



Almanach 2018



immobilien
bremen



Editorial



Im Jahr 2018 ist sehr viel passiert. Neben den Sofortbauprogrammen für Schulen und KiTas hat es viele weitere Entwicklungen gegeben. Immobilien Bremen hat aus den regelmäßigen Begehungen der Immobilien, der sogenannten „ZuBau“ (Zustandsbewertung der Gebäude), ein Instrument gemacht, mit dem genaue Aussagen über den Zustand, die Mängel und den Sanierungsbedarf der jeweiligen Gebäude in bremischem Besitz getroffen werden können.

Dies bietet eine gute Grundlage für eine der Hauptaufgaben von Immobilien Bremen: die Sanierung und Instandhaltung der öffentlichen Gebäude in Bremen. Hier sei als ein herausragendes Beispiel das Sporthallenkataster genannt. Ein Thema, das in den Stadtteilen für viel Interesse sorgt, sei es für den Schul- oder den Vereinssport. In einem interaktiven Investitionsatlas sind zudem auf der Homepage der Senatorin für Finanzen die Ausgaben aus dem Wirtschaftsplan von IB in den verschiedenen Stadtteilen über eine Karte aufzufinden.

Die Mittel, die für die Sanierung zur Verfügung gestellt werden können, sind aktuell noch durch die Haushaltsnotlage begrenzt. Allerdings gibt es berechtigte Erwartungen, dass mit den Vereinbarungen zum neuen Länderfinanzausgleich ab 2020 auch mehr Mittel für die Sanierung von Gebäuden zur Verfügung gestellt werden können.

Dazu haben wir weitere Schritte im Bereich der fairen und ökologischen Beschaffung gemacht: Immobilien Bremen stellt mit dem Einkaufs- und Vergabezentrums einen qualifizierten Dienstleister für die gesamte bremische Verwaltung. Das Projekt „Faire Beschaffung 4.0“ wurde in Zusammenarbeit der Senatorin für Finanzen, Immobilien Bremen und der Bevollmächtigten beim Bund, für Europa und Entwicklungszusammenarbeit gemeinsam mit nichtstaatlichen Organisationen entwickelt.

Die Weichen für IB als Bremens erfolgreichem Dienstleister rund um unsere Immobilien und Beschaffung sind gut gestellt.

*Karoline Linnert
Bürgermeisterin und Finanzsenatorin*



Das Jahr 2018 stand für Immobilien Bremen erneut im Zeichen der Sofortprogramme. Nach Flüchtlingsunterbringung und KiTa-Mobilbauten waren es nun die Schulen, die aufgrund steigender Schülerzahlen sofort zusätzliche Klassenräume benötigten. An insgesamt 30 Standorten wurde gebaut, davon an 18 in Form von Mobilbauten. Erneut ein sehr großer Kraftakt, der nur durch das enorme Engagement aller beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IB bewältigt werden konnte.

2019 wird dieses Programm fortgesetzt, gleichzeitig beginnen die Vorbereitungen zum größten Schulausbauprogramm seit den 60/70er Jahren. Dass die IB dabei nicht nur Masse, sondern auch Klasse zu bieten hat, zeigen die erhaltenen Auszeichnungen: Die BDA-Preisjury würdigte vier IB-Projekte, hinzu kam der Bremer Wohnbaupreis für die Modulbauanlage in der Corveystraße.

Damit nicht genug: Die von IB getätigten Grundstücksverkäufe werden auch zukünftig dazu beitragen, dass nicht nur hochwertiger, sondern auch sozialer Wohnungsbau entstehen kann. Die Anmietung war erneut erfolgreich bei der Suche von neuen Büroflächen für die Ressorts, die Polizei und andere bremische Dienststellen. Und der zentrale Einkauf sowie der neue Ausschreibungsdienst entwickeln sich ebenfalls zu einem Erfolgsmodell.

Neben allen besonderen Anforderungen laufen unsere regelmäßigen Aufgaben, wie die Verwaltung des uns in die Verantwortung übertragenen Immobilienbestandes, die Instandsetzung und Sanierung sowie die Serviceaufgaben – Reinigung und Hausmeisterdienste – regulär und erfolgreich weiter.

Unsere Anerkennung gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IB, die sich erneut mit viel Engagement ihrer Arbeit gewidmet haben und damit unmittelbar zum Erfolg beigetragen haben. Danke für die erfolgreiche Entwicklung, danke für Ihren persönlichen Einsatz!

*Susanne Kirchmann Arndt Brücker
Geschäftsführung Immobilien Bremen*



BDA-Preis 2018

BDA-Preisjury zeichnet vier IB-Bauprojekte aus

Alle vier Jahre prämiert der Bund Deutscher Architekten (BDA) herausragende Bauten in Bremen und Bremerhaven. Für den Wettbewerb 2018 waren insgesamt 57 Projekte mit sehr unterschiedlichen Bauaufgaben eingereicht worden. Neben dem Hauptpreis für das Gemeindehaus und Kindertageseinrichtung Unser Lieben Frauen vergab die Jury drei Auszeichnungen an weitere aus ihrer Sicht hervorragende Bauten. Dazu gehörten gleich zwei Projekte, an denen Immobilien Bremen beteiligt war: Das Thünen-Institut Bremerhaven und der Erweiterungsbau OS Kurt-Schumacher-Allee (siehe dazu die nachfolgende Seite 4).

Daneben sprach die dreiköpfige Fachjury, bestehend aus Petra Wörner (wörner traxler richter, Frankfurt), Prof. Uwe Schröder (Architekt, Bonn) und Prof. Dr. Falk Jaeger (Architekturkritiker und -historiker, Berlin). drei Anerkennungen aus. Eine dieser Anerkennungen galt dem von Immobilien Bremen vorgenommenen Umbau zur Ganztagschule An der Gete. Dazu vermerkte die Jury u.a.: „Der Neubau formuliert mit seiner äußeren Raumbildung den neuen Eingang und ist als Sonderbereich der Schulanlage typologisch gut ablesbar. Die heitere Atmosphäre ist auch innen durch die Farb- und Materialgestaltungen zu erleben.“

Ein weiteres IB-Projekt, der Neubau des Jahrgangshauses der Oberschule An der Egge, zählte zu den sieben Bauvorhaben, die in die „Engere Wahl“ genommen wurden. In der Begründung der Jury hieß es dazu: „Die äußere Erscheinung ist das perfekte Bild eines Schulhauses mit sorgfältigst gefügten Fassaden. Auch im Inneren überzeugen Materialwahl und Detaillierung“ (siehe auch Seiten 6-7).

Bei der Preisverleihung, die der Bremer BDA-Landesvorsitzende Martin Pampus in der Oberen Rathaushalle vornahm, hoben Bürgermeister Dr. Carsten Sieling und der BDA-Bundesvorsitzende Heiner Farwick in ihren Festreden die Wichtigkeit des „Guten Bauens“ für die Stadt und die Gesellschaft und die Rolle solcher Preise hervor. „Bauen in Bremen und Bremerhaven boomt, und gerade jetzt ist es wichtig, die richtigen Impulse für nachhaltiges Wohnen und interessante Bauprojekte zu setzen“, erklärte Carsten Sieling. „Dadurch bleiben Bremen und Bremerhaven weiter attraktiv für die Menschen, die hier leben und arbeiten, ebenso wie für Investoren und Wohnungsbaugesellschaften. Das ist gut für unser wachsendes Land.“

Auszeichnung



Thünen-Institut Bremerhaven (2017)

Architekt: Staab Architekten GmbH
Bauherr: Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, vertreten durch Bundesbau bei Immobilien Bremen AöR, Abteilung B4



Erweiterungsbau Oberschule Kurt-Schumacher-Allee (2016) – Titelbild

Architekt: Arbeitsgemeinschaft Schulze Pampus Architekten BDA und Planungsgruppe Gesting Knipping de Vries
Bauherrin: Immobilien Bremen AöR

Anerkennung



Umbau zur Ganztagschule An der Gete (2016)

Architekt: Haslob Kruse + Partner Architekten BDA
Bauherrin: Immobilien Bremen AöR

Engere Wahl



Neubau Jahrgangshaus Oberschule An der Egge (2018)

Architekt: Architektengruppe Rosengart + Partner BDA
Bauherrin: Immobilien Bremen AöR



BDA-Preis 2018 | Auszeichnungen

„Archetypus einer Schule für die Oberstufe“

Mit einer Auszeichnung wurde der von Immobilien Bremen realisierte Erweiterungsbau der Oberschule Kurt-Schumacher-Allee im Wettbewerb um den BDSA-Preis 2018 beachtet. Die Jury begründete ihre Entscheidung so:

„Mit verblüffender Selbstverständlichkeit ist der Neubau neben den Bestandsbau aus den siebziger Jahren gesetzt. Ebenso blockhaft kubisch, ebenso mit breiten, liegenden Fensterformaten, ist er mit dem Bestandsbau formal verwandt. Dadurch kann er mit diesem trotz der offenen Bauweise den Vorplatz bilden. Im Aufriss streng diszipliniert, repräsentiert er den Archetypus eines Schulbaus für die Oberstufe. Auch der Grundriss ist von dieser Disziplin geprägt, und doch erlebt man räumliche Differenzierung, Durchblicke vom Foyer aus nach oben in die von Stockwerk zu Stockwerk verspringende zentrale Halle. Sie verbindet mit ihrem Umgang alle Klassen- und Nebenräume.

Ein zweiter Umgang ergibt sich entlang der Fassade durch Verbindungstüren der Klassenräume – eine geschickte, ökonomische Lösung der Rettungswegproblematik. Die saubere Detaillierung und hochwertige Materialien, Holzfenster etwa, sowie der demonstrative Verzicht auf vandalensichere Ausstattung tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei und bringen die Wertschätzung gegenüber den Schülern zum Ausdruck.“





Gebäude wirkt wie ein „typisches Hafengebäude“

Eine weitere Auszeichnung erhielt das Thünen-Institut in Bremerhaven. Der Bauherr, das Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, wurde durch die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen vertreten. Die Jury bewertete das Gebäude so:

„Ein typisches Hafengebäude ist es geworden, das mit seiner Metallfassade ein wenig an eine ‚Fischbüchse‘ denken lässt. Dennoch ist es typologisch durchaus als Institutsgebäude zu erkennen. Die gefaltete Aluminiumfassade reflektiert mit ihrer hellgrau eloxierten Oberfläche die Licht- und Wetterverhältnisse und übernimmt sowohl den Sonnen- wie den Wind- und Sturm- schutz. Denn die Faltläden aus Lochblech vor den Arbeitsräumen lassen sich bei hoher Sonneneinstrahlung schließen, ohne die Sicht nach draußen zu beeinträchtigen. Durch das Öffnen und Schließen bei Benutzung entsteht ein jeweils situatives Bild.

Obwohl die sich über das gesamte Gebäude ziehende Paneel-Faltung das Gebäude zu einer geschlossenen und einheitlichen Kubatur zusammenzieht, bleiben die einzelnen Geschossebenen mit ihrer Nutzung ablesbar. Großflächige Verglasungen verweisen auf besondere Funktionen wie den Haupteingang mit Eingangshalle und den Bibliotheks- und Versammlungsbereich des Doppelinstituts.

Der Innenausbau wirkt in seiner Farbigkeit und Materialität fein abgestimmt und überzeugt in seiner ästhetischen Zurückhaltung bis ins Detail. Dass zur notwendigen Funktionalität der Räumlichkeiten auch die geschossübergreifende Offenheit und Flexibilität von Begegnungs- und Kommunikationsflächen gehört, ist konzeptionell und atmosphärisch überzeugend umgesetzt.





Viel Licht, viel Lob: Diese Schule begeistert

„Klassenräume mit Hightech“ überschrieb „Die Norddeutsche“ am 11. August 2018 ihren Artikel über die Eröffnung des neuen Jahrgangshauses in der Oberschule an der Egge in Blumenthal. Und weiter hieß es: „Kreide und Tafel waren gestern, jetzt bestimmen die 75 Zoll großen ‚Activ-Panels‘, Monitore mit Touchscreen-Funktion, die 60 Quadratmeter großen Klassenräume.“

Nicht nur die Presse, auch die zahlreichen Gäste staunten, als Bildungssenatorin Claudia Bogedan das neue Gebäude seiner Bestimmung übergab. „Hier wurde wirklich sehr gute Arbeit geleistet“, lobte sie zum Auftakt der Feierstunde. „Denn Räume können das pädagogische Konzept einer Schule komplettieren – nicht umsonst werden sie als 3. Pädagoge bezeichnet.“

Das neue Jahrgangshaus verfügt über eine Bruttogeschossfläche von rund 1740 Quadratmetern und bietet auf seinen drei Etagen Platz für jeweils drei Klassen- und zwei Differenzierungsräume sowie einen Lehrerstützpunkt. Hinzu kommen je Etage die entsprechenden sanitären Anlagen sowie ein Foyer und ein mit Schülerarbeitsplätzen eingerichteter Lernflur, der aufgrund des ausgeklügelten Brandschutzkonzeptes für diese Zwecke nutzbar wurde.

Das Entwurfs- und Raumkonzept wurde unter der Leitung von Immobilien Bremen durch die Bremer Architektengruppe Rosengart + Partner BDA in enger Abstimmung mit der Bildungsbehörde und der Schulleitung entwickelt. Hohe, großzügige Glasflächen und verglaste Türen vermitteln Transparenz und ermöglichen auf jeder Etage Durchblicke zwischen den Klassenzimmern und ins Foyer.

„Unser Neubau ist dank der hervorragenden Zusammenarbeit mit Immobilien Bremen und dem Architekten ein architektonisches Schmuckstück geworden. Hell, voller Licht und Durchblicke und mit einer gelungenen Raumaufteilung ermöglicht er die Arbeit nach modernsten pädagogischen Maßstäben.“
Schulleiter Andreas Kraatz-Röper

Die gut 60 Quadratmeter großen Unterrichtsräume wurden mit weißen Einbauschränken und Regalen, Tischen mit weißen Platten und schwarzen Stühlen ausgestattet. Besonders augenfällig: Die eingangs erwähnten Activ-Panels, die erstmals in einer Bremer Schule in jedem der neun Klassenzimmer statt der üblichen grünen Tafeln oder weißen Boards installiert worden sind. Dabei handelt es sich um robuste, einfach zu bedienende Displays, die präzise Multitouch-Interaktivitäten mit kurzen Reaktionszeiten ermöglichen.

Immobilien Bremen stand für die Realisierung des in Passivhausbauweise errichteten Gebäudes ein Gesamtbudget in Höhe von 4.839.000 € zur Verfügung. Dieser Kostenrahmen konnte punktgenau eingehalten werden. Dank straffer Projektleitung und engagierter Baustellenorganisation war es zudem möglich, das Jahrgangshaus bereits zum Beginn des neuen Schuljahrs an die Nutzer zu übergeben. Mit dem Baubeginn im März 2017 war ursprünglich eine Fertigstellung im November 2018 verbunden worden. Somit konnte der Terminplan um vier Monate unterschritten werden.

„Hier ist ein Jahrgangshaus entstanden, das als Modell stehen kann. Und das nicht nur für den Baukörper, sondern auch für die notwendige enge Zusammenarbeit zwischen Schulleitung, Beschäftigten meines Ressorts, Immobilien Bremen und den Handwerkern.“
Bildungssenatorin Claudia Bogedan





*„Die Fassade besteht aus einem Verblendmauerwerk im Dünnformat, wilder Verband, und vierseiten Sichtbetonfertigteilelementen als Fenstereinfassungen der Holz-Aluminium Pfosten-Riegel-Fassade mit Dreifachverglasungen.“
aus: Exposé Architektengruppe Rosengart + Partner
BDA*





Neubau | Bürger- und Sozialzentrum Huchting

Das neue BuS steht vielen Gruppen offen

Der erste Schritt ist gemacht, weitere werden folgen: Mit dem Neubau des Bürger- und Sozialzentrums (BuS) Huchting konnte Immobilien Bremen den 1. Bauabschnitt eines umfangreichen Bauvorhabens auf dem 2,3 Hektar großen Grundstück abschließen. Der im Herbst 2015 begonnene Neubau ersetzt sechs Gebäude unterschiedlicher Größe, deren Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen verworfen worden war. Nach erfolgtem Abriss konnten die Außenanlagen fertiggestellt werden.

Der zweigeschossige Neubau weist eine Nutzfläche von ca. 1.850 m² auf und entstand nach Plänen des Bremer Büros Schröder Architekten in Stahlbetonskelettbauweise mit einer vorgehängten Fassade aus Holz. Das Gebäude wurde im Passivhausstandard errichtet und an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Immobilien Bremen standen für das Bauprojekt 10,2 Mio. € zur Verfügung, der Kostenrahmen wurde eingehalten. Die Mittel stammen aus dem Bau- und Sanierungsprogramm des Senats (gut 9 Mio. €) sowie aus Haushaltsmitteln der Senatorin für Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie des Senators für Kultur. Hinzu kamen Fördermittel des Senators für Umwelt, Bauen und Verkehr.

In das neue, von rund 15 Gruppen und Initiativen genutzte Gebäude wurde ein Veranstaltungssaal mit umfangreicher Medien- und Theaterausstattung integriert, der Platz für bis zu 180 Personen bietet. Einen weiteren Schwerpunkt bildet eine KiTa für sechs Gruppen mit Produktionsküche, Café und Büros, hinzu kommen zwei Seminarräume, einer Projektküche und mehrere Büroräume.

BuS Huchting in Kürze

Das Bürger- und Sozialzentrum (BuS) Huchting steht als zentraler Veranstaltungsort für den Stadtteil allen Menschen und Initiativen offen. Integration und Toleranz stehen im Mittelpunkt des Zusammenwirkens sämtlicher Angebote. Zu den direkten Nutzern gehören u.a. das Mütterzentrum Huchting, die Arbeiterwohlfahrt, der Beschäftigungsträger „Arbeit und Ökologie“ (A & Ö) oder die Pfadfinder. Ein Trägerverein organisiert ganz unterschiedliche kulturelle Veranstaltungen. Zudem steht das Bürgerhaus auch Privatpersonen etwa für Feiern sowie für Versammlungen oder Nachbarnschaftstreffen zur Verfügung.



„Bürgerhäuser in Bremen sind Orte, wo sich die Menschen kostenlos treffen und Ideen realisieren können. Das BuS in Huchting ist dabei ein Bürgerhaus ‚Plus Plus‘ mit einer Vision für die Zukunft. Denn Integration und Inklusion werden hier vorbildlich gelebt.“

Bürgermeister Dr. Carsten Sieling bei der Eröffnung

Ursprünglich sollte der Bau bereits im Sommer 2017 fertiggestellt werden, doch der Termin musste mehrfach verschoben werden. Lieferschwierigkeiten von Fassadenbauteilen, Fenstern und Türen lösten eine Verzögerung von ca. neun Monaten aus, für weitere drei Monate ruhte der Bau aufgrund widriger Witterung. Hinzu kam die aufwändige Beseitigung eines Wasserschadens nach fehlerhafter Installation einer Industrie-Geschirrspülmaschine, was sechs Monate Zeit erforderte.

„Immobilien Bremen war über die gesamte Bauzeit für uns Laien quasi der ‚Dolmetscher‘ im Austausch mit Planern, Baufirmen und Handwerkern. So wurden wir permanent in diesen Austausch einbezogen. Dafür sind wir sehr dankbar.“

Uwe Martin, 1. Vorsitzender des Trägervereins



„Phase Null“ führte Nutzer in Workshops zusammen

Wie geht es weiter rund um das BuS Huchting? Was soll neu errichtet, was zurückgebaut werden? Immobilien Bremen hat zur Klärung dieser und vieler anderer Frage ein moderiertes Beteiligungsverfahren initiiert, um gemeinsam mit den Nutzergruppen, dem Trägerverein und mit Vertretern aus dem Stadtteil über die vielfältigen Anforderungen an das Gelände nachzudenken und Ideen für dessen künftige Gestaltung zu sammeln. Zur Verfügung steht eine Fläche von rund 12.000 m², deren Gestaltung neu geplant werden muss.

Der „Phase Null“ genannte Prozess führte die Akteure in mehreren Workshops zusammen, deren Erkenntnisse in die weitere Planung eingeflossen sind. Wo kann was gebaut werden, wo kann ein „Dorfplatz“ entstehen und wie lassen sich die erforderlichen Bauabschnitte abstimmen – die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens bilden die Grundlage des städte- und hochbaulichen Wettbewerbs, der 2019 gestartet wird.



Neubau | Spielhaus Lüssum

Spielhaus wird vielen Ansprüchen gerecht

Abgängig. Das Urteil der Fachleute über das alte Spielhaus an der Lüssumer Heide 50 fiel einhellig aus. Das hölzerne Nur-Dach-Gebäude, einst als Notkirche in Bremen-Osterholz genutzt, dort in den 1950-er Jahren demontiert und in Lüssum wiederaufgebaut, war so marode, dass die Nutzung untersagt werden musste, war doch die tragende Holzsubstanz irreparabel geschädigt.

Ersatz musste her, doch dabei traten im Vorfeld gleich mehrere Probleme auf. Denn der direkt benachbarte Kindergarten des Trägers Kita Bremen sollte ohne Unterbrechung weiter genutzt werden. Außerdem galt es, die statische Sicherung des Bestandsgebäudes zu beachten. Und obendrein musste der Neubau mehreren Anforderungen entsprechen.

Das Bremer Architektenbüro claudia gräfe/marion schonhoven entwickelte vor diesem Hintergrund ein multifunktionales Quartiersgebäude mit einer ca. 113 Quadratmeter großen Bewegungshalle und mehreren Nebenräumen. Das Gebäude wurde als Holzrahmenbau mit einer Holzbalkendecke und einem gedämmten Flachdach konstruiert. Auch die holzbeplankte Außenfassade ist gedämmt und hinterlüftet. Der Neubau, der das gleiche Höhenniveau wie der Bestandsbau aufweist und barrierefrei daran anschließt, erhielt Holzfenster und eine zur Gartenseite ausgerichtete große Pfosten-/Riegel-Fassade. Davor entstand eine ca. 50 m² große Terrasse.



Das neue, Anfang November 2018 fertiggestellte Spielhaus kann seither von der KiTa als Bewegungshalle genutzt werden. An den Nachmittagen finden die Kinder des Stadtteils hier zahlreiche Angebote vor, etwa Hausaufgabenbetreuung oder Spiel- und Bastelmöglichkeiten. In der Halle können aber auch Veranstaltungen stattfinden, etwa Familienfeiern, Nachbarschaftstreffen oder sportliche Wettbewerbe. Für diese Zwecke entstanden getrennte Sanitärräume inkl. Duschen, weiterhin wurde eine Küchenzeile installiert.

Für die gesamte Maßnahme stand Immobilien Bremen ein Etat in Höhe von 750.000 Euro zur Verfügung. Darin sind 100.000 Euro aus dem Förderprogramm Soziale Stadt enthalten.

Foto oben
Unterschiedlich dicke Glattkantenbretter prägen die Fassade des neuen Spielhauses.

Foto unten
Die Bewegungshalle mit der großen Fensterfront.





Neubau | KiTa Schwedenhaus

Schwedenhaus erinnert an rot-weißen Vorgänger

Rot und weiß – die Grundfarben der modernen KiTa in Bremen-Osterholz erinnern an das alte Schwedenhaus, das seit 1951 an dieser Stelle stand und nun einem Neubau weichen musste. Denn das eingeschossige Holzhaus mit massivem Souterrain, nach dem Krieg eine Spende des Schwedischen Roten Kreuzes, entsprach auch mit Blick auf den Schall- und Brandschutz nicht mehr den Standards, die ein KiTa-Gebäude heute erfüllen soll. Immobilien Bremen hatte die Bausubstanz zudem als marode und den Sanierungsstau als erheblich eingestuft, was in der Konsequenz zum Abriss des Altgebäudes führte.

An seiner Stelle wurde ein zweigeschossiger Neubau für vier Kindergruppen errichtet, der eine Brutto-Grundfläche von rund 1.100 Quadratmetern aufweist. Das Bremer Architekturbüro Haslob Kruse + Partner nahm bei der Planung das Thema „Schwedenhaus“ spielerisch auf und gestaltete die Außenwände in den Farben rot und weiß.

Die augenfällige Fassade – verwendet wurde gelochtes Trapezblech mit Kreisausschnitten – bildet zugleich den Sonnenschutz für die in südlicher Richtung liegenden Gruppenräume. Große Fensterfronten ermöglichen den Blick auf das parkähnliche Grundstück mit dem schützenswerten Baumbestand. Die Themen Wasser, Klettern und Bewegung sind als Bestandteil des pädagogischen Konzeptes in die Gestaltung des Außen geländes integriert worden.

Im Erdgeschoss des in Passivhausbauweise errichteten Gebäudes wurden die Gruppen- und Ruheräume für die U3-Betreuung angesiedelt, hinzu kommen ein großer Bewegungsraum und der Sanitärbereich. Der farblich kontrastierende Gebäudeteil nimmt die Küche mit Nebenräumen und das Büro der KiTa-Leitung auf.

Im oberen Geschoss, erreichbar auch durch einen barrierefreien Aufzug, befinden sich die Gruppen- und Differenzierungsräume für



die Elementargruppen. Auf dieser Ebene wurden neben dem Sanitärbereich weitere Differenzierungs- und Therapie-räume angesiedelt.

Immobilien Bremen standen für die Realisierung des Bauvorhabens ca. 3,45 Mio. € zur Verfügung. 3 Mio. € stammen aus dem Kommunalinvestitionsprogramm 1 des Bundes.



Foto oben

Augenfällig: Die Fassade aus gelochtem Trapezblech.

Fotos oben rechts/unten

Rote und weiße Farbtöne an den Fassaden, aber auch im Inneren des „Schwedenhauses“.





Die neue Mensa der Grundschule wird im Innenhof der Anlage auf der Fläche eines Verbindungstraktes errichtet.

Rote Mensa-Fassade setzt markanten Akzent

Abriss, Neubau, Umbau, Sanierung – die Liste der in drei Bauabschnitte gegliederten Maßnahmen zur Umgestaltung der Grundschule Delfter Straße in Huchting durch Immobilien Bremen ist lang. Mit dem Richtfest für die neue Mensa wurde ein weiteres Etappenziel erreicht.

Das Gebäude entstand auf der Fläche eines eingeschossigen Verbindungstraktes und wird neben der Mensa mit rund 200 Plätzen, angrenzender Großküche und Wirtschaftsflächen auch drei schulische Differenzierungsräume im Obergeschoss aufnehmen. Der dem Passivhausstandard entsprechende Neubau weist eine Bruttogrundfläche von rund 810 m² auf.

Der Entwurf stammt aus dem Bremer Architekturbüro Hübschen | Knigge, die Ausführung lag in den Händen der Gruppe GME Architekten BDA. Die Fertigstellung ist



für Sommer 2019 vorgesehen. Dann können die für den Übergang auf dem Schulhof aufgestellten Mobilbauten mit sechs Klassenzimmern und WC-Anlagen geräumt werden.

Der zweite Bauabschnitt, die Teilsanierung im hinteren Bereich des Bestandsgebäudes, war schon vor dem Richtfest abgeschlossen worden. Dabei wurden nach der in Teilbereichen erforderlichen Schadstoffsanierung u.a. die vorhandenen Sanitärräume vollständig entkernt und neue, behindertengerechte WC-Anlagen eingerichtet.

Zwischenzeitlich wurde im dritten Bauabschnitt die Teilsanierung im vorderen Bereich des Bestandsgebäudes in Angriff genommen. Hier entstehen u.a. neue Räume für die Verwaltung und ein Lehrerzimmer mit Teeküche, zudem wird ein Fahrstuhl eingebaut.

Im Zuge der Baumaßnahmen wurde auch ein neues Brandschutzkonzept für das gesamte Schulgebäude entwickelt. Neu ist auch die Farbgestaltung der Fassade, die sich an den vorhandenen Flächen orientiert, wobei mit der Mensa ein markanter roter Akzent gesetzt wird. Für zusätzliche Belebung werden gelbe, orangene und rote Fassadenplatten sorgen.

Immobilien Bremen stehen rund 4,3 Mio. € für die Gesamtmaßnahme zur Verfügung, die bei laufendem Schulbetrieb realisiert wird. Dabei wird in enger Zusammenarbeit mit der Schulleitung versucht, die Belastungen für den Unterricht so gering wie möglich zu halten.

*Foto links
Umringt von zahlreichen Kindern und beobachtet von den Dachdeckern freuten sich Bildungssenatorin Claudia Bogedan und Schulleiterin Frauke Brandt (links) über das Richtfest für die Mensa.*



Schmökern und studieren im Selbstlernzentrum

Die Neue Oberschule Gröpelingen (NOG), 2010/2011 als 4-zügige Ganztagschule gegründet, wird im Rahmen eines umfangreichen Bauvorhabens bis zur 13. Jahrgangsstufe ausgebaut. Die im Juni 2017 aufgenommenen Arbeiten markierten zugleich den Auftakt für die Gesamtanierung der 2014 vollständig aufgelösten Schule in der Pestalozzistraße in mehreren Bauabschnitten.

Seither läuft die erste Etappe: Sie beinhaltet den Neubau eines Treppenhauses und einer Mensa, die sich bis in den Altbau erstreckt und auch als Aula genutzt werden kann, sowie einer Pausenhalle. Diese Arbeiten sind mittlerweile gut vorangeschritten.

Hinzu kommen umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestand einschließlich des Austauschs sämtlicher Fenster. Das Ziel: Im Mai 2019 soll die sanierte Turnhalle/Aula im 1. Obergeschoss fertiggestellt sein, ebenso das ca. 280 m² große Selbstlernzentrum im 2. Obergeschoss des Mitteltrakts mit der Schulbibliothek und dem Computerraum. Davor entsteht ein großer Arbeitsbereich, in dem die Schüler mit Arbeitsmitteln etwa aus der Bibliothek eigenständig zum Beispiel während ihrer Freistunden lernen können.

Für diesen Bereich wurden im Altbestand Wände entfernt, um zu einer neuen Raumaufteilung zu kommen. Die Fenster und Fensterbänke wurden ausgetauscht, Heizungs- und Elektroinstallationen neu verlegt. Der Computerraum erhielt eine Lüftungsanlage. Weiterhin wurden neue Abhängedecken und neue Innentürele-

„Bildungs-Leuchtturm im Bremer Westen“
Radio Bremen 2 über die Neue Oberschule Gröpelingen



mente eingebaut, die Wände gestrichen und die Fußböden mit neuem Linoleumbelag ausgestattet.

Zum 16. August 2019, also mit Beginn des neuen Schuljahrs, soll auch die Mensa ihren Betrieb aufnehmen können. Die Sanierung von drei Jahrgangsbereichen im Altbau erfolgt im Anschluss.

Im Vorfeld dieser Baumaßnahmen waren umfangreiche Vorbereitungen zu erledigen. Dazu gehörten Arbeiten wie Abbruch, Kellerabdichtung und umfangreiche Schadstoffsanierungen, die 2018 abgeschlossen wurden. So mussten die alte Trafostation für die elektrische Versorgung abgerissen und die alten Entwässerungsleitungen auf den Schulhöfen umgelegt und erneuert werden, damit sie den Neubaumaßnahmen nicht im Weg liegen.

Foto oben

Von Grund auf saniert wird die Turnhalle im 1. Obergeschoss des Altbaus (Foto links), die künftig auch als Aula genutzt werden kann.

Foto unten

Ein neuer Eingang zum Schulhof gehört ebenfalls zu den umfangreichen Baumaßnahmen.





Sofortprogramm Schule

Vielfalt der Maßnahmen erfolgreich bewältigt

Kaum war das „Sofort-Programm Mobilbauten“, kurz: „SoProMob“, beendet, mit dem 2017 im gesamten Stadtgebiet 26 neue KiTas mit 1140 Plätzen geschaffen worden waren, da galt es für Immobilien Bremen bereits, die nächste Mammutaufgabe zu bewältigen. Denn im November 2017 ging seitens der Senatorin für Kinder und Bildung der Auftrag ein, kurzfristig für zusätzlichen Schulraum zu sorgen, und zwar möglichst bis zum Beginn des Schuljahrs 2018/19.

Wie seinerzeit beim „SoProMob“ stand am Beginn erneut die Suche nach geeigneten Flächen an den vorgesehenen Standorten. 30 Projekte wies die Liste des vom Senat beschlossenen „Sofortprogramms Schule 1“ auf, weshalb die genannten Liegenschaften zunächst genau unter die Lupe genommen wurden. Wo lassen sich Mobilbauten aufstellen, welche Rahmenbedingungen herrschen dort, wie schaut es hinsichtlich des Bodens oder der Versorgungsleitungen aus – diese und viele andere Fragen mussten überprüft und beantwortet werden.

OS im Oslebshuser Park

2-geschossige Anlage mit 2 Klassen- und 2 Differenzierungsräumen, 1 Mitarbeiterraum, 1 Pflegebad (mit barrierefreiem WC); Bruttogrundrissfläche (BGF) 362 m². Baukosten ca. 990.000 € einschl. NK, Außenanlagen, Gründung, Medienanschlüssen.

Das Gebäude wurde aus Zeitgründen aus neuen Modulen errichtet und erhielt zwecks Energieeinsparung eine Gas-Heizung mit zusätzlicher Wärmepumpe sowie zwei Küchenzeilen und ein Behindertenbad. Kostensteigernd wirkte sich die (nicht vorhersehbare) Forderung der Bauordnung/Feuerwehr nach einem zusätzlichen Hydranten aus.



Beispiel Wilhelm-Olbers-Schule / Drebberstr.



2-geschossige Anlage. Auslöser: Die Aufnahme von zwei W+E-Klassen an der Schule. Im Mobilbau entstanden zwei Kunstklassen sowie zwei VK-Klassen mit Differenzierungs- und Nebenräumen. Umbau aus vorhandenem Bestand. Nettogrundfläche 680 m². Aufbaukosten ca. 275.000 €.

Planungsphase und Abriss alte Mobilbauanlage im Frühjahr 2018; Bauzeit der neuen Anlage Ende Juni bis Anfang August 2018. Übergabe an den Nutzer am 8. 8. 18. Frei gewordene Räume im Bestandsgebäude zu W+E-Klassenräumen umgebaut.

Eine weitere Herausforderung ergab sich angesichts der Heterogenität der vorgesehenen Maßnahmen: Die Palette reichte vom Umbau und der Erweiterung von Bestandsgebäuden oder Hausmeisterhäusern über den Umbau von Mobilbauten bis hin zur Neuerrichtung von Mobilbauanlagen. Viel Arbeit also für alle beteiligten Fachleute bei Immobilien Bremen und in den beauftragten Architekturbüros. Denn jedes Projekt wies andere Begleitumstände auf, jede Baustelle erforderte eine speziell abgestimmte Planung.

Durchweg ging es darum, zusätzlich benötigte Unterrichts-, Differenzierungs- und Funktionsräume an den ausgewählten Schulen zu schaffen, mitunter kamen Räume für W+E-Anforderungen (Wahrnehmung+Entwicklung) hinzu. Im Vorfeld mussten aber auch Aspekte wie etwa die Wegeführung zu vorhandenen Gebäuden berücksichtigt werden sowie – nicht zu vergessen – die Berechnung der Wirtschaftlichkeit: Ist es sinnvoll, an diesem Standort vorhandene Mobilbauten zu verwenden? Oder sollte an jener Schule nicht besser eine völlig neue Anlage errichtet werden?

Foto oben

Jola Buschermöhle (Immobilien Bremen), Schulleiterin Anke Braunschweiger und der beauftragte Architekt Ralph Schwanewedel (von links) vor den Mobilbauten an der Drebberstraße.

Foto links

Jeweils zwei zusätzliche Klassen- und Differenzierungsräume wurden für die Oberschule im Park geschaffen.



Sofortprogramm Schule

Neben den konzeptionellen Überlegungen ist die Organisation und Kommunikation ein wesentlicher Erfolgsfaktor. In Lenkungsunden wurden den politischen Gremien Vorschläge zu Verfahrenserleichterungen für eine beschleunigte Umsetzung des Programms unterbreitet. So fanden auf der Arbeitsebene beispielsweise Fallkonferenzen mit den beteiligten Behörden statt, um frühzeitig die Genehmigungsfähigkeit von Projekten zu sicherzustellen.

Die zentrale operative Verantwortung und Koordination der Beteiligungsprozesse für das Gelingen verblieb jedoch bei der IB als Bauherrin und Eigentümervertreterin, die sich in dem Bewusstsein, wie wichtig die kurzfristige Schaffung von Schulraumkapazitäten für Bremen ist, mit großem Engagement der Aufgabe gestellt hat. Dabei haben die einzelnen Teams in den Bau- und Immobilienbereichen, angefangen von der Strategie über die operativen Baubereiche bis hin zur Bestandsbewirtschaftung, und den Gebäudeservicebereichen Hand in Hand gearbeitet und zum Gelingen beigetragen.

Trotzdem gibt es Faktoren, die selbst bei optimalem Management nicht zu beeinflussen sind, das sind die Märkte, die aktuell von Knappheiten an vielen Stellen geprägt sind. Erschwert wurde die Aufgabe durch er-

Beispiel OS Findorff/Nürnberger Straße 34

2-geschossige Anlage mit 4 Klassen- und 2 Differenzierungsräumen; Bruttogrundrissfläche (BGF) 540 m². Baukosten ca. 720.000 € einschl. NK, Außenanlagen, Gründung, Medienanschlüssen.

Das Gebäude wurde (bis auf die Treppenhauscontainer) aus Modulen hergestellt, die vormals als Wohngebäude für Flüchtlinge genutzt wurden (Ellener Hof, Marie-Mindermann-Straße). Dadurch erzielte Einsparung gegenüber einer vergleichbaren Neubaulösung: ca. 350.000 €.

Die Heizung konnte an die Heizzentrale der Schule angeschlossen werden.



Übersicht der aufgestellten Mobilbauten

Objekt	Räume
Schule am Mönchshof	2
Schule am Weidedamm	
Schule Burgdamm	2
Schule a.d. Düsseldorfer Str.	1
Schule Kirchhuchting	2
Tami-Oelfken-Schule	3
Schule Rablinghausen	4
Kippenberg-Gymnasium	1
Wilhelm-Olbers-Oberschule	4
Oberschule a.d. Lerchenstr.	2
Schule Borchshöhe	2
Oberschule Ohlenhof	5
Oberschule an der Egge	2
Oberschule Schaumburger Str.	4
Oberschule im Park	2
Oberschule Findorff	4
Schule a.d. Stader Straße	3
Schule an der Gete	4

hebliche Lieferengpässe von Fenstern oder Türen, für terminliche Rückschläge sorgten auch fehlende Montagetrupps oder regionale Handwerker.

Gleichwohl konnten 1600 Quadratmeter an neuen Flächen geschaffen werden. Weitere 750 Quadratmeter wurden an zehn Schulen durch an einen neuen Standort versetzte Mobilbauten bereitgestellt. Dafür wurden unter anderem die jeweils aus 34 Modulen bestehenden Übergangwohnheime für Flüchtlinge am Ellener Hof (neun Gebäude) und an der Marie-Mindermann-Straße (sechs Gebäude) demontiert und umgerüstet. Weitere 80 Container gingen an die durch Brand beschädigte Schule Alwin-Lonke-Straße, acht weitere an den Ohlenhof.

Foto rechts

Eine größere Anlage wurde für die Dependance der Oberschule Findorff an der Nürnbergerstraße errichtet. Die Projektleitung lag bei den beauftragten Architekten Heribert Aleweld (rechts) und Lars Weper.



Schadhafter Sockel: Bismarck ist ein Pflegefall

Gebeutel. Knapper lässt sich der Sachstand über das 1910 auf dem Domshof aufgestellte Bismarck-Denkmal nicht zusammenfassen. Gerade hatte eine von Immobilien Bremen eingeleitete Untersuchung ergeben, dass es um die Standfestigkeit des „eisernen Kanzlers“ nicht sonderlich gut bestellt ist, da trafen den bröckeligen Sockel auch noch mit roter Farbe gefüllte Beutel.

Ein Anschlag von unbekannter Hand, dessen Folgen rasch beseitigt waren. Aufwändiger dürfte sich die Sanierung der sechs Meter hohen Plinthe darstellen, die das von Adolf Ritter von Hildebrandt geschaffene Reiterstandbild aus Bronze trägt. Der Mauerwerkskern ist durchfeuchtet, Eisenklammern sind verrostet, Fugen ausgewaschen. Kurz: Der Sockel des kunsthistorisch bedeutsamen Denkmals vis-à-vis vom Rathaus muss saniert werden.

Umlaufende Edelstahlbänder sollen für Stabilität sorgen, eine Kupferabdeckung den bröckeligen Sandstein aus dem Salzburger Land vor weiteren Witterungsschäden bewahren, Fugen fachgerecht geschlossen werden. Um die 70.000 Euro wird das vermutlich kosten. Besser dagegen sieht die Statue aus: Bismarck steht stabil. Eisen eben.

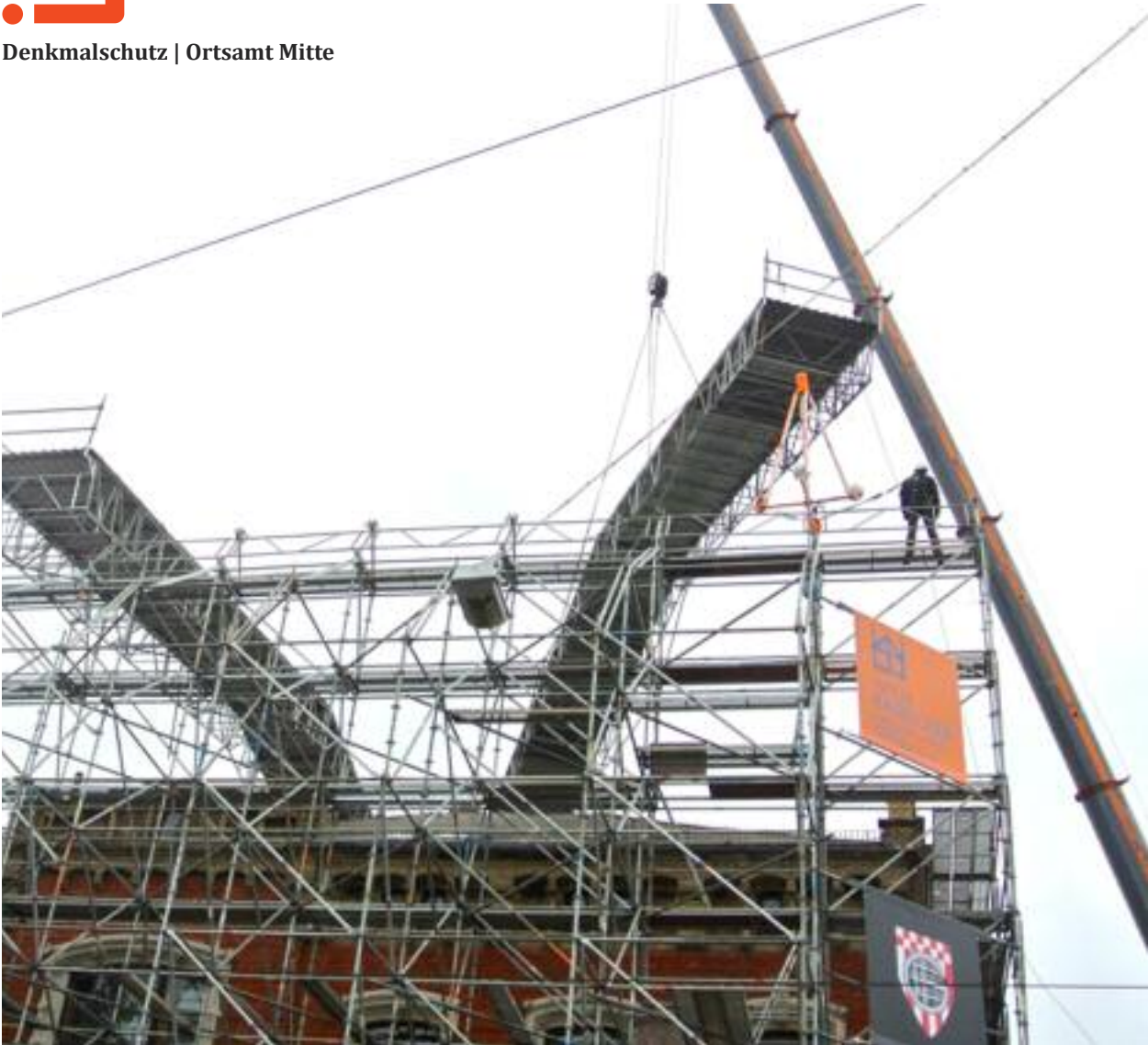


Wie das Ortschaftsamt Mitte was aufs Dach bekam

Beschauliche Adventszeit? Von wegen! Am Dobben wurde bis in die Nacht mit Volldampf gearbeitet. Es galt, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Ortschaftsamt Mitte vor eindringender Nässe zu schützen. Denn Mittel November hatte sich herausgestellt, dass das Schieferdach des historisch wertvollen Bauwerks nicht mehr dicht ist. Abhilfe musste geschaffen werden, und zwar so rasch wie irgend möglich.

Mittel zum Zweck: Ein rund 455 Quadratmeter großes, auf einer 18 Meter hohen Gerüstkonstruktion ruhendes und über das Gebäude gesetztes Schutzdach. Problem: Das dafür benötigte Gerüst darf aufgrund statischer Bedenken nicht an der 17 Meter hohen Fassade verankert werden. Deshalb wurde es erforderlich, die Stahlrohrkonstruktion – ähnlich wie 2016 bei der Sanierung des Rathausdachs – freitragend an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes aufzustellen. Für die erforderliche Stabilität, auch aufgrund zu erwartender Winterstürme, sollten ca. 40 jeweils ca. 2,5 Tonnen schwere Betonblöcke sorgen.

Binnen weniger Tage machte Immobilien Bremen ein leistungsstarkes Gerüstbau-Unternehmen und Fachleute für Statik mobil, um die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen – je schneller, desto besser. Und es klappte: Am Freitag vor Weihnachten wurden vier Dachbinder per Autokran auf die zwischenzeitlich errichtete Gerüstkonstruktion gesetzt, die Zwischenräume trotz bereits eingesetzter Dunkelheit mittels Blechplatten abgedeckt. Fertig!



Die eigentliche Arbeit steht allerdings noch bevor: Das Ende der 1970-er Jahre instandgesetzte Dach muss grundlegend saniert werden. Es gilt unter anderem, die Deckung aus englischem Schiefer – vermutlich das Originalmaterial aus der Bauzeit 1862-64 – zu erneuern. Die erforderlichen Maßnahmen werden in enger Kooperation mit dem Landesamt für Denkmalpflege aktuell vorbereitet.

Dazu gehören auch weitergehende Untersuchungen der Gebäudesubstanz und deren Sicherung. Denn in der alten, nach einem Entwurf des bekannten Bremer Bau-meisters Lüder Rutenberg errichteten Villa wurden bereits an mehreren Stellen Wasserschäden festgestellt, unter anderem an wertvollen Deckenmalereien. Zunächst muss also der Umfang dieser und weiterer Sanierungsaufgaben ermittelt und danach ein genauer Ablaufplan aufgestellt werden. Wie lange die Sanierung andauern und was sie kosten wird, ist deshalb noch nicht absehbar. Der Betrieb des Ortsamtes, das seit rund 40 Jahren in dem ehemaligen Wohnhaus von Meister Rutenberg untergebracht ist, kann während dieser Zeit ungehindert fortgesetzt werden.

Foto oben

Vorsicht ist geboten: Per Autokran schwebt der zweite von vier Dachbindern ein.

Foto unten

Spektakulär: Die aus Gründen der Statik imposante Gerüstkonstruktion an der Rückseite des Gebäudes.





Turnhallen erreichen im Durchschnitt Note 3

Die Turnhallen in der Hansestadt weisen einen überwiegend guten Zustand auf. Das geht aus einer Aufstellung hervor, die Immobilien Bremen erstmals vorgelegt hat. Die Auswertung des auch der Sportdeputation vorgelegten Turnhallen-Katasters führt zudem vor Augen, dass in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen erforderlich sind, um eine Reihe von Gebäuden insbesondere in energetischer Sicht auf den aktuellen Stand zu bringen. Die Zahlen resultieren aus den „Zustandsbewertungen Bau“ (ZuBau), die Fachleute von IB während der vergangenen drei Jahre auf der Basis ihrer turnusgemäßen Begehungen vorgenommen haben. Dabei wurden u.a. Fenster, Dächer oder Fassaden auf offensichtliche Schäden überprüft.

Während der Begehungen wurden keine Bauteile geöffnet, um etwa nach versteckten Mängeln am Tragwerk zu suchen. Untersuchungen auf eventuell vorhandene Schadstoffe (etwa Asbest, PCB) werden gesondert vorgenommen und in einer eigenen Datenbank erfasst. Auch erkennbar erforderliche Schönheitsreparaturen wurden nicht gewertet, da sie in der Verantwortung der Mieter liegen und somit nicht in die Zuständigkeit von Immobilien Bremen fallen.

Ausgewertet wurden die Ergebnisse von 147 Hallen. Die 18 Einrichtungen, in denen gegenwärtig oder in absehbarer Zeit Gesamt-sanierungen stattfinden, wurden nicht berücksichtigt. Hinzu kommen noch einmal rund 4 Prozent des Bestandes, deren Auswertung zum Stichtag 1. Januar 2019 noch nicht abgeschlossen war.



Die überprüften Bauwerke wurden mit Noten von 1 (sehr guter Zustand) bis 5 (dringender Sanierungsbedarf) bewertet. Der überwiegende Teil der Hallen erhielt die Note 3. Absehbar ist, dass sie in den nächsten zehn Jahren zur (insbesondere energetischen) Sanierung anstehen werden, wofür entsprechende Mittel bereitzustellen sind.

Nur zwei der auf ihren baulichen Zustand überprüften Hallen wiesen Einzelmängel wie schadhafte Fenster oder eine fehlende Tür auf und wurden mit der Note 5 bewertet. Dabei handelt es sich um die Hallen Hohweg und Walliser Straße. Sie weisen zudem Mängel im Bereich des Brandschutzes auf, die bereits behoben werden. Kosten: rd. 42.000 €.

Weitere neun Hallen erhielten die Note 4, ihre Sanierung ist innerhalb der kommenden fünf Jahre vorgesehen. Dafür sind nach Schätzungen auf der Basis der Begehungen durch Immobilien Bremen zusätzlich etwa 1,8 Mio. € erforderlich.

Darüber hinaus laufen gegenwärtig für 18 Hallen zum Teil umfangreiche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen an. Dabei handelt es sich um die Gebäude Lehmhorster Straße, Louis-Segelken-Straße, Helsinki-Straße, Landskronastrasse, Richthofenstraße, Lissaer Straße, Oslebshauer Heerstraße, Parsevalstraße, Vorkampsweg, Amersfoorter Straße, Schmidtstraße, Valckenburghstraße, Volkmannstraße, Düsseldorfer Straße, Mülheimer Straße, Osterholzer Heerstraße 160, Fritz-Gansberg-Straße und Ludwig-Jahn-Straße. Die Gesamtkosten liegen bei 17,5 Mio. €.

Das Sporthallen-Kataster wird fortlaufend aktualisiert, der nächste Bewertungs-Zyklus hat begonnen. Die Ergebnisse sollen 2022 vorgelegt werden.



Fotos
Stehen zur Sanierung an: Die Hallen Amersfoorter Straße (links) und Helsinki-Straße (oben).



Schimmel, Böden, Dach: Sanierung im Bestand

Neben den Turnhallen, in denen aufwändige Sanierungen vorgesehen sind (siehe nebenstehenden Beitrag), führte die Abteilung Bestandsmanagement 2018 in etlichen Einrichtungen Maßnahmen zur Behebung kleinerer und durchaus auch größerer Schäden durch. Eine Auswahl:

Im SZ Alwin-Lonke-Straße sollte bereits im Sommer 2017 eine umfangreiche Dach- und Fassadensanierung beginnen, die eine Reihe weiterer Arbeiten einschließt. Der Beginn der 3,7 Mio. €-Maßnahme verschob sich allerdings, da die Halle für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt wurde und außerdem noch mehrere Änderungsanträge zu berücksichtigen waren. Mittlerweile sind die Handwerker aber „am Ball“, im Sommer 2019 soll alles fertig sein.

„Bauteilsanierung“ steht in der Polizeisporthalle Niedersachsendamm auf der Tagesordnung, doch der Titel täuscht: Mit Beginn der Arbeiten im Sommer 2018 stellte sich heraus, dass die alte Halle einen weitaus hö-

heren Sanierungsbedarf aufweist als ursprünglich eingestuft. Der Etat liegt bei 1,5 Mio. €, die Fertigstellung ist für den Sommer 2019 geplant.

In mehreren Hallen erforderte der Befall durch Schimmelpilze insbesondere im Dachaufbau Maßnahmen zur Sanierung. Dazu gehörten die Turnhalle der Schulen Carl-Schurz-Straße (ca. 0,4 Mio. €, abgeschlossen im Sommer 2018), Fritz-Gansberg-Straße (ca. 0,6 Mio. €/Start im November 2018) und In der Vahr. Hier war aufgrund nicht ordnungsgemäß verschlossener Türen Feuchtigkeit aus der benachbarten Mensa eingedrungen, weshalb mittlerweile eine neue Mensa geplant wird. In der Schule Landskronastraße musste der schadhafte Hallenboden ausgetauscht werden, in der Albert-Einstein-Schule galt es, Mängel am Hallendach zu beheben.

Und so geht es weiter: In der Planung bzw. vor der Ausführung stehen Maßnahmen in den Turnhallen SZ Horn und in der Grundschule Marie-Curie-Straße. Neue Böden sind in den Hallen Gymnasium Kleine Helle, Schule Borgfeld und im Polizeipräsidium Vahr erforderlich. Die Umkleiden in der Turnhalle der Bürgermeister-Smidt-Schule werden saniert, die Beschallung der Halle Paul-Singer-Schule wird verändert.



Reparaturen erledigt, Brandschutz verbessert

Durchweg barrierefrei, deutlich sicherer und obendrein ansehlicher – unter diesen Vorzeichen stand die Sanierung des Veranstaltungszentrums „Kuba“ an der Vegesacker Hermann-Fortmann-Straße. Der „Kulturbahnhof“ in der früheren Güterabfertigungshalle – das Gebäude entstand nach 1862 im Zuge des Baus der Bahnlinie von Bremen nach Vegesack – wies einerseits Reparaturbedarf auf, andererseits galt es, den Brandschutz zu verbessern und noch vorhandene Hindernisse für Rollstuhlfahrer abzubauen, weshalb zum Beispiel störende Schwellen im Bereich der Eingangstüren entfernt wurden.

Zu den Maßnahmen, für die Immobilien Bremen ein Etat von 360.000 Euro zur Verfügung stand, gehörte es unter anderem, die Mauerfugen in der Fassade auszubessern, damit keine Feuchtigkeit ins Mauerwerk eindringen kann. Bei dieser Gelegenheit wurden zudem die Fassade gereinigt und von Graffiti befreit sowie die Fenster saniert. Die Fensterbänke erhielten Edelstahlspikes, um Tauben abzuhalten.

Auf der Agenda stand weiterhin die Installierung einer neuen Brandmeldeanlage. Die Sicherheitsbeleuchtung

Foto unten

Der Vegesacker „Kuba“ mit dem verglasten Eingangsbereich und (Foto oben) mit dem Nebeneingang, der zu den Verwaltungsräumen führt.



wurde aktualisiert und instandgesetzt sowie die Ausstattung mit zusätzlichen Fluchtwegkennzeichnungen und Flucht-/Rettungswegeplänen verbessert, sodass die Fluchtwege besser zu sehen sind.

Und schließlich galt es, eine Reihe von „Kleinigkeiten“ zu erledigen: Auf dem Dach wurden ein paar Undichtigkeiten behoben und Schneefanggitter angebracht, einige Mauerrisse im Innenraum repariert, wobei diverse Maurer- und Trockenbauarbeiten anfielen, und die Küche mit einem neuen Fliesenboden ausgestattet. Und schließlich erfolgte ein Austausch der Ventile an allen Heizkörpern zur Verbrauchsoptimierung mittels einer hydraulischen Einregulierung.

Aufgrund zeitlicher Schwierigkeiten der beteiligten Handwerksunternehmen gerieten die Baumaßnahmen leider immer wieder ins Stocken, der ursprünglich vorgesehene Fertigstellungstermin im August konnte daher nicht eingehalten werden. Dank des flexiblen Entgegenkommens der „Kuba“-Betreiber Kulturbüro Bremen-Nord gelang es jedoch, die anfallenden Probleme einvernehmlich und bei laufendem Veranstaltungsprogramm zu bewältigen.





Zug um Zug: Rückbau des Tanklagers Farge

Der Rückbau des zwischen 1935 und 1941 angelegten Tanklagers Farge hat begonnen. Nachdem der Betreiber, das Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Oldenburg, bereits die Hafenanlage stillgelegt hatte, erfolgt nun im ersten Schritt der Rückbau des Weserhafens, der zum Betriebsbereich des Tanklagers gehört. Der Bauherr, das Bundesministerium für Verteidigung, hat die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen mit der Projektleitung und Steuerung des Bauvorhabens beauftragt.

Die Arbeiten sind in zwei Bauabschnitte gegliedert. Zunächst werden die Anlagen in den Bereichen zurückgebaut, die nicht mit kontaminiertem Bodenmaterial belastet sind. Dies betrifft überwiegend den nordwestlichen Teil des Geländes mit einem Unterkuftungsgebäude, der Pumpstation, den Feuerlöschrichtungen, diversen Mess- und Kontrollschächten, Beleuchtungsanlagen, unterirdischen Kabel- und Leitungsanlagen sowie die wasserseitigen Anlagen, bestehend aus zwei Schiffsanlegern und 13 Stahl-Spundwand-Dalben. Diese Arbeiten haben im August 2018 begonnen (Foto).

Ab April 2019 werden im 2. Bauabschnitt die Gebäude-



anlagen im kontaminierten östlichen Teil des Hafens zurückgebaut. Hinzu kommt eine Altlastensanierung des Bodens bis zu einer Tiefe von 7 Metern. Für den Bodenaustausch in der offenen Baugrube ist eine Wasserhaltung erforderlich. Im nordöstlich an die Deichanlage grenzenden Geländeabschnitt erfolgt der Bodenaustausch über sogenannte Großlochbohrungen.

Schwierig ist auch der Ausbau der großen unterirdischen Bunkeranlage (ehem. Verteilerstation), die zuletzt als Feuerlöschstation verwendet wurde. Diese Maßnahme gilt auch als Test für den geplanten Rückbau des mit über 300.000 Kubikmetern Fassungsvermögen in 78 Tanks größten künstlich angelegten unterirdischen Tanklagers der Welt. Der 2. Bauabschnitt wird voraussichtlich im Januar 2020 abgeschlossen werden. Die Baukosten liegen bei rund 7,8 Mio. €.

Fassadensanierung vom Entwurf bis zur Bauleitung

Energieeinsparungen erzielen durch Fassadendämmung – dieses Ziel verfolgt auch die Bundeswehr in ihren Liegenschaften. Und deshalb wurde die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) damit beauftragt, das Gebäude 70 der Marineoperationsschule in Bremerhaven entsprechend zu ertüchtigen. Das begann mit dem Entwurf für die Gestaltung der Fassade, hinzu kamen Auftragsplanung, Kostenkalkulation, das Aufstellen des Leistungsverzeichnisses sowie die Projekt- und Bauleitung.

Nachdem im Mai 2018 die abgängigen vorgehängten Beton-Fertigteile von der rund 3000 m² großen Fassade entfernt worden waren, folgte der Austausch der ebenfalls abgängigen Fenster sowie der Eingangstüren aus Aluminium gegen neue Pfosten-Riegel-Elemente. Auf die vorhandenen Außenwände wurde eine hinterlüftete



zweifarbige Ziegel-Plattenfassade montiert. Die neuen Alu-Fenster wurden zum Teil mit zusätzlichen außenliegenden Jalousien ausgestattet.

Die Baukosten für die Außensanierung des Schulungsgebäudes betragen rund 3,09 Mio. €. An der Marineoperationsschule werden alle Marinesoldaten – im Jargon „Operateure“ genannt – ausgebildet, die Waffen- und Sensoranlagen bedienen.

Foto oben

Die neue Fassade wurde nach einem Entwurf der Abteilung Bundesbau gestaltet.



Verkauf ermöglicht Bauen „An Woldes Wiese“

Mit dem Verkauf eines ca. 15.000 m² großen Grundstücks hat Immobilien Bremen die Basis für den Bau von 48 Wohneinheiten an der Billungstraße in Lesum geschaffen. Bei der im Auftrag des Umweltbetriebs Bremen veräußerten Liegenschaft „An Woldes Wiese“ handelt es sich um dessen ehemaligen Betriebshof und um die Fläche einer aufgegebenen Baumschule. Daran schließt sich ein mehr als doppelt so großes Flurstück an, das für die Erweiterung von Knoops Park vorgesehen ist. Der Käufer, die Arbeitsgemeinschaft M Projekt GmbH & Co. KG und Gebr. Rausch Wohnbau GmbH & Co.

Auf Basis des Wettbewerbentwurfes der Bremer Architekten Hilmes Lamprecht sollen „An Woldes Wiese“ 20 Reihenhäuser und vier Mehrfamilienhäuser entstehen.



KG, plant, auf dem Gelände 20 Reihenhäuser sowie vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohnungen zu errichten, von denen 25 Prozent den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Das Gebiet gehört zu den im Rahmen der Bremer Wohnungsbauffensive 30+ bzw. 40+ vorgesehenen Grundstücken für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Stadt.

Dem Verkauf war eine öffentliche Ausschreibung vorausgegangen. Einen zwischenzeitlich seitens der Investoren in Auftrag gegebenen Wettbewerb zur Gestaltung der Fläche hatte die Arbeitsgemeinschaft der Bremer Büros Hilmes Lamprecht (architektonischer Entwurf) und Kilian + Frenz (Freiraumgestaltung) gewonnen.

Die Investoren verpflichteten sich mit dem Kauf, die Kosten der Erschließung für das Baugebiet zu übernehmen. Zudem wurde die zusätzliche Zahlung von ca. 120.000 Euro für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. Dafür werden u.a. öffentliche Grünflächen und Wege sowie Park- und Streuobstwiesen angelegt.

Bezahlbarer Wohnraum am Willakedamm

Das ehemalige Schulgrundstück am Willakedamm in Huchting gehört seit 2013 zu den Projekten des „Bremer Bündnis für Wohnen - Wohnbauflächen 40+“ beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr. Diese Projekte sollen vorrangig für Wohnungsbau entwickelt werden. Mit der Neubebauung des Grundstücks am Willakedamm verfolgt die Stadtgemeinde Bremen das Ziel, einen eigenständigen Wohnstandort mit bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen zu entwickeln, dessen Typologie sich in die bestehende Struktur einfügt.

Aus der öffentlichen Verkaufsausschreibung des Grundstücks am Willakedamm ging die Projektgesellschaft Bremer Hausbau GmbH als Investor hervor. Dabei handelt es sich um eine Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsbauunternehmen Interhomes AG und Gebr. Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG. Ihr Bebauungskonzept sieht auf der Fläche am Willakedamm den Bau von

ca. 55 Reihenhäusern und 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 73 Wohneinheiten und einer Bruttogrundfläche von ca. 10.400 m² vor. Es werden sowohl Wohnungen in Eigentumsform als auch Mietwohnungen angeboten.

In Umsetzung des Senatsbeschlusses vom 28. August 2012 wird die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen dadurch gewährleistet, dass 25 Prozent der auf dem Grundstück geplanten Wohneinheiten Sozialwohnungen werden. In Vervollständigung des ca. 21.000 m² großen neuen Wohngebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz in der Größe von ca. 3.000 m² entstehen.

Außerdem soll auf einer Teilfläche des Grundstücks am Willakedamm in der Größe von ca. 5.000 m² der aktuelle Bedarf einer zusätzlichen Grundschule im Stadtteil Huchting realisiert werden. Diese Fläche verbleibt zu diesem Zweck im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Für das neue Baugebiet muss Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan 2449 befindet sich im Verfahren und soll im Laufe des Jahres 2019 rechtskräftig werden.



Büros für eine Behörde, Apartements für „Studis“

Wer in Bremen ein Gewerbe anmelden, eine Kneipe eröffnen oder einen Stand auf dem Freimarkt belegen möchte, muss hier vorstellig werden: In der Dienststelle für Gewerbe- und Marktangelegenheiten des Senators für Wirtschaft, Arbeit und Häfen in der Sögestraße 31-33. Immobilien Bremen hat die Räumlichkeiten von der Nordwest Vermögen Bremische Grundstücks-GmbH & Co. KG (ehemals BLB Immobilien GmbH) im Auftrag für 15 Jahre angemietet. Das sechsgeschossige, ca. 1.600 m² große Mietobjekt liegt zentral in der Fußgängerzone der Innenstadt, verfügt über einen zentralen Empfang

Schul- und Vereinssport am Jakobsberg gesichert

Es stand schlecht um den Hastedter TSV. Der Schuldenberg des Klubs wuchs unaufhörlich an, ein Ausweg war nicht in Sicht. Denn das Grundstück, auf dem die vereinseigene Halle am Jakobsberg steht, befindet sich in bremischem Besitz – die Banken winkten folgerichtig ab, als sie die Anfrage nach Krediten erreichte.

Und genau diese Halle hatte den 157 Jahre alten Verein in den Ruin getrieben. Sie befindet sich nach umfangreicher Renovierung zwar in gutem Zustand, doch die Folgekosten ließen sich angesichts schrumpfender Mitgliederzahlen nicht mehr aufbringen. Konsequenz: Zum 1. Dezember 2018 musste die Insolvenz angemeldet werden.

Um den Schul- und Vereinssport in der Halle ohne Unterbrechung fortsetzen zu können, kam es kurzfristig zu mehreren Gesprächen zwischen Immobilien Bremen und Vertretern der Senatsressort Soziales, Jugend, Frauen, Integration und Sport sowie Kinder und Bildung mit der Insolvenzverwalterin. Das Ziel: Eine pragmatische Lösung trotz der vertraglich komplizierten Situation finden.

Vor diesem Hintergrund konnte Immobilien Bremen auf Wunsch und mit finanzieller Unterstützung des Bildungsressorts zunächst eine Übergangslösung mit der entgegenkommenden Insolvenzverwalterin für den Weiterbetrieb der Sporthalle im Dezember aushandeln. Darüber hinaus wurde in guter Zusammenarbeit mit dem Sportamt noch vor Weihnachten eine vertragliche Lösung mit dem Bremer Sport-Club gefunden. Der Klub,

im 3. OG und neben zahlreichen Büros über einen Besprechungsraum im 5. OG. Das Mietvolumen einschließlich Nebenkosten beträgt 4,32 Mio. €.

Wer sich an einer der Bremer Hochschulen immatrikulieren möchte, steht oftmals vor einem elementaren Problem: Wohnraum für Studierende ist ausgesprochen rar. Etwas Abhilfe konnte jetzt in der Anne-Conway-Straße im Technologiepark geschaffen werden. Hier hatte Immobilien Bremen 2015 zwei Häuser mit insgesamt 230 Apartments für die Stadtgemeinde angemietet, die ursprünglich für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen waren. Das Mietvolumen einschließlich Nebenkosten liegt bei 20,6 Mio. €. Der Mietvertrag ist über 10 Jahre abgeschlossen worden. In den Jahren 2017 und 2018 zeichnete sich ab, dass der Zuzug geflüchteter Menschen abnimmt. Das führte dazu, nur noch eines der beiden Häuser mit Migranten zu belegen. Dadurch konnten die möblierten Apartments im zweiten Gebäude Studierenden angeboten werden, was große Resonanz auslöste: Die Wohnungen waren im Handumdrehen vergeben.



der die Sportanlage mit dem Jahreswechsel übernommen hat, stellt sie dem Schul- und Vereinssport unverändert weiter zur Verfügung.

Die vertragliche Bindung ist vorerst auf zwei Jahre befristet, in diesem Zeitraum soll ein langfristiges Konzept zur sportlichen Nutzung der gesamten Anlage gefunden werden.

Foto oben

Weiterhin ein Zentrum des Schul- und Vereinssports: Die Halle des insolventen TSV Hastedt.



Einkaufs- und Vergabezentrum

Kulis, Ordner, Jacken: Der BreKat wird immer dicker

Rund 4000 Radiergummis aus Kautschuk. Fast 25.000 Kugelschreiber. Und über 24.000 Ordner (schmal/breit, aus Recyclingmaterial). Bilanz der Bestellungen, die das Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) von Immobilien Bremen 2018 über den elektronischen Einkaufskatalog „BreKat“ erreicht haben. Angefordert wurden zudem Artikel des Büro- und Schulbedarfs ebenso wie Erzeugnisse aus den Bereichen Arbeitsschutz, Waschraumhygiene oder Spielwaren. Rund 3200 Produkte stehen bereits auf der Liste, sie wird fortlaufend erweitert.

„Der Onlineshop für die Verwaltung“ schrieb der „Weser-Kurier“ am 27. Dezember 2018. Stimmt schon: Mittlerweile nutzen ca. 750 Bestellerinnen und Besteller aus Einkaufsabteilungen bremischer Dienststellen und Einrichtungen die Möglichkeit, ihren Verbrauchsbedarf über den 2015 eingerichteten BreKat anzufordern. Tendenz: steigend.

Das EVZ ist als zentraler Einkäufer der bremischen Verwaltung zuständig für die sozial verantwortliche und ökologisch verträgliche (faire) Beschaffung von u.a. Bürobedarf, Mobiliar oder Arbeits- und Schutzkleidung für Einrichtungen der Stadtgemeinde Bremen. Der Bezug dieser Produkte, die dem Bremischen Tariftreue- und Vergabegesetz und der Kernarbeitsnormenverordnung entsprechen, wird über Rahmenverträge mit den Lieferanten geregelt.

Zum Teil sind sie bereits mit den entsprechenden Siegeln und Zertifikaten im BreKat hinterlegt worden. Wer hier beispielsweise den Textmarker „Jumbo Soft Grip“ bestellt, kann sicher sein, dass das verwendete Holz aus zertifizierter nachhaltiger Forstwirtschaft stammt und das FSC-Siegel des internationalen Forest Stewardship Council trägt. Andere Erzeugnisse zeichnet etwa der „Blaue Engel“ aus.

Wer im Internet auf der Seite <https://www.einkaufskatalog.bremen.de> stöbert, wird zudem feststellen, dass im BreKat zahlreiche Produkte von Vertriebspartnern

Bremen startet Projekt „Beschaffung 4.0“

Mit dem Projekt „Faire Beschaffung 4.0 – Weiterentwicklung der sozialverantwortlichen und ökologischen Beschaffung“ setzt die Freie Hansestadt Bremen neue Maßstäbe beim Einkauf von Waren und Dienstleistungen. Ziel ist es, auf Landesebene künftig noch mehr Waren unter öko-sozialen Kriterien einzukaufen. Ein besonderes Augenmerk wird dabei auf die Bewirtung und Catering bei öffentlichen Sitzungen und Veranstaltungen der bremischen Verwaltung, die Beschaffung von Arbeitsschutzbekleidung, Spielwaren, Sportgeräten und Werbeartikeln gelegt.

Das im September 2018 gestartete Projekt, das von der Senatorin für Finanzen, der Immobilien Bremen sowie der Bevollmächtigten beim Bund, für Europa und Entwicklungszusammenarbeit gemeinsam initiiert wurde, läuft bis Ende 2019. Gefördert wird es durch „Engagement Global – Servicestelle Kommunen in der Einen Welt“ aus Mitteln des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung.

Um eine faire Beschaffung flächendeckend zu gewährleisten, sollen die Beschäftigten der Stadt weiter für das Thema sensibilisiert werden. Im Rahmen des Projektes sind daher auch Informationskampagnen und -materialien geplant, die dabei helfen sollen, nachhaltiges Handeln in der Verwaltung zu etablieren.



aus der Region aufgelistet sind. Dahinter steht die Absicht, hier ansässige Wirtschaftsbetriebe zu unterstützen und die Transportwege so kurz wie möglich zu halten.

Natürlich steht es jeder Einrichtung frei, die für den Betrieb benötigten Waren über den BreKat einzukaufen. Doch die Vorteile liegen auf der Hand, sind doch die aufgeführten Produkte aufgrund der Großabnahme sehr preisgünstig. Und außerdem entfallen zeitaufwändige Vergabeverfahren mit den zugehörigen Beteiligungsprozessen, um für jeden Zweck geeignete Produkte zu beschaffen.



Einkaufs- und Vergabezentrum

Vom Stift bis zu Möbeln: Messe für Bedarfsartikel

Sie kamen aus Krankenhäusern und Schulen, von der Polizei und der Feuerwehr, von der Justizbehörde, der Stadtreinigung und aus Ortsämtern. Rund 200 Fachleute aus den Einkaufsabteilungen bremischer Dienststellen und Einrichtungen besuchten die zentrale Messe des Einkaufs- und Vergabezentrums (EVZ) von Immobilien Bremen, die durch Finanzsenatorin Karoline Linert und IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann eröffnet wurde.

Während der Veranstaltung präsentierten 20 Aussteller Bedarfsartikel vom Textmarker über Schulmöbel bis zum Schutzanzug, die allesamt über den elektronischen Einkaufskatalog „BreKat“ bestellt werden können. Sie nutzten zudem die Gelegenheit, neue Produkte vorzustellen, die auf der Basis der laufenden Rahmenverträge lieferbar sind, und mit ihren Kunden ins Gespräch zu kommen. Die Einkäufer der bremischen Einrichtungen wiederum konnten einen Überblick über die Produktpalette der Lieferfirmen gewinnen oder spezielle Bedarfe anmelden.

Darüber hinaus stellte sich die im EVZ neu geschaffene „Kompetenzstelle für sozial verantwortliche Beschaffung“ während der Messe vor. Die Einrichtung unterstützt und berät die Einkäuferinnen und Einkäufer der



Die Beschaffung von nachhaltigen Spielwaren für die Benutzung etwa in KiTas oder Schulen wird derzeit durch das Einkaufs- und Vergabezentrum Bremen (EVZ), das bei Immobilien Bremen angesiedelt ist, vorbereitet. Viele Hersteller von Spielzeug stehen jedoch seit geraumer Zeit in der Kritik, Skandale um giftige und gefährliche Erzeugnisse belasten die Branche ebenso wie erschreckende Arbeitsbedingungen in asiatischen Zulieferbetrieben.

Um die bremischen Abnehmer, etwa KiTas und Schulen, künftig mit Spielwaren beliefern zu können, die nicht



bremischen Verwaltung bei der Einhaltung von Sozialstandards im Beschaffungsprozess sowie bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen. Sie unterstützt dabei den Auftrag des Bremer Senats für eine öko-faire Einkaufspolitik und soll die Beschaffung nach sozialen Kriterien weiter voranbringen.

Von Arbeitshandschuhen und Schutzstiefeln (oben) bis zu Handtuchspendern reicht die Bandbreite der Messe, die auch beim Fernsehen Interesse auslöste (Foto unten).



nur hohen Qualitätsstandards, sondern auch sozialen Anforderungen entsprechen, richtete Immobilien Bremen eine spezielle Informationsveranstaltung aus. Eingeladen waren neben Mitarbeitern aller relevanten Einrichtungen aus Verwaltung und kommunalen Gesellschaften auch potentielle Lieferanten von Fair Trade-Spielwaren sowie Referenten.

Zu ihnen gehörte Uwe Kleinert, renommierter Fachmann für ökologische Erzeugung und Fair Trade von der Heidelberger Werkstatt für Ökonomie e.V., der einen Vortrag über „Konsum, Produktion und Lieferketten“ hielt. Er wies u.a. darauf hin, dass 80 Prozent der europäischen Spielzeugimporte aus Fernost kommen. „In vielen der dortigen Fabriken verstoßen die Arbeitsbedingungen gegen nationales Recht und internationale Mindeststandards.“ Sein Fazit: „Wer Spielzeug einkaufen möchte, das sozial verantwortlich hergestellt wurde, kann sich nur in Ausnahmefällen an glaubwürdigen Gütezeichen orientieren“. Der Markt- und Gestaltungsmacht des Großkunden öffentlicher Dienst komme in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu.



Brunnen setzen Graffiti und Vandalismus zu

Immobilien Bremen hat neben der Verwaltung der öffentlichen Liegenschaften noch eine Reihe weiterer Aufgaben, die nicht immer im Fokus der Aufmerksamkeit stehen. Dazu gehört das Management der öffentlichen Brunnen. Die Abteilung Bestandsmanagement kümmert sich im Auftrag des Amtes für Straßen und Verkehr (ASV) stadtwweit um über 20 Brunnen, die in vielen Stadtteilen stehen. Zu ihnen gehören die insgesamt fünf Pferdebrunnen, die etwa am Goetheplatz oder in der Sögestraße/Ecke Obernstraße sprudeln, der Homfeldbrunnen auf dem Grohner Markt, die Fontäne in der Vahr, der Neptunbrunnen auf dem Domshof oder der Centaurenbrunnen, der 1958 vom Dobbenweg in die Grünanlage am Leibnizplatz verlegt worden ist.

Auch im Freizi wird jetzt Energie gespart

Nachdem schon in den Schulen und KiTas erfolgreich mit den Kindern sowie den Schülerinnen und Schülern Energiesparprojekte umgesetzt worden sind, wurden vergleichbare Maßnahmen 2018 auch in Jugendfreizeithäusern realisiert. Unter dem Titel „ener:freizi“ haben die Kollegen der Abteilung Bestandsmanagement gemeinsam mit energiekonsens, der gemeinnützigen Klimaschutzagentur für das Land Bremen, Energiesparmaßnahmen in 13 öffentlichen Einrichtungen durchgeführt. Hinzu kamen Maßnahmen in Gebäuden freier Träger.

Nach der Begehung aller Freizeithäuser war eine Maßnahmenliste erstellt worden, auf der alle Beleuchtungsmaßnahmen zusammengefasst wurden. Besonders energiesparende und wirtschaftliche Maßnahmen wurden dabei ausgewählt. Immobilien Bremen war bei deren Umsetzung zuständig für die Ausschreibung der Leistungen sowie den Austausch der Beleuchtung mit energiesparender LED-Technik.

Zu den Profiteuren zählten u.a. das Jugendfreizeithaus Oslebshausen, der Mädchentreff in der Heinrichstraße oder der Jugendtreff Oberneuland. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Vielzahl dieser kleinen Maßnahmen bis zu 10 % Energie eingespart werden kann, was am Ende nicht nur der Kasse des Freizis, sondern auch der Umwelt und dem Klima zugutekommt.



Die Kollegen des Technischen Betriebs sind zuständig für die In- und Außerbetriebnahme der Brunnen im Frühjahr und Herbst, für die Überwachung, Wartung und Instandsetzung der Brunnen. Zum Alltagsgeschäft hinzu kommen leider viel zu häufig Vandalismusschäden: Da schütten „Spaßvögel“ Waschmittel in den Neptunbrunnen, Abflüsse werden mal eben verstopft, Figuren mit Graffiti beschmiert.

Da nicht sofort alles behoben werden kann, sprudeln die Brunnen dann nicht oder müssen ganz abgestellt werden, wie es im Herbst 2018 leider auch bei der großen Fontäne in der Vahr, die dank der Unterstützung durch die Gewoba betrieben werden kann, der Fall war. Das tut weh, da es sich um öffentliches Eigentum handelt, an dem wir alle uns erfreuen wollen.

Besonders augenfällig und bei Touristen als Fotomotiv beliebt ist der Neptunbrunnen, der im März 2019 für die neue „Brunnen-Saison“ hergerichtet und aufgefrischt wird. Dazu gehört, dass die Verfassung erneuert wird und vier lose Natursteinplatten neu vermauert werden. Außerdem muss eine Pumpe repariert und zwei Pumpen erneuert werden.

Im kommenden Jahr ist übrigens geplant, dass mindestens ein weiterer Brunnen hinzukommt: Am Antikolonial-Denkmal, dem „Elefanten“ in der Grünanlage an der Hermann-Böse-Straße, wird mit Unterstützung der swb ein Trinkwasserbrunnen errichtet. Standorte für weitere Trinkwasserbrunnen werden gesucht. IB wird sich dann gemeinsam mit dem Gesundheitsamt auch um diese Brunnen kümmern.

Foto oben

Beliebtes Fotomotiv: Der Neptunbrunnen auf dem Domshof, geschaffen von Waldemar Otto.



Frauenförderung ist Unternehmenspolitik

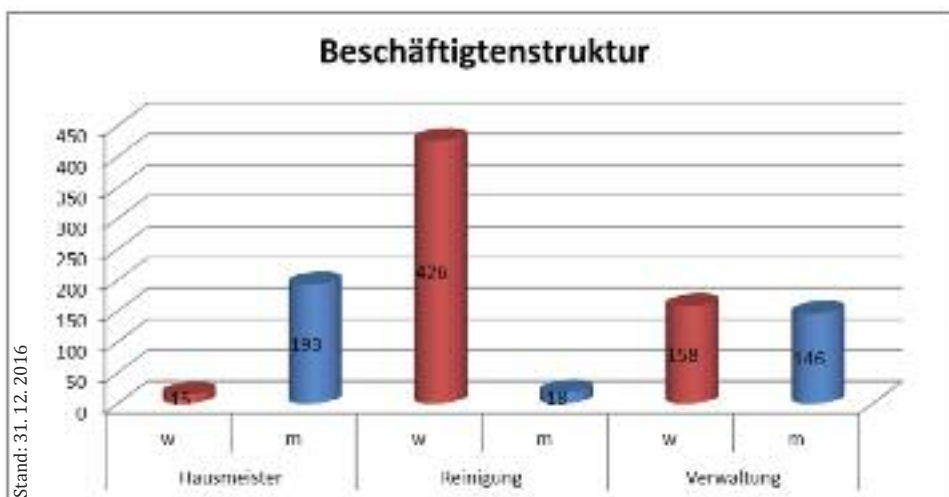
Die berufliche Förderung von weiblichen Beschäftigten zählt allgemein zu den besonderen Herausforderungen der Personalentwicklung. Immobilien Bremen hat daher zum 1. 1. 2017 einen Frauenförderplan aufgestellt, der die Grundsätze zur Frauenförderung definiert und festgelegt.

Daraus geht hervor, dass Frauenförderung Unternehmenspolitik ist, denn Chancengleichheit erhöht die Motivation, das Engagement und die Kompetenz. Dementsprechend wird die Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer im Unternehmen gefördert. Festgelegt wurde auch, dass die Führungskräfte von Immobilien Bremen die Arbeit der mittlerweile freigestellten Frauenbeauftragten in jeder Hinsicht unterstützen.

Der Anteil weiblicher Beschäftigter bei Immobilien Bremen hat sich seit der Aufstellung des Frauenförderplanes nicht entscheidend verändert (Schaubild unten/

Beschäftigte bei Immobilien Bremen – Stand 31. 12. 2016				
	männlich		weiblich	
Hausmeister	193	92,79%	15	7,21%
Reinigung	18	4,05%	426	95,95%
Verwaltung	146	48,03%	158	51,97%

Beschäftigtenstruktur). Gleichwohl bleiben die genannten Ziele weiterhin im Fokus einer Personalentwicklung, die über die Dauer dieses Frauenförderplanes hinaus Wirkung entfalten wird. Mittlerweile sind drei Abteilungsleiterstellen mit Frauen besetzt, zwei dieser insgesamt zehn Stellen sind ausgeschrieben.



Ida Gerhardt (1862-1927): „Die Geigerin“.

Auch auf der Teamleitungsebene wird angestrebt, den Frauenanteil durch gezielte Ansprache von Kolleginnen zu steigern und geeignete Interessentinnen aus dem Reinigungsbereich für die Arbeit in Hilfshausmeisterfunktionen und in anderen Verwaltungsbereichen zu gewinnen. Die Praxis zeigt jedoch, dass sie sich mitunter nicht trauen, sich für Leitungsaufgaben zu bewerben. Es ist somit die Aufgabe aller Führungskräfte, Frauen Mut für diesen Schritt zuzusprechen.

Als weitere zukünftige Herausforderung gilt es insbesondere, im weiblich dominierten Reinigungsbereich die Beschäftigungsfähigkeit bis zur Rente sicherzustellen, denn diese Arbeit ist mit erheblichen körperlichen Anstrengungen verbunden. Hier ist geplant, gemeinsam mit den Querschnittseinheiten der senatorischen Behörde geeignete Maßnahme zu entwickeln und umzusetzen.

Der aktuelle Frauenförderplan bei Immobilien Bremen läuft zum 31. 12. 2019 aus. Seine auch inhaltliche Fortentwicklung über diesen Zeitpunkt hinaus ist mit der Frauenbeauftragten verabredet.

*Foto oben
Frauen spielen bei Immobilien Bremen schon lange nicht mehr nur die zweite Geige.*



Panorama

Wo Pastorenbirne und Rosenapfel Blüten treiben

Roter Finkenwerder Prinz, Grise Birne, Graf Althans-Reklode – noch nie gehört? Sie gehören zu den seltenen und alten Obstbaumsorten, die in den kommenden Jahren hoffentlich reiche Ernte auf dem Gelände der früheren Justizvollzugsanstalt im Blockland einbringen sollen. Immobilien Bremen hat auf drei Freiflächen des Anwesens Streuobstwiesen anlegen und dafür durch eine Fachfirma 14 Bäume anpflanzen lassen.

Durch diese Maßnahme wird nicht nur der Pflicht entsprochen, Ersatzpflanzungen im Nachgang verschiedener Bauvorhaben vorzunehmen, sondern auch der Blocklandgarten bereichert, den das Förderwerk Bremen auf dem Areal der ehemaligen JVA-Gärtnerei unterhält. Die Einrichtung beschäftigt hier langzeitarbeitslose, zum Teil vorbestrafte Menschen mit und ohne Migrationshintergrund, die das Land bestellen und Gemüse nach ökologischen Kriterien anbauen.

Immobilien Bremen hat die Flächen, auf denen auch Bienenvölker gehalten werden, vor über zwei Jahren dem Förderwerk für die Realisierung von Beschäftigungsprojekten überlassen. Mit den Erträgen der gärtnerischen Bemühungen werden soziale Institutionen im Stadtteil Gröpelingen wie etwa die Suppenengel oder der Martinsclub beliefert.

Sie erhalten künftig auch die Äpfel, Kirschen oder Pflaumen von den neuen und den bereits vorhandenen Streuobstwiesen. Auch Kindergruppen aus Bremer



*Experten am Werk:
Nach dem Pflanzen wurden die Jungbäume auf den drei Streuobstwiesen fachgerecht gebunden.*



Schulen oder KiTas, die im Blocklandgarten ein Stück näher an die Natur herangeführt werden, können die Früchte genießen.

Für die Anpflanzungen – es handelt sich um sechs Apfel-, zwei Zwetschen-, drei Kirsch- und drei Birnbäume – wurden in Abstimmung mit einem Fachmann für Obstbau und dem Referat Grünplanung beim Bauseparator Sorten ausgewählt, die für den nassen, schweren Boden im Blockland besonders geeignet sind. Und so können im Frühjahr der Moringer Rosenapfel, die Pastorenbirne oder die Große Schwarze Knorpel-Süßkirsche auf dem ehemaligen JVA-Gelände Blüten treiben.

Foto links

Eine von drei Streuobstwiesen auf dem Gelände der früheren JVA im Blockland.



Panorama

Bremer Wohnbaupreis für Modulbauanlage

2016 war es schon bei der Architekturbiennale in Venedig gezeigt worden. Nun folgte der Bremer Wohnbaupreis 2018: Das Übergangwohnheim in der Findorffer Corveystraße, ein Bauprojekt von Immobilien Bremen, erhielt die Auszeichnung in der Kategorie „Besondere Wohnformen“.

Die nach Plänen der Architekten BDA Feldschnieders + Kister aus mehreren mehrgeschossigen Modulbauten errichtete vielfarbige Anlage überzeugte die Jury. „Die Konzeption der Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit angedockten Laubengängen geht über den Minimal-Standard weit hinaus“, hieß es in der Begründung. „Dazu zählt, dass die Container bis zum Boden reichende französische Fenster und jeweils eine Wohnküche und ein eigenes Bad aufweisen.“

Und weiter wurde erklärt: „Die Jury war sich einig, dass sich die gesellschaftliche Diskussion heute mehr um die städtebauliche und soziale Einbindung solcher Wohnanlagen drehen muss. Die Bauten in der Corveystraße sind auch in städtebaulicher Hinsicht herausragend. Durch die modulare Stapelung von Containern entstehen geschützte Platzräume. Der auch farblich abwechslungsreiche Innenraum wurde „für die Bewohner zu einer Art kollektiver ‚Dorfmitte‘.“

Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude stehen lose verteilt auf dem Grundstück mit altem Baumbestand in einem kleinteiligen, gewachsenen Wohngebiet aus der



Nachkriegszeit. Die 40 Wohnungen bieten Platz für insgesamt 104 Personen.

Der Bremer Wohnbaupreis 2018 war unter dem Leitspruch „Qualität sichern, Vielfalt fördern, Gemeinschaft ermöglichen“ zum vierten Mal seit der Einführung 2005 ausgelobt worden. Damit sollte das Engagement der bremischen Baufrauen und Bauherren sowie der betreuenden Architekturbüros in verschiedenen Kategorien ausgezeichnet und gewürdigt werden. Die Objekte mussten seit dem Jahr 2012 entstanden sein und spätestens im Oktober 2017 fertiggestellt und begehbar sein. Der Preis wurde in den Kategorien Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen, Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Gebäude mit Wohnen, Besondere Wohnformen sowie Wohnquartiere und Quartiersansätze vergeben.

Foto oben

Preisverleihung (von links): Die Architekten Tobias Kister und Stefan Feldschnieders, IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann, Bausenator Dr. Joachim Lohse und Oliver Platz, Präsident der Architektenkammer Bremen.

Foto unten:

Ausgezeichnet: Das vielfarbige Übergangwohnheim Corveystraße in Findorff.





Großzügige Verglasung prägt den Bewegungsraum

Aus fünf mach' vier – so sieht die Sanierungsplanung für die Grundschule Augsburgger Straße in Findorff aus. Während die Gebäude A, B und C vor einer Gesamt- bzw. Teilsanierung stehen, sollen das eingeschossige Haus D und das zweigeschossige Haus E mitsamt der angegliederten Lauben-/Verbindungsgänge einem Teilersatzbau weichen. Dieses Fazit hat Immobilien Bremen anhand einer vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsberechnung gezogen. Der Baubeginn ist für den Sommer 2019 vorgesehen.

Das mit der Entwurfsplanung beauftragte Architekturbüro Haslob Kruse + Partner entwickelte in der Folge einen zweigeschossigen Massivbau mit Flachdach, der



für zwei Jahrgangsstufen ausgelegt ist. Pro Geschoss des in Passivhausbauweise vorgesehenen Gebäudes stehen zwei Unterrichtsräume, drei Differenzierungsräume, ein Kooperationsraum, ein Wahrnehmungs- und Entwicklungsraum sowie ein Teamraum für die Lehrkräfte zur Verfügung.

Im Erdgeschoss liegt ein gemeinsam zu nutzender Bewegungsraum, der sich mit seiner raumhohen Verglasung zum außenliegenden Pausenhof orientiert. Der Bewegungsraum reicht in Teilen bis unters Dach und bindet über eine großzügige Verglasung an das Obergeschoss an, das über einen barrierefreien Personenaufzug erreichbar sein wird. Hierdurch profitieren auch die Schüler und Lehrer im Obergeschoss von den Aus- und Einblicken des Bewegungsraumes.

Die innenliegenden Flurbereiche erhalten im Erd- und Obergeschoss über ein zentral gelegenes Oberlicht Tageslicht. Die Fassade des Neubaus aus grauem Eternit und weißem Lochblech entspricht in Materialität und Gestaltung der sanierten Turnhalle und Verwaltungsgebäude, um der Grundschule ein einheitliches Bild zu verleihen.

Im Vorfeld des Abbruchs von Bauteil D werden Ersatzflächen für einen Jahrgang inklusive der Sanitärbereiche in provisorischen Mobilbauten geschaffen. Sie sollen freistehend neben der Turnhalle aufgestellt werden und sind für Lehrer und Schüler über den regulären Hauptzugang und Pausenhof erreichbar. Sobald der Neubau fertig ist, können die Mobilbauklassen zurückgebaut werden.

Foto oben

Der zweigeschossige Neubau bietet Platz für zwei Jahrgangsstufen. Dafür muss auch das alte, eingeschossige Haus D (Foto links) weichen.



Leitgedanke: Ein offenes Haus für den Stadtteil

Aufwändige Sanierung oder Abbruch und Neubau – diese Frage stellte sich 2013, nachdem das Hauptgebäude der inklusiven Oberschule Hermannsburg im Bremer Stadtteil Huchting aufgrund statischer Probleme kurzfristig gesperrt werden musste. Die Entscheidung fiel nach einer umfassenden Bestandsaufnahme, auf deren Basis eine Sanierungsplanung mit Kostenberechnung und – um den Vergleich zu ermöglichen – eine fiktive Neubauplanung mit Kostenannahme aufgestellt wurde. Das Ergebnis: Ein Neubau ist die auch wirtschaftlich bessere Lösung, der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2019 vorgesehen.

Das in Zusammenarbeit mit der Schule und der Senatorin für Kinder und Bildung aufgestellte Raumprogramm weist eine Brutto-Geschossfläche von ca. 4.350 m² auf. Etwa 2.900 m² bilden den Ersatz für den mittlerweile abgebrochenen Altbau, 1.450 m² decken den zusätzlichen Bedarf der Schule ab. Das Architektenbüro tsj (Tönies Schröder Jansen) aus Lübeck bzw. Hannover erhielt nach gewonnenem Gestaltungswettbewerb den Auftrag, den eingereichten Entwurf bis zur Baureife zu überarbeiten.

Foto unten

Der vorgesehene Baukörper (rechts) fügt sich sehr maßstäblich in das benachbarte bauliche Umfeld ein.

Der Neubau soll die Fachräume, eine Sporthalle, Verwaltungsflächen sowie eine multifunktionale Mensa mit Küche aufnehmen. Dabei sind die städtebauliche Integration, die Adress- und Identitätsbildung sowie Bezüge zwischen dem Neubau und den bestehenden Klassenpavillons von besonderer Bedeutung. Der Entwurf verfolgt den Leitgedanken, ein offenes, einladendes, energieoptimiertes und barrierefreies Haus für den Stadtteil zu schaffen. Dies gilt nicht nur hinsichtlich der Integration von behinderten und nicht behinderten Kindern in den Schulalltag, sondern es sollen vielfältige, über den Schulbetrieb hinausreichende Nutzungen möglich werden.

Der vorgesehene, zweieinhalbgeschossige Baukörper fügt sich mit seiner gestuften Höhenentwicklung sehr maßstäblich in das benachbarte bauliche Umfeld ein. Durch die Winkel, die er ausbildet, passt er sich elegant in den vorhandenen Städtebau ein und erzeugt unterschiedliche Freiräume von hoher Qualität: Zwischen Neu- und Altbau spannt sich der kommunikative Schul-Campus auf, im Osten bleibt Platz für Spiel- und Sport- sowie Reserveflächen für Schulerweiterungen.

Mit der Realisierung des Projekts auf der Basis des zwischenzeitlich mehrfach optimierten Vorentwurfs soll kurzfristig nach erteilter Baugenehmigung begonnen werden, damit der Schulbetrieb im neuen Gebäude im Sommer 2020 aufgenommen werden kann. Für die Umsetzung steht Immobilien Bremen ein Etat von ca. 12,0 Mio. € zur Verfügung.

Im Anschluss an den Neubau ist die Herrichtung des Schulhofs geplant, das vorhandene Containergebäude sowie ein Mobilbau aus den 1970-er Jahren werden abgebrochen.





Spielen und lernen am Neustädter Wall

Alter, hoher Baumbestand, weite Spiel- und Rasenflächen – die historischen Wallanlagen in der Bremer Neustadt ziehen Flaneure und Familien gleichermaßen an, dienen Joggen, Radlern oder Nordic Walkern als Freizeit- und Trainingsrevier. Mittendrin: Das Kinder- und Familien-Zentrum (KuFZ) Neustadtswall mit vier Kindergartengruppen für über dreijährige Kinder.

Eine Einrichtung, die schon aufgrund des grünen Umfelds und ihrer Nähe zu den umliegenden Wohnquartieren sehr gefragt ist, weshalb sie 2019 erweitert werden soll. Vorgesehen sind vier weitere U6-Gruppen für bis zu 80 Kinder, um dem weiterhin großen Bedarf an zusätzlichen KiTa-Plätzen entsprechen zu können. Immobilien Bremen hat im Auftrag der Bremer Senatorin für Kinder und Bildung das Architektenbüro Gruppe GME mit der planerischen Realisierung beauftragt.

Zuvor wurde der vorgesehene Standort auf dem Grundstück intensiv geprüft. Das Ergebnis: Die Lage des neuen Gebäudes, das sich mit den geringsten Verlusten des geschützten Baumbestands realisieren lässt, gewährleistet eine möglichst kurze Verbindung zum Bestandsbau. Die Haupterschließung für die Kinder und Eltern erfolgt vom Nord-Westen am bestehenden KiTa-Gebäude vorbei.

Der zweigeschossige Neubau in Passivhausbauweise mit Gruppen-, Differenzierungs- und Personalräumen

sowie WC-Anlagen soll auf einem bisher als Spielfläche genutzten Teil des KuFZ-Geländes entstehen. Die Gruppenräume mit ihren bodentiefen Fenstern werden in beiden Geschossen durch einen breiten Mittelflur erschlossen, der auch für die Garderobe genutzt wird. Im Übergang zu den Gruppen- und Ruheräumen entsteht zudem ein Spielflur, der im Obergeschoss über Dachfenster belüftet werden kann und mit Tageslicht versorgt wird. Geplant sind ferner ein überdachter Buggy-Unterstellplatz, ein Gerätelager sowie eine Müllplatzanlage.

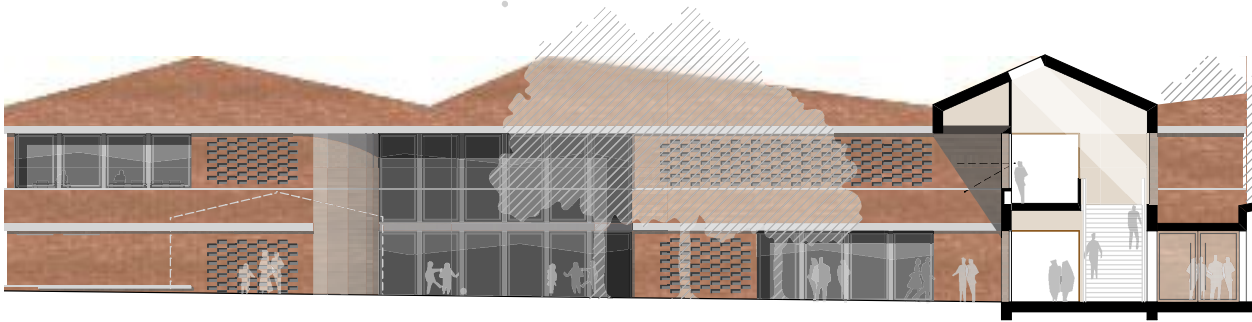
Aufgrund der zusätzlichen KiTa-Plätze muss die bereits im sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude eingerichtete Küche erweitert werden. In dem zweigeschossigen, 1974 errichteten Altbau sind zudem weitere Umbaumaßnahmen vorgesehen, sobald der Neubau fertiggestellt ist. Bei der Planung ist eine mögliche spätere Verbindung der beiden Gebäudeteile berücksichtigt worden.

Trotz der räumlichen Erweiterung der KiTa bietet das vorhandene, weitläufige Grundstück, das zum Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) gehört, weiterhin reichlich Platz zum Spielen und Toben. Durch den Neubau südöstlich des Bestandsgebäudes entsteht für die gesamte Einrichtung eine neue, geschützte Eingangssituation. Vorgesehen ist, die gesamte Anlage bis Mitte August 2019 fertigzustellen.

Foto unten

Große, bodentiefe Fenster ermöglichen den freien Blick in die historischen Grünanlagen rund um das Kinder- und Familienzentrum am Neustadtswall.





Ein Neubau erweitert die „Schule im Grünen“

„Aufbruchstimmung am Baumschulenweg“ – so titelte eine Regionalzeitung angesichts der Vorbereitungen von Immobilien Bremen, die in den 1950-er Jahren errichtete Grundschule am Baumschulenweg im Stadtteil Schwachhausen, eine vierzügige Ganztagschule mit ca. 400 Schülerinnen und Schülern, zu sanieren und durch einen Neubau zu erweitern. Die Grundlagen dafür wurden in einem Architektenwettbewerb gelegt, der zwei Sieger hervorbrachte.

Den Zuschlag erhielt das Büro kleyer.koblitz.letzelschmidt aus Berlin, dessen überarbeiteter Entwurf vorsieht, Alt- und Neubau zu einem räumlich geschlossenen Ensemble zu verschmelzen. Konkret ist geplant, die maßstäbliche Bestandsarchitektur aus der Nachkriegszeit durch zeitgenössische Architektur weiterzuentwickeln. Dafür wird der 1951/52 errichtete, eingeschossige Gebäudeteil vollständig entfernt und durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt, der das Selbstverständnis der „Schule im Grünen“ stärken soll.

Im Zentrum steht ein offenes, multifunktional nutzbares Foyer, das nicht nur das neue sowie das Bestandsgebäude erschließt, sondern auch als Versammlungs- wie als Veranstaltungsort genutzt werden kann. Dabei reicht die Bandbreite von den regelmäßig statt-

findenden Schulfeiern und -festen bis zu Orchesterproben oder Mitgliederversammlungen von Vereinen vor Ort. Im normalen Schulbetrieb soll das vorhandene Forum als Schulmensa mit einer Kapazität von rund 140 Sitzplätzen genutzt werden.

Der L-förmig angeordnete Neubau nimmt zwei klar ablesbare „Jahrgangs- und Lernhäuser“ auf. Alle Klassenräume werden im Erd- wie im Obergeschoss, das per Aufzug barrierefrei erreichbar ist, um den großen Zentralraum angeordnet, der angesichts der weitreichenden Verglasung zu den Schul- und Differenzierungsräumen optisch erweitert werden kann.

Die mit Linoleum belegten Unterrichtsräume werden hell gestaltet, die Wände zum offenen Lernbereich erhalten transparente oder opake Verglasungen. Akustikdecken sorgen für eine Reduzierung des Geräuschpegel in den Klassenräumen.

Der Neubau wird in Anlehnung an das zweigeschossige Bestandsgebäude von 1954, das nach erfolgter Sanierung in das Gesamtkonzept integriert wird, durch eine robuste, eher horizontal gegliederte Verblendsteinfassade geprägt. Alle Klassenräume im Erdgeschoss verfügen aufgrund der vorgelagerten Terrassen über einen direkten Zugang zum Schulgelände. Vom Obergeschoss aus wird dies über einläufige Treppen ermöglicht.

Foto rechts

Eine robuste, eher horizontal gegliederte Verblendsteinfassade prägt den Neubau, der sich an das zweigeschossige Bestandsgebäude von 1954 anschließt.





Mittels „Fahrplan“ zur energetischen Sanierung

Vor dem Hintergrund neuer Förderprogramme des Bundes zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz richtet Immobilien Bremen gegenwärtig den Blick auf zahlreiche öffentliche Gebäude im gesamten Stadtgebiet. Im Fokus steht dabei die Frage, wie deren energetische Bilanz ausfällt und was in ökonomisch sinnvollem Umfang alles unternommen werden kann, den Energieverbrauch etwa durch Heizung oder Beleuchtung mittelfristig zu senken und auf diese Weise mit dazu beizutragen, die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen.

Am Beginn der Ende 2017 gestarteten Maßnahme mit dem Ziel, einen „Fahrplan“ für die energetische Sanierung aufzustellen, steht die Überprüfung der Bestandsimmobilien, die ähnlich wie die Zustandsbewertungen Bau (ZuBau) erfolgt. Fenster, Dächer, Fassaden und die Versorgungstechnik eines Gebäudes, also Wärmeversorgung, Lüftung und Beleuchtung, werden inspiziert, die Ergebnisse in Klimaschutzteilkonzepten dokumentiert.

Mittlerweile haben Mitarbeiter von vier beauftragten Ingenieurbüros bereits ca. 370 von insgesamt rund 1000 Gebäuden begangen, die vor 2002 errichtet wurden und größer als 250 m² sind. Begonnen wurde in den Stadtteilen Vahr, östliche Vorstadt und Borgfeld sowie in Walle, Findorff, Gröpelingen und Häfen (180 Gebäude in 91 Liegenschaften). Bis Ende 2018 folgten 100 Gebäude in den Stadtteilen Hemelingen, Obervie-



land und Blockland sowie aktuell bis Ende März die Stadtteile Blumenthal und Horn-Lehe mit rund 100 Gebäuden.

Die Bearbeitung der Klimaschutzteilkonzepte der Stadtteile Burglesum, Osterholz und Seehausen (100 Gebäude) sowie Mitte, Neustadt und Strom (100 Gebäude) findet aktuell statt und soll bis Ende ebenfalls Oktober 2019 abgeschlossen sein. Die Förderanträge für die restlichen Stadtteile (Veegesack, Schwachhausen, Woltmershausen, Huchting und Oberneuland) sind gestellt.

Ergänzend zu den Teilkonzepten wurden die Nutzer der jeweiligen Immobilien daraufhin befragt, welche Pläne sie für die Gebäude haben, ob möglicherweise eine Aufgabe der Räumlichkeiten oder deren inhaltliche Sanierung Veränderung, vielleicht sogar Erweiterung vorgesehen ist. Diese und weitere nutzerrelevante Aspekte fließen in die Gesamtbewertung ein und bilden die Grundlage für den „Fahrplan“, in dem festgelegt ist, welche Maßnahmen in welchem Gebäude in absehbarer Zukunft eingeleitet werden sollen. 2021 könnte der „Sanierungszug“ also abfahren.



Problem auf dem Dach

Auf den ersten Blick ist alles Top, doch wer höher schaut, entdeckt das Problem: Das Flachdach der Veegesacker Stadtbibliothek (Foto) muss dringend saniert werden, denn die Abdichtung ist porös, es dringt Wasser ins Gebäude. Bleibt nur, die Folien zu ersetzen, wobei die Dachfläche gleich entsprechend der Energieeinsparverordnung gedämmt wird. Zudem werden die vorhandenen Lichtkuppeln erneuert. Für die Dauer dieser und weiterer Arbeiten muss die Einrichtung geräumt werden, weshalb ein Ausweichquartier gesucht wird. Kein leichtes Unterfangen, gilt es doch, ein geeignet großes Objekt in möglichst näherer Umgebung zu finden. Nach dem Umzug soll die Maßnahme spätestens im Sommer 2019 beginnen.



Berufsschul-Neubau entsteht als ÖPP-Projekt

Die Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr (GAV) zählt mit ca. 1800 Schülerinnen und Schülern zu einer der größten Teilzeitberufsschulen Bremens. Das Bestandsgebäude in der Ellmersstraße im Ortsteil Utbremen ist stark sanierungsbedürftig und entspricht auch nicht mehr den zeitgemäßen pädagogischen Anforderungen.

Ein Neubau an einem anderen Standort ist wirtschaftlicher als eine umfassende Sanierung des vorhandenen Gebäudes. Zusätzlich kann der Flächenbedarf optimiert werden, woraus sich zusätzliche Einsparungen bei den Betriebskosten ergeben. Außerdem soll das Vorhaben möglichst schnell umgesetzt werden. Gemäß Senatsbeschluss soll das Neubauvorhaben in einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) verwirklicht werden.

Dafür vorgesehen ist ein 5.445 m² großes Grundstück an der Nordstraße/Waller Stieg (Foto) unweit des Speichers XI in der Überseestadt und der Rolandmühle. Es verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV



und über die gewünschte räumliche Nähe zur Logistikbranche. Der Neubau wird konzipiert mit einer BGF von maximal 7.950 m² zzgl. einer Parkgarage.

Immobilien Bremen führt in Kooperation mit Partnerschaft Deutschland ein Verhandlungsverfahren mit vorherigem Teilnahmewettbewerb für die Vergabe von „Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und langfristiger Instandhaltung“ des Neubaus durch. Nach EU-weiter Bekanntmachung werden Bewerber ausgewählt, die in einem 2-stufigen Verhandlungsverfahren ihre Angebote zu den geforderten Leistungsbereichen einreichen. Der Vertragsabschluss ist für Anfang 2020, der Nutzungsbeginn für die neue Schule für 2022 vorgesehen.



KiTa-Programm läuft

Mit dem Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Neustadtswall wird Immobilien Bremen 2019 eine weitere Einrichtung im Rahmen des KiTa-Ausbauprogramms des Senats fertigstellen (siehe Seite 32). Die nächsten Projekte sind bereits in Vorbereitung, denn der Bedarf ist nach wie vor groß.

Für das Kita-Jahr 2019/20 stehen insgesamt über 50 Vorhaben kommunaler wie privater Träger (Neubauten und Erweiterungen) auf der Agenda, für 2020/21 sind

Foto oben

So soll das KuFZ Helsinkistraße aussehen.

rund 30 Projekte in Planung. Bei Immobilien Bremen wird zur Zeit an 27 Neubauvorhaben von Kinder- und Familienzentren gearbeitet, die sich auf alle Stadtteile verteilen.

Zu den vorgesehenen größeren Maßnahmen gehören unter anderem:

Ort	vorauss. Fertigstellung	Gruppenanzahl
August-Bebel-Allee	2020	8
Neustadtswall	2020	4
Helsinkistraße	2020	6
Theodor-Billroth-Str.	2020	6
Delmestraße	2021	6
Freiligrathstraße	2021	6
Grolland	2021	6
Fährer Flur	2022	6



... und außerdem

Was macht eigentlich ein Statiker bei IB?

Genau genommen gibt es bei Immobilien Bremen keine „Statiker“, sondern „Tragwerksplaner“. Die (Bau)Statik ist lt. Wikipedia „die Lehre von der Sicherheit und Zuverlässigkeit von Tragwerken im Bauwesen“, derer sich die Tragwerksplaner und -planerinnen beim Entwurf und der Berechnung des Tragwerkes bedienen.

Bei IB arbeiten in der Abteilung Bestandsmanagement derzeit zwei erfahrene Tragwerksplaner, bis vor kurzem waren es noch drei. Diese beiden haben ein vielfältiges Aufgabenfeld, welches bei weitem nicht nur aus der Planung und dem Aufstellen statischer Berechnungen von Tragwerken besteht.

Bisher wurden auch größere Schulerweiterungsbauten sowie beispielweise der Neu- und Erweiterungsbau des Theaters am Leibnizplatz, Spielstätte der bremer shakespeare company, mit allen Themen der Tragwerksplanung, Konstruktionszeichnungen und bauphysikalischen Nachweisen bearbeitet. Natürlich berechnen die beiden Mitarbeiter auch kleinere Baumaßnahmen, etwa die Unterkonstruktion für die Lüftungsanlagen des Theaters am Leibnizplatz oder Tragkonstruktionen für Flucht- und Rettungswege und vieles mehr.

Aber weitaus häufiger kommt es vor, dass ihnen die Kolleginnen und Kollegen Fragen zu laufenden Baustellen oder bestehenden Gebäuden stellen: Kann der Durchbruch an einer anderen Stelle ausgeführt werden? Ist der Riss hier gefährlich? Wie weit kann der Balken sich durchbiegen? Was tun, wenn ein Gebäudeanker durchgerostet ist?

Bei ca. 2.000 Gebäuden, die von Immobilien Bremen verwaltet werden, und hunderten von Baustellen kommt da einiges zusammen. Fachlich besonders herausfordernd sind Fragen und Probleme an und in den Gebäuden, die zu deren kompletten oder teilweisen Sperrungen führen können, 2018 etwa bei der alten Holzbaracke einer Kindergruppe oder mehreren Turn-/Sporthallen. Hier sind lange Erfahrung, ein breites Fachwissen, aber auch Fingerspitzengefühl und Entscheidungsfähigkeit gefragt.

Diese vielen Einzelfragen führen dazu, dass dieses Team häufig auch andere Ingenieurbüros und Materialprüfämter mit Tragwerksplanungen, bauphysikalischen Nachweisen und Tragwerksuntersuchungen beauftragt. So geschah es zum Beispiel beim Bau des Schutzgerü-



„ **Ist der Riss hier gefährlich?**
Wie weit kann der Balken sich durchbiegen? “
Fragen an die Tragwerksplanung

tes am Ortsamt Mitte. All diese Maßnahmen und Aufgaben muss das Team Tragwerksplanung beauftragen, beaufsichtigen, betreuen und verantworten.

Und noch eine wichtige, „reguläre“ Aufgabe gilt es für Immobilien Bremen als Vertreterin des Gebäudeeigentümers zu erfüllen: die regelmäßige Begehung und Bewertung statisch bedeutsamer Gebäude und Gebäudeteile. Eine Maßnahme, die nach dem Einsturz der Eislaufhalle in Bad Reichenhall im Januar 2006 eingeführt wurde und alle 10-15 Jahre vorgeschrieben ist.

Die nächste Begehungsreihe werden unsere beiden Tragwerksplaner („Statiker“) Thomas Reichel und Yanbo Cholid jedoch nicht mehr durchführen. Nachdem Wilfried Schaper bereits 2018 in Rente gegangen ist, werden auch sie das Haus im Laufe des Jahres 2019 verlassen und in den wohlverdienten Ruhestand bzw. die passive Altersteilzeit gehen.

Für Kontinuität in der Tragwerksplanung ist jedoch gesorgt: Die Nachfolge ist geregelt, der neuen Kollege und die neue Kollegin werden im März 2019 ihre Arbeit bei IB aufnehmen und ein von ihren Vorgängern „gut bestelltes Feld“ übernehmen.

Foto oben

Ein beeindruckender „Hochbau“: Für das Aufstellen des Schutzgerüsts am Ortsamt Mitte schrieb das Bauamt ein Tragwerksgutachten vor.



Panorama



Immobilien Bremen in Zahlen

Beschäftigte: ca. 970

Anzahl Gebäude

davon Reinigungskräfte ca. 450 | davon Hausmeister ca. 200 | davon Bestandsmanagement ca. 85 | davon Baubereich ca. 85

Gebäude Kita Bremen: 99 | Schulen: 363 | Sporthallen in Schulgebäuden, als Schule gezählt: 50 | Sporthallen: 110 | Zusätzlich Sporthallen in anderen Gebäuden: 12 | Büro und Verwaltung: 124 | Private Kitas/Schulen sonstiges: 69 | Umkleiden/Sportplatzgebäude: 61 | Hausmeisterwohnungen: 186 | Museen: 20 | Feuerwehren / Polizei / Rettungstationen (auch DLRG): 158 | Nebengebäude: 430

Betreute immobilien: ca. 2.200

davon im Sondervermögen Immobilien u. Technik ca. 1.700 | davon Dreiteigentümer ca. 500

Brutto-Grundfläche: ca. 2,0 Mio. m² | Grundstücksfläche: ca. 21,0 km²

Mietvertragsvolumen: ca. 100 Mio.€ p.a. | Bauvolumen derzeit: ca. 70 – 100 Mio.€ p.a. (ansteigend)



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

AKTIVA	31.12.17 EUR	31.12.16 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene Software	0,00	0,00
2. Entgeltlich erworbene Software	108.118,76	242.939,57
3. Geleistete Anzahlungen	42.768,60	42.768,60
	150.887,36	285.708,17
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	511.662,56	545.577,48
	662.549,92	831.285,65
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Vorräte		
1. Betriebsstoffe	9.914,05	10.440,33
2. Unfertige Leistungen	10.141.609,14	11.196.572,31
3. Erhaltene Anzahlungen	-6.774.542,81	-7.268.360,39
	3.376.980,38	3.938.652,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	194.464,62	132.579,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.970,53	100.665,94
3. Forderungen gegen die Träger	19.807.491,13	16.296.264,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	13.929,96	32.072,60
	20.056.856,24	16.561.583,13
III. Kassenbestand	809,01	710,93
	23.434.645,63	20.500.946,31
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	93.616,34	98.341,69
Bilanzsumme	24.190.811,89	21.430.573,65
PASSIVA	31.12.17 EUR	31.12.16 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Stammkapital	3.116.049,05	3.116.049,05
II. Verlustvortrag	-87.198,67	-450.083,87
III. Jahresüberschuss	2.763.224,19	362.885,20
	5.792.074,57	3.028.850,38
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	93.843,36	204.076,56
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnl. Verpflichtungen	99.878,77	99.261,91
2. Steuerrückstellungen	7.748,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	8.717.007,02	10.020.355,75
	8.824.633,79	10.119.617,66
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	4.536.488,64	3.292.340,11
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.359.893,07	1.883.964,86
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	27.581,23	363.878,70
4. Verbindlichkeiten gegenüber den Trägern	1.054.200,20	656.500,92
5. Sonstige Verbindlichkeiten	8.426,55	10.313,11
	6.986.589,69	6.206.997,70
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.493.670,48	1.871.031,35
Bilanzsumme	24.190.811,89	21.430.573,65



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

Bilanz der Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts, Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung

	31.12.17	31.12.16
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse	59.113.233,15	56.750.123,31
2. Minderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	-1.054.963,17	1.738.748,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	260.905,03	887.191,96
	58.319.175,01	59.376.063,91
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	240.177,42	417.333,72
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.951.678,78	12.195.128,15
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	30.689.373,95	30.547.511,57
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 2.518.009,03 (Vj.: TEUR 2.761)	8.504.313,56	8.635.385,78
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	513.138,29	525.638,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.479.329,80	6.583.796,65
	55.378.011,80	58.904.794,65
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: EUR 71.768,58 (Vj.: TEUR 214)	823,00	71.768,58
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0,00 (Vj.: TEUR 0) davon aus Abzinsung: EUR 170.867,61 (Vj.: TEUR 240)	141.490,70	170.867,61
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	34.904,32	7.268,03
12. Sonstige Steuern	2.367,00	2.017,00
13. Jahresüberschuss	2.763.224,19	362.885,20

