

WERK 25 — 26 SCHAU

Schwerpunkt Bauvorhaben Herausragende Projekte vom Kaisen-Campus bis zur OS im Park / **ab Seite 06**

Das Lego-Prinzip IB-Projektgruppe bereitet den modularen und seriellen Bau von Kitas vor / **Seite 16**

Hand in Hand Wie sieben IB-Teams Ankauf und Übernahme des Börsenhofes A realisierten / **Seite 20**



Liebe Leserinnen und Leser!



Bild: Senatskanzlei

Diese Werkschau zeigt, was öffentliche Investitionen konkret bewirken. Hinter jedem hier beschriebenen Projekt stehen Planung, Koordination und Verantwortung – getragen von Immobilien Bremen.

Ob Neubau, Sanierung oder energetische Modernisierung: Der Eigenbetrieb entwickelt und betreut über 2.000 öffentliche Immobilien und schafft damit die bauliche Grundlage für Bildung, Verwaltung, Sicherheit und kulturelles Leben. Hier wird nicht nur gebaut, hier wird Infrastruktur dauerhaft gesichert.

Mit den zusätzlichen Mitteln aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität des Bundes beginnt nun eine neue Phase. Sie eröffnet die Chance, dringend notwendige Sanierungen zu beschleunigen und den Bestand klimafest weiterzuentwickeln. Entscheidend ist dabei eine professionelle Steuerung – wirtschaftlich solide und mit klarem Prioritätenkompass.

Immobilien Bremen übernimmt diese Aufgabe mit hoher fachlicher Kompetenz und serviceorientiertem Anspruch.

Mein Dank gilt Uta Kummer für ihre verlässliche Führung in der Übergangszeit. Seit dem 1. Januar 2026 steht Dr. Susann Cordes an der Spitze des Eigenbetriebs und wird diesen Weg mit strategischer Klarheit fortsetzen.

Mit herzlichen Grüßen

Björn Fecker

Senator für Finanzen und Bürgermeister
der Freien Hansestadt Bremen



Bild: Nikolai Wolff

Dr. Susann Cordes ist mit Beginn des Jahres 2026 in die Geschäftsführung von Immobilien Bremen eingetreten und leitet seither gemeinsam mit dem kaufmännischen Geschäftsführer Thomas Börsch den Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen. Die 48-jährige Architektin ist dabei zuständig für die Bereiche Bau, Immobilien und Bewirtschaftung.

Die gebürtige Thüringerin hat Architektur und Baumanagement in Weimar studiert und promovierte anschließend zum Thema Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP). 2014 trat sie in die öffentliche Verwaltung in Bremen ein und setzte als Referatsleiterin im Innen- und im Wissenschaftsressort zahlreiche Projekte rund um den Bau und die Bewirtschaftung öffentlicher Liegenschaften um – beste Voraussetzungen also für das breite Aufgabenspektrum bei Immobilien Bremen.

Angesichts der Tatsache, dass die öffentlichen Gebäude in Bremen vor vielfältigen Herausforderungen stehen, sieht sie die Kernaufgaben der kommenden Jahre in der Entwicklung und Werterhaltung des Bestandes durch Sanierung, energetische Optimierung und nachhaltige Unterhaltung. Hinzu komme die Errichtung gezielter Neubauten. Susann Cordes: »Ich freue mich darauf, Immobilien Bremen gemeinsam mit Thomas Börsch und im Dialog mit den Mitarbeiter:innen als serviceorientierte Dienstleisterin weiterzuentwickeln und auf diese Herausforderungen auszurichten.«



Bild: Nikolai Wolff

Für die Geschäftsleitung galt es im vergangenen Jahr, Neuland zu betreten: Uta Kummer erklärte sich nach dem Ausscheiden von Susanne Kirchmann bereit, deren bisherige Aufgaben im Geschäftsbereich Bau, Immobilien und Bewirtschaftung kommissarisch zu übernehmen und Immobilien Bremen gemeinsam mit Thomas Börsch für die Zeit des Übergangs zu führen. Sie beurteilt diese Zeit rückblickend so:

»Wir haben die Vakanz gut bewältigt. Ich konnte meine jahrelange eigene Erfahrung aus verschiedenen Bereichen bei Immobilien Bremen in meine neue Aufgabe einbringen und danke allen Kolleg:innen, die mir zur Seite gestanden haben. Ausgesprochen hilfreich erwies sich dabei die Tatsache, dass ich »meine« Abteilung Bestandsmanagement gut aufgestellt wusste. Besten Dank an alle Kolleg:innen, die das möglich gemacht haben. Das Geschehen im Geschäftsbereich Bau, Immobilien und Bewirtschaftung war geprägt durch die Entwicklung und die gelungene Übergabe vieler neuer Projekte; über einige wird in dieser Werkschau-Ausgabe ausführlich berichtet. In besonderer Erinnerung bleibt mir die Eröffnung des Kaisen-Campus in Anwesenheit von Volkwin Marg, der zu den bedeutendsten deutschen Architekten der vergangenen Jahrzehnte gehört. Ich freue mich nun wieder auf meine Kolleg:innen in der Abteilung Bestandsmanagement und auf die Zusammenarbeit mit Frau Dr. Cordes.«

Der kaufmännische Geschäftsführer Thomas Börsch unterstreicht in seinem Rückblick auf das Jahr 2025 die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit Uta Kummer:

»Ihr Engagement und ihre Impulse haben wesentlich dazu beigetragen, wichtige Weichen für die Weiterentwicklung unseres Unternehmens zu stellen.

Im Jahr 2025 hat Immobilien Bremen den eingeschlagenen Transformationskurs konsequent fortgesetzt. Zentrale Handlungsfelder waren dabei die Umsetzung interner Digitalisierungsprojekte – etwa die Einführung eines digitalen Energiemanagementsystems, das einen wichtigen Beitrag zu einem effizienten und nachhaltigen Gebäudemanagement leisten wird – sowie weiterer Veränderungsinitiativen wie die Implementierung eines strukturierten Führungskräfte-Feedbacks zur Stärkung einer modernen, dialogorientierten Führungskultur.

Die strategische Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demografischen Wandels und den wachsenden Digitalisierungsanforderungen werden weiterhin im Fokus bleiben. Ziel ist es, unsere Zukunftsfähigkeit zu sichern, die Attraktivität als Arbeitgeber weiter zu stärken und die nachhaltige Leistungsfähigkeit von Immobilien Bremen langfristig zu gewährleisten.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die vielfältigen Veränderungsprozesse mit großem Engagement, Offenheit und Verantwortungsbewusstsein aktiv mitgestalten. Ihr Einsatz und ihre Bereitschaft, Neues mitzutragen und voranzubringen, sind die Grundlage unseres gemeinsamen Erfolgs und geben uns Zuversicht für die kommenden Schritte.«

Herzlich grüßen

Uta Kummer und Thomas Börsch

Geschäftsführung Immobilien Bremen

2025 → 2026

... konnte Immobilien Bremen eine Reihe großer und kleinerer Bauvorhaben abschließen. Projekte wie der Kaisen-Campus, die Sportanlage an der Rekumer Straße oder das Kinder- und Familienzentrum am Heidbergstift stehen stellvertretend für den Leistungsumfang des Hauses und unterstreichen das Potenzial seiner Mitarbeiter:innen. Hinzu kamen zahlreiche Maßnahmen zur Sanierung oder Instandsetzung öffentlicher Gebäude. Mehrfach abgeschlossene Öffentlich Private Partnerschaften (ÖPP) mit als Totalübernehmern agierenden Bauunternehmen trugen dazu bei, vorgegebene Kostenrahmen einzuhalten und die Bauzeit – etwa beim Kaisen-Campus – deutlich zu verkürzen.

Im Rückblick auf 2025 bleibt weiterhin festzuhalten, dass mittlerweile fast 100 Photovoltaikanlagen mit circa 5.300 kWp auf öffentlichen Gebäuden installiert wurden, die teilweise von Dritten betrieben werden. Weitere sind geplant beziehungsweise in der Ausführung.

Zur Bilanz des vergangenen Jahres gehört weiterhin, dass der Hausmeisterdienst mit internetfähigen Mobiltelefonen ausgestattet wurde, um Arbeitsabläufe zu beschleunigen, und Immobilien Bremen inzwischen fast komplett mit E-Autos unterwegs ist. Und im November konnte die jährliche Tagung von Führungskräften landeseigener Liegenschaftsämter und -einrichtungen erfolgreich organisiert werden.

... bringt für die ›Leute vom Bau‹ ebenfalls viel Arbeit mit sich. Auf der To-do-Liste findet sich zum Beispiel der Auftrag, den Haupteingang zum Rathaus barrierefrei zu gestalten oder den Brandschutz im Kulturzentrum Lagerhaus zu aktualisieren. Vor dem Abschluss steht unter anderem die Sanierung des Hauptgebäudes der Schule Strom oder die Erweiterung der Mensa der Oberschule in den Sandwehen.

Prall gefüllt ist auch das Auftragsbuch der Abteilung Eigenplanung. Aktuell laufen rund 360 Projekte in den Projektphasen von Planung bis Baudurchführung. Darüber hinaus stehen für das laufende Jahr weitere Projekte aus dem Sofortprogramm Schulausbau und der Umsetzung des Gesetzes zur Finanzierung von Infrastrukturinvestitionen von Ländern und Kommunen (LuKIFG) sowie diverse Nutzungsmaßnahmen (SKB, SK, Inneres, Justiz et cetera) an.

Hinzu kommen Sofortmaßnahmen (aktuell laufen 44 Einzelmaßnahmen mit rund 5,4 Millionen Euro Baubudget). Beispielhaft genannt sei hier die Sanierung von Dachbindern in 15 Kitas und Schulen sowie die Umstellung der Wärmeversorgung von fossilen Energieträgern auf Fernwärme (aktuell sieben Projekte) und Wärmepumpen, etwa im KuFZ Augsburgsberger Straße.

Letzte Meldung: Angelaufen sind die Vorbereitungen, öffentliche Gebäude in der Innenstadt mit Fernwärme zu versorgen. Eine entsprechende Absichtserklärung zwischen der swb und Immobilien Bremen ist nach Redaktionsschluss dieser Werkschau-Ausgabe unterzeichnet worden.



Bild: ARGE KT-Bremen

16

›Holz-Kitas‹
Modularer und
serieller Holzbau

20



Bild: Nikolai Wolff

06

Bild: Immobilien Bremen



Inhalt

Bauprojekte

- 06 Ein Campus für Huckelriede**
Großprojekt mit vier Neubauten fertig
- 08 Konsequente Klarheit**
Schulneubau für Blinde ragt heraus
- 10 Ab geht die Post!**
Am Alten Postweg läuft's nach Plan
- 11 Mit sanftem Schwung**
Spannende Architektur in Hemelingen
- 12 Dreiklang in Huchting**
Campus mit Kita, Schule und Sporthalle
- 13 Unten Sport. Oben Unterricht.**
OS im Park fällt aus dem Rahmen
- 14 Wenig Licht und dicke Decken**
Erweiterung des Staatsarchivs gestartet
- 16 Je gleicher, desto besser**
Modularer Kitabau in Vorbereitung
- 18 Experiment mit Knalleffekt**
IB-Statikteam unterstützt Studierende
- 19 Leitbild Blauer Engel**
Bremen setzt auf Recyclingpapier

Grundstücksverkehr

- 20 Let's work together**
Teamarbeit beim Börsenhof-Ankauf
- 24 Stufe zwei in Arbeit**
Schulgebäude folgt auf Mobilbau
- 25 Barrierefrei im XXL-Format**
Lange Suche nach neuem BSC-Standort
- 26 Klassenräume statt Krankenzimmer**
IB fädelt Umzug in frühere Klinik ein
- 27 Alles unter einem Dach**
›Präsidium Nord‹ in Vegesack eröffnet
- 28 Puzzle am Brill**
Der Masterplan für die Inge Katz Schule
- 29 Einblicke**
Nachrichten rund um IB
- 31 Impressum**

Ein Campus für Huckelriede

Immobilien Bremen schließt Großprojekt mit vier Neubauten ab

Sein Name steht für herausragende Bauwerke in Brasilia, Kapstadt oder Shanghai. Aber auch für Gebäude in Berlin, Hamburg und – Huckelriede, wo der nach seinen Plänen errichtete »Kaisen-Campus« soeben fertiggestellt worden ist. Volkwin Marg, von der »Zeit« als »einer der einflussreichsten Architekten der Nachkriegszeit« gewürdigt, kam am 10. Oktober 2025 eigens nach Bremen, um bei der symbolischen Schlüsselübergabe der vier Gebäude dabei zu sein.

Anlässe dieser Art hat der Chef des größten deutschen Architekturbüros gmp zwar schon oft erlebt. Doch der Entwurf für das Schulensemble an der Valckenburghstraße habe ihm sehr viel bedeutet, erklärte er am Rande der kleinen Feierstunde, zu der neben IB-Geschäftsführerin Uta Kummer auch Finanzsenator Björn Fecker gekommen war. »Ein Campus, noch dazu für mehrere Schulen – das ist schon etwas ganz Besonderes«, betonte der mit zahlreichen internationalen Auszeichnungen bedachte 89-Jährige und freute sich sichtlich über die Realisierung seiner Ideen.

Unter anderem wegen des Vorschlags, die vier Neubauten so anzulegen, dass unter Einbeziehung des vorhandenen Oberschulgebäudes ein zentraler Platz entsteht, hatte das Büro von Gerkan, Marg und Partner (gmp) den von Immobilien Bremen ausgelobten Wettbewerb für das Schulensemble gewonnen. Im Mai 2023 wurde das Großprojekt gestartet, ein Vierteljahr früher als geplant war das insgesamt knapp 62 Millionen Euro teure Bauvorhaben fertig, wobei die Ed. Züblin AG als ausführende Generalübernehmerin den vorgegebenen Kostenrahmen treffsicher einhalten konnte.

Es entstand ein altersübergreifender Lernort, an dem Kinder aus Huckelriede und umzu ihre gesamte Schulzeit verbringen können. Neben dem Neubau der nach Helene Kaisen benannten Grundschule für rund 300 Kinder wurde ein Erweiterungsgebäude für die am Standort bestehende Wilhelm-Kaisen-Oberschule errichtet. Hinzu kommt ein Gemeinschaftshaus mit Kochküche und Mensa, das künftig auch als Veranstaltungsort für den Stadtteil genutzt werden kann.



Architekt Volkwin Marg

Bilder: Immobilien Bremen

Die neue Zwei-Feld-Turnhalle als Ersatz für die alte Sporthalle rundet das Ensemble ab. Insgesamt weisen die neuen Gebäude eine Bruttogeschossfläche von gut 10.000 Quadratmetern auf.

Doch so anziehend die vier in Stahlbetonskelettbauweise und nach Passivhausstandard errichteten Gebäude mit ihren weißen Backstein-Fassaden auch wirken – zum echten »Campus« wird die Anlage erst dank der weitläufigen Freifläche zwischen den Neu- und den Bestandsbauten. Der vorhandene alte Baumbestand habe ihn inspiriert, die Idee einer »grünen Mitte« zu verfolgen, erinnerte sich Volkwin Marg bei einem Rundgang über das Gelände, auf dem noch weitere Bäume gepflanzt werden sollen.

Ausgestattet unter anderem mit einem Beachvolleyball- und einem Basketballfeld sowie weiteren Spielflächen soll der Campus, der auch außerhalb der Schulzeiten geöffnet ist, zum attraktiven Anziehungspunkt auch für die benachbarten Wohnquartiere werden. Volkwin Marg beschrieb ihn so: »Ein Lern- und Lebensort für alle Generationen.« ◀

Schlüsselübergabe für den »Kaisen-Campus«
 (von links): Hagen Prellberg und Jola Buschermöhle (IB-Projektleitung), Finanzsenator Björn Fecker, IB-Geschäftsführerin Uta Kummer, Bettina Müller-Herling und Oliver Seipke (Leitung Wilhelm-Kaisen-Oberschule), Claudia von Zmuda (Leiterin Helene-Kaisen-Schule), Manuel Haug (Zentrum für unterstützende Pädagogik an der Wilhelm-Kaisen-Oberschule), Udo Stoessel (Bildungsressort), Silke Wulfestieg (Helene-Kaisen-Schule), Architekt Volkwin Marg und Henning Thies (Ed. Züblin AG).

Bild: Finanzressort



» Von der leistungsstarken Generalübernehmerin Ed. Züblin AG haben wir uns Sicherheit in Qualität, Kosten und Terminen bei der Umsetzung des Projekts versprochen. Und wir wurden nicht enttäuscht! «

Uta Kummer, Geschäftsführerin
 Immobilien Bremen

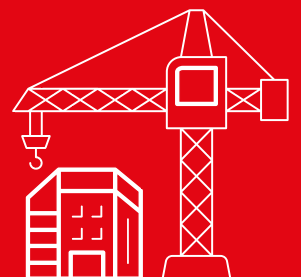


» Wir haben in Huckelriede viel Geld in die Hand genommen. Doch die 62 Millionen Euro sind für eine gute Lernumgebung der Kinder und Jugendlichen gut angelegt. «

Björn Fecker, Finanzsenator
 Bild: Senatskanzlei



- › Insgesamt 9 Gebäude mit Passivhausstandard
- › 10.000 m² Geschossfläche
- › Zwei-Feld-Turnhalle
- › Beach- und Basketballfeld auf dem Außengelände
- › Gemeinschaftshaus mit Küche und Mensa
- › Investitionskosten 62 Mio. €



Konsequente Klarheit

Was die neue Georg-Droste-Schule von anderen Einrichtungen unterscheiden wird

Klare Kante. Keine Nischen, keine Sitzecken, keine Möbel – die Flure in der neuen Georg-Droste-Schule werden schlicht und geradlinig ausfallen. Nichts soll irritieren, nichts stören oder behindern. Und das aus gutem Grund. Denn die Kinder und Jugendlichen, die den behindertengerecht konzipierten Neubau an der Bardowickstraße künftig nutzen werden, sind blind oder sehbeeinträchtigt. Architektur und Ausstattung werden diesem Umstand konsequent angepasst; es entsteht ein Gebäude, das sich von anderen Schulen deutlich unterscheiden wird.

Folgerichtig war Umdenken angesagt. Bei den Architekt:innen des Bremer Büros Gruppe GME, die den Entwurf geliefert haben. Bei der Projektleitung von Immobilien Bremen, die sich um die Abwicklung kümmert. Und bei den Praktiker:innen der August Reiners Bauunternehmung GmbH, die das Bauvorhaben im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) als Totalübernehmer realisieren wird. Die entsprechenden Verträge sind am 13. Oktober 2025 im Beisein von Finanzsenator Björn Fecker unterzeichnet worden, der Baustart wird für das kommende Frühjahr angestrebt.

33,5 Millionen Euro sind für den 7.800 Quadratmeter großen, dreigeschossigen Neubau bewilligt worden, der nach seiner Fertigstellung zum Schuljahr 2028/29 die 1955 gegründete Georg-Droste-Schule für Sehen und visuelle Wahrnehmung sowie das Regionale Beratungs- und Unterstützungszentrum (ReBUZ) Ost aufnehmen wird. Bei der Planung des Gebäudes, das ein Gründach und eine Photovoltaikanlage erhält, wurden spezifische pädagogische Anforderungen und differenzierte Nutzungskonzepte berücksichtigt und Räume mit klarer Struktur und Orientierung vorgesehen.

Und das heißt: Um für die blinden und sehbeeinträchtigten Schüler:innen der Jahrgangsstufen 1 bis 10 ein gutes Lernumfeld zu schaffen, wird beispielsweise auf starke Kontraste und passgenaue Möblierung geachtet. Tageslicht wird weit-

gehend durch Jalousien ausgesperrt, die künstliche Beleuchtung gezielt den Bedürfnissen der Anwesenden angepasst. Wo Kinder mit Restsehvermögen lernen und arbeiten, kann die dimmbare Helligkeit bei bis zu 1.000 statt normal 500 Lux liegen.

Mehr noch: Decken, Wände und Bodenbeläge erhalten ausschließlich matte Oberflächen, die keine Musterungen aufweisen. Und in den Fluren wird auf eine taktile Führung verzichtet, denn die Kinder sollen sich – wie im Leben außerhalb der Schule – ohne derartige Hilfen orientieren.

Für das Kollegium der Schule sind Begegnungsräume, Räume für ruhiges und konzentriertes Arbeiten sowie Besprechungsräume für Elterngespräche vorgesehen. Im Bereich des ReBUZ für Schüler:innen mit erheblichem Förderbedarf, das über mehrere eigene Eingänge für die verschiedenen Gruppen der Beschulung und Diagnostik verfügen wird, sehen die Pläne unter anderem Diagnostik- und Beratungsräume in unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlicher Atmosphäre vor.

Die Einrichtung, zu der auch eine Sporthalle, »grüne Klassenzimmer« und ein Schulgarten gehören werden, entsteht auf dem über 16.000 Quadratmeter großen Areal der ehemaligen Förderschule an der Bardowickstraße in der Vahr. Reichlich Platz also. Und das ist gut so. Denn die blinden und sehbeeinträchtigten Schüler:innen werden täglich mit Bussen und Taxen aus Bremen und dem niedersächsischen Umland in die Schule gebracht. Geplant wurden deshalb kreuzungsfreie Zuwegungen und eine große Wendeschleife, damit morgens und nachmittags eine reibungslose An- und Abfahrt über die Hützelstraße möglich ist. ♦



» Eine Schule zu errichten, in der jedes Detail dazu beiträgt, Barrieren abzubauen und individuelle Förderung zu ermöglichen, ist für uns nicht nur eine technische, sondern vor allem auch eine menschliche Aufgabe. Wir freuen uns, mit unserer Arbeit einen Ort zu schaffen, an dem Lernen für alle möglich wird. «

Tim Reiners, Vorsitzender der
August Reiners Bauunternehmung GmbH



**Vereint für den Neubau (von links):
Tim Reiners (Geschäftsführer
August Reiners Bauunternehmung
GmbH), Finanzsenator Björn
Fecker und Kerstin Brockmüller
(IB-Abteilungsleiterin Projekt-
steuerung).**

Bild: Peter Schulz



- › Behindertengerecht konzipierter Neubau mit 3 Geschossen
- › Insgesamt 7.800 m² Geschossfläche
- › Beleuchtung in Klassenräumen gezielt den Bedürfnissen angepasst
- › Investitionskosten 33,5 Mio. €



Ab geht die Post

Neubau der Grundschule am Alten Postweg läuft wie am Schnürchen



- › Gebäudeensemble aus Grundschule, Kita, Mensa und Turnhalle
- › Anschluss an das Fernwärmenetz
- › Photovoltaik
- › Baukosten 21,5 Mio. €

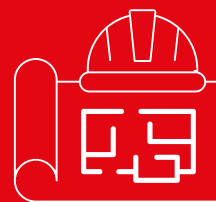


Bild: Dohle + Lohse Architekten GmbH

Das Alte stürzt, es ändert sich die Zeit. Und neues Leben blüht aus den Ruinen.« Man könnte glatt meinen, Friedrich Schiller habe die Grundschule am Alten Postweg in Hastedt vor Augen gehabt, als er diesen Vers für den »Wilhelm Tell« schrieb. Denn gerade einmal sechs Monate lagen zwischen dem erfolgten Abriss des baufälligen Altbaus und dem Baustart für das aus Schule, Kita, Mensa und Turnhalle bestehende Gebäudeensemble.

Tempo ist Pflicht auf dem rund 7.800 Quadratmeter großen Gelände. Schon zum Schuljahr 2026/27 soll nämlich alles fertig sein. Hört sich

ziemlich sportlich an. Löst aber am Alten Postweg, wo am 25. April 2025 und damit rund ein halbes Jahr nach der Vertragsunterzeichnung für eine Öffentlich Private Partnerschaft (ÖPP) zwischen Immobilien Bremen und der Firma Goldbeck Public Partner GmbH der Grundstein gelegt werden konnte, keine Skepsis aus.

»Wir bauen mit System«, erläuterte Goldbeck-Geschäftsführer Carsten Hense bei der Grundsteinlegung und verwies zuversichtlich auf die Bauelemente, die in den eigenen Werken des Unternehmens fix und fertig mitsamt den Fenstern angefertigt und nach Anlieferung vor Ort zusammengefügt werden. »Ist ein bisschen wie bei Lego«, erklärte er den Kindern, die das Geschehen am Rande der kleinen Feierstunde mit großen Augen verfolgten.

Seither entstehen nach Plänen des Braunschweiger Büros Dohle + Lohse Architekten GmbH zwei durch ein Foyer mit Mensa verbundene Gebäude für die dreizügige Grundschule, die sich mit ihrer Klinkerfassade harmonisch in die städtebauliche Umgebung einfügen wird. Der Neubau wird klimafreundlich ans Fernwärmenetz angeschlossen und mit Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ausgestattet. Die reinen Baukosten liegen bei rund 21,5 Millionen Euro.

Mittlerweile hat das Bauunternehmen, das Immobilien Bremen schon mit der Realisierung der Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr in der Überseestadt als Totalunternehmer beauftragt hatte, die Rohbauten abgeschlossen. Der Innenausbau läuft. Also alles fertig zum Start des Schuljahrs Mitte August? Bob der Baumeister würde sagen: »Yo, wir schaffen das!«

Hintergrund

Eine Sanierung der rund 100 Jahre alten Schule am Alten Postweg war unter anderem wegen Statikproblemen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar. Deshalb wurden der Abriss des Gebäudes mitsamt der Sporthalle und ein anschließender Neubau an gleicher Stelle beschlossen. Für den Übergang werden die Kinder in einer Mobilbauanlage auf dem Areal des ehemaligen Eissportstadions am Jakobsberg unterrichtet.

Mit sanftem Schwung

Spannende Architektur in Hemelingen: Grundstein für das KuFZ Beim Sattelhof gelegt

Ein Haus wie ein Amphitheater, mit sanftem Schwung konkav gewölbt, ausgerichtet nach Süden und mit großen Panoramafenstern, die den Blick auf alten Baumbestand freigeben. Davor, arrangiert wie zu einer Bühne, Frei- und Spielflächen, Schaukeln und ein Balancierparcours. Das künftige Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Beim Sattelhof in Hemelingen verbindet Funktionalität mit Naturnähe und spannender Architektur.

Am 7. Oktober 2025 wurde der Grundstein für die Einrichtung gelegt, die in Trägerschaft von KiTa Bremen Platz für bis zu 120 Kinder in sechs Gruppen bieten wird. Der Neubau entsteht unter der Leitung von Immobilien Bremen nach Plänen des Architekturbüros Gruppe GME auf dem Gelände einer ehemaligen Grundschule und soll zum Frühjahr 2027 fertig werden.

Die Planung sieht unter anderem einen Aufzug, Spielfläche auf jeder Ebene, Ruhe- und Differenzierungsräume sowie eine außen liegende zweite Treppenanlage vor. Das nachhaltig gestaltete Bauwerk wird mit einem begrünten Flachdach, einer Photovoltaikanlage sowie zwei Luftwärmepumpen für eine umweltfreundliche Energieversorgung ausgestattet. Die Gesamtkosten liegen inklusive Abriss der alten Schule und Nebenkosten bei rund 8,9 Millionen Euro.

Die KiTa-Leiterinnen Janet Blossat und Kathy Kramer legten mit Uwe Kathmann (Geschäftsführer KiTa-Bremen) und IB-Geschäftsführerin Uta Kummer (von links) den Grundstein für die neue Einrichtung.

Bild: Immobilien Bremen



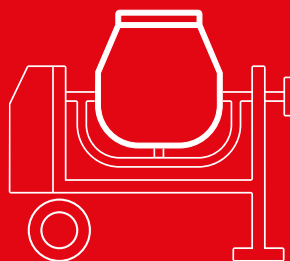
Mit dem zweigeschossigen Gebäude, das eine Nutzfläche von rund 1.300 Quadratmetern bietet, wird KiTa Bremen das Betreuungsangebot im Stadtteil deutlich erweitern und verbessern können. »Das gilt insbesondere in den Bereichen Bewegung, Ernährung und Sprache«, urteilt Geschäftsführer Uwe Kathmann und verweist unter anderem auf den großen Bewegungsraum, die eigene Frischeküche und das offene Eltern-Café. »So kann die Einrichtung ihrer Rolle als Kinder- und Familienzentrum noch besser gerecht werden.«

Bereits 2017 hatte es erste Überlegungen für den Bau einer neuen Kita an diesem Standort gegeben. Hinsichtlich der Realisierung waren mehrere Varianten erörtert worden, doch alle an der Planung Beteiligten hätten sich schließlich einstimmig für den vorliegenden Entwurf entschieden, berichtete IB-Geschäftsführerin Uta Kummer bei der Grundsteinlegung und verglich den Grundriss mit einer »geschwungenen Kette, in die sich die vielfältigen Nutzungen und Räume in Modulen, wie Perlen, eingliedern.«



Bild: Schamm + Partner

- › Platz für 120 Kitakinder
- › 1.300 m² Nutzfläche mit Bewegungsraum, Eltern-Café und Küche
- › Nachhaltiger Neubau: begrüntes Flachdach, 2 Luftwärmepumpen und eine Photovoltaikanlage



Dreiklang in Huchting

Neuer Bildungscampus Sodenmatt vereint Kita, Grundschule und Sporthalle

Eine Kita, eine Grundschule, eine Sporthalle. Vereint in einem Bauvorhaben in Huchting. Mit dem Bildungscampus Sodenmatt entsteht ein neuer Fixpunkt für Bildung und Gemeinschaft im Stadtteil, dessen Realisierung am 11. Juni 2025 mit der Grundsteinlegung des neuen Kinder- und Familienzentrums (KuFZ) an der Amersfoorter Straße begonnen hat.

Das zweigeschossige Bauwerk, ein Ort der Kooperation und Kommunikation mit und für Familien, ersetzt das bisherige Domizil der Einrichtung

und wird Platz für gut 160 Kinder in acht Gruppen, ein Eltern-Café sowie einen Mädchentreff bieten. Mittlerweile ist der Rohbau abgeschlossen, die Montage der Holzrahmenelemente für die Fassaden läuft. Im Juli 2026 sollen die neuen Räume bereits zur Verfügung stehen.

Ein ganz schön straffer Zeitplan also. Doch das hat gute Gründe. Denn sobald in der Kita fröhliches Leben eingezogen ist, geht es unverzüglich auf dem Grundstück weiter. Dann wird die alte Einrichtung abgerissen, um Platz zu schaffen für den Bau der dreißigigen Grundschule Sodenmatt, die aufgrund der steigenden Zahl von Schüler:innen neu gegründet worden ist.

Der dreigeschossige Neubau, zu dem auch eine Sporthalle gehört, soll zum Schuljahr 2028/29 bezugsfertig sein und ist für etwa 260 Grundschulkinder ausgelegt, die bis dahin in den Mobilbauten am Willakedamm unterrichtet werden. Auf den Dächern der an das Fernwärmenetz angeschlossenen Gebäude werden Photovoltaikanlagen installiert.

Mit dem Bau von KuFZ und Schule hat Immobilien Bremen die Firma August Prien aus Bremen als Generalunternehmer beauftragt, zu dessen Leistungsumfang auch die Herstellung der Außenanlagen sowie die komplette Ausführungsplanung gehören. Die Gesamtkosten für das Projekt, einschließlich der vorangegangenen Machbarkeitsstudie und der Investitionen für die Umgestaltung der Amersfoorter Straße, liegen bei brutto 44,6 Millionen Euro.

Seinen besonderen Stellenwert für den Stadtteil erreicht der künftige Bildungscampus durch seine direkte Nachbarschaft zum Bürger- und Sozialzentrum Huchting e.V. (bus). So entsteht ein soziokulturelles Zentrum für Huchting, das eine enge Vernetzung von Kita und Grundschule mit den zahlreichen Stadtteilinitiativen ermöglicht. »Wir sind davon überzeugt, dass dieser Standort einen wertvollen Beitrag zur Gemeinschaft leisten wird«, erklärte Uwe Kathmann, Geschäftsführer von KiTa Bremen, bei der Grundsteinlegung und kündigte an, dass ein Großteil der Freianlagen der Schule mitsamt den Spielgeräten den Kindern aus dem Quartier auch nach Schulschluss zur Verfügung stehen wird. ♦



- › Platz für 160 Kitakinder und 260 Grundschüler:innen
- › Gesamtkosten 44,6 Mio. €



Unten Sport. Oben Unterricht.

Grundstein für Erweiterung der Oberschule im Park mitsamt Drei-Feld-Sporthalle gelegt

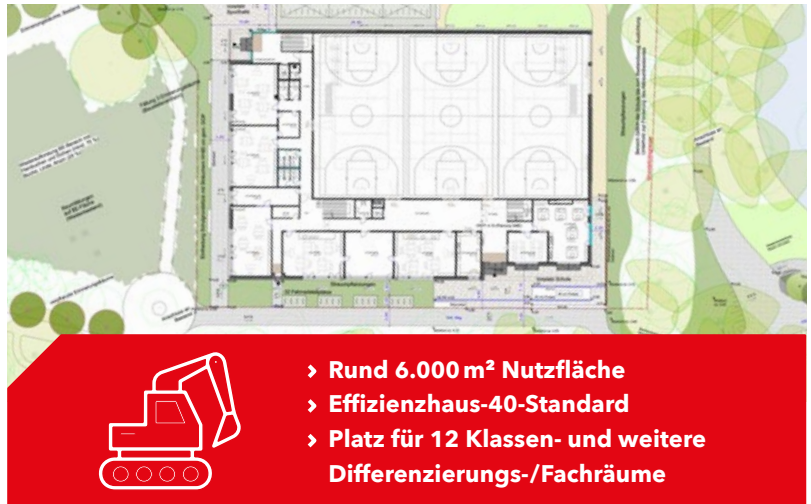
Ein Termin, der Björn Fecker sichtlich Spaß machte: Grundsteinlegung für die Erweiterung der Oberschule im Park in Oslebshausen mitsamt neuer Sporthalle – ein Anlass, der den Finanzsenator und früheren Präsidenten des Bremer Fußballverbandes zum Strahlen brachte. »Das ist ein weiteres Signal für den Schulbau in Bremen und zugleich ein wichtiges Zeichen für den Schul- und Vereinssport«, betonte er am 4. Juni 2025 vor den Gästen der Feierstunde, darunter Bildungssenatorin Sascha Karolin Aulepp und IB-Geschäftsführerin Uta Kummer.

Gebaut wird im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) zwischen Immobilien Bremen und der Bremer August Reiners Bauunternehmung GmbH, deren Vorstand Alexander Hamacher von einer »großen Herausforderung« für das Unternehmen sprach, die man aber »guten Mutes« annehme: »Die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit allen Beteiligten im Vorfeld lässt uns zuversichtlich auf diese durchaus ambitionierte Aufgabe blicken.«



Legten bei der Grundsteinlegung für den Erweiterungsbau der Oberschule im Park die Zeitkapsel ins Mauerwerk (von links): Alexander Hamacher (Hegemann-Reiners-Gruppe), Schulleiterin Monika Steinhauer, IB-Geschäftsführerin Uta Kummer, Bildungssenatorin Sascha Karolin Aulepp und Finanzsenator Björn Fecker.

Bild: Finanzressort



- › Rund 6.000 m² Nutzfläche
- › Effizienzhaus-40-Standard
- › Platz für 12 Klassen- und weitere Differenzierungs-/Fachräume

Bild: Gruppe GME

Eine Aufgabe, die zur Grundsteinlegung bereits zum Teil bewältigt war, wie ein Blick in die Baugrube bestätigte. Gut fünf Meter tief hatten sich die Bagger in das Erdreich gefressen, um Platz für das kompakte Bauwerk zu schaffen, das zum Schuljahr 2026/27 fertig sein soll. Das 60 × 40 Meter große »Loch« wird im ersten Schritt durch die sieben Meter hohe Drei-Feld-Sporthalle ausgefüllt, die quasi das Fundament für den Erweiterungsbau der Oberschule bilden wird – ein dreigeschossiger Kubus mit einer Nutzfläche von rund 6.000 Quadratmetern, der Platz für zwölf Klassenräume sowie Differenzierungs- und Fachräume bietet.

Die kompakte Bauform wurde gewählt, um möglichst viele Bäume auf dem Areal zu erhalten und die zwangsläufige Flächenversiegelung zu begrenzen. Das von der Architektengruppe GME geplante Gebäude wird klimafreundlich nach Effizienzhaus-40-Standard umgesetzt und mit einem Gründach sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Gesamtkosten des Bauprojekts liegen bei 39,6 Millionen Euro.

»Das ist gut angelegtes Geld in die Zukunft unserer Kinder«, kommentierte Björn Fecker den finanziellen Aufwand für den dringend benötigten Erweiterungsbau der Schule, die aufgrund der vorgesehenen Ausweitung von drei auf vier Klassenzüge mehr Platz braucht. »Zudem schließen wir mit der Drei-Feld-Sporthalle endlich eine Lücke, nachdem die alte Turnhalle 2016 durch ein Großfeuer vernichtet worden war. Das kommt auch dem Vereinssport im Stadtteil zugute.« ◀

Wenig Licht und dicke Decken

Was den Erweiterungsbau des Staatsarchivs Bremen von anderen Gebäuden unterscheidet

Magazinfläche
für die nächsten **30 Jahre**
Das entspricht
100.000 – 120.000
Kartons

Rund 14 Kilometer sind es schon, 200 laufende Regalmeter kommen Jahr für Jahr hinzu. Der Bestand des Staatsarchivs Bremen wächst unaufhaltsam, weshalb historisch bedeutsame Dokumente, Karten oder Fotos seit geraumer Zeit in einen alten Hochbunker ausgelagert werden. Doch auch der ist mittlerweile voll, weshalb der Ruf nach mehr Platz immer lauter wurde. Nun wird er erhört: Im kommenden Sommer beginnen die Arbeiten für eine Erweiterung des Magazins.

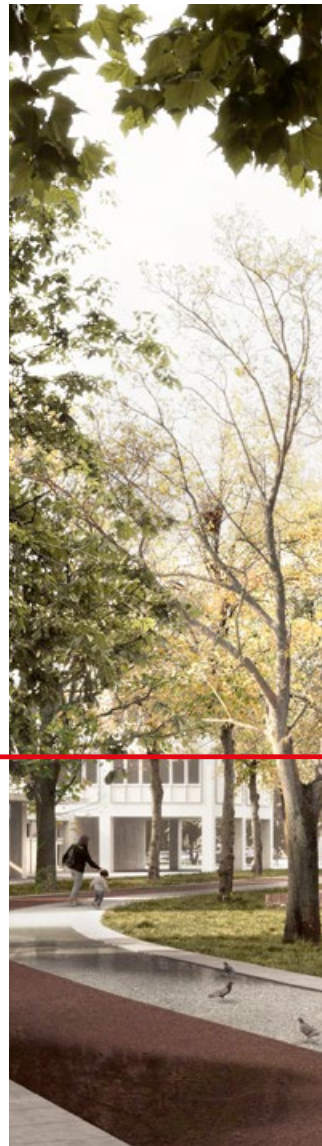
Die Vorbereitungen dafür haben im Februar begonnen. Hinter dem 1968 errichteten und seit 2008 unter Denkmalschutz stehenden Archivgebäude am Präsident-Kennedy-Platz werden Bäume gefällt und der stark frequentierte Rad- und Fußweg verlegt, damit die vier Meter tiefe Baugrube ausgehoben werden kann. Nächster Schritt: Bis in eine Tiefe von 150 Metern reichende Geothermiebohrungen, damit der Neubau später mit Erdwärme beheizt werden kann und die vorgesehene sommerliche Betonkernkühlung funktioniert. Ein wichtiger Aspekt, denn die Temperatur in einem derartigen Archivgebäude muss ganzjährig 16 bis 18 Grad bei einer Luftfeuchtigkeit von 40 bis 50 Prozent betragen.

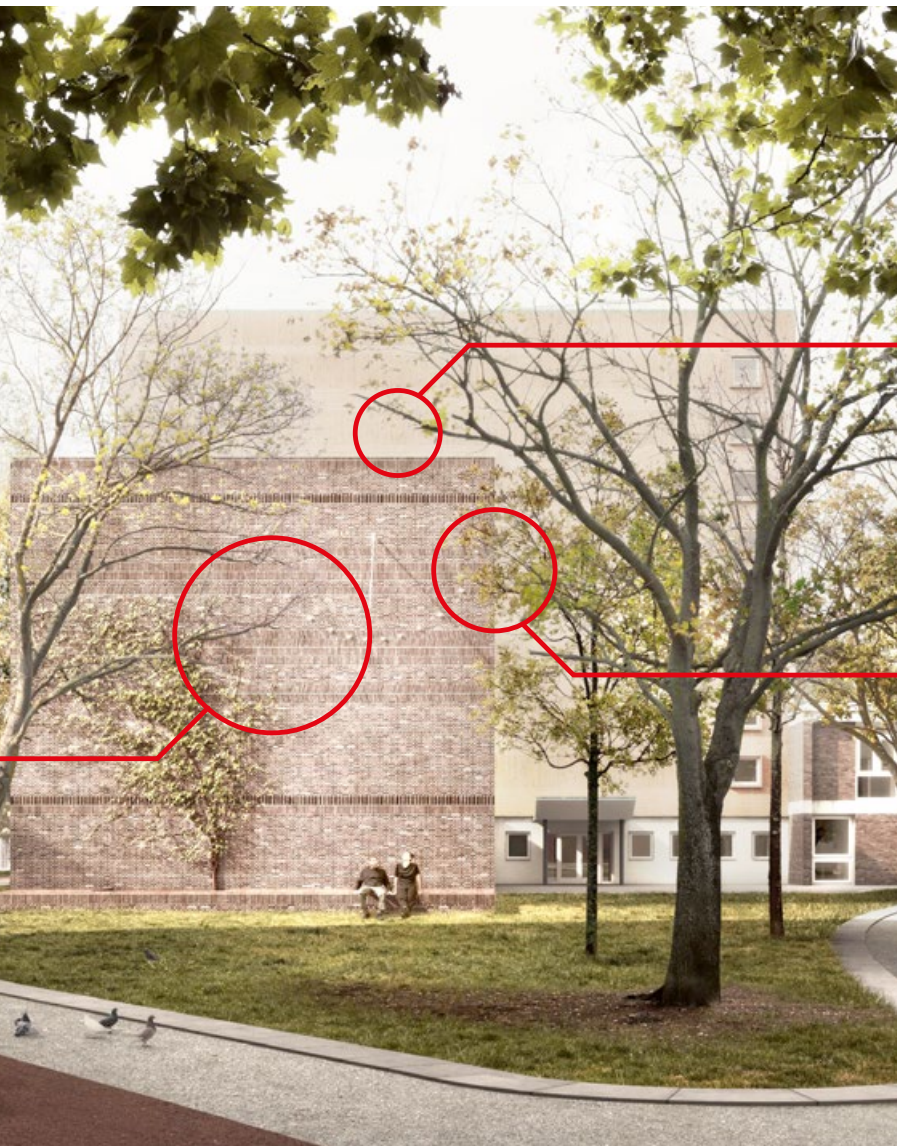
Nicht die einzige Besonderheit dieses Bauvorhabens, das nach Plänen des international renommierten Büros Bruno Fioretti Marquez GmbH errichtet wird. Die Berliner Architekt:innen hatten einen im Juni 2022 von Immobilien Bremen ausgeschriebenen Wettbewerb gewonnen und die Jury mit ihrem Entwurf eines schlanken Baus mit hochwertiger Klinkerfassade überzeugt. Ein Gebäude, das ebenso wie der benachbarte, achtgeschossige Magazinturm nur wenige Fenster aufweisen wird, um das Archivgut vor Lichteinfall zu schützen.

Lediglich zum Imre-Nagy-Weg hin haben die Architekt:innen eine großzügige Fensteröffnung vorgesehen und dabei zwei Ziele verfolgt. Denn auf dieser Seite des Gebäudes kann künftig weiteres Archivgut

angeliefert werden, wobei ein direkter Einblick in die Funktion des Archivs ermöglicht wird. Der Neubau wird somit für die Allgemeinheit nahbar, was – so die Überlegung – wiederum zur Belebung des Fuß- und Radwegs beiträgt.

Und auch das unterscheidet den Neubau von »normalen« Gebäuden: Um die kompakten, ausgesprochen stabil konstruierten Rollregale mitsamt ihrer zentnerschweren Aktenlast tragen zu können, werden die Decken in den maximal 2,50 Meter hohen Räumen deutlich verstärkt und eine Dicke von 35 Zentimetern erreichen. Zum Vergleich: Im Wohnungsbau sind 18 Zentimeter üblich. Obendrein werden die Decken künstlich leicht erhöht, um bei voller Last nicht durchzuhängen, sondern stets »topfeben« zu sein. Denn nur so ist gewährleistet, dass sich die Rollregale stets störungsfrei bewegen lassen.





CO₂ -neutrale
Klimatechnik

**14,4 Mio.
Euro**
Baukosten

Der Neubau mit seiner hochwertigen Klinkerfassade bietet Platz für kompakte Rollregale und verbessert zudem die Arbeitsbedingungen im Staatsarchiv.

Bilder: Bruno Fioretti Marquez GmbH



Mit dem Erweiterungsbau wird Platz für 100.000 bis 120.000 Kartons geschaffen, in denen Materialien im Format DIN A4 stecken. Jeweils drei neben- und übereinander gestapelte Kartons entsprechen einem ›lfdm‹, so die im Archivwesen gebräuchliche Abkürzung für einen ›laufenden Regalmeter‹. Mit dem Neubau entstehen in einem Untergeschoss und auf drei Ebenen also ausreichend Flächen für den aktuellen und erwarteten Bedarf der kommenden 30 Jahre. Und obendrein können auch die Arbeitsbedingungen und -abläufe im Staatsarchiv optimiert werden.

Dafür stellte der Bremer Senat im Sommer 2025 die Summe von 14,4 Millionen Euro zur Verfügung. Darin enthalten sind 4,1 Millionen aus dem Investitionsprogramm ›Nationale Projekte des Städtebaus‹ des Bundes, weshalb das Gebäude entsprechend dem Nachhaltigkeitsstandard BNB (Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen) errichtet wird. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat diese Richtlinie entwickelt, die der Planung und Bewertung nachhaltiger und in der Regel öffentlicher Bauvorhaben dient. Ein eigens abgestellter Koordinator wird beim Staatsarchiv darauf achten, dass die entsprechenden Nachhaltigkeitskriterien eingehalten werden.

Zusätzliches Fachwissen bei der Projektabwicklung werden zwei von Immobilien Bremen verpflichtete externe Spezialist:innen in Sachen Bau beisteuern. Dies geschieht einerseits wegen des vor Ort ermittelten Grundwasserspiegels von ungefähr vier Metern – ein Niveau, auf dem auch das Fundament des Neubaus liegen soll. Deshalb wird angesichts der Gefahr eines möglichen Wassereintritts ein WU-Planer mit ins Boot genommen; ein Fachmann für den Bau wasserundurchlässiger (WU) Betonanlagen im Erdreich. Hinzu kommt ein Architekt, der ein spezielles Konzept für die Fassade entwickeln wird, das eine fugenlose Ausführung des Mauerwerks ermöglicht.

Die Fertigstellung des Bauwerks, das eine Stahlbetonskelettstruktur aufweisen und mit einer aufwendigen CO₂-neutralen Klimatechnik ausgestattet wird, ist für Ende 2028 vorgesehen. ♦

Je gleicher, desto besser

Projektgruppe bei Immobilien Bremen bereitet modularen und seriellen Bau von Kitas vor



Die Koalition wird »auf jede Möglichkeit zum beschleunigten Kita-Ausbau zurückgreifen« und dabei »modulares und seriell Bauen verstärkt umsetzen«. So steht es im Koalitionsvertrag für die 21. Wahlperiode der Bremischen Bürgerschaft, den SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke am 3. Juli 2023 unterzeichnet haben. Quasi ein Arbeitsauftrag für die Abteilung Projektsteuerung Bau bei Immobilien Bremen, wo eine kleine Projektgruppe bereits ein entsprechendes Konzept entwickelt hat.

In enger Zusammenarbeit mit externen Architekt:innen und Ingenieur:innen entstand ein Baukastensystem für den seriellen Holzbau von drei oder mehr Kitas. Dabei soll die Serienfertigung – Motto: Je gleicher, desto besser – dazu beitragen, Kosten bei der Planung und Realisierung zu senken und die Bauzeit zu verkürzen. Entwickelt wurden drei Bausteine entsprechend den Bedarfen von Verwaltung, Küche und Hauswirtschaft sowie Bewegen/Fördern. Hinzu kommt ein größerer Baustein mit Gruppen- und Ruheräumen sowie Sanitäranlagen.

Für die Gestaltung der Fassaden stehen mehrere Möglichkeiten von Holz über Metall bis Keramik zur Verfügung. Alle Gebäude bekommen ein Flachdach, das begrünt oder mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden kann. Die Außenanlagen sollen je nach Platz und Grundstück individuell gestaltet werden.

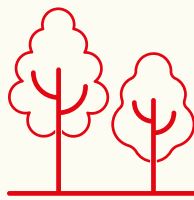
Bauen mit Modulen und vorgefertigten Teilen – Immobilien Bremen hat schon bei mehreren derartigen Projekten Erfahrungen sammeln können. Etwa beim Bau der Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr in Walle. Oder bei der Sechs-Feld-Sporthalle Ronzelenstraße in Horn. Gegenwärtig läuft in Hastedt mit dem Neubau der Grundschule am Alten Postweg ein weiteres Bauvorhaben. Hier liefert die ausführende Firma Goldbeck Public Partner GmbH im eigenen Werk angefertigte und komplett mitsamt den Fenstern ausgestattete Betonelemente auf die Baustelle, die dort zusammengefügt werden (siehe Seite 10).

Beim angestrebten modularen Kita-Ausbau sollen jedoch Materialien auf Basis natürlicher Rohstoffe zum Einsatz kommen: Holz für die Tragkonstruktion und die Fassade, dazu Holzwolle für die Dämmung. »Wir achten angesichts des Klimawandels mit der Holzbauweise auf Nachhaltigkeit. Damit geht ein guter Wärmeschutz einher«, betont Finanzsenator Björn Fecker mit Blick auf die CO₂-Bilanz.

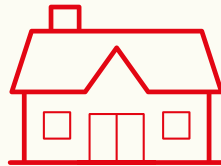
Doch nicht nur hinsichtlich der Materialien wird Bremen Neuland betreten. Beim Bau der zunächst ins Programm aufgenommenen Kitas Beckedorfer Straße in Vegesack und Fillerkamp in Blumenthal – in der »Pipeline« ist zudem die Kita Poggenburg in Osterholz – soll nach dem Modul-Prinzip gearbeitet werden. Wie viele dieser Module benötigt werden,



Bild: ARGE KT-Bremen



Bäume speichern während der Wachstumsphase CO₂



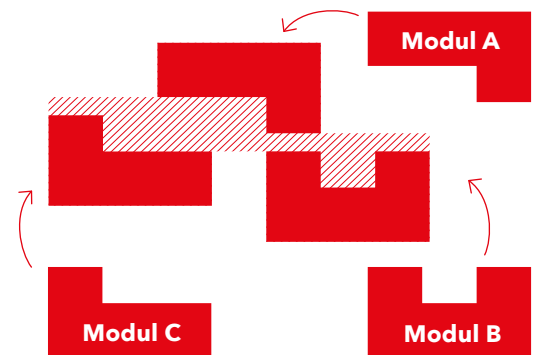
Das Holz im Haus behält das gespeicherte CO₂

Bund startet »Holzbauintiative«

Um den Einsatz des nachhaltigen Rohstoffes Holz im Bausektor zu stärken und für mehr Klimaschutz, Ressourceneffizienz und schnelleres Bauen zu sorgen, hat die Bundesregierung im Juni 2023 eine »Holzbauintiative« auf den Weg gebracht. Denn Bauen mit Holz diene in zweifacher Hinsicht dem Klima. »Zum einen können auf die Herstellung von Holzprodukten in der Regel nur geringe CO₂-Emissionen zurückgeführt werden«, hieß es in einer Stellungnahme des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. »Zum anderen verwandelt sich ein Gebäude durch die verbauten Holzprodukte in eine Kohlenstoffsene. Das in der Wachstumsphase aus der Luft aufgenommene CO₂ bleibt dauerhaft im Gebäude gespeichert.«

Modulares und serielles Bauen – was ist darunter zu verstehen?

Es beschreibt den Einsatz standardisierter Bauteile oder ganzer Raummodule, die in Fabriken unter kontrollierten Bedingungen in Serie hergestellt und somit vorgefertigt zur Baustelle transportiert werden, wo man sie zu einem kompletten Gebäude zusammensetzt. Auf diesem Weg wird das Ziel verfolgt, Bauzeiten zu verkürzen und Kosten zu senken.



ergibt sich aus der vorgesehenen Größe der Kita und der zur Verfügung stehenden Grundfläche. Ist die sehr knapp bemessen, kann zwei- und sogar dreistöckig gebaut werden. Sprich: Die Module werden dann übereinandergesetzt.

Die Dimensionen dieser Elemente sind mit 3,20 × 6,40 × 3,40 Metern durchaus beeindruckend und haben nichts mit den 32 × 16 × 11 Millimeter großen 2×4-Systembausteinen gemein, die unter dem Namen »Lego« in jedem Kinderzimmer zu finden sind. Das Prinzip ist jedoch gleich: Aus vorliegenden Teilen etwas Neues zusammensetzen, wobei sich immer wieder andere Ergebnisse erzielen lassen – je nachdem, wie die »Lego-Steine« zusammengestellt werden.

Die Vorteile dieser Bauweise liegen auf der Hand. Denn wer etwas in Serie fertigt, arbeitet rationeller und damit günstiger als bei der Herstellung von Unikaten, zumal individuelle Planung auch stets höhere Kosten verursacht. Und schließlich geht das Bauen viel rascher voran, das Gebäude kann also früher genutzt werden, was ausgesprochen im Sinn von Finanz-

senator Fecker ist: »Um beim Kitabau schneller voranzukommen, setzen wir mit standardisierten Baumodulen und seriellem Holzbau auf einen innovativen Ansatz. Das ist ein Wendepunkt für kürzere Bauzeiten und Kosteneffizienz.«

Ein Blick nach Berlin verdeutlicht den frappierenden Zeitfaktor beim Bau von »Holz-Kitas«. Dauerte es beim Pilotprojekt noch 14 Monate, bis die Einrichtung in Betrieb gehen konnte, sind es mittlerweile sieben Monate bis zur Fertigstellung. Ein unschätzbarer Vorteil, der mittlerweile auch weitere Kommunen überzeugt hat. Etwa Saarbrücken, Bad Homburg oder Ludwigshafen, wo im Juni der Bau von drei Kitas in Holzmodulbauweise in Auftrag gegeben wurde.

Auch in Bremen können die ersten Bauanträge in Kürze gestellt werden, nachdem die erforderlichen Mittel über das Investitionssofortprogramm des Bundes bereitgestellt worden sind. Die entsprechenden Unterlagen für die Kitas Beckedorfer Straße in Vegesack und Fillerkamp in Blumenthal liegen schließlich fix und fertig in der Schublade. ♦

Experiment mit Knalleffekt

Ein ohrenbetäubender Knall und dann – nichts. Kein Bersten, kein Splintern, keine Verformung. Nur dieser gewaltige Wumms. Versuch also misslungen? Im Gegenteil: Der Test, wie viel Last der alte Holzbinder vom Dach der Turnhalle Freiligrathstraße noch tragen könnte, lieferte wertvolle Erkenntnisse mit Blick auf die Beschaffenheit der Dächer öffentlicher Bauwerke.

Immobilien Bremen hatte das Versuchsobjekt beim Abriss des in den 1960er-Jahren errichteten Gebäudes gesichert und dem Institut für experimentelle Statik an der Hochschule Bremen zur Verfügung gestellt. Dort geht Professor Dr. Marc Gutermann unter anderem der Frage nach, wie viel Last ein Dachträger halten kann, der rechnerisch nicht mehr tragfähig ist. Ein entsprechendes Forschungsprojekt mit Studierenden des neuen Masterstudiengangs ›Nachhaltiges Planen und Bauen‹ ist im Sommersemester 2025 gestartet worden.

Im Mittelpunkt stehen dabei weitgespannte Holztragwerke, die seit dem Einsturz der Eissporthalle in Bad Reichen-

hall im Jahr 2006 unter besonderer öffentlicher Beobachtung stehen. Auch in Bremen, wo alle öffentlichen Gebäude vom historischen Rathaus bis zum kleinsten Geräteschuppen alle fünf Jahre routinemäßig durch die Statiker:innen von Immobilien Bremen hinsichtlich ihrer Standfestigkeit überprüft werden. Deutlich intensiver fällt eine zusätzliche Überprüfung aus, die alle 15 Jahre durchgeführt wird.

Im Frühjahr 2023 stand die Kontrolle der Turnhalle Freiligrathstraße auf dem Programm des vierköpfigen Statikteams, das der Fachabteilung Besondere Baudienste im IB-Bestandsmanagement zugeordnet ist. Dabei stellte sich heraus, dass die seinerzeit verbauten ›Kämpf-Stegträger‹ Risse in den Brettschicht-holzträgern aufwiesen. Da eine Sanierung aufgrund der Bauweise und Beschaffenheit der Binder nicht in Betracht kam, blieb als Konsequenz nur der mittlerweile erfolgte Abriss.

Ein glücklicher Umstand für die Studierenden der Hochschule Bremen. Bot sich ihnen doch die einmalige Gele-

IB-Statikteam unterstützt Forschungsprojekt von Studierenden der Hochschule Bremen

genheit, den zuvor geborgenen Holzträger kontrolliert bis zum Bruch zu testen. Und weil laut Goethe alle Theorie grau ist, konzipierten sie ein entsprechendes Experiment, das sie in einem zur Verfügung gestellten temporären Versuchsstand auf dem brachliegenden Hachez-Gelände realisierten.

Wichtigste Erkenntnis: Es knallte zwar mächtig, aber der Binder wies nach der ersten Belastung keine äußerlichen Schäden auf. Viel Lärm um nichts also? Mitnichten: Am Holz waren zahlreiche Sensoren angebracht, deren Messwerte zeitgleich via Computer ausgewertet wurden. Resultat: Das überprüfte Bauteil war weit vor Erreichen der Bemessungslast nicht mehr tragfähig, womit die zuvor angestellten Berechnungen des IB-Statikteams und das eingeholte Gutachten des Ingenieurbüros Zill Klochinski Hütter Scharmann bestätigt wurden.

Mittlerweile ermitteln die beteiligten Student:innen im Rahmen ihrer Masterarbeiten, welcher Versagensmechanismus den Kollaps eingeleitet hat. Diese Erkenntnisse können bei der Überprüfung baugleicher Konstruktionen dazu beitragen, ein genaueres Bild des aktuellen Bauzustands zu erhalten. Der nächste Versuch ist übrigens bereits vorgesehen: Im kommenden Sommer kommen drei Binder aus der abgängigen Schule an der Bergiusstraße auf den Prüfstand.



Auf dem Prüfstand: Wie viel Last wird der alte Holzbinder noch tragen? Der Versuch lieferte wertvolle Erkenntnisse.

Bild: Immobilien Bremen

Leitbild Blauer Engel

Bremen Spitze bei der Verwendung von Recyclingpapier – EVZ schließt Rahmenverträge ab



Bild: Initiative Pro Recyclingpapier

Format 210 × 297 mm, Grammatur 80 g/m². Recyclingqualität, Label Blauer Engel. Vier Parameter in Sachen Papier, die in der Verwaltung und den Schulen in Bremen das Maß aller Dinge sind. Denn hier wird zu 100 Prozent Papier beschrieben, bemalt oder in Drucker und Kopierer gepackt, das diese Merkmale aufweist. Knapp 84,7 Millionen Blatt wurden 2024 über den Einkaufskatalog BreKat im Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) bei Immobilien Bremen bestellt, hinzu kamen 8,6 Millionen für die Hausdruckerei, die darüber hinaus noch einen kleinen Anteil Frischfaserpapier verarbeitet hat.

Jeweils 100 Prozent Blauer Engel in Verwaltung und Schulen – das hatte Folgen: Die Initiative Pro Recyclingpapier (IPR) würdigte Bremen jetzt zum zweiten Mal als »recyclingpapierfreundlichste Stadt« und vergab dafür zudem die Sonderauszeichnung »Mehrfachsieger«. Insgesamt 110 Groß- und Mittelstädte mit einer durchschnittlichen Recyclingpapierquote von 90 Prozent hatten sich in diesem Jahr am Wettbewerb der IPR beteiligt. Bremen konnte dabei mit einer Quote von insgesamt 98,87 Prozent punkten.

Die Stadt gehöre damit »zu den Vorreitern bei der nachhaltigen Papierbeschaffung«, hieß es dazu seitens der IPR. Und weiter: »Durch den Einsatz von Recyclingpapier bewirkt Bremen kon-

krete ökologische Einspareffekte und setzt als Best-Practice-Beispiel wichtige Impulse für andere Städte.«

»Wir setzen auf Recyclingpapier«, bestätigt Björn Fecker, als Finanzsenator auch für das EVZ zuständig. »Eine verantwortungsbewusste Produktauswahl leistet einen messbaren Beitrag für den Umwelt- und Klimaschutz. Das schützt unsere Wälder und reduziert den Wasser- sowie Energieverbrauch.«

Und das lässt sich durch Zahlen belegen: 2023 und 2024 sparte die Stadt Bremen durch die Verwendung von Recyclingpapier 36 Millionen Liter Wasser ein. Das entspricht dem täglichen Bedarf von mehr als 298.000 Menschen.

Hinzu kamen 8,1 Millionen Kilowattstunden eingesparter Energie, was den jährlichen Strombedarf von über 2.320 Dreipersonenhaushalten decken könnte.

Ein bemerkenswerter Erfolg auch dank der Mitwirkung des EVZ-Teams bei Immobilien Bremen, das im Auftrag der Stadt einen Rahmenvertrag über die Lieferung von 80-g/m²-Papier in Blauer-Engel-Qualität abgeschlossen hat. Die entsprechende Ausschreibung erfolgt jeweils ein Jahr im Voraus, geliefert wird dann je nach Anforderung über den BreKat direkt an die Ämter, Schulen oder zum Beispiel Polizei- und Feuerwehrdienststellen. Und zwar in der handelsüblichen Einheit »Ries«, also in handlichen Kartons mit jeweils fünf Päckchen à 500 Blatt.

Zu den belieferten Dienststellen gehört auch das Rathaus mit dem Büro des Senatspräsidenten, der ebenfalls zum Erfolg im Städtewettbewerb beigetragen hat. Im jährlich veröffentlichten IPR-Papieratlas heißt es dazu: »Der Bürgermeister geht mit gutem Beispiel voran und verwendet für die interne und externe Korrespondenz ausschließlich Recyclingpapier mit dem Blauen Engel.« So hält es auch die Amtsleitung im Haus des Reichs: Senator Fecker lässt seinen Schriftwechsel ebenso wie die Staatsräte nur auf Papier mit diesem Label drucken. ♦



Hintergrund

Der IPR-Papieratlas dokumentiert seit 2008 jährlich den Papierverbrauch und die

Recyclingpapierquoten in deutschen Städten, seit 2016 auch in Hochschulen und seit 2018 in Landkreisen.

Kooperationspartner sind das Bundesumweltministerium, das Umweltbundesamt, der Deutsche Städtetag, der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Deutsche Landkreistag sowie der Deutsche Hochschulverband. Die Wettbewerbe stehen unter der Schirmherrschaft des Bundesumweltministers. Nähere Informationen unter: www.papieratlas.de



Let's work
together!

**Sieben Teams, ein gemeinsames
Ziel: Kauf des Börsenhofes A am
Bürgerschaftsgebäude**

Direkt am Dom, gleich hinter dem
Haus der Bürgerschaft am Markt:
der Börsenhof A.

Bild: Nikolai Wolff



Mit einem Immobilienankauf in dieser Größenordnung sind wir nicht so häufig befasst. Die flexible und kollegiale Zusammenarbeit aller Beteiligten führte zu einer erfolgreichen Übernahme in unseren Verwaltungsbestand und zu einem reibungslosen Betrieb dieses besonderen Gebäudes. ♦♦

Hans-Günter Bruckhaus,
Kaufmännisches Bestandsmanagement

Bild: Nikolai Wolff

Teamwork bringt's. Wussten schon die Bluesrockers von Canned Heat, als sie einst »Let's work together. Come on, come on, let's work together« sangen. In diesem Fall galt das Teamwork dem Ankauf und der Übernahme des Börsenhofes A am St. Petri Dom. Fachleute aus verschiedenen IB-Abteilungen führten den bislang größten Immobilienankauf in der Geschichte des Hauses mit vereinten Kräften zum Erfolg.

Er ist, salopp gesagt, ein ziemlicher Klotz. Ursprünglich drei Etagen hoch, 2001 aufgestockt um zwei weitere Etagen, geprägt vom halbrunden Grundriss, der ihm von der Domsheide aus gesehen flotten Schwung verleiht. Trotzdem fällt er kaum auf. Denn der neogotische Börsenhof A steht in zweiter Reihe auf einem 1.266 Quadratmeter großen Grundstück hinter dem Haus der Bürgerschaft am Markt. Und auch die offizielle Anschrift »Am Dom 5A« ist nahezu unbekannt, zumal sich der Eingang eher versteckt an der gegenüberliegenden Seite befindet, nämlich am Dieter-Klink-Platz vis-à-vis der Baumwollbörse.

Makler:innen bezeichnen einen derartigen Standort gern als »1-B-Lage« – nicht zwingend präsent, aber doch sehr nahe am Geschehen. Und das spielt sich nebenan im Bürgerschaftsgebäude ab, das seit 1965 den Platz der »Neuen Börse« einnimmt, die Mitte des 19. Jahrhunderts am Marktplatz errichtet und 1943 im Krieg zerstört wurde. Lediglich ihr Neben- >

2023

● **Frühjahr**

Das international tätige Maklerunternehmen Jones Lang LaSalle (JLL) eröffnet im Auftrag des Eigentümers Vonovia ein Bieterverfahren für den Börsenhof A

● **Mai**

Der Senator für Finanzen genehmigt die Teilnahme und beauftragt Immobilien Bremen, in der Sache tätig zu werden und Gespräche mit dem Eigentümer zu führen



Um die Kosten für den Ankauf des Gebäudes mit den Ausgaben für eine weitere Anmietung vergleichen zu können, war es erforderlich, die Wirtschaftlichkeit zu berechnen. Diese Aufgabe fiel unserem Team zu. Sie stellte sich als sehr komplex und herausfordernd heraus. ⚡

Reiner Berlips, Teamleiter Strategie und Steuerung

Bild: Nikolai Wolff



Halbrunder Blickfang: Die Börsenhof-Fassade von der Domsheide aus gesehen.

Bild: Nikolai Wolff

gebäude blieb damals stehen – das ursprüngliche Kontorhaus ›Börsenhof A‹ mit einer Nutzfläche von gut 4.000 Quadratmetern. Eine ideale Immobilie, um dort zusätzliche Flächen für die Bürgerschaftsverwaltung anzumieten, die 2001 dringenden Bedarf an weiteren Sitzungsräumen und Büros sowie für die Bibliothek signalisiert hatte. So geschah es; der entsprechende Mietvertrag wird seither durch das heutige IB-Team Anmietung und Immobilienentwicklung (G 10) verwaltet.

22 Jahre später: In der Hansestadt wird bekannt, dass der Börsenhof A zum Verkauf steht. Der Eigentümer, das Wohnungsunternehmen Vonovia, bringt die Immobilie über einen international tätigen Makler an den Markt – und weckt das Interesse des Finanzsenators: Wäre kaufen vielleicht besser als langfristig mieten? Das Team ST 10 in der IB-Abteilung Strategie und Steuerung wird eingeschaltet, rechnet die Sache durch und kommt zu dem Resultat: Kaufen wäre wirtschaftlicher, weshalb die IB-Abteilung Grundstücksverkehr den Auftrag erhält, sich um den Erwerb für das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) zu kümmern.

Für Fachleute aus den Teams Vermarktung (G 20) und Kaufverträge (G 30) das Signal, in Gespräche mit der Vonovia einzusteigen und die Grundlagen eines möglichen Kaufvertrags auszuloten. Eine ausgesprochen anspruchsvolle Aufgabe angesichts eines Projekts, das in dieser Form wegen des organisatorischen Aufwands innerhalb des Hauses, aber auch des finanziellen Umfangs nur selten auf der ›To-do-Liste‹

Schweregewicht: Rund 30 Zentimeter misst der Aktenstapel zum Börsenhof-Ankauf.

Bild: Immobilien Bremen



2024



5. Dezember

Der Senat beschließt den Ankauf für 12,4 Mio. €



8. Dezember

Der Haushalts- und Finanzausschuss der Bürgerschaft (Hafa) genehmigt den Ankauf



19. Dezember

Vertragsunterzeichnung



Der Informationsfluss im Nebenkostenbereich ist ein wichtiger Punkt. Diese Objektübernahme verlief dahingehend optimal. «

Jörn Weidner, Kaufmännisches Bestandsmanagement

Bild: Nikolai Wolff



Eine herausfordernde Besonderheit beim Ankauf von bebauten Grundstücken stellt die Sichtung und Verarbeitung der Datenmenge dar. Dies war insbesondere bei diesem Projekt der Fall. «

Tanja Fieberg, Abteilungsleiterin Grundstücksverkehr

Bild: Nikolai Wolff

der Abteilung steht. Also ›Let's work together!‹, und zwar gemeinsam mit den Teams B 10 (Kaufmännisches Bestandsmanagement) und B 20 (Wartung und Instandhaltung), die später die ›Vermieterrolle‹ und damit die Verwaltung des Gebäudes übernehmen würden.

Gute Vorbereitung, gutes Ergebnis – die Binsenweisheit für Prüfungen jeder Art sollte sich auch hinsichtlich der Börsenhof-Verhandlungen bestätigen, in die Immobilien Bremen mit einer fundierten Empfehlung über die Kaufsumme gehen konnte. Sie stammte vom Landesamt GeoInformation Bremen, das den Verkehrswert der Liegenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Situation am Büroflächenmarkt bei rund 12 Millionen Euro einstufte – rund ein Drittel weniger als ursprünglich kolportiert worden war.

Ein gewichtiges Argument für die intensiven Gespräche mit der Vonovia, die schließlich zur Einigung auf eine Kaufsumme von rund 12,4 Millionen Euro führten, was ganz den Vorstellungen des Senats entsprach: Er beschloss am 5. Dezember 2023, den Börsenhof A zu erwerben, drei Tage später zog der Haushalts- und Finanzausschuss der Bürgerschaft nach und gab die entsprechenden Mittel frei.

So beschlossen und besiegelt? Mitnichten. Vor dem Gang zum Notar galt es noch, eine Reihe von Fragen zu klären. Zum Beispiel hinsichtlich des Binnenverhältnisses zur ›Havanna Lounge‹, die das bestehende Mietverhältnis über knapp 450 Quadratmeter des Gebäudes fortsetzen wollte. Und auch

das seitens des bisherigen Eigentümers nicht aufgearbeitete Brandschutzprotokoll oder die fehlende Blitzschutzanlage lösten durchaus Stirnrunzeln aus.

Bis der Vertrag über den gesamten Vorgang – ein mehrere Hundert Seiten umfassendes, aufgestapelt rund 30 Zentimeter hohes Aktenkonvolut – am 19. Dezember 2024 unterzeichnet werden konnte, sollten also etliche Monate vergehen. Aber dann Ende gut, alles gut? Immer noch nicht ganz. Für die Teams des Bestands- und Datenmanagements ging die Arbeit jetzt erst richtig los. Zähler ablesen, Verträge und Daten in die Systeme einpflegen, Nebenkosten aufschlüsseln, Versicherungen umschreiben – was gern leichthin als ›Papierkram‹ abgetan wird, erforderte hier einen erheblichen Zeitaufwand, wobei die Nutzung des vorhandenen digitalen ›Datenraums‹ die Abwicklung deutlich erleichterte.

Aktuell gilt es, die Betriebskostenabrechnung für die beiden Mieter Bürgerschaft und Havanna Lounge aufzustellen. Der Teufel steckt auch hier im Detail: Die Versorgung mit Heizwärme erfolgt über die Zentralanlage im Keller des Amtsgerichtes, entsprechende Nutzungs- und Wartungsverträge sollen weiterlaufen. Eine knifflige Aufgabe. Also ›Let's work together!‹ ◀

2025



3. März

Objektübergabe



28. Mai

Eigentumsumschreibung im Grundbuch auf die Stadtgemeinde Bremen

Stufe zwei in Arbeit

**Zug um Zug in
Rönnebeck: Auf den
Mobilbau folgt das
neue Schulgebäude
im Dillener Quartier**



Visualisierung: loomn - architekturkommunikation



Hoch die Schippe! Bausenatorin Özlem Ünsal, Schulleiterin Imke Tammeus und ihr Stellvertreter Patrick Müller, Bürgermeister Andreas Bovenschulte und Brebau Geschäftsführer Bernd Botzenhardt (von links) beim ersten Spatenstich für die Grundschule im Dillener Quartier.

Bild: Senatspressestelle

Zuerst der Mobilbau. Dann direkt daneben die ›richtige‹ Schule. So sieht es der Plan für die Entwicklung der neuen Grundschule im Dillener Quartier in Rönnebeck vor. Stufe eins wurde im August 2024 erreicht, seither läuft an der Rominter Straße der Schulbetrieb. Jetzt geht's mit Stufe zwei weiter: Ende September fand in Anwesenheit von Bürgermeister Dr. Andreas Bovenschulte, Bausenatorin Özlem Ünsal und IB-Geschäftsführerin Uta Kummer der erste Spatenstich für die neue Schule statt.

Realisiert wird das Bauvorhaben von der Wohnungsgesellschaft Brebau GmbH, die bereits den Mobilbau im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen aufgestellt hatte. Es entsteht ein für den gebundenen Ganztagsbetrieb ausgelegtes Gebäude mit insgesamt zwölf Klassen für circa 300 Kinder, das zum Schuljahr 2027/28 fertig sein soll. Einen entspre-

chenden Mietvertrag hat Immobilien Bremen bereits für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen.

Die Schule wird als ›gE-Standort‹ mit dem Förderschwerpunkt ›geistige Entwicklung‹ geführt und verfolgt ein inklusives Konzept. Das bedeutet, dass alle Kinder unabhängig von ihren individuellen Fähigkeiten und Bedürfnissen gemeinsam lernen. Dabei wird großer Wert auf ein zeitgemäßes Lernumfeld gelegt: Raum für Bewegung, Austausch und Entspannung sowie eine gezielte Differenzierung während der jahrgangsübergreifenden Arbeitsphasen prägen das Konzept.

Entsprechend dieser Anforderungen entwickelte das Architekturbüro Gruppe GME (Achim/Bremen) die Pläne für ein kompaktes, zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach und einer Mensa mit eigener Küche sowie einer Sporthalle

im Untergeschoss. Die Planung sieht neben einem Schulgarten mit Obstwiese auch einen Innenhof mit einem ›grünen Klassenzimmer‹ vor, einen Lernraum im Freien, der Naturerlebnisse mit schulischem Lernen verbinden soll. Besondere Akzente werden zudem in Sachen Energie gesetzt: Für die Nutzung von Geothermie zur Wärmeversorgung der Schule wurden zwölf etwa 250 Meter tiefe Löcher in den Boden gebohrt.

Bausenatorin Özlem Ünsal verbindet mit dem Bauvorhaben die Hoffnung, dass die neue Schule »einen zentralen Impuls für die Entwicklung des Dillener Quartiers zu einem attraktiven Wohn- und Bildungsstandort für unsere Familien« setzen wird. Dazu dürften auch die mit einer Bühne ausgestattete Mensa und die Sporthalle beitragen, die jeweils externen Nutzer:innengruppen wie etwa Vereinen zur Verfügung stehen werden. ♦

Barrierefrei im XXL-Format

Wie die langwierige Suche nach einem neuen Standort für das BürgerServiceCenter zum Erfolg führte

Alles musste raus. Kartons, Kartenteilen, Computer. Und natürlich alle Möbel. Denn das Bremer BürgerServicecenter (BSC) ist umgezogen. Und zwar ins Haus Martinistraße 1–3, Ecke Balgebrück- und Wachtstraße. Immobilien Bremen hat im Auftrag der Stadt das Erdgeschoss plus zwei weitere Etagen in dem sechsstöckigen Gebäude angemietet, das älteren IB-Kolleg:innen noch gut bekannt sein dürfte. Denn hier war von 2000 bis 2010 die damalige Gesellschaft für Bremer Immobilien, kurz GBI, angesiedelt, aus der Immobilien Bremen hervorgegangen ist.

Lage, Lage, Lage – die alte Grundregel der Immobilienwirtschaft traf auch bei der Suche nach den neuen Räumlichkeiten für das BSC zu. Bislang etwas versteckt in der Pelzerstraße 40 auf der Rückseite des zum Abriss bestimmten Parkhauses Mitte zwischen Großkauf-

häusern und Einzelhändlern angesiedelt, sollte nun ein ähnlich zentraler Standort mitten in der City gefunden werden. Aber mit mehr Freiraum für die größer werdende Einrichtung des Innenressorts, optimaler ÖPNV-Anbindung und besserer Eingangssituation.

Es galt also, ein barrierefreies Gebäude in der Innenstadt im XXL-Format zu finden. Mit einem großzügigen Foyer im Erdgeschoss für die bis zu 1.000 Besucher:innen pro Tag, ausreichend Flächen für Wartezonen und natürlich Büros sowie Besprechungs-, Sozial- und Nebenräumen. Und mit einer Straßenbahnhaltestelle am besten direkt vor der Haustür und Parkhäusern in der Nähe.

Die Fachleute von IB-Team Anmietung machten sich mit diesen Auflagen im Gepäck vor rund fünf Jahren an die Arbeit, um einen ihrer bislang kniffligsten Aufträge zu erledigen. Auf der Suche

sondierten sie den Markt hinsichtlich möglicher Standorte, darunter auch die ehemalige Sparkassen-Zentrale Am Brill. Tatsächlich infrage kam schließlich aber nur das bislang durch die Oldenburgische Landesbank genutzte Gebäude an der Martinistraße mit rund 3.800 nutzbaren Quadratmetern auf drei Etagen.

Im März 2023 konnte ein über 20 Jahre laufender Mietvertrag mit einer Option über zweimal jeweils fünf Jahre abgeschlossen werden. Mittlerweile sind die erforderlichen Umbauarbeiten, was die Installation einer auffälligen Außenbeschilderung nebst verständlicher Wegeführung im Gebäude einschließt, abgeschlossen. Denn die Besucher:innen, die nun an der neuen BSC-Adresse einen Reisepass beantragen oder einen neuen Wohnsitz anmelden möchten, sollen auf direktem Weg an die richtige Stelle gelangen. Seit Anfang Februar haben sie die Möglichkeit dazu. ◀



Erfreulicher Termin am letzten Dienstag: Bremens scheidender Innensenator Ulrich Mäurer (links) ließ sich am 11. Dezember 2025 vom soeben ernannten Amtsleiter Björn Ehlers die Räumlichkeiten des neuen Bürgerservicecenters mit dem großzügigen Foyer zeigen.

Bilder: Jörg Esser



Klassenräume statt Krankenzimmer

IB-Team Anmietung fädelt Vertrag für Umzug der Grundschule an der Lessingstraße in die frühere Augenklinik ein

Gestern Krankenhaus, heute Grundschule: Aus der früheren Augenklinik des ZKH St.-Jürgen-Straße ist eine moderne Bildungseinrichtung geworden. Das Unternehmen Vier Quartier GmbH & Co. KG hat für die aufwendige Umgestaltung des 1888 errichteten Gebäudes im Steintor gesorgt, das Immobilien Bremen angemietet und zur Nutzung an die Senatorin für Kinder und Bildung übergeben hat.

Schulleiterin Britta Bischoff konnte am 15. September den symbolischen Schlüssel für das neue Domizil der Grundschule an der Lessingstraße entgegennehmen, die direkt gegenüber auf der anderen Seite der St.-Jürgen-Straße liegt. Der Schulbetrieb in dem historischen Bauwerk lief da bereits seit Ende der Sommerferien, nachdem die Lehrkräfte, unterstützt durch eine Spedition, mit »Sack und Pack« in das Gebäude mit den sehenswerten Treppenhäusern und der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Fassade gezogen waren.

Einen neuen Namen hat die Schule, die auch weiterhin die Sporthalle und die Aula an der Lessingstraße nutzen wird,



Bild: oblik

bislang noch nicht. Der ursprüngliche Vorschlag, sie nach der finnischen Schriftstellerin und Zeichnerin Tove Jansson zu benennen, scheiterte am Veto der Familie der 2001 verstorbenen Schöpferin der »Mumintrolle«. Und so lautet die Adresse bis auf Weiteres »Schule an der Lessingstraße, St.-Jürgen-Straße 11.«

Die Verwandlung der früheren Klinik begann im Mai 2023 mit der Entkernung des über lange Zeit ungenutzten Bauwerks, das im Anschluss nach Plänen des Bremer Büros Hilmes Lamprecht Architekten BDA umfassend saniert wurde. Auf einer Fläche von 5.880 Quadratmetern entstanden auf zwei Etagen Räume für eine vierzügige Schule mit acht Klassen für jeweils 24 Kinder. Im Erdgeschoss wurde eine Mensa eingerichtet, hinzu kam eine Mitmachküche im 3. Obergeschoss.

Zum zeitgemäßen Raumkonzept der an das Fernwärmenetz angeschlossenen Schule gehören Flure mit »Open Space«-Bereichen als Rückzugsorte für die Kinder. Eine moderne Lüftungsanlage sorgt auch bei geschlossenen Fenstern für ein angenehmes Raumklima und gesunde



Von rechts: Die Investoren, vertreten durch Dieter Rausch, Hendrik Mühlenfeld und Rolf Specht, brachten Schulleiterin Britta Bischoff und den Konrektorinnen Franziska Kempas und Sabine Hübschmann zur Eröffnung neben dem symbolischen Schlüssel auch ein Geschenk mit – einen Gutschein für eine gemütliche Bank vor der Schule.

Bild: Specht Gruppe

Luftqualität. Das Beleuchtungskonzept reagiert auf die tagesaktuellen Lichtverhältnisse.

Immobilien Bremen hatte 2024 den Weg für das ungewöhnliche Vorhaben geebnet. Das Team Anmietung und Immobilienentwicklung aus der Abteilung Grundstücksverkehr bereitete im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung den Mietvertrag für das Gebäude vor, der über 30 Jahre läuft. Bei dem Vermieter Vier Quartier GmbH & Co. KG handelt es sich um einen Zusammenschluss der Unternehmen Gebr. Rausch Hausbau und Specht Gruppe mit der Stefes AG. ◀

Alles unter einem Dach

Immobilien Bremen mietet neues Polizeikommissariat Nord in Vegesack an

Aus dem Streifenwagen direkt in die Zelle – »schwere Jungs« landen in Vegesack jetzt ohne Umschweife vorübergehend hinter Gittern. Denn im neuen Polizeikommissariat Nord (PK Nord) sind die Wege kurz. Für vorläufig festgenommene Personen ebenso wie für die rund 200 Beamt:innen sowie temporär bis zu 30 Kommissaranwärter:innen, die in dem Neubau am alten Vegesacker Hafen funktionale Arbeitsbedingungen vorfinden.

Das von Immobilien Bremen im Auftrag der Stadt angemietete Gebäude ist am 18. November 2025 offiziell eröffnet worden. Es vereint alle Polizeidienststellen in Bremen-Nord an einem Standort auf einer Fläche von rund 4.000 Quadratmetern. Ausreichend Platz also, um in dem vollständig barrierefreien Gebäude zentrale Aufgaben wie die Anzeigenaufnahme, den Einsatzdienst, die Verkehrssachbearbeitung und kriminalpolizeiliche Ermittlungen wahrzunehmen, weshalb Polizeipräsident Dirk Fasse während der Feier zur Eröffnung vor den rund 80 geladenen Gästen bereits launig vom »Präsidium Nord« sprach.

Scharfe Kante am Vegesacker Bahnhof: das nach Plänen des Karlsruher Büros archis Architekten + Ingenieure GmbH errichtete Gebäude für das Polizeikommissariat Nord.

Bild: Peter Schulz



Die räumliche Anordnung kommt nicht von ungefähr. Der zwischen Grohner Düne und Vegesacker Bahnhof angesiedelte Neubau, den Innensenator Ulrich Mäurer als »deutliches Symbol für eine starke, bürgernahe und moderne Polizei im Bremer Norden« einstufte, wurde nämlich in enger Abstimmung mit der Polizeibehörde geplant. Zu den Besonderheiten gehört deshalb eine weitläufige, »Schleuse« genannte Halle im Erdgeschoss, die Streifenwagen etwa nach erfolgter Festnahme möglicher Straftäter direkt durch zwei große Rolll Tore erreichen können. Von dort geht es stracks in einen gesicherten Trakt mit vier Einzelzellen und einer Sammelzelle. »So etwas gibt es an keinem anderen Standort«, hob Dirk Fasse hervor.

Regulär kann das vis-à-vis zum Bahnhof gelegene PK Nord von der Friedrich-Klippert-Straße aus betreten wer-

den. An das helle Foyer schließen sich kleinere Büros etwa zur Anzeigenaufnahme sowie die zentrale Einsatzleitstelle mit den großen Monitoren zur Verkehrsüberwachung an. In den darüber liegenden Büroetagen bieten Räume der »Toleranz und Stille« den Beamt:innen die Möglichkeit, etwa nach besonders belastenden Einsätzen zur Ruhe zu kommen.

Der fünfgeschossige Neubau, dessen helle Klinkerfassade durch zwei vertikal verlaufende Schriftzüge »Polizei« geprägt wird, war im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungsprojekts »Haven Hööv« innerhalb einer Planungs- und Bauzeit von insgesamt acht Jahren errichtet worden. Die Investoren des Bremer Unternehmens 2P Projektentwicklung schlossen mit Immobilien Bremen einen Mietvertrag über 20 Jahre ab. Vereinbart wurde zudem eine Option zur Verlängerung über zweimal fünf Jahre. ♦

Puzzle am

Wie das Team Anmietung den Umzug der Inge Katz Schule in die Innenstadt wuppt

Brill

Erst C und E, dann D und B, zuletzt G – fertig! Hört sich an wie eine Montageanleitung aus einem schwedischen Möbelhaus. Ist aber ein ausgeklügelter Masterplan für die Ansiedlung der berufsbildenden Inge Katz Schule, die peu à peu von der Delmestraße in der Neustadt in die City ziehen wird. Und zwar in Gebäude, die früher von der Sparkasse Bremen genutzt worden sind.

Ein Vorhaben, das dem Team Anmietung und Immobilienentwicklung aus der IB-Abteilung Grundstücksverkehr seit geraumer Zeit reichlich Arbeit beschert. Bereits 2023 begann ein Informationsaustausch mit einem Bremer Maklerbüro, rasch folgten erste Gespräche und bald

konkrete Verhandlungen mit den Verwaltern des weitläufigen Gebäudekomplexes im Karree Bürgermeister-Smidt-Straße, Jakobistraße und Am Brill. Ein kompliziertes Unterfangen, denn Immobilien Bremen mietet im Auftrag des Senators für Kinder und Bildung nicht auf einen Schlag alle, sondern nach und nach einen Teil der leer stehenden Gebäude an.

Den Ausschlag dafür gab die Überlegung des Bildungsressorts, den Schulstandort an der Delmestraße komplett für die schulische Allgemeinbildung zu nutzen, weil die dortige Grund- beziehungsweise Oberschule immer stärker frequentiert wird. Die Folge: Für die ebenfalls an der Delmestraße angesiedelte Inge Katz

Schule müssen neue Räumlichkeiten her, gut erreichbar via ÖPNV und groß genug, um dort später bis zu 1.300 Schüler:innen unterrichten zu können.

Seither läuft das »Brill-Puzzle« rund um das frühere Sparkassen-Areal mit seinen sieben unterschiedlich großen Gebäuden und gut 19.000 Quadratmetern Nutzfläche. Und das geht so: Da für die Umzüge der 14 Bildungsgänge der Inge Katz Schule unterschiedliche Termine vorgesehen sind, werden dem jeweiligen Zeitpunkt entsprechend exakt die benötigten Flächen belegt und die dazugehörigen Mietverträge über einen längeren Zeitraum abgeschlossen.

Den Anfang machte die Fachschule für Sozialpädagogik, die bereits Ende Oktober 2024 in den Bauteil C an der kleinen Grützmacherstraße beziehungsweise E an der Jakobistraße gezogen ist. Es folgte der Bildungsgang Sozialpädagogische Assistenz, der seit September im Haus B (Am Brill) residiert. Dort kam auch der Fachbereich Kinderpflege unter.

Bleiben also noch elf Bildungsgänge vom Beruflichen Gymnasium Gesundheit und Soziales bis zur Werkschule sowie diverse Fachräume und Werkstätten plus Verwaltung und Aula. Auch sie sollen in den kommenden beiden Jahren Zug um Zug und je nach Stand der jeweiligen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen auf dem Brill-Areal ihr neues Domizil finden. Im Gespräch ist zudem die Anmietung des kompletten G-Traktes an der Bürgermeister-Smidt-Straße nach dessen Sanierung durch den Vermieter und entsprechender Zustimmung der zuständigen politischen Gremien. ♦

Ins Haus B, gleich neben dem alten Sparkassen-Hauptgebäude Am Brill mit der früheren Kassenhalle, ist der Bildungsgang Sozialpädagogische Assistenz eingezogen.

Bild: Thomas Robbin



Einblicke

1



Bild: Immobilien Bremen

Frischer Wind: Vier neue Fenster für die noble Halle

Dicke Luft im Rathaus? Kann schon mal passieren. Etwa nach einem sommerlichen Musikfest-Konzert in der Oberen Halle mit 400 Besucher:innen. Also ordentlich lüften und gut. Aber wie, wenn keines der vielen bleiverglasten Fenster geöffnet werden kann und sich der beeindruckende, acht Meter hohe Saal unangenehm stickig aufheizt?

Abhilfe verspricht eine kleine, aber effektive und mit der Denkmalpflege abgestimmte Maßnahme: Die Abteilung Eigenplanung bei Immobilien Bremen sorgte dafür, dass vier Fenster in der Oberen Halle – zwei in Richtung Marktplatz und jeweils eines zum Dom beziehungsweise zum Liebfrauenkirchhof hin – in ihren ursprünglichen Zustand versetzt wurden. Nämlich mit der Möglichkeit, sie nach innen zu öffnen.

Eine diffizile Aufgabe, handelte es sich doch um bauliche Veränderungen in einer UNESCO-Welterbestätte! Schon deshalb wurde zunächst ein Probefenster angefertigt und an Ort und Stelle hinsichtlich seiner Wirkung beurteilt. Anschließend wurde an den vorgesehenen Positionen in der Fensterfront die vorhandene Bleiverglasung nebst den Originalscheiben demontiert, um danach in einer Schlosserwerkstatt nach dem Vorbild des Probefensters zu Fensterflügeln zusammengefügt zu werden. Und weil die sich an den Rahmen arretieren lassen, ist jetzt sogar die temporäre Spaltlüftung möglich.

2



Bild: Immobilien Bremen

Neubau am Schlachthof löst großes Interesse aus

Das Findorffer Ortsamt hat schon angefragt. Vereine und Initiativen aus dem Stadtteil ebenso. Ihr Interesse gilt dem Gebäude gleich neben dem Kulturzentrum Schlachthof, das Immobilien Bremen seit November 2024 am Rand der Bürgerweide errichten lässt. Denn der eingeschossige Neubau wird nicht nur Platz für Medien-, Zeitungs- und Theaterwerkstätten sowie Garderoben, Technik und Lagerflächen bieten, sondern zudem einen 130 Quadratmeter großen Theater- und Veranstaltungsraum – ideal geeignet auch für Sitzungen etwa des Ortsbeirats.

Bis zum kommenden Spätsommer werden sich alle noch gedulden müssen. Doch dann stehen die dringend benötigten Ersatzflächen für den wegen Brandschutzmängel gesperrten Schlachthof-Turm zur Verfügung. Der Rohbau, der eine Bruttogeschossfläche von 480 Quadratmetern aufweist, ist mitsamt seiner Verblendung fertig, im Januar rücken die Dachdecker an.

Es folgt der Innenausbau des barrierefreien Gebäudes, das nach Plänen des Bremer Büros LPR. Architekten mit besonderem Augenmerk auf Nachhaltigkeit entsteht: Das Bauwerk erfüllt den Effizienzhaus-40-Standard, verfügt über Gründach, Erdwärmepumpe und Photovoltaik. Veränderungen gibt es im Umfeld: Der Altbau wird barrierefrei erschlossen, die beliebte Arena im Innenhof ausgebaut. Die Baukosten liegen bei rund 3,7 Millionen Euro.

Einblicke

3

IB wird Mitglied im Erbbaurechtsverband

Die Stuttgarter Caritas gehört dazu, die Klosterkammer Hannover oder die Stadt Freiburg. Und auch Immobilien Bremen zählt mittlerweile zu den Mitgliedern des Deutschen Erbbaurechtsverbands e.V. Ein unabhängiger Zusammenschluss von Kirchen, Stiftungen, Kommunen und Dienstleistern, die über Erbbaurechtsflächen verfügen. Liegenschaften, die zunehmend wichtig werden, um den Bau von Wohnungen oder öffentlichen Einrichtungen angesichts steigender Grundstückspreise zu angemessenen Konditionen realisieren zu können.

Auch in Bremen, wo bereits circa 270 Erbbaurechtsverträge über Wohn- und Gemeinbedarfszwecke von Immobilien Bremen verwaltet werden. Dabei handelt es sich um diverse Sportstätten und Kitas sowie um gastronomische Betriebe wie das Katzen-Café im Schnoor und das Botanika-Café, die Parkhäuser Rembertiring und Katharinenstraße, die Waldorfschule Toulouer Straße oder landwirtschaftliche Betriebe.

Was das Erbbaurecht genau beinhaltet, ist vielerorts unbekannt, weshalb oft fälschlicherweise noch von

»Erbpacht« die Rede ist. Der Deutsche Erbbaurechtsverband e.V. will Missverständnisse dieser Art ausräumen, die Öffentlichkeit über die Funktion des Erbbaurechts informieren und seine Mitglieder unter anderem mittels Fachtagungen und Fortbildungsmaßnahmen auf dem Stand der aktuellen Entwicklung halten.



Bild: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V.

4

Keramik, Gruben und eine neue Sportanlage



Bild oben: Immobilien Bremen
Bild unten: Landesarchäologie Bremen

Diverse Punktspiele, Fußball-Dart, Party mit Livemusik – ganz schön was los in Farge-Rekum. Ab 19. September 2025 wurde die Neueröffnung der städtischen Sportanlage groß gefeiert. Und zwar aus gutem Grund und gleich drei Tage lang. Denn das Gelände an der Rekumer Straße war unter der Regie von Immobilien Bremen in einjähriger Bauzeit grundlegend aufgewertet worden.

Sehr zur Freude der Mitglieder des TSV Farge-Rekum, die hier zu Hause sind. Sie kicken jetzt auf Kunstrasen, spürten über eine Kunststofflaufbahn und trainieren auf einer modernen Sprung- und Wurfanlage. Eine 100-Meter-Sprintstrecke mit LED-Beleuchtung gibt's obendrein.

Sportsenator Ulrich Mäurer gefiel die neue Anlage sichtlich. »Mit einer Investition von rund 2,7 Millionen Euro wurde hier ein Ort der Bewegung, der Begegnung und des Zusammenhalts geschaffen«, erklärte er bei der Eröffnung, an der auch IB-Geschäftsführerin Uta Kummer teilnahm.

Vor dem Beginn der Arbeiten waren im Sommer 2024 Archäolog:innen auf dem alten Sportplatz am Start – und wurden fündig. Zutage kamen Feuerstellen, verzierte Keramikscherben und sogar Knochen, die auf die Bronzezeit und die frühe Eisenzeit (900 bis 700 vor Christus) zurückgehen. Entdeckt wurde zudem eine Reihe sehr tiefer Gruben, vermutlich ein Gräberfeld mit Urnenbestattungen aus jener Zeit.



Bild: Immobilien Bremen

Auf einen Kaffee ins Torhaus am Bischofstor

Kaffee und Croissants – eine Kombination, die besonderen Genuss verspricht und seit dem Sommer zahlreiche Gäste in die Wallanlagen lockt. Genau gesagt in das kleine Wachhaus am Bischofstor, das nach sorgfältig erfolgter Auswahl durch das Bestandsmanagement von Immobilien Bremen wieder verpachtet worden ist. Auf eine Bäckereifiliale folgte »Harbour Coffee«, dessen Betreiber ein ansprechendes Café-Konzept umsetzen: Kaffeespezialitäten aus eigener Röstung plus feine Backwaren.

Und das kommt augenscheinlich sehr gut an bei den zahlreichen Passant:innen, die direkt an der Brücke über den Wallgraben gern Station machen, um einen kleinen Espresso oder Flat White mit Croissant oder Zimtschnecke zu genießen. Viel Platz bietet das 1838 nach Plänen von Friedrich Moritz Stamm als Wach- und Zollhaus errichtete Gebäude im Stil des Klassizismus zwar nicht. Aber dafür warten ein paar Schritte entfernt gemütliche Bänke mit Blick auf prächtige Bäume und das stille Gewässer.

Ein Ambiente, in dem sich vermutlich auch Ré Soupault wohlgefühlt hätte. Die deutsch-französische Autorin und Fotografin war im Zweiten Weltkrieg vor den Nazis in die USA geflüchtet und schrieb 1951 nach ihrer Rückkehr in ihr Reisetagebuch, was sie während der Jahre im Exil am meisten vermisst habe: Kaffee und Croissants.

Auf den Spuren von Müller Berend Erling

6

35, 36, 38 – Mist, vertan! Kann passieren, wenn man die schmale Wendeltreppe der Wallmühle erklimmt. Stufen zählen und dabei aufpassen, dass man sich nicht den Kopf stößt – da ist Konzentration gefragt. Oliver Kliebisch kennt das. Der freiwillige Müller von Immobilien Bremen, im Hauptberuf Verwaltungsfachmann, hat die rund 60 Stufen hinauf zum Mehl- beziehungsweise Mahlboden im 5. und 6. Obergeschoss der Mühle, die zwar kein Korn mehr mahlt, aber noch häufig im Leerlauf dreht, schon oft gemeistert.

Auch am diesjährigen Tag des offenen Denkmals, als rund 110 Interessierte die enge Stiege des 27 Meter hohen »Galerieholländers« bewältigten. Der Mühe doppelter Lohn: Die Aussicht auf die Wallanlagen plus Blick auf die Bestandteile eines technischen Wunderwerks. Und die heißen Elevator, Spillrad oder Mahlgang, deren klug abgestimmtes Zusammenspiel es ermöglicht, Getreidekörner in feines Mehl zu verwandeln.

Ein Vorgang, der heute so fasziniert wie 1833, als der Müller Berend Erling die Mühle erbaut hat. Wie sie funktioniert, stand am 14. September 2025 im Mittelpunkt der elf Führungen, die Mühlenwart Kliebisch – tatkräftig unterstützt durch seine Familie – angeboten hatte. Der Andrang war groß, etliche Interessierte kamen nicht zum Zuge. Ihr Trost: Immobilien Bremen bietet immer wieder Freitagsführungen an.



Bild: Björn Hake

Impressum

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

Konzeption, Redaktion: Peter Schulz, Fabio Cecere

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

Gestaltung: oblik identity design

Lektorat: Textgärtnerei®

Druck: BerlinDruck

Gedruckt auf umweltzertifiziertem
Papier.



MOIN, BESSER- MACHER:IN!

Gestalte #bremen2038:
eine klimaneutrale Stadt.

- Sicherer Job nach TVöD
- Betriebliche Altersvorsorge
- Flexible Arbeitszeiten
- u. v. m.

Alle Stellen unter:
www.bremen2038.de

Finde jetzt deinen Job!

