

WERK**SCHAU** 01—23

Tempo auf der Fastlane Wie Immobilien Bremen die Sanierung öffentlicher Gebäude vorantreibt / **Seite 04**

Wo Schule bunt ist Lernlandschaften prägen die rundum neue Schule Alt-Aumund / **Seite 16**

Mit Sorgfalt und Geduld Freskensenierung im UNESCO-Welterbe Bremer Rathaus / **Seite 26**



Liebe Leserinnen und Leser!



Bild: Senatspressestelle

Dies wird mein letztes Grußwort als Senator für Finanzen in der Werkschau sein. Zwölf Jahre habe ich Immobilien Bremen in verantwortlicher Position begleitet. Immobilien Bremen hat mit die wichtigsten Aufgaben in dieser Stadt zu stemmen. Ich finde, IB macht das toll. Die Mitarbeitenden des Eigenbetriebs arbeiten hart dafür, dass in den Schulen Platz für alle Kinder ist, dass Geflüchtete eine Unterkunft und jede Behörde ein Zuhause haben und am besten noch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Mitarbeitenden sorgen außerdem dafür, dass Räume sauber sind und die Technik funktioniert. Und IB sorgt mit seinem Einkaufs- und Vergabezentrum dafür, dass öffentliche Aufträge nachhaltig gelöst werden. Immobilien Bremen steht eben wegen dieser zentralen Aufgaben sehr im Fokus der Öffentlichkeit. Es läuft nicht immer alles reibungslos, aber es läuft sehr vieles gut. Dafür danke ich den Mitarbeitenden und der Geschäftsführung von Immobilien Bremen ausdrücklich. In den kommenden Jahren kommt neben den genannten eine weitere, sehr große Aufgabe auf sie alle zu: die sehr viel schnellere Sanierung der öffentlichen Gebäude, bis 2035 sollen sie klimaneutral sein. Das ist eine unglaubliche Herausforderung und ich wünsche mir für diese Stadt, dass sie diese bewältigen. Ich verspreche, ich werde den Fortschritt zugewandt beobachten – auch als Senator a. D.

Es grüßt Sie herzlich
Ihr Dietmar Strehl

Senator für Finanzen a. D.
der Freien Hansestadt Bremen



Bild: Martin Rospek

Die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude gehört zu den Schwerpunkten der bremischen Klimaschutzstrategie, an deren Umsetzung Immobilien Bremen maßgeblich beteiligt ist. Eine weitere sehr arbeitsintensive Aufgabe für die beteiligten IB-Abteilungen, die quasi aus dem Stand damit begonnen haben, die daraus abzuleitenden Programme und Strukturen zu entwickeln, um auf der ›Fastlane‹ mit dem Ziel ›Bremer Klimaneutralität‹ die Spur zu halten.

In dieser Werkschau-Ausgabe werden wir ausführlich darüber berichten, welche Vorbereitungen zur Bewältigung der zusätzlichen Herausforderungen von uns getroffen werden. Schließlich gilt es, dabei die bereits bestehenden großen Anforderungen aus dem Schul- und KiTa-Ausbauprogramm nicht zu vernachlässigen und auch unsere Regelaufgaben nicht aus den Augen zu verlieren. Dazu gehören aktuell zum Beispiel die Erweiterungen der Grundschulen Alt-Aumund und Wigmodistraße oder der bevorstehende Neubau der Schule am Alten Postweg, die ebenfalls zu den Themen dieser Werkschau gehören.

Wir von Immobilien Bremen legen größten Wert darauf, die Realisierung derartiger Bauvorhaben termingerecht abzuschließen. Dass dies – ebenso wie bei manchem Privathaus – trotz der Bemühungen aller Beteiligten nicht immer gelingt, kann viele Gründe haben. Ein aufschlussreicher Beitrag auf den Seiten 24/25 spürt den Ursachen möglicher Verzögerungen im Bauablauf nach. Und die beginnen oft genug schon in der Vorbereitungsphase.

Es grüßen herzlich
**Susanne Kirchmann
und Thomas Börsch**

Geschäftsführung Immobilien Bremen



Bild: Adobe Stock

Tempo auf der Fastlane

Auf dem Weg zur Klimaneutralität

04

Umschlagmotiv: Hannes Müller-Hirschmann (Architektengruppe Rosengart + Partner BDA, links) und Tobias Utter (Klimateam Immobilien Bremen) auf dem Dach der Oberschule Lerchenstraße

18

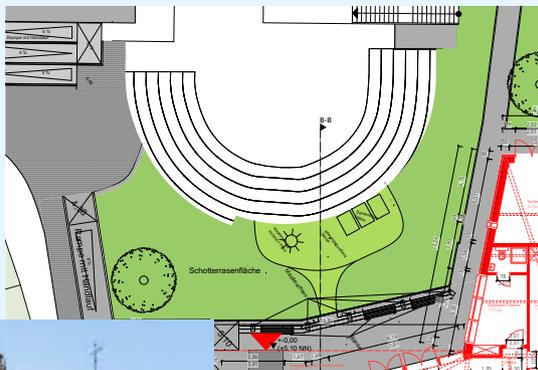


Bild: Adobe Stock

Bild: LPR. Architekten, Bremen



26

Inhalt

- 04 Tempo auf der Fastlane**
Auf dem Weg zur Klimaneutralität 2038
- 06 Zielvorgabe: Klimaneutral bis 2035**
Sanierung von SVIT-Gebäuden
- 08 Neue Aufgaben, neue Wege**
IB optimiert die Organisationsstruktur
- 10 Mission Zukunft**
So packt die IB die neuen Aufgaben an
- 12 Beispiele aus dem Auftragsbuch**
Projekte auf der ›Fastlane‹
- 14 Biberschwänze für die Gauben**
Sanierung der Schule Gothaer Straße
- 16 Wo Schule bunt ist**
Schule Alt-Aumund rundum neu
- 18 Drei Schritte in die Zukunft**
Kulturzentrum Schlachthof wird größer
- 20 Rückschlag weggesteckt**
Schulausbau nach Großbrand fortgesetzt
- 22 Mission Platz schaffen**
Abbruch und Neubau am Alten Postweg
- 24 Punktgenau ist das große Ziel**
Was Verzögerungen am Bau auslöst
- 26 Mit Sorgfalt und Geduld**
Freskenrestaurierung im Bremer Rathaus
- 28 Auf Spurensuche**
Gesucht: Farbe für alte Fensterrahmen
- 29 In alter neuer (neuer) Frische**
Wagenfeld Haus erstrahlt in Weiß
- 30 Einblicke**
- 32 Impressum**



Tempo auf



W

as sich bereits seit Monaten abzeichnete, nahm am 11. April 2023 konkrete Formen an. An diesem Tag brachte der Bremer Senat eine Reihe von Maßnahmen zur Klimaschutzstrategie 2038 auf den Weg. Dafür stehen allein bis 2027 mehr als 2,5 Milliarden Euro aus dem Klimaschutzpaket bereit. Die ersten Projekte aus den sogenannten Fastlanes (zu Deutsch: Überholspuren) wurden im Nachtragshaushalt 2023 beschlossen und zielen auf Verbesserungen im ÖPNV, die Dekarbonisierung und klimaneutrale Transformation der Wirtschaft, den Ausbau des Fernwärmenetzes und die Sanierung des öffentlichen Gebäudebestands ab.

CO₂

Was bedeutet Dekarbonisierung?

In dem Begriff steckt das Wort »Carbon« oder »Karbon«, das für Kohlenstoff steht. De- oder Entkarbonisierung bezeichnet die Abkehr vom Kohlenstoff und somit die Absicht, so schnell wie möglich von der Nutzung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Erdgas oder Öl auf kohlenstofffreie und erneuerbare Energiequellen umzusteigen.

der Fastlane



» Die Anforderungen sind enorm hoch, die Ziele klar im Maßnahmenplan festgehalten und die Finanzierung ist gesichert. Es kann losgehen, wir sind bereit, im öffentlichen Gebäudesektor massive CO₂-Einsparungen vorzunehmen. «

Dietmar Strehl, Senator für Finanzen a. D. der Freien Hansestadt Bremen

Bild: Senatspressestelle



Hauptschwerpunkt der Fastlane ›Sanierung öffentlichen Gebäudebestands‹ ist die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude des Bremer Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT) mit einem Budget von 600 Millionen Euro (bis 2027) sowie der Seestadt Bremerhaven, die bereits ab 2035 klimaneutral mit Energie versorgt werden sollen. Eine ambitionierte Zielsetzung und – bezogen auf die SVIT-Liegenschaften – eine weitere große Aufgabe für Immobilien Bremen! Es gilt also, keine Zeit zu verlieren und auf der Fastlane unverzüglich Tempo zu machen. Dafür stehen bereits in diesem Jahr aus dem Nachtragshaushalt rund 62,4 Millionen Euro allein für die Gebäude des von Immobilien Bremen verwalteten Sondervermögens SVIT zur Verfügung, über deren Verteilung der Senator für Finanzen entscheidet.

Zum Gebäudebestand des SVIT zählen unter anderem Schulen, KiTas, Verwaltungsgebäude, Ortsämter und Turn-

hallen. Die Objekte wurden hinsichtlich ihrer Verbrauchswerte und Bausubstanzen überprüft. Die energetischen Maßnahmen umfassen alle Aspekte, die zur Reduzierung des Energieverbrauchs beitragen. Sie werden in verschiedenen Maßnahmenpaketen zusammengefasst.

Alle in das Programm aufgenommenen Gebäude weisen einen erhöhten Energieverbrauch auf und müssen zwingend energetisch saniert werden, um den CO₂-Ausstoß senken zu können. Dazu gehört beispielsweise das Bremer Staatsarchiv, weshalb Planungsmittel für die Sanierung in Höhe von etwa 300.000 Euro vorgesehen sind. Parallel

1. Zielvorgabe:



zu den laufenden Planungen zur Erweiterung des Magazins soll damit die energetische Sanierung des Altbaus vorbereitet werden.

Weitere öffentliche Gebäude werden in dem ersten Maßnahmenplan für die Jahre 2023 bis einschließlich 2027 berücksichtigt. Dazu gehören die Hochschulen mit 170 Millionen Euro Sanierungsvolumen und die Eigenbetriebe mit anberaumten 30 Millionen Euro Kosten. Diese Mittel werden für die Wärmedämmung, Ersatzbauten und weitere Energieeffizienzmaßnahmen eingesetzt.

Um das Ziel der klimaneutralen öffentlichen Gebäude ab 2035 zu erreichen, hat der Senat in seiner Sitzung vom 18. April 2023 ebenso die Anpassung ihrer Baustandards unter maßgeblicher Beteiligung von Immobilien Bremen beschlossen.

Im Mittelpunkt steht dabei die Wärmewende, das heißt der Wechsel von fossilen hin zu erneuerbaren Energieträgern. An erster Stelle soll hier Fernwärme genutzt werden. Ist dies nicht möglich, sollen Wärmepumpen zum Einsatz kommen.

Die neuen Baustandards sehen zudem vor, dass Neubauten künftig nach Effizienzhaus-40-Standard errichtet werden. Hinzu kommen höhere Anforderungen an den Wärmeschutz und die Belüftung. Für die Dächer von Neubauten wird die Vollbelegung mit Photovoltaik (PV) angestrebt, die Mindestanforderung der dafür nutzbaren Bruttodachfläche liegt bei 50 Prozent. Bei der Planung soll darauf geachtet werden, dass eine möglichst große Fläche für eine PV-Anlage nutzbar ist.

Auch bei der Sanierung öffentlicher Gebäude soll künftig der EH-40-Standard erreicht werden. Grundsätzlich gilt, dass die Sanierung eines Gebäudes dem Abriss und anschließenden Neubau vorgezogen wird. ◀

SVIT-Gebäude im Blickpunkt - erster Maßnahmenplan liegt vor

Klimaneutral bis 2035



» Die Anforderungen in den Maßnahmenpaketen für Gebäude sind klar definiert: Durch bauliche Maßnahmen den Energiebedarf massiv senken, Photovoltaik auf den Dächern installieren und bisher fossile Energieträger auf CO₂-neutrale Fernwärme beziehungsweise erneuerbare Energieträger, vor allem Wärmepumpen, umstellen. Mithilfe der Fastlane gehen wir mit großen Schritten voran und können zielgerichtet umfassende Maßnahmen zur Bewältigung der Klimakrise im Land Bremen umsetzen. ◀◀

Dietmar Strehl, Finanzsenator a. D.

Auf die Plätze, fertig, los: Der Marathonlauf mit dem Ziel ›Bremer Klimaneutralität‹ hat begonnen. Immobilien Bremen ist mitmang dabei und bereits auf der ›Fastlane‹ in Sachen energetischer Gebäudesanierung unterwegs. Eine Strecke, an der zahlreiche neue Aufgaben und spannende Herausforderungen warten. Und die zudem ein extrem hohes Tempo verlangt.

Bis 2035 müssen vor allem die Bestände des Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT) der Zielvorgabe 2035 angepasst werden. Und die lautet: energetische Sanierung mindestens auf den Stand EH 40 (Effizienzhaus-Stufe 40). Über 850 von Immobilien Bremen betreute Gebäude müssen also ›angefasst‹ und für die Zukunft fit gemacht werden.

Die Frage ist nun, wie diese zusätzliche Aufgabenstellung neben der bereits bestehenden Auftragslage (etwa aus dem Schul- und KiTa-Ausbauprogramm) effizient und reell bewältigt werden kann. Die Antwort kommt aus den zuständigen

IB-Abteilungen Strategie und Steuerung (ST), Bestandsmanagement (BM) und Projektsteuerung (PS): Ohne ablauf- und aufbauorganisatorische sowie personelle Maßnahmen wird es nicht funktionieren.

Die **Abteilung ST** hat bereits damit begonnen, ihre bisherige Organisationsstruktur zu optimieren und dabei die vorliegenden Ergebnisse der ›AG Energie‹ zu integrieren. Im Workshop ›Definition von Aufgaben & Anpassung der Organisation für die Herausforderungen der energetischen Sanierung im Rahmen der Fastlane‹ wird ebenfalls daran gearbeitet.

Die **Abteilung Bestandsmanagement** (BM) sieht insbesondere zwei Handlungsfelder für ihre Entwicklung: Die ›Objektbewirtschaftung‹, die sich aktuell mit den Bereichen Energie-

2.

Neue



monitoring und -effizienz befasst, und die ›Projektplanung und -umsetzung‹ mit den Themen Photovoltaik, Wärmepumpen und Bauteilsanierung. Vor diesem Hintergrund werden die Abteilungsbereiche Gebäudebewirtschaftung und Eigenplanung so aufgestellt, dass sie den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht werden.

Vor einem sich verändernden Aufgabenportfolio steht die **Abteilung Projektsteuerung** (PS). Hier ging es bisher um die strategische Verantwortung von Projekten der Senatorin für Kinder und Bildung (SKB), die Umsetzung von Projekten aus dem Gebäudesanierungsprogramm (SVIT), die Steuerung BM für die SKB-Projekte unter 250.000 Euro sowie die Umsetzung von Nutzer:innenprojekten von über 250.000 Euro. Nun kommt die Umsetzung der Bremer Klimaschutzstrategie hinzu.

Daraus ergibt sich die Konsequenz, neue Personalkapazitäten zur Bewältigung bestehender und neuer Aufgaben aufzubauen. IB-intern stehen

aktuell keine Personalressourcen zur Verfügung, es sei denn, man würde sie von anderen Projekten (zum Beispiel Schul- und KiTa-Neubau) abziehen. Zusätzliches Personal auf dem freien Markt zu gewinnen dürfte sich in einer Zeit des ohnehin existierenden Fachkräftemangels als ausgesprochen schwierig erweisen. Schließlich suchen auch andere Institutionen und Unternehmen in der Stadt, in der Region und deutschlandweit intensiv nach Fachleuten in Sachen Bau.

Als wesentlicher Schlüssel zum Erfolg könnte sich in dieser Situation die Stärkung der Zusammenarbeit erweisen. Bereits jetzt nimmt abteilungs- und teamübergreifendes Denken und Handeln bei Immobilien Bremen eine immer wichtiger werdende Rolle ein. Dies soll weiterhin optimiert werden. Darüber hinaus sollen im kommenden Herbst eine flankierende Rekrutierungskampagne zur Personalgewinnung und kleinere Ad-hoc-Maßnahmen anlaufen. Etwa die Mund-zu-Mund-Propaganda und Weiterleitung von Stellenausschreibungen im privaten oder beruflichen Netzwerk. ◀

IB bereitet die energetische Sanierung von über 850 SVIT-Gebäuden vor

Aufgaben, neue Wege

» Klar ist, wir müssen sehr viel schneller und grundlegender als bisher den öffentlichen Gebäudebestand sanieren, um hier bis 2035 klimaneutral zu sein. Das ist – auch vor dem Hintergrund des notwendigen Ausbaus der Schulen und KiTas – eine riesige Herausforderung. Die neuen Baustandards sind darauf ausgerichtet, die beschlossenen Klimaziele so effektiv wie möglich zu erreichen. ◀◀

Dietmar Strehl, Finanzsenator a. D.



Fassade dämmen, Fenster austauschen, Photovoltaikanlage installieren – Aufgaben, die bei Immobilien Bremen seit Langem zum Alltag gehören. Die Themen Brandschutz und Gebäudesanierung stehen Jahr für Jahr ganz oben auf der To-do-Liste der Fachleute aus den Abteilungen Strategie und Steuerung, Bestandsmanagement und Projektsteuerung. War es gestern die Erweiterung der Oberschule Roter Sand in Woltmershausen, deren Wärmeversorgung momentan optimiert wird, oder die Brandschutzsanierung nebst Aufrüstung der Gebäudetechnik im Haus der Bürgerschaft, so geht es heute etwa um besseren Klima- und Brandschutz im Amt für Soziale Dienste in der Wilhelm-Leuschner-Straße. Und morgen steht unter anderem die Neuausrichtung des Focke-Museums mit Überbauung der Innenhöfe ›auf dem Zettel‹.

Vier Beispiele aus der aktuellen Arbeit, die das vielseitige Profil von Immobilien Bremen dokumentieren. Eine Bandbreite, die als Folge des Senatsbeschlusses über die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude eine deutliche Ausweitung erfährt. Bereits in diesem Jahr stehen dafür

62,4 Millionen Euro zusätzlich zur Verfügung. Viel Geld für große Aufgaben, die umgehend in Angriff genommen wurden. Zur Umsetzung der Klimastrategie müssen fünf zentrale Handlungsfelder parallel ›beackert‹ werden, die sich insbesondere durch den finanziellen Aufwand und durch den Zeitpunkt unterscheiden, wann die Maßnahmen wirksam werden (siehe Ablaufschema).

Relativ schnell und mit geringem Aufwand können Projekte im Bereich des Energiemanagement-Systems (EnMS) umgesetzt wer-

3.

Mission Zukunft



» Im Bereich Verbrauchserfassung ist Immobilien Bremen schon ziemlich gut aufgestellt – da wurde seit Jahren viel gute Arbeit geleistet. Wenn dem Energiemonitoring und -controlling ein hoher Stellenwert beigemessen wird und wir es schaffen, die nötigen Strukturen und Prozesse bei IB durchzusetzen, kann die Einführung eines zertifizierten Energiemanagementsystems klappen! Für das Abarbeiten der Fastlane und das zugehörige Berichtswesen ist das eigentlich alternativlos. «

Jörg Busch, IB-Abteilung Strategie und Steuerung

Bild: Nikolai Wolff



den, wobei allerdings unterstützende bauliche Maßnahmen notwendig sind, um wirklich durchgreifende Effekte auszulösen. Das EnMS ist eine flankierende Maßnahme, die zum einen darauf abzielt, die Gebäude nach Effizienzkriterien (>Performance<) einzuordnen und Optimierungsmaßnahmen zu entwickeln. Zuerst in Angriff genommen werden demnach die Bauwerke mit dem höchsten (Wärme)-Einsparpotenzial, das heißt die Worst-Performing-Buildings (WPB), bei denen wohl in der Regel eine Gesamtsanierung notwendig ist. Dies erfordert zwar jeweils einen hohen Aufwand und eine lange Vorlaufzeit, dafür ist der Wirkungsgrad (Einsparpotenzial) jedoch erheblich. Die erreichten Einsparungen können im Zuge des EnMS dann ebenfalls dargestellt und bewertet werden.

Zur energetischen Sanierung der öffentlichen Gebäude aus dem SVIT gehört die Zielsetzung, eine Wärmewende herbeizuführen, künftig also überwiegend erneuerbare statt fossile Energieträger zu verwenden. Gebäude, die mit Fernwärme versorgt werden, gelten nach Definition als klima-

neutral. In den Mittelpunkt der Aufgabenstellung rücken daher öffentliche Gebäude, die absehbar nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden, weshalb ihre Versorgung künftig statt mittels Gas oder Öl über Wärmepumpen erfolgen soll. Dazwischen liegen die Gebäude, bei denen eine Bauteilsanierung in der Regel ausreichend ist. Sie können verhältnismäßig schnell und mit geringem Aufwand bei laufendem Betrieb saniert werden.

Parallel zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung erfolgt die Dekarbonisierung der Stromversorgung durch den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den hierfür geeigneten Gebäuden. Eine grundsätzliche, permanente Aufgabe im Rahmen von Sanierungsprojekten ist es, regenerativ erzeugten Strom bereitzustellen. Das Energiemanagement-System (EnMS) inklusive Energiemonitoring und -controlling ist daher kontinuierlich in diesen Prozess eingebunden. ◀

Klimaneutralität 2038: Umsetzung konkreter Projekte läuft bei IB an



Für das bereits ans Fernwärmenetz angeschlossene Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 27, Standort des **Amtes für Soziale Dienste (AfSD) - Sozialzentrum 5**, war ursprünglich eine reine Brandschutzsanierung geplant worden. Aufgrund der Beschlüsse zur Klimaschutzstrategie wurden energetische Maßnahmen an der äußeren Gebäudehülle ins Bauprogramm aufgenommen, weshalb nun Fenster und Fassade erneuert werden. Nach erforderlicher statischer Überprüfung des Daches ermittelt die IB-Abteilung Bestandsmanagement (BM) gegenwärtig, ob dort eine zusätzliche Dämmung möglich ist. Der Baubeginn ist nach dem Umzug des AfSD an den Interimsstandort Kurfürstenallee 130 im September 2023 vorgesehen.

Die **Oberschule Roter Sand** an der Butjadinger Straße in Woltmershausen verfügt bereits über eine Photovoltaikanlage, die seit Juli 2022 in Betrieb ist und damals als Pilotprojekt gestartet wurde. Gegenwärtig wird die Umstellung der Wärmeversorgung in den laufenden Prozessen nachgesteuert. Weil laut Auskunft der swb nicht mit der

Versorgung der Liegenschaft durch Fernwärme gerechnet werden kann, ist nun auf Grundlage der neuen Baustandards eine Versorgung mittels Wärmepumpen vorgesehen. Die Bestandskessel sind für eine Hybridlösung geeignet. Die Maßnahme erfolgt im Einklang mit der Erweiterung des Schulstandortes im Rahmen des Schul- und KiTa-Ausbauprogramms. Die entsprechende Baugenehmigung liegt der IB-Abteilung Projektsteuerung (PS) vor, der Baubeginn ist für den Sommer 2023 geplant. Nach der Sanierung beziehungsweise dem Abriss der Turnhalle und der Sanierung der KiTa wird die Wärmeversorgung dann vollständig durch erneuerbare Energie sichergestellt.

Mehr Platz für Ausstellungen schaffen und trotzdem eine bessere Klimabilanz erzielen – geht das? Das **Focke-Museum** im Ortsteil Riensberg tritt den Beweis an. Für das Bremer Landesmuseum liegt seit geraumer Zeit ein Masterplan vor, der unter anderem vorsieht, die Innenhöfe des denkmalgeschützten Gebäudes zu überbauen und die Ausstellung angesichts der zusätzlichen räumlichen Kapazitäten vollständig neu zu konzipieren. Zudem sollen die Außenanlagen neu geordnet werden. Außerdem sind Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes geplant. Hinzu kommt nun mit dem Austausch der großformatigen Fenster des Hauptgebäudes eine wirksame Klimaschutzmaßnahme. Letzte Abstimmungen mit der swb haben zudem ergeben, dass die Liegenschaft perspektivisch an das Fernwärmenetz angeschlossen

4.

Beispiele aus



werden kann, sodass sich ihre Klimabilanz nachhaltig verbessern wird. Die Umsetzung liegt in den Händen der IB-Abteilung Projektsteuerung (PS), die gegenwärtig mit dem beauftragten Büro Springer Architekten die Entwurfsunterlage Bau ausarbeitet. Der Baubeginn für das Projekt, das in erheblichem Umfang durch Bundesmittel gefördert wird, ist für circa Oktober 2024 geplant.

Zwei mächtige Kräne weisen den Weg: Der Ausbau der **Oberschule an der Lerchenstraße** in Aumund-Hammersbeck läuft auf vollen Touren. Gegenwärtig entsteht ein dreigeschossiger, als Passivhaus angelegter, barrierefreier Erweiterungsbau, nach dessen Fertigstellung das vorhandene, fünfgeschossige Bestandsgebäude saniert und energetisch auf Neubaustandard gebracht wird. Auf dem Dach des Neubaus wird eine Photovoltaikanlage installiert, was auf dem Dach des Bestandsgebäudes aus statischen Gründen nicht möglich ist. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Gas und Wärmepumpe.

Auch die **Oberschule an der Lehmhorster Straße** in Lüssum-Bockhorn wird gegenwärtig erweitert. Es entsteht ein neues, als Passivhaus konzipiertes Gebäude mit Besprechungs- und Verwaltungsräumen. Auf dem Dach des Neubaus und den im Zuge der Maßnahme sanierten Bestandsdächern

werden Photovoltaikanlagen installiert. Mittels Gas und Wärmepumpe wird die Energieversorgung gewährleistet.

Ein paar Straßen weiter steht ein umfassendes Sanierungsprojekt vor der Realisierung. Es geht darum, die energetische Bilanz der **Grundschule am Pürschweg** aufzuwerten. Dafür werden unter anderem die großenteils aus den 1980er-Jahren stammenden Außenfenster komplett ausgetauscht. In diesem Zusammenhang kommt es zu einer Erneuerung der über 20 Jahre alten Wärmeverbundsystem-Außenfassade sowie der Dämmung der obersten Geschossdecke. Erneuert werden auch die abgehängten Innenraumdecken, wobei eine neue LED-Beleuchtung installiert wird. Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über den bestehenden Gasheizkessel, der erst Mitte 2021 als Sofortmaßnahme erneuert werden musste.

Ein dagegen vergleichsweise kleines Bauvorhaben wird aktuell in Niedervieland realisiert, wo die Grundschule Seehausen grundlegend saniert und durch einen Anbau erweitert wird. Das Gebäude, das dadurch auf Neubaustandard gebracht wird, erhält eine Photovoltaikanlage. ◀

Projekte auf der ›Fastlane‹

dem Auftragsbuch



Mit Schulen konnte er sich aus. Nach Entwürfen von Wilhelm Knop wurde zu Beginn des vorigen Jahrhunderts in ganz Bremen gebaut. In der Neustadt und in Gröpelingen, am Peterswerder und in Findorff. Am Reißbrett des Baudirektors entstanden die Pläne für Schulgebäude, die bis heute stadtteilprägend sind. Zehn von ihnen stehen heute unter Denkmalschutz. Darunter die frühere ›Hilfsschule Gothaer Straße‹, die gegenwärtig unter der Leitung von Immobilien Bremen in Teilen saniert und umgebaut wird.

Los ging es im Oktober vergangenen Jahres. Hauptdarsteller: Eine Dachdeckerkolonne, die über ein eigens aufgestelltes, circa 1.850 Quadratmeter großes Fassadengerüst ihren spektakulären Job erledigte. Zunächst die alten Ziegel vom beeindruckenden Walmdach holen, danach die neue, leuchtend rote Deckung auflegen – für die Nachbarschaft gab's viel zu gucken. Schließlich misst das Hauptdach rund 850 Quadratmeter, eine Fläche so groß wie zwei Basketballplätze.

Verwendet wurden Hohlfalzziegel aus gebranntem Ton, womit einer Auflage des Landesamtes für Denkmalschutz entsprochen wurde. In Vorgesprächen mit der Behörde war überdies festgelegt worden, keine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren, weil dies von der Gothaer Straße her gesehen den Gesamteindruck des Baudenkmals

empfindlich stören würde. Das Sanierungsprojekt lief bereits, als bundesweite Überlegungen einsetzten, Dachflächen auch von denkmalgeschützten Gebäuden als Energiequelle nutzbar zu machen. Eine statische Untersuchung hätte jedoch zu Zeitverzögerung und Kostensteigerungen geführt, die im Verhältnis zur nutzbaren Fläche wirtschaftlich und energetisch nicht sinnvoll gewesen wären.

Verworfen wurde auch die Möglichkeit, das Dach zum Innenhof mit roten Photovoltaikmodulen zu belegen. Zwar stellt die Industrie diese speziellen ›Ziegel‹ mittlerweile her, doch ihre geringere Effizienz und die höheren Anschaffungskosten sprechen gegen die Verwendung auf öffentlichen Gebäuden. Zudem hätte die Statik des Dachstuhls eventuell verstärkt werden müssen.

Mit der Sanierung der glatten Dachfläche war es freilich nicht getan: Auch die drei vorhandenen Ziergiebel und die acht Gauben mussten neu

Klimaschutz meets Denkmalschutz:

5.

Biberschwänze



gedeckt werden. Verwendet wurden dafür Biberschwanzziegel aus Ton, wie man sie aus Süd- oder Ostdeutschland und ganz besonders aus der Nürnberger Altstadt kennt.

Insgesamt standen für die Dachsanierung des Gebäudes, das zur Oberschule Findorff gehört, circa 496.000 Euro zur Verfügung. Eine Maßnahme, die dringend erforderlich war, denn der so solide wirkende, im Stil des einfachen Neoklassizismus errichtete Bau hatte bereits durch ein umlaufendes Gitter geschützt werden müssen – zu groß war die Gefahr, dass Dachziegel auf den Bürgersteig herabstürzen.

Fortgesetzt wird die Teilsanierung mit einer Maßnahme in der Dependence Regensburger Straße, die ebenfalls zur Oberschule Findorff gehört. Hier gilt es, insgesamt 240 marode Holzfenster in den Schul- und Verwaltungsgebäuden sowie die Glasbausteine in der Turnhalle gegen Holzaluminiumfenster auszutauschen und zudem

neue Fensterbänke einzubauen. In Teilbereichen wird der außen liegende Sonnenschutz erneuert beziehungsweise ergänzt. Die Arbeiten sind bereits teilweise abgeschlossen.

Auch im Naturwissenschaftstrakt der Schule geben die Handwerksbetriebe gegenwärtig den Ton an. Der circa 825 Quadratmeter große Bereich wird im laufenden Schulbetrieb umstrukturiert und renoviert. Um eine neue Aufteilung zu schaffen, werden Trennwände und Decken verändert und Beleuchtung, Türen und Installation der neuen Raumsituation angepasst. Die Räume erhalten zudem neue Bodenbeläge und einen frischen Anstrich. Im kommenden Oktober sollen alle Arbeiten, für die rund 2,5 Millionen Euro bereitstehen, abgeschlossen sein. ◀



Beispielprojekt Schule an der Gothaer Straße

für die Gauben



Wo Schule bunt ist

Grundschule Alt-Aumund: Von schlichten Klassenzimmern zur anregenden Lernlandschaft

Rot, blau, pink, orange – der vielfarbige Schriftzug an der Fassade springt ins Auge. Seine Botschaft: Hier ist Schule bunt. So wie der kleine Platz vor dem Gebäude, dessen Pflasterung durch 120 farbig lasierte Steine aufgelockert wird. Deren jeweilige Position haben Kinder aus einer 3. Klasse während einer fröhlich-turbulenten Gemeinschaftsaktion bestimmt. Hier ein Stein in leuchtendem Türkis, dort gleich zwei in knalligem Lila – oder lieber doch da hinten? Kurz: ein quirliges Spektakel, organisiert vor der offiziellen Feier mit Bildungssenatorin Sascha Karolin Aulepp für die rundum neue Grundschule Alt-Aumund am 5. Mai, deren neue Klassenräume mitsamt der Mensa schon seit Beginn des Schuljahres im August 2022 genutzt werden.

Immobilien Bremen hat das Bauvorhaben mit einem finanziellen Gesamtvolumen von 8,5 Millionen Euro fünf Jahre lang verantwortlich begleitet, von den ersten Überlegungen bis zur Eröffnung der gebundenen Ganztagschule mit nun drei statt zwei Zügen. Dabei galt es, viele Faktoren unter einen Hut zu bringen. Denn die Einrichtung in der Mitte des alten Ortskerns von Aumund bestand zu Beginn der Planungen (Entwurf: Büro architektur + design pieper, Schwanewede) aus dem alten, 1907 gebauten Schulhaus, das 1972 durch einen neuen Trakt und zwei Jahre später durch eine Turnhalle erweitert wurde.

Entsprechend schwierig gestaltete sich die Aufgabe, die Bestandsimmobilien mit dem aufgrund des zusätzlichen Platzbedarfs erforderlichen Erweiterungsbau zu einer Einheit zu formen. Also Ärmel aufgekrempt und los: Zunächst wurden in dem 1972 errichteten Gebäude sechs Klassenzimmer umgebaut, sodass zwei helle Cluster mit jeweils vier Klassen-

räumen plus Differenzierungsflächen entstanden. Zudem konnten im Mitteltrakt ein großzügiger Kreativbereich und im Altbau Räume für die Betreuung von Kindern mit einem Förderbedarf im Bereich Wahrnehmung und Entwicklung geschaffen werden.

Zweiter Schritt auf dem Weg zu einer zukunftsweisenden Bildungseinrichtung in Aumund-Hammersbeck: Das nördlich des Altbaus errichtete Ergänzungsgebäude mit moderner Mensa im Erdgeschoss, wo es hinter großen Fensterflächen täglich frisch zubereitetes Mittagessen gibt. Eine mit bequemen Möbeln ausgestattete Fläche im einladenden Foyer kann auch für kleinere schulinterne Veranstaltungen genutzt werden. Das Obergeschoss bietet schließlich Platz für vier helle Klassen- sowie Differenzierungsräume und eine großzügige Lernlandschaft.

Immobilien Bremen setzte auf ein Versorgungskonzept, das auf regenerativen Energien fußt. Deshalb erhielt der Neubau ein Flachdach mit Photovoltaikanlage, die Wärme- und Heizversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Der gesamte Gebäudekomplex ist nach dem Einbau eines





»Ich freue mich für die Kinder und für die Erwachsenen, die mit ihnen arbeiten. Ansprechende Räume und eine gute Umgebung helfen dabei, die Stärken jedes einzelnen Kindes zu entdecken und zu fördern.«

Sascha Karolin Aulepp, Senatorin für Kinder und Bildung der Freien Hansestadt Bremen, bei der Grundsteinlegung

Bild: Senatspressestelle



Hier leuchtendes Türkis, dort Pink und Grün - die Kinder aus einer 3. Klasse platzierten die Steine ganz nach Gusto und waren anschließend mächtig stolz auf ihr Werk (Foto oben).

Bilder: Peter Schulz

Aufzuges und eines Treppenlifts vollständig barrierefrei erreichbar. Der Brandschutz wurde durch den Einbau rauchmeldergesteuerter Türen in allen Bestandsgebäuden auf den neuesten Stand gebracht, das marode Dach des Mitteltraktes saniert.

Und auch im Umfeld ist viel geschehen. Etwa umfangreiche Erd- und Pflasterarbeiten, verbunden mit der Sanierung der Grundleitungen. Umgestaltet wurden auch die Schulhöfe, der Parkplatz der Schule wurde neu angelegt. Es entstanden ein Schulgarten und ein Außenklassenzimmer mit Sitzstufen, hinzu kamen ein weiteres Spielgerät und überdachte Fahrradstellplätze. Und schließlich wurde der Außenraum so gestaltet, dass eine Rampe direkt auf den neuen Haupteingang der Schule führt, die jetzt eindeutig unter der Anschrift Ritterkamp 10 erreichbar ist.

Das Ergebnis der Arbeit aller Baubeteiligten stellte Senatorin Aulepp sichtlich zufrieden: »Ich freue mich für die Kinder und für die Erwachsenen, die mit ihnen arbeiten«, erklärte sie bei der Eröffnung. »Ansprechende Räume und eine gute Umgebung helfen dabei, die Stärken jedes einzelnen Kindes zu entdecken und zu fördern.« Durch die Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes und unter Berücksichtigung von Prinzipien eines modernen Lern- und Bildungsverständnisses sei die Grundschule Alt-Aumund zu einer vielfältigen Lernlandschaft geworden. ◀

Durch den Neubau werden die Flächen im alten Schlachthof-Turm ersetzt und deutlich bessere Möglichkeiten für Veranstaltungen geschaffen.



Drei Schritte in die Zukunft

Soforthilfen, Brandschutzkonzept, Neubau - wie Immobilien Bremen das Kulturzentrum Schlachthof fit macht

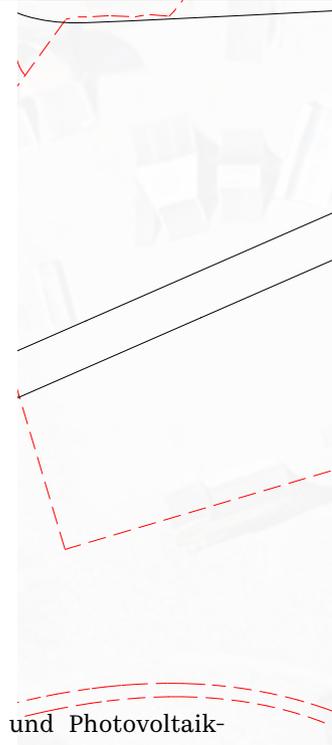
Im Januar 2018 nahm die Entwicklung ihren Lauf. Und die sah für das Kulturzentrum Schlachthof ziemlich finster aus. Denn das Bauordnungsamt hatte gerade Teile des prägnanten Turms am Rand der Bürgerweide für die öffentliche Nutzung gesperrt. Ursache: gravierende Brandschutzmängel und ein fehlender zweiter Rettungsweg aus den oberen Etagen des 1892 errichteten Backsteingebäudes. Die Folge: reduziertes Angebot, ausbleibendes Publikum, sinkende Einnahmen, wachsende Ungewissheit.

Fünf Jahre später haben sich die dunklen Wolken verzogen. Denn das Kulturzentrum, in dem laut Wikipedia pro Jahr etwa 300 unterschiedliche Veranstaltungen mit insgesamt etwa 100.000 Besuchenden stattfinden, erhält einen Ersatz-Neubau für die Flächen im Turm, die dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen. Und damit deutlich bessere Möglichkeiten für Konzerte, Theater, Projekte.

Unter der Gesamtleitung von Immobilien Bremen entsteht auf der über viele Jahre in Selbstverwaltung des Vereins Schlachthof betriebenen Liegenschaft ein eingeschossiges Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 480 Quadratmetern. Raum für unter anderem die Medienwerkstatt, das Schlachthof-Theater mitsamt Garderoben sowie die Technik und das Lager (Entwurf: LPR. Architekten, Bremen). Mehr noch: Durch die räumliche Anordnung des Passivhaus-Neubaus mit teilweisem

Gründach, Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage ergibt sich ein nahezu geschlossener Innenhof. Die bereits vorhandene, nach Art eines Amphitheaters angelegte »Arena«, beliebt für sommerliche Veranstaltungen unter freiem Himmel, wird deutlich aufgewertet.

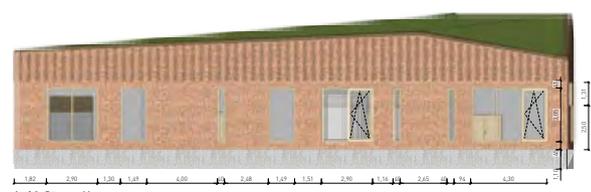
Das Projekt wurde im März nach Vorlage der Entwurfsunterlage Bau im Sanierungsprogramm 2023 beschlossen und geht aktuell in die Phase der Realisierung. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme, für die rund 3,7 Millionen Euro bereitstehen, wird in der zweiten Jahreshälfte 2025 gerechnet. Zuvor war die Überlegung verworfen worden, einen zweiten, außen liegenden Rettungsweg aus den oberen Turmgeschossen zu schaffen. Dagegen sprachen nicht nur gestalterische Gründe, vielmehr wäre auch die Barrierefreiheit nicht hergestellt worden. Ein Manko, das durch den Neubau beseitigt wird. Als Folge der Baumaßnahme wird zudem auch das unter Denkmalschutz stehende historische Bestandsgebäude barrierefrei erschlossen.





Während die Neubaupläne entwickelt wurden, brachte Immobilien Bremen eine Reihe von Sofortmaßnahmen in Sachen Brandschutz auf den Weg, um den Veranstaltungsbetrieb im Schlachthof aufrechtzuerhalten. Dazu gehörte die Ertüchtigung von Brandschutzelementen in den Bestandsgebäuden, die Installation einer funkvernetzten Brandmeldeanlage in den Veranstaltungsbereichen oder der Aufbau einer temporären außen liegenden Fluchttreppe aus der Schlachthof-Kneipe. Diese Maßnahmen wurden in Abstimmung mit den Nutzer:innen und dem Bauordnungsamt bereits umgesetzt.

Weiter geht's nun mit der eigentlichen Brandschutzsanie rung des gesamten Altbaus, die auf einem eigens entwickelten Konzept basiert. Dabei galt es bereits im Vorfeld, zahlreiche Details mit der Feuerwehr und dem Denkmalschutz abzustimmen, denn beim Schlachthof handelt es sich um einen komplexen Sonderbau, für den angesichts seiner öffentlichen Nutzung zahlreiche Vorgaben und Auflagen zu berücksichtigen sind. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über das Sanierungsprogramm, die Baugenehmigung wurde im Mai dieses Jahres erteilt. Mit der Realisierung kann also in Kürze begonnen werden. ◀



Durch die räumliche Anordnung des eingeschossigen Neubaus wird ein nahezu geschlossener Innenhof mit Arena-Charakter geschaffen.

Bilder: LPR Architekten, Bremen

IB setzt Ausbau der Grundschule an der Wigmodistraße nach Großbrand mit Volldampf fort

Rückschlag weggesteckt



Die großzügigen Klassenräume weisen hohe Fenster, Kautschukböden und Einbauschränke auf.

Bilder: Rosengart + Partner

Die Hiobsbotschaft ging in aller Frühe über den Sender. Und ließ in Blumenthal und umzu aufhorchen. »Brand in der Schule an der Wigmodistraße«, hieß es am 7. Juli 2022 in den Morgennachrichten von Radio Bremen. »Der Unterricht fällt heute aus.« – Ein böser Rückschlag für den Ganztagsausbau der vierzügigen Grundschule, aber auch für die nach erfolgter Fertigstellung vorgesehene Sanierung des Altbaus. Denn der ursprüngliche Zeitplan geriet ziemlich aus den Fugen.

Dabei stand es bis dahin durchaus gut um das Bauvorhaben, dessen Steuerung in den Händen von Immobilien Bremen liegt. Trotz der Beeinträchtigungen als Folge von Corona-Pandemie, Fachkräftemangel und fehlendem Baumaterial waren die im Frühjahr 2021 aufgenommenen Arbeiten stetig vorangeschritten. Auf das von der Bremer Architektengruppe Rosengart + Partner BDA entworfene Gebäude, in dem eine Mensa mit Küche, Ganztags- und Sozialräume sowie zwei Jahrgangskluster mit jeweils vier Klassen- und zwei Differenzierungsräumen Platz finden sollen, war bereits der Dachstuhl mitsamt Deckung gesetzt worden. Der für das Frühjahr 2023 vorgesehene Übergabetermin schien ungefährdet.

Dann die Nacht zum 7. Juli: Um 4.01 Uhr ging bei der Feuerwehr der erste Notruf über einen Brand in der Wigmodistraße ein. 70 Einsatzkräfte der Feuer- und Rettungswachen 1, 5 und 6 sowie die freiwilligen Wehren Blumenthal, Schönebeck und Vegesack rückten aus, um den auf einer Länge von 40 Metern brennenden Dachstuhl des Rohbaus zu löschen.

Also »Wasser marsch« aus allen zur Verfügung stehenden Rohren! Mit Erfolg: Es gelang, die Flammen einzudämmen und ihr Übergreifen auf das Hauptgebäude zu verhindern. Um 5.47 Uhr konnte der Einsatzleiter »Feuer in der Gewalt« melden, Personen kamen nicht zu Schaden.

Die bis in die Mittagsstunden währenden Nachlösch- und Aufräumarbeiten offenbarten das ganze Ausmaß des Brandes. Der Dachstuhl komplett hin, die unteren Etagen durch das Löschwasser schwer beschädigt, die Kerndämmung durchnässt, der Rohbau stark angegriffen. Gutachter stellten später fest, bei den Dacharbeiten könnte ein Schmelbrand entstanden sein, der zur Entzündung bereits verlegter Bitumenbahnen führte. Der Schaden jedenfalls, rund eine Million Euro, wurde von der Versicherung beglichen.

Zu diesem Zeitpunkt war frei nach Schiller (»Und neues Leben blüht aus den Ruinen«) längst mit dem Wiederaufbau begonnen worden. Und zwar mit Volldampf. Schon am 2. Februar 2023 konnte in Anwesenheit von Senatorin Sascha Aulepp das Richtfest für die beiden Gebäuderiegel gefeiert



werden, deren Giebel im Ansatz dem Vorbild der 1906 errichteten Bestandsschule entsprechen. Eine zweigeschossige Eingangshalle, die gleichzeitig auch als Pausenhalle und Begegnungsraum dient, schafft die Verbindung zwischen den beiden Baukörpern.

Nach den Sommerferien sollen alle Räume des Neubaus, der eine Bruttogrundfläche von circa 2.700 Quadratmetern aufweist, bezugsfertig sein. Sie werden sehnsüchtig erwartet. Denn im rund 4.000 Quadratmeter großen Altbau sollen gleich im Anschluss an den Umzug von Schulverwaltung und zwei Grundschuljahrgängen die Brandschutzsanierung und der Ausbau für die Ganztagsnutzung einschließlich der Installation einer Aufzugsanlage beginnen.

Bis zur vorgesehenen Fertigstellung des Gesamtprojekts, das rund zehn Millionen Euro kosten wird, muss die Verwaltung die eigentlich für die Mensa vorgesehenen Flächen nutzen und der Unterricht für acht Schulklassen in den bereits vorhandenen Mobilbauten stattfinden. Ein unvermeidliches Provisorium, das im Herbst 2024 ein Ende finden wird.

Dann stehen Kindern und Lehrkräften großzügige Klassen- und kleinere Differenzierungsräume mit großen Fenstern und Kautschukböden sowie eingebauten Garderoben zur Verfügung. Vorgesehen ist auch, dass jeder Jahrgang einen breiten Lernflur mit Sitznischen nutzen kann. Hinzu kommen ein Musik- und ein Bewegungsraum, außerdem eine Bibliothek. Und die Küche neben der Mensa wird dann täglich frisch gekochte Mahlzeiten liefern. ◀

2.700 m²

Neubau
Bruttogrundfläche

4.000 m²

Altbau
Bruttogrundfläche

Schule am Alten Postweg: Abbruch läuft an, Neubauplanung in Vorbereitung

Mission

Platz schaffen

Läuft da eigentlich schon was? Aber ja! Man sieht es nur nicht. Noch nicht. Denn hinter großflächigen Planen und Gerüsten haben die Vorbereitungen für den Abbruch der einsturzgefährdeten Schule am Alten Postweg schon begonnen. Noch ohne mächtigen Wumm und wabernde Staubwolken, dafür aber sehr präzise und mit der gebotenen Vorsicht.

Immobilien Bremen hat nach erfolgter Freigabe der Mittel im Frühjahr den Vorlauf für die Maßnahme gestartet und die öffentliche Ausschreibung für den Abriss sowie die EU-weite Ausschreibung für den Ersatzneubau eingeleitet. In der geräumten Schule wurden geeignete Bauteile durch die Bauteilbörse und das IB-Bestandsmanagement mit Blick auf eine eventuelle Wiederverwendung bewertet und ausgebaut. Die Voraussetzungen für den geplanten weiteren Ablauf sind somit geschaffen worden.

Und der sieht laut Planung so aus: Nach erfolgter Begutachtung der an das Schulgrundstück angrenzenden Häuser zur Beweissicherung und dem Abschalten von Wasser, Strom und Fernwärme wird im Juli die Baustelle eingerichtet und zunächst mit der vertiefenden Suche nach verborgenen Schadstoffen begonnen. Zum Beispiel nach PCB oder gebundenem Asbest – bei falscher Behandlung gesundheitsgefährdende Materialien, die auch in dem maroden, nicht unter Denkmalschutz stehenden Bauwerk verwendet worden sind – etwa zur Isolierung von Leitungen und Kanälen oder für Deckenverkleidungen.

Ein Job für Spezialist:innen, nahezu unbemerkt von der Öffentlichkeit. Stück für Stück müssen die gefährlichen Baustoffe unter Beachtung aller vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen aus dem 1909 bis 1910 von der Bremer Hochbauinspektion II errichteten Gebäude entfernt werden.

Im August, spätestens im September, rücken dann die Kräne und Bagger an und der Abriss wird so richtig publik. Denn laut Berechnungen fallen circa 5.000 Tonnen Abbruch an, was rund 250 Lkw-Fahrten zu einer Deponie erforderlich macht, wo der Bauschutt dann recycelt wird.

Ein Großprojekt also, keine Frage. Drei Gebäude müssen Zug um Zug abgerissen werden: Das über 100 Jahre alte, nicht mehr zu haltende Grundschulgebäude (siehe Werkschau 1-22), der sogenannte Neubau aus den 1970er-Jahren und schließlich die Turnhalle, die bis zuletzt für den Sportunterricht der an den Jakobsberg umgezogenen Schulklassen genutzt werden konnte. Hinzu kommt ein unterirdischer, in Teilen bereits abgebrochener Bunker, der laut Gutachten eines externen Ingenieurbüros eine Art »Blackbox« darstellt. Denn wie umfangreich diese Abrissarbeiten ausfallen, lässt sich angesichts fehlender Unterlagen aus der Bauzeit während des Krieges nicht abschätzen.

Unter dem Strich also eine technische und logistische Herausforderung für alle Beteiligten. Und zweifellos eine große Belastung für die Nachbarschaft, die trotz aller Vorsichtsmaßnahmen mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub rechnen muss und unter anderem in einer Beiratssitzung über das gesamte Bauvorhaben informiert worden ist.

Aber wie heißt es im Plattdeutschen: »Watt mutt, dat mutt.« Schließlich soll nach dem voraussichtlich im kommenden Januar abgeschlossenen



 **5.000**
Tonnen Abbruch

 **250**
Lkw-Fahrten zur Deponie



Ein imposantes Gebäude, aber leider völlig marode: Der Abriss der Schule steht bevor, der Neubau ist bereits in Vorbereitung.

Bild: Peter Schulz



Abriss zügig mit dem Bau einer neuen Grundschule am selben Standort begonnen werden. Einer zeitgemäßen Einrichtung für den gebundenen Ganztagsbetrieb mit zwölf Klassen und einer Raumaufteilung, die den Ansprüchen moderner Pädagogik und Inklusion entspricht – behindertengerecht, mit Freiräumen für das Lernen, mit Aufenthaltsqualität für die Zeit zwischen oder nach dem Unterricht. Und mit einer Turnhalle und einer Mensa sowie einer KiTa für zwei Gruppen.

Wie genau die Planungsaufgabe für den Ersatzneubau umgesetzt wird und in welcher Form sich Teile eines neuen Gebäudes an dem alten, ortsteilprägenden Bau orientieren werden, wird über ein EU-weites Bieterwettbewerbsverfahren ermittelt. Durch ein Heranrücken des neuen Schulgebäudes an den Alten Postweg könnte im hinteren Bereich des Grundstückes Platz für einen großen Schulspielplatz geschaffen werden. Zusammen mit dem benachbarten öffentlichen Kinderspielplatz an der Malerstraße würde ein übergreifendes Spielangebot für den Stadtteil entstehen. Immobilien Bremen hat die entsprechenden Vorbereitungen für den Wettbewerb eingeleitet. ◀

Punktgenau ist das große Ziel

Verzögerungen und Risiken bei Bauprojekten: Woran es liegt, was dagegen getan wird

Flughafen BER, Stuttgart 21, Hamburger Elphi – große Bauvorhaben, die in jüngerer Vergangenheit Schlagzeilen gemacht haben. Einerseits der explodierenden Kosten wegen, aber insbesondere, weil die Eröffnungstermine immer wieder verschoben werden mussten. Eine Entwicklung, die vielerorts hämische Kommentare hervorrief und Steilvorlagen für Kabarettisten lieferte. So wie die momentanen Verzögerungen bei öffentlichen Bauten wie der Großmarkthalle oder dem Justizzentrum in der bayerischen Landeshauptstadt, die der Münchner Merkur im Januar 2023 schon als »Baustellen für die Ewigkeit« bezeichnete.

Dass größere kommunale Bauvorhaben erst mit Verspätung fertig werden, kommt auch hierzulande vor. In Beiratssitzungen, Medien und Zuschriften von Leser:innen wird dann schnell ein vermeintlich Schuldiger identifiziert: Immobilien Bremen. Eine pauschale Behauptung, oftmals leichthin aufgestellt, ohne zuvor die wahren Gründe für die Verzögerungen zu erfragen. Dabei kommen zahlreiche Ursachen in Betracht, wenn der angestrebte Termin etwa für die Übergabe einer KiTa verfehlt wird. Denn die Abwicklung eines Bauvorhabens hängt von zahlreichen Einflussfaktoren beziehungsweise Risiken ab. Ein Logbuch der Unwägbarkeiten, das von der Projektvorbereitung über die Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung, die Ausführungsvorbereitung

Zusätzliche Sorgen bei der Projektleitung lösen unliebsame Ereignisse rund um die Baustelle aus, wenn etwa die dringend benötigten Fenster partout nicht geliefert werden, fest eingeplante Gewerke Termine platzen lassen oder das Wetter verrücktspielt. Lange Frostphasen etwa oder Starkregentage, die zum »Absaufen« der Baugrube führen, haben schon so manchen Planungskalender restlos durcheinandergebracht. Ganz zu schweigen von den Folgen, die durch die Corona-Pandemie ausgelöst worden sind. Und wenn, wie unlängst in der Grundschule an der Wigmodistraße geschehen, ein Großbrand den gerade erst aufgerichteten Dachstuhl vernichtet, lässt sich der vorgesehene Eröffnungstermin beim besten Willen nicht mehr halten.

Der Bau im Stadtteil Blumenthal gehörte zu den 93 Maßnahmen in der IB-Abteilung Projektsteuerung Bau, die per 31. Januar 2023 in den Bauphasen »Baudurchführung« beziehungsweise »Übergabe« steckten. Schon damals war klar: Die ursprüngliche Soll-Terminlegung beim Projektstart wird bei rund 80 Prozent dieser Vorhaben überschritten werden. In der Folge kommt es zu verspäteten Fertigstellungen, Kostensteigerungen und – von zunehmender Bedeutung – Verzögerungen beim Erreichen der Klimaziele. Und natürlich müssen in jedem Fall zuweilen recht kostspielige Übergangslösungen für die betroffenen Einrichtungen gefunden und geschaffen werden.

und Baudurchführung bis hin zum Projektabschluss reicht. Kommt es also dazu, dass ein Solltermin nicht eingehalten werden kann, haben die Probleme nicht selten bereits lange vor dem ersten Spatenstich begonnen.



Gründe für Verzögerungen

- Unpräzise Anforderungen des Auftraggebers
- Finanzierungsprobleme
- Komplizierte Vergabeprozesse
 - Viele Gewerke arbeiten zusammen
- Frost, Starkregen, Brände etc.

**Möglichkeiten zur Beschleunigung**

- Standardisiertes Bauen
- Einfachere Standards im Vergabeverfahren
- Richtlinien/Verwaltungsprozesse optimieren
- Finanzierungsmöglichkeiten verbessern



Zu den Ursachen für Verzögerungen im Bauablauf gehört die Tatsache, dass man große Projekte wie die Gesamtanierung eines Schulgebäudes nur mit einer großen Anzahl von Partnern beziehungsweise Beteiligten ›wuppen‹ kann. In der Praxis ist es also notwendig, bis zu 20 Gewerke unter einen Hut zu bringen, Termine genau abzustimmen und unterschiedliche Interessen zusammenzuführen. Ein Räderwerk, dessen reibungsloses Zusammenspiel schon durch kleine Pannen etwa bei der Materialanlieferung ins Stocken geraten kann. Also: Die Fenster kommen nicht, der Trockenbauer kann nicht loslegen, die Malerkolonnen werden auf andere Baustellen geschickt. Fazit: Verzögerungen im Bauablauf, Termincrash.

Als Projektsteuerer fällt Immobilien Bremen zudem die nicht immer einfache Aufgabe zu, möglichst schon im Vorfeld

für Einklang unter den Auftraggebern, den bis zu zehn Planungsbüros oder dem Ortsbeirat zu sorgen. Es gilt, unter anderem das Bauordnungsamt, die Feuerwehr oder hanseWasser – um nur einige zu nennen – ins Boot zu holen und natürlich die späteren Nutzer:innen der Immobilie, etwa Schul- oder KiTa-Leitung und Elternbeirat, einzubeziehen. Viele Fäden also, die zu dem berühmten Strick gedreht werden müssen, an dem später alle mit vereinten Kräften ziehen können. Und das braucht Zeit.

Von großer Bedeutung ist auch die klar formulierte Zielsetzung des Auftrags. Präzise Vorgaben seitens der Bedarfsträger:innen beschleunigen das Verfahren ungemein, während das Abklären der wichtigsten Auftragsgrundlagen in Phase 0 mit einer Vielzahl von Beteiligten schon mal anderthalb Jahre dauern kann. Hinzu kommen in all diesen Phasen Risiken hinsichtlich der Finanzierung (wie hoch ist der Etat, hat der Hafa schon zugestimmt?) oder durch plötzliche personelle Engpässe. Treten dann auch noch neue gesetzliche Vorgaben in Kraft, kann die Planung rasch ins Stocken geraten oder gar obsolet werden. Die Folgen: siehe oben.

Immobilien Bremen arbeitet vor diesem Hintergrund daran, das gesamte Verfahren für Bauprojekte zu straffen und zu beschleunigen. Als Stichworte seien standardisiertes Bauen für etwa Turnhallen oder KiTas genannt, ebenso einfachere Standards im Vergabeverfahren von Aufträgen. Wenn es zudem gelingt, zum Beispiel Richtlinien und Verwaltungsprozesse abzukürzen und zu optimieren sowie Finanzierungsmöglichkeiten zu verbessern, würde im Wettlauf gegen die Zeit viel gewonnen. Ein Wettlauf, der ein erklärtes Ziel kennt: punktgenau fertig! ◀



Bild: Adobe Stock

Mit Sorgfalt und Geduld

Restaurierung der Fresken im UNESCO-Welterbe Bremer Rathaus wird fortgesetzt



Der Weg war kurz. Die Gerüstbauer mussten ihre Leitern und Podeste nur ein paar Meter nach rechts tragen, um sie dort wieder aufzubauen. Genau vor dem ›Salomonischen Urteil‹ an der Nordwand der Oberen Rathaushalle. Das XXL-Fresko von 1532, das die eindringliche Szene aus dem Alten Testament darstellt, wird gegenwärtig behutsam restauriert. So wie zuvor das benachbarte, nicht minder riesige Wandbild mit Kaiser Karl dem Großen und Bischof Willehad, das an die Gründung Bremens erinnert (siehe Werkschau 1-22).

Der Diplom-Restaurator Marko Götz hat auch diese Aufgabe übernommen. Gemeinsam mit seinem Team wird er in den kommenden Wochen auf dem Gerüst stehen, um das Bartholomäus Bruyn dem Älteren zugeschriebene Werk behutsam zu reparieren und aufzufrischen. Immobilien Bremen hat die Sanierung des Freskos in Auftrag gegeben, die in enger Zusammenarbeit mit der Landesdenkmalpflege und der Senatskanzlei ausgeführt und durch Mittel aus dem Denkmalpflegeprogramm ›National

wertvolle Kulturdenkmäler‹ der Bundesregierung gefördert wird.

Eine Maßnahme, die im übertragenen Sinn aus dem Rahmen fällt, schon weil ›Salomons Urteil‹ etwa 7,8 Meter breit und 5,5 Meter hoch ist. Zudem zählt es zum UNESCO-Welterbe Rathaus und Roland, weshalb höchste Akribie vonnöten ist. Und schließlich gilt es, den Spagat zwischen kolossal und minimal zu meistern: hier das großvolumige, rund 43 Quadratmeter messende Gemälde, dort der sehr dünne Kalkputz des Ziegelmauerwerks, auf den Bartholomäus Bruyn die Farbe aufgetragen hat.

Ein ausgesprochen diffiziles Werk also, dem Marko Götz mit großem Respekt begegnet, auch weil schon bei oberflächlicher Betrachtung deutlich



Fertig zum Umzug: Das Gerüst vor dem Fresko »Die Gründung des Bistums Bremen«.

Bild: Peter Schulz



Mit feinem Pinsel an XXL-Fläche: Restaurator Marko Götz meistert bei der Restaurierung den Spagat zwischen minimal und kolossal.

Bild: Peter Schulz

wurde, dass es etliche Fehlstellen aufweist – späte Folgen der 1724 erfolgten Übermalung im barocken Stil, die auch eine 1954 vorgenommene Restaurierung, die große Teile der Originalversion freilegte, nicht tilgen konnte. »Wie neu« soll das »Salomonische Urteil« nach Abschluss der Arbeiten jedoch nicht wirken, Götz verfolgt vielmehr einen konservatorischen Ansatz, bei dem Bewahren und Erhalten im Mittelpunkt stehen.

Der Restaurator begann deshalb nach einer so behutsamen wie grundlegenden Reinigung des Freskos damit, »bedenklich störende Überzüge« abzumildern und die Malschicht zu festigen. Anschließend werden Hohlstellen hinterfüllt, Risse restauriert und zuletzt die ausgebesserten Bereiche

mithilfe der Tratteggio genannten Strichretuschen-Technik geschlossen. Willkommener Nebeneffekt: Die glänzende Wirkung der in den 1950er-Jahren aufgetragenen Firnissschicht wird reduziert.

Das Ergebnis einer derart respektvollen Herangehensweise kann gleich nebenan schon bewundert werden. Die 2021 aufgenommene Restaurierung des ebenfalls Bartholomäus Bruyn dem Älteren zugeschriebenen, zeitgleich entstandenen Freskos »Die Gründung des Bistums Bremen« mit dem links davon angebrachten Schriftbild ist abgeschlossen. Dabei wurde unter anderem ein Relikt der barocken Übermalung beseitigt und die auffällige Abstufung im Blau des Himmels über dem rechten Domturm farblich angeglichen. Das werde, so Marko Götz, zwar nicht unbedingt jeder und jedem ins Auge springen, doch der Gesamteindruck falle jetzt deutlich harmonischer aus. Die Besucher:innen beim UNESCO-Welterbetag am 4. Juni konnten sich davon bereits überzeugen. ◀

Auf Spurensuche

Wie das spezielle Braun für die Fensterrahmen des Gymnasiums Hamburger an der Straße gefunden wurde



Bild: Peter Schulz

Braun ist nicht gleich Braun. Maler:innen wissen das. Architekt:innen, betraut mit der Restaurierung historischer Gebäude, ebenfalls. Um dabei möglichst originalgetreue Resultate zu erzielen, scheuen sie keine Mühen, steigen in Archive, wälzen staubige Akten, studieren komplexe Farbtafeln. Wie im Vorfeld der Fenstersanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gymnasiums an der Hamburger Straße, die Immobilien Bremen soeben abgeschlossen hat.

Rückbesinnung auf den Originalzustand lautete dabei die Maxime. Und das hieß: Die Fensterrahmen zur Straßenseite, irgendwann nach dem

Krieg mit weißem Lack gestrichen, sollten ihren ursprünglichen Farbton erhalten. Nämlich braun. So geht es aus den Unterlagen des Landesamtes für Denkmalpflege hervor, das 1984 entschieden hatte, das 1896 bis 1897 nach Plänen des Baurats Heinrich Flügel als Volksschullehrerseminar errichtete und reich mit neugotischen Formen verzierte Gebäude unter Schutz zu stellen.

Aber welches Braun, bitteschön? Kastanie, Schoko, Espresso? Die Fachleute aus dem Bestandsmanagement von Immobilien Bremen begaben sich auf Spurensuche, zumal auch zu recherchieren war, ob die vorhandenen Fensterrahmen mit überwiegend runden oder spitzen Bögen im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte – etwa während des 1927 aufgrund einer Schulerweiterung vorgenommenen Umbaus – verändert wurden. In diesem Fall wäre nämlich auch hier ein Rückbau hin zum Originalzustand angefragt.

Aufschluss gab eine Anfrage an das Fotoarchiv der Senatorin für Kinder und Bildung, früher als ›Landesbildstelle‹ bekannt. Hier fanden sich Fotos aus der Zeit des Kaiserreichs, und der Vergleich mit dem heutigen Zustand ergab keine Abweichungen zum Original. Also ans Werk und die Sanierung gestartet: 38 historische Rahmen wurden fachgerecht aufgearbeitet, zum Teil neu verglast und verkittet, 27 zu neuen Kastenfen-

tern umgebaut. Einfacher war die Aufgabe an der Fassade zum Innenhof: Die 154 vorhandenen Fenster, allesamt in gutem Zustand, wurden gang- und schließbar gemacht und erhielten ebenfalls einen frischen, in diesem Fall weißen Anstrich.

Blieb noch die Frage nach dem richtigen, dem originalgetreuen Braun. Die IB-Fachleute nahmen erneut die Spur auf, und zwar im wahrsten Wortsinne: Irgendwo an einem der Fensterrahmen müssten doch Reste der Originalfarbe zu finden sein. Ein Verdacht, der beim Abkratzen der vorhandenen Schichten bestätigt wurde. Denn zum Vorschein kam – braune Farbe! Aber welche?

Bei der Bestimmung der gesuchten Nuance – die RAL-Farbpalette weist 20, der Farbwelten-Index sogar 72 verschiedene Brauntöne auf – half das Studium von Farbmusterkarten weiter, die dem deutschen Maler Gerhard Richter einst die Inspiration zu seinem gerade für rund 20,3 Millionen Euro versteigerten Werk ›4096 Farben‹ geliefert hatten. Resultat: Es handelt sich um den Farbton RAL 8016 Mahagonibraun, der folgerichtig für den Anstrich verwendet wurde.

Fehlt nur noch eine neue Eingangstür. Sie wird momentan anhand der vorliegenden Fotos originalgetreu angefertigt und kann im Laufe des Sommers eingebaut werden. ◀

In alter (neuer) Frische

Sorgfältige Außensanierung des Wilhelm Wagenfeld Hauses Am Wall abgeschlossen

Der Herr Stadtbaudirektor Stamm wäre vermutlich höchst zufrieden. Schließlich strahlt das von 1825 bis 1828 nach seinen Plänen gebaute und nach dem Bauhaus-Schüler und Produktdesigner Wilhelm Wagenfeld benannte Torhaus in frischem Weiß, wirken die sechs schlanken Säulen unter dem Portikus wie gerade erst aufgerichtet. Immobilien Bremen hat das frühere ›Detentionshaus‹ Am Wall in enger Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege im besten Wortsinn aufgefrischt. Behutsam und sorgfältig, aber auch mit energischer Hand, wo es angebracht war.

Zum Beispiel beim Efeu im Innenhof, der mitsamt der darunterliegenden Farbschicht und lockeren Putzflächen abgelöst wurde. Die stellenweise neu verputzten Wände erhielten im Anschluss einen neuen Anstrich, ebenso die nun wieder gängigen Fenster. Und die Fallrohre nebst Dachrinnen wurden instand gesetzt. Resultat: Der



Bild: Wilhelm Wagenfeld Haus / Jens Weyers

blitzblanke Innenhof steht wieder für Veranstaltungen zur Verfügung. Oder für Ausstellungen großvolumiger Designobjekte.

Im vergangenen Sommer war mit der Maßnahme begonnen worden, die Sorge um die Substanzerhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes machte eine grundlegende Außensanierung unumgänglich (siehe Werkschau 2–22). Zunächst hatte eine Malerkolonie die vorhandenen Farbschichten von den Außenwänden abgekratzt, Schäden mit Universalputz ausgebessert und schließlich eine atmungsaktive Silikatfarbe aufgetragen.

Der einsetzende Winter bremste die Handwerker:innen aus – während der Malerarbeiten darf die Außentemperatur

konstant nicht unter vier Grad Celsius absinken. Doch im März konnte es weitergehen. Und dabei wurden auch die Restarbeiten am Portikus erledigt, gefolgt von der Bepflanzung der verwaisten Beete. Letzter Programmpunkt des Projektes mit einem Gesamtetat von circa 500.000 Euro: der Einbau eines energiesparenden Leuchtensystems; ein entsprechendes Konzept liegt bereits vor.

Pünktlich zur ›Langen Nacht der Museen‹ am 3. Juni konnte das klassizistische Vermächtnis des Bremer Bauinspektors Friedrich Moritz Stamm mit der Ausstellung ›Wilhelm Wagenfeld A bis Z‹ wiedereröffnet werden. Pfliffige konzeptionelle Basis: die Ordnungsform des Alphabets – von A wie ›Aladin-Kanne‹ bis Z wie ›Zweckleuchten‹. ◀

Einblicke

1 Neubau am Gesims lässt Schwalben schwärmen

Projektanalyse, Konzeption, Rückbau, Sanierung, Rekonstruktion – Arbeitsschritte, die im Bestandsmanagement von Immobilien Bremen niemanden ins Straucheln bringen. Egal, welche Dimensionen das jeweilige Bauvorhaben aufweist. Etwa die Sanierung der Fassadengesimse des mittlerweile als Jobcenter West genutzten früheren Vulkan-Verwaltungsgebäudes am Schiffbauerweg.

Ein überschaubarer, aber doch verzwickter Auftrag. Denn – Projektanalyse! – unterm Dach –juchhe! siedelte eine Mehlschwalben-Kolonie, deren kunstvoll zusammengefügte Lehmester Bestandsschutz genießen. Die angesichts dieser Problemlage entwickelte Konzeption der IB-Fachleute bestand daher aus A) Rückbau der insgesamt 19 winterlich verwaisten Nester, B) Sanierung der Fassadengesimse und C) Wiederherstellung der Brutanlagen.

A und B waren rasch erledigt, C dagegen bereitete Kopfzerbrechen. Mal eben in Heimarbeit neue Nester aus handgeformten Lehmkügelchen töpfeln? Keine gute Idee. Also was tun? Einen Ausweg wies der um Hilfe gebetene BUND-Landesverband mit der Empfehlung, 29 industriell vorgefertigte Ersatzbauten an die Gesimse zu heften. Ein



Bild: BUND

guter Rat! Denn nach ihrer Rückkehr aus Afrika nisteten sich 17 Schwalbenpaare bereitwillig in der neuen Heimstatt ein.

Mehr noch: Dem Vorschlag aus der Kálmán-Operette ›Die Csárdásfürstin‹ folgend (»Machen wir's den Schwalben nach, bau'n wir uns ein Nest«) legten die fleißigen Vögel sieben weitere Nistplätze in direkter Nachbarschaft der Behelfsheime an. Die ›Delichon urbicum‹-Population am Standort Gröpelingen dürfte somit dank des besonderen IB-Förderbeitrags zum Artenschutz in Kürze steigen.



Bild: Adobe Stock

2 Wie der Backstein-Elefant eine neue Heimat fand

Schuppen, Schulen, Polizeireviere – Immobilien Bremen betreut öffentliche Gebäude und Einrichtungen höchst

unterschiedlicher Art und Nutzung. Etwa die Stadtmusikanten Esel, Hund, Katze und Hahn. Oder den Zentauren am Leibnizplatz. Auch die zierlichen Rehe in den Wallanlagen gehören zum skurrilen IB-›Zoo‹, der jetzt unerwartet Zuwachs bekommen hat. Und zwar durch den Elefanten im Nelson-Mandela-Park, der ehemaligen Gustav-Deetjen-Anlage.

Das 1932 fertiggestellte ›Kolonial-Ehrenmal‹, zehn Meter hoch und gemauert aus Oldenburger Klinkern, wurde 1987 in ein ›Anti-Kolonial-Denk-Mal‹ umgewidmet und steht seit 2008 unter Denkmalschutz. Bislang befand sich das Werk des Bildhauers

Fritz Behn aufgrund seines Standorts in einer Grünanlage in der Obhut des Umweltbetriebs Bremen (UBB), wo jedoch die Erkenntnis wuchs, nicht über das erforderliche Fachwissen für die Betreuung eines Objekts dieser Ausmaße zu verfügen.

Vor diesem Hintergrund wurde Immobilien Bremen gebeten, den Bauunterhalt für den backsteinernen Riesen zu übernehmen, zumal bereits seit etlichen Jahren ein entsprechender Verwaltervertrag für den Verein ›Der Elefant!‹ besteht. Gesagt, getan: Seit dem 3. April gehört der Elefant zur tierischen IB-›Familie‹. Fehlt jetzt eigentlich nur noch ein Pinguin.

3

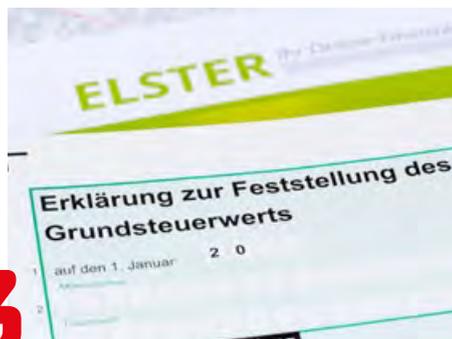


Bild: Adobe Stock

Suchen, sichten, sortieren: Superprojekt Grundsteuer

Grundsteuererklärung – Haus- und Wohnungsbesitzer:innen wissen, was das für sie bedeutet hat: Viel »Papierkram«, selbst wenn die angeforderten Daten nur für eine einzige Immobilie fällig wurden. Aber gleich für über 600?

Das Kaufmännische Bestandsmanagement von IB zeigte sich angesichts dieser Zahl wenig beeindruckt und machte sich, für sechs Monate eigens durch zwei Zeitarbeitskräfte verstärkt und mit tatkräftiger Hilfe des Datenmanagements, ans Werk. Es galt, die Unterlagen für 315 Grundstücke und Gebäude im Besitz des stadtbremischen Sondervermögens Infrastruktur (SV Infra) zu sichten. Damit nicht genug: Hinzu kamen 285 Liegenschaften des stadtbremischen Sondervermögens Immobilien und Technik (SVIT) sowie sieben Immobilien aus dem Besitz des SVIT Bremen-Land. Macht also unter dem Strich 607-mal Gemarkung und Flurstücksnummer herausuchen, Wohn- und Nutzflächen der Gebäude ermitteln, dann die entsprechenden Daten aufbereiten

und mittels eines via ELSTER-Schnittstelle verbundenen Software-Tools fristgerecht an das Finanzamt weiterleiten. Eine knifflige Mammutaufgabe, die im Detail viel Geduld erforderte. Etwa wenn der Grundsteueransatz für das kleine Gaststättengebäude auf dem weitläufigen Gelände einer Bezirkssportanlage zu spezifizieren war.

Aber es klappte: Ende Dezember 2022 war das »Projekt Grundsteuererklärungen« superpünktlich abgeschlossen. Also Feierabend? Keineswegs. Momentan gilt es, Rückläufe vom Finanzamt zu bearbeiten und – den nächsten Job zu erledigen. Denn mit der Grundsteuer ändern sich auch die Deichbeiträge. Und auch dafür müssen die Basisdaten aller grundsteuerbefreiten Objekte aufwendig ermittelt werden.

4

Recyclingpapier: Bremen gehört zu den Spitzenreitern

Recyclingpapier mit dem Blauen Engel steht in der Bremer Landesverwaltung hoch im Kurs.

Im Vergleich der 16 Bundesländer hinsichtlich nachhaltiger Papierbeschaffung nimmt die Hansestadt mit 98,23 Prozent eine Spitzenposition ein. Dies geht aus einer Befragung der Initiative Pro Recyclingpapier (IPR) hervor. Noch besser sind demnach nur Berlin (100 Prozent) und Schleswig-Holstein (99,58 Prozent).

Eine Leistung, die der Finanzsenator Dietmar Strehl a. D. in erster Linie Immobilien Bremen zuschreibt. »Ohne das dort angesiedelte Einkaufs- und Vergabezentrum wäre eine so hohe Quote beim Recyclingpapier wohl kaum zu schaffen«, hob der ehemalige Ressortchef hervor. Dank umfassender Rahmenverträge könne Bremen für fast jeden Bedarf über das passende Recyclingpapier verfügen. »Ob für Drucker oder Kopierer, als Toilettenpapier oder Küchenrolle, ob weiß oder bunt: Recyclingpapier kann fast überall eingesetzt werden«, erklärt Strehl. »Der Blaue Engel garantiert dabei, dass die Papierfasern zu 100 Prozent aus Altpapier gewonnen werden.«



Bild: Adobe Stock

Recyclingpapier spart im Vergleich zu Frischfaserpapier durchschnittlich 78 Prozent Wasser, 68 Prozent Energie und 15 Prozent CO₂-Emissionen. Dies bestätigt die am Ende des Jahres 2022 veröffentlichte aktualisierte Ökobilanz des Umweltbundesamtes.

5



Bild: Adobe Stock

Stolperfallen auf der Spur: Barrierekataster aufgestellt

Sind die Türen breit und hoch genug? Können im Flur zwei Rollstühle aneinander vorbeifahren? Wurden rutschhemmende Bodenbeläge verlegt? Drei von schier unendlich vielen Fragen aus einem Katalog, der einer im Bestandsmanagement von Immobilien Bremen angesiedelten Arbeitsgruppe als Grundlage für intensive Nachforschungen diente. Es galt, den Stand der Barrierefreiheit in öffentlich zugänglichen Gebäuden aus dem Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) und damit jene Stolpersteine zu ermitteln, die es Behinderten schwer bis unmöglich machen, sich in einem Amt oder einer Schule zu bewegen.

Eine ziemliche Sisyphos-Arbeit also angesichts der circa 1.600 Gebäude, die im SVIT verzeichnet sind. Doch ihre Zahl schrumpfte um gut die Hälfte, als jene Bauwerke aussortiert worden waren, die durchweg nicht für die Nutzung durch Behinderte vorgesehen sind. Etwa Feuerwachen, Lagerhallen oder technische Einrichtungen. Blieben 745 Gebäude mit einer Gesamtfläche von 1,6 Millionen Quadratmetern, die seit Herbst 2020 Raum für Raum begangen und auf Grundlage der DIN 18040-1 auf Schwachstellen im Sinne des Bremischen Behindertengleichstellungsgesetzes untersucht wurden.

Das Ergebnis: Stand 9. Juni 2023 hatte die Arbeitsgruppe 739 Gebäude, also 99,2 Prozent, unter die Lupe genommen. Ihre in der CAD-basierten Datenbank von Immobilien Bremen gespeicherten Erkenntnisse fließen in einen Barrierekataster, der künftig das Basismaterial liefert, wenn Bauvorhaben oder Gesamtanierungen von Gebäuden in Angriff genommen werden.

6

ARCHI
TEKTUR
PREIS
BDA

Bild: BDA

Viel Mühe, keine Ehr' - BDA-Preis geht an IB vorbei

Dabei sein ist alles. Das inoffizielle olympische Motto fasst die Vergabe des BDA-Preises 2022 für Immobilien Bremen treffend zusammen. Denn die Jury ließ die fünf eingereichten Beiträge in der Kategorie »Bauten für Gemeinbedarf« links liegen.

Der Neubau der Schule an der Humannstraße ging ebenso leer aus wie das Projekt Neubau/Erweiterung der Grundschule am Pastorenweg (Architekturbüro jeweils Rosengart + Partner BDA) und das Gebäude für die Freiwillige Feuerwehr/Polizeistation Farge (Architekturbüro Ulrich Ruwe BDA). Ebenso die Erweiterung der Oberschule an der Hermannsburg (tsj-architekten gmbh Lübeck | Hannover). Unberücksichtigt blieb auch die 2021 in Regie von Immobilien Bremen abgeschlossene Generalsanierung im Haus der Bremischen Bürgerschaft (Schulze Pampus Architekten BDA, Federführung und Bauleitung Campe Janda Architekten BDA).

Fazit von IB-Architekt Volker Hach: »Das nehmen wir sportlich. In vier Jahren gibt's den nächsten BDA-Wettbewerb!« Ganz so wie bei Olympia.

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.
Redaktionsschluss 17. Juli
Gestaltung: oblik identity design
Lektorat: Textgärtnerei®
Druck: Girzig & Gottschalk
Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier