Mühle) – da heißt es, nicht die Konzentration auf den Unterricht zu verlieren!

Bild: Fabio Cecere



» Nach gut zwei Jahren konstruktiver Kooperation und großartigem Engagement aller Projektbeteiligten sind wir gemeinsam stolz auf das qualitätsvolle Ergebnis und freuen uns, dass die BS GAV das Schuljahr 2022/23 im neuen Gebäude an der Nordstraße beginnen kann. «

Roswitha Eckerle, IB-Projektsteuerung  
Bild: Immobilien Bremen



Hell, einladend,  
gemütlich –  
so lässt es sich  
lernen.

Bild: Nikolai Wolff



Aufgang zum Eingang  
der BS GAV

Bild: Nikolai Wolff



Ein großer Moment: Christian  
Hense (Goldbeck Public Partner  
GmbH) und IB-Geschäftsführerin  
Susanne Kirchmann (rechts)  
bei der Schlüsselübergabe an  
Schulleiterin Katja Ollmann

Bild: Nikolai Wolff

Der Blick nach unten fällt auf die Schienen der Straßenbahnlinie 3. Die direkte Anbindung des Baugrundstücks an den öffentlichen Personennahverkehr stellte ein gewichtiges Argument für die Auswahl des neuen GAV-Standortes dar. Denn die Einrichtung wird von zahlreichen Schüler:innen aus dem Umland besucht, die per Regionalbus oder -bahn nach Bremen kommen. Und wer das Fahrrad nimmt, wird sich über die 277 Stellplätze am Gebäude freuen.

Zurück ins weitläufige Foyer, das als Aula genutzt werden kann und über Eingänge an der Nordstraße und am Waller Stieg erschlossen wird. Von hier aus weitet sich der Blick in den Innenhof mit den drei Bauminseln und der quadratischen Tafel aus Sandstein, die der öffentlich-private Partner Goldbeck spendiert hat. »Anno 2020–2022« ist darauf zu lesen – zur Erinnerung an eine bemerkenswert kurze Bauzeit, die im guten Einvernehmen aller Beteiligten verlaufen ist. Und zwar von der Tiefgarage mit 80 Stellplätzen bis hinauf aufs ökologisch verantwortungsvoll begrünte Dach. ◀



Der Innenhof lädt  
zur Entspannung  
während der Schul-  
pausen ein.

Bild: Nikolai Wolff



# Ein Leuchtturm für Gröpelingen

**Warum die neue Schule am Ohlenhof so wichtig für den Stadtteil ist**

**B**remerhaven hat den schlanken Simon-Loschen-Leuchtturm aus Backstein, Ostfriesland das knubbelige, rot-gelb geringelte Türmchen in Pilsum. Und Gröpelingen? Hat mit der neuen Oberschule und Sporthalle Ohlenhof »einen wahren Leuchtturm in der Bildungslandschaft Bremens.« Die damalige Bildungsministerin Dr. Claudia Bogedan wählte dieses sprachliche Bild, als sie im Mai 2019 den ersten Spatenstich für den Neubau ausführte. Drei Jahre später freute sich ihre Amtsnachfolgerin Sascha Karolin Aulepp sichtlich über das Ergebnis. »Es ist eine ganz, ganz tolle Schule geworden«, lobte sie bei der Eröffnung. »Das hat sich richtig gelohnt!«

Denn von diesem »Leuchtturm« geht ein deutliches Signal aus: Kindern und Jugendlichen in Gröpelingen, wo fast 43 Prozent der Einwohner:innen einen Migrationshintergrund haben, gute Bildungschancen und somit bessere Startvoraussetzungen zu ermöglichen. Und das sei in einem Stadtteil, in dem der Anteil von Kindern und Jugendlichen mit gut 18 Prozent überdurchschnittlich hoch ist, besonders wichtig, betonte die Senatorin: »Darum war es gut und richtig, darauf zu bestehen, dass diese Schule gebaut wird.«

Bevor der nach Plänen des Berliner Architekturbüros Alten Architekten GmbH realisierte »Leuchtturm« in die Höhe wachsen konnte, ging es allerdings tief hinab. Denn der Baugrund erwies sich nach Auswertung entsprechender Gutachten als nicht ausreichend tragfähig. Doch die Leute vom Bau wussten Rat: Um den neuen Gebäuden sicheren Halt zu verschaffen, ließen sie bis zu sechs Meter tiefe Löcher in die Erde bohren und mit Beton verfüllen. 1.055 dieser Pfosten wurden versenkt und bilden seither die solide Basis für die Bodenplatten.

Darauf entstand ein circa 7.000 Quadratmeter großes Ensemble mitsamt Sporthalle in Wettkampfgroße; Gründächer sowie Photovoltaikvorbereitung auf den nicht begrünteten Dachflächen (etwa das 960 Quadratmeter große Sporthalldach) und eine Regenrückhalteanlage inklusive. Ein Komplex, der exzellente räumliche Voraussetzungen für die Umsetzung eines modernen pädagogischen Konzepts bietet. Rund 520 Schüler:innen können in 24 Klassen der Jahrgänge fünf bis zehn vierzünftig am Standort unterrichtet werden.

Der einladende Neubau überzeugt durch helle Räume mit modernster Ausstattung und Technik. »Jetzt hat Gröpelingen die neueste und coolste Schule der Stadt«, urteilte der Weser-Kurier in seiner Ausgabe vom 7. Mai. Stimmt: Viel freie Fläche, eine weitläufig wirkende Raumanordnung und eine architektonische Konzeption, die Flure zu Lernzonen und Orten der Begegnung aufwertet. Großformatige Fenster in der Fassade oder in den Türen

**Links das Schulgebäude, rechts die Sporthalle, davor großzügige Außenflächen: Das Ensemble am Ohlenhof überzeugt auch durch seine Raumanordnung.**

Bild: Fabio Cecere



zu den Klassenräumen lassen viel Licht in die Innenräume und weiten ebenso wie die drei Innenhöfe den Blick.

Das Passivhaus (Bauleitung: Büro Campe Janda Architekten BDA, Bremen) ist barrierefrei und mit modernster Technik ausgestattet. Dazu gehören digitale Vertretungspläne ebenso wie eine Mikrofonanlage oder die dem neuesten Stand entsprechende Veranstaltungstechnik. Die neue Schule bietet zudem Werkräume und eine Lehrküche sowie einen Naturwissenschaftstrakt mit großen Fensterfronten für die Präsentation von Terrarien und Aquarien. Gleich vor der Tür beginnt eine attraktiv gestaltete Grünanlage mit Spielgeräten, die auch von den Kindern aus dem Stadtteil genutzt werden können.

Rund 24 Millionen Euro standen Immobilien Bremen für die Realisierung des Projektes zur Verfügung. Es hätte leicht noch mehr sein können, haben sich doch die Preise am Bau in jüngerer Vergangenheit nahezu explosionsartig entwickelt. Doch dank der Umsicht aller Beteiligten waren die Bestandteile für die Holz-Aluminium-Fassade noch vor der Pandemie und der sich abzeichnenden Ukraine-Krise ausgeschrieben und eingekauft worden. Rare Materialien, die mittlerweile deutlich kostspieliger sind, wenn man sie überhaupt bekommt: Aluminium wegen seiner energieintensiven Herstellung und Lärchenholz angesichts der aktuellen Preisentwicklung am Weltmarkt. ◀

**Ob Flure oder Sporthalle - helle Farben und viel Licht, wohin man schaut.**

Bilder: Fabio Cecere



**Orientierung leicht gemacht: Die drei Treppenhäuser weisen unterschiedliche Farbkonzepte auf.**

Bild: Fabio Cecere



# Lernen, spielen, Spaß haben

Zwei Geschosse,  
zwei Dächer flach,  
eines geneigt:  
Visualisierung der  
neuen Einrichtung  
Bild: architektur + design pieper



## Grundstein für das KuFZ Fährer Flur gelegt: Erster Schritt zum neuen Bildungscampus



Grundsteinlegung  
am 2. März 2022  
mit Senatorin  
Sascha Aulepp  
Bild: Fabio Cecere

» Auch wenn in den letzten Jahren so viele zusätzliche Kitaplätze wie noch nie geschaffen wurden, müssen wir die Ärmel hochgekrempt lassen. «

Sascha Karolin Aulepp, Senatorin für Kinder und Bildung, bei der Grundsteinlegung  
Bild: Senatspressestelle



**A**llein auf weiter Flur? Von wegen! Schon im Februar nächsten Jahres sollen hier bis zu 100 Mädchen und Jungen lernen, spielen und Spaß haben. Im Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Fährer Flur in Vegesack. Viel Freiraum für Kreativität und Gemeinschaft, dazu ansprechende Gruppen- und Bewegungsräume sowie ein rund 3.800 Quadratmeter großes Außenspielgelände – die Ehrengäste bei der Grundsteinlegung Anfang März zeigten sich sichtlich angetan.

Das Kinder- und Familienzentrum bildet die Basis für den künftigen »Bildungscampus 0–10«; ein schlüssig durchdachtes Ensemble, zu dem der vorgesehene Neubau der Grundschule und die sanierte denkmalgeschützte Turnhalle gehören werden, und das im letzten Schritt durch eine zwischen KuFZ und Schule geplante Mensa ergänzt wird. Aufgrund dieser Konzeption werde es möglich, »Angebote für Kinder und ihre Familien im Stadtteil in Bildungslandschaften zu vernetzen«, betonte Kinder- und Bildungsministerin Sascha Karolin Aulepp. »Auch dafür legen wir am künftigen Bildungscampus Fährer Flur einen Grundstein.«

Nach Plänen des Büros architektur + design pieper GmbH entsteht auf einer bisher als Bolzplatz genutzten Fläche ein zweigeschossiger Massivbau mit einer Nutzfläche von circa 1.360 Quadratmetern. Im Erdgeschoss sind zwei Gruppenräume für jeweils zehn Kinder unter drei

Jahren vorgesehen, im Obergeschoss ist Platz für weitere vier Gruppenräume für jeweils 20 Kinder über drei Jahren. Hinzu kommen Ruhe-, Differenzierungs-, Bewegungs- und Personalräume, Räume für die Frühförderung und Familienberatung sowie WC-Anlagen, Büros und eine Kochküche mit den entsprechenden Nebenräumen.

Das als Passivhaus konzipierte Gebäude, das Immobilien Bremen im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung errichtet, erhält ein zum Teil flaches und geneigtes Dach, auf dem eine Photovoltaikanlage installiert wird. Vorgesehen sind zudem barrierefreie, ebenerdige Zugänge und eine Aufzugsanlage. Die Kosten liegen bei circa 5,1 Millionen Euro. ◀

Ein schlüssig durchdachtes  
Ensemble: Das neue KuFZ  
wurde zwischen Grundschule  
und Turnhalle angesiedelt.  
Bild: architektur + design pieper





# Legos, Küche und Musik

## Was die neue Oberschule an der Hermannsburg so besonders macht

**E**ine Aula für den ganzen Stadtteil. Ein Legoraum zum Experimentieren mit Robotics-Steinen. Ein Rhythmikraum für Bewegungstherapie. Eine Lehrküche mit 16 Plätzen. Ein Musikraum, der zugleich ein Aufnahmestudio ist. Wer durch die neue Oberschule an der Hermannsburg in Huchting streift, kommt aus dem Staunen nicht heraus. Denn Klassenräume sucht man hier vergebens, sie sind weiterhin in den Pavillons des alten Bestandsgebäudes angesiedelt.

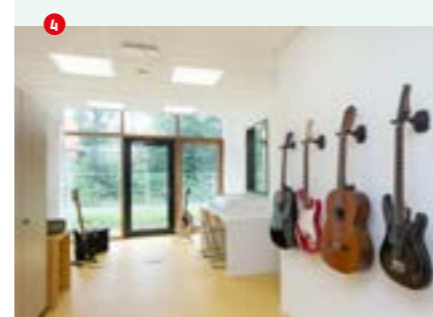
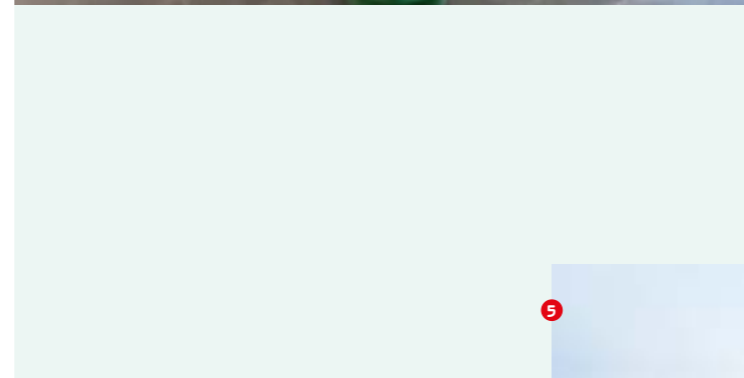
Was also bietet der nach Plänen der Architektengruppe tsj (Tönies + Schroeter + Jansen – Hauptsitz Lübeck) in Regie von Immobilien Bremen errichtete Neubau? Kurz gesagt: alle wichtigen Anlaufstellen, die für einen reibungslosen Schulbetrieb erforderlich sind. Etwa die Räume für die Schulleitung und die Verwaltung, außerdem Arbeits- und Ruheplätze für das Lehrer:innen-Kollegium. Dazu Fachräume für Naturwissenschaften und Musikpädagogik sowie die 450 Quadratmeter große Einfeld-Turnhalle und die zentral gelegene Mensa, die sich in eine Aula verwandeln lässt und auch für öffentliche Veranstaltungen nutzbar ist.

Ein multiplexes Gebäude im Passivhausstandard also, zeitgemäß ausgestattet mit LED-Lampen, elektronischen Tafeln, einer auf zukünftige Anforderungen ausgerichteten IT-Verkabelung und aktueller Eventtechnik in der Aula. Mit hohen Fenster-

flächen und begrünem Flachdach, schwellenlos, barrierefrei und mit einem Aufzug, der die beiden oberen Etagen des Stahlbetonskelettbbaus erschließt.

Mittendrin: Die über zwei Stockwerke angelegte Mensa, in der bis zu 130 Schüler:innen zeitgleich essen können. Neben den drei Fachräumen für den Unterricht in Chemie, Biologie und Physik stehen zwei Werkräume und ein Computerraum zur Verfügung. Direkt übereinander sind der große Musikraum sowie die Lehrküche angeordnet. Dem Musikraum wurden vier Proberäume angegliedert, zwei können dank installierter Mischpulte als Aufnahmestudios für Musik- oder Podcast-Produktionen genutzt werden.

Eine weitere Besonderheit: Im eigens für das Legosystem »Lego Robotics« ausgestatteten Experimentierraum können zum Beispiel Grundfähigkeiten im Programmieren erlernt werden. Und der Rhythmikraum ist für die bewegungstherapeutische Arbeit mit Kindern und Jugendlichen vorgesehen, die speziellen Förderbedarf aufweisen. Aus dem Rahmen fällt auch die Lehrküche, die nicht



» Dies ist ein Leuchtturm der allgemeinen Bildung in Bremen. «

Beiratssprecher Falko Bries (SPD) im Weser-Kurier vom 20. Dezember 2021

Bild: privat

**Keine Schule wie viele andere: Die OS an der Hermannsburg bietet viel Platz für Bewegung während der Pausen (1), einen Experimentierraum mit Lego Robotics (2), eine Lehrküche, die Einblicke von Passant:innen erlaubt (3), einen großen Musikraum mit angeschlossenen Studios (4) und eine Architektur, die alle Blicke auf sich zieht (5).**

Bilder: www.kasperjensen.com

nur während des Unterrichts, sondern auch von Gruppen aus dem Stadtteil genutzt werden kann.

Bei der Auswahl der konstruktiven Baustoffe standen Kriterien der Nachhaltigkeit obenan. Zum Zuge kamen vorwiegend natürliche Materialien aus Holz, Ziegel, mineralische Rohstoffe und recyclefähiges Aluminium. Und die Haustechnik entspricht aktuellsten Standards, was den Einsatz erneuerbarer Energie bei der Wärmeversorgung ebenso einschließt wie die Kraft-Wärme-Kopplung gemäß EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) oder ein hybrides Lüftungskonzept mit Anlagen zur Wärmerückgewinnung. Wärmeversorgung und Lüftung sind weitgehend automatisiert. So wird der CO<sub>2</sub>-Gehalt der Raumluft über Sensoren erfasst und dann die Frischluftzufuhr entsprechend gesteuert.

Der Neubau, der über eine Bruttogeschossfläche von knapp 5.835 Quadratmetern verfügt, ersetzt das Anfang der 1970er-Jahre errichtete Hauptgebäude, das 2013 mitsamt der Turnhalle wegen Tragwerksschäden für den Betrieb gesperrt und im Sommer 2017 abgerissen worden war. Für den Übergang wurde eine Mobilbauanlage errichtet. Der erste Spatenstich für den Neubau fand am 30. April 2019 statt, kurz vor Weihnachten 2021 konnte Immobilien Bremen das Gebäude an die Senatorin für Kinder und Bildung übergeben. Die Projektkosten lagen bei knapp 14 Millionen Euro. «



# Kunst statt blauer Dunst

Immobilien Bremen schließt Nutzungsvertrag im Woltmershauser Tabakquartier ab

Die lang gestreckten Hallen der ehemaligen Zigarettenfabrik bieten viel Raum für neue Nutzung. Etwa für Ateliers und Probenräume.

Bild: Justus Grosse



Michael Trense,  
IB-Teamleiter  
Anmietung und  
Immobilienentwicklung  
Bild: privat



**L**eipzig hat die alte Baumwollspinnerei, in Berlin ist der Lichtenberger Kiez angesagt. Und in Bremen entwickelt sich das Tabakquartier in Woltmershausen zum Mittelpunkt der kulturellen Szene. Konzerte, Theater, Bildende Kunst – in der einst größten Tabakfabrik Europas werden zwar schon seit 1984 keine Zigaretten mehr gedreht. Dafür drehen Musiker, Maler oder Bildhauer hier bald so richtig auf.

Die Grundlagen dafür legte Immobilien Bremen durch den Abschluss eines entsprechenden Nutzungsvertrags mit

dem Projektentwickler Justus Grosse. Im Auftrag des Senators für Finanzen und des Senators für Kultur wurden in der ehemaligen, rund 20.000 Quadratmeter großen und unter Denkmalschutz stehenden »Fabrik« Räumlichkeiten für zunächst 15 Jahre angemietet. Dabei handelt es sich um eine Fläche von knapp 10.000 Quadratmetern für ein Zentrum der Freien Kulturszene, mehrere bremische Bildungseinrichtungen, einen Coworking-Bereich und weitere Nutzer:innen.

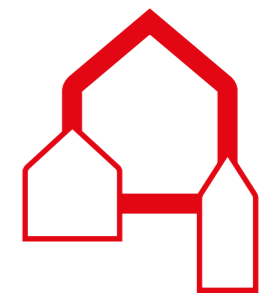
Die Abteilung Grundstücksverkehr mit ihrem Team Anmietung & Immobilien-

entwicklung um Michael Trense konnte damit das zweite Großprojekt auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Martin Brinkmann AG erfolgreich begleiten. Im vergangenen Jahr war bereits ein Mietvertrag für die Bremer Philharmoniker ausverhandelt worden. Für das Orchester wurde in der früheren Halle 1 ein Übungsraum mit bis zu 380 Sitzplätzen eingerichtet, die andere Hälfte des riesigen Gebäudes wird vom Boulevardtheater Bremen genutzt.

In direkter Nachbarschaft wird nun das Zentrum für Kunst entstehen. Vorgelesen sind multifunktionale Räume für bildende Künstler:innen, Musiker:innen, Tänzer:innen, Schauspieler:innen und andere Akteur:innen der Freien Szene, die ihnen zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Dazu gehören auch Ateliers, für deren Nutzung sich Künstler:innen bewerben können. Weitere Flächen sind für das Aus- und Fortbildungszentrum (AFZ), die Hochschule für öffentliche Verwaltung, Coworking-Bereiche und Unternehmen aus dem Bereich Digitalisierung vorgesehen.

Die darüber hinaus in der »Fabrik« zur freien Verfügung stehende 10.000 Quadratmeter große Fläche hat das Bremer Unternehmen Dataport angemietet. Mit dem IT-Dienstleister für die öffentliche Verwaltung wurde eine enge Zusammenarbeit vereinbart. ◀

# Team V, übernehmen Sie!



## Auf der Suche nach den Erben: Die Abteilung Grundstücksverkehr recherchiert

Mitarbeit: Oliver Kliebisch, Team Vermarktung

**D**ie Spur führt nach Manila. Hört sich nach Thriller an, nach Spionage und Detektiven. Tatsächlich spielte sich dieser Krimi bei Immobilien Bremen ab. Und statt Philip Marlowe oder Sam Spade ermittelte das Team Vermarktung der Abteilung Grundstücksverkehr. Gesuchte Zielperson: ein Nachkomme der Eheleute Meiersen (Name von der Redaktion geändert), die um 1900 einen Gewerbebetrieb im Bremer Stephaniviertel führten.

Ihr Betrieb ist längst aufgelöst, das dazugehörige Grundstück wurde mitsamt der benachbarten Flächen vor vielen Jahren verkauft. Nun steht das gesamte Quartier zur Entwicklung an. Deshalb wurde Immobilien Bremen gebeten, stadteigene Flurstücke in dem Gebiet zu überprüfen, um sie bei Bedarf ergänzend bereitstellen zu können. Die Recherche begann – und führte zu einem überraschenden Ergebnis. Denn die Stadtgemeinde ist nur die hälftige Eigentümerin einer zentralen, bereits seit Jahrzehnten öffentlich genutzten Wegefläche. Es fehlt – aus Bremer Sicht – ein halber Anteil, grundbuchlich eingetragen auf – die Eheleute Meiersen!

Diese hatten die Wegefläche bis in die 1940er-Jahre mit einem benachbarten Betrieb als geteilte Zufahrt genutzt. Kriegszerstört wurden beide Betriebsgrundstücke sowie der Wegeanteil der

zweiten Firma bereits in den 1950er-Jahren an Bremen veräußert. Was dabei übersehen wurde, war der kleine Wegeanteil der längst verstorbenen Meiersens, der somit auch 70 Jahre später laut Grundbuch noch immer ihnen gehörte.

Das IB-Team Vermarktung suchte weiter, kontaktierte diverse Meldeämter, die deutschen Botschaften in China, Malaysia, Indonesien und auf den Philippinen sowie weitere Institutionen, wälzte Kirchen- und Adressbücher, schrieb Dutzende E-Mails und Briefe, um Nacherb:innen ausfindig zu machen. Vergebens. Doch nach neun Monaten half »Kommissar Zufall«: Die Spur führte zu einer Person in Norddeutschland, die den Erbgang lückenlos vom Großvater über die eigenen Eltern hin zu sich nachweisen konnte. Und da Frau Meiersen vor ihrem Ehemann verstorben war und es aus der Ehe nur einen Nachkömmling gab, schien die Sache perfekt zu sein.

Was folgte, waren langwierige Verhandlungen mit der bekannten erbberechtigten Person, die schließlich 2020

zu einem Ergebnis führten, das auch den engen Vorgaben der Landeshaushaltsordnung entsprach. Doch dann der Paukenschlag: Bei der Aufstellung des Kaufvertrags stellte sich überraschend heraus, dass Frau Meiersen aus einer vorherigen Ehe noch zwei weitere Kinder hatte.

Folglich begann die Suche erneut. Nun galt es, für zwei weitere Namen deren Geschichte, Werdegang und Nachfahren möglichst abschließend zu ermitteln. Dabei führten die Spuren unter anderem über Berlin nach Hannover sowie über Aachen bis nach Brüssel. Doch trotz aller Mühe blieb die Recherche unvollständig, auch weil zuständige Meldeämter zum Beispiel Kriegsschäden erlitten hatten und somit für die relevanten Zeitpunkte keine Auskünfte erteilen konnten.

Der umfangreiche Recherchenachweis von Immobilien Bremen versetzte das Amtsgericht jedoch in die Lage, eine Teilnachlassverwaltung für beide Meiersen-Kinder einzusetzen und eine über viele Jahrzehnte nicht an Erbfolgen angepasste Grundbuchsituation zu klären. Nach rund vier Jahren intensiver Arbeit waren die »Fahnder« vom Team V am Ziel, der Kauf konnte vollzogen werden. Und Bremen wird die fraglichen Flächen zu gegebener Zeit zur Verfügung stellen können. ◀





# Hohe Decken, leuchtend grüne Böden



## Neubau an der Freiligrathstraße als viertes KiTa-Projekt im GU-/GÜ-Verfahren realisiert

**B**eim Ortstermin mit dem Finanzsenator sah es ziemlich wüst aus. Anhaltende Regenfälle hatten das Gelände der KiTa Freiligrathstraße nahezu unter Wasser gesetzt, die Bagger kamen nur mühsam durch. »Der Schlamm muss noch weg«, bemerkte der Weser-Kurier, als Dietmar Strehl die Baustelle im August 2021 besuchte. Dass hier schon bald Kinder spielen und lernen würden, sei »für den Laien noch etwas schwer vorstellbar«, hieß es.

Gut fünf Monate später: Die Schlammwüste ist verschwunden, das lichtdurchflutete Gebäude in Betrieb genommen. Und auch die Grünflächen sind längst angelegt. Mitte Februar war der zweigeschossige Neubau fertiggestellt worden, der Weg damit frei für

den Umzug aus dem benachbarten Interimsbau. Die altersgerechte Mobilanlage hatte 60 Kindern vom Krippen- bis zum Schuleintrittsalter für drei Jahre als Domizil für den Übergang gedient.

Nachdem die allerletzten Kisten in die neue KiTa gebracht worden waren, konnte am 1. März der Betrieb aufgenommen werden. Die nach Entwürfen des Bremer Architektenbüros Feldschnieders + Kister BDA und mehrerer Fachplanungsbüros realisierte Einrichtung bietet auf einer Bruttogrundfläche von circa 1.900 Quadratmetern Platz für 90 Kinder in sechs Gruppen (drei U3 und drei Ü3). Für die Umsetzung des Bauvorhabens mitsamt aller Außenraummaßnahmen für KiTa und Schulhof stand Immobilien Bremen ein Etat von circa 8,8 Millionen Euro zur Verfügung.

Hohe Decken, leuchtend grüne Bodenbeläge und ein lang gezogener Laubengang charakterisieren das Gebäude, zu dem neben einer Mensa auch

**Ein lang gestreckter Laubengang prägt die Außenansicht des Gebäudes.**

Bild: Hauke Dressler

**Ein Ambiente zum Wohlfühlen: Hohe Fenster lassen viel Licht in die Gruppenräume.**

Bild: Hauke Dressler

**Großzügig konzipierte Treppenanlagen erschließen das obere Geschoss.**

Bild: Hauke Dressler



### Bremer Betriebe beteiligt

Bei dem Passivhaus an der Freiligrathstraße handelt es sich um das vierte KiTa-Projekt, das im GU-/GÜ-Verfahren realisiert wurde. Der Anfang war mit den Kinder- und Familienzentren (KuFZ) Helsinkistraße, August-Bebel-Allee und Grolland gemacht worden. Bei GU-/GÜ-Verfahren erfolgt die Bauausführung durch einen Generalunternehmer bzw. -übernehmer. Dadurch kann in der Regel ein rascherer Fortgang des Bauprojektes erreicht werden.

Als Generalunternehmer für die KiTa Freiligrathstraße war die regional ansässige Firma Gottfried Stehne Bauunternehmung GmbH & Co. KG verpflichtet worden, die bereits in die Ausführungsplanung einbezogen wurde. »Die Beteiligung eines Generalunternehmers hat sich auch bei diesem Bauprojekt als sinnvoll und richtig erwiesen, und zwar nicht allein aus zeitlichen Gründen«, urteilte IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann im Rückblick. Denn das beauftragte Unternehmen aus der Region habe wiederum Aufträge an rund 20 Firmen und Handwerksbetriebe aus Bremen und Umgebung vergeben. »Die aufgewendeten Steuermittel tragen somit zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der Wirtschaftsregion im Nordwesten bei.«

eine moderne Küche gehört, in der täglich bis zu 350 Mittagessen zubereitet werden können. 250 Mahlzeiten sind für die Kinder aus der benachbarten Grundschule vorgesehen. Dass beide Einrichtungen unmittelbar nebeneinanderliegen, soll – so die konzeptionelle Überlegung – dazu beitragen, dass die Kinder im Stadtteil erleben können, wie Übergänge funktionieren und gestaltet werden können. Von der Krippe in den Elementarbereich und weiter in die Grundschule – an einem Ort wird sicht- und erfahrbar, wie unterschiedliche Jahrgänge am vollen Bildungskonzept gemeinsam teilhaben können. ◀





# Photovoltaik in der Warteschleife

Lieferengpässe und Fachkräftemangel bremsen Installation von Anlagen aus

**E**in Schiff wird kommen. Irgendwann. Keine Frage. Eines Tages wird es sich in den Hafen von Rotterdam oder Antwerpen, eventuell auch Bremerhaven schieben, um an einem der riesigen Terminals entladen zu werden. Und mit einem der 10.000, vielleicht auch 15.000 Container an Bord könnten Module, Wechselrichter und andere Bauteile an Land gelangen, die in der Photovoltaikbranche dringend erwartet werden. Bei der betriebsfertigen Anlage auf dem Dach der Oberschule Roter Sand fehlten monatelang beispielsweise die Leistungsschalter. Unscheinbare Teile, groß wie ein Handy, unauffällig verbaut im Schaltschrank. Aber unverzichtbar.

Ob Mikrochips, Medikamente oder Holz, ob Rohstoffe oder fertige Produkte – die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Kriegs sind vielerorts deutlich spürbar. Die Lieferzeiten seien zum Teil »gigantisch«, urteilte die Deutsche Indus-

trie- und Handelskammer (DIHK) im Tagesspiegel vom 17. März. Nach Auswertung einer Umfrage in Betrieben hätten rund 60 Prozent der Firmen Störungen in den Lieferketten gemeldet. Autowerke stoppten wegen fehlender Kabelbäume die Bänder, Paletten wurden zur Mangelware, neue Fahrräder sind vor Jahresfrist nicht verfügbar.

Ebenfalls betroffen: das Elektrohandwerk, das erhebliche Lieferprobleme bei Solarkomponenten beklagt. Es fehlen dringend benötigte Bauteile, die Halbleiter enthalten, berichtet etwa der Fachverband Baden-Württemberg. Dazu gehören zum Beispiel Wechselrichter oder Batteriespeicher, aber auch Zubehör für die Photovoltaikmodule wie Unterkonstruktionen aus Aluminium oder sogenannte Endklemmen. Auch hinsichtlich der erforderlichen Smart Meter für diese Anlagen sei nichts zu machen, heißt es.

Bei den zwingend benötigten Produkten handelt es sich zumeist um Erzeugnisse mit dem Label »Made in China«, die sich in den überquellenden Lägern der Mega-Vertriebszentren von Shanghai, Shenzhen oder Qingdao stapeln oder irgendwo an Bord eines Superfrachters stecken, die im Stau vor den wegen strikter Lockdowns gesperrten chinesischen Häfen dümpeln. So wie die beiden kleinen Steuerelemente zum Preis von

gerade einmal 3.000 Euro, die für den Start der Photovoltaikanlage in Woltmershausen unerlässlich sind.

Wer an dieser Stelle nach Alternativen ruft, damit die Dächer in Bremen endlich zu Kraftwerken werden können, verkennt die vorherrschende Misere im Welthandel. »Wir haben bei Roter Sand alle Hebel in Bewegung gesetzt – vergebens«, weiß Moritz Wiemers von Immobilien Bremen. »Der Markt ist schwierig, die Lieferengpässe sind immens.«

Ungeachtet dessen gehen bei Immobilien Bremen die Vorbereitungen für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern öffentlicher Gebäude weiter. Die Ziele sind klar gesteckt: Bis Mai 2023 sollen 17 Bestandsgebäude mit der umweltfreundlichen Technik zur Energiegewinnung ausgestattet sein. Hinzu kommen weitere Anlagen, die auf fünf Neubauten installiert werden, darunter auf den Schulen BS GAV, Alt-Aumund und an der Humannstraße. Doch wie realistisch ist das

momentan? Annika Bruck aus der IB-Abteilung Strategie und Steuerung winkt ab: »Wir reagieren momentan mehr, als dass wir wirklich planen, das ist schon frustrierend. Wir versuchen natürlich, über die Bündelung von Dächern oder Rahmenverträge attraktive Projekte für die ausführenden Unternehmen zu schaffen. Tatsächlich ist aber neben den Lieferengpässen auch der Fachkräftemangel sowohl bei der Errichtung als auch bei der Planung von PV-Anlagen deutlich zu spüren.«

Den Kopf in den Sand stecken wird man bei Immobilien Bremen aber nicht. Die statische Untersuchung der 100 Gebäude, bei denen in den nächsten 20 Jahren nicht mit einer Sanierung zu rechnen ist, steht vor dem Abschluss. Auch wenn, wie schon zu Beginn angenommen, grob die Hälfte der Gebäude aufgrund fehlender statischer Eignung wegfällt, gehen doch viele weitere Projekte ab Sommer in die Planung.

Dafür wurde das »Team PV« zumindest übergangsweise für die Realisierung der ersten Projekte mit Holger Rother und Frank Schierholz noch einmal aufgestockt. »Außerdem freuen wir uns, dass mit Martin Kosellek ein erfahrener Kollege im Bestandsmanagement zusätzlich für die Projekte PV und Wärmepumpe eingestellt werden konnte, der den Ausbau dieser beiden Zukunftstechnologien deutlich vorantreiben wird«, berichtet die zuständige Abteilungsleiterin Uta Kummer.

Was also bleibt, ist sich vorzubereiten. Auf ein Schiff, das irgendwann mal kommen wird. Vielleicht schon morgen. Wer weiß. ◀

**Dächer werden zu Kraftwerken: Immobilien Bremen verfolgt das Ziel, möglichst viele Bestandsgebäude mit Photovoltaikanlagen auszustatten.**

Bild: Adobe Stock

**Made in China - über 80 Prozent der Solarmodule werden hier gefertigt. Doch ihr Export stockt. Und das hat schwerwiegende Folgen. Auch für Projekte in Bremen.**

Bild: Adobe Stock



**Der Teufel steckt sprichwörtlich im Detail: Wenn unscheinbare Einzelteile fehlen, kann die PV-Anlage nicht in Betrieb gehen.**

Bild: Adobe Stock





# Von der Fabrik in die Nase

## Die Beschaffung von Schnelltests in der Corona-Pandemie

In den letzten Monaten ist es fast schon zu einem festen Programmpunkt der morgendlichen Routine geworden: das Testen!

Alle Kolleg:innen in der bremischen Verwaltung waren bis vor Kurzem noch verpflichtet, sich regelmäßig selbst auf eine eventuell bestehende Infektion mit dem Corona-Virus zu testen. Gleiches galt bis zum 30. April 2022 für die Schüler:innen und für die Kindergartenkinder. Die Tests wurden kostenfrei zur Verfügung gestellt. Bis Juli 2022 werden so etwa 16 Millionen Tests mit einem finanziellen Volumen von circa 35 Millionen Euro beschafft worden sein.

Dafür, dass immer und zu jeder Zeit in allen Dienststellen und natürlich auch in den Schulen und Kitas im Land Bremen ausreichend Tests zur Verfügung standen, war das Team Strategischer Einkauf/Rahmenverträge im Einkaufs- und Vergabezentrums (EVZ) bei Immobilien Bremen verantwortlich. Der dahinterstehende Beschaffungsprozess war dabei alles andere als simpel und stellte die beteiligten Kolleg:innen stän-



Testen ist nach wie vor das Gebot dieser Tage. Auch in den Bremer KiTas. Das EVZ stellte die Versorgung mit Schnelltests sicher.

Bild: iStock/alvarez

dig vor neue Herausforderungen: Es galt, auf veränderte Bedarfe schnell und flexibel zu reagieren, die richtigen Tests zu beschaffen, sich mit mehreren Ressorts und dem Krisenstab abzustimmen und auf Rügen und andere Einsprüche zu reagieren. Doch damit nicht genug: Auch die Qualität/Genauigkeit der beschafften Tests war oft Gegenstand interner Nachfragen, sei es von Kolleg:innen oder besorgten Eltern. Nicht zuletzt mussten regelmäßig Presseanfragen zum Thema beantwortet werden.

Leider kam es in einem Fall auch zu einem Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer: Ein unterlegener Bieter fühlte sich nicht gerecht behandelt. Nachdem die Vergabekammer seine Einwände zurückwies, legte er wieder-

um Beschwerde beim Hanseatischen Oberlandesgericht in Bremen ein. Zum Glück war er auch in der zweiten und letzten Instanz erfolglos. Das Gericht bestätigte, dass das EVZ rechtmäßig gehandelt hatte! Gleichwohl band dieses Verfahren, das sich über zehn Monate hinzieht, noch zusätzlich personelle Ressourcen im EVZ.

Trotz der vielfältigen Herausforderungen konnte letztlich die Versorgung mit qualitativ guten Schnelltests, aber auch anderen Pandemiebedarfen wie Masken und Luftreinigern durch das EVZ immer sichergestellt werden. Dieser schöne Erfolg ist dem großen persönlichen Engagement, insbesondere von den Kolleg:innen im Team Strategischer Einkauf/Rahmenverträge zu verdanken! ◀

# Feine Farbe für die Rathausfenster

## Spezialmischung schützt filigranes Sprossenwerk am UNESCO-Welterbe

Leinöl, Balsam-Terpentinöl, Kieselsäure – ist das ein Wundermittel gegen Alterszipperlein? Oder ein Spezialaufguss für die Sauna? Weder noch. Die geheimnisvolle Mischung, ergänzt durch Holzöl, Zinkweiß, Talkum, Quellton und Quarz sowie Mangan-, Zirconium- und Calciumtrockner, findet sich in der eigens angerührten »Standölfarbe«, mit der eine von Immobilien Bremen beauftragte Malerkolonie gegenwärtig die Rahmen von 77 filigranen Sprossenfenstern des Neuen Rathauses streicht.

Eine heikle Aufgabe, zu erledigen mit viel Fingerspitzengefühl und in enger Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege. Denn schließlich handelt es sich ja bei dem repräsentativen Bauwerk um ein Welterbe der UNESCO! Also vorsichtig ans Werk gehen, weshalb jeder Rahmen zunächst ausgebaut und in das eigens aufgestellte Zelt vor der eingerüsteten und verhüllten Süd- und Südwestfassade am Grasmarkt gebracht wird.

Dort werden zunächst die losen Schichten der alten Acrylfarbe sorgsam entfernt, dann folgen zwei Anstriche mit der Standölfarbe, um die Haftung des noch vorhandenen Anstrichs zu aktivieren. Eine zeitaufwendige Prozedur, denn das Trocknen dauert jeweils einige Tage. Aber Sorgfalt geht vor – schließlich soll die nach historischer Rezeptur gemischte



Blick auf das eingerüstete Rathaus von den Dومتreppen aus gesehen

Bild: Fabio Cecere

Farbe länger halten als der vor 15 Jahren aufgetragene Anstrich. Standölfarbe ist für diesen Zweck besonders geeignet, handelt es sich doch um eine deckende, beständige Ölfarbe mit gutem Ruf in der Denkmalpflege. Denn sie ist harzfrei, reißt, platzt und blättert also nicht.

Für die dringend erforderlichen Arbeiten an den Fenstern, zu denen auch die Überprüfung ihrer Schließ- und Öffnungsfunktion sowie eventuell notwendige Reparaturen gehören, stehen Bundesmittel aus dem Etat der Beauftragten

der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) zur Verfügung. Dabei handelt es sich um insgesamt 240.000 Euro aus dem Denkmalpflegeprogramm zur Substanzerhaltung von »National wertvollen Kulturdenkmälern«, die für diverse Maßnahmen am Bremer Rathaus bewilligt worden sind. Die Kosten für die Fensteranstriche betragen 115.900 Euro, von denen Immobilien Bremen die Hälfte übernimmt. Die Maßnahme begann Ende Februar mit dem Aufbau des Gerüsts und soll im Juni abgeschlossen sein. ◀



# Einblicke



Bild: architektur + design pieper

## Der neue Schulweg führt zum Jakobsberg

Ein Neubau muss her. Und zwar in Hastedt als Ersatz für die marode Grundschule Alter Postweg. Der Abriss wird bereits vorbereitet, ebenso die Planung für eine neue Einrichtung an gleicher Stelle. Doch wo sollen die Schüler:innen zwischenzeitlich unterrichtet werden? Immobilien Bremen nahm die Suche nach einer Interimslösung auf und - fand den Ausweg. Er führt auf das Gelände des ehemaligen Eisstadions am Jakobsberg, wo der Aufbau einer Modulanlage Anfang Juni abgeschlossen wurde. Sie bietet Platz für 260 Kinder in zwölf Klassen plus Vorklasse, 80 Kinder in vier Hortgruppen und eine Ausgabeküche für 80 Essen.

Die Zeit ist knapp, die Liste der noch auszuführenden Arbeiten lang: Bis zum Beginn der Sommerferien wird der Innenausbau erledigt, die Außenanlagen folgen gleich im Anschluss. Parallel dazu wird der Umzug angepackt. Damit der Unterricht nach den Ferien am neuen Standort beginnen kann.



Bild: Fabio Cecere

## Wo die 112 in die Nacht leuchtet

Eine Sprungschachanlage. Eine Waschhalle für die Einsatzfahrzeuge. Schlaf- und Bereitschaftsräume mitsamt Küche. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 7 am Hochschulring unter der Leitung von Immobilien Bremen steckt voller Besonderheiten. Manche springen direkt ins Auge. Etwa der 27 Meter hohe Übungsturm, konzipiert als Trainingsanlage der Einsatzkräfte für die Rettung von Personen aus großer Höhe. Und mittels der illuminierten Ziffern 112 künftig auch bei Nacht weithin sichtbar!

Die von der Arbeitsgemeinschaft Schulze Pampus Architekten BDA und der Planungsgruppe Gesterling Knipping de Vries geplante Wache weist eine Bruttogrundfläche von rund 3.200 Quadratmetern auf. Gebaut wird im Passivhausstandard, geheizt per Fernwärme. Dazu gibt's eine Photovoltaikanlage und ein begrüntes Dach. Die Bauarbeiten laufen zeitgenau nach Plan, die Übergabe des Gebäudes an die Feuerwehr findet im Herbst statt.

# Ausblicke

## In der nächsten Ausgabe

- › Frauenförderung bei IB - so läuft's in der Praxis
- › Feuerwache 7: Rettungstraining in luftiger Höhe
- › Platz zum Spielen und Lernen: Neue KiTa-Projekte
- › Eigenbetrieb IB - Bilanz nach 100 Tagen

## Impressum

Herausgeber:  
Immobilien Bremen - Eigenbetrieb der  
Stadtgemeinde Bremen  
Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen

Konzeption, Redaktion: Peter Schulz, Fabio Cecere

Alle Bilder und Texte sind unter DSGVO-konformen  
Richtlinien entstanden.

Gestaltung: oblik identity design

Lektorat: Textgärtnerei®

Druck: Girzig & Gottschalk

Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier