

Das Jahr 2013





Campus Leibnizplatz: Schule, Theater & mehr

Aufgaben, Projekte, Hintergründe:

Das Jahr 2013 im Rückblick

Unter dem Dach von Immobilien Bremen sind rund 1000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus sehr unterschiedlichen Berufsgruppen ver-



eint, um ein Immobilienmanagement aus einer Hand darstellen zu können.

Aus vielen Gesprächen weiß ich, dass der Wunsch besteht, mehr über das Aufgabenspektrum von Immobilien Bremen und die Tätigkeiten dieser Menschen zu erfahren, die im

Hauptgebäude an der Theodor-Heuss-Allee oder verteilt über das gesamte Stadtgebiet arbeiten.

Die vorgestellten Projekte stehen beispielhaft für das Wirken des Unternehmens Immobilien Bremen und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter während des Jahres 2013.

Andrea Jost

Geschäftsführerin Immobilien Bremen AÖR

Zwei Schulen, ein Theater, eine Sportfläche und eine Grünanlage, zusammengefasst unter einem Namen: Campus Leibnizplatz. Dieses im Haus der Senatorin für Bildung und Wissenschaft entwickelte Konzept ist Zug um Zug umgesetzt worden, wobei die Projektleitung jeweils bei Immobilien Bremen lag. Realisiert wurden ein Neubau, der Umbau einer ehemaligen Kaserne und die Sanierung des Theaters am Leibnizplatz. Kurz: ein neues gesellschaftlich-kulturelles Zentrum für die Bremer Neustadt.

Der dreigeschossige Erweiterungsbau der Oberschule am Leibnizplatz wird vielen Anforderungen gerecht. Neben einer multifunktionalen Mensa im Erdgeschoss bietet das neue Gebäude im 1. Obergeschoss Platz für Werkräume und – ein Stockwerk höher – für die zentrale Verwaltung der Schule. Die Bausumme lag bei 3,38 Mio. Euro.

Der geometrisch klare Baukörper (Entwurf: Architektengruppe omp) schließt das Gebäude-Ensemble ab, zu dem der unter Denkmalschutz stehende Altbau am Leibnizplatz von 1907/09, die Erweiterungsbauten am Neustadtswall und das Theater gehören. Durch den Neubau wurde die räumliche Situation des Schulhofs im Norden und der Wallanlagen im Süden neu strukturiert. Der Schulhof ist nun nahezu geschlossen, eben einen Campus.

Der benachbarte dreigeschossige Backsteinbau an der Schulstraße wird künftig durch die gymnasiale Oberstufe der Oberschule Leibnizplatz genutzt. Immobilien Bremen ließ das um 1890 errichtete und unter Denkmalschutz stehende Gebäude umbauen. Im Zuge der Kernsanierung (Planung Büro Ziegler und Kauert) wurde die ursprüngliche Raumstruktur der ehemaligen Kaserne in Teilen wieder hergestellt.

Es entstanden insgesamt elf neue Klassenräume. Dafür standen gut 4,32 Mio. Euro bereit.

Vorhang auf für die Company!

Bühne frei: Die überregional bekannte „bremer shakespeare company“ steht wieder auf den vertrauten Brettern im Theater am Leibnizplatz. Nach einer knapp 16 Monate währenden Umbauzeit unter der Projektleitung von Immobilien Bremen konnte das Ensemble in die einstige Schulaula zurückkehren.

Das 1983 gegründete, selbstverwaltete Theaterkollektiv hatte die Räume 23 Jahre genutzt. Was als reine Übergangslösung gedacht war, wurde zum Dauerzustand, bis eine Sanierung des Gebäudes unausweichlich war. Insbesondere die Brandschutzvorkehrungen mussten dringend erneuert und die Arbeitsbedingungen für das Ensemble verbessert werden.

Dafür wurde zunächst ein Teil des Theatergebäudes abgetragen, wobei der Zuschauerraum erhalten blieb. An ihre Stelle trat ein funktionaler Neubau für die Bühne und die Hinterbühne, der zudem Platz bietet für die Künstlergarderoben, Sanitär- und Technikräume sowie für den Kostümfundus.

Im nächsten Bauabschnitt ging es an die Ausstattung des Bühnenraumes, dessen lichte Höhe nun etwa 8,50 Meter statt der früheren 5,50 Meter beträgt. Dadurch wurde es möglich, begehbare, rund um die Bühne führende Beleuchterbrücken und eine fahr-



„*Ein Theater umzubauen, zu sanieren ist eine einmalige Geschichte, eine Premiere. Die gemeinsame Arbeit mit Immobilien Bremen war eine aufregende, leidenschaftliche und schlussendlich erfolgreiche Zeit.*

Die Planung auf der Baustelle war für mich ein einmaliges Erlebnis; die Begleitung durch die Mitarbeiter von Immobilien Bremen war von großer Leidenschaft und Einsatz geprägt. Trotz etlicher Überraschungen auf der Baustelle haben wir nie den Mut und die Freude verloren. Wie eine Theaterpremiere immer wieder ein kleines Wunder ist, so können wir zusammen mit Immobilien Bremen stolz sein, diesen Bau erstellt zu haben. Wir freuen uns über ein so schönes, gut geplantes und repräsentatives Theater!“

Peter Lüchinger | Schauspieler und Mitglied im geschäftsführenden Vorstand der bremer shakespeare company e.V.

bare Portalbrücke zu installieren, was künftig schnelle Umbauten ermöglichen wird.

Insgesamt wurde die Bruttogrundfläche des Theaters um ca. 540 Quadratmeter vergrößert. Zudem ist eine Fläche von rund 2250 Quadratmetern saniert worden. Die vorgesehene Bauzeit fiel gut zwei Monate länger aus als geplant, weil einige unvorhergesehene Ereignisse zu bewältigen waren. Dazu gehörte unter anderem ein erheblicher Mehraufwand bei der Pfahlgründung für den Neubau. Die Gesamtbausumme betrug ca. 4,2 Mio. Euro.

Foto links
Die neue Bühnenmaschinerie mit acht Punktzügen schafft größere Flexibilität bei der Gestaltung von Bühnenbildern.
Fotos: Marianne Menke



Hintergrund

Bei der Mühle am Herdentor handelt es sich um die letzte von ursprünglich zwölf Windmühlen, die im 19. Jahrhundert auf den aufgegebenen Bastionen der Wallanlagen rund um Bremen errichtet worden waren. Der 1833 nach niederländischem Vorbild durch den Mühlenbaumeister Berend Erling gebaute Galerieholländer befindet seit 1889 im Besitz der Stadt Bremen und steht seit 1953 unter Denkmalschutz. Die Mühle wurde 1898 durch Brand sowie im 2. Weltkrieg durch Bomben stark beschädigt und anschließend jeweils wieder hergestellt. Die letzte Sanierung hatte 1998 stattgefunden.

Verwaltung und Vermietung

Korn wird hier schon seit Jahrzehnten nicht mehr gemahlen. Dennoch herrscht stets reger Betrieb, denn im Erdgeschoss ist ein Restaurant eingerichtet worden. Der langfristig laufende Mietvertrag mit dem Gastronomen lieferte die finanzielle Grundlage für die Renovierung des Gebäudes durch Immobilien Bremen, wo die Verwaltung und Vermietung der Mühle angesiedelt ist. Ehrenamtliche Mitarbeiter der Mühlenvereinigung Niedersachsen- Bremen e.V. sorgen dafür, dass sich die Mühlenflügel regelmäßig drehen.

Foto oben
Maßarbeit – der vierte Flügel wird an seinen Platz gehievt.

Neu beflügelt: Die Mühle in den Wallanlagen

Sie ist Bremens inoffizielles Wahrzeichen, gehört zu den meist fotografierten Gebäuden der Hansestadt: Die Mühle in den Wallanlagen. Im März 2013 hat Immobilien Bremen die durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in Auftrag gegebene Sanierung des Galerieholländers termingerecht beendet. Aus Gründen der Bauerhaltung waren die Flügel, die hölzerne Galerie und das Dach überholt und Teile der Mühlentechnik erneuert worden.

Die Baumaßnahmen wurden gezielt in die Herbst- und Wintermonate gelegt, um das zur Sommerzeit prägende Bild der Mühle in den Wallanlagen und den saisonalen Terrassenbetrieb des Restaurants „Kaffeemühle“ nicht zu stören. Nach dem kompletten Einrüsten der fünfstöckigen, etwa 28 Meter hohen Mühle wurden die Jalousieklappen, die Bedienelemente, die Stahlruten, die vier Flügelemente sowie die Bruststücke abgebaut, detailgenau überarbeitet und zum Teil erneuert. Komplett erneuert wurde die Windrose, die dazu dient, die Flügel mit einem Gesamtdurchmesser von 24 Metern in den Wind zu drehen.

Aufwändiger als erwartet gestaltete sich die Sanierung des mit Schindeln gedeckten Dachs sowie der hölzernen Galerie. Hier war die Korrosion erheblich stärker fortgeschritten als angenommen, was erst vom Gerüst aus zu erkennen war.

Nach erfolgter Sanierung wurden die rund 8000 Dachschildeln in zeitaufwändiger Handarbeit neu gebohrt und nachgeschraubt. Auch die Mühlentechnik wurde überprüft und – wo erforderlich – repariert. Als Folge der zusätzlichen Maßnahmen, die überdies ein größeres Gerüst erforderten, stieg die vorgesehene Bausumme von 230.000 auf 300.000 Euro an. Trotz der zum Teil widrigen Witterung hielten die beteiligten Handwerksfirmen den Termin ein – sehr zur Freude des „Mühlenwirtes“ und seiner Gäste.

Erfolgreiche Projektwoche zur Gebäudereinigung

Umgang mit Maschinen, Kenntnisse über Chemikalien, Hygienevorschriften – das Berufsfeld der Gebäudereinigung weist so manche Besonderheit auf. Einen Einblick in diese Tätigkeit vermittelte eine Projektwoche zur Berufsorientierung für Schülerinnen und Schüler des Förderzentrums (FÖZ) Reepschlägerstraße in Rönnebeck unter Beteiligung von Immobilien Bremen.

Der „Grundkurs Reinigung“ wurde mit dem Ziel veranstaltet, Absolventen der Klassen 8 bis 10 Basisinformationen über das Berufsbild Gebäudereinigung zu vermitteln und das Interesse an einer Ausbildung zu wecken. Die Teilnahme an dem Grundkurs soll zudem die Möglichkeit späterer Praktika sowie berufliche Perspektiven eröffnen.

Bereits im Sommer 2012 war eine derartige Projektwoche für Schülerinnen und Schüler mit erhöhtem Betreuungsbedarf mit großem Erfolg ver-

Neubau realisiert, „Vorsteherhaus“ erhalten

Das alte „Schulvorsteherhaus“ an der Rockwinckler Heerstraße wird neu genutzt. Nach der Realisierung des Bau- und Sanierungskonzeptes von Immobilien Bremen ist die Verwaltung der Grundschule Oberneuland in das Gebäude eingezogen.

Im Vorfeld hatte man erörtert, den Altbau abzureißen, um auf dem Schulgelände mehr Platz für den erforderlichen Neubau mit zusätzlichen Klassenräumen zu schaffen. Ein Vorhaben, das jedoch unter anderem bei der Landesdenkmalpflege auf große Vorbehalte gestoßen war.

Im Architektenwettbewerb für den Neubau setzte sich das Büro Wacker und Zeiger aus Hamburg ein-



anstaltet worden. An der Neuauflage nahmen drei Mädchen und vier (!) junge Männer teil, wobei das Interesse ausgesprochen groß war. „Wir hatten erheblich mehr Bewerber als Plätze“, berichtete Schulleiter Stephan Wegner.

Auf dem Stundenplan stand neben einem Einblick in die Theorie und drei Kurzvorträgen von Fachleuten aus der Reinigungsbranche ein breiter Praxisanteil, der von Petra Blaschek geleitet wurde. Immobilien Bremen hatte die Objektleiterin der Abteilung Gebäudereinigung dafür eigens freigestellt.

„Die Jugendlichen sind innerhalb dieser Woche zu einem echten Team zusammengewachsen und haben sogar freiwillig länger gearbeitet als vorgesehen“, freute sich Petra Blaschek nach Abschluss der Maßnahme. So viel Engagement blieb nicht unbemerkt: Im Anschluss konnten ein Praktikumsplatz und eine Ausbildungsstelle vermittelt werden!

stimmig unter fünf eingesandten Beiträgen durch. Ihr mittlerweile umgesetzter Entwurf ergänzt den vorhandenen Immobilienbestand auf dem Schulgelände durch einen zweigeschossigen Neubau mit neun Klassenräumen, vier Differenzierungsräumen und einem zusätzlichen Lehrerzimmer.

Das Zentrum des Neubaus, der über diesen Platz von Nordosten erschlossen wird, bildet eine über beide Geschosse reichende Halle, in der eine offene Treppe ins Obergeschoss führt. Eine zweite Treppe wurde als baulicher Rettungsweg in einem geschlossenen Treppenhaus errichtet.

Foto oben
Projektwoche Reinigung – auch die Jungs waren mit Feuereifer bei der Sache.

Contracting: Entlastung für Haushalt und Klima

Aller guten Dinge sind drei: Immobilien Bremen konnte im April das dritte Energiespar-Contracting für eine Einrichtung in der Hansestadt auf den Weg bringen. Der Vertrag mit YIT Germany GmbH gilt für einen Gebäudekomplex in Huckelriede, der von der Polizei genutzt wird. Zuvor waren bereits Energiespar-Vereinbarungen mit externen Dienstleistern für sieben Bremer Schulen sowie für das „Haus des Reichs“ abgeschlossen worden.

Der Vertrag garantiert die Reduzierung des Energieverbrauchs in der Liegenschaft am Niedersachsendamm pro Jahr um gut ein Drittel (36,22 %). Um dieses Ziel zu erreichen, hat der Vertragspartner rund 835.000 Euro in die 23 Einzelgebäude investiert. So wurde in der Heizzentrale ein Blockheizkraftwerk mit einer elektrischen Leistung von 100 KW und 235 KW thermischer Leistung sowie ein neuer Gasbrennwertkessel installiert. Außerdem wurden die benötigten

In SEPA steckt viel Arbeit

Die Beschäftigung mit dem neuen SEPA-Verfahren bildete 2013 einen Schwerpunkt im Finanz- und Rechnungswesen. Zum 1. Mai begann die Umstellung der Überweisungen an die Zahlungsempfänger; die Umstellung der Lastschriften erfolgte ab dem 1. November. Rechtliche und zeitliche Vorgaben mussten bereits vor dem ersten Lastschriftverfahren beachtet werden. Von dieser Umsetzung war und ist die Mietbuchhaltung und die Mietverwaltung sehr stark betroffen. Neben der Gläubiger-ID, der eindeutigen Mandatsreferenznummer, ist dem Zahlungspflichtigen auch der genaue Abbuchungstermin zu benennen. Um bereits bestehende Lastschriften in ein SEPA-Mandat umzuwandeln, wurden im September ca. 1.600 Serienbriefe verschickt.



Heizungsunterstationen in etlichen Gebäuden erneuert, 1000 Thermostatventile ausgewechselt und veraltete Pumpen ausgetauscht.

Die Investitionen und Leistungen von YIT Germany werden über die vereinbarte Vertragslaufzeit von zwölf Jahren aus den eingesparten Energiekosten von 118.108 Euro jährlich refinanziert. Diese „Contracting-rate“ entfällt bei Ablauf des Vertrags, während alle vorgenommenen Installationen an die Freie Hansestadt Bremen übergehen. Der Landeshaushalt wird während der Dauer der Vereinbarung um 6648 Euro im Jahr entlastet. Angesichts der zu erwartenden Steigerung bei den Energiepreisen kann mit einem zusätzlichen Sparvolumen gerechnet werden.

Zudem wird auch das Klima profitieren. Denn als Folge der technischen Installationen sollen die klimaschädlichen CO₂-Emissionen um rund 460 Tonnen pro Jahr sinken.

Eine weitere Herausforderung bestand in der Umwandlung der bisherigen virtuellen Kontonummern, die ein Mieter/Pächter korrespondierend mit der Vertragsnummer erhält. Hier war die Umwandlung von der Bankleitzahl und Kontonummer auf die virtuelle Kontonummer IBAN und BIC notwendig. Dafür mussten ca. 1.000 Serienbriefe versendet werden.

Mit der produktiven Umsetzung auf das SEPA-Verfahren sind auch zukünftige gesetzliche Richtlinien sowie terminliche Fristen zu beachten und einzuhalten.

Foto oben
Auch für das „Haus des Reichs“ (hier der Ostturm mit Beleuchtung und Treppe) ist ein Contracting-Vertrag abgeschlossen worden..



Ja-Sagen im mit viel Liebe sanierten Standesamt

Wer in Bremen in feierlichem Rahmen „Ja“ sagen möchte, kann dies wieder im Standesamt an der Hollerallee tun. Immobilien Bremen übergab das sanierte Gebäude termingerecht zur Nutzung an den Senator für Inneres und Sport. Wie vorgesehen konnten alle im festgelegten Leistungsumfang enthaltenen Arbeiten innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Die Baukosten blieben im Rahmen der zuvor bewilligten 3,41 Mio. Euro.

Zu den wesentlichen Baumaßnahmen gehörte eine Umstrukturierung des Grundrisses insbesondere im Erd- und Dachgeschoss. Ein zweiter Schwerpunkt der Sanierung zielte auf die Modernisierung des Brandschutzes und der Haustechnik ab. Zudem wurde weitestmögliche Barrierefreiheit geschaffen, weshalb ein zusätzliches Fluchttreppenhaus mit behindertengerechtem Aufzug und ein neuer, barrierefreier Seiteneingang geschaffen wurden. Im Dachgeschoss wurden die Außenbauteile, also Dach, Fenster und Wände, entsprechend der geltenden Richtlinien energetisch saniert.

Im Erdgeschoss entstand im ursprünglichen Salon des denkmalgeschützten Hauses ein großzügiger Warteraum für Traugesellschaften. Der sich daran an-



„Im April 2013 konnte das Standesamt Bremen-Mitte seinen Dienstbetrieb nach einem Jahr Bauzeit in dem restaurierten historischen Gebäude an der Hollerallee wieder aufnehmen. Wir möchten uns als Nutzer dieser besonderen Immobilie ausdrücklich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von Immobilien Bremen bedanken. In den zahlreichen Besprechungen hatten sie immer ein offenes Ohr für unsere nutzerspezifischen Anforderungen und Wünsche. Für deren Umsetzung haben sie gemeinsam mit allen Beteiligten sehr engagiert und mit vielen kreativen Ideen Sorge getragen.“

Marita Wessel-Niepel

Leiterin des Stadtamtes Bremen

schließende ehemalige Wintergarten wurde in ein zweites, kleineres Trauzimmer verwandelt.

Als besonders arbeitsintensiv erwies sich die Erneuerung der veralteten Haustechnik, was auch zum kompletten Austausch der Grundleitungen im Außenbereich des Standesamtes führte. Parallel dazu wurde die behutsame Teilsanierung der denkmalgeschützten Fassade in Angriff genommen. Mit viel Liebe zum Detail widmeten sich die Handwerksfirmen auch der Instandsetzung und Wiederherstellung der ebenfalls denkmalgeschützten Bauteile im Inneren des Gebäudes, insbesondere der historischen Böden, Wandverkleidungen und Stuckflächen. Lohn der Mühe: Der Bremer Denkmalpflegepreis 2013.

Foto links
Prächtig anzusehen: Das mit großem Aufwand sanierte Standesamt an der Hollerallee.

Gut Hohehorst: Verkauf ist eingeleitet

Rund 19,3 Hektar Fläche, 3.360 m² Nutzfläche im Hauptgebäude und eine ca. 700 m² große Freiterrasse zur Südseite. Dazu mehrere Nebengebäude, Garagen, eine Remise und ein Gewächshaus. Gut Hohehorst, mitten im Landschaftsschutzgebiet der Gemeinde Schwanewede gelegen, hat viel zu bieten. Für den einstigen Sommersitz der Fabrikantenfamilie Lahunsen, zwischen 1929 und 1931 im Stil eines Schlosses errichtet und im Besitz der Stadtgemeinde Bremen, wird ein Käufer gesucht.

Immobilien Bremen hat das entsprechende Ausschreibungsverfahren 2013 eingeleitet und zudem ein

Projekt „eVergabe“ läuft – digitale Archivierung kommt

Ein Bestandteil des Programms zum Umbau von Verwaltung und Infrastruktur (UVI) ist das Projekt „eVergabe“, das im Bereich IT angesiedelt ist. Es zielt darauf ab, die Werkzeuge den Erwartungen der Nutzer (Anbieter {Vergabe- und Verdingungsstellen} und der Bieter {Bauindustrie}) an einfach zu bedienende, möglichst standardisierte elektronische Formulare und Workflows anzupassen. Denn ab ca. 2016 schreibt eine EU-Richtlinie die Nutzung elektronischer Verfahren bei EU-weiten öffentlichen Ausschreibungen zwingend vor (bei nationalen Ausschreibungen vermutlich ab ca. 2018).

Im Rahmen des UVI-Projektes wurde die Möglichkeit der Annahme elektronischer Angebote ausgebaut. Für eine Übergangsphase ist es möglich, die



renommiertes Maklerunternehmen damit beauftragt, das Anwesen überregional zu vermarkten. Vorausgegangen sind intensive Gespräche mit der Gemeinde Schwanewede und dem Landkreis Osterholz.

Beide haben großes Interesse daran einen Käufer zu finden, dessen Vorstellungen für die künftige Verwendung des unter Denkmalschutz stehenden Objekts mit den regionalen Interessen weitestgehend übereinstimmen. Denkbar wäre vor diesem Hintergrund eine Nutzung im Bereich der Premium-Hotelserie, verbunden mit Angeboten für Tagungen und Seminare sowie Wellness und Gesundheit.

elektronischen Vergabeakten durch eingescannte Papierangebote zu ergänzen. An Stelle des Ablegens und Vorhaltens von Vergabeunterlagen über Jahre im Zentralarchiv der IB sollen die elektronischen Vergabeakten künftig digital archiviert werden.

In diesem Zusammenhang war zu klären, wie die Beweiswerterhaltung der Unversehrtheit der digitalen Dokumente rechtssicher gewährleistet werden kann. In Zusammenarbeit mit der Bremen Online Service GmbH wurden Konzepte entwickelt und deren Umsetzung beauftragt, entsprechende Archivierungsmodule an die Systeme der eVergabe anzukoppeln. Für den weiteren Ausbau der eVergabe mussten die Firmenstammdaten konsolidiert werden.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist Immobilien Bremen als öffentlicher Auftraggeber von Bauleistungen (VOB, später auch VOL) bestens vorbereitet, den EU-Anforderungen zu genügen.

Foto oben
Die Abteilung Immobilien hat den Verkauf von Gut Hohehorst in Löhnhorst bei Schwanewede eingeleitet.

„Schönheitskur“ für die Viertel-Löwen

Zwei Löwen, die einen Schlüssel flankieren – so kennt man das Große Landeswappen der Freien Hansestadt Bremen. Am Giebel des Gebäudes Weberstraße 18 im Ostertor bietet sich ein etwas anderes Bild: Hier bewachen die beiden Fabeltiere einen Bienenkorb.

Das zum Sondervermögen der Stadt zählende Haus steht seit 1973 unter Denkmalschutz. Immobilien Bremen hatte die 1905 gebaute frühere Brotfabrik im Viertel, die mittlerweile durch die Handwerks- und Ausbildungscooperative Bremen e.V. (Aucoop) genutzt wird, aufgrund herabstürzender Fassadenteile vorsorglich einrücken lassen. Eine weitblickende Maßnahme, die sich als absolut richtig erwies.

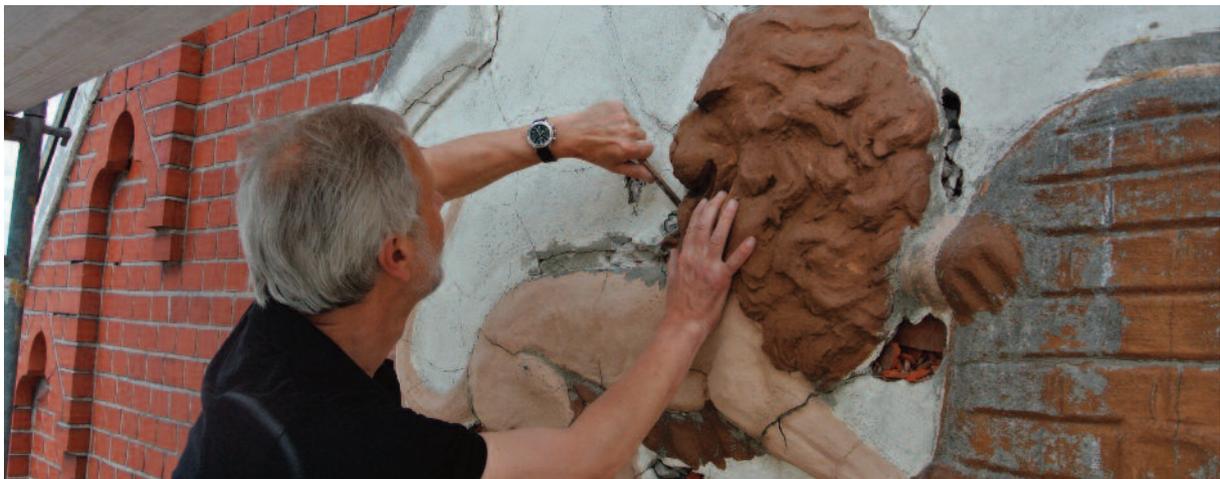
Denn die im Stil des späten Historismus errichtete Fassade mit Jugendstilelementen wies nahezu durchgehend erhebliche Mängel auf. Und auch an den Löwen mitsamt des neun Meter breiten und knapp fünf Metern hohen Ziergiebels hatte der Zahn der Zeit



genagt: Die seitens der Denkmalpflege als „unverzichtbares Gestaltungselement der Fassade“ eingestufte Dreiecksmauer und der dahinter verborgene Schornstein drohten mitsamt der Löwen umzukippen.

Im Zuge der Sanierung einschließlich der Verbesserung des Brandschutzes an den Gebäudedecken wurde zunächst das Löwenrelief durch den Bremer Restaurator Siegfried Herrmann in mühevoller Handarbeit vom Mauerwerk abgelöst. Nicht minder aufwändig gestaltete sich das Abtragen des präzise kartierten Giebels mit seinen Stuckelementen sowie den handgeformten Klinkern, die allesamt Unikate darstellen.

Die penibel aufgelisteten Einzelteile wurden geborgen und nach erfolgtem Neuaufbau des Schornsteins wieder genau an Ort und Stelle ins neue Mauerwerk eingefügt, wo auch die gründlich gereinigten Bestandteile des Reliefs ihren angestammten Platz eingenommen haben.



Rettung für die Löwen: Restaurator Siegfried Herrmann bereitet das Abnehmen des Reliefs vor.
Foto oben: Die sanierten Löwen sind wieder an Ort und Stelle.

Schadensregulierung nach Brand Am Rübekamp

Ein Ereignis vom 24. Oktober 2012 sollte sich zum „ständigen Begleiter“ des vergangenen Jahres für die Abteilung B 1 entwickeln: Der Großbrand im Schulzentrum Am Rübekamp, der trotz des energischen Vorgehens der Feuerwehr einen Anbau mit Verwaltungs- und Technikräumen restlos zerstört hatte.

Zehn Tage lang blieb das Gebäude auf Anordnung der Kripo geschlossen, für die rund 2100 Schülerinnen und Schüler wurden kurzfristige Übergangslösungen gefunden. Wesentlich schwieriger gestaltete sich die Suche nach den Ursachen des Feuers. Brandstiftung konnte ausgeschlossen werden, auch ein technischer Defekt schied nach eingehender Untersuchung aus.

Der Strom kommt vom Dach

Für eine Laube lohnt der Aufwand nicht. Anders sieht es schon bei Turnhallen oder Schulgebäuden aus. Ihre großflächigen Dächer bieten sich durchaus an, um darauf Photovoltaikanlagen zu installieren. Die Stadt Bremen ist bestrebt, dafür geeignete Flächen auf den Dächern ihrer Immobilien interessierten Investoren zur Verfügung zu stellen.

Immobilien Bremen konnte auch 2013 neue Verträge abschließen, etwa für die Tammi-Oelfken-Schule und das Schulzentrum Lerchenstraße. Der finanzielle Aspekt spielt dabei eine eher untergeordnete Rolle, die zu erzielenden Nutzungsabgaben der Investoren halten sich in Grenzen. Dafür profitiert die Umwelt. Denn Photovoltaikanlagen schädigen nicht die Luft durch schädliche Emissionen.



Waren es also doch Arbeiten am Dach, die kurz vor Ausbruch des Feuers nachlässig erledigt worden waren und einen Schwelbrand auslösten? Ein von der Versicherung zu Rate gezogener Brandexperte kam zu diesem Ergebnis. Nun muss ein Gericht entscheiden, ob die Haftpflichtversicherung des Dachdeckers den Schaden von rund 1,5 Millionen Euro trägt.

Mühsam erwies sich auch die Reinigung der an den Brandort angrenzenden Klassen- und Technikräume: Fetter Ruß in allen Ritzen und Ecken – es dauerte Wochen, bis der Dreck verschwunden war. Erst zehn Monate später konnten die Arbeiten für den Wiederaufbau beendet werden.

„Dauerbrenner“ Energieausweise

Das Ausfertigen und Aushängen von Energieausweisen auf der Basis der erfassten Verbrauchswerte stellt ein Dauerprojekt für die Abteilung Energiecontrolling/Technische Betriebsüberwachung dar. Auch für 2013 wurden die monatlichen Daten für den Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch aus rund 500 Liegenschaften mit ca. 1500 Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten geprüft, ausgewertet und für die Optimierung des technischen Betriebes genutzt.

Für ein belastbares Energiecontrolling ist ein permanentes Zählermanagement dringend erforderlich. 2013 wurden 169 für den Austausch bestimmte geeichte Zähler überwiegend für eigene Energieverbunde beauftragt. 133 sind mittlerweile eingebaut.

Foto oben
Eine Ruine: Der Anbau des Schulzentrums Rübekamp nach Abschluss der Löscharbeiten.
Foto: ÖVB

Preisvorteile beim Einkauf von Strom und Gas erzielt

Seit fünf Jahren bezieht die Stadt Bremen Ökostrom, wobei die entsprechenden Verträge durch Immobilien Bremen ausgeschrieben werden. 2013 gelang es, bei den Anbietern für die Lieferjahre 2014 und 2015 historisch niedrige Bezugspreise zu sichern und somit die ständigen Steigerungen von gesetzlichen Umlagen und Netzentgelten abzuschwächen.

Davon profitieren die Teilnehmer des Rahmenvertrages, zu denen sämtliche Ämter und Eigenbetriebe der Stadt sowie eine Vielzahl von städtischen Beteiligungsgesellschaften, Hochschulen und Kliniken sowie die Universität und der Flughafen zählen.

2013 konnten neue Teilnehmer wie die BREPARK, das Studentenwerk Bremen und die Deponie hinzugewonnen werden. Sie alle werden bei Themen rund um die Energielieferverträge ständig von Immobilien Bremen beraten und betreut.

Als neues Aufgabengebiet kam 2013 der Stromankauf aus Photovoltaikanlagen (PV) hinzu. Durch die Degression der EEG-Vergütung ist es für die Betreiber neuer Anlagen wirtschaftlicher, den Strom an den Gebäudenutzer zu verkaufen. Hieraus ergibt sich eine win/win-Situation auf beiden Seiten.

Der Einkauf von Erdgas durch Immobilien Bremen erfolgt nach Festlegung von Preisfixierungszeitpunkten an der European Energy Exchange (Energiebörse)



Zahlen und Daten

2013 konnte Immobilien Bremen durch den Bezug von Öko-Strom eine CO₂-Einsparung von etwa 56.000 Tonnen erzielen.

und in Tranchen in Abstimmung mit dem Portfoliomanagement der swb Vertrieb Bremen GmbH (swb) für unsere 5 Lose des Erdgas-Rahmenvertrages. Hierbei konnte ein Preisvorteil gegenüber dem Vorjahr für das Lieferjahr 2014 erzielt werden, obgleich das allgemeine Marktpreisniveau in diesem Zeitraum angestiegen ist.

Die Verhandlungen über eine Verlängerung des Erdgas-Rahmenvertrags konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Im Zuge der Gespräche mit der swb Vertrieb Bremen GmbH wurden acht neue Kunden und deren Abnahmestellen zum 1. Januar 2014 nachträglich in den laufenden Vertrag aufgenommen.

Die Kunden werden laufend über die Entwicklung in allen wesentlichen Bereichen informiert. Dazu gehören unter anderem Preismitteilungen und Kostenvorgaben in Verbindung mit Informationen über Hintergründe der Kostenentwicklung.

Trainingszentrum mit besonderen Dimensionen

Zwei gut fünf Meter tiefe Wasserbecken, integriert in ein dreigeschossiges, knapp 90 Meter langes Gebäude – ein derartiges Bauvorhaben wird nicht alle Tage realisiert. Gemeint ist die Rettungs- und Wasserübungshalle, die gegenwärtig auf dem Gelände der Marineoperationsschule Bremerhaven entsteht. Die Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen hat den Bau entworfen und die Ausführungsplanung sowie die Projektleitung übernommen.

Im Mittelpunkt stehen zwei bis zu elf Meter hohe Übungshallen mit rund 400 beziehungsweise 300 Quadratmeter großen Wasserbecken, die bis zu 5,10 Meter tief sind. Sie fassen zusammen etwa 2000 Kubikmeter Wasser, was dem Inhalt von nahezu 14.300 Badewannen durchschnittlicher Größe entspricht.

Die Hallen sollen nach ihrer Fertigstellung zur Simulation von Sicherheits- und Notsituationen auf See genutzt werden. Dazu gehören Fallschirmlandungen ebenso wie die Rettung aus Flugzeugen oder an Schiffswänden. Vorgesehen ist hier zudem das Training besonderer Gefahrensituationen, zum Beispiel mit Rettungsanzügen auch bei simulierter Dunkelheit und Niederschlag.

Angesichts dieser besonderen Anforderungen müssen in den neun bis elf Meter hohen Hallen spezielle Einrichtungen und Maschinen installiert wer-



den. Dazu gehören etwa eine Anlage zur Erzeugung von künstlichem Regen oder ein Schlepptrainer, mit dem Soldaten die Fallschirmlandung im Wasser bei Starkwind üben. Zur Ausstattung gehört auch der Nachbau einer Hubschrauberkanzel, mit dem der Ausstieg von Personen unter Wasser geübt wird.

Da sich die trainierenden Soldaten und ihre Ausbilder dabei oft stundenlang auch im Wasser aufhalten, müssen die Temperaturen den Umständen entsprechend angepasst werden. So wird das Wasser auf 28 bis 30 Grad erwärmt, während die Lufttemperatur 30 bis 32 Grad betragen wird. Die notwendige Wärme wird vom swb-Fernwärmenetz geliefert, gespeist von der Müllverbrennungsanlage Bremerhaven.

Der Neubau weist eine Nutzfläche von rund 2550 Quadratmetern auf und gliedert sich in zwei unterschiedlich hohe Baukörper. Insgesamt werden unter anderem rund 5300 Kubikmeter Beton verbaut und etwa 5200 Quadratmeter Fliesen verlegt. Das Gebäude steht auf 170 Betonbohrpfählen, die bis zu 22 Meter tief in den Boden getrieben worden sind.

Für den Bau, der im April 2012 begonnen wurde, sind seitens des Bundesministers der Verteidigung rund 10,9 Mio Euro bereitgestellt worden. Mit der Fertigstellung ist im September 2014 zu rechnen.



Foto links
Beeindruckende Ausmaße weisen die Schwimmbecken in der Rettungs- und Wasserübungshalle auf.
Foto oben: MarKdo PIZ

Gesundheitstag vereinte Theorie und Praxis

Sehtraining, Yoga, Ernährungsberatung, Torwandschießen: Der Gesundheitstag 2013 für Mitarbeiter/innen der Dienststellen aus dem Bereich der Senatorin für Finanzen bot den Raum für Informationsveranstaltungen und Gesprächsrunden zu den Schwerpunktthemen Ernährung am Arbeitsplatz, ergonomische Arbeitsplatzgestaltung, gesundes Arbeiten in jedem Alter (Stichwort: Demographie) sowie positiver Umgang mit schwierigen Lebenssituationen (Stichwort: Resilienz). Dazu gab es Vorträge, Bewegungs- und Entspannungsangebote sowie Gesundheitstests.

244 Mitarbeiter/innen von Immobilien Bremen nahmen die vielfältigen Angebote im Hauptgebäude

Mühevoller Standort-Suche für Job Center von Erfolg gekrönt

Hermann-Fortmann-Straße unweit des Vege-sacker Bahnhofs. Hier wird künftig das zentrale Job Center für Bremen-Nord zu finden sein. Über mehrere Jahre hatte die Abteilung Immobilien im Auftrag des Amtes für Soziale Dienste und der Agentur für Arbeit nach einem gut erreichbaren, ausreichend großen Gebäude gesucht, denn die vier Einrichtungen im Stadtteil sollten unter einem Dach zusammengefasst werden. Vergeblich. Alle verfügbaren Bestandsimmobilien erwiesen sich mangels Größe – gefordert waren rund 3500 Quadratmeter Büroräume – als ungeeignet, Alternativen auf dem Markt boten sich nicht an.

Als Ausweg bot sich ein ausreichend großes, freies Grundstück an der Hermann-Fortmann-Straße an, das sich in städtischem Besitz befindet. Für diese Fläche konnte im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung ein Investor gefunden werden, der das Gelände erwirbt und das zu errichtende Gebäude langfristig an Immo-



an der Theodor-Heuss-Allee wahr. Zwecks besserer Erreichbarkeit wurden insbesondere für Reinigungskräfte und Hausmeister/innen weitere Veranstaltungen an drei dezentralen Standorten angeboten.

Der Gesundheitstag, ein wesentlicher Bestandteil des ganzheitlichen betrieblichen Gesundheitsmanagements, sollte einerseits Mitarbeiter/innen und Führungskräfte informieren und Anregungen für den Umgang mit der eigenen Gesundheit geben. Andererseits wurde das Ziel verfolgt, Dienststellenleitungen, Gesundheitsbeauftragten und örtlichen Arbeitsgruppen Anknüpfungspunkte für das dezentral organisierte Gesundheitsmanagement zu liefern.

bilien Bremen für die Nutzung durch das Job Center vermietet.

2013 konnten die entsprechenden Verhandlungen abgeschlossen und die rechtlich komplizierten Verträge zur Unterschrift vorbereitet werden. Der Investor verpflichtete sich, für das Gebäude einen Architektenwettbewerb auszuloben und die Ausstattung der Flächen entsprechend der Anforderungen der künftigen Nutzer zu gestalten.

Bis Ende 2015 soll alles fertig sein. Ein Termin, dem Immobilien Bremen große Bedeutung beimisst, weil mehrere Abteilungen des Job Centers gegenwärtig im Hartmannstift angesiedelt sind. Das Gelände dieser früheren städtischen Klinik soll in absehbarer Zeit veräußert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die entsprechenden Vorgespräche mit möglichen Investoren laufen bereits.

Foto oben
Sehtraining: Praktische Übungen und Selbsttests gehörten zum Gesundheitstag bei Immobilien Bremen.

Kein Infrastrukturprojekt ohne Grundstückskäufe

Ob neue Straßen in der Überseestadt, die Verlängerung von Straßenbahnlinien etwa in Huchting oder die Untertunnelung der Eisenbahnstrecke in Oberneuland – keines dieser Bauvorhaben könnte realisiert werden, wenn nicht Immobilien Bremen im Vorfeld die benötigten Grundstücke angekauft hätte. Auf diese Kurzform lässt sich die Entwicklung aller geplanten Infrastrukturprojekte in Bremen bringen.

Dabei wird – anders als in den Vorjahren geschehen – auf einen Ankauf „auf Vorrat“ langfristig im Voraus verzichtet. Mittlerweile werden Grundstücke erst dann erworben, sobald ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt. Danach nehmen die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Immobilien anhand des entsprechenden Grundstücks-



katasters die Ankaufsgespräche mit den jeweiligen Eigentümern auf.

So geschah es seit 2011 mit Blick auf den Bau der drei geplanten Untertunnelungen der Bahnstrecke Bremen-Hamburg in Oberneuland. Hier galt es, rund 50 benötigte Flächen zu erwerben und anzumieten und die Verträge vorzubereiten, damit die Baumaßnahmen ohne Zeitverzug aufgenommen werden können. Dafür müssen zunächst die Eigentümer ermittelt und angesprochen werden, was mitunter eine Vielzahl von Ortsterminen und Gesprächen erfordert.

Nicht selten muss dabei viel Überzeugungsarbeit geleistet werden, bis die Besitzer die Notwendigkeit der geplanten Maßnahme akzeptieren. Keine leichte Aufgabe, denn wer gibt schon gern einen Teil seines Gartens gegen eine angemessene finanzielle Entschädigung ab oder akzeptiert leichten Herzens, dass der geliebte Baum vor dem Haus gefällt werden muss. Hin und wieder geraten Verhandlungen auch ins Stocken, weil erst durch eingeschaltete Gutachter der Wert etwa von Anpflanzungen oder Pflasterarbeiten ermittelt werden kann.

Im Hintergrund gilt es zudem, stets den vorgegebenen Zeitplan im Auge zu behalten. Denn Verzögerungen können leicht dazu führen, dass bewilligte Haushaltsmittel nicht abgerufen und die Leute vom Bau mitunter erst erheblich später anrücken können. In Oberneuland lief bislang alles im Zeitrahmen, die Arbeiten am Oberneulander Bahnhof und am Übergang Auf der Heide haben bereits begonnen.

SAP-Umstellung bewältigt

Geschafft! Diese Bilanz konnte das Mietmanagement für 2013 ziehen, nachdem die SAP-Umstellung der Betriebskostenabrechnungen für private Nutzer von Immobilien in städtischem Besitz abgeschlossen war. Dabei handelt es sich um rund 600 Mietverträge für Wohnungen und Gewerbeflächen.

Die Maßnahme, die großen Aufwand erforderte, vereinfacht nicht nur die internen Betriebsabläufe. Auch die Mieter profitieren davon. Denn sie erhalten künftig eine klar aufgeschlüsselte Abrechnung für die im Vorjahr angefallenen Nebenkosten. Und zwar so zeitnah wie verlässlich. Fazit: Eine deutlich verbesserte Dienstleistung, die im Endeffekt die Zahl der Rückläufe und Beschwerden reduzieren wird.

Foto oben
Baustelle Eisenbahntunnel Oberneuland: Die erforderlichen Grundstücke hat Immobilien Bremen im Vorfeld aufgekauft.

Team Einkauf baut Dienstleistungen aus

Im Angebot: Reinigungsmittel und Papierhandtücher, Briefumschläge und Büromöbel, aber auch Tonerkartuschen und Kopiergeräte. Etwa 3000 Artikel des Grundbedarfs der Verwaltung stehen auf den Bestelllisten des bei Immobilien Bremen angesiedelten Teams Einkauf, der zentralen Beschaffungsstelle für den bremischen öffentlichen Dienst. Und es sollen noch mehr werden. Denn im abgelaufenen Jahr sind die Voraussetzungen für den Ausbau von Warengruppen und Dienstleistungsbereichen geschaffen worden.

Den Anstoß dafür lieferte das 2009 gestartete Projekt „Aktiver öffentlicher Einkauf – sozial, ökologisch, wirtschaftlich“, das durch ein Sonderprojekt zum Einkaufsmanagement im Rahmen des Pro-



gramms zum Umbau von Verwaltung und Infrastruktur (UVI) unterstützt worden ist. Auf dieser Grundlage können künftig etliche Dienststellen und andere, den zentralen Einkauf nutzende Einrichtungen – etwa öffentliche Hochschulen oder andere Gesellschaften der Freien Hansestadt Bremen – auf Rahmenverträge zurückgreifen, die das einfache dezentrale Bestellen möglich machen.

Darin werden die Regelungen zur sozial-ökologischen Beschaffung des Ende 2009 in Kraft getretenen neuen Bremer Tariftreue- und Vergabegesetzes eingehalten. Inzwischen sind bereits viele Produkte auf ökologische (EU-Label Landmark) und soziale (ILO-Kernarbeitsnorm) Standards umgestellt worden.

Doch der Entwicklungsprozess ist noch lange nicht beendet. Neu geplant ist, den Warengruppen- und Dienstleistungsbereich „Dienst- und Schutzkleidung, persönliche Schutzausrüstung und Textilien“ aufzunehmen. Ähnlich sieht es bei den Entsorgungsdienstleistungen aus, wobei es hier vorrangig um die Bereiche Altpapier, Datenvernichtung (Papier), Sperrmüll (Möbel) sowie IT-Schrott und Datenträger geht.

Zudem wurde entschieden, die schon bisher in der Beschaffungsordnung aufgeführten Warengruppen des Elektrobereichs (Leuchtmittel, Elektrogroßgeräte) zu reaktivieren sowie zu einem Warengruppen- und Dienstleistungsbereich „Elektro- und Multimedia-Beschaffungen“ auszubauen.

Die Zukunft gehört „BreKat“

Im Rahmen des UVI-Projektes „Neubeschaffung Elektronischer Einkaufskatalog“ hat die IT-Abteilung die Nutzeranforderungen an einen modernen, einfach zu bedienenden Einkaufskatalog mit diversen Schnittstellen zu Lieferanten, lokalen Co-Administratoren und ERP-Systemen im Rahmen eines Pflichtenheftes zusammengetragen. Danach erfolgte ein öffentliches, europaweites Ausschreibungsverfahren.

Ziel des Projektes ist es, den alten Einkaufskatalog bis Ende 2014 abzulösen. Mit dem neuen „BreKat“ wird eine moderne, ansprechende Einkaufsplattform geschaffen, mit der es möglich wird, den zentralen Einkauf weiter auszubauen und neue Mandanten, etwa andere bremische Gesellschaften, zu gewinnen.

Rasche Hilfe für über 600 Menschen in Not

Die Zeit wurde knapp. Angesichts der sprunghaft angestiegenen Zahl von Flüchtlingen aus Krisengebieten, die im vergangenen Jahr beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge einen Asylantrag einreichten – 2013 waren es knapp 110.000 Personen, 2007 rund 19.000 – stellte sich auch in Bremen die drängende Frage nach ihrer Unterbringung. Das kleinste Bundesland nimmt regelmäßig 0,93 Prozent aller Flüchtlinge auf. 2013 galt es also, etwa 1000 notleidende Menschen unterzubringen, davon rund 600 innerhalb weniger Monate.

Rasch zeigte sich, dass Immobilien Bremen für diese Zwecke nur eine sehr geringe Zahl leerstehender Wohnungen aus dem Bestand zur Verfügung stellen konnte. In Abstimmung mit der Sozialbehörde wurde daher nach Übergangslösungen gesucht, wobei die nicht mehr genutzte, zum Verkauf stehende Schule in der Thomas-Mann-Straße ins Blickfeld rückte. Hier gelang es binnen kurzer Zeit, Plätze für 50 Personen zu schaffen.

Wegen des Fehlens einer entsprechend dimensionierten Brandschutzanlage erteilte die Baubehörde aber nur eine befristete Genehmigung für die Wohnnutzung des Gebäudes. Vor diesem Hintergrund konnte der Verkauf der Immobilie wie ursprünglich geplant parallel in die Wege geleitet werden. Das Objekt wurde ausgeschrieben, ein potentieller Käufer ist mittlerweile gefunden.



Angesichts der Tatsache, dass sich zusätzlicher, schnellstmöglich verfügbarer Wohnraum nur durch das Aufstellen von Containern schaffen lässt, stellte Immobilien Bremen freie Flächen in Grohn, Walle und Hemelingen zur Verfügung. Wohncontainer wurden an der Berckstraße sowie auf dem Gelände der nicht mehr genutzten Schule an der Bardowickstraße aufgestellt, wo die aus 32 Modulen zusammengesetzte, rund 800 Quadratmeter große Notunterkunft Platz für 60 Menschen bietet.

Weil die Unterbringung in Wohncontainern als lediglich vorübergehende Lösung angesehen wird, ist zwischenzeitlich ein ehemaliges Bürogebäude am Schiffbauerweg in Gröpelingen umgebaut worden. Denn in Fachkreisen wird erwartet, dass auch 2014 mehr als 100.000 Menschen in Deutschland einen Asylantrag stellen werden. Die Suche nach geeigneten Liegenschaften für ihre Unterbringung geht also für Immobilien Bremen weiter.



Impressum

Herausgeber: Immobilien Bremen AöR
Theodor-Heuss-Allee 14 | 28215 Bremen
Konzeption, Texte und Produktion:
Redaktionsbüro Schulz, Bremen
Fotos (wenn nicht anders gekennzeichnet):
Peter Schulz | Immobilien Bremen | ots

Foto oben
In der früheren Thomas-Mann-Schule konnten vorübergehend 50 Plätze geschaffen werden.

Foto unten
Wohncontainer auf dem Gelände der nicht mehr genutzten Schule an der Bardowickstraße in Hemelingen.