



Almanach 2016



immobilien
bremen



Lob und Anerkennung für Bremer Projekte



Das Jahr 2016 hat erneut viele Herausforderungen an uns gestellt, gleichzeitig aber auch viel Positives gebracht. Geprägt war es vor allem durch die Planung von Modulbauten, die ab Sommer dieses Jahres als Zwischenlösung für Kindertagesstätten zur Verfügung stehen werden. Profitieren konnten wir alle hierbei von dem großen Erfahrungsschatz, den Immobilien Bremen bei der kurzfristigen Realisierung von Flüchtlingsunterkünften gewonnen hat.

Ich freue mich, dass das von Immobilien Bremen in Auftrag gegebene Konzept der Hofhäuser für Geflüchtete internationale Beachtung gefunden hat – unter anderem bei der Architektur-Biennale in Venedig. Eine weitere Auszeichnung: Der erste Platz beim deutschen Preis für umweltfreundliche und nachhaltige öffentliche Beschaffung, der GPP-Award, ging im vergangenen Jahr an die Freie Hansestadt Bremen. Die neue und energiesparende LED-Beleuchtung in der Oberen Halle sowie im Senatssaal des Bremer Rathauses haben die Jury überzeugt.

All diese Erfolge konnten nur durch das große Engagement der rund 1000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Immobilien Bremen erreicht werden – vielen Dank dafür! Besonders hervorheben möchte ich an dieser Stelle die Arbeit von Susanne Kirchmann, die seit gut einem Jahr erfolgreich Geschäftsführerin bei Immobilien Bremen ist.

*Karoline Linnert
Bürgermeisterin und Finanzsenatorin*

Mit Herz und Hand durch ein arbeitsreiches Jahr



Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern nahm auch 2016 einen Schwerpunkt in der Arbeit von Immobilien Bremen ein. Nach der Organisation von Notquartieren rückte der Bau von Übergangwohnheimen in den Fokus – eine Aufgabe, der sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Hauses erneut mit großem Einsatz widmen. Eine vergleichbare Kraftanstrengung erfordert die angelaufene Realisierung des Sofortprogramms zum Ausbau von Kindertagesstätten.

Parallel dazu wurde die Sanierung öffentlicher Gebäude fortgesetzt, wovon etwa das neue Dach des UNESCO-Welterbes Bremer Rathaus zeugt. Eine Maßnahme, die weit über die Grenzen der Hansestadt hinaus großes Interesse ausgelöst hat. Aufhorchen ließ aber auch der erfolgreiche Abschluss der Verkaufsverhandlungen für Gut Hohehorst, der konsequente Ausbau des Einkaufs hin zu Erzeugnissen aus fairem Handel und ökologischer Produktion oder der Neu- bzw. Ausbau so zweckmäßiger wie zeitgemäßer Schulen, Kitas oder Sporthallen. Dafür möchte ich allen Beteiligten an dieser Stelle meinen herzlichen Dank aussprechen!

Vor diesem Hintergrund blickt Immobilien Bremen zuversichtlich den Aufgaben des laufenden Jahres 2017 entgegen. Ich bin sicher, dass die nach sorgfältiger Vorbereitung entwickelte neue Organisationsstruktur dabei zu einer weiteren Steigerung der Qualität beitragen wird.

*Susanne Kirchmann
Geschäftsführerin Immobilien Bremen*

Impressum

*Herausgeber: Immobilien Bremen AG
Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen*

Konzeption, Text, Produktion: Redaktionsbüro Schulz, Bremen

Fotos: Archiv, Bremische Bürgerschaft, Gruppe GME Architekten BDA/Olaf Mahlstedt, Haslob Kruse + Partner BDA, Immobilien Bremen, Privat, Rosengart+Partner BDA, Martin Rospek, Schröder-Architekten, Peter Schulz, Senatspressestelle, Übersee-Museum

Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier



Denkmalschutz

Sechs Tonnen Kupfer für das Rathausdach

Gerüst weg, Baustelle geräumt – pünktlich zum Freimarkt im Oktober bot das Alte Rathaus wieder das gewohnte Bild. Naja, nicht ganz: Statt in der vertrauten grünen Patina grüßt das rund 1300 Quadratmeter große Dach des UNESCO-Welterbes jetzt in kupferrot. Ende September war die im April in der Regie von Immobilien Bremen gestartete Sanierung abgeschlossen; präzise nicht nur im Zeit-, sondern auch im Kostenrahmen von rund 1,1 Mio. Euro. Davon stammen 700.000 Euro aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages aus Fördermitteln der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien.

Das zuletzt um 1925 neu eingedeckte Rathausdach war – auch aufgrund kleinerer Beschädigungen etwa durch Bombensplitter während des 2. Weltkrieges – porös geworden, sodass stellenweise Regenwasser eindringen konnte. Um nachhaltige Schäden zu verhindern, wurde die Sanierung unter Mitwirkung des Architektenbüros Ruwe eingeleitet.

Die beauftragte Spezialfirma verbaute dabei insgesamt rund 6 Tonnen Kupferblech. Parallel dazu führten Zimmerleute Reparaturen am historischen Dachstuhl und Steinmetze kleinere Sanierungsar-

Fotos unten (von links)

Baustellenbesuch I: Bürgermeister Carsten Sieling (rechts), begleitet u.a. von IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann, informierte sich über die Arbeiten.

Bizarres Gewirr: Abschnitte des alten Kupfers.

Baustellenbesuch II: Reges Interesse lösten die Maßnahmen bei den Medien aus. Hier zeigt IB-Projektleiter Uwe Lepand (rechts) einem TV-Team die Schäden.



„Man ist schon beeindruckt von dem handwerklichen Können der Arbeiter wie auch von dem fachlichen Wissen, das die Verantwortlichen mitbringen müssen, um die Dachsanierung so gewissenhaft durchzuführen.“

Bürgermeister Carsten Sieling

beiten an der Fassade aus. Zudem wurden zusätzliche Elektro- und Brandschutzanlagen installiert. Die Ausführung aller Maßnahmen wurde mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt, um einen möglichst behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz zu gewährleisten.

Anders als bei herkömmlichen Bauwerken, wo man zunächst alle alten Ziegel abträgt und danach komplett neu deckt, wurde das Rathausdach quasi „portionsweise“ erneuert. Die Baukumpner entfernten dabei erst einige Bahnen der 200 x 50 cm großen Kupferscharen vom First bis zur Traufe, erneuerten die aus Bitumenpappe bestehende „Unterdecke“ und verlegten direkt im Anschluss die neue Plattenreihe. Dieses Verfahren wurde gewählt, um die Bausubstanz so weit wie möglich zu schonen und das Risiko durch mögliche Wasserschäden zu minimieren.

Fachleute gehen davon aus, dass das Dach nun für mindestens 100 Jahre dicht bleibt. Bis das Kupfer wieder eine grüne Farbe angenommen hat, dürften schätzungsweise 20 Jahre vergehen.





Denkmalschutz

Im Torhaus gibt's wieder frische Brötchen

Sorgfältig renoviert, durch Stahlträger verstärkt und schneeweiß gestrichen – am Torhaus in den Wallanlagen ist viel geschehen. Die unter Denkmalschutz stehende frühere Zollwache unweit des Bischofstors hatte eine Sanierung auch bitter nötig. Denn die Standsicherheit des Häuschens war nicht mehr gewährleistet, was den Einbau einer stützenden Konstruktion aus Stahlträgern und einer neuen Raumdecke erforderlich machte.

Ursprünglich war es darum gegangen, einen kleinen Toilettenanbau auf der Rückseite des Gebäudes abzureißen, der in den Wallgraben abzusacken drohte. Zudem sollte mittels eines Umbaus im Innenraum ein neues WC integriert werden. Als ein zu Rate gezogener Statiker jedoch Einsturzgefahr konstatierte, entwickelte sich die anfangs eher übersichtliche Maßnahme für Immobilien Bremen zur „richtigen“ Baustelle. Rund sechs Monate sollte die eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmte Sanierung dauern. Dabei wurden die zwischenzeitlich



trocken gelegten Wände frisch verputzt, neue elektrische Leitungen und Bodenfliesen verlegt und der Sanitärraum ausgestattet.

Und schließlich erhielt das 1838 nach einem Entwurf von Friedrich Moritz Stamm errichtete und seit 1848 als Laden genutzte Torhaus einen neuen Außenanstrich. Zudem wurde spezieller Graffiti-schutz aufgetragen, um das Häuschen künftig vor Schmierereien zu bewahren. Eine auf der Rückseite des Gebäudes installierte Beleuchtungsanlage soll die Sprayer abschrecken. Nach dem Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags konnte der bekannte Verkaufsstand für Backwaren neu eröffnet werden.

Foto oben

Wieder ein Schmuckstück für die Wallanlagen: Die frühere Zollwache unweit des stark von Passanten frequentierten Bischofstors.

Knifflige Aufgabe im AVIB

Hier die Vorgaben der Denkmalpflege, da das Ziel der Barrierefreiheit – Block D des einstigen Berufsschulzentrums an der Doventorscontrescarpe 172 war eine „harte Nuss“ für Immobilien Bremen. Es galt, das unter Denkmalschutz stehende, 1952-54 nach einem Entwurf von Hans Krajewski errichtete Gebäude für die Zwecke des Amtes für Versorgung und Integration Bremen (AVIB) umzubauen.

Neben umfangreichen Arbeiten etwa zur Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes und der Beleuchtung stand das neue barrierefreie Schulungszentrum für Menschen mit einem Handicap im Blickpunkt. Nach Absprache mit dem Landesbehindertenbeauftragten wurde dafür nach Plänen des Büros Feldschnieders + Küster u.a. ein im Fußboden verlegtes Kommunikationssystem mittels Indukti-



onsschleifen (Höranlage) installiert. Zu den weiteren Maßnahmen gehörte ein barrierefreies Gebäudesystem mit einer taktilen Kennzeichnung von Fluren und Türschildern, auf Infotafeln (Foto) oder auf den Böden aufgetragenen Markierungen.

Nach 13 Monaten (Baukosten: rund 2 Mio. €) war alles fertig. Nun geht es an die Sanierung der beiden Treppenhäustürme, der Fassade und des Daches.



Nachhaltigkeit

Energiekonzept erfüllt hohe Anforderungen

Man nehme Dach- und Geschossdecken aus Stahlbeton, eine hochgedämmte, 49 cm dicke Porotonfassade mit speicherfähigen Innenwänden und thermisch hochwertige Fenster und Glasfassaden. Fertig ist die Basis für das Energiekonzept eines Gebäudes mit exzellenten Verbrauchswerten.

So geschehen beim als Passivhaus konzipierten Erweiterungsbaus der Paul-Goldschmidt-Schule in Lesum. Gute Dämmwerte und wenige Wärmebrücken tragen gemeinsam mit der luftdichten Gebäudehülle zu einem optimalen Wärmeschutz und daraus folgend einer effizienten Energieeinsparung bei. Fenster und Glasfassaden sorgen für einen hohen Tageslichtanteil und passiv-solaren Energiegewinn.

Das zweigeschossige Gebäude wurde nach Plänen des Bremer Büros Schröder Architekten gebaut. Es entstand in einer Bauzeit von 17 Monaten auf einem Grundstück, das Immobilien Bremen zuvor von der Stiftung Friedehorst erworben hatte. Das Bauwerk



schließt räumlich an den benachbarten Altbau II der Schule an, ein Aufzug sorgt für die barrierefreie Erschließung der beiden Gebäude.

Der Neubau verfügt über eine Bruttogeschossfläche von etwa 1300 Quadratmetern. Es entstanden sechs Klassenräume mit jeweils zugehörigem Gruppen- und Lagerraum für Rollstühle sowie Pflege- und Nebenräume. Die Kosten lagen inklusiv Grundstück bei rund 4,7 Mio. Euro.

Foto oben

Schnipp, schnapp: Senatorin Claudia Bogedan (l.) eröffnet mit einer Schülerin und Schulleiterin Martina Brückner den Neubau der Paul-Goldschmidt-Schule.

Pilotprojekt Schule am Baumschulenweg

Silber – das Ziel ist klar gesteckt. Gemeint ist allerdings keine olympische Medaille, sondern „Silber“ im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) für Bundesgebäude. Der Neubau der Grundschule Baumschulenweg, der voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnt, soll diese Qualitätsstufe erreichen. Denn die von drei auf vier Züge erweiterte Einrichtung wird als erster Bremer Schulneubau unter dem besonderen Aspekt der Nachhaltigkeit realisiert. Das Bewertungssystem bezieht unter anderem die Ökobilanz des Gebäudes und die Lebenszykluskosten ein, aber auch soziokulturelle und funktionale Merkmale wie Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität. Vor dem Baustart des neuen, als Passivhaus konzipierten Schule soll der eingeschossige Altbau abgerissen werden. Zudem wird der vorhandene zweigeschossige Gebäudeteil saniert. Die Gesamtkosten für Sanierung und Neubau liegen bei rund 12 Mio. Euro.

ProLITE: Angenehmes Licht in der Schule

„ProLITE“ ist der Name eines EU-Projekts, an dem die Freie Hansestadt Bremen beteiligt ist. Es zielt auf die innovationsorientierte Beschaffung von energieeffizienter Beleuchtung in Schulen ab. Dabei geht es nicht darum, auf dem Markt verfügbare Produkte zu kaufen, sondern durch einen Dialog zwischen Herstellern, Nutzern und Beschaffern ein innovatives Produkt zu entwickeln. Die neue Oberschule im Park in Oslebshausen wurde dafür als Pilotprojekt ausgewählt. Unter Beteiligung von Immobilien Bremen fanden zunächst mehrere Workshops mit Schülern und Lehrern statt, um die Anforderungen an die Innenbeleuchtung zu ermitteln. Das Ergebnis sieht so aus: Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme (siehe Seite 9) wurden Einzelsteuerungen der Beleuchtung je Raum installiert. In den Klassenzimmern wird bei der halbautomatischen Beleuchtungsregelung das Tageslicht berücksichtigt. Die energieeinsparende LED-Beleuchtung wird von der Schule als sehr angenehm bewertet.



Flüchtlingsunterbringung

Bremer Konzept in Venedig präsentiert

Ein Modell hat sich bewährt. Das Konzept der „Hofhäuser“, das Immobilien Bremen bereits beim Bau der Übergangswohnheime für Flüchtlinge in Arbergen, Grohn und Walle realisiert hatte, wurde auch an der Corveystraße mit Erfolg realisiert. Dabei werden drei Meter breite und neun Meter lange Einzelmodule so zusammengefügt, dass zwischen den Gebäuden übersichtliche, privat anmutende Innenhöfe entstehen, die ein dörfliches Bild vermitteln. Das in Regie von Immobilien Bremen von den Architekten Feldschnieders + Kister entwickelte Konzept fand international große Beachtung und wurde als einer von fünf Entwürfen auf dem deutschen Stand bei der 15. Architekturbiennale in Venedig präsentiert.

Die farbenfrohe Anlage in der Corveystraße entstand angesichts des eher beengten Grundstücks in dreigeschossiger Bauweise und bietet Platz für bis zu 100 Bewohnerinnen und Bewohner. Die Bauzeit betrug von sieben Monate. Auf einem ehemaligen



Betriebshof des Umweltbetriebs Bremen wurden zwei Wohnhäuser mit 28 Appartements für jeweils zwei Personen sowie zwölf Wohnungen für bis zu vier Personen eingerichtet, die jeweils mit einer Küche und sanitären Einrichtungen ausgestattet sind. Zwei der insgesamt 40 Wohnungen sind barrierefrei. Jedes Wohnhaus besteht aus jeweils rund 30 Stahlcontainermodulen.

Foto oben

Bunte Vielfalt: Die Anlage in der Findorffer Corveystraße wurde während des Sommerfestes von vielen Nachbarn aus dem Viertel besucht.

Gut Holz in Blumenthal

Man nehme vorgefertigte, einfach zu montierende Einzelteile aus Grobspanholz, füge sie vor Ort zu 13,50 x 6,75 Meter großen Wohnmodulen zusammen und verkoppele sie mittels spezieller Steckverbände. Fertig sind Gebäude, die für einen Zeitraum von bis zu 60 Jahren bewohnt werden können.

Die Übergangswohneinrichtung an der Blumenthaler Ermlandstraße ist nach diesem Muster errichtet worden. Immobilien Bremen hatte die Holzrahmen-Konzeption zuvor gemeinsam mit dem Hersteller und in Abstimmung mit der Senatorin für Soziales entwickelt. Unterstützt durch das Bremer Büro „Architekten Plus“ entstanden innerhalb von vier Monaten vier zweigeschossige, um einen Innenhof gruppierte Wohngebäude für rund 250 Personen.

Jedes Wohngebäude besteht aus sieben Modulen mit einer Grundfläche von jeweils 91 qm, die – auf-



geteilt in zwei Schlafräume, eine Küche und vier Sanitärräume – Platz für vier bis fünf Personen bieten. Immobilien Bremen standen für den Bau rund 6,3 Mio. Euro zur Verfügung. Damit liegt das Projekt um rund 20 % unterhalb der Kosten für eine vergleichbare Anlage in Massivbauweise.

Foto oben

Hochbetrieb am Holzrahmenbau: Innerhalb von vier Monaten war die Wohnanlage fertig.



Sporthallen als Quartiere in der Not

Es musste schnell gehen, die Menschen standen nahezu auf der Straße. Um den vielen Flüchtlingen und Asylbewerbern zunächst das sprichwörtliche Dach über dem Kopf zu verschaffen, sah sich Bremen im Herbst 2015 gezwungen, auch Notquartiere in 19 Sporthallen einzurichten. Parallel dazu wurden Übergangswohneinrichtungen geschaffen (siehe nebenstehende Seite) und Wohnungen angemietet, was dazu führte, dass Immobilien Bremen die Hallen bereits im Frühjahr Zug um Zug freigeben konnte. Zum Ende der Sommerferien standen nahezu alle Gebäude wieder für den Schul- und Vereinssport zur Verfügung.

Fachleute von Immobilien Bremen hatten zuvor alle freigezogenen Räumlichkeiten inspiziert und dabei den Reparaturbedarf ermittelt, der aufgrund der Benutzung der Räume entstanden war. Vandalismus musste nur in Einzelfällen konstatiert werden, wobei sich auch diese Schäden in übersichtlichem Rahmen hielten.

Neben den überwiegend kleineren Reparaturarbeiten erledigten die beauftragten Handwerksbetriebe auch etliche „Schönheitsreparaturen“, die ursprünglich nicht im Rahmen des laufenden Bauunterhalts vorgesehen waren. Zum Aufgabenkatalog gehörte neben der Grundreinigung der Sporthallen auch der Abbau der nicht mehr benötigten Strom- und Wasserinstallationen sowie der aufgestellten Waschmaschinen.

Zu den drei Einrichtungen, in denen die Arbeiten umfangreicher ausfielen, gehörte die Halle im Schulzentrum Julius-Brecht-Allee, in der ein neuer Boden verlegt wurde. Die Ende September abgeschlossene Maßnahme war aufgrund festgestellter Schäden bereits vor der Zwischennutzung vorgesehen.

Zu diesem Zeitpunkt stand auch die Sporthalle Grazer Straße wieder zur Verfügung, in der noch einige Reparaturen zu erledigen waren. Bei der dritten Einrichtung handelt es sich um die Sporthalle im Polizeipräsidium Vahr, die seit längerem für eine Sanierung vorgesehen ist. Die entsprechenden Aufträge sind mittlerweile vergeben.

Länger gesperrt bleibt lediglich die Halle an der Alwin-Lonke-Straße, deren Grundsanierung bereits



„Dass zum neuen Schuljahr fast alle Hallen wieder genutzt werden können, ist eine starke Leistung von allen Beteiligten.“

Senatorin Anja Stahmann

vor der Nutzung als Notunterkunft vorgesehen war. Dabei werden ab Sommer 2017 unter anderem die desolaten Dachflächen sowie die Fenster- und Eingangstüren ersetzt und die Innenräume der Halle und der Umkleidetrakt kernsaniert. Außerdem müssen die unter der Sohlplatte abgerissenen Schmutzwasserkanäle komplett erneuert werden. Die Bausumme liegt bei ca. 2,2 Mio. Euro, Ende 2018 soll alles fertig sein.



Fotos

Vorbereitet für die Notaufnahme der Flüchtlinge: Die Sporthalle Hohweg (oben) und die Bezirkssportanlage Hemelingen. Hallen ohne Trennwände und Kabinen wurden nur wenige Tage genutzt.



Neubau

Gete-Schule: Marktplatz, Mensa und Musik



Durch die räumliche Anordnung der Gebäude (Foto unten) wurden zahlreiche Sichtverbindungen sowohl zum „Marktplatz“ mit der Lerninsel (Foto oben) als auch zur Mensa (Foto Mitte) geschaffen.

Ein „Marktplatz“ mit Lerninsel, ein Musikraum mit Bühne und eine Mensa mit rund 100 Plätzen gehören zum neuen Erweiterungsbau der Grundschule an der Gete im Stadtteil Schwachhausen. Der kompakte, 25 mal 25 Meter große Neubau weist auf zwei Geschossen eine Gesamtfläche von etwa 1200 Quadratmetern auf. Er schließt an das zeitgleich umgebaute Verwaltungsgebäude an, wobei ein neuer, einladender Haupteingang entstanden ist.

Im Erdgeschoss des als energetisches Passivhaus errichteten Neubaus befinden sich die Mensa mit Küche, Sanitärräume und ein auch als Bühne nutzbarer Musikraum. Im Obergeschoss liegen drei Unterrichts- mitsamt zugeordneter Gruppenräume sowie der „Marktplatz“ genannte Aufenthaltsbereich. Hier wurde eine Lerninsel eingerichtet, in der auch Gruppenarbeit stattfinden kann.

Das umgebaute eingeschossige Altgebäude mit dem neuen Haupteingang, der beide Gebäude erschließt, bietet neben Sekretariat und Bibliothek auch Platz für einen Bewegungsraum. Durch die räumliche Anordnung der Gebäude wurden zahlreiche Sichtverbindungen sowohl zum „Marktplatz“ mit der Lerninsel als auch zur Mensa geschaffen.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt, das im Oktober 2014 mit Abbruch- und Erdarbeiten begonnen worden war, lagen bei 3,76 Mio. Euro. Damit wurde der zuvor festgelegte Kostenrahmen eingehalten. Die Pläne entstanden im Bremer Architekturbüro Haslob Kruse + Partner BDA, das zuvor einen von der Senatorin für Bildung und Wissenschaft sowie Immobilien Bremen ausgeschriebenen Architekten-Wettbewerb für sich entschieden hatte.



*„Gute Schule benötigt gute bauliche Voraussetzungen. Zu einem qualitativ hochwertigen Unterricht trägt auch eine ansprechende Lernumgebung bei.“
Staatsrat Frank Pietrzok bei der Eröffnung der Gete-Schule.*



Neubau

Gelbe Flächen und eine zündende Idee

Flächen in markantem Gelb ziehen an der Fassade des neuen Erweiterungsgebäudes der Oberschule im Oslebshauer Park die Blicke auf sich. Dahinter verbergen sich Lamellengitter mit Insektenschutznetzen und eine zündende Idee. Denn eine temperaturabhängige Steuerung sorgt dafür, dass sich die hinter den Lamellen platzierten Fenster in sommerlichen Nächten automatisch öffnen und kühle Außenluft in die Räume einströmen kann.

Die Anlage gehört ebenso zu den Besonderheiten des zweigeschossigen Passivhauses wie die Lüftung mit Wärmerückgewinnung oder das in LED-Technik installierte Beleuchtungssystem, das unter anderem eine spezielle Tageslichtsteuerung mittels installierter Sensoren aufweist. Dadurch wird es möglich, den Lichtbedarf im Gebäude je nach Helligkeit gezielt zu regulieren, was zu einer deutlichen Energieeinsparung führen wird. Für diese Maßnahme standen Fördermittel aus dem EU-Projekt „Pro-LITE“ zur Verfügung, an dem sich Bremen beteiligt.

Das nach einem Entwurf der Architektengruppe GME (BDA) errichtete Gebäude weist eine Bruttoutzfläche von 1940 Quadratmetern auf. Es entstanden 25 Klassen- und Differenzierungsräume. Hinzu kommen Räume für praxisorientiertes Lernen, darunter drei Werkstattklassen. Eingeplant wurde zudem eine Lehrküche mit Speisesaal. Mit dem Bau war im April 2015 begonnen worden; Immobilien Bremen konnte den vorgesehene Etat in Höhe von knapp 4,5 Mio. Euro genau einhalten.



*„Ein starkes Signal für den Stadtteil.“
(Weser-Kurier, 8. 9. 2016)*



Augenfällig: Die Lamellengitter in markantem Gelb, hinter denen sich Insektenschutznetze und eine Lüftungssteuerung verbergen.





Neubau

Mensa und Freizeiti unter einem Dach

Rotbrauner Torfklinker mit Flachdach, knapp 1000 Quadratmeter Nutzfläche, konzipiert für zwei Nutzergruppen. Der im Juli fertiggestellte, größtenteils eingeschossige Neubau an der Oberschule Roter Sand in Woltershausen vereint die auf bis zu 360 Mahlzeiten ausgelegte Mensa der Einrichtung und das Jugendfreizeitheim des Stadtteils in einem Gebäude (Entwurf: Rosengart + Partner, Bremen). Insgesamt wurden 2,7 Millionen Euro investiert.

„Schöne hohe, helle Räume“, lautete der erste Eindruck von Bürgermeisterin Karoline Linnert, als sie das Passivhaus zusammen mit IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann besichtigte. Große Türen ermöglichen es, die Räume etwa bei Veranstaltungen miteinander zu verbinden, schallschluckende Decken sorgen für eine gute Akustik. Bei der Planung unter Einbeziehung der künftigen Nutzer hatte es Überraschungen gegeben: Kicker und Billardtisch sind natürlich vorhanden, doch nach Gesprächen mit den Jugendlichen wurde auf den geplanten PC-Raum verzichtet und stattdessen eine kleine Küche gebaut, in der schnell etwas gekocht werden kann.

Der Neubau wurde zur Stärkung des perspektivisch angedachten Hauptzugangs in das Schulgebäude von der Straße „Roter Sand“ aus rechtwinklig zur Außenfassade des Hauptgebäudes positioniert. Er besteht aus dem Küchentrakt, dem dahinter liegenden Speisesaal mit Satteldach und dem anschließendem Trakt für das Jugendfreizeitheim. Um den



Sichtlich zufrieden: Bürgermeisterin Karoline Linnert (links) und IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann inspizieren die neue Mensa-Küche.



„Gut angelegtes Geld. Eine Ganztagschule braucht eine einladende Mensa. Und die Jugendlichen bekommen einen auf ihre Wünsche abgestimmten neuen Treffpunkt.“

Bürgermeisterin Karoline Linnert

Neubau eigenständig und selbstbewusst vor dem dreigeschossigen Altbau bestehen zu lassen, wurde der vordere Giebel zweigeschossig ausgebildet. Die Erschließung der Mensa erfolgt im Inneren durch die vorhandene Eingangshalle des Altbaus.

Parallel zur Errichtung des Neubaus wurde die energetische Gesamtanierung des Altbaus fortgesetzt. Bis Ende 2018 werden in sechs Bauabschnitten unter anderem neue Fenster eingebaut und die Fassade saniert. Die Schule bekommt zudem ein neues Dach und wird mit einem modernen Lüftungssystem ausgestattet.

Fotos oben

Eine rotbraune Torfklinker-Fassade, hohe Räume und große Türen prägen den Neubau in Woltershausen.



Neubau

Neues „Spritzenhaus“ am Lehesterdeich

Das erste öffentliche Bremer Gebäude, das durch Holzpellets beheizt wird und zudem über eine Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung verfügt, steht am Lehesterdeich. Genutzt wird es von der Freiwilligen Feuerwehr, für deren Zwecke ein 525 Quadratmeter großes Verwaltungsgebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen, mehreren Büros und einem großen Schulungsraum errichtet wurde. Zum Anwesen gehört zudem die angrenzende, 325 Quadratmeter große Fahrzeughalle.

Die neue Wache entstand auf einem rund 4000 Quadratmeter großen Grundstück, das Immobilien Bremen zuvor nach zeitaufwändigen Verhandlungen mit mehreren Eigentümern für die Stadtgemeinde Bremen erworben hatte. Sie ersetzt den stark sanierungsbedürftigen Vorgängerbau, der in Richtung des angrenzenden Fleets abgesackt war.

Die Bauzeit nach Plänen der Bremer Architekten Feldschnieders+Kister betrug ein Jahr. Im Vorfeld war das Hollerfleet um einige Meter verlegt worden, um Platz für das Gebäude mitsamt seiner Nebenflächen zu schaffen. Aufgrund seiner Ausstattung sowie seiner energetischen Bauweise entspricht es



nicht nur den geltenden bremischen Richtlinien zur Energieeinsparung (EnEV-30%), sondern es kommt dem Stan-



*„Die Stimmung am Einweihungstag? Grandios! An einem ausgefahrenen Leiterwagen weht die Bremer Speckflagge. Kinder spielen Feuerwehr. Ein Freiwilliger hebt sie dazu aufs ausgestellte Boot. Über 300 Gäste tummeln sich im verklinkerten Gebäude.“
Weser-Kurier, 20.6.2016*

dard der so genannten Passivhäuser sehr nahe. Der Projektleitung von Immobilien Bremen gelang es, das im Vorfeld gedeckelte Budget von 2,649 Millionen Euro für Ankauf, Bau und Nebenkosten punktgenau einzuhalten.

Foto oben

Schlüsselgewalt (von rechts): Karl-Heinz Knorr (Amtsleiter Feuerwehr Bremen), Heiko Lürßen (Wehrführer FF Lehesterdeich), Innensenator Ulrich Mäurer und Kai Hamel (Immobilien Bremen) bei der Eröffnung.





Neubau

Offene Galerien und ein multifunktionales Foyer

Zwölf Klassen- und drei Differenzierungsräume, ein Computerraum, eine Schüler-Bibliothek und ein Lehrer-Stützpunkt. Dazu eine Lehrküche mit 28 Kochstellen und Essplätzen sowie ein Werkraum mit 24 Werkbänken. Mit dem viergeschossigen Neubau ist die Oberschule an der Kurt-Schumacher-Allee (KSA) in der Vahr deutlich erweitert worden.

Der würfelförmige, viergeschossige Bau weist eine Bruttogeschossfläche von 2.663 Quadratmetern auf und wird durch ein multifunktional nutzbares Foyer mit einer Sitztribüne und einigen Sitzecken erschlossen. Die offenen Galerien in den oberen Geschossen unterstreichen den Eindruck räumlicher Großzügigkeit. Die Pläne stammen von der Arbeitsgemeinschaft Schulze Pampus Architekten BDA und Planungsgruppe Gesting Knipping de Vries. Die kooperierenden Büros hatten 2014 einen von Immobilien Bremen im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung ausgeschriebenen Wettbewerb mit insgesamt acht Teilnehmern für sich entschieden.

Der Neubau ist entsprechend der Bremer Energie-Richtlinie als Passivhaus errichtet worden. Dazu gehört ein differenziertes System aus mechanischer und natürlicher Lüftung, das zu einem angenehmen Raumklima beitragen soll. Kleine Lüftungsflügel in den Fensterelementen ermöglichen die individuelle Zufuhr von Frischluft, weshalb die Dimensionierung der Lüftungsanlage reduziert werden konnte. 200 Kubikmeter Dämmmaterial sorgen für die Wärmedämmung der aus 8 t Steinsplitt bestehenden beige-sandfarbigen Putzfassade.

Nach einer Bauzeit von 16 Monaten war alles fertig. Der vorgesehene Etat in Höhe von 5,55 Mio. Euro konnte dank straffer Projektsteuerung durch Immobilien Bremen genau eingehalten werden.



„Ein leuchtendes Beispiel in der Stadt!“ Bildungssenatorin Claudia Bogedan, hier beim Richtfest im Mai 2016.



Verspäteter „Anpiff“ im Burgwall-Stadion

Genutzt wurden die neuen Umkleidekabinen und Duschen bereits seit Wochen. Die offizielle Eröffnung ließ jedoch auf sich warten. Denn weil zunächst noch ein Altgebäude abgerissen, die Außenanlagen hergerichtet und zehn neue Bäume gepflanzt werden sollten, wurde bis zur kompletten Fertigstellung der Anlage gewartet. Umso größer war die Freude bei den Nutzern – Fußballer, Leichtathleten und Schulsport –, als Sportsenatorin Anja Stahmann („Wir wollen noch mehr Menschen für den Sport begeistern, und das können wir nur mit guten Sportanlagen“) das neue Gebäude im Burgwall-Stadion seiner Bestimmung übergeben konnte.

Immobilien Bremen hatte den in Passivhausbauweise errichteten Neubau an der Stelle eines zuvor abgetragenen Altgebäudes aus den 1930-er Jahren errichtet. Er bietet Platz für sechs Umkleideeinheiten, bestehend aus jeweils zwei Umkleidekabinen und Duschen, zwei Umkleideräume für Schiedsrichter, drei Vereinsräume und drei Außenlager. Hinzu kommen zwei Außen-WC-Anlagen, ein Raum für den Platzwart und die Technikräume.

Nach der Fertigstellung Anfang März 2016 begann der Abriss eines weiteren Altgebäudes, wobei zunächst vorhandene Schadstoffe entsorgt wurden. Auf dem nun freien Areal wurde ein Kassenhäuschen errichtet und 30 Fahrradbügel aufgestellt. Die Kosten von rund 2,1 Millionen Euro für den 780 qm großen Neubau wurden zu gut zwei Dritteln aus dem Senatsbauprogramm bei Immobilien Bremen finanziert und zu knapp einem Drittel aus den Sportmitteln bei der Sportsenatorin. Der vorgegebene Kostenrahmen konnte eingehalten werden.

Foto oben

Begeistert über die neue Anlage: Sportsenatorin Anja Stahmann (links) eröffnete das Gebäude mit den Umkleidekabinen und Duschen im Blumenthaler Burgwall-Stadion.



Bundesbau

Alles nach Plan beim Thünen-Institut

Nur der Wind konnte sie stoppen. Angesichts starker Stürme waren die Bauarbeiter einige Tage zur Untätigkeit gezwungen, danach gingen die Arbeiten am Neubau der beiden Thünen-Institute für Seefischerei und für Fischereiökologie zügig weiter. Rund anderthalb Jahre nach dem Baubeginn konnte das Richtfest für das rund 35 Mio. Euro teure Projekt im Bremerhavener Fischereihafen gefeiert werden.

Wenn weiterhin alles nach Plan läuft, wird die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen das Gebäude, dessen Brutto-Grundfläche rd. 14.300 qm beträgt, im Mai 2017 an die Nutzer übergeben. Die

beiden Institute, die bislang in Hamburg-Altona sowie an drei anderen Außenstellen angesiedelt sind, haben dann einen gemeinsamen Standort.



Das Labor- und Bürogebäude mit den Ausmaßen 47 x 86 x 27 m ruht auf 340 Betonbohrpfählen, die bis zu 16 m tief in den tragenden Baugrund hineingetrieben worden. Bei 100 dieser Säulen handelt es sich um Geothermiefähle zur Unterstützung des Wärme- und Kältebedarfs im Gebäude. Parallel zum Rohbau wurde die 1905/08 erbaute Kaje für Mobilkräne bis zu 60 Tonnen ertüchtigt. Dadurch können Forschungsschiffe wie die „Walther Herwig III“, das Flaggschiff der deutschen Fischereiforschung, künftig direkt am Institutsgelände festmachen und be- und entladen werden.

61 Bohrpfähle geben Halt

Hier stand einmal der „graue Esel“. So nannte man den Verwaltungsbau der Tecklenborg-Werft, der 1971 mangels Standsicherheit abgerissen wurde. Ein Problem, das die Marineoperationsschule Bremerhaven mit diesem Gebäude nicht haben dürfte. Denn der Neubau ruht auf 61 Vollverdrängungsbohrpfählen aus Ortbeton, die bis zu 19 Meter tief in den tragenden Baugrund getrieben wurden. Ein guter Halt also für das rund 55 Meter lange und 18 Meter hohe Unterakunftsgebäude, das bis zu 200 Besatzungsmitgliedern Platz bieten wird, deren Schiff auf der Werft liegt.

Entwurf, Ausführungsplanung und Projektleitung lagen in den Händen der Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen, die im April 2015 die Tiefgründungsarbeiten einleiten konnte. Im November 2016 war das mit Fernwärme beheizte, viergeschossige Gebäude fertig. Es entstanden 100 Unterakunfts- und



50 Sanitäräume, die komplett mittels LED-Technik beleuchtet und durch eine zentrale Lüftungsanlage belüftet werden. Die EnEV-Anforderungen werden um mehr als 30 Prozent unterschritten.

Die Architektur orientiert sich an der umgebenden Bebauung, der Neubau integriert sich somit in das Gesamtensemble der Einrichtung. Die Baukosten in Höhe von rund 5,3 Mio. Euro stammen aus dem Etat des Bundesministeriums für Verteidigung.



Farbige Fensterbänder setzen die Akzente



*Farbenfroh: Gebäude und Details der Oberschule
Lehmhorster Straße.*

Leuchtendes Blau, flammendes Rot, strahlendes Gelb – an der aus sechs Einzelgebäuden bestehenden Oberschule Lehmhorster Straße in Blumenthal geht es farbig zu. Im Zuge der Gesamtanierung haben die überwiegend nicht miteinander verbundenen Solitärbauten unterschiedliche Außenanstriche erhalten, wobei farbige Fensterbänder zusätzliche Akzente setzen.

Die Einrichtung wurde in den vergangenen Jahren zur 3-zügigen Ganztagschule umgestaltet, in der auch Schüler und Schülerinnen mit Wahrnehmungs- und Entwicklungsstörungen beschult werden (W+E-Standort). Nachdem von 2012-14 die Bauteile A, B und C zu Jahrgangshäusern umgebaut und energetisch saniert worden sind, folgte 2016 der 2. Bauabschnitt mit den Häusern D und E. Auch hier wurden die Gebäudehüllen energetisch saniert und die einzelnen Gebäude zu Jahrgangshäusern umgebaut.

Parallel dazu ging es an den Neubau des 6. Jahrgangshauses, das in Passivhausbauweise errichtet wird. In dem zweigeschossigen Solitärbau mit zurückgesetztem Dachgeschoss für die Haustechnik entstehen auf einer Bruttogrundfläche von 860 qm drei reguläre Klassenräume und ein Klassenraum für Kinder mit Wahrnehmungs- und Entwicklungsstörungen. Die Fassade des Massivbaus mit einer Kombination von Wärmedämmverbundsystem (Mineralwolle) und Vorhangfassade nimmt Bezug auf die bestehenden, sanierten Gebäude. Die Übergabe ist für Ostern 2017 vorgesehen. Im Vorfeld war das stark sanierungsbedürftige und nicht mehr benötigte ehemalige Hausmeisterhaus abgetragen worden.

Um die Sanierungsmaßnahmen und die Anpassung an die aktuellen pädagogischen Erfordernisse zu vervollständigen, ist vorgesehen, im nächsten Schritt die Dächer der Bauteile A und G zu sanieren. Zudem soll Bauteil G durch einen Erweiterungsbau mit Verwaltungsräumen und einer Lehrküche ergänzt werden. Ein Aufzug soll die Barrierefreiheit herstellen. Außerdem wird die vorhandene Ausgabeküche für die Mensa zu einer Mischküche mit den nötigen Nebenräumen umgebaut. Als weitere Maßnahme ist die Sanierung der Turnhalle projektiert.





Sanierung

Alles muss raus: Rückbau bis zum Estrich

Aus alt mach' neu: Das Gymnasium Horn ist bereits vor Abschluss der schrittweisen Innen- und Außen-sanierung nicht mehr wiederzuerkennen. Im Januar 2014 wurde mit den aufwändigen Arbeiten begonnen, an deren Ende im April 2017 die Gestaltung der Außenanlagen stehen wird.

Dass sich die Maßnahme zum Großprojekt entwickeln würde, stand von Beginn an fest. Denn es galt nicht nur, Dach, Fenster und Fassade zu erneuern, Feuchtigkeitsschäden und Brandschutzmängel zu beseitigen und die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen auszutauschen. Auf der Agenda stand schließlich auch, die festgestellten Asbestvorkommen im Gebäude restlos zu entfernen, was unter dem Strich einen Rückbau bis auf den Estrich bedeutete.

Alles muss raus, hieß also die Devise. Und zwar bis auf die Außenmauern. Denn die vorhandenen Leichtbauwände waren großflächig mit asbesthaltigem Spachtel belegt worden. Und auch in diversen Bauteilen befand sich Asbest. Obendrein steckten die Wände und Decken voll künstlicher Mineralfasern (KMF).

Nach dem erfolgten Rückbau begann ein kompletter Neuaufbau einschließlich Dach, Fenstern und Fassade. Das Gebäude wurde dabei auf den energetischen Stand Neubau EnEV 2009 -15 % gebracht, weshalb künftig von einer Energieeinsparung von ca. 60 % ausgegangen werden kann. Zusätzlich zu diesen Arbeiten hatte die Senatorin für Kinder und Bildung die Erweiterung der Küche und die Errichtung einer Schulaula in Auftrag gegeben. Dafür wurden Räume im Bestand genutzt.



Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 16 Mio. Euro inkl. Nebenkosten. Die Bauzeit betrug ca. drei Jahre, gegliedert in fünf Bauabschnitte. Es wurden keine Container aufgestellt, die Sanierung erfolgte bei laufendem Betrieb, wobei die Abstimmung zwischen Schule und Baufirmen sehr kooperativ verlief. Auch dafür gebührt den Schülern und Lehrern, die in diesem Jahr das 50-jährige Jubiläum ihrer Schule feiern können, ein großes Kompliment!

Foto oben

Auch der Innenhof des Schulgebäudes wurde komplett neu gestaltet.

Foto unten

Dach, Fenster und Fassade – alles neu. Das einst unansehnliche graue Gebäude vermittelt nach der Umsetzung eines Farbkonzeptes ein ansehnliches Bild.





Sanierung

Brandanschlag mit verheerenden Folgen

„Totalschaden!“ Zu diesem Ergebnis kamen Gutachter, als sie die Schäden in der Halle der Bezirkssportanlage Findorff aufgelistet hatten, die eigentlich als Notunterkunft für Flüchtlinge vorgesehen war. Doch kurz zuvor, im Oktober 2015, verübten bis heute nicht ermittelte Täter einen Brandanschlag mit schwerwiegenden Folgen: Das Gebäude in der Nürnberger Straße musste komplett entkernt werden; bis auf die Außenwände und die äußere Dachendeckung wurde alles entsorgt.

Im März 2016 konnte Immobilien Bremen mit dem Wiederaufbau beginnen, ein halbes Jahr später hatten die Vereine SG Findorff, ESV Blau-Weiß, VfL 07 Bremen und Hanseatischer Hockeyclub sowie der

„Nach Investitionen in Höhe von rund 1,1 Millionen Euro ist die Halle heute wieder in einem ausgezeichneten Zustand.“

Senatorin Anja Stahmann



Schulsport „ihre“ Halle wieder: Dachstuhl, Hallendecke, Fenster, Heizung, Sportboden, Tribüne, Elektrik, Sportgeräte, Lautsprecheranlage sowie Anzeigetafel wurden erneuert bzw. saniert, die Beleuchtung als Pilotprojekt mit Strom sparenden LED-Lampen ausgestattet. Die Kosten übernahm zum größten Teil die Feuerversicherung der Stadt Bremen. Hinzu kamen Aufwendungen aus Haushaltsmitteln.

Foto oben

Prima Stimmung: Senatorin Anja Stahmann inmitten von jungen und älteren Gästen bei der Wiedereröffnung der Bezirkssportanlage Findorff.

Gröpelinger „Kobra“

Die „Raufasertapete der Außenarchitektur“ (Hannoversche Allgemeine) ist out. Fassaden aus Waschbetonplatten verschwinden aus dem Stadtbild. Auch in Gröpelingen. Bei der mit einer energetischen Dämmung verbundenen Außensanierung der Sporthalle der Gesamtschule West an der Lissaer Straße wurden die schadhafte Fassadenelemente aus Waschbeton durch moderne und widerstands-



fähige Harzkompositplatten ersetzt. Die bewusst gewählte, anspruchsvolle Gestaltung der 2615 qm großen Verkleidung durch das Architekturbüro Gruppe GME, die im Stadtteil große Zustimmung fand, setzt nicht nur einen städtebaulichen Akzent, sondern brachte dem Gebäude zugleich den Spitznamen „Kobra“ ein.

Für die im Oktober 2016 abgeschlossene Baumaßnahme standen ca. 1,5 Mio. Euro bereit. Zurzeit führt Immobilien Bremen während des laufenden Sportbetriebs (Einschränkung Zuschauertribüne) in den Fluren und Treppenhäusern der Halle eine Brandschutzsanierung durch, die im Sommer 2017 abgeschlossen sein wird. Die Halle Lissaer Straße gehört mit einer Fläche von 1200 qm und Plätzen für 350 Zuschauer zu den größten in Bremen.

Augenfälliges Muster: Die Sporthalle Lissaer Straße.



Sanierung

Horthaus mit Liebe zum Detail saniert

Eine routinemäßige Baubegehung durch Immobilien Bremen brachte es an den Tag: Die Dachkonstruktion des Horthauses auf dem Gelände der Grundschule Helgenstraße in Rönnebeck wies offenbar nicht mehr die erforderliche Tragfähigkeit auf. Weil eine Teilöffnung des Daches den Verdacht bestätigte, wurde das im Jahr 1900 errichtete Haus aus Sicherheitsgründen umgehend gesperrt, der Hort in Räume der Schule verlegt.

Die Sanierung gestaltete sich sehr aufwändig. Der gesamte alte Dachstuhl musste abgetragen und durch eine neue Konstruktion ersetzt werden. Das Dach ist nunmehr nach den Richtlinien der aktuellen Energie-Einsparverordnung (EnEV) gedämmt,



die sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfe wurden durch einen Zimmereibetrieb in handwerklicher Tradition mit Schnitzwerk ausgebildet. Parallel dazu wurden die vorhandenen Fenster und Türen renoviert, die Sanitärbereiche ertüchtigt und ein breiter Riss an der Rückfront beseitigt. Dafür musste im Gebäude ein zusätzlicher Stahlträger eingesetzt werden. Die Horträume erhielten neue Akustikdecken, eine verbesserte Beleuchtung und neue Bodenbeläge. Zu den Malerarbeiten gehörte es auch, den historischen Schriftzug über dem Eingang mit einem Vers aus dem 36. Psalm zu erneuern (Foto links).

Der finanzielle Aufwand für die Sanierung und die nutzungsspezifische Herrichtung lag einschließlich Baunebenkosten bei ca. 360.000 Euro. Davon stammen 250.000 Euro aus dem erstmals in Bremen in Anspruch genommenen Kommunal-Investitionsprogramm des Bundes.

Besserer Durchblick

Energie sparen und eine schönere Ansicht – dieses Ziel verfolgt Immobilien Bremen bei der Sanierung der Fenster des Übersee-Museums. Weil die zwecks Sonnen- und Wärmeschutz aufgebrauchte Metallbeschichtung in den 40 Jahre alten Fensterelementen korrodiert ist, haben sich die Verglasungen uneinheitlich dunkel verfärbt; Lichteinfall, Durchsicht und das Gesamtbild des Hauses sind deshalb stark beeinträchtigt. Der deshalb eingeleitete Austausch von ca. 440 Fenstern führt zu einer deutlichen Energieeinsparung durch die bessere Dämmung, da der Wärmedurchgangswert nahezu halbiert wird.

2014 ging es an der Ost- und einem Teil der Südfassade in Richtung Übermaxx bereits los; 2016 folgten die restlichen Fenster an der Südfassade und die fünf Außentüren. Dafür standen 1,2 Mio. Euro zur Verfügung, 200.000 Euro stammen aus der Bundesstiftung Denkmalpflege. Der noch ausstehende



zweite Bauabschnitt umfasst die Bahndammseite (Am Handelsmuseum) und die Westseite (Bürgermeister-Smidt-Straße) und wird 2019 beginnen. Die Kosten liegen voraussichtlich bei 1,27 Mio. Euro.

Die Sanierung findet bei laufendem Museumsbetrieb statt. Die Innenarbeiten erfordern eine abschnittsweise Einhausung, die lediglich kleine Bereiche der Ausstellung versperrt. Die Demontage- und Montagearbeiten erfolgen mit Hubsteigern.



Einkauf

„BreKat“ setzt auf den „Blauen Engel“

Der Einkauf der Bremer Verwaltung wird für viele Produktgruppen, zum Beispiel Büromaterial, über Rahmenverträge bei Immobilien Bremen gesteuert und abgewickelt. Über den elektronischen Einkaufskatalog „BreKat“ können bremische Behörden und Gesellschaften einen Großteil ihres täglichen Bedarfs schnell und bequem abwickeln. Nach dem Bremischen Tariftreue- und Vergabegesetz werden bei Auftragsvergaben auch die Umwelteigenschaften von Waren berücksichtigt. Das Warenportfolio wird sukzessive auf Produkte umgestellt, die mit Umweltsiegeln ausgezeichnet wurden.

Eines der aussagekräftigsten Gütesiegel ist der „Blaue Engel“, mit dem u.a. die im „BreKat“ angebotenen Recyclingpapiere ausgezeichnet worden sind. 2015 benutzte die bremische Kernverwaltung im gängigen Format DIN A4 über 90 Prozent dieses Papiers. Auch die Bremer Schulen, die über den Rahmenvertrag von Immobilien Bremen Papier einkaufen, bestellten zu über 90 Prozent die Recyclingvariante. Durch den Einsatz von Recyclingpapier (über 100 Millionen DIN A4-Blätter) wurden so in 2015 im Vergleich zu Frischfaserpapier rund 16 Millionen Liter Wasser und ca. 3,3 Millionen kWh Energie eingespart.

Knapp 300 weitere Produkte des Warenportfolios für Bremen sind ebenfalls mit dem „Blauen Engel“



Anlässlich des ersten bundesweiten Aktionstages „Blauer Engel“ wies Bürgermeisterin Karoline Linnert, zu deren Geschäftsbereich als Senatorin für Finanzen Immobilien Bremen gehört, auf die bereits bestehenden, hohen Umweltstandards beim Einkauf der Freien Hansestadt Bremen hin. „Der zentral organisierte Einkauf ist ein positives Beispiel für gelungene Verwaltungsmodernisierung. Bremen muss sparsam mit den vorhandenen Mitteln umgehen und seine Marktmacht nutzen. Bewusster



„Die Zentralisierung des Einkaufs bei Immobilien Bremen ermöglicht neben dem Aufbau von Expertise und der Entlastung anderer Verwaltungsbereiche durch Bündelung der Nachfrage auch Einspareffekte für Bremen. Zudem lässt sich die politische Zielsetzung einer flächendeckenden Umstellung auf eine ökologisch und sozial verantwortliche Beschaffungspraxis bis 2020 über den zentralen Einkauf am besten erreichen. So wird Bremen seiner gesellschaftlichen Vorbildfunktion als verantwortungsvolle Konsumentin gerecht und erwirtschaftet durch die Bündelungen jährlich Einsparungen.“

Bürgermeisterin Karoline Linnert

ausgezeichnet. Dazu zählen Kopier- und Multifunktionsgeräte, Büromöbel und weitere Artikel des Bürobedarfs. Auch das angebotene System für Stoffhandtuchrollen sowie alle Produkte, die im Hygienebereich aus Recyclingpapier hergestellt wurden, tragen den „Blauen Engel“.

Einkauf heißt auch, sich über die Herstellungsbedingungen der Produkte zu informieren: Wie ist die Umweltbelastung durch die Produktion? Unter welchen Bedingungen arbeiten die Beschäftigten? Das alles berücksichtigen wir bei der Auswahl der Produkte.“

Umweltsenator Dr. Joachim Lohse erklärte dazu: „Die Verwendung von Recycling-Produkten und Produkten, die ressourcenschonend hergestellt wurden, ist ein aktiver Beitrag zum Umweltschutz, zu dem wir uns verpflichtet fühlen. So ist beispielsweise die Nutzung von Recyclingpapier in der bremischen Verwaltung inzwischen zu einer Selbstverständlichkeit geworden. Der Blaue Engel dient uns neben anderen Umweltsiegeln als eine Orientierungshilfe beim Einkauf, um eine umweltfreundliche Produktvielfalt zu erreichen.“



Einkauf

Öko-fair – auch bei der Schutzkleidung

Nicht nur Malerfarben, Kaffeemaschinen oder Büropapier, auch die persönliche Schutzausrüstung (PSA) ist aus öko-fairer Herstellung erhältlich. Einen Überblick der Produkte aus der Warengruppe Warnschutzkleidung vermittelte eine Veranstaltung des Kompetenzteams Kleidung/PSA für sozial verantwortliche Beschaffung, das vom Einkauf bei Immobilien Bremen koordiniert wird. Dabei kamen über 60 Teilnehmende aus Hersteller- und Handelsunternehmen mit den Vertreter_innen der öffentlichen Beschaffungsstellen ins Gespräch.

Der „Bieterdialog“ sollte dabei helfen, die aktuelle Marktlage in Hinblick auf die öko-faire Produktion einzuschätzen, aber auch die Produzenten und Händler für die wachsenden Ansprüche der Beschaffung in dieser Richtung zu sensibilisieren. Wie sich herausstellte, beschäftigen sich die Firmen doch schon intensiv mit dem Thema und können entsprechende Nachweise liefern.



Das Kompetenzteam Kleidung/PSA (dezentrale Beschaffer_innen) wirkt auf dieser Grundlage bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Leistungsbeschreibung mit. Die benötigten Bedarfe werden gebündelt und ausgeschrieben. Abschließend können dann alle Produkte aus dem entstandenen Rahmenvertrag über den elektronischen Einkaufskatalog (BreKat) beschafft werden. Dass dazu immer mehr Waren aus öko-fairer Herstellung gehören, freut die Mitwirkenden besonders: „Uns ist es wichtig, wie die von uns benötigten Erzeugnisse hergestellt werden – egal, wo auf der Welt.“

Foto oben

Beim Bieterdialog konnten öko-faire PSA-Produkte auch in Augenschein genommen werden.

Fairer Einkauf im Film

Die kommunale Beschaffung orientiert sich in vielen Städten und Gemeinden oftmals nur am günstigsten Preis. Kriterien wie soziale Bedingungen in der Produktion – vielfach in den Ländern des globalen Südens – fallen oftmals durchs Raster und werden nicht als Entscheidungskriterien herangezogen. Dies zu ändern ist Ziel der Kampagne „Deutschland Fairgleicht“ der Servicestelle Kommunen in der Einen Welt (SKEW) im Auftrag des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ).

Um diesen Ansatz durch Beispiele aus der Praxis zu verdeutlichen, wurde ein Video produziert, in dem gezeigt wird, was Bremen und zwei weitere Kommunen in Sachen Fairer Beschaffung bereits geleistet haben. Ein Thema des Films, der u.a. ein Interview mit Finanzsenatorin Karoline Linnert be-



inhaltet, war die Mitwirkung von Immobilien Bremen am Auswahl- und Entscheidungsprozess mit Blick auf den Fairen Einkauf.

Die Kampagne „Deutschland Fairgleicht“ richtet sich sowohl an Verantwortliche im kommunalen Beschaffungswesen als auch an politische Akteure auf kommunaler Ebene. Ziel ist es, ein verstärktes Bewusstsein zu fördern, damit Rohstoffe sowie Waren und Verbrauchsgüter fair beschafft werden. Das Video zeigt dies anhand der zahlreichen Interviews auf. Es kann im Internet abgerufen werden unter: www.youtube.com/watch?v=NJfE4JRMuec



Einkauf

Perfekte Lösung für das UNESCO-Welterbe

Eine energiesparende LED-Beleuchtung konzipieren – das ist heutzutage nahezu Standard. Doch diese Leuchten hängen nicht irgendwo. Sondern in der Oberen Halle sowie im Senatssaal des UNESCO-Welterbes Bremer Rathaus. Aber mit Hilfe des Einkaufs von Immobilien Bremen gelang es, die knifflige Aufgabe zu bewältigen. Die Grundlagen dafür lieferte eine vorausgegangene Markt- und Produktanalyse, dazu gab's die technische Beratung durch versierte Fachleute aus der Abteilung.

Und das sollte belohnt werden. Denn die LED-Beleuchtung im Bremer Rathaus gewann den ersten deutschen Preis für umweltfreundliche und nachhaltige öffentliche Beschaffung, den GPP-Award (Green Public Procurement-Award), in der Kategorie der Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Für die Preisvergabe zählte jedoch nicht allein die Tatsache, dass Leuchtmittel gefunden wurden, die den hohen Ansprüchen der Denkmalpflege gerecht



werden. Durch den Wechsel auf LED-Leuchten wird nämlich eine Einsparquote von 84 % erzielt, weshalb die Kosten der Anschaffung in 1,7 Jahren ausgeglichen sind. „Die neuen Leuchten zahlen sich doppelt aus“, freute sich Finanzstaatsrat Dietmar Strehl. „Der Stromverbrauch sinkt, das schont die Umwelt und senkt die Kosten.“

Der GPP-Award wird im Rahmen des EU-Projekts Green ProcA vergeben. Es unterstützt Auftraggeber aus Städten, Gemeinden und anderen öffentlichen Institutionen in sieben europäischen Ländern dabei, umweltfreundliche Beschaffung umzusetzen.

Foto oben

Da geht allen Nutzern ein Licht auf: Der Senatssaal erstrahlt im Glanz der neuen Leuchtmittel.

Kohle für Erdgas gespart

Ein schärferer Wettbewerb unter den Anbietern und das konsequente Ausnutzen gefallener Marktpreise an den Energiebörsen haben dazu geführt, dass bremische Schulen, Kliniken und Behörden künftig weniger für ihre Heizung bezahlen müssen. Immobilien Bremen rechnet aufgrund eines 2016 ausgeschriebenen Wettbewerbs über die Lieferung von Erdgas mit einem Einsparvolumen in Höhe von jeweils 1,5 Mio. Euro in den Jahren 2017 und 2018.

In der europaweit veröffentlichten Ausschreibung waren dabei sehr enge Vorgaben hinsichtlich der Preiskalkulation gemacht worden. Daraufhin bewarben sich sechs Unternehmen um die Lieferung der aus fünf Teilmengen bestehenden 180 Mio. Kilowattstunden Erdgas. Für drei dieser Lose mit einem Volumen von rund 140 Kilowattstunden gab die Gasag – Berliner Gaswerke Aktiengesellschaft



das günstigste Angebot ab. Für die restlichen beiden Lose erhielt die swb Vertrieb Bremen GmbH AG den Zuschlag. Die entsprechenden Lieferverträge gelten für zunächst zwei Jahre mit einer Option auf zwei weitere Jahre. Das Auftragsvolumen liegt bei rund 6,5 Mio. Euro jährlich. Zum Vergleich: 180 Mio. Kilowattstunden entsprechen dem Jahresverbrauch von etwa 15.000 Haushalten.



Immobilien

Investor plant Wohnen in Gut Hohehorst

Das 1928/29 als Sommersitz einer Bremer Fabrikantenfamilie errichtete Gut Hohehorst wechselt den Besitzer. Immobilien Bremen schloss einen Kaufvertrag für die Liegenschaft in Löhnhorst bei Schwanewede, zu der ein rund 21 Hektar großes Grundstück gehört, mit der Gut Hohehorst GmbH & Co. KG ab, als deren alleiniger Gesellschafter das Bremer Unternehmen STEFESpro GmbH zeichnet.

IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann wies nach Vertragsabschluss darauf hin, dass sich die Suche nach einem Käufer zeitaufwändig und komplex gestaltet habe. Ein Objekt dieser Größe und in dieser Lage, das zudem ebenso wie die Parkanlage unter Denkmalschutz steht, sei ausgesprochen schwierig zu vermarkten, erklärte sie.

Dank des Einsatzes aller beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Hauses und der engen Kooperation mit der Gemeinde Schwanewede und dem Landkreis Osterholz sei es jedoch gelungen, zu einem guten Abschluss zu kommen und eine gesicherte Zukunft für Gut Hohehorst zu eröffnen. Hinsichtlich der Höhe des Kaufpreises, den die Vertragspartner als angemessen und marktüblich bezeichneten, wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Anwesen, das eine Gesamtnutzfläche von rund 5.100 Quadratmetern aufweist, war bis 2013 als Therapieeinrichtung genutzt worden. Da sich im Anschluss keine weitere Verwendung seitens der Stadtgemeinde Bremen abzeichnete, leitete Immobilien Bremen den Verkauf des Anwesens ein. Zwecks gezielter Ansprache möglicher Investoren wurde mit dem Robert C. Spies ein Vermarktungspartner für Spezialimmobilien eingeschaltet.

Zu den Interessenten, mit denen in Abstimmung mit der Gemeinde Schwane-



wede und dem Landkreis Osterholz intensive Verkaufsgespräche geführt wurden, gehörte die Gut Hohehorst GmbH & Co. KG. Ihr Geschäftsführender Gesellschafter Thomas Stefes kündigte an, die vorhandenen Gebäude behutsam zu sanieren, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Weiterhin werde angestrebt, auf dem weitläufigen Gelände punktuell kleine Einzelwohnhäuser zu errichten. Vorstellbar sei auch der Bau einer Kita, sofern dies gewünscht sei. Darüber wolle er intensive Gespräche mit der Gemeinde Schwanewede und den zuständigen Behörden der Denkmalpflege führen. Es gelte, die Möglichkeiten der Nutzung zu erörtern und die sich daraus ergebenden Maßnahmen genau abzustimmen.

Das Modell der über ein niederländisches Unternehmen engagierten „Hauswächter“, die Gut Hohehorst in den zurückliegenden Monaten bewohnt haben, sollte nach Angaben des Investors bis auf weiteres fortgesetzt werden. Die überwiegend jungen Leute tragen durch ihre Anwesenheit dazu bei, das Anwesen zu beleben und ungebetene Besucher abzuschrecken.



*Fotos oben
Terrassenfigur und Innentreppe von Gut Hohehorst.
Der IB-Abteilung Immobilien ist es nach zeitaufwändiger Suche gelungen, einen Käufer für das denkmalgeschützte Objekt (Foto unten) zu finden.*



Ausblick

Burg Blomendal vor teilweiser Sanierung

Die teilweise Sanierung der fast 680 Jahre alten Burg Blomendal in Blumenthal gehört zu den besonders bemerkenswerten Aufgaben, vor denen Immobilien Bremen 2017 steht. Ende April geht es los, aus diesem Grund werden vorübergehend keine größeren Veranstaltungen auf dem Gelände stattfinden können. Trauungen, Feiern oder Konzerte sollen jedoch im Haupthaus weiterhin möglich sein. Die Räume des Archivs und des Museums werden ohne Einschränkungen zur Verfügung stehen.

In den vergangenen Jahren waren während der regelmäßigen Begehungen zunehmende Schäden an der aus mehreren Gebäuden bestehenden Anlage festgestellt worden. Dies führte zu einer Bestandsaufnahme mit umfangreichen Untersuchungen zur Statik und Gründung sowie an der Bausubstanz. Bei der Auswertung wurde deutlich, dass umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt der Burg eingeleitet werden müssen. Dafür werden rund 1,2 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Die Teilsanierung erfolgt in enger Abstimmung mit den Mietern der Gebäude, dem Trägerverein Burg Blomendal e.V. und der dort ansässigen Kita der ev-ref. Kirche Blumenthal. Gestartet wird mit der Scheune, die erhebliche statische Mängel aufweist, weshalb das Obergeschoss bereits für die Nutzung gesperrt werden musste. Vorgesehen ist daher, die vorhandene Balkenkonstruktion und die Decke zu verstärken. Außerdem wird das Fachwerk saniert.

Auch der Dachstuhl des Hauptgebäudes löste bei den eingeschalteten Statikern Bedenken aus. Ihre Berechnungen ergaben, dass das Balkenwerk ertüchtigt und von teilweise Schädlingbefall befreit werden muss. Weiterhin sollen – wie auch bei der Scheune – die Fenster repariert und neu gestrichen werden.

Entwarnung konnten die Baufachleute dagegen hinsichtlich der Fundamente des Hauptgebäudes signali-



„Wir begrüßen die vorgesehenen Maßnahmen ausdrücklich. Die Sanierung ist für die Zukunft der historischen Burganlage außerordentlich wichtig. Wir werden das Bauvorhaben auch angesichts der guten Zusammenarbeit mit Immobilien Bremen konstruktiv begleiten.“

Klaus Peters, Vorsitzender des Trägervereins

sieren: Die eingehenden Untersuchungen ergaben, dass keine Gefahr für das Bauwerk besteht. Weil das Mauerwerk jedoch eine Reihe größerer Risse aufweist, wurde die Liste der Erhaltungsmaßnahmen um eine Fugensanierung erweitert.

Schließlich wird es zur Sanierung des Kita-Gebäudes kommen, das bislang nur provisorisch angelegte Rettungswege aufweist. Deshalb werden auf der Rückseite des Hauses eine Treppenanlage sowie ein Fahrstuhl installiert. Das Dach erhält eine Dämmung, die den aktuellen energetischen Vorgaben entspricht, außerdem werden die Fenster ausgetauscht. Für die Dauer der Sanierung werden im Vorfeld geeignete Ersatzräumlichkeiten für die Kita-Gruppen vor Ort gesucht.

Statische Mängel weist die Scheune (Foto oben) von Burg Blomendal (Foto unten) auf. Auch hier muss der Dachstuhl saniert werden.





Konzept „ZuBau 2016“ sorgt für mehr Klarheit

Der bauliche Zustand aller Gebäude im Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) wird alle drei Jahre durch Baubegehungen (ZuBau) ermittelt, preislich bewertet und in eine Datenbank aufgenommen. Die so erfassten Daten stellen jedoch keine Kostenaussage zum Gesamtanierungsbedarf dar. Denn Mängel unter der Gebäudehülle werden nicht erfasst, außerdem lassen sich keine Rückschlüsse auf die Auswirkungen der Energie-Einsparverordnung (EnEV) oder hinsichtlich vorhandener Brandschutzmängel ziehen. Eine annähernd verlässliche Aussage zum Gesamtanierungsbedarf der Immobilien ist somit unmöglich.

Das soll sich ändern. Das Konzept „ZuBau 2016“ sieht vor, neben den Akutmängeln systematisch alle wesentlichen Bauteile zu erfassen und mit dem Sanierungsjahr und der Bauteillebensdauer abzugleichen, um die Restlebensdauer zu ermitteln. Zusätzlich erfolgt eine Zustandsbewertung aller Bauteile in den Bewertungskategorien 1-5. Der Be-



wertung liegt ein Bauteil- und Kostenkatalog zu Grunde, der aus den Gesamtanierungspreisen der zurückliegenden fünf Jahre ermittelt wurde und jährlich aktualisiert wird.

Resultat: Mittels „ZuBau 2016“ lässt sich der Gesamtanierungsbedarf pro Gebäude (mit und ohne Berücksichtigung der Energierichtlinie), aber auch aller SVIT-Gebäude ermitteln. Damit entsteht ein Werkzeug für übergreifende strategische Planungen zum Umgang mit dem Immobilienbestand. Die neue ZuBau-Methodik wird schrittweise eingeführt, so dass erste vollständige Auswertungen daraus voraussichtlich Ende 2018 vorliegen werden.

Foto oben

Auch der bauliche Zustand des Bürgerschaftsgebäudes wird regelmäßig im Rahmen der ZuBau ermittelt.

Freiräume für Baugemeinschaften

Anders leben – dieses Ziel verfolgen Menschen, die das selbstbestimmte Wohnen in einer Hausgemeinschaft anstreben und damit den Wunsch nach gemeinschaftlichen Aktivitäten verbinden. Zudem möchten sie die Möglichkeit haben, sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen. Vor diesem Hintergrund werden auch in Bremen verstärkt Grundstücke für Baugemeinschaften nachgefragt.

Beim Verkauf des ehemaligen UBB-Werkhofes an der Schwachhauser Heerstraße durch Immobilien Bremen hatte die Stadtgemeinde daher festgelegt, dass auf einem Teil des Grundstücks Wohngebäude für Baugemeinschaften entstehen können. Die circa 2.900 Quadratmeter große Nettobaufläche wird ohne Erschließungskosten zum Festpreis an Baugemeinschaften veräußert.

Die dafür erforderlichen Schritte wurden im Herbst 2016 eingeleitet: In einem gesonderten Auswahlverfahren suchen der Eigentümer des Grundstücks, die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie Immobilien Bremen und der Ortsbeirat Schwachhausen nach einer geeigneten Baugemeinschaft für den Standort. Dafür war eine eigene Ausschreibung entwickelt worden.

Die Interessenten konnten sich an zuvor festgelegten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Bebauung orientieren. Vorgesehen sind drei miteinander verbundene Baukörper mit drei bzw. zwei Geschossen, jeweils mit Staffelgeschoss. Die Gestaltung – etwa Dachformen, Fassadenmaterialien und Farbgestaltung – fußt auf den Ergebnissen eines bereits durchgeführten Wettbewerbs. Zu den Vorgaben gehört auch, dass keine ebenerdigen Stellplätze zulässig sind, sondern ausnahmslos nur Tiefgaragen, und dass hinsichtlich des energetischen Standards die aktuelle EnEV einhalten wird.



Ausblick

BuS Huchting: Ein Haus für viele Nutzergruppen

Im ersten Bauabschnitt des neuen Bürger- und Sozialzentrums (BuS) in Huchting entsteht ein Gebäude mit einer Nettogeschossfläche von rund 2.260 Quadratmetern, das unter anderem Platz für einen Veranstaltungssaal und ein Stadtteil-Café bieten wird. Um Platz für den Neubau zu schaffen, waren im Vorfeld drei Nebengebäude einer aus den 60-er Jahren stammenden und seit über 25 Jahren durch das BuS Huchting genutzten Schule abgetragen worden.

Die Ausführungspläne für das als Passivhaus konzipierte, zweigeschossige Bauwerk stammen aus dem Bremer Büro Schröder Architekten, die Projektleitung im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen liegt bei Immobilien Bremen. Der Stahlbetonskelettbau nimmt aufgrund seiner Lage in direkter Nähe zum vorhandenen Wendeplatz an der Amersfoorter Straße eine städtebaulich signifikante Bedeutung ein. Die öffentliche Wirkung wird durch die augenfälligen, klar kennzeichneten Eingänge unterstrichen.

Neben dem Stadtteil-Café kommt dem Veranstaltungssaal mit bis zu 180 Plätzen eine zentrale Bedeutung für die künftigen Aktivitäten und vielfältigen Nutzergruppen des BuS Huchting zu. Dafür werden die Räumlichkeiten, zu denen auch ein repräsentatives Foyer gehört, mit einer mobilen Bühne und umfangreicher, theatertauglicher Veranstaltungstechnik ausgestattet.

Das barrierefrei geplante, mit Aufzug und Behinderten-WC ausgestattete Gebäude entspricht aufgrund seiner guten Dämmwerte hohen energetischen Anforderungen. Die vorgesetzte und hinterlüftete



*„Mit dem Stadtteil-Café und dem Veranstaltungssaal kann das BuS Huchting seine Rolle im Stadtteil weiter ausbauen. Für das Zusammenleben im Viertel ist das ein ganz, ganz großer Gewinn.“
Senatorin Anja Stahmann beim Richtfest*

Holzrahmenbau-Fassade und thermisch hochwertige Fenster tragen neben weiteren Maßnahmen zu einem optimalen Wärmeschutz und daraus folgend einer effizienten Energieeinsparung bei.

Die Investitionskosten für den ersten Bauabschnitt betragen rund 9,1 Mio. Euro. Hinzu kommen 700.000 Euro Städtebauförderungsmittel des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr. Der vorgesehene Etat kann dank strenger Projektsteuerung durch Immobilien Bremen bislang genau eingehalten werden. Die Bauarbeiten waren im Februar 2016 nach dem Abbruch der drei Altbauwerke aufgenommen worden, die Fertigstellung ist für Ende August 2017 vorgesehen. Danach können zwei weitere Altbauten abgetragen und die Außenanlagen fertiggestellt werden.

*Foto oben
Richtfest für den Neubau des Bürger- und Sozialzentrums Huchting (Ansicht unten), dem weitere Bauabschnitte folgen werden.*





In vielen Schritten zur Neuen Oberschule

NOG lautet das griffige Kürzel für die „Neue Oberschule Gröpelingen“, die 2010/2011 als 4-zügige Ganztagschule gegründet worden ist und bis zur 13. Jahrgangsstufe ausgebaut wird. Im diesem Zusammenhang steht eine Gesamtanierung der 2014 vollständig aufgelösten Schule in der Pestalozzistraße in mehreren Bauabschnitten.

Im Juni 2017 soll es losgehen, und zwar mit dem Neubau eines Treppenhauses, einer Mensa und einer Pausenhalle. Hinzu kommen Umbaumaßnahmen im Bestand, um die Mensa wie vorgesehen im Mai 2018 in Betrieb nehmen können, weshalb auch eine Lüftungsanlage installiert wird.

Ab Anfang 2018 erfolgt parallel die Sanierung des Altbaus aus dem Jahre 1920, die voraussichtlich im Sommer 2019 abgeschlossen sein wird. Im Anschluss daran werden die Fachunterrichtsräume im Klinkerbau an der Ernst-Waldau-Straße 1a aus dem Jahr 1979/80 im 1. und 2.OG vollständig saniert; im Frühjahr 2020 soll hier alles fertig sein.

Im Vorgriff war im Sommer 2012 bereits der vorhandene Mensapavillon küchentechnisch ertüchtigt und um einen Lager-, einen Sozialraum und zwei Toiletten-Container erweitert worden. In einer zweiten Vorabmaßnahme wurde der Pavillon im Sommer 2014 wegen der gestiegenen Essenszahlen noch einmal um vier Sitzplatz-Container erweitert.

Während einer ersten Vorabmaßnahme im Altbau der Schule Pestalozzistraße wurde das 2. OG des Südflügels als eine Art „Pilotprojekt“ bereits 2013 saniert. In einer weiteren Vorabmaßnahme folgten das EG und das 1.OG und schließlich zwei Etagen im Nordflügel. Damit sind insgesamt fünf Jahrgänge der Neuen Oberschule in sanierten Räumen im Altbau untergebracht.



Vorher (oben) und nachher (unten) – Blick in einen Flur in der Schule Pestalozzistraße.





Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

AKTIVA	31.12.15 EUR	31.12.14 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene Software	8.766,72	23.795,39
2. Entgeltlich erworbene Software	381.858,94	131.070,68
3. Geleistete Anzahlungen	99.591,10	475.410,69
	490.216,76	630.276,76
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	604.631,14	668.766,53
	1.094.847,90	1.299.043,29
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Betriebsstoffe	28.425,39	39.573,00
2. Unfertige Leistungen	9.457.823,67	9.206.729,84
3. Erhaltene Anzahlungen	-6.031.654,69	-5.578.333,36
	3.454.594,37	3.667.969,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.913,82	202.259,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.829.455,76	1.193.502,99
3. Forderungen gegen die Träger	11.761.402,83	8.975.281,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	10.933,68	1.443,34
	13.724.706,09	10.372.487,83
III. Kassenbestand	555,78	181,60
	17.179.856,24	14.040.638,91
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	91.107,71	79.378,09
Bilanzsumme	18.365.811,85	15.419.060,29
PASSIVA	31.12.15 EUR	31.12.14 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	3.116.049,05	3.116.049,05
II. Verlustvortrag	-994.105,74	-1.525.733,69
III. Jahresüberschuss	544.021,87	531.627,95
	2.665.965,18	2.121.943,31
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	382.042,52	467.457,33
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	101.034,76	95.510,00
2. Steuerrückstellungen	8.496,00	14.615,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.428.107,12	6.822.227,04
	8.537.637,88	6.932.352,04
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.353.089,09	2.665.386,09
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.927.102,67	1.543.863,17
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	58.063,43	114.097,80
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Trägern	1.061.712,38	761.458,06
5. Sonstige Verbindlichkeiten	9.272,62	13.515,98
	5.409.240,19	5.098.321,10
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	1.370.926,08	798.986,51
Bilanzsumme	18.365.811,85	15.419.060,29



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.15	31.12.14
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	55.457.848,05	52.884.918,38
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	251.093,83	644.388,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	1.354,82
4. Sonstige betriebliche Erträge	494.617,55	263.741,39
	<u>56.203.559,43</u>	<u>53.794.402,60</u>
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	416.399,59	383.422,58
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.836.122,25	10.993.273,66
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	29.084.778,19	28.645.315,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 2.884.212,84 (Vj.: TEUR 2.782)	8.495.521,09	8.281.597,34
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	426.527,54	578.958,31
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.343.747,29	4.135.703,06
	<u>55.603.095,95</u>	<u>53.018.270,38</u>
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: EUR 214.313,82 (Vj.: TEUR 1)	214.671,23	6.875,65
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 0) davon aus Abzinsung: EUR 240.440,14 (Vj.: TEUR 211)	240.440,14	211.191,11
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	574.694,57	571.816,76
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	28.437,70	37.595,81
13. Sonstige Steuern	2.235,00	2.593,00
	<u>30.672,70</u>	<u>40.188,81</u>
14. Jahresüberschuss	544.021,87	531.627,95

