

WERK 02 — 21 SCHAU

E-Mobil in Bewegung Neues IB-Konzept trägt zu weniger CO₂-Emissionen bei / **Seite 06**

Vorn in Horn Erstes Großprojekt des Schulausbauprogramms 2030 läuft an / **Seite 14**

Wo Photovoltaik Schule macht Das Kraftwerk auf der Oberschule Roter Sand / **Seite 26**



Liebe Leserin und Leser!

Bild: Senatspressestelle



Der Senat legt eine hohe Priorität auf den Schul- und Kitaausbau. Mit dem Neubau, der Sanierung und Erweiterung von Schulen, Turnhallen und Kitas schafft Immobilien Bremen attraktive Lehr- und Lernumgebungen. Neben der energetischen Gebäudesanierung liegt auch eine Herausforderung im Ausbau der Photovoltaik. Der Bremer Senat hat das Ziel, auf jedem wirtschaftlich geeigneten öffentlichen Dach eine Photovoltaikanlage zu installieren.

Immobilien Bremen erfüllt viele wichtige Aufgaben. Täglich leisten die Hausmeister:innen und Reinigungskräfte einen wertvollen Beitrag, den ich zu schätzen weiß. Auch hervorzuheben ist das Einkaufs- und Vergabezentrums, das sich zu einem bundesweit vorbildlichen Projekt entwickelt hat.

Ich danke allen engagierten Mitarbeiter:innen für ihren Einsatz. Beim organisatorischen Veränderungsprozess hin zu einem Eigenbetrieb und bei den wichtigen Vorhaben wünsche ich Immobilien Bremen gutes Gelingen.

Dietmar Strehl

Senator für Finanzen der
Freien Hansestadt Bremen

Immobilien Bremen kompakt

Bilanz zum 31. Dezember 2020

	TEUR
AKTIVA	
Anlagevermögen	904
Umlaufvermögen	28.381
Rechnungsabgrenzungsposten	180
	29.464
PASSIVA	
Eigenkapital	7.496
Sonderposten für Investitions- zuschüsse zum Anlagevermögen	3
Rückstellungen	7.684
Verbindlichkeiten	11.096
Rechnungsabgrenzungsposten	3.184
	29.464

Personal

Verwaltung	355
Hausmeister:innen	223
Reinigung	309
	887

Gebäude

Sondervermögen Immobilien & Technik	1.681
Anmietungen	403
	2.084

Brutto-Grundfläche	ca. 2,0 Mio. m ²
Grundstücksfläche	ca. 21,0 km ²
Mietvertragsvolumen	112 Mio. Euro p. a.
Bauvolumen	ca. 70-100 Mio. Euro p. a. (ansteigend)

**Den detaillierten Jahresbericht, auch für
die Stadtgemeinde und das Land Bremen,
finden Sie ab Seite 31.**

Liebe Leserinnen und Leser!



Bild: Martin Rospek

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben nun schon im zweiten Jahr Immobilien Bremen und damit alle Mitarbeitenden vor ungeahnte Herausforderungen gestellt. Immer wieder galt es, zusätzliche Aufgaben zu bewältigen, die weit über den regulären Arbeitsablauf hinausgingen und nicht selten quasi über Nacht an uns herangetragen wurden. Covid 19, das steht außer Frage, hat viel Kraft gekostet, im Reinigungsdienst ebenso wie im Einkaufs- und Vergabezentrums oder beim Bestandsmanagement, um nur einige Beispiele zu nennen.

Darüber hinaus galt es, sich mit den mitunter belastenden Auflagen durch die AHA-Regeln zu arrangieren, Hygienekonzepte zu entwickeln oder die Bildung von Kohorten in Einklang mit dem Betriebsablauf zu bringen. Die Regelarbeitszeit wurde oftmals zur Ausnahme, die Verlagerung ins Homeoffice oder die Teilnahme an Video- und Hybridkonferenzen dagegen zum Regelfall. Vieles musste umstrukturiert werden, manches kam erst nach anfänglichem ‚Ruckeln‘ ins Rollen. Wir haben dabei viel gelernt, auch mit der Situation zu leben, haben viele Hürden genommen, wo immer sie sich aufbauten, und uns in vielen Bereichen sogar steigern können.

Dabei wären schon die regulären, vor uns stehenden Aufgaben mit außergewöhnlichen Belastungen für die gesamte Belegschaft verbunden gewesen. Dazu zählen das Schulausbauprogramm ebenso wie die Planung und

Installation von Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden oder die bevorstehende Umwandlung von Immobilien Bremen AöR in einen Eigenbetrieb der Freien Hansestadt Bremen. Maßnahmen, über die auf den nachfolgenden Seiten dieser werkschau-Ausgabe detailliert berichtet wird.

Nun aber galt es zudem, in Windeseile Corona-Tests für Schulen und Verwaltung zu beschaffen, Masken zu verteilen, Luftreinigungsgeräte zu organisieren oder bauliche Veränderungen in Gebäuden zu planen und umzusetzen sowie etwa 16 Kindertagesstätten kurzfristig mit neuen Fenstern auszustatten und neue Lüftungsanlagen in 14 Schulen zu installieren. Dass diese und weitere Anstrengungen auch auf politischer Ebene nicht immer in gebührendem Maß zur Kenntnis genommen wurden, löste unter den zupackend agierenden Mitarbeitenden mitunter Kopfschütteln aus, vermochte ihren Einsatz jedoch nicht nachhaltig zu bremsen.

In diesem Sinn konnten etwa die ersten Maßnahmen des Schulausbauprogramms bis zur Ausschreibungsreife gebracht werden, wovon das Projekt Campus Ronzelenstraße exemplarisch zeugt (siehe Seite 14). Es gelang zudem, Schulgebäude für die Zukunft anzumieten, Sofortlösungen zur Unterbringung von zusätzlichen Schüler:innen zu realisieren und im Auftrag der öffentlichen Hand zahlreiche An- und Verkäufe von

Immobilien erfolgreich abzuschließen. Weiterhin wurden Konzepte für den Ausbau von Photovoltaikanlagen entwickelt und erste Maßnahmen verwirklicht; eine Arbeit, die im kommenden Jahr mit Hochdruck fortgesetzt wird.

Angesichts dieser überaus erfreulichen Bilanz möchte ich allen Mitarbeitenden herzlich danken für ihr Engagement, ihren enormen Einsatz und ihre Bereitschaft, sich zu verändern und sich mit den neuen erforderlichen Rahmenbedingungen zu arrangieren. Mein Dank gilt aber auch allen Kolleg:innen aus anderen Behörden und unseren Partnern aus der freien Wirtschaft, mit denen wir auch in dieser Zeit immer verlässlich zusammenarbeiten konnten. Getrübt wird dieser positive Rückblick lediglich durch die Tatsache, dass uns die Kolleg:innen aus der Abteilung Bundesbau aufgrund der Umwandlung in einen Eigenbetrieb verlassen. Ich wünsche ihnen im Namen von Immobilien Bremen für die Zukunft alles Gute!

Was bleibt, ist der Blick nach vorn: Jetzt gilt es, die Erfahrungen und Erkenntnisse des abgelaufenen Jahres weiter auszubauen und den Aufbruch in die Neuzeit – Stichworte Digitalisierung und New Work – zu wagen und zu vollziehen. Es bleibt spannend!

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht

Susanne Kirchmann

Geschäftsführerin Immobilien Bremen



Bild: Nikolai Wolff

06

E-Mobil in Bewegung
Wie das Mobilitätskonzept von Immobilien Bremen zum Abbau von CO₂-Emissionen beiträgt

Bild: agn Leusmann

14



Bild: Adobe Stock

26

Inhalt

- 04 Lollis, Lüfter, Lieferketten**
Das EVZ im Einsatz gegen Corona
- 11 Wo der Kühlschrank heizt**
Neuer Sitz des Gesundheitsressorts
- 12 Alle ziehen an einem Strang**
Bau der BS GAV liegt exakt im Zeitplan
- 14 Ganz vorn in Horn**
Schulausbauprogramm 2030 läuft an
- 17 Neues Viertel, neue Schule**
Objekt in der Gartenstadt Werdersee angemietet
- 18 Neuer Blickfang im Blockland**
Richtfest für die Feuerwache 7
- 20 „Organisatorisch wird sich nichts verändern“**
Immobilien Bremen wird Eigenbetrieb
- 22 Bye-bye Bundesbau**
IB-Abteilung wechselt zu Performa Nord
- 25 Alles bleibt anders**
IB passt Organisationsprozesse an
- 26 Wo Photovoltaik Schule macht**
Photovoltaik auf der OS Roter Sand
- 28 Simply the Best**
Neubau am Alten Postweg ist schlüssig
- 30 Hartmannstift wird Wohnquartier**
Kaufvertrag mit Investorengruppe
- 31 Jahresbericht**
Immobilien Bremen in Zahlen
- 39 Einblicke**
Nachrichten
- 40 Einblicke / Unterm Strich**
+ Impressum



Bild: Adobe Stock



Lollis, Lüfter, Liefer

Das EVZ im Einsatz gegen Corona oder: Die Suche nach den richtigen Lieferanten

Erdbeere, Zitrone oder Karamell? Nichts von alledem. Diese Lollis schmecken nach – nichts. Höchstens eine Spur nach Plastik. Die Kids akzeptieren sie trotzdem. Denn die kleinen Lutscher helfen dabei, mit Corona infizierte Kinder zu erkennen. Entsprechende Tests fanden nach den Sommerferien in Bremer KiTas und Grundschulen statt.

Organisiert wurden die offiziell ‚Abstrich-Tupfer‘ genannten Stäbchen über das Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) bei Immobilien Bremen. Dort war Ende Juli ein entsprechender Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung

eingegangen, weshalb aufgrund der besonderen Dringlichkeit entschieden wurde, im Rahmen eines Mini-Wettbewerbs vier Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufzufordern. Umfang: Rund 15.000 Pool-Tests mit immerhin bis zu 350.000 Einzeltupfern. Das ging, das vereinfachte Verfahren ließ es zu, ruckzuck per E-Mail, sodass die Bildungsbehörde schon am 9. August den Auftrag erteilen konnte.

Höchste Eile war geboten, sollten die Test-Utensilien doch am 2. September in den Einrichtungen vorliegen. Für das EVZ hieß das: Tempo machen und alle Hebel in Bewegung setzen! Und es

klappte: Punktgenau am ersten Schul- bzw. KiTa-Tag nach den Ferien konnte die erste Testreihe gestartet werden, der bis zum 23. September pro Woche jeweils zwei weitere Lolli-Testungen folgten.

Dabei wird, und hier liegt der Vorteil des Verfahrens, nicht eine einzelne, sondern immer eine Reihe von Personen getestet. Also ein Klassenverband oder eine KiTa-Gruppe. Fällt der Test negativ aus, ist auch die Gruppe coronafrei. Falls nicht, übernimmt der Öffentliche Gesundheitsdienst das Verfahren und leitet weitere Testungen ein.

Für das EVZ war der ‚Lolli-Einsatz‘ schon vor der letzten Testung am 23. Sep-

Mal zierlich, mal sperrig: Mobile Lüftungsgeräte wurden für unterschiedliche Raumgrößen und -konzepte geordert.

Bilder: Hersteller



ketten

tember beendet. Die Bildungsbehörde hatte nämlich entschieden, wieder zweimal wöchentlich Antigen-Schnelltests als Laien-Selbsttests durchzuführen. Nachschub war also nicht erforderlich, der Drops somit gelutscht.

Mobile Lüftungsgeräte: Heiß begehrt, schwierig zu bekommen

Eher wie ein Dauerlutscher nimmt sich dagegen der Einsatz des EVZ bei der Beschaffung von mobilen Lüftungsgeräten für Schulen aus. Das Thema war bereits im September 2020 aktuell und sollte auch die Kolleg:innen der Abtei-

lung Bestandsmanagement beschäftigen. Im Fokus stand anfangs die Ausstattung nicht ausreichender Lüftender Klassenräume, weshalb 25 Luftreiniger vom Typ Wolf Air Purifier an Bremer Schulen ausgeliefert wurden, gefolgt von einer Bestellung von 49 Geräten durch den Bremerhavener Magistrat.

Da es sich beim Air Purifier allerdings um ein ziemlich sperriges Modell handelt, das mit seinem Gewicht von 165 Kilogramm und einer Höhe von 2,30 Metern einem ausgewachsenen Tiefkühlschrank ähnelt, favorisierte die Bildungsbehörde in der Folge kleinere Apparate. Doch genau diese waren, da sehr begehrt, nur schwer zu bekommen. Noch schwieriger war es, einen Rahmenvertrag abzuschließen, der auf Basis fester Konditionen die Auslieferung nach Einzelabruf zu verschiedenen Lieferadressen einschließlich E-Rechnung sicherstellt.

Es begann eine hartnäckige Suche, die schließlich zum Erfolg führte: Im Februar gelang es, einen entsprechenden Kontrakt mit einem Lieferanten abzuschließen, wobei das Verfahren wie bei den Test-Lollis aufgrund des dring-

lichen Bedarfs abgekürzt worden war. In der Folge wurde angesichts der Marktlage beschlossen, weitere Bestellungen über regulär auszuschreibende Verträge zu organisieren, weshalb im Mai zwei europaweite Ausschreibungen über kleinere mobile Luftreinigungsgeräte sowie größere mobile Luftreinigungsanlagen veröffentlicht wurden.

Eine Entscheidung mit Weitblick: Einerseits war es aufgrund der vielen eingereichten Angebote möglich, günstige Rahmenbedingungen mit zwei Herstellern zu vereinbaren, deren Produkte seit 1. Juli über den BreKat bestellt werden können. Andererseits gehörte Bremen aufgrund des raschen Handelns im EVZ zu den ersten Bundesländern und Kommunen, die mit den gefragten Geräten beliefert wurden.

Insgesamt wurden bis zum 19. Oktober 44 Luftreinigungsanlagen und 6.088 Luftreinigungsgeräte für Bremer Schulen sowie 274 Luftreinigungsanlagen für Einrichtungen in Bremerhaven bestellt. Übrigens: Für die Ersatzfilter der Luftreinigungsgeräte ist auch gesorgt. Über den BreKat können sie geordert werden. ◀



**Andocken und laden:
'Saft' für das E-Mobil.**

Bild: Nikolai Wolff

Wie das Mobilitätskonzept von
Immobilien Bremen zum
Abbau von CO₂-Emissionen beiträgt

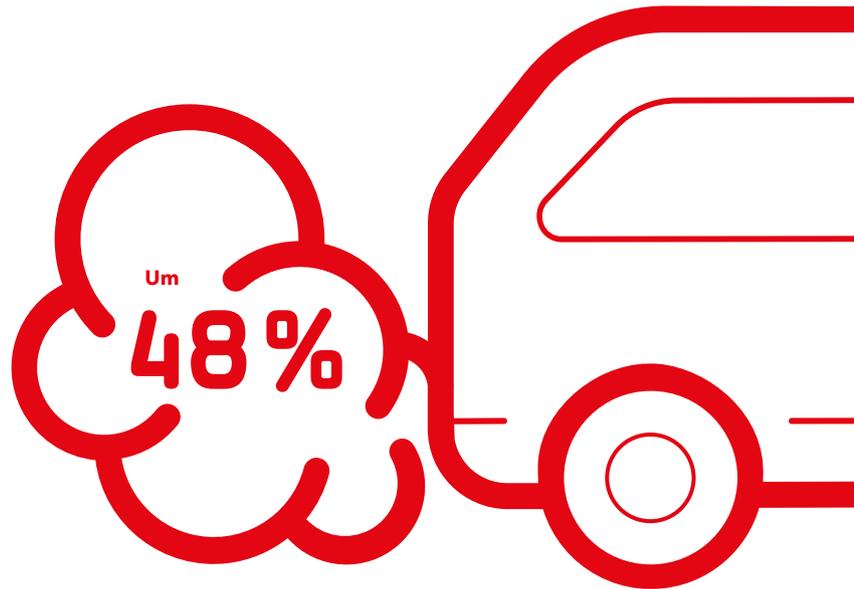
E-Mobil in Bewegung



Im Jahr
2030
möchte Immobilien Bremen emissionsfrei in Bremen und umzu unterwegs sein.



Ca.
**1.000
Kilogramm**
CO₂ spart ein E-Fahrzeug gegenüber einem Verbrenner jährlich ein.



Um
48%
sollen bis 2030 die in Deutschland durch den Verkehr verursachten Treibhausgase im Vergleich zu 1990 gesenkt werden.

Die Ansage steht: Bis 2030 sollen die in Deutschland durch den Verkehr verursachten Treibhausgase im Vergleich zu 1990 um 48 Prozent gesenkt werden. Vor allem mithilfe der E-Mobilität. So steht es im Klimaschutzplan der Bundesregierung. Immobilien Bremen ist dabei: Seit Sommer 2021 ist der Fuhrpark um fünf Elektrofahrzeuge erweitert worden.

Mit dieser Maßnahme entspricht das Unternehmen strategischen Überlegungen, die darauf abzielen, bis 2030 emissionsfrei in Bremen und umzu unterwegs zu sein. Ohne Fahrten zur Baustelle, zu Besprechungen oder Besichtigungen geht es nun einmal nicht. Doch wenn sie erforderlich sind, sollen sie möglichst klimaneutral bewältigt werden. Mit dem E-Mobil, dem Dienstfahrrad, per Bus und Bahn oder in der City ganz im Sinne der Gesundheit auch zu Fuß.

Die fünf ID.3-Modelle von VW sind Bestandteile des eigens entwickelten IB-Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel, CO₂-Emissionen ebenso wie Kosten zu senken. Zukünftige Unternehmens-

entscheidungen in Sachen Mobilität werden sich an dieser Prämisse ausrichten, kündigt IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann an: „Die neuen E-Mobile stellen zwar nur ein kleines ‚Tortenstück‘ des Mobilitätskonzeptes dar. Aber der Anfang ist gemacht, denn wir wollten bei der Nutzung neuer Mobilitätsarten, insbesondere von E-Mobilen, ganz vorn dabei sein.“ Auf eine „wenig zielführende Zwischenlösung wie etwa Hybridfahrzeuge“ habe man deshalb bewusst verzichtet.

So ganz ohne ‚Fehlzündung‘ kamen die neuen E-Mobile bei Immobilien Bremen freilich nicht ins Rollen. Es galt, kleinere Probleme mit dem Lademanagement oder der uneinheitlichen Struktur der Ladekartensysteme zu bewältigen, aber auch Vorbehalten potenzieller Fahrer:innen zu begegnen. Deshalb wurde ein individuelles Einweisungsprogramm für die Fahrzeuge gestartet, um deren Akzeptanz und Nutzungsgrad zu steigern. Dazu trugen auch eigens gedrehte und jederzeit im Unternehmens-Intranet abrufbare Video-Tutorials bei. Resultat: „Die neuen Elektromobile sind beliebt und werden rege gebucht, genauso, wie es sein soll“, hat Susanne Kirchmann beobachtet.

Außerdem sprach sich rasch herum, wie positiv die Umweltbilanz der wendigen Automobile ausfällt, lässt sich doch pro E-Fahrzeug und Jahr circa eine Tonne CO₂ einsparen. Ein gewichtiges Argument, zumal die ID.3-Flotte des Unternehmens ausschließlich mit Ökostrom in Bewegung gesetzt wird. „Das war uns wichtig, um unsere eigenen Klimaziele nicht >



CO₂-Emissionen lassen sich reduzieren, wenn verstärkt im Homeoffice gearbeitet wird und Dienstreisen vermieden oder Fahrgemeinschaften gebildet werden.



»Für den innerstädtischen Verkehr finde ich die Fahrzeuge sehr gut geeignet, besonders an die elektronischen Hilfen gewöhnt man sich schnell. Ich fahre vorzugsweise im ‚B‘-Betrieb (mit Rekuperation) und im ECO-Modus. Eine Ladeinfrastruktur auf dem Gelände unseres Verwaltungsgebäudes wäre, besonders bei noch mehr E-Fahrzeugen, allerdings hilfreich.«

Martin Schröter, IB-Bestandsmanagement

Bild: Nikolai Wolff

zu konterkarieren“, berichtet Susanne Kirchmann und fügt hinzu: „Auch bei den Verbrennern sind wir noch relativ gut aufgestellt, da unsere VW-Polos in Sachen CO₂-Ausstoß am unteren Ende der Skala stehen.“

Mehr als nur Autos im Blick

Die Grundlage für die Entwicklung des Mobilitätskonzeptes bei Immobilien Bremen bildet ein Beschluss des Senats vom 31. März 2020 über das ‚Mobilitätsmanagement in den bremischen Beteiligungsgesellschaften‘. Darin spricht sich das Gremium dafür aus, „die Entwicklung, Implementierung und kontinuierliche Verstetigung eines nachhaltigen, betrieblichen Mobilitätsmanagements sowie die Anpassung der bisherigen Dienstwagenregelung mit privater Nutzung von Dienstwagen in den mehrheitlichen Beteiligungsgesellschaften voranzubringen und umzusetzen“. Dabei soll das betriebliche Mobilitätsmanagement die Bausteine Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit, Gesundheit und Marketing umfassen.

Auf dem Weg in diese Richtung sei Immobilien Bremen schon gut vorangekommen, wie Susanne Kirchmann betont: „Wir fangen nicht bei null an, sondern können in einigen Punkten bereits Erfolge verzeichnen, etwa hinsichtlich der Reduzierung des eigenen CO₂-Ausstoßes durch die eingesetzten Dienstfahrzeuge und die Benutzung emissionsarmer Verkehrsmittel. Zudem untersuchen wir alternative Antriebssysteme

im betrieblichen Fuhrpark, fördern die Fahrradnutzung durch sichere Stellplätze oder die Bereitstellung von Diensträdern und gewähren zinslose Zuschüsse beim Neukauf von Fahrrädern.“

Damit nicht genug: Auch die Nutzung von Jobtickets, der Bahncard und von ÖPNV-Zeitkarten sind gelebte Praxis. CO₂-Emissionen lassen sich aber auch reduzieren, wenn Dienstreisen vermieden oder verstärkt im Homeoffice gearbeitet wird. Denn wer an Video- oder Telefonkonferenzen teilnimmt, muss zuvor kein Fahrzeug benutzen, um von A nach B zu gelangen. Susanne Kirchmann: „Da bietet sich mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit noch viel Einsparpotenzial an.“

So setzt Immobilien Bremen hinsichtlich der eingesetzten Mobilitätskosten unter anderem auf die Vernetzung und Kooperation mit anderen bremischen Gesellschaften. Angestrebt wird etwa ein Dienstfahrräderpool mit gemeinschaftlicher Nutzung oder die Kooperation mit benachbarten Firmen in puncto Stellplätze, Fahrgemeinschaften oder Dienstfahrzeuge. >

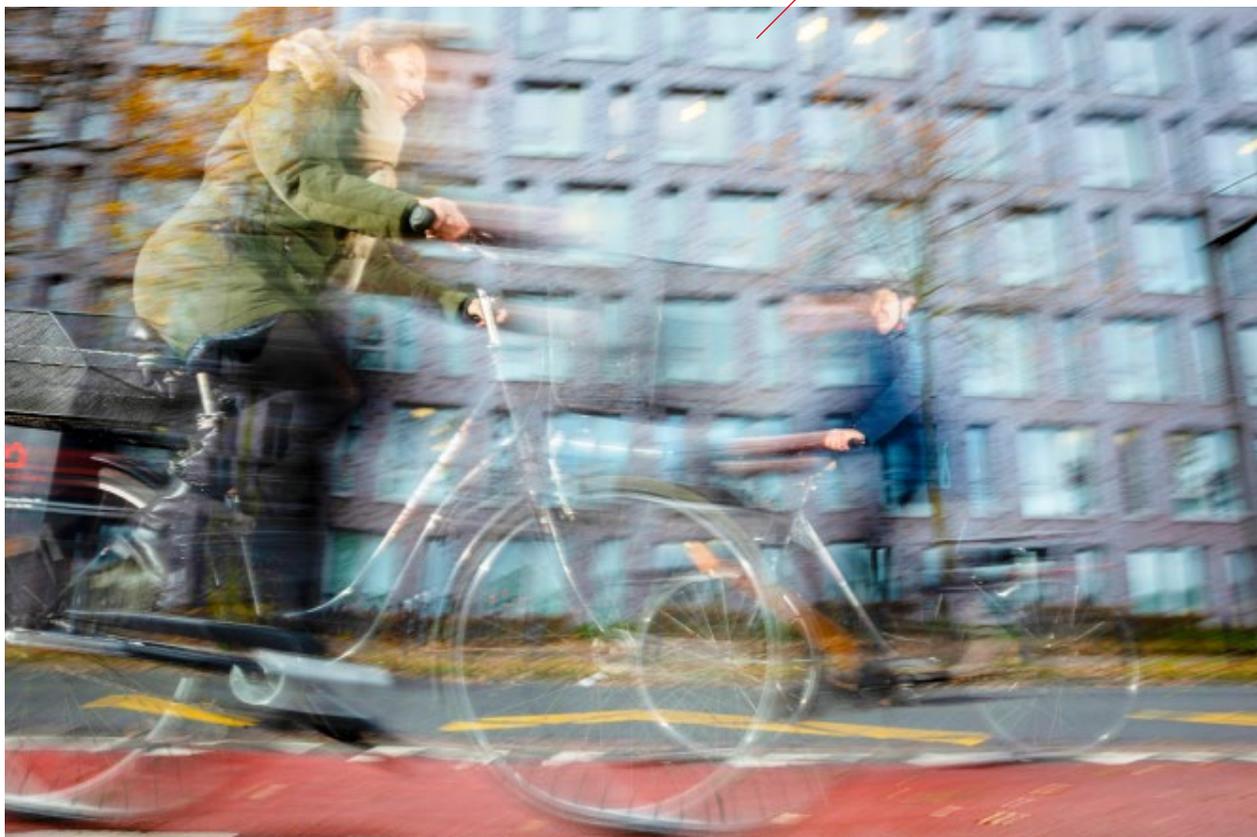
Die Bausteine
des IB-Mobilitäts-
managements:

- ▶ Klimaschutz
- ▶ Wirtschaftlichkeit
- ▶ Gesundheit
- ▶ Marketing



**Ausbau angestrebt:
Dienstfahräder bei
Immobilien Bremen.**

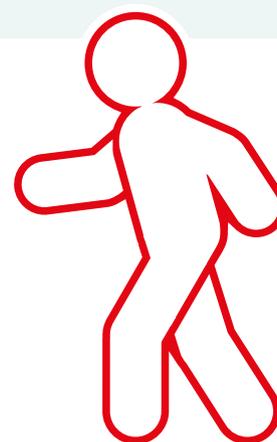
Bild: Nikolai Wolff





**Klartext von Immobilien Bremen:
Mit pfiffigen Sprüchen in Bremen
auf Tour. Etwa „Nachhaltig bauen,
nachhaltig unterwegs“.**

Bild: Fabio Cecere



Der Einsatz der fünf ID.3-Elektromobile durch Immobilien Bremen bringt zudem einen durchaus erwünschten Nebeneffekt mit sich: Bestückt mit dem Branding im Corporate Design von IB und markanten Slogans („Nachhaltig bauen, nachhaltig unterwegs“, „Immobilien Bremen, emissionsfrei für Bremen“ oder „Öko? Logisch!“) am Heck, ziehen die Stromer viele Blicke auf sich. Und tragen dadurch dazu bei, den Bekanntheitsgrad eines öffentlichen Unternehmens zu steigern, das sich engagiert für den Klimaschutz einsetzt. Das Image als attraktiver, ‚grüner‘ Arbeitgeber wird auf diese Weise nachhaltig gestärkt.

Mit Bike, mit Bus oder per Pedes

Fünf Dienstfahrräder und ein Elektrorad sind bei Immobilien Bremen im Einsatz. Klingt gut, ist aber nur die halbe Wahrheit. Denn hinsichtlich ihrer Qualität und Verfügbarkeit mussten häufig Abstriche gemacht werden. Zu oft waren die Drahtesel defekt und nicht verfügbar, weshalb die Nutzungszeiten 2021 – wohl auch pandemiebedingt – zurückgingen.

Um Verfügbarkeit, Flexibilität und Qualität der Räder zu steigern, strebt Immobilien Bremen deshalb eine Kooperation mit einem externen Dienstleister an. Er soll – ähnlich wie beim Fahrzeugleasing – einen zweirädrigen Fuhrpark bereitstellen und Probleme wegen platter Reifen oder defekter Beleuchtung umgehend beheben. Insgesamt ist erkennbar, dass

viele IB-Beschäftigte bereits jetzt ihr Privatfahrrad für den Arbeitsweg und auch für Dienstfahrten einsetzen. Ein guter Trend.

Wenig Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Nutzung bietet sich dagegen beim gut laufenden ÖPNV an. Hier ist eher die Digitalisierung als Aufgabe zu sehen. Immobilien Bremen nutzt noch BOB-Karten, obwohl es bereits eine BOB-App gibt, wenn ein Dienstgang per Bus oder Bahn bewältigt werden kann. Wer so unterwegs ist und den Rest der Strecke bis zum Ziel zu Fuß absolviert, tut nicht nur etwas für die Umwelt, sondern auch für seine Gesundheit! ◀

Wo der Kühlschrank heizt

Immobilien Bremen mietet künftigen Sitz des Gesundheitsressorts im Faulenquartier an

Heizen mit Eis – hört sich an wie eine spleenige Erfindung der schusseligen Comicfigur Daniel Düsentrrieb („grübel, grübel“). Doch was zunächst paradox klingt, hat sich am Bau schon vielerorts bewährt. Deshalb wird das Verfahren, das auf dem Prinzip der Kristallisationsenergie beruht, auch in einem Büro- und Geschäftshaus in der Faulenstraße 9–15 zum Einsatz kommen.

Immobilien Bremen hat in dem fünfgeschossigen Komplex im Auftrag der Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz eine Fläche von rund 4.900 Quadratmetern angemietet. Das Ressort, das gegenwärtig drei Etagen des Siemens-Hochhauses belegt, zieht damit nach der vorgesehenen Fertigstellung 2023 für die nächsten 25 Jahre in ein Gebäude, bei dessen Planung zahlreiche Maßnahmen zur Einsparung von Energie berücksichtigt wurden.

So werden die Außenwände des KfW-Effizienzhauses 40 der Erneuerbare-Energien-Klasse mit Resolschaum gedämmt, ausschließlich LED-Lampen verwendet und ein wartungsfreundlicher Sonnenschutz an den Fenstern installiert. Hinzu kommen die Eispeicherheizung, die praktisch umgekehrt wie ein Kühlschrank funktioniert und im Sommer zur Kühlung der Büros

beitragen wird, sowie eine Photovoltaikanlage auf dem ansonsten begrünten Dach.

Immobilien wie der künftige Dienstsitz der Gesundheitssenatorin, die einen hohen Standard in Sachen Energieeffizienz aufweisen, sind für die IB-Abteilung Grundstücksverkehr grundsätzlich interessant, wenn es um die Anmietung von Büroflächen geht. „Wir haben diese Kriterien stets im Kopf und beobachten den Markt in dieser Hinsicht permanent“, berichtet Michael Trense, Teamleiter Anmietung und Immobilien-



Michael Trense,
IB-Teamleiter
Anmietung und
Immobilien-
entwicklung

Bild: privat



entwicklung. Eine Tatsache, die sich aufseiten der Vermieter:innen längst herumgesprochen habe: „Sie wissen, worauf wir Wert legen, und bieten häufig entsprechende Objekte an.“

Allein auf die technische Ausstattung des Gebäudes komme es freilich nicht an, wenn eine senatorische Behörde oder eine öffentliche Einrichtung neue Büroflächen benötigt. „Da spielen noch viele andere Vorbedingungen eine Rolle“, weiß Michael Trense und nennt neben der Lage auch die Größe des möglichen Objektes sowie dessen räumlichen Zuschnitt und – besonders wichtig – die Barrierefreiheit. Obendrein müsse natürlich auch der Mietpreis passen. Trense: „Es ist wie bei der Suche nach einer neuen Wohnung: Vieles muss stimmen, bis die Richtige gefunden ist!“ ◀

Alle ziehen an einem Strang



Warum die Arbeiten für die neue Berufsschule exakt im Zeitplan liegen

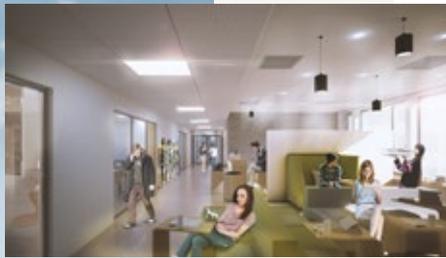
Grundsteinlegung? Fehlanzeige wegen Corona! Dafür wurde das Richtfest für die neue Berufsschule für Groß-, Außenhandel und Verkehr (BS GAV) am 15. Juli nach altem Brauch zünftig gefeiert. Mit vielen geladenen Gästen, darunter Finanzsenator Dietmar Strehl, die sich nicht nur über das Gebäude, sondern auch über die präzise Einhaltung des engen Zeitplans trotz des starken Wintereinbruchs und der vielen Niederschläge im Frühjahr freuten.

Ein Umstand, den IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann in ihrer Ansprache besonders hervorhob. Schließlich war der Vertrag mit der Bielefelder Goldbeck Public Partner GmbH über die

Ausführung des in einer öffentlich-privaten Partnerschaft (ÖPP) entstehenden Baus erst 17 Monate zuvor unterzeichnet worden. Ein Kontrakt, der neben Baukosten in Höhe von circa 33 Millionen Euro auch einen ausgesprochen ambitionierten Zeitplan aufweist. Schließlich soll der Unterricht im neuen Gebäude schon zum Schuljahr 2022/23 beginnen.

Kann das klappen? Susanne Kirchmann ließ keinen Zweifel daran. Denn rund um die Baustelle an der Nordstraße 360 zeige sich, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen. „Bei dem gesamten Projekt schwingt ein kooperativer, engagierter Geist in jeder Phase mit“, erklärte sie. Dank der Bereitschaft zu schnellen Entscheidungen auf allen Seiten sei es möglich geworden, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Ein Urteil, dem Kai Becker auf ganzer Linie beipflichtete. Der Niederlassungsleiter der Goldbeck Nord GmbH wies zudem darauf hin, dass



Bilder: Goldbeck Public Partner GmbH



Zum Projekt

Die BS GAV ist eine der größten Berufsschulen in der Stadt. Gemeinsam mit circa 700 Betrieben werden rund 1.700 Schüler:innen in acht Berufen aus den Bereichen Logistik, Handel und Kommunikation ausgebildet.

Anfang Juli 2018 beschloss der Senat einen Neubau als Ersatz für die 1968 an der Ellmersstraße eröffnete und mittlerweile stark baufällige Schule.

Als Standort dafür wurde ein stadteigenes Grundstück in der Überseestadt in der Nähe zu vielen dort ansässigen Ausbildungsbetrieben aus der Logistikbranche gewählt. Die Stadtgemeinde Bremen (vertreten durch das Sondervermögen Immobilien und Technik, vertreten durch Immobilien Bremen) ist Eigentümerin des Neubaus. Der nach Durchführung des EU-weiten Vergabeverfahrens beauftragte private Partner Goldbeck übernimmt Planung, Bau und Zwischenfinanzierung und ist nach Fertigstellung 25 Jahre für den technischen Betrieb und die Instandhaltung zuständig. Als Termin der Fertigstellung wurde Mai 2022 vereinbart.



»Das neue Schulgebäude erfüllt die Anforderungen an einen zeitgemäßen Unterricht und ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten gelungen – ein Passivhausbau mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage! Der Senat hat sich bei diesem Neubau nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung für das Modell einer öffentlich-privaten Partnerschaft entschieden, um eine möglichst schnelle Umsetzung des Projekts zu ermöglichen.«

Dietmar Strehl, Senator für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen

Bild: Senatspressestelle

Im Rekordtempo zum Richtfest: Der Rohbau der neuen BS GAV steht.

Bild: Fabio Cecere



man weitgehend wetterunabhängig mit industriell vorgefertigten Systembauteilen aus firmeneigenen Werken baue. „Die Elemente sind schon mit Fenstern versehen, so haben wir das Gebäude schnell wetterfest bekommen“, betonte er.

Somit stand dem weiteren Ausbau der Berufsschule nichts mehr im Wege, die nach Entwürfen des Braunschweiger Büros Dohle + Lohse Architekten mit besonderem Blick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit errichtet wird. Der viergeschossige Passivhausbau mit Parkgarage und Innenhof erhält eine rote Ziegelfassade, das Dach wird begrünt und mit einer Photovoltaikanlage bestückt. Das energetische Konzept basiert auf einer hocheffizienten Anlagentechnik, was einen rationell nachgelagerten Betrieb des Gebäudes ermöglicht.

Der in enger Abstimmung mit den späteren Nutzer:innen geplante Neubau mit Eingängen an der Nordstraße und am Waller Stieg weist eine

Bruttogesamtfläche von circa 13.000 Quadratmetern auf. Angestrebt wird, zeitgemäße pädagogische Konzepte umzusetzen. Dazu gehören unter anderem zwölf Cluster, jeweils mit Lernräumen und offenen Unterrichts- und Lernbereichen, sowie ein großzügiges Foyer mit Cafeteria, das als Aula genutzt werden kann. ◀

Schul- und KiTa-Ausbauprogramm 2030: Großer Wurf auf dem Bildungscampus Ronzelenstraße

Ganz vorn in Horn

Windmühle, Kirche, Rhododendronpark – wer einmal in seinem Umfeld fragt, was es eigentlich in Horn gibt, dürfte diese Antwort erhalten. Gut möglich aber, dass in ein paar Jahren auch der Name ‚Horner Campus‘ fallen wird. Denn an der Ronzelenstraße steht eines der größten öffentlichen Bremer Bauprojekte der vergangenen 50 Jahre vor der Realisierung: Ein Bildungszentrum, das eine Oberschule, eine Grundschule und ein Kinder- und Familienzentrum auf einem rund 4,5 Hektar großen Gelände vereint – das entspricht der Fläche von mehr als sechs Fußballfeldern.

Den Anstoß dafür hatte die Senatorin für Kinder und Bildung im April 2020 gegeben, als Immobilien Bremen damit beauftragt wurde, die Grundschule Horner Heerstraße zu einer Ganztagschule zu entwickeln, verbunden mit der Erweiterung der benachbarten Oberschule samt neuer Sporthalle sowie dem Bau einer Mensa plus Küche. Im Februar 2021 wuchs der Auftrag sogar noch an: Gewünscht wurde zudem die Platzierung eines Neubaus für ein sechsgruppiges Kinder- und Familienzentrum sowie die Erweiterung der Grundschule.

Eine Mammutaufgabe – und ein wichtiger Bestandteil des beschlossenen Ausbaus der Schul- und KiTa-Standorte in Bremen bis 2030, der seit 2019 von einer eigenen Senatskommission unter dem Vorsitz von Bürgermeister Bovenschulte forciert wird. Ständiger Gast des Gremiums: IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann. Dieses „Instrument für kurze und schnelle Entscheidungswege“ (Andreas Bovenschulte) hat nun mit dem Schulstandort Ronzelenstraße das erste Großprojekt ‚auf die Schiene‘ gesetzt. Die Weichen dafür stellte der Senat am 5. Oktober 2021 mit seinem Beschluss zum Bau einer ‚Doppel-Dreifeldsporthalle in gestapelter Bauweise‘.

Hintergrund: Die Oberschule Ronzelenstraße soll langfristig zu einer Elite-Schule des Sports entwickelt werden, was jedoch zusätzliche Hallenflächen erfordert. Die Überlegung lag daher nahe, die in Bestandsanalysen als sanierungsbedürftig eingestufte vorhandene 1,5-Feld-Halle schon aus wirtschaftlichen Gründen durch ein neues und dann deutlich größeres Bauwerk zu ersetzen.

Dies geschieht jetzt durch den Bau einer zweigeschossigen Halle mit je drei Feldern, zu der auch zwei Unterrichtsräume für Sporttheorie und ein Kraftraum gehören. Das Konzept sieht zudem vor, die bundesliga-

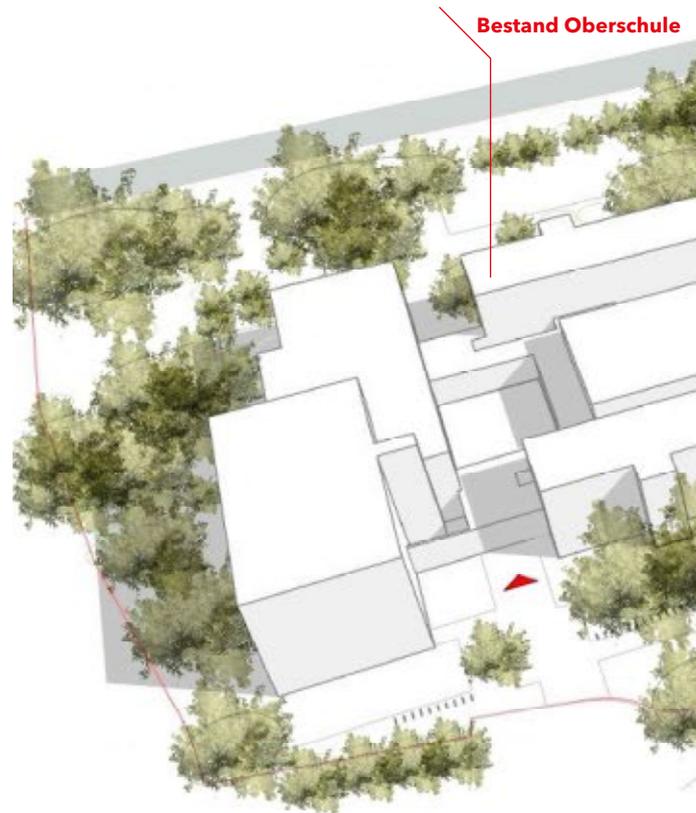
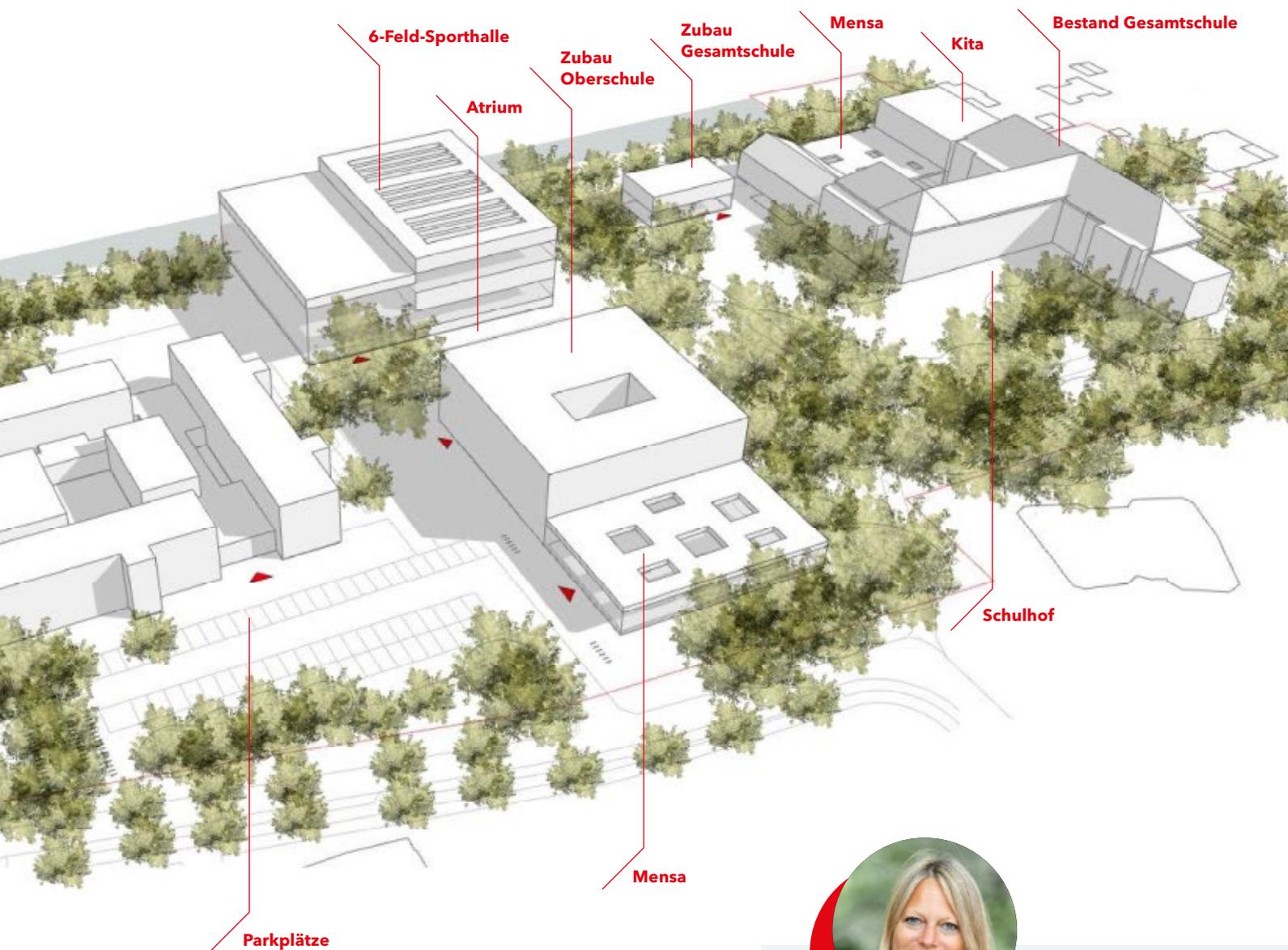


Bild: agn Leusmann



taugliche Halle im Erdgeschoss mit einer Besuchertribüne auszustatten, die maximal 300 Zuschauer:innen Platz bietet, während die Halle im Obergeschoss für den reinen Schulsport ausgelegt ist.

Der Zeitplan für die Realisierung fällt dem Zweck des Gebäudes entsprechend ausgesprochen sportlich aus, was auch damit zusammenhängt, dass die etwa zwei Kilometer entfernt liegenden Sporthallen der Universität dringend saniert werden müssen. Daher wurde das alternative Verfahren der Auftragsvergabe an einen Totalunternehmer gewählt. Seit 29. Oktober läuft die Ausschreibung in einem mehrstufigen Bieterverfahren, der Zuschlag ist für Ende September 2022 vorgesehen. Die Stoppuhr läuft: Schon im 1. Quartal 2024 soll die Halle, deren Kosten 25,9 Millionen Euro betragen, fertig sein!

Parallel dazu wird die Entwicklung für den Ausbau des Schulstandortes Ronzelenstraße vorangetrieben, die im ersten Halbjahr 2021 unter Beteiligung von Vertreter:innen der Bildungseinrichtungen sowie von Eltern und Beiräten ein konkretes Stadium erreicht hat. Ein dickes Brett war zu bohren, ging es doch um die ambitionierte Entwicklung und Ausarbeitung eines Funktionsschemas für die komplette Liegenschaft unter Optimierung aller Wünsche und Raumbezüge. Die Frage, wie sich alle >

» Wir wollen in Zukunft schnellstmöglich Kindergärten und Schulen bauen können. In einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit dem Bildungsressort und Immobilien Bremen ist es uns gelungen, die Planungsprozesse und Genehmigungsverfahren künftig zu beschleunigen. Genau diese Effizienz und konstruktive Zusammenarbeit brauchen wir, um den Schul- und KiTa-Bau voranzubringen. «

Dr. Maika Schaefer, Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, in einer Presseerklärung vom 18. Juni 2021

Bild: Senatspressestelle

» Bei der Entwicklung von Schulstandorten soll das Ziel durchgängiger Bildungsprozesse und vernetzter Bildungslandschaften berücksichtigt werden. Dabei soll die Idee eines ‚Bildungscampus‘ wie im Kontext des Neubaus der Oberschule Ohlenhof diskutiert auch auf weitere Standorte übertragen werden. «

Aus der Koalitionsvereinbarung von SPD, Bündnis 90/Die Grünen und Die Linke

Campus-gedanke

Kinder- und Familienzentrum



Divergierende Bildungsaufträge

‚Sandwich‘-Position der GS

Gesamtschule



Oberschule



Wie lassen sich alle Bedarfe, Anforderungen und Ideen **am Standort zusammenbringen?**

» Dass wir aktiv Strategien und Planungen für das Schulausbauprogramm auch in schwierigen Zeiten umsetzen, beweisen wir an vielen Standorten in der ganzen Stadt. So sind derzeit die Standorte Ronzellenstraße in Horn und die Valckenburghstraße in Huckelriede zu nennen, wo wir die Idee des Bildungscampus umsetzen werden. Ein innovatives und zeitgemäßes inklusives Lernen in Form von Lernzentren und Clustermitten wird sowohl in Neubauten als auch im Bestand widerspiegelt. Die ersten Meilensteine für die Umsetzung dieser Ideen sollen beim Campus Horn 2023/24 und beim Kaisen-Campus 2025/26 erreicht werden. «

Susanne Kirchmann, Geschäftsführerin Immobilien Bremen

Bild: Martin Rospek

Bedarfe, Anforderungen und Ideen am Standort zusammenbringen lassen, war schnell beantwortet: durch eine Campuslösung.

In Workshops und Lenkungsreisen wurden in der Folge konstruktiv Ideen für die neue Horner Einrichtung entwickelt und Schnittstellen, Begegnungspunkte sowie pädagogisch-konzeptionelle Übergänge erarbeitet, um die unterschiedlichen Bedarfe der einzelnen Institutionen zu benennen. Die Ergebnisse sind Ende September 2021 dem Beirat Horn-Lehe präsentiert worden.

Fazit: Die Umsetzung des beschlossenen Ausbaus der Schul- und KiTa-Standorte in Bremen bis 2030 stellt Immobilien Bremen in den kommenden Jahren vor erhebliche Herausforderungen, weshalb zwischenzeitlich die Binnenstruktur des Hauses verändert worden ist. So erhielt die operative Abteilung ‚Projektsteuerung‘ fünf Regionalkoordinator:innen, um die vielen Maßnahmen gezielt anpacken zu können. Der künftige Bildungscampus an der Ronzellenstraße gehört dazu. «

Neues Viertel, neue Schule

**Immobilien Bremen mietet
Einrichtung in der
Gartenstadt Werdersee an**



**Kompaktes Gebäude mit einladender Mensa:
Die künftige Schule im Wohnquartier am Werdersee.**

Bilder: SchröderArchitekten



Supermarkt, Bäcker, Spielplatz. Was fehlt? Klar, eine Schule. Denn in der Gartenstadt Werdersee werden gegenwärtig rund 260 Reihen- und Doppelhäuser sowie mehrgeschossige Gebäude mit etwa 250 Mietwohnungen gebaut, in denen nach der Fertigstellung 2024 circa 1.800 große und kleine Bewohner:innen leben werden. Also ungefähr so viele wie im Weyher Ortsteil Melchiorshausen. Oder auf der Nordseeinsel Langeoog.

Eine Grundschule mit Turnhalle gehörte daher von Beginn an zum Planungskonzept für das neue Wohnviertel zwischen Huckelriede und Habenhausen. Errichtet wird sie nach Plänen des Bremer Büros SchröderArchitekten von der Projektgesellschaft Gartenstadt Werdersee (PGW), die das gesamte Quartier gemeinsam mit der Gewoba realisiert. Die Abteilung Grundstücksverkehr von Immobilien Bremen hat die Einrichtung, die zum Schuljahresbeginn 2023 in Betrieb gehen soll, im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) für 30 Jahre angemietet und den entsprechenden Mietvertrag ausgehandelt.

Es entsteht eine zweizügige, von der ersten bis zur vierten Klasse ausgelegte Grundschule für den gebundenen Ganztagsbetrieb. Vorgesehen sind

insgesamt acht Klassenzimmer für jeweils 24 Kinder, zwei Differenzierungsräume und eine Teamstation. Hinzu kommen eine auch als Aula nutzbare Mensa mit eigener Küche, Verwaltungs- und Nebenräume sowie Toilettenanlagen.

Das kompakte, dreigeschossige Gebäude wird in ressourcenschonender Bauweise in großen Teilen aus Holz erstellt und soll die Passivhauskriterien vollständig erfüllen. Große Bereiche des Gebäudes werden als Holzskelettbau mit Holz-/Beton-Verbunddecken errichtet. Ergänzt wird die Konstruktion durch Stahlbetonkerne, die zur Aussteifung des Gebäudes benötigt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe.

Eine Besonderheit stellt die integrierte Einfeld-Sporthalle im zweiten Obergeschoss dar. Sie kann ebenso wie die Mensa aufgrund der räumlichen Anordnung der Treppenhäuser komplett vom Schulbetrieb abgekoppelt werden. Prima Perspektiven also für das künftige Sport- und Vereinsleben im neuen Viertel! ◀



»Mit dem Bau am Hochschulring zwischen dem Kuhgrabenweg und dem Stadtwaldsee schließen wir eine Versorgungslücke im Bremer Nordosten. Die Rettungskräfte werden vor allem Horn-Lehe und Borgfeld schneller erreichen können.«

Ulrich Mäurer, Senator für Inneres der Freien Hansestadt Bremen

Bild: Feuerwehr Bremen

Fixpunkt mit wichtiger Funktion: Der markante Turm dient künftig als Trainingsanlage für Feuerwehrleute.

Drohnen-Luftbild: Comp-Pro Systemhaus

Neuer Blickfang im Blockland

Richtfest für die Feuer- und Rettungswache 7 und ihren prägnanten Übungsturm

Bild: Schulze Pampus Architekten BDA / Planungsgruppe Gestering Knipping de Vries



Der Richtkranz weht. Und markiert den Baufortschritt für die neue Feuerwache 7.

Bilder: Fabio Cecere



Ganz so riesig wie der Fallturm ist er nicht gerade. Aber die vertikale Forschungsröhre des Zentrums für angewandte Raumfahrttechnologie und Mikrogravitation (ZARM) misst ja auch stattliche 146 Meter und stellt damit sogar die 98 Meter hohen Domtürme deutlich in den Schatten. Doch als formidabler Blickfang am Rande des Technologieparks wird sich der Turm der neuen Feuer- und Rettungswache 7 am Hochschulring allemal behaupten können. Beim Richtfest am 17. September zog er jedenfalls das Interesse aller Gäste auf sich.



Denn das immerhin 27 Meter messende Bauwerk ist im platten Blockland nicht nur von weit her zu sehen, sondern es erfüllt auch einen ganz besonderen Zweck. Basierend auf dem außen liegenden Treppenhaus soll der Turm künftig den Einsatzkräften der Feuerwehr als Trainingsanlage dienen. Denn sie werden hier die Rettung von Personen aus großer Höhe – etwa bei einem Hochhausbrand – unter erschwerten Bedingungen praxisnah üben können.

Doch die nach Entwürfen der Arbeitsgemeinschaft Schulze Pampus Architekten BDA und der Planungsgruppe Gesting Knipping de Vries unter der Leitung von Immobilien Bremen entstehende, später rund um die Uhr besetzte Wache 7 hat noch andere Besonderheiten zu bieten. Zum Beispiel die Schwarz-Weiß-Trennung: Die Räume wurden so geplant, dass bei einem Einsatz mit Schadstoffen verschmutzte

Uniformen nicht mit der Privatkleidung der Feuerwehrleute in Kontakt kommen. Zeitgemäße Baumaßstäbe zeichnen auch die technische Ausstattung der neuen Wache aus, die eine Bruttogrundfläche von rund 3.200 Quadratmetern aufweist und insgesamt 15,3 Millionen Euro kosten wird. Die Anlage, zu der neben Sozial- und Verwaltungsräumen eine Fahrzeughalle mit sieben Stellplätzen sowie eine Waschhalle gehören, wird gemäß des Passivhausstandards errichtet und erhält eine Photovoltaikanlage. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Anbindung an die Fernwärmeleitung, die parallel zum Hochschulring verläuft.

Im Februar 2020 war mit der Rodung des circa ein Hektar großen Geländes begonnen worden. Eine Maßnahme, die durch Neuanpflanzungen auf einer zwei Hektar großen Fläche im Waller Fleet kompensiert wird. Vier Monate später, die Erdarbeiten waren

gerade angelaufen, dann die große Überraschung: Die bereits in die Planungsphase eingebundene Landesarchäologie entdeckte 13 Feuerstellen und etwa zehn Werkplätze für die Herstellung von Feuersteingeräten, angelegt vor über 10.000 Jahren von hier rastenden Menschen.

Eine echte Sensation, denn bei den Funden handelt es sich um die bisher ältesten Siedlungsüberreste im gesamten Land Bremen. Und – so IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann beim Richtfest – „für diesen Ort auf jeden Fall ein gutes Omen!“ Denn mit Blick auf die neue Nutzung des Geländes könne mit Fug und Recht konstatiert werden, dass sich hier künftig „Feuerbändiger auf Feuerstellen“ aufhalten werden.

Nach dem Richtfest für den im September 2020 begonnenen Rohbau läuft gegenwärtig der Innenausbau. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2022 vorgesehen. ♦



Bild: Nikolai Wolff

»» Organisatorisch wird sich nichts verändern. ««

Immobilien Bremen wird ein Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen. Interview mit Karin Gründel, Stabsstellenleiterin Controlling Immobilien Bremen, und Franz-Christian Falck, Abteilungsleiter Einkaufs- und Vergabezentrum

Frau Gründel, Herr Falck, Sie sind von der Geschäftsführung beauftragt worden, bei der Umwandlung der Immobilien Bremen AöR in einen städtischen Eigenbetrieb mitzuwirken. Wie kommt man zu dieser Aufgabe?

Die Geschäftsführung wünschte sich beim Prozess des Rechtsformwechsels eine fachlich breit aufgestellte Begleitung aufseiten der IB, sodass wir gefragt wurden, ob wir hier mitwirken möchten. Wir haben diese für die IB wichtige Aufgabe gerne angenommen. Außerdem sind wir ja nur Teil eines Teams und gestalten den Prozess auch nicht allein, sondern gemeinsam mit Frau Dr. Radons sowie mit Unterstützung der Fachabteilungen.

Warum ist die Umwandlung der IB AöR in einen städtischen Eigenbetrieb erforderlich?

Einmal aus steuerlichen Gründen. Denn ab dem 1. Januar 2023 gilt ein neues Umsatzsteuerrecht, nachdem Leistungen von juristischen Personen des öffentlichen Rechts im Wesentlichen nur noch dann umsatzsteuerfrei sein können und nicht dem unternehmerischen Bereich unterfallen, wenn sie innerhalb desselben Rechtsträgers, also entweder innerhalb des Landes oder innerhalb der Stadtgemeinde Bremen, erbracht werden. Würde IB Anstalt bleiben, würden alle Leistungen für die Auftraggeber (im Wesentlichen für die Sondervermögen Immobilien und die Ressorts) 19 Prozent teurer werden. Vorsichtig kalkuliert würde das den Bremer Haushalt um rund 10 Millionen Euro zusätzlich jährlich belasten.

Ferner erhofft sich der Senator für Finanzen mit der Integration der IB in die Kernverwaltung eine engere Anbindung an die Dienststellen und Ressorts sowie dadurch eine optimierte Aufgabenerledigung und Leistungserbringung für die Freie Hansestadt Bremen insge-

samt als auch eine effizientere Steuerung der IB durch das Senatsressort.

Wann wird der Rechtsformwechsel konkret erfolgen?

Aus den verabschiedeten Gesetzen ergibt sich, dass die Immobilien Bremen AöR zum 1. Januar 2022 in den städtischen Eigenbetrieb umgewandelt wird. Das heißt aber nicht, dass die IB AöR dann nicht mehr existiert. Die IB AöR wird tatsächlich zunächst noch fortbestehen. Erst wenn die Schlussbilanz erstellt worden und die Vermögensübertragung daraufhin in das Handelsregister eingetragen ist, wird die Umwandlung auch vollzogen. Zu diesem Zeitpunkt wird der Eigenbetrieb Immobilien Bremen handlungsfähig, da dann das Personal, das Budget und die Aufgaben der IB AöR auf den Eigenbetrieb übergehen. Das wird aller Voraussicht nach Mitte 2022 der Fall sein.

Was wird sich für die Beschäftigten ändern?

Am 1. Januar 2022 wird sich gar nichts ändern, da die IB AöR zunächst weiterhin bestehen bleibt (siehe vorherige Frage). Mit dem Wirksamwerden der Eintragung der Vermögensübertragung in das Handelsregister Mitte 2022 werden dann alle Beschäftigten der IB AöR Beschäftigte des neuen Eigenbetriebs IB. Eine Anpassung der Arbeitsverträge ist nicht erforderlich, da bereits jetzt alle Beschäftigten Bedienstete der Stadtgemeinde Bremen sind. Auch der Tarifvertrag, der TVöD, wird im Eigenbetrieb weiter gelten. Die Beamt:innen werden durch Mitteilung des Senators für Finanzen dem neuen kommunalen Eigenbetrieb zugewiesen. Die Zuweisung zur IB AöR wird aufgehoben.

Im Arbeitsalltag wird sich für die Kolleg:innen ebenfalls nichts Wesentliches verändern, einmal abgesehen von neuem Briefpapier und Stempeln.

Abgesehen vom Übergang der Abteilung ‚Bundesbau‘ zu Performa Nord sind mit dem Rechtsformwechsel auch keine Organisationsveränderungen verbunden. Das bedeutet für das konkrete Arbeiten: Bis es den offiziellen Startschuss gibt, bleibt erst einmal alles, wie es jetzt ist. Erst danach, also circa Mitte 2022, treten wir auch formal als Eigenbetrieb auf.

Neu sein wird das Aufsichtsgremium. Während dies bei der IB AöR der Verwaltungsrat war, wird der Eigenbetrieb IB durch einen sogenannten Betriebsausschuss ‚überwacht‘. Für diesen Betriebsausschuss müssen wiederum zwei Beschäftigtenvertretende von den Beschäftigten gewählt werden. Diese Wahlen werden zügig nach Arbeitsaufnahme des Eigenbetriebs durchgeführt werden, damit sich der Betriebsausschuss möglichst schnell konstituieren kann.

Warum wird die Abteilung Bundesbau nicht mehr Bestandteil des neu gegründeten Eigenbetriebs sein?

Wir hätten die Abteilung Bundesbau gerne auch in den Eigenbetrieb mit überführt. Leider ist es jedoch so, dass nach bundesrechtlichen Regelungen die jeweiligen Organisationseinheiten in den Bundesländern zwingend einer Landeseinrichtung zugeordnet sein müssen. Diese Voraussetzung wäre bei einem städtischen Eigenbetrieb nicht mehr erfüllt, sodass man sich dazu entschlossen hat, die Abteilung Bundesbau in den Landeseigenbetrieb Performa Nord zu überführen.

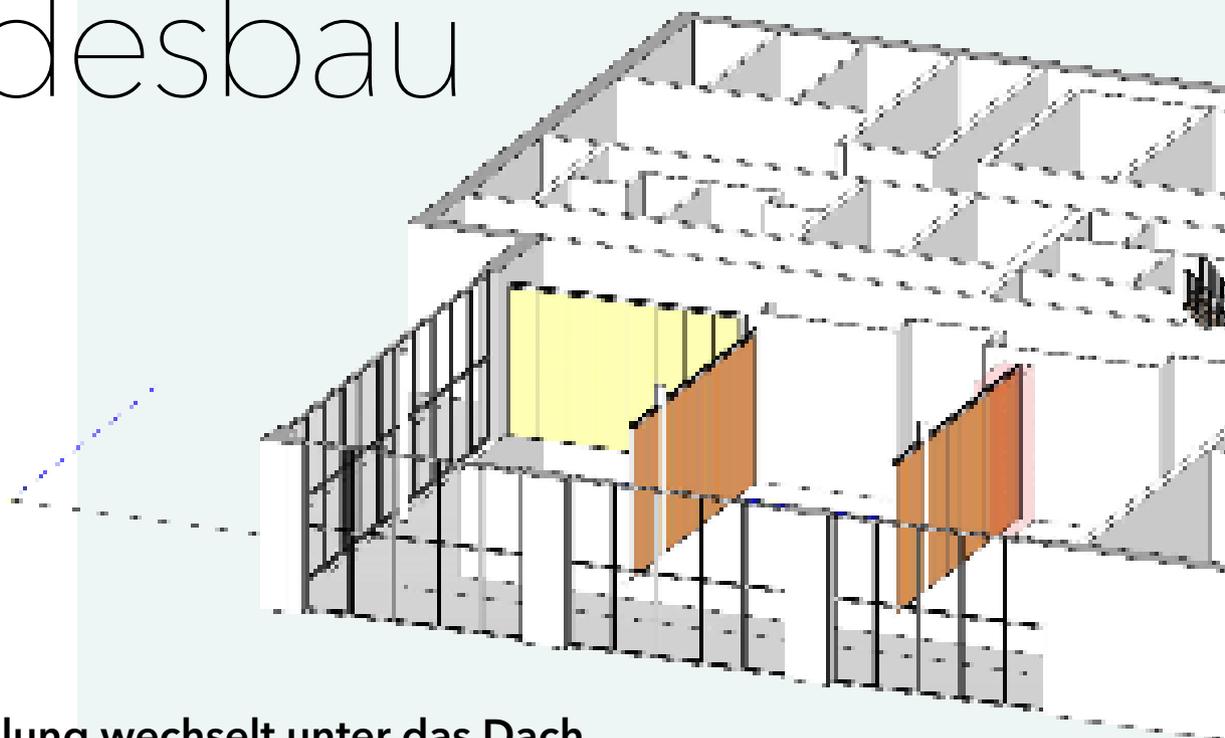
Wann wird das passieren?

Die Abteilung Bundesbau wird aus der IB zum 1. Januar 2022 herausgelöst und bei der Performa Nord eingegliedert. Die entsprechenden Voraussetzungen (Senatsbeschluss und Mitbestimmung) liegen vor. ◀

Bye-bye Bundesbau

Die Rettungs- und Wasserübungshalle der
Marineoperationsschule in Bremerhaven.

Bild: Bundesbau



IB-Abteilung wechselt unter das Dach des Eigenbetriebs Performa Nord

Mit der Umwandlung der Immobilien Bremen AÖR in einen Eigenbetrieb rücken 2022 ausschließlich städtische Belange ins Zentrum der Aktivitäten des Hauses. Die Aufgaben, die den Bund betreffen, müssen daher aus dem Unternehmenskonzept der IB ausgegliedert werden. Die Folge: Die bisherige Abteilung Bundesbau wird ihre Arbeit unter dem Dach des Eigenbetriebs Performa Nord des Landes Bremen fortsetzen.

Die Gegend, wo sich Fuchs und Hase gute Nacht sagen, kennt er genau. Denn über viele Jahre lag der Arbeitsplatz von Franz-Josef Pape im Tanklager Farge, einem überwiegend bewaldeten Gebiet, das mit seinen mehr als 300 Hektar so groß ist wie 420 Fußballfelder. Und auch mit Fledermäusen hat er seine Erfahrungen gemacht, als es galt, die flinken Flieger aus einem Luftschutzstollen in den Blumenthaler Hügeln über der Weser in eine neue Heimat umzusiedeln.

Zwei Episoden aus dem Arbeitsleben des Leiters der Abteilung Bundesbau, die mit Beginn des nächsten Jahres nicht mehr zu IB gehören wird. Denn mit der Umwandlung der Immobilien Bremen AÖR in einen Eigenbetrieb dockt die Abteilung als ‚Geschäftsbereich Bundes-

bau‘ bei Performa Nord an, einem weiteren Eigenbetrieb des Landes Bremen. Für die derzeit 33 Mitarbeiter:innen ändert sich dadurch nur wenig, das Team wird in den kommenden Jahren sogar auf bis zu 42 Kolleg:innen aufgestockt. Und die werden auch dringend gebraucht, um die kommenden Herausforderungen zu ‚wuppen‘.

Dazu gehören in erster Linie zwei Großprojekte in der Delmetal-Kaserne in Delmenhorst, die seit 2019 zum Aufgabengebiet der Abteilung gehört. Zunächst steht dort der 10-Millionen-Euro-Neubau eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Plan. Daran angesetzt wird ein ‚Trio-gebäude‘, das eine große Küche plus die drei Teilbereiche Unteroffizierskasino, Offizierskasino sowie Mannschafts-



Nach dreijähriger Bauzeit wurde das Thünen-Institut 2017 übergeben.

Bild: Bundesbau



Eines der beiden Großprojekte in der Delmetal-Kaserne in Delmenhorst: das ‚Triogebäude‘, das rund 9 Millionen Euro kosten wird.

Bild: Bundesbau



Franz-Josef Pape, Leiter der IB-Abteilung Bundesbau

Bild: privat

kantine aufnehmen und rund 9 Millionen Euro kosten wird.

Bei diesem Triogebäude handele es sich „um etwas ganz Besonderes, auch für die Abteilung“, urteilt Franz-Josef Pape und kündigt an: „Hier wird sich zeigen, dass der Bundesbau BIM-fähig ist!“ BIM – das steht für Building Information Modeling und bedeutet: Alles wird in 3D geplant, wobei neueste Techniken zum Einsatz kommen. Vernetzte Planung mittels Software, das Bauwerk wird als virtuelles Modell visualisiert, an dem jede Fachabteilung bis zur Übergabe und darüber hinaus, also bis zur späteren Instandhaltung und Instandsetzung, arbeiten wird.

„Technisch sind wir da sehr gut aufgestellt“, urteilt der Diplom-Ingenieur

und freut sich in diesem Zusammenhang schon auf den zweiten ‚Job‘ in Delmenhorst. Dann geht es um den Neubau eines Verkehrsübungsplatzes in der Kaserne, eine Tiefbaumaßnahme, die ebenfalls im BIM-Verfahren geplant wird und als Musterprojekt mit dem Bund verabredet wurde. Pape: „Auch dies eine spannende und verantwortungsvolle Herausforderung für uns.“

Große Aufgaben gehören seit jeher zum ‚Geschäft‘ der Abteilung Bundesbau, die bei Immobilien Bremen bisher im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Bauherrenfunktion für alle militärisch und zivil genutzten Liegenschaften des Bundes im Land Bremen ausgeübt hat. Dabei denkt Franz-Josef Pape unter anderem an die Vorzeigeprojekte auf dem Gelände

der Marineoperationsschule in Bremerhaven: 2012 bis 2014 entstand dort im Auftrag des Bundesministeriums der Verteidigung die Rettungs- und Wasserübungshalle, gefolgt vom Navigations-Ausbildungszentrum (2014–2016) und einem Unterkunftsgebäude für Besatzungen von Schiffen, die in der Werft liegen. 2017 konnte zudem im Fischereihafen der Seestadt das Büro- und Laborgebäude des Thünen-Instituts für Fischereiökologie nach dreijähriger Bauzeit seiner Bestimmung übergeben werden.

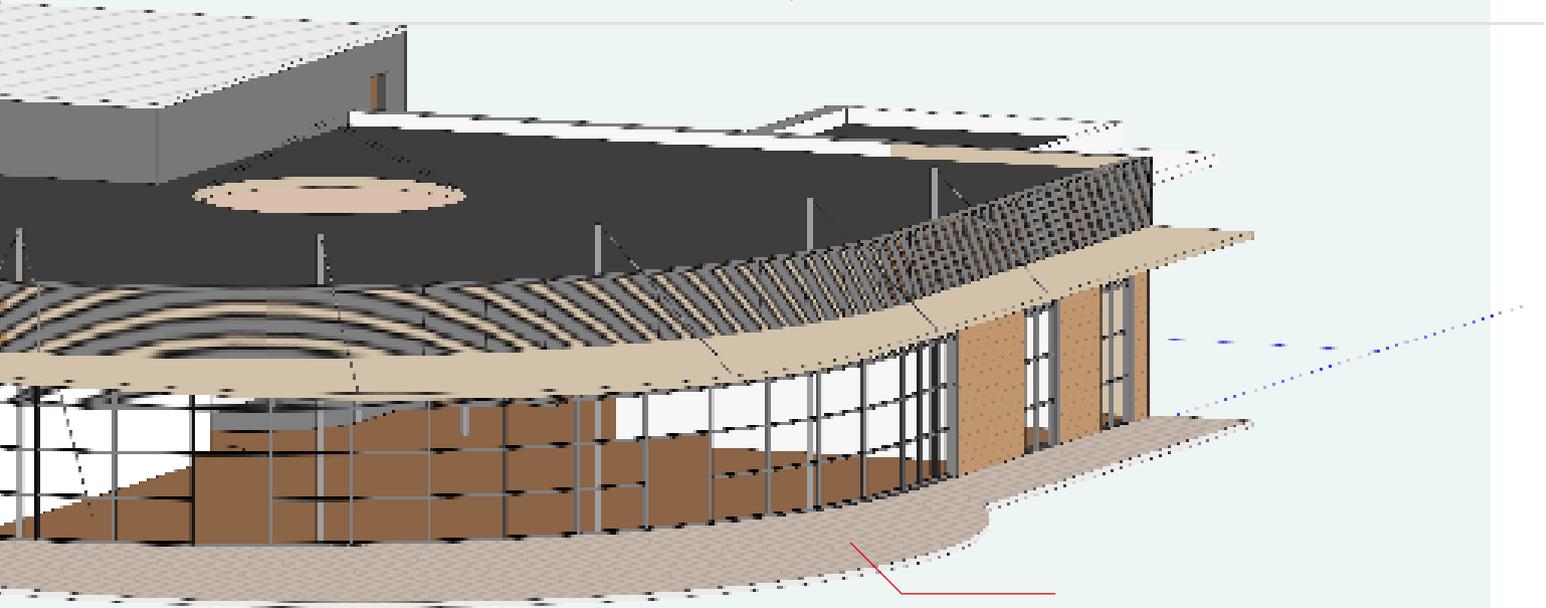
Als Daueraufgabe erwies sich dagegen die Arbeit rund um das Tanklager Farge, das ab 1935 auf Befehl des NS-Regimes gebaut worden war. Das Bundesministerium der Verteidigung >



Bild: Fabio Cecere

Zum Bundesbau

Die heutige Abteilung Bundesbau bei Immobilien Bremen ging aus der Landesvermögens- und Bau-Abteilung der Ende 1999 aufgelösten Oberfinanzdirektion Bremen hervor. Anschließend war der Bundesbau bis 2003 beim Bremer Baubetrieb (BBB) und danach beim kommunalen Eigenbetrieb Gebäude- und Technik-Management (GTM) angesiedelt. 2009 folgte der Übergang zu Immobilien Bremen. Franz-Josef Pape übernahm die Leitung der Abteilung 2017 als Nachfolger des in den Ruhestand getretenen Victor von Amende. 2019 zog die Abteilung aus dem IB-Stammhaus an der Theodor-Heuss-Allee in die Langenstraße unweit des Bremer Marktplatzes.



Außenansicht des Triogebäudes in Delmenhorst.

Bild: Bundesbau

hatte die Abteilung Bundesbau zunächst beauftragt, das größte künstlich angelegte unterirdische Tanklager der Welt, zu dem ein eigener Hafbereich an der Weser sowie technische und bauliche Anlagen wie Bahnhöfe, Abfüllstationen und rund 200 Gebäude gehörten, instand zu halten. Später folgte der Auftrag, den Rückbau einzuleiten, was auf dem Hafengelände mittlerweile bereits vollständig geschehen ist.

Damit verbunden waren und sind erhebliche Sicherheits- und Umweltauflagen, stets kritisch beäugt von Anwohner:innen, Bürgerinitiativen und nicht zuletzt den Medien. Denn das weitläufige Gelände, auf dem man nicht nur Fuchs und Hase begegnen kann, weist eine Vielzahl von Altlasten auf,

weshalb – so der von 2003 bis 2013 als Dienststellenleiter vor Ort tätige Franz-Josef Pape – „unsere Arbeit fortwährend von großem Misstrauen begleitet wurde.“

Auch in den Böden rund um den Verladebahnhof 2 sind große Altlasten festgestellt worden, weshalb die Abteilung Bundesbau in diesem Jahr mit der Sanierung dieser Flächen beauftragt worden ist. Diese wird 2023 begonnen, etwa zwei Jahre dauern und zwischen 18 und 20 Millionen Euro kosten. Parallel dazu läuft der umfangreiche Rückbau auf dem gesamten Areal, der – eingeteilt in vier Lose mit einem Gesamtvolumen von 57 Millionen Euro (nur Rückbau) – 2027/28 abgeschlossen sein soll. Dann kann das Gelände, das zu einem Drittel in Niedersachsen liegt und mittlerweile

zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gehört, zu einem Naturschutzgebiet werden.

Die Auflagen des Naturschutzes sind der Abteilung Bundesbau wohl geläufig. Denn in Blumenthal galt es vor gut zehn Jahren, einen im Zweiten Weltkrieg in die Hügel über der Weser getriebenen Luftschutzstollen aus Sicherheitsgründen zu verfüllen. Schon dies allein eine knifflige Aufgabe, die noch diffiziler wurde, als sich herausstellte, dass in dem 1,8 Kilometer langen Gang streng geschützte Fledermäuse Quartier genommen hatten. Klarer Fall von Baustopp also, bis eine neue Heimat für die kleinen Flattertiere gefunden war ... ♦

Alles bleibt anders

Sich neu aufzustellen und dabei vieles beizubehalten, ist eine große Herausforderung in Unternehmen. Auch bei Immobilien Bremen, wo diese Entwicklung bereits angelaufen ist.

Von Carmen Hirschbach

Wie überall hat sich die Welt auch ohne Corona in den letzten Jahren sehr schnell gedreht. Digitalisierungsprozesse und damit einhergehende Veränderungen in der Zusammenarbeit sind nur ein Beispiel. Und noch immer sehen wir in Veränderungsprozessen nicht nur positives Vorkommen, sondern ein Mehr an Aufgaben, erhöhte Kommunikationsbedarfe und viel Verwirrung.

Das Team Organisationsentwicklung in der IB-Abteilung Innere Dienste will das Rad nicht neu erfinden, sondern die Fäden begonnener Prozesse aufnehmen und weiterspinnen sowie Veränderungen da begleiten, wo diese Sinn ergeben. Damit wollen wir die IB-Welt stetig verbessern und IB als Unternehmen stärken – gerade auch auf dem Weg zum Eigenbetrieb. Das tun wir, indem wir Teams und Abteilungen darin unterstützen, ihre Arbeit noch besser zu machen, intern knirschende Situationen aufzuspüren und Schnittstellen reibungsfreier zu gestalten.

Weitere Handlungsfelder liegen in der strategischen (Neu-)Ausrichtung von IB, der Beteiligung aller in Zukunftswerkstätten und der Unterstützung mit neuen Lern- und Kommunikationsformaten. Dabei arbeiten wir eng vernetzt mit der entstehenden Personalentwicklung zusammen. ◀



Carmen Hirschbach,
IB-Organisationsentwicklung

Bild: privat

Der erste Step neben der Begleitung von Teams und Abteilungen sind unsere neuen Formate, die dazu beitragen, dass Mitarbeitende sich gut vernetzen, miteinander kommunizieren und sich kennenlernen können:



IB.kennenlernen
Neue Mitarbeiter:innen lernen IB kennen

In regelmäßigen Abständen laden wir die neu zu IB gekommenen Mitarbeiter:innen ein, IB und Mitarbeiter:innen aus anderen Abteilungen kennenzulernen, um so einen einladenden Startpunkt zu setzen. Für alle Mitarbeiter:innen, die ihren Start bei IB in der coronabedingten Kohortenzzeit hatten, bieten wir ein Format zum Erfahrungsaustausch über den Start bei IB.



IB.verbinden
Der Austausch am Nachmittag

Hier sind alle Mitarbeiter:innen eingeladen, sich miteinander bekannt zu machen, mit anderen auszutauschen und IB-relevante Themen zu diskutieren. Dieses Format bieten wir alle zwei Monate am ersten Mittwoch an.



IB.Mentoring
Gemeinsam den Start gestalten

Unser Mentor:innen-Pool sorgt bei allen neuen Mitarbeiter:innen für einen guten Start im Unternehmen. Die Mentor:innen verstehen sich als Navigator:innen durch das Unternehmen und unterstützen ‚die Neuen‘ darin, sich zurechtzufinden und unser Unternehmen zu verstehen.



IB.IT-Coaching
Voneinander lernen

Auch gemeinsam mit der IT-Abteilung planen wir ein arbeitsplatznahes Coaching, das bei IT-Fragen, die unsere Systeme betreffen, unterstützt. Es hilft uns auch dabei, Wissensstände zu erfahren und weitere Lernformate mit der Personalentwicklung zu schaffen. Weil wir unser Tun danach ausrichten, was IB als Unternehmen weiterbringt, sind wir selbstverständlich auch auf Informationen angewiesen, die uns Mitarbeiter:innen und Führungskräfte liefern.



IB.Wissen
Das IB-Wissenstool

Gemeinsam mit der IT-Abteilung treiben wir das Wissensmanagement voran und entwickeln ein Wissenstool, das allen Mitarbeiter:innen leichten Zugang zu allen Wissensfragen bei IB bietet.



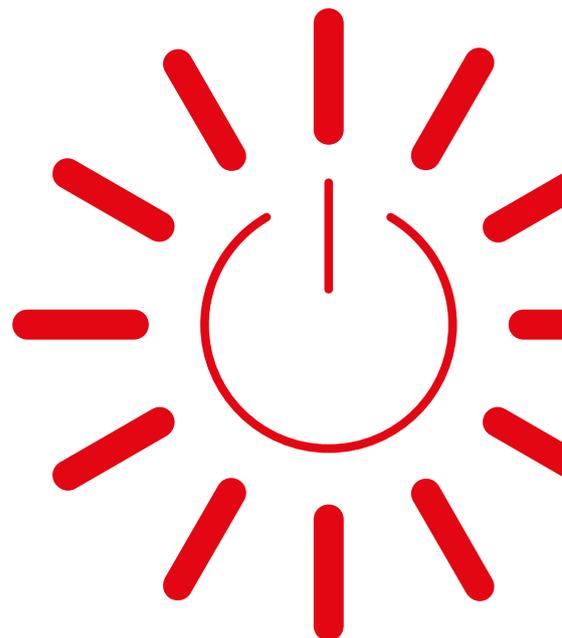
Wo Photovoltaik Schule macht

**Kraftwerk auf der Oberschule Roter Sand markiert
Auftakt einer breit angelegten Strategie**



Ortstermin auf dem Dach: Abteilungsleiterin Uta Kummer, Annika Bruck und Moritz Wiemers (von rechts) inspizieren die Photovoltaikanlage auf der Oberschule Roter Sand.

Bild: Fabio Cecere



160.000 kWh

jährlich werden von der Solaranlage auf der Oberschule Roter Sand erzeugt.

Damit können



Tassen Kaffee gekocht ...



... oder 40 Vierpersonenhaushalte ein Jahr mit Elektrizität versorgt werden.

Jährlich 160.000 kWh Strom. Hört sich ziemlich beeindruckend an. Ist es auch. Das reicht, um 11,2 Millionen Tassen Kaffee zu kochen. Oder für das Bügeln von 2,4 Millionen Hemden. Oder um 40 Vierpersonenhaushalte für ein Jahr mit Elektrizität zu versorgen. Geliefert wird aus Pusdorf, wo im November eine Photovoltaikanlage auf der Oberschule Roter Sand in Betrieb gegangen ist. Ein Pilotprojekt, das den Auftakt für eine breit angelegte Photovoltaikstrategie auf öffentlichen Gebäuden markiert.

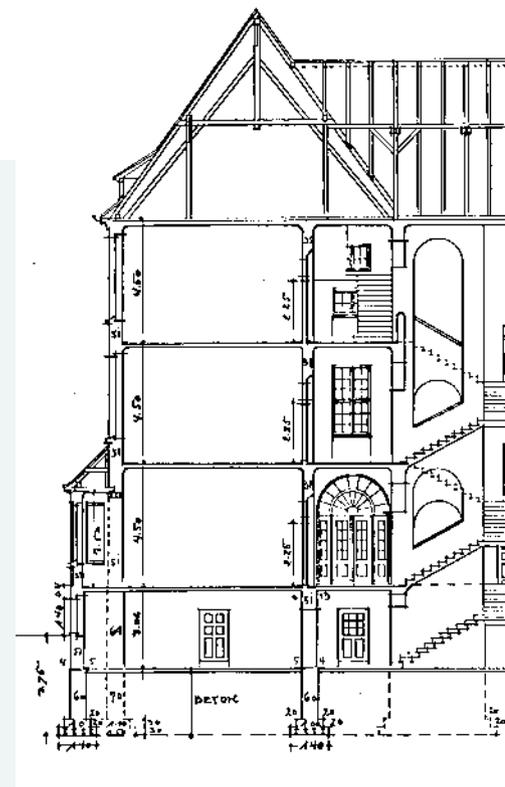
Das Programm sieht vor, in den nächsten Jahren sowohl im Neubau als auch im Bestand diverse PV-Anlagen zu installieren. Damit verbunden ist die vollständige Abkehr von der bisher üblichen Praxis, die Dächer öffentlicher Gebäude für diesen Zweck lediglich zu verpachten, die PV-Anlagen also weder selbst zu bauen noch zu betreiben. Ein Verfahren, das aufgrund der geänderten

bundesrechtlichen Rahmenbedingungen und damit verbunden einer fehlenden Wirtschaftlichkeit zu einem Stillstand bei der Installation von neuen PV-Anlagen auf den Dächern der SVIT-Gebäude geführt hatte.

Um den neuen Anforderungen an die verpflichtende Errichtung von PV-Anlagen beim Neubau öffentlicher Gebäude sowie dem Antrag ‚Solar Cities‘ trotzdem gerecht zu werden, wurde mit der Pilotanlage die Entwicklung eines Betreibermodells vorangetrieben. Dementsprechend stuft Uta Kummer, stellvertretende Geschäftsführerin von Immobilien Bremen, den Stellenwert der in den Herbstferien auf dem Hauptgebäude der Woltmershauser Schule installierten Anlage als besonders hoch ein: „Dieses nach intensiver Vorplanung realisierte Projekt ist ein erster wichtiger Baustein auf dem Weg zu mehr Solarstrom auf öffentlichen Dächern. Schritt

für Schritt leisten solche Vorhaben einen Beitrag zu mehr Klimaschutz und Emissionseinsparungen in unserer Stadt.“

Dementsprechend hat Immobilien Bremen die Identifizierung weiterer Gebäude auf Eignung für PV-Anlagen bereits eingeleitet. Grundlage ist ein guter technischer Zustand des Daches mit bereits erfolgter energetischer Sanierung und einer voraussichtlichen Lebensdauer von mindestens 20 Jahren. Momentan erfolgt die statische Prüfung der identifizierten Gebäude durch interne und externe Statiker, anschließend wird für jedes Dach eine detaillierte PV-Planung erstellt. Dazu gehören unter anderem die Auslegung der Anlagenkonzeption, Integration in die Elektroinstallationen der Gebäude und Umsetzung des Anschlusses an das öffentliche Netz sowie die erforderliche Abstimmung mit dem Netzbetreiber. ♦



Stattlich, aber rott: Mit der Schule Alter Postweg ist kein Staat mehr zu machen.

Bild: Immobilien Bremen

Simply the Best

Darum werden die maroden Schulgebäude am Alten Postweg durch einen Neubau ersetzt

Na, das ist mal ein stattliches Bauwerk! Solide, gediegen, beständig. Gebäude aus der Zeit um 1900 stehen im Ruf, besonders stabil gebaut zu sein. Das ehemalige Polizeihaus am Wall etwa. Die Deutsche Bank am Domschhof. Oder das Kontorhaus in der Langenstraße. Schöne Häuser des ausgehenden Historismus, gemacht wie für die Ewigkeit. Ausnahmen bestätigen leider die Regel. Zum Beispiel die Grundschule Alter Postweg in Hastedt.

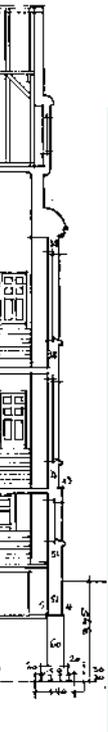
Eigentlich ein reell wirkendes Bauwerk, sanierungsbedürftig zwar, aber durchaus ansehnlich. Doch wie heißt es in der Lehar-Operette ‚Das Land des Lächelns‘: „... wie’s da drinnen aussieht,

geht niemand etwas an.“ Tat es aber doch. Nämlich die Statiker von Immobilien Bremen. Sie nahmen die 1909 bis 1910 von der Bremer Hochbauinspektion II unter der Leitung von Baurat Wilhelm Knop errichtete frühere Volksschule kritisch unter die Lupe. Und schlugen umgehend Alarm.

Rückblick: Im Rahmen der Planungen für den Ausbau der Ganztagschulbetreuung gelangte auch der Standort am Alten Postweg in den Fokus der Bildungsbehörde. Ließe sich das Konzept hier umsetzen? Und wie groß wäre eigentlich der Umbau- und Sanierungsbedarf? Immobilien Bremen setzte eine Bestandsaufnahme an, die ein bestür-

zendes Resultat ergab. Umgehende Folge: vorsorgliche Sperrung des Hauptgebäudes am 16. März wegen statischer Bedenken.

Eine unmittelbare Gefahr bei der schulischen Nutzung bestand zum Glück nicht. Dennoch musste gehandelt werden. Die eingeleiteten Überprüfungen mit hinzugezogenen externen Statikern und Prüfengeuren ergaben, dass die Standsicherheit des Gebäudes rechnerisch nicht nachgewiesen werden konnte. Bei der Suche nach den Ursachen stellte sich heraus, dass der nachträglich auf Fußböden im Gebäude aufgebraachte Estrich zu schwer für die Gesamtkonstruktion ist. Kurzerhand

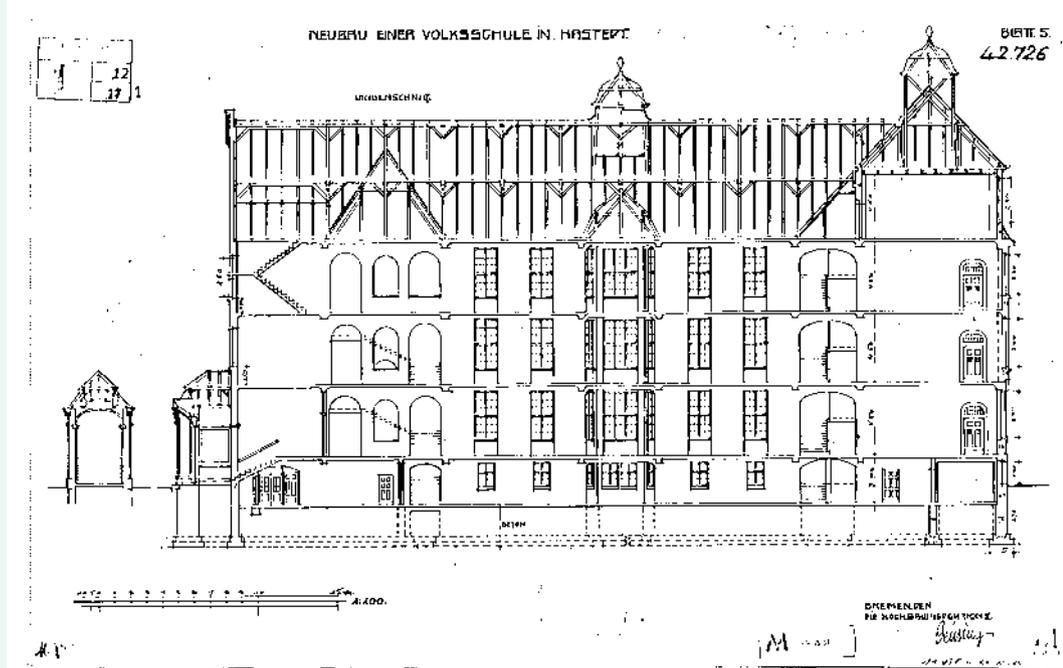


**Provisorium unter dem Dach:
Die Aufhängung der Decke
des zweiten Obergeschosses.**

Bild: Immobilien Bremen



Bilder: Immobilien Bremen



umgesetzte Konsequenz: Estrich raus, ein leichter Belag rein.

Der Unterricht fand währenddessen in einer Immobilie an der Stresemannstraße statt. Eine Interimslösung, die nach getaner Arbeit zu Pfingsten endete. Fortgesetzt wurden dagegen die Überlegungen hinsichtlich der weiteren Verwendung des nicht unter Denkmalschutz stehenden Haupthauses. In Auftrag gegebene Gutachten führten zu der Erkenntnis: Die alte Volksschule mit separater Turnhalle und das Nebengebäude aus den 1970er-Jahren sind zu marode, eine Sanierung für die Nutzung im Ganztagsbetrieb ist perspektivisch nicht sinnvoll und teurer als ein Neubau.

Ausschlaggebend dafür ist nicht allein der schlechte Zustand des gesamten Gebäudekomplexes mitsamt Turnhalle, der Schäden und statische Mängel

an Fassaden, Decken und Dächern aufweist. Auch mit Blick nach vorn verdüsterten sich die Aussichten. Neue Decken etwa wären schon aufgrund der heutigen Anforderungen in Sachen Schallschutz deutlich schwerer. Eine Dämmung des Daches würde diese Last, die über die Wände in den Boden und in das Fundament zu leiten wäre, zusätzlich erhöhen. Unter Umständen müsste dafür die Gründung verstärkt werden – wenn das überhaupt möglich ist.

Eine Totalsanierung würde außerdem wahrscheinlich bedeuten, dass nur die Außenwände des Altbaus stehen bleiben könnten. Aber ließe sich zwischen diesen Mauern eine zeitgemäße Schule errichten? Mit Raumzuschnitten, die den Ansprüchen der modernen Pädagogik und der Inklusion entsprechen, behindertengerecht, mit Freiräumen für

das Lernen, mit Aufenthaltsqualität für die Zeit zwischen oder nach dem Unterricht?

Die Antwort fiel negativ aus. Zudem hatten Berechnungen ergeben, dass ein Neubau auf dem dann völlig neu zu gestaltenden Grundstück auch aus wirtschaftlichen Gründen die eindeutig bessere Lösung darstellt. Ein Vorhaben, das bei allen Beteiligten – Bildungsbehörde, Hemelinger Beirat, Elternbeirat – auf Zustimmung stieß – und mittlerweile schon weit gediehen ist: Nach den kommenden Sommerferien könnte mit dem Abriss der Gebäude begonnen werden, die Schule zieht in Modulbauten auf dem Gelände des ehemaligen Eissportstadions am Jakobsberg um. Und der Neubau wird parallel geplant. ♦

Hartmannstift wird Wohnquartier

Immobilien Bremen schließt Kaufvertrag mit Investorengruppe ab

Tanja Fieberg,
IB-Abteilungs-
leiterin Grund-
stücksverkehr

Bild: privat



Voraussetzung für den Vertragsabschluss: Der charakteristische Altbau (Mitte) wird in das neue Ensemble integriert.

Bild: Gewoba



Vertrag besiegelt, Akte geschlossen. Auf diese Kurzformel lässt sich der Abschluss der Verhandlungen über den Verkauf des ehemaligen Hartmannstifts in Vegesack bringen. Immobilien Bremen (IB) hat die Liegenschaft im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen erfolgreich an die Bremer PROCON GRUPPE und das Unternehmen ELB Real Estate GmbH & Co. KG veräußert.

„Damit konnte ein sehr komplexes, mehrere Jahre währendes Verfahren zu einem guten Ende geführt werden“, urteilte Tanja Fieberg, IB-Abteilungsleiterin Grundstücksverkehr. Der Verkauf eröffnet angesichts der vorgesehenen Nutzung der Immobilie viele neue Chancen für die Entwicklung des Stadtteils. Zudem sei sichergestellt, dass der charakteristische Altbau auf dem rund 11.000 Quadratmeter großen Grundstück Ecke Gerhard-Rohlfis- und Schulkenstraße erhalten bleibe.

Der Unternehmer Wilhelm Hartmann hatte 1885 den Grundstein für das Vegesacker Krankenhaus gelegt, das bis 1988 als Frauenklinik des Zentralkrankenhauses Bremen-Nord genutzt wurde. Danach diente das Anwesen mit mehreren Nebengebäuden bis 2010 als

Dienstszitz des Bauamtes Bremen-Nord und im Anschluss als vorübergehende Unterkunft für Geflüchtete aus Krisenregionen. Zuletzt waren in dem Gebäude Materialien für Nordbremer Schulen eingelagert.

Die Überlegungen hinsichtlich der zukunftsweisenden Nutzung des Geländes hatten 2015 zu einer öffentlichen, mit dem Einreichen von Nutzungskonzepten verbundenen Ausschreibung geführt. Der daraufhin seitens einer Fachjury ausgewählte Gestaltungsentwurf der PROCON GRUPPE wurde in der Folge überarbeitet und 2017 unter Beteiligung von Ortsamt und Beirat Vegesack in der vorliegenden Form beschlossen.

Weitergehende Gespräche zwischen Immobilien Bremen und den Investoren über die Konkretisierung des

Projektes gerieten jedoch ins Stocken. 2019 gelang es, eine Einigung zu erzielen und im Haushalts- und Finanzausschuss der Bürgerschaft die Zustimmung für das Projekt zu erwirken. Damit war der Weg für den Abschluss des Kaufvertrags geebnet.

Die Käufer wollen das ehemalige Hartmannstift gemeinsam mit der Bremer Gewoba zu einem neuen Wohnquartier entwickeln. Geplant ist, den historischen Bau in seiner ursprünglichen Form zu erhalten und durch sechs Neubauten auf dem Gelände zu ergänzen. Insgesamt werden rund 70 Wohnungen gebaut. Vorgesehen sind zudem eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen, eine Tagespflegeeinrichtung für Senior:innen sowie eine Wohngemeinschaft für beeinträchtigte Menschen. Voraussichtlich Ende 2024 soll alles fertig sein. ♦

Immobilien Bremen in Zahlen

Stand: November 2021

Immobilien Bremen AöR

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	248	161
II. Sachanlagen	655	513
	904	674
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	5.181	4.910
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.200	19.723
	28.381	24.632
C. Rechnungsabgrenzungsposten	180	138
	29.464	25.444
PASSIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.116	3.116
II. Gewinnvortrag	3.677	3.171
III. Jahresüberschuss	703	507
	7.496	6.793
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3	7
C. Rückstellungen	7.684	7.382
D. Verbindlichkeiten	11.096	9.096
E. Rechnungsabgrenzungsposten	3.184	2.166
	29.464	25.444

Immobilien Bremen AöR

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	63.572	58.966
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	590	1.829
3. Sonstige betriebliche Erträge	94	66
	64.256	60.862
4. Materialaufwand	-12.903	-12.422
5. Personalaufwand	-44.316	-42.057
6. Abschreibungen auf das Anlagevermögen	-406	-399
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.838	-5.365
	-63.464	-60.243
Betriebsergebnis	793	619
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1	0
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-28	-79
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-60	-31
11. Ergebnis nach Steuern	706	509
12. Sonstige Steuern	-3	-3
13. Jahresüberschuss	703	507

Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.018.770	972.242
II. Finanzanlagen	400	400
	1.019.170	972.642
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	627	701
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.625	28.286
	35.251	28.988
C. Rechnungsabgrenzungsposten	187	550
	1.054.609	1.002.179
PASSIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Dotationskapital	380.357	389.228
II. Gewinnvortrag	31.595	30.897
III. Gewinn/Verlust	2.647	698
	414.599	420.823
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0
C. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	481.251	400.753
D. Sonderposten für Zuwendungen	892	13.589
E. Sonderposten für Bauunterhaltung	11.119	13.589
F. Rückstellungen	3.644	3.212
G. Verbindlichkeiten	104.868	111.183
H. Ausgleichsposten aus Darlehensförderung	37.259	50.176
I. Rechnungsabgrenzungsposten	977	1.551
	1.054.609	1.002.179

Sondervermögen Immobilien und Technik der Stadtgemeinde Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung
1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. Umsatzerlöse (Mieten, Pachten sowie Nutzungsentgelte)	114.374	105.250
2. Zuweisung Haushaltsmittel für Bauunterhaltung	262	279
3. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-74	-14
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.237	19.568
	134.798	125.084
5. Materialaufwand		
a) Miet- und Grundstücksaufwendungen	-41.699	-33.624
b) Verwendung von Haushaltsmitteln für Bauunterhaltung	-30.024	-26.931
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-90	-102
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-36.122	-35.835
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.324	-7.054
	-113.258	-103.546
Betriebsergebnis	21.540	21.537
8. Erträge aus Beteiligungen	10	1
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61	21
10. Zinszuschüsse	0	265
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.749	-4.359
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	5
13. Sonstige Steuern	-11	-9
14. Jahresüberschuss	17.850	17.462
15. Minderung des Dotationskapitals durch Abschreibungen auf die eingebrachten Sachanlagen (darunter Altbestand)	8.989	9.630
16. Minderung des Dotationskapitals durch Buchwertabgänge	297	570
17. Erhöhung des Sonderpostens für Bauunterhaltung	2.470	-748
18. Gewinnabführung Eigenkapitalverzinsung und Minderung im Rahmen der Ausgliederung	-26.959	-26.216
19. Gewinn	2.647	698

Sonstige Sondervermögen Immobilien und Technik des Landes Bremen

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
II. Sachanlagen	91.469	89.736
	91.469	89.736
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte	11	11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27	134
	38	145
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0	0
	91.507	89.881
PASSIVA	31.12.20 TEUR	31.12.19 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Dotationskapital	31.272	31.609
II. Verlustvortrag	-3.338	-2.015
III. Gewinn/Verlust	233	-1.323
	28.167	28.271
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	58.925	56.898
C. Sonderposten für Bauunterhaltung	0	0
D. Rückstellungen	45	7
E. Verbindlichkeiten	3.442	3.975
F. Rechnungsabgrenzungsposten	927	730
	91.507	89.881

Sonstige Sondervermögen Immobilien und Technik des Landes Bremen

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 TEUR	2019 TEUR
1. Umsatzerlöse (Mieten, Pachten sowie Nutzungsentgelte)	16.821	18.705
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	0	0
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.545	2.006
	19.366	20.711
4. Materialaufwand		
a) Mietaufwendungen	-10.269	-10.852
b) Aufwendungen für Bauunterhaltung	-1.979	-3.304
c) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-152	-1.462
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.263	-2.260
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-188	-325
	-14.852	-18.203
Betriebsergebnis	4.514	2.508
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1	-1
9. Ergebnis nach Steuern	4.513	2.507
10. Sonstige Steuern	0	0
11. Jahresüberschuss	4.513	2.507
12. Minderung des Dotationskapitals durch Abschreibungen auf die eingebrachten Sachanlagen (darunter Altbestand)	336	336
13. Minderung des Dotationskapitals durch Buchwertabgänge	0	0
14. Erhöhung/Minderung des Sonderpostens für Bauunterhaltung	0	453
15. Gewinnabführung Eigenkapitalverzinsung	-4.617	-4.619
16. Gewinn/Verlust	233	-1.323

Personalentwicklung

Anzahl Beschäftigte: 887



Gebäude

Anzahl Gebäude: 2.084

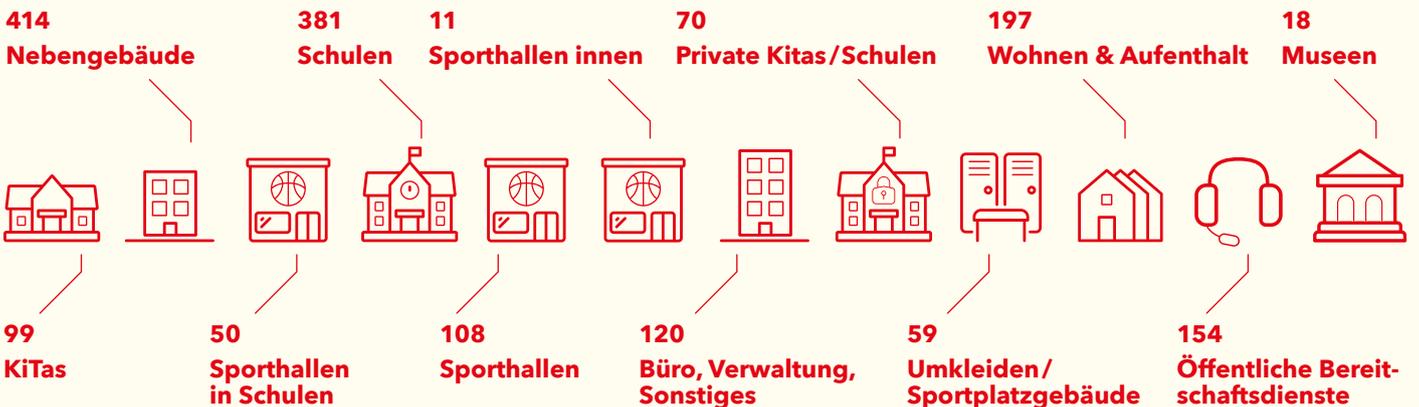
2.084
betreute Immobilien

1.681 Sondervermögen Immobilien & Technik
403 Anmietungen

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

Mietvertragsvolumen:
112 Mio. Euro p.a.
Bauvolumen derzeit:
ca. 70-100 Mio. Euro p.a. (ansteigend)

Anzahl Gebäude:



Einblicke



Bilder: Fabio Cecere

1 Des Dichters Denkmal steht auf neuem Sockel

Der Dichter bewies Weitsicht. „Alles Große kommt uns wieder, alles Schöne kehrt zurück“ schrieb Theodor Körner (1791-1813) wenige Wochen vor seinem Tod. Und nun ist das Schöne tatsächlich wieder da, nämlich die knapp lebensgroße Statue des Lyrikers („Lützows wilde Jagd“) am Körnerwall. Zwei Monate hatte die Sanierung des Denkmals gedauert, das nun auf einen neuen, massiven Sockel aus Impala-Granit gesetzt werden konnte.

Viel Fingerspitzengefühl und ein leistungsstarker Kran waren erforderlich, um die Skulptur, ein Werk des Bildhauers Johann Andreas Deneys, auf ihren gewohnten Platz zu hieven. Zuvor war die Plastik in der Werkstatt des Bronze gießers Lothar Rieke in Worpswede nach allen Regeln der Kunst aufgearbeitet worden - Rekonstruktion des Schwertes sowie der sieben Saiten der Harfe inklusive.

Möglich gemacht hatten es Fördergelder der Bundesbeauftragten für Kultur und Medien in Berlin. Das Landesamt für Denkmalpflege steuerte die restlichen Mittel bei und beauftragte Immobilien Bremen mit der Restaurierung des 1865 errichteten Denkmals. Aufgrund der Förderung war es auch möglich, den alten, wenig ansehnlichen Sockel zu ersetzen und zuvor das Fundament und den darunter entdeckten Bunker auf ihre Tragfähigkeit hin zu überprüfen.

Das Ergebnis stellte den Landesdenkmalpfleger Prof. Dr. Georg Skalecki sichtlich zufrieden: „Wir freuen uns, dass wieder ein wichtiges Stück Zeitgeschichte erhalten und saniert werden konnte. Die damalige Begeisterung der Bremer war auch vom eigenen Drang nach der Freiheit Bremens geprägt. So muss dieses Werk der Bildhauerkunst und historischer Platzgestaltung auch als Zeitdokument verstanden werden.“



Bild: Fabio Cecere

2 Gute Gespräche an Stand 55 - Immobilien Bremen bei der Jobmesse

Immobilien Bremen wird als attraktiver regionaler Arbeitgeber wahrgenommen. Diese Erkenntnis bestätigte sich bei der diesjährigen Jobmesse, die nach 2019 und 2020 wieder in der Messe Bremen stattgefunden hat. Am Stand 55 in Halle 6 kamen dabei sechs IB-Mitarbeiter:innen aus den Bereichen Projektsteuerung, Bestandsmanagement, Personal, Unternehmenskommunikation und dem Einkaufs- und Vergabezentrum mit zahlreichen Besucher:innen zusammen.

Gefragt waren Informationen über Aufgaben und Arbeitsbereiche des Hauses, das erneut eine Reihe von Stellenausschreibungen aus mehreren Abteilungen präsentieren konnte. Dabei handelte es sich unter anderem um freie Positionen für Bauzeichner:innen, Architekt:innen oder Sachbearbeiter:innen sowie eine Teamleitung, die ganz offensichtlich reges Interesse auslösen konnten. Davon zeugt die Zahl der intensiven, manchmal sogar schon recht konkreten Gespräche.

Unter dem Strich erwies sich die Beteiligung an der Jobmesse, die unter Einhaltung der 3G-Regel sowie mit Hygienekonzept und Maskenpflicht veranstaltet wurde, als Erfolg. Immobilien Bremen wird angesichts der guten Erfahrungen auch im nächsten Jahr dabei sein.

Einblicke

3 Kinder, kehrt bald wieder - Sorgen im Reinigungsdienst

Neue Besen kehren bekanntlich gut. Andere aber auch. Man muss sie nur in die Hand nehmen und loslegen. Etwa in den Bremer Schulen, wo für Schüler:innen die Regel gilt: Räume und Flure nach dem Unterricht gut staubbündelnd kehren, damit die Bodenbeläge im Anschluss feucht beziehungsweise nass gesäubert werden können.

Genau hier aber liegt das Problem. Denn der Reinigungsdienst von Immobilien Bremen, der diese Arbeit mit Wischmopp und Feudel erledigt, findet häufig Klassenzimmer vor, in denen der Besen verschmählt in der Ecke steht. Dabei gehört das Kehren zu den Vorleistungen, die eiteus der Nutzer, sprich: der Schulen, zu erbringen sind, bevor sich die Profis mit Eimer und Putztuch ans Werk machen können.

So jedenfalls sieht es die Vereinbarung zwischen dem zuständigen Finanzressort und Immobilien Bremen vor. In dieser Leistungsbeschreibung ist das Beseitigen von losem Schmutz nicht als Aufgabe des Reinigungsdienstes definiert. Und daraus ergibt sich ein Dilemma: Ist dieser Dreck nicht weg, können die feucht zu wischenden Böden beim besten Willen nicht sauber werden.

Die IB-Reinigungsteams greifen in der Folge zwangsläufig selbst zum Besen, um den Boden für ihre Arbeit zu bereiten. Das wiederum



Bild: Robert Stümpke

kostet Zeit, die am Ende fehlt, um das vorgesehene Pensum zu erledigen. Ein Umstand, dem eine Arbeitsgruppe unter Leitung des Senators für Finanzen jetzt beikommen will. Es gilt, die Leistungsbeschreibung und den Leistungsrichtwert des Reinigungsdienstes zu modifizieren und die Kooperationsleistung der Schulen sicherzustellen. Die Suche nach einer sauberen Lösung hat somit begonnen, erste Ergebnisse zeichnen sich bereits ab.

Abgeschlossen ist dagegen eine Vereinbarung über den Arbeitslohn neu eingestellter Mitarbeiter:innen im Reinigungsdienst. Sie werden seit dem 1. Juli dieses Jahres in die Entgeltgruppe 2 eingestuft. Damit konnte eine anderslautende Regelung aus dem Jahr 2011 überwunden und der Grundsatz ‚gleiche Arbeit, gleicher Lohn‘ für alle Reinigungskräfte bei Immobilien Bremen umgesetzt werden.

Unterm Strich

Ein deutliches Plus steht bei der IB-Abteilung Grundstücksverkehr hinter dem Jahr 2020. Summa summarum wurden 244 Verträge sowie sonstige rechtliche Vereinbarungen im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen abgeschlossen, 95 mehr als im Jahr zuvor. Der Vertragswert der An- und Kaufverträge lag bei 15,6 Millionen Euro (Vorjahr: 9,9 Millionen Euro).

Die Ankäufe (einschließlich der gesetzlichen Vorkaufsrechte) erreichten ein Vertragsvolumen in Höhe von 6,2 Millionen Euro (Vorjahr: 1,8 Millionen Euro). Die Verkäufe machten 9,4 Millionen Euro (Vorjahr: 8,1 Millionen Euro) aus. Zusätzlich verwaltet die Immobilien Bremen 403 Anmietverträge (Vorjahr: 382) für die öffentliche Hand.

Impressum

Herausgeber: Immobilien Bremen AöR,
Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen

Konzeption, Redaktion:
Peter Schulz, Fabio Cecere

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

Gestaltung: oblik identity design

Lektorat: Textgärtnerei®

Druck: Girzig & Gottschalk

Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier