

WERK 01 — 21 SCHAU

Punktlandung in der Bürgerschaft Großprojekt Sanierung / **Seite 16**

Von Masken, Fenstern und hohem Engagement Herausforderungen in der Pandemie / **Seite 04**

Klimaschutz-Zielmarke bis 2050: minus 80 Prozent Sanierungsfahrplan / **Seite 10**



Liebe Leserinnen und Leser,



Bild: Martin Rospek

dies ist die erste Ausgabe unseres neuen Magazins **werkschau**, das von nun an halbjährlich erscheinen wird. Hiermit möchten wir über umgesetzte, im Prozess befindliche und geplante Projekte und Bauvorhaben sowie über die vielfältige Arbeit unserer Mitarbeiter:innen im Leistungsspektrum von Immobilien Bremen berichten.

Unsere Arbeit gestaltet sich seit nunmehr über einem Jahr anders als bisher. Homeoffice, Kohortenregelungen und Hygienemaßnahmen begleiten unseren privaten und beruflichen Alltag. Dank des unermüdlichen und umsichtigen Einsatzes in allen Abteilungen der IB ist es uns dennoch gelungen, stets handlungsfähig zu bleiben und unser Leistungsvolumen partiell sogar noch zu erhöhen.

Unser besonderer Dank gilt daher allen unseren Mitarbeiter:innen, insbesondere auch den Hausmeister:innen und Reinigungskräften, die mit ihrem erhöhten Arbeitsaufwand Hygienemaßnahmen umgesetzt und so zur Sicherheit in ganz Bremen beigetragen haben. Auf den Seiten 4 bis 9 ist beispielhaft aufgeführt, welche Aufgaben dabei zu bewältigen waren.

Gemeinsam werden wir auch noch die nächsten und hoffentlich vorerst letzten Schritte meistern – zurück zu einer Normalität, die wir alle gewohnt sind. Wir haben bewiesen: Mit Veränderungen können wir gut umgehen, Herausforderungen nehmen wir an und gemeinsam erreichen wir unsere Ziele. Dies ist in der ganzen Stadt sichtbar. Etwa im Haus der Bürgerschaft, das unter der Leitung von Immobilien Bremen mit viel Fingerspitzengefühl und großer Liebe zum Detail saniert worden ist, wobei der Zeit- und Kostenplan exakt eingehalten wurde (ab Seite 16).

Auf dem Weg zum Eigenbetrieb ab 2022 möchten wir Sie nun herzlich einladen, uns in der werkschau über die Schulter zu schauen.

Viel Spaß bei der Lektüre,

Susanne Kirchmann und Arndt Brücker

Geschäftsführung Immobilien Bremen



Bild: Silke Schmidt

16

**Maßarbeit:
Die Sanierung im Haus
der Bürgerschaft**
Hürden, Tücken und so
manche Überraschung

Inhalt

- 04** **Von Masken, Fenstern
und hohem Engagement**
Pandemie stellt IB-Abteilungen vor
immer neue Herausforderungen
- 10** **Klimaschutz-Zielmarke
bis 2050: minus 80 Prozent**
Wie Immobilien Bremen am
Sanierungsfahrplan arbeitet
- 24** **Töpfe gucken
ausdrücklich erlaubt**
Schulbauprojekt Hermannsburg
- 26** **Tempo ist Trumpf**
Bauprojekte Kinder- und
Familienzentren
- 28** **Der lange Weg zum
Dedesdorfer Platz**
Wie Walle zu einem neuen
Freizeittreff kam
- 30** **Einblicke**
- 32** **Ausblicke**
+ Impressum

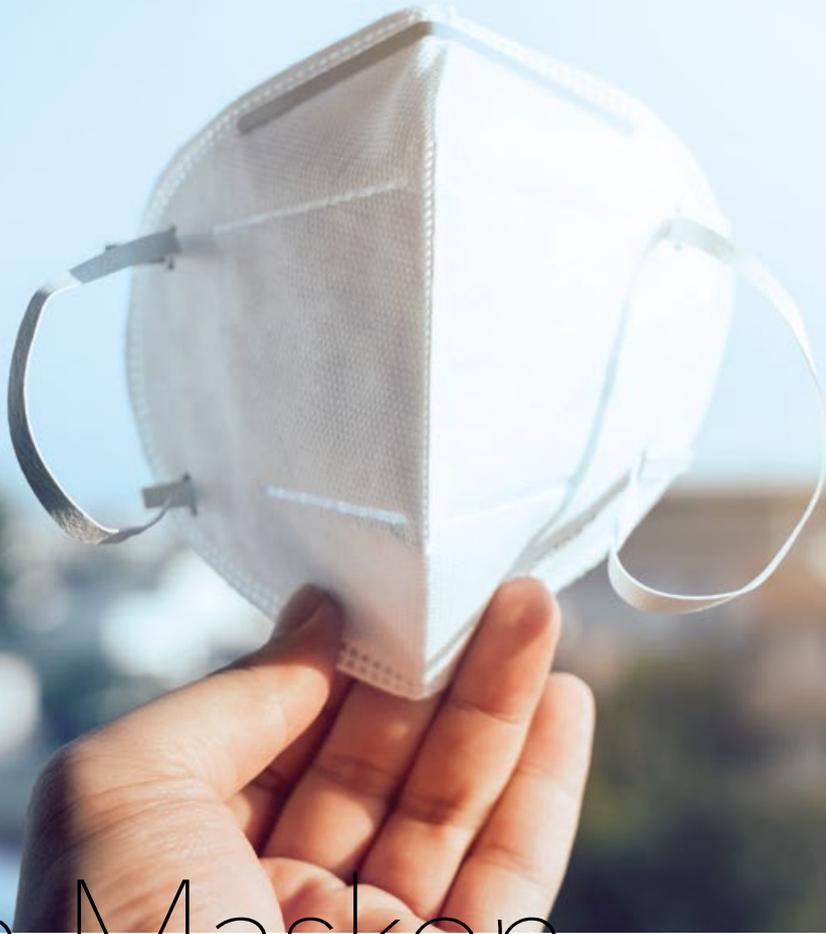
10



Bilder: Adobe Stock

04





Von Masken, Fenstern und hohem Engagement

Immobilien Bremen und die Pandemie

Am 27. Januar 2020 wird in München der erste Corona-Fall in Deutschland registriert. 1. März 2020: Das Robert Koch-Institut bestätigt die erste Erkrankung in Bremen. Damit begann eine schwierige Zeit, die noch lange nicht überwunden ist. Auch bei Immobilien Bremen, wo die Arbeit geprägt wurde durch wöchentlich wech-

selnde Herausforderungen und immer neue Richtlinien. Lockdown, Lockdown light, verschärfte Maßnahmen auf allen Ebenen und in allen Bereichen des Unternehmens erforderten Umdenken und gezieltes Handeln – in allen Abteilungen, als Reinigungskraft, als Hausmeister:in vor Ort. Dank konsequenter Sicherheits- und Hygienemaßnahmen, über Kohortensysteme und Homeoffice-Lösungen ist es bislang gelungen, das Unternehmen stets in vollem Umfang einsatzbereit zu halten und ein größeres Infektionsgeschehen zu verhindern.



Lüftung, WLAN, Mietverträge: Hochbetrieb im Bestandsmanagement

Abstand halten, Hygienestandards beachten, Masken tragen. Und natürlich immer wieder stoßlüften. Im eigenen Haushalt ebenso wie in den öffentlichen Einrichtungen, Schulen oder Kitas, die zum Bestand von Immobilien Bremen gehören. Um diese Gebäude an die veränderte Situation anzupassen, waren und sind zahlreiche Maßnahmen erforderlich. Die Folge: Hochbetrieb in der Abteilung Bestandsmanagement!

Schon im Sommer 2020 wurde damit begonnen, die Voraussetzungen für effektives Lüften in den 142 Schulen und knapp 70 Kindergärten zu schaffen, zu denen Hunderte von Gebäuden mit zigtausend Räumen gehören. Angesichts dieser Zahlen schwante Abteilungsleiterin Uta Kummer sofort, dass eine gewaltige Aufgabe bevorstand. „Da kommt so einiges zusammen“, urteilte sie beim Blick auf Zehntausende Fenster und über 600 Lüftungsanlagen, die neben der normalen Bau- und Betriebstätigkeit zu überprüfen waren.

Und das übernahmen im ersten Schritt die Hausmeister:innen, die in jedem Gebäude treppauf, treppab von Fenster zu Fenster liefen, um deren Funktionsfähigkeit zu testen. Und die zudem nachsahen, ob sich entsprechend den Vorgaben der Bildungsbehörde tatsächlich pro Raum möglichst zwei Fenster öffnen lassen. Kleinere Mängel wie klemmende Riegel wurden sofort behoben, andere lösten größere Einsätze aus, wie das Beispiel eines Hausmeisters zeigt, der allein 176 Fenstergriffe neu angebracht hat.

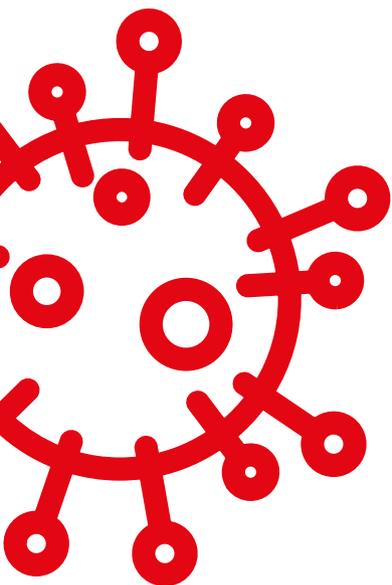


**Uta Kummer, Abteilungsleiterin
IB-Bestandsmanagement**

Bild: Nicola Ueberdiek

Wo es baulich etwas komplizierter wurde, entwickelten die Architekt:innen und Ingenieur:innen des Bestandsmanagements gemeinsam mit den Rahmenvertragsfirmen praktikable und schnelle Lösungen, während Techniker:innen aus dem IB-Fachbereich Energie zum Teil per Hand vor Ort die Lüftungsanlagen umstellten. Eine Maßnahme, um mittels längerer Laufzeiten die zusätzliche Frischluftzufuhr in diesen Gebäuden zu gewährleisten. Andernorts gehen die Arbeiten noch weiter. So werden derzeit allein ca. 1,5 Millionen Euro investiert, um die Lüftungsmöglichkeiten in Kitas mit alten, fest stehenden Stahlfenstern zu verbessern.

Hochbetrieb herrschte auch im kaufmännischen Bestandsmanagement von Immobilien Bremen, wo eine Vielzahl von Anfragen zu beantworten und Problemen zu bewältigen war. Zahlreiche Mieter:innen suchten Rat zum Thema Hygiene und Lüftung, andere offenbarten angesichts fehlender Einkünfte ihre finanziellen Sorgen. Um ihnen, soweit rechtlich irgendwie möglich, entgegenzukommen, wurde teilweise die Stundung von Mietzahlungen vereinbart. >



**Funktionieren die Griffe?
Die IB-Hausmeister:innen überprüften alle Fenster in Schulen und Kitas, damit dort regelmäßig gelüftet werden kann.**

Bild: Adobe Stock





Schnelles Internet - Grundvoraussetzung für das Lernen mit Tablets. IB sorgt für die Optimierung der WLAN-Infrastruktur...

Bild: Adobe Stock

Ebenfalls im Blickfeld: Der Auf- oder Ausbau der WLAN-Infrastruktur in den zahlreichen alten Schulgebäuden. Denn die Bildungsbehörde hatte – bundesweit beachtet – für alle Schüler:innen und Lehrkräfte Tablets angeschafft, für deren Nutzung die technischen Voraussetzungen geschaffen werden mussten. Daran beteiligt: Nachrichtentechniker:innen und Elektro-Experten:innen aus dem Bestandsmanagement. Sie schrieben Rahmenverträge aus, mit deren Hilfe Fachleute aus der Bildungsbehörde kleinere Bauarbeiten zur nötigen Verstärkung des Datennetzes in Eigenregie beauftragen können. Ergänzend dazu steuerte das IB-Mietmanagement eine entsprechende Anlage zu den Mietverträgen der Bestandsgebäude bei.

Masken, Mull & mehr: Das Einkaufs- und Vergabezentrum im Dauereinsatz

„Immobilien wer?“ Derart verwundert reagierten etliche Lieferanten von Schutzmasken, Impfbestecken oder Luftreinigungsgeräten, als sie die ersten Anrufe aus dem Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) von Immobilien Bremen erhielten. „Sie konnten uns einfach nicht einordnen“, erinnert sich Abteilungsleiter Franz-Christian Falck. „Bis verstanden wurde, wer wir sind, was wir wollen und welche Prozesse damit

verbunden sind, dauerte es so seine Zeit.“ Kein Wunder, war doch die Einrichtung vor Corona in der Gesundheitsbranche kaum in Erscheinung getreten.

Aber das sollte sich schlagartig ändern. Denn dem Einkaufs- und Vergabezentrum fiel im Verlauf der Pandemie landesweit eine unerwartete, ganz besondere Rolle zu. Und das stellte seine Mitarbeiter:innen vor immer neue Herausforderungen, auf die sie nicht im Geringsten vorbereitet waren. Obendrein galt es, augenblicklich zu handeln und die dringend benötigten Produkte nahezu im Handumdrehen zu organisieren. Denn höchste Eile war geboten.

Gefragt waren zunächst Desinfektionsmittel, Masken, Hygieneschutzaufsteller oder Bodenaufkleber für die Dienststellen der bremischen Verwaltung. Um den Überblick zu behalten, wurden die Bestellwege zentralisiert; das Team Strategischer Einkauf/Rahmenverträge übernahm eine völlig neue Aufgabe und entwickelte sich zur zentralen Bestelleinheit für die Ressorts und bald auch für die Seestadt Bremerhaven. Eine ständige Herausforderung, die in permanenter Abstimmung mit dem Krisenstab, dem Gesundheits- und dem Finanzressort sowie der Senatskanzlei und zeitweiligen Akteuren wie der Apothekerkammer Bremen bewältigt wurde.

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Aufbau einer Pandemie-Reserve für die Verwaltung. Hier mussten Konzepte entwickelt und zur Umsetzung gebracht werden. Dann, nach einer kurzen Verschnaufpause im Sommer, die zweite Corona-Welle. Und der Marathon für das EVZ ging weiter. Innerhalb kürzester Zeit wurden 1,7 Millionen FFP2-Masken für die Bevölkerung sowie für die Polizei, Schulen und andere Dienststellen beschafft. Es folgten mobile Luftreinigungsgeräte, etwa für die Schulen, später die Corona-Schnelltests.

... damit Schüler:innen und Lehrer:innen bestmöglich mit den angeschafften Geräten arbeiten können.

Bild: Adobe Stock





Das EVZ im Dauereinsatz: Es galt, Desinfektionsmittel, Corona-Schnelltests und FFP2-Masken gros zu beschaffen.

Bilder: Adobe Stock



FFP2-Masken: Rasch beschafft, zügig verteilt

Am 2. Februar 2021 beschloss der Senat, allen Bremer:innen ab 16 Jahren jeweils fünf FFP2-Masken gratis zur Verfügung zu stellen. Um die Beschaffung kümmerte sich das EVZ von Immobilien Bremen, das bereits an der Realisierung der ersten Aktion dieser Art beteiligt gewesen war: Im November und Dezember 2020 waren 1,7 Millionen FFP2-Masken bei Lieferanten geordert und über die Apotheken verteilt worden. Verwendet wurden aufgrund des engen Zeitfensters von nur rund zwei Wochen zunächst die Bestände des Gesundheitsressorts. Das EVZ füllte das Lager im Anschluss wieder auf. >

Im Dezember dann die nächste ‚Baustelle‘: Aufbau und Ausstattung des Impfzentrums in den Messehallen auf der Bürgerweide und später in der ehemaligen ‚Strandlust‘ in Vegesack. Wieder ging das EVZ auf Einkaufstour, bestellte Abwurfbehälter für Kanülen und Spritzen, Liegen und Hocker, Etikettendrucker und Monitore, Mullverbände und Pflaster.

Vorläufiges Corona-Fazit im Einkaufs- und Vergabezentrum: Innerhalb weniger Monate gelang es, eine gut funktionierende Beschaffungsstruktur für Artikel der ‚hygienischen Infrastruktur‘ aufzubauen. Damit ist gesichert, dass diese Produkte auch künftig kurzfristig in großen Mengen und zu guten Konditionen abgerufen werden können. Für Nachschub ist also gesorgt. Und für den Fall einer neuen Pandemie wird das EVZ eine ständige Reserve von Artikeln wie Mund-Nasen-Schutz und Desinfektionsmitteln vorhalten.



Nicht nur Häuser waren zu meistern - Augen, Ohren und Hände vor Ort in den Objekten

Homeoffice oder Kohortenregelungen – das gibt es für die Hausmeister:innen in den Bremer Schulen und Verwaltungsgebäuden nicht. Systembedingt sind sie jeden Tag die Ersten in den Gebäuden, die sie erst verlassen, wenn der Unterricht oder der Dienstbetrieb vorbei sind.

„Das Leistungsbild der Hausmeister:innen in Corona-Zeiten hat sich, wie bei vielen Arbeitsplätzen, verändert“, weiß Bettina Ewert, Abteilungsleiterin der Hausmeisterdienste bei IB. „Stand bisher die Verantwortung für das Gebäude und die technischen Anlagen im Vordergrund, so ist jetzt die Unterstützung der Schulleitungen bei der Umsetzung der Hygienevorschriften in den Fokus gerückt.“

Gemeinsam mit den Schul- und Dienststellenleitungen wurden Hygienekonzepte erarbeitet und wurde dafür gesorgt, dass diese auch umgesetzt werden können. Hier haben die Kolleg:innen zu innovativen Lösungen beigetragen. Sei es die Markierung von Flächen auf dem Schulhof für die einzelnen Gruppen, die Schaffung und Markierung von ‚Einbahnstraßenregelungen‘ oder der Aufbau von ‚Teststationen‘ für die Corona-Tests. Immer wieder galt es auch, Unterrichtsräume für die individuellen Bedarfe herzurichten. Gemeinsam mit dem pädagogischen Personal achten die Hausmeister:innen auch darauf, dass die Schüler:innen die Maskenpflicht einhalten.

Masken im Stadtbild, Masken in öffentlichen Gebäuden und natürlich auch in Schulen. Die Hausmeister:innen achten darauf, dass die Maskenpflicht eingehalten wird.

Bild: Adobe Stock



**Bettina Ewert,
Abteilungs-
leiterin der IB-
Hausmeister-
dienste**

Bild: Fabio Cecere



» Als größte Herausforderung sehe ich in dieser Pandemie, die Normalität beizubehalten, wo kaum jemand sich im Wald der Regelungen auskennt. Wichtig ist, einfach da zu sein, mit gutem Beispiel, Ruhe und Besonnenheit voranzugehen und für die Kinder, aber auch die Erwachsenen, immer ansprechbar zu sein. Da ich meistens der Erste bin, den die Kinder in der Schule sehen, ist es wichtig, ganz selbstverständlich Maske zu tragen und Abstand zu halten – und dieses nicht als etwas ganz Besonderes darzustellen. Nur so folgen die Kinder unserem Beispiel. «

Jürgen Waßermann, IB-Hausmeister in der Schule an der Andernacher Straße

Bild: Jürgen Waßermann



Die regelmäßige Überprüfung, ob die Fenster in den Unterrichtsräumen für das erforderliche Lüften gängig sind, muss ebenso geleistet werden wie die Verteilung, Aufstellung und Wartung der Luftreinigungsgeräte, die in hoher Zahl neu beschafft wurden. Vielfach dienen die Hausmeister:innen zudem als Multiplikatoren für Informationen, sie unterstützen bei der Durchführung von Selbsttests oder informieren über Hygienemaßnahmen. Die Hausmeister:innen müssen bei ihren Tätigkeiten nicht nur selbst die Hygienevorschriften genau einhalten, sie sind auch verantwortlich dafür, dass Fremddienstleister:innen ohne nachgewiesenen Negativtest keinen Zutritt ins Gebäude erhalten. Notfalls stellen sie Testkits zur Verfügung, damit zum Beispiel Handwerker:innen den Test vor ihren Augen durchführen können.

Terminplanung hat im Hausmeisterbereich eine neue Anforderung bekommen. Musste vor Corona lediglich auf die Aufrechterhaltung des Unterrichts geachtet werden, so ist jetzt zu berücksichtigen, dass Arbeiten nur in nutzungsarmen oder -freien Zeiten erledigt werden können.

Dies führt in vielen Fällen dazu, dass Arbeitszeiten flexibler gestaltet werden müssen und auch Dienst zu sonst arbeitsfreien Zeiten geleistet wird. Das alles ist mit höheren körperlichen Belastungen verbunden, muss doch auch bei physisch schweren Arbeiten immer die Maskenpflicht eingehalten werden. Hinzu kommt eine erhöhte psychische Belastung, denn die Hausmeister:innen sind täglich vor Ort und somit einer Vielzahl von Kontakten ausgesetzt. ◀

» Hygiene ist das A und O «

Die bekannte AHA+L-Regel ist das eine, die professionelle Reinigung das andere, um ein hohes Maß an Sicherheit in der Pandemie zu gewährleisten. Für die IB-Abteilung Gebäudeservice arbeiten über 300 Reinigungskräfte in ganz Bremen. Sie sind einer hohen Belastung vor Ort ausgesetzt – können sie doch, ebenso wie die Hausmeister:innen, nicht im Homeoffice arbeiten. Im Bereich der Reinigungskräfte zeigt sich besonders die Systemrelevanz. Denn: Hygiene ist das A und O in der Pandemie.

Klaus Brützel, Leiter der IB-Abteilung Gebäudeservice, hebt das sehr gute Zusammenspiel der Einsatzkräfte von Eigen- und Fremdreinigung hervor. Überhaupt – die große Flexibilität und das vorbildliche kurzfristige Handeln der Beschäftigten im Reinigungsdienst, der Objektleitungen von IB sowie des Arbeits- und Gesundheitsschutzes garantierten zuverlässig die zusätzliche Hygiene für Bürger:innen, Schüler:innen und Lehrer:innen – kurz: für ganz Bremen. Bei 60 Risikopersonen wurde die Arbeitszeit entzerrt, um die Gefahren zu reduzieren. Der Dienstbetrieb wurde durch teilweises Verlegen der Arbeitszeiten aufrechterhalten, um auch außerhalb des täglichen Normalbetriebes arbeiten zu können.

Klaus Brützel über den Einsatz für Hygiene und Sicherheit

Werkschau Welche Maßnahmen mussten ergriffen werden und wie wurden Ihre Mitarbeiter:innen darauf vorbereitet?

Klaus Brützel Abstände einzuhalten und Masken zu tragen war nicht immer einfach, weil sich stellenweise Reviere überschneiden. Hier wurden kurzfristig Reviere verändert beziehungsweise Arbeitszeiten angepasst. Ein großes Lob geht auch hier an die Objektleitungen und Reinigungskräfte, da auch bei kurzfristigen Veränderungen und Schutzmaßnahmen schnell agiert werden musste. Ihnen allen gilt für ihren unermüdlichen Einsatz trotz Corona-Risiken unser besonderer Dank! Auch Sonderleistungen und Zusatzarbeiten wurden rasch umgesetzt, was dazu beigetragen hat, dass ein ‚normaler‘ Betrieb überhaupt möglich gewesen ist.

Was bedeuteten die wochenlangen Schul- bzw. Kita-Schließungen für die Arbeit in den Gebäuden?

Die Grundreinigung war stets gewährleistet, jedoch wurden in Zeiten der Schließungen auch andere Bereiche gereinigt, die sonst ein eher geringeres Intervall haben. Zum Beispiel das Reinigen schlecht zugänglicher Ecken und Kanten oder kompletter Fliesenbereiche sowie das Polieren oder Neubeschichten von Böden oder das Entfernen von Kalkablagerungen in sensiblen Bereichen.



Klaus Brützel,
Abteilungsleiter
der IB-Abteilung
Gebäudeservice

Bild: Fabio Cecere

Zielmarke: minus **80** Prozent

**Wie Immobilien Bremen
zum Klimaschutz beiträgt**



Photovoltaik-Anlagen auf öffentlichen Gebäuden - ein guter Beitrag zum Klimaschutz.

Bilder: Adobe Stock

Kohlendioxid-Emissionen reduzieren, Energiespar-Potenziale erschließen – Immobilien Bremen arbeitet daran, einen Sanierungsfahrplan für die städtischen Liegenschaften zu entwickeln. Erklärtes Ziel: die massive Reduzierung des Primärenergieverbrauchs bis 2050 um 80 Prozent. Im Klimaschutzmanagement laufen die Fäden zusammen.

Dauerlauf in Sachen Klimaschutz - energetische Sanierung im Bestand

„Wir werden alle wirtschaftlich rentablen, energetischen Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden umsetzen.“ So steht es im Koalitions-

vertrag des Senats vom 13. August 2019 auf Seite 23. Damit wird eine Entwicklung fortgesetzt, die der Senat 2009 mit der Richtlinie über energetische Anforderungen für die Sanierung öffentlicher Gebäude eingeleitet hatte. Als Ziel wurde dabei das Erreichen des Niedrigenergiestandards gesteckt – bis heute ein höherer energetischer Standard als gesetzlich vorgeschrieben.

Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude – eine Aufgabe, die Immobilien Bremen seit vielen Jahren vertraut ist. Schließlich nimmt die Gesellschaft als Vertreterin der öffentlichen Hand beim wichtigen Thema Klimaschutz seit 2009 sowohl bei den Bestandsgebäuden als auch den Neubauten im Passivhausstandard eine Vorbildfunktion wahr. Für die entsprechende Koordination im Hause ist die Abteilung Strategie und Steuerung zuständig, die nicht nur die jährlich aufgelegten Bauprogramme im Blick hat, sondern auch für die Initiierung und Entwicklung von Einzelprojekten zuständig ist.



44 MW

bisher installierter Photovoltaikleistung lassen Bremen und Bremerhaven im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland gut dastehen.



Dazu zählen explizit Maßnahmen der Bauunterhaltung und Instandsetzung von Gebäuden, die zum Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) gehören. Dafür stehen jährlich ca. 20 Millionen Euro zur Verfügung, etwa 25 bis 30 Millionen Euro sind es für Neu-, Umbau-, Erweiterungs- oder Sanierungsmaßnahmen. Ein Volumen, das angesichts des bekannten Sanierungsstaus an öffentlichen Gebäuden bei Weitem nicht ausreicht.

Zu den mit den vorhandenen Mitteln möglichen Maßnahmen gehörte 2020 die Sanierung der Sporthalle der Grundschule (GS) Düsseldorf Straße in Blockdiek, die nach einer Bauzeit von 17 Monaten erfolgreich abgeschlossen werden konnte. Ein 1967 errichtetes Gebäude, dessen Energiebilanz bis dato ziemlich verheerend ausgefallen war: Einfach verglaste Fenster, eine schlicht verputzte Fassade, dazu marode Rohrleitungen und eine veraltete Heizungsanlage – hier gab es reichlich zu tun. Folgerichtig wurde die Halle mitsamt den Nebenräumen zunächst auf Rohbau-Niveau zurückgeführt und danach vollständig erneuert.

Ein ordentliches Stück Arbeit, erledigt mit einem finanziellen Aufwand von insgesamt rund 2,3 Millionen Euro in mehreren Abschnitten. Gestartet wurde mit dem Abbruch der kompletten Fassadenverkleidung einschließlich der Fenster und des gesamten Dachaufbaus. So vorbereitet konnte das Dach mitsamt den Oberlichtern neu aufgebaut und energetisch gedämmt werden. Die Fassade erhielt gemäß der aktuellen Energiebedarfsberechnung ein hinterlüftetes Dämmpaket aus Mineralwolle mit vorgehängten HPL(High Pressure Laminate)-Platten, um den energetisch höchsten Wirkungsgrad zu erreichen.

Hochgedämmt sind auch die neuen Holz-/Alufenster, die eine natürliche Belüftung der Halle ermöglichen. Sie öffnen sich je nach CO₂-

Konzentration im Gebäude automatisch und sorgen so für frische Luft. Die programmierten Auslösewerte entsprechen im Einklang mit den Corona-Schutzmaßnahmen den Empfehlungen für die Lüftung von Klassenräumen.

Maßnahmen zur besseren Gebäudedämmung wurden auch im Inneren der Halle umgesetzt, etwa durch die Verlegung eines neuen Schwingbodens. Dazu gab's neue Bodenbeläge und Fliesen, frisch gestrichene Wände und ansprechend ausgestattete Sanitärräume. Ausgetauscht wurden auch die gesamte Haustechnik einschließlich aller Leitungen für Wasser und Elektrik sowie die Heizungs- und Beleuchtungsanlage.

Unterm Strich stehen neben der Freude der Schul- und Vereinssportler:innen über eine perfekte Halle eine deutlich verbesserte Energiebilanz und erhebliche Einsparungen für Heizung, Strom und Wasser.

Photovoltaik mit Potenzial - mehr Anlagen auf öffentlichen Gebäuden

Fassadendämmung verbessern, Heizung optimieren, Beleuchtung auf LED umstellen – es gibt viele Möglichkeiten, um zum Klimaschutz beizutragen. Im eigenen Haushalt ebenso wie in öffentlichen Gebäuden. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern gehört dazu. >



Bieten hohes Energieeinsparpotenzial: das Kippenberg-Gymnasium und das Hermann-Böse-Gymnasium.

Bilder: Martin Rospek



8

» Bremen und Bremerhaven stehen mit derzeit zusammen rund 44 MW installierter Photovoltaikleistung im Vergleich zu anderen Großstädten in Deutschland gut da. Das Potential ist jedoch um ein Vielfaches größer: Laut Solardachkataster ist allein auf den Dachflächen in Bremen und Bremerhaven eine theoretische Spitzenleistung von 1.550 MW und eine jährliche Stromerzeugung von 1.410 GWh möglich. Das entspricht gut 40 Prozent des derzeitigen Stromverbrauchs im Land Bremen (ohne Stahlindustrie) – auch wenn das tatsächlich realisierbare Potenzial geringer ist, weil Dachanlagen in vielen Fällen Statik oder Wirtschaftlichkeit entgegenstehen. «

Aus dem Antrag „Bremen und Bremerhaven zu Solar Cities machen!“ der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und SPD in der Bürgerschaft vom 4. Juni 2020

Solaranlagen auf öffentlichen Gebäuden – für Immobilien Bremen keine unbekannte Größe. Denn seit 2003 werden Dächer einzelner öffentlicher Gebäude in Zusammenarbeit mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) in Bremen auch daraufhin überprüft, ob sie sich für PV-Anlagen eignen. Die Kriterien dafür sind möglichst große, unverschattete Flächen, ein guter Zustand des Dachs ohne absehbaren Sanierungsbedarf und ausreichende statische Reserven, die in jedem Einzelfall eingehend berechnet werden.

Private Investoren haben so bereits 31 PV-Anlagen auf Liegenschaften installiert, die zum SVIT-Bestand zählen. Sie erzeugen bei einer Gesamtleistung von ca. 2.000 kWp (kWpeak, installierte Spitzenleistung) ca. 1,7 Millionen kWh Strom im Jahr, was dem Verbrauch von etwa 700 Zweipersonenhaushalten entspricht. Damit nicht genug: Auch auf der Universität, den Messehallen, dem Großmarkt oder dem Weser-Stadion sind Solaranlagen installiert, die zusammen ca. 5.500 kWp liefern und ca. 4,6 Millionen kWh Strom im Jahr erzeugen – genug für fast 2.000 Haushalte.

Veränderungen in der gesetzlichen Grundlage und vor allem der Vergütung führten aber dazu, dass immer weniger PV-Anlagen auf Gebäuden des SVIT errichtet wurden. Auch deshalb wurde in den neuen Baustandards, die im Mai 2020 in Kraft getreten sind, eine PV-Pflicht zur Eigenstromversorgung verankert. Auf Gebäuden, die seitdem geplant

werden, entstehen also regelmäßig PV-Anlagen. Auch bei Planungen, die schon eine Weile laufen, werden – wenn zeitlich noch möglich – PV-Anlagen nachgesteuert.

Im Juni 2020 hat die Bremische Bürgerschaft den Antrag „Bremen und Bremerhaven zu Solar Cities machen!“ der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen, Die Linke und SPD beschlossen. Ziel: Die Sonnenenergie künftig stärker zu nutzen. So rückten zwei weitere Bereiche in den Fokus:

a) Bei Sanierungen von Bestandsgebäuden wird geprüft, ob Dächer hinsichtlich der Statik oder der möglichen Integration ins Bestandsgebäude geeignet sind.

b) Dächer, deren Zustand noch eine Restnutzungsdauer von mindestens 20 Jahren bis zur erforderlichen Sanierung erwarten lässt.

Es traf sich gut, dass Immobilien Bremen zum genannten Zeitpunkt mit den eingeleiteten Untersuchungen zu PV-Anlagen in den Klimaschutzteilkonzepten fast fertig war. Rund 700 Gebäude wurden mithilfe von solarkataster-bremen.de auf ihre Eignung für PV-Anlagen hin überprüft, insbesondere große, unverschattete Flächen wurden betrachtet und auf die Produktionsmöglichkeit von

> 2°C

Die drei Senatsparteien bekennen sich zum Ziel des Klimaschutzabkommens von Paris, die Erderwärmung auf deutlich unter 2°C zu begrenzen.

0%

der 700 überprüften öffentlichen Gebäude weisen Dächer mit theoretischem PV-Potenzial auf.



Wärmedämmung und Umstellung auf LED-Beleuchtung: sinnvolle Beiträge für mehr Klimaschutz.

Bilder: Adobe Stock

Eigenstrom untersucht. Danach weisen ca. 80 Prozent der Dächer hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Verschattungsfreiheit ein theoretisches PV-Potenzial auf. Da der Zustand des Dachs und die Statik aber nicht mit untersucht wurden, wird sich dieses Potenzial noch deutlich reduzieren.

Angesichts dieser positiven Ausgangslage strebt Immobilien Bremen eine baureife Prüfung in der Größenordnung von ca. 30 Dächern bis Ende 2021 an. Parallel dazu wird der Bau einer Pilot-PV-Anlage auf dem Dach der Oberschule Roter Sand in Woltmershausen vorbereitet. Die Ausführungsplanung läuft bereits, spätestens im Herbst soll die Anlage errichtet werden. Für zusätzlichen Schub sorgen weitere 1,7 Millionen Euro (für 2021 und 2022) aus Mitteln zum ‚Handlungsfeld Klimaschutz‘.

Aha-Effekte an der Decke - acht Teilkonzepte für mehr Klimaschutz

Wer Energie einsparen und den Ausstoß von Treibhausgasen drosseln will, kann neue Fenster einbauen, die Fassade däm-

men und Wärmebrücken beseitigen. Oder genau hinschauen, welche Möglichkeiten sich jenseits aufwendiger Baumaßnahmen anbieten. Etwa zur Decke.

Genau das taten die Ingenieur:innen, die zwischen 2017 und 2020 rund 700 öffentliche Gebäude in ganz Bremen unter die Lupe nahmen, um im Auftrag von Immobilien Bremen insgesamt acht Klimaschutzteilkonzepte aufzustellen. Dabei stießen sie in zahlreichen Gebäuden auf ineffiziente Beleuchtung, die ein hohes Einsparpotenzial bietet. LED-Leuchten sind zwar im Neubau Standard, in den meisten Liegenschaften im Bestand aber noch nicht eingebaut. Empfehlung der Fachleute: Sämtliche Leuchten zügig gegen LED-Leuchten austauschen oder zumindest, wo möglich, die Leuchtmittel auswechseln.

In den nach Stadtteilen aufgeschlüsselten Klimaschutzteilkonzepten steckt aber noch viel mehr. Zum Beispiel Berechnungen über die Höhe des Einsparpotenzials, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Energieeinsparung in den Gebäuden umgesetzt werden. Und das ist durchaus beachtlich. So ergab die Auswertung für die Stadtteile Vegesack und Schwachhausen, dass die jährlichen Energiekosten in den 43 untersuchten Gebäuden bei Umsetzung aller Maßnahmen um 68 Prozent, der Energieverbrauch um 43 Prozent und der CO₂-Ausstoß um 76 Prozent gesenkt werden könnten.

Wie immer steckt aber der Teufel im Detail: In den Klimaschutzteilkonzepten werden lediglich die energetischen Bauteile berücksichtigt, in der Regel ist aber eine energetische Gesamtanierung auch mit weiteren Umbauten verknüpft. Hier fehlen bisher Investitionen, zum Beispiel für die Umsetzung heute geforderter Brandschutzkonzepte, die nach Bremischem Behindertengleichstellungsgesetz (BremBGG) herzustellende Barrierefreiheit und der Umgang mit Schadstoffen, außerdem gegebenenfalls notwendige statische Verbesserungen für neue Anforderungen wie Dämmung, Gründach oder PV.

Auch der Austausch von LED-Leuchten ist sehr häufig mit dem Austausch der gesamten Decke verbunden, sei es, um die Akustik insbesondere in den Schulen >

4.600.0

werden von den Solaranlagen auf der Universität, den Messehallen, dem Großmarkt und dem Weser-Stadion erzeugt - genug für 2.000 Haushalte.



40 %

des derzeitigen Stromverbrauchs im Land Bremen (ohne Stahlindustrie) könnten theoretisch durch die Nutzung von Photovoltaik gedeckt werden.

Bilder: Adobe Stock



und Kitas zu verbessern oder die abgängige Elektrik zu erneuern. In den Decken findet man dann sehr häufig Schadstoffe, was die notwendige Planung aufwendiger macht und letztlich die Kosten deutlich erhöht.

Trotzdem liefern die acht Teilkonzepte unerlässliches Basismaterial für die künftige Arbeit des IB-Klimaschutzmanagements. Denn in den Berichten finden sich konkrete Aussagen zum baulichen Zustand oder Energiemanagement der Gebäude ebenso wie Sanierungs- und Effizienzoptionen, die sich etwa infolge der Nutzung erneuerbarer Energien einstellen.

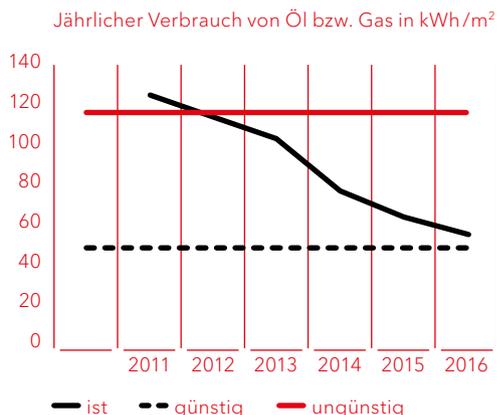
Die Erkenntnisse aus den Teilkonzepten sollen nun in den Sanierungsfahrplan einfließen, den Immobilien Bremen entsprechend den im Koalitionsvertrag vereinbarten Zielen aufstellen soll. Perspektivisch soll eine massive

Reduzierung des Primärenergieverbrauchs bis 2050 erreicht werden, in dem Zwischenbericht der Enquetekommission sogar schon bis 2035. Das Finanzressort hat für 2021 zusätzlich 3 Millionen Euro für Klimaschutzinvestitionen an öffentlichen Gebäuden bewilligt. Aus diesem Topf soll unter anderem der Bau und Betrieb eigener PV-Anlagen finanziert werden.

Flankierend tragen die Maßgaben dazu bei, eine wirtschaftliche, werterhaltende und nutzungsorientierte effektive Sanierung sowie langfristig eine zweckmäßige Gebäudebewirtschaftung sicherzustellen. Und schließlich kann das ausführliche Datenmaterial aus den umfassenden Einzelberichten künftig bei der Abstimmung mit den jeweilig betroffenen

Nutzerressorts und den beteiligten Abteilungen zurate gezogen werden.

Ausschnitt aus dem VKI (Verbrauchskosteneinblendungs-)Blatt des Schulzentrums Meta-Sattler-Straße, aus dem sich eine Entwicklung des Energieverbrauchs über die Jahre ablesen lässt.



Jede Menge ‚auf dem Zettel‘ - Manager:innen in Sachen Klimaschutz

An Arbeit herrscht kein Mangel. Die Aufgabenliste des Klimaschutzmanagements bei Immobilien Bremen ist lang. Die energetische Sanierung im Bestand vorantreiben, eine Strategie für mehr Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden entwickeln, Projekte zur Einsparung von Energie austüfteln – das in der Abteilung Strategie und Steuerung Bau angesiedelte, aus Annika Bruck und Tobias Utter bestehende Team hat eine Menge ‚auf dem Zettel‘.

00 kWh



Annika Bruck und Tobias Utter bilden das Team IB-Klimaschutzmanagement.

Bild: Martin Rospek

Um 76%

könnte der CO₂-Ausstoß in den 43 untersuchten Gebäuden in Vegesack und Schwachhausen durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen der Klimaschutzteilkonzepte gesenkt werden.

Es ist deshalb vorgesehen, das Klimaschutzmanagement bei IB noch im Sommer um eine Stelle zu erweitern, sobald das entsprechende Besetzungsverfahren erfolgreich abgeschlossen ist. Die Stellen werden – analog zu den Klimaschutzteilkonzepten im Rahmen der ‚Nationalen Klimaschutzinitiative – NKI‘ – durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) gefördert.

Etwa 1.300 in Städten und Kommunen angestellte Klimaschutzmanager:innen gibt es in Deutschland – Tendenz steigend. Und die Hoffnungen, die sich mit dem Einsatz dieser ‚Werbebotschafter für den Klimaschutz‘ – so die Wochenzeitung ‚Die Zeit‘ – verbinden, sind groß. Auch im Bundesland Bremen, das laut Koalitionsvertrag „eine Vorreiterrolle beim Klimaschutz einnehmen“ soll.

„Unser Ziel ist, dass Bremen und Bremerhaven so schnell wie möglich klimaneutral werden“, heißt es in der Vereinbarung der Senatsparteien, die sich darin ausdrücklich zum Klimaschutzabkommen von Paris und dessen Ziel bekennen, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen. Schlussfolgerung der Koalitionär:innen: „Für das Bremer Klimaziel bis 2030 bedeutet das eine Reduktion der Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80 Prozent.“

Auf dem Weg dorthin soll eine Anfang 2020 durch die Bremische Bürgerschaft eingesetzte

Enquetekommission die Weichen stellen. Das Gremium, dem neben neun Abgeordneten auch neun externe Expert:innen angehören, hat den Auftrag, bis Ende 2021 Empfehlungen für eine ‚Klimaschutzstrategie des Landes Bremen‘ zu erarbeiten. Erwartet werden unter anderem konkrete Vorschläge, wie Bremen seine Emissionen gemäß dem Pariser Abkommen reduzieren kann.

Mittlerweile hat die Kommission einen Zwischenbericht mit ersten Empfehlungen veröffentlicht, die auch für Immobilien Bremen von großer Bedeutung sind. Dies gilt etwa für die Aufforderung, rasch und konsequent auf allen Schulen und Sporthallen, auf denen das möglich ist, Photovoltaikanlagen zu bauen. Der Entwicklung einer entsprechenden Strategie im Rahmen der ‚Solar City‘-Initiative Bremens räumt das IB-Klimaschutzmanagement daher hohen Stellenwert ein.

Nicht minder wichtig: Die Planung von Klimaschutzvorhaben mit übergeordneter Bedeutung. So wurde gerade in Zusammenarbeit mit der SKUMS eine Projektskizze zur Nutzung von PVT-Kollektoren und einer Wärmepumpe zur regenerativen Energieversorgung an der Großsporthalle Schulzentrum Alwin-Lonke-Straße beim Projektträger Jülich (PTJ) eingereicht.

Überhaupt ist die Vorbereitung von Pilotprojekten im Bereich der Wärmewende, zum Beispiel durch die Nutzung von Wärmepumpen sowohl im Neubau als auch im Bestand, ein sehr wichtiges, aber insbesondere im Altbau komplexes Themengebiet. Ein weiteres Handlungsfeld für das Klimaschutzmanagement bei IB: Die Entwicklung, Durchführung und Finanzierung von Energieeinsparprojekten sowie eines energetischen Sanierungsfahrplans. Daneben gilt es, klimaschutzrelevante Daten auszuwerten und die gewonnenen Erkenntnisse in Sachen Klimaschutz und Energie im eigenen Haus, aber auch in externen Gremien und gegenüber der Öffentlichkeit zu verbreiten. ◀



Punktlandung in der Bürgerschaft



Maßarbeit am Markt: Immobilien Bremen saniert das denkmalgeschützte Haus der Bürgerschaft termintreu und budgetgerecht von der Tiefgarage bis zum Festsaal. Und setzt on top ein neues Glasdach drauf.

So einladend und modern wie vor über 50 Jahren ursprünglich geplant: das Entree mit dem neuen Empfangstresen.

Bild: Silke Schmidt



**Denkmal- und Unfallschutz
im Einklang dank der
neuen Verglasung der
Treppengeländer.**

Bilder: Lenderoth

W

at mutt, dat mutt. Auch die Sanierung eines Gebäudes, das heute noch so modern und schmuck anmutet wie bei seiner Eröffnung vor über fünf Jahrzehnten. Doch hinter der seinerzeit heftig umstrittenen Glasfassade am Markt war längst nicht mehr alles ‚tippitoppi‘: Zum Beispiel der Brandschutz. Oder Teile der Gebäudetechnik. Und so stellte sich Immobilien Bremen der Aufgabe, das 1962 bis 1966 nach Plänen des Architekten Wassili Luckhardt gebaute Haus der Bürgerschaft auf den neuesten Stand zu bringen.

Ein Großprojekt, keine Frage. Davon zeugt schon die bereitgestellte Bausumme von rund 10 Millionen Euro, die so exakt eingehalten wurde wie der ambitionierte Zeitplan. „Ende nächsten Jahres haben Sie Ihr Haus wieder“, hatte IB-Projektleiter Robert Lawrenz versprochen, als ihm Bürgerschaftspräsident Frank Imhoff am 15. Juli 2019 die Schlüssel übergab. Eine Zusage, die punktgenau eingehalten wurde. Und zwar am 18. Dezember 2020.

Ganz oben auf der To-do-Liste stand die Ertüchtigung des Brand-schutzes und der sicherheitstechnischen Anlagen, die in weiten Teilen nicht mehr dem aktuellen Stand der gesetzlichen Vorgaben entsprachen. Zu den ausgeführten Arbeiten gehörte unter anderem die Ertüchtigung von Decken und tragenden Bauteilen hinsichtlich ihres Feuerwiderstandes, die Installation durchgängiger Brandabschnittstrennungen sowie die Ertüchtigung der Installationsschächte und Kabel- bzw. Lüftungs-kanäle. Ausgetauscht wurden alle Brandschutztüren und der Küchen-aufzug.

Zweiter Schwerpunkt: die Gebäudetechnik. Die Heizungsanlage erhielt neue Steuerelemente, das gesamte Haus eine LED-Beleuchtung.

Die komplette Elektroinstallation mitsamt den Steckdosen und Schaltern wurde erneuert, die Kommunikationseinrichtungen umfangreich modernisiert, die Medientechnik, etwa das Leitsystem für Besucher:innen, aufgerüstet. Und dank der deutlich verbesserten digitalen Infrastruktur gibt's jetzt überall im Gebäude WLAN. Zu guter Letzt wurde in Teilen des Hauses neuer Teppichboden verlegt.

Es folgten umfangreiche Einweisungen und Inbetriebnahmen der technischen Gebäude-ausrüstung. Und schließlich führten hauseigene Techniker:innen der Bürgerschaftsverwaltung notwendige Anschlussarbeiten aus und installierten beispielsweise die Server- und IT-Technik.

Die Tücke des Objekts

Der Teufel, so heißt es, steckt im Detail. Insbesondere bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude. Wer etwa Steckdosen oder Lichtschalter, Fenstergriffe oder Türklinken austauscht, sollte originalgetreuen Ersatz zur Hand haben. Beim Projekt Bürgerschaft klappte das. Denn die in der Bauzeit verwendeten Modelle sind noch im Handel und konnten beschafft werden. Kniffliger sah es bei den mit Glasscheiben ausgestatteten Treppen-

Die Sanierung der Bremischen Bürgerschaft: Zahlen & Daten



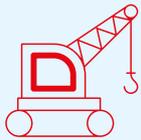
Sanierungszeitraum: 18 Monate

Am 15. Juli 2019 wurden die Schlüssel für das Haus der Bürgerschaft an Immobilien Bremen übergeben. Die Rückgabe erfolgte am 18. Dezember 2020.



Kosten: ca. 10 Mio. Euro

Dafür wurden unter anderem der Brandschutz und technische Anlagen auf den neuesten Stand gebracht. Im Erdgeschoss etwa kam es zum Einbau einbruchssicherer Fensterscheiben. Zuvor mussten natürlich die alten entfernt werden, was sich besonders aufwendig gestaltete, weil seinerzeit asbesthaltiger Kitt verwendet worden war. Deshalb wurde den Vorschriften entsprechend eigens eine Asbest-Schleuse installiert. Außerdem wurden zwei Drittel des Teppichbodens erneuert, nahezu 80 Prozent der Wandflächen erhielten einen neuen Anstrich.



Ausführende

Insgesamt haben 32 Betriebe das Haus der Bremischen Bürgerschaft saniert, darunter Maler, Glaser, Elektroinstallateure, Tischler, Heizungsbauer, Trockenbauer, aber auch Firmen für Schadstoffsanierung, Kernbohrung oder Gussasphalt (Tiefgarage). Hinzu kamen zwölf Architekten und Planungsbüros bzw. Gutachter.



Corona-Probleme

Kaum. Die Baustellenarbeiten wurden durch das Coronavirus nicht behindert. Dafür konnte der Marktplatz aufgrund des abgesagten Weihnachtsmarktes die ganze Zeit über für die Dachbaustelle genutzt werden.



Zusatzkosten: ca. 1 Mio. Euro

Im Zuge der Maßnahme hatte Immobilien Bremen beschlossen, auch die Sanierung des Glasdachs über dem Plenarsaal anzugehen und die technischen Voraussetzungen für den Betrieb der Gebäudeanlage zu schaffen. Diese Kosten waren nicht Bestandteil des vorgegebenen Sanierungsbudgets – die Hälfte davon hat die Bremische Bürgerschaft übernommen.

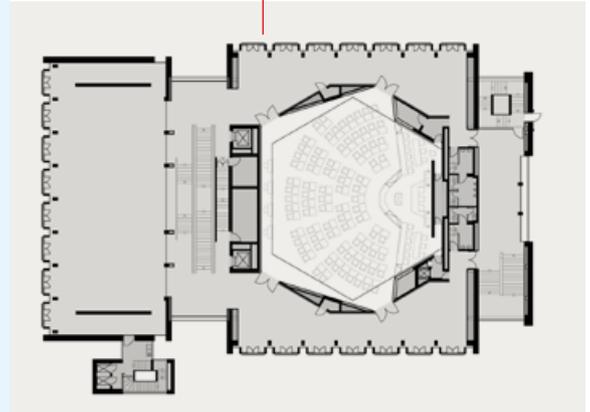


Zuständigkeiten

Projektleitung:
Jörg Meyer, Robert Lawrenz
(Immobilien Bremen)

Objektüberwachung und
Gesamtleitung:
Anna Campe (Campe Janda
Architekten BDA PartGmbH)
Architekt der Planung:
Martin Pampus (Schulze Pampus
Architekten BDA)

Blick von oben:
im Zentrum
der Plenarsaal.



Baustellenbesuch:
IB-Geschäftsführer
Arndt Brücker,
Projektleiter Robert
Lawrenz und
Bürgerschaftspräsi-
dent Frank Imhoff
(von links).

Bild: Peter Schulz



geländern aus. Architekt Martin Pampus erklärt, warum:

„Der Unfallschutz schreibt heute engere Abstände zwischen den einzelnen Elementen eines Geländers vor. Wir standen deshalb vor der schwierigen Aufgabe, die mit Aluminiumprofilen verkleidete Stahlkonstruktion auf den Treppenhäufen zu verändern. Eine vorbeugende Maßnahme, damit nicht etwa ein kleines Kind durch den Spalt zwischen Glas und Stufe in die Tiefe stürzen kann. Also mussten alle Pfosten und Handläufe mitsamt den alten Scheiben ausgebaut werden, für deren Befestigung aber leider asbesthaltiger Kitt verwendet worden war. Das bedeutete: Schwarzbereich einrichten und penible Schutzvorkehrungen für die Handwerker:innen treffen, um das Material fachgerecht entfernen zu können.“

Um nun die neuen, größeren Scheiben, mit denen die bisherigen Zwischenräume deutlich verringert werden sollten, einbauen zu können, mussten alle Pfosten des Geländers ausgefräst und anschließend die alten Deckprofile neu eingepasst werden. Eine Heidenarbeit und kostspielig obendrein! Aber wir konnten bis auf die Scheiben das vorhandene Material wiederverwenden und damit den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen.“ >



» Ich freue mich sehr, dass die Zeit der Provisorien für uns zu Ende geht – allein mit den Plenarsitzungen waren wir an vier verschiedenen Orten. Mit der Sanierung konnten wir die Digitalisierung des Hauses ein echtes Stück voranbringen. Großes Lob an Immobilien Bremen für die gute Zusammenarbeit! Ich habe mit Freude gesehen, mit welchem Engagement und welchem Stolz vor allem auch die Bremer Handwerksbetriebe ihre Bürgerschaft saniert haben. «

Frank Imhoff, Präsident der Bremischen Bürgerschaft

Bild: Tristan Vankann



» Die Denkmalpflege will neben den klassischen Denkmälern auch wichtige Zeugnisse unserer jüngeren Geschichte erhalten und pflegen. Das Haus der Bürgerschaft ist eine Ikone der Nachkriegsarchitektur und musste deshalb sehr sorgsam behandelt werden. Bei der jetzt abgeschlossenen Sanierung sind trotz der notwendigen Anpassungen an heutige Standards von Brandschutz, Unfallschutz oder Barrierefreiheit die denkmalpflegerischen Forderungen nach Substanz- und Bildschutz bestens berücksichtigt worden. «

Prof. Dr. Georg Skalecki, Landeskonservator

Bild: Landesamt für Denkmalpflege



Diffiziles Projekt unter dem ‚Regenschirm‘: Es galt, dem fragil anmutenden Dachstuhl eine Neigung von zwei Grad zu verleihen.

Bild: Peter Schulz

Die größten Herausforderungen

Seit 1992 steht das Bürgerschaftsgebäude – ein Stahlbeton-Skelettbau mit vorgehängter Glasfassade und stilisiertem Giebel-Faltdach – unter Denkmalschutz. Für die vorgesehene Sanierung hieß das: Die Maßnahmen dürfen das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Modernisieren ja, aber zugleich erhalten und – wo immer es möglich ist – dem Originalzustand entsprechen. Alle Arbeiten wurden deshalb eng mit dem Landesdenkmalpfleger abgesehen.

Bauliche Veränderungen wurden dennoch vorgenommen, doch die dürften ganz im Sinne des Architekten Wassili Luckhardt sein. Denn entgegen seinen ursprünglichen Plänen war im Erdgeschoss eine Glaskabine aufgestellt worden, eine Art Pfortnerloge. Luckhardt hatte stattdessen einen einladenden, halbrunden Empfangstresen vorgesehen, der jetzt anhand vorhandener Fotos nachgebaut wurde. Auch die Beleuchtung im Gebäude wurde nach einem intensiven Abstimmungsprozess so gestaltet wie in den 1960er-Jahren geplant.

Parallel dazu wurde eine spätere Bausünde getilgt. In den 1970er-Jahren hatte man – um Platz für zusätzliche Büroräume zu schaffen – vom Flur des 1. Obergeschosses eine entsprechende Fläche mit einer Zwischenwand abgetrennt, was die von Luckhardt gewünschte Transparenz des Gebäudes empfindlich störte. Eine Maßnahme, die jetzt zurückgenommen wurde: Der Ursprungszustand ist hergestellt, der ‚freie Durchblick‘ zum Börsenhof und in den Skulpturengarten wieder möglich.

Die bösesten Überraschungen

Aufgrund vieler zwischenzeitlich erfolgter Modernisierungen im Gebäude blieben Überraschungen bei der Sanierung nicht aus. So stellte sich während der Überholung der Lüftungsanlage heraus, dass die Leitungskanäle von innen zwecks akustischer Dämmung mit einem Material beklebt waren, das künstliche Mineralfasern enthielt. >





Als wär's ein Werk von Christo: Da im Plenarsaal nur wenige Arbeiten anstanden, wurden Mobiliar und Ränge sorgfältig eingepackt.

Bild: Peter Schulz

Diese gesundheitsschädlichen Stoffe mussten in oftmals mühevoller Kleinarbeit ebenso entsprechend den vorgeschriebenen Schutzmaßnahmen entfernt werden wie in Klappen oder Dichtungen verwendetes Asbest. Dafür war es erforderlich, wider Erwarten zusätzliche Bauteilöffnungen vorzunehmen.

Unerwartete Schwierigkeiten gab es auch bei der Sanierung der Tiefgarage, denn ihr Estrich war zum Teil gebrochen. Konsequenz: Alles musste raus – und danach komplett erneuert werden! Und das erledigte eine Fachfirma, die ganzflächig einen neuen Asphalt-Estrich aufbrachte.

On top: Die Sanierung des Glasdachs

Kaum ein Alt-Bremer Haus ohne Stockfleck im Wintergarten, der Regen sucht sich immer seinen Weg. Auch im Haus der Bürgerschaft, wo das 14 × 14 Meter große Glasdach über dem Plenarsaal im Lauf der Jahre durchlässig geworden war. Die Folge: Bei ‚Schietwetter‘ tropfte es an mehreren Stellen durch. Denn aufgrund der etwas zu geringen Dachneigung stand das Wasser auf den teilweise undichten Scheiben und sickerte durch die zum Teil porös gewordene Versiegelung in den Fugen der Stahlkonstruktion ins Innere.

Abhilfe musste geschaffen werden, die entsprechende Reparatur wurde geplant, war aber noch nicht finanziert und gehörte somit nicht zum Gesamtpaket der Gebäudesanierung. Doch weil deren Baustelle mitsamt allen Sicherheitsvorkehrungen wie den aufgestellten Absperrzäunen bereits eingerichtet war, fiel die Entscheidung, die Dachsanierung, in einem Abwasch‘ mit zu erledigen, zumal die erforderlichen Gelder kurzfristig zur Verfügung gestellt wurden.

Damit nahm ein diffiziles Projekt seinen Lauf, das mit der Demontage aller Glasscheiben begann, um im Anschluss die Dachkonstruktion eine



Nuance steiler zu gestalten. Letzteres sollte – Vorsicht, Vorsicht! – durch mit Wagenhebern vergleichbare Geräte mittels Hydraulik geschehen, um die Träger und Pfosten des Dachstuhls dann entsprechend unterfüttern und ihm eine Neigung von zwei Grad verleihen zu können. Danach würden die neuen Glasplatten verlegt und versiegelt – fertig!

Zuvor musste das Gebäude natürlich wetterfest gemacht werden. Mittel zum Zweck: Ein 22×22 Meter großes Schutzdach, dessen Stahlträger mitsamt den Abdeckplatten mithilfe eines Autokrans 20 Meter in die Höhe gehievt und auf dem Gebäude zusammenschraubt wurden. Eine Aktion, die angesichts der räumlichen Enge rund um die Bürgerschaft nur zu nächtllicher Stunde auf dem menschenleeren Marktplatz ablaufen konnte, auf dem – wenigstens eine positive Folge der Corona-Pandemie! – keine festlich geschmückten Weihnachtsmarkt-Buden standen. Vier Monate später war die Arbeit erledigt. Und der ‚Regenschirm‘ auf dem Dach wurde eingeklappt. ◀



**Als wäre nichts
geschehen:
Modernisieren
ja, aber mög-
lichst dem Ori-
ginalzustand
entsprechen,
lautete das
oberste Gebot
der Sanierer.**

Bilder (2): Silke Schmidt



**Schlüsselübergabe: Am 18. Dezember 2020
gab IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann
das Haus an Bürgerschaftspräsident Frank
Imhoff zurück.**

Bild: Bremische Bürgerschaft



» Wir sind froh und auch stolz, dass wir den Schlüssel für das frisch sanierte Gebäude der Bremer Bürgerschaft trotz aller pandemiebedingten Widrigkeiten noch in diesem Jahr zurückgeben konnten. Auch für Immobilien Bremen ist das Gebäude aus den 1960er-Jahren ein sehr besonderes. Ganz dem Denkmalschutz verpflichtet, wurde hier sehr behutsam saniert, sodass es Besucher:innen erst auf den zweiten Blick wahrnehmen werden. Ausdrücklicher Dank gilt hier insbesondere allen Handwerker:innen und Büros, die unter erschwerten Bedingungen im steten Einsatz waren, um eine rasche Umsetzung zu realisieren.«

Susanne Kirchmann, Geschäftsführerin
Immobilien Bremen

Bild: Martin Rospek



» Immobilien Bremen hat sowohl bei den ursprünglich veranschlagten Kosten als auch bei der zeitlichen Planung eine Punktlandung hingelegt!«

Hans-Joachim von Wachter, Direktor der
Bremischen Bürgerschaft

Bild: Tristan Vankann



» Der Neubau ist wichtig für den Stadtteil. Er wertet das Quartier auf. «

Christian Schlesselmann,
Ortsamtsleiter

Bild: privat

Töpfe gucken ausdrücklich erlaubt

Neue Oberschule Hermannsburg: Transparenz bis in die Lehrküche



Bild: Architekturbüro tsj
tönies + schroeter + jansen

**Grundsteinlegung am
13. Dezember 2019.**

Bild: Senatspressestelle

Offen, einladend, energieoptimiert – diesen Leitgedanken folgt der Entwurf der Gruppe tsj-Architekten (tönies + schroeter + jansen, Lübeck und Hannover) für das neue, drei-flügelige Hauptgebäude der Huchtinger Oberschule Hermannsburg. Ein Konzept, das Dietmar Strehl begeistert. „Hell, großzügig, klar strukturiert und vielseitig nutzbar – auch für außerschulische Veranstaltungen“, lobte der Finanzsenator im August 2020 während eines Baustellenbesuchs.

Das im Passivhausstandard errichtete, barrierefreie Gebäude mit begrüntem Flachdach weist eine Bruttogeschossfläche von rund 4.350 Quadratmetern auf und bietet Platz für zwölf Fachräume, einen Computerraum und einen Bürotrakt mit Arbeitsräumen für die Lehrkräfte. Hinzu kommen eine Turnhalle, eine Lehrküche und die Mensa mit Bühne. Eine großzügige Galerie ,offene



Besuch auf der Baustelle: IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann, Finanzsenator Dietmar Strehl und tsj-Architekt Jan Hartung (rechts).

Bild: Peter Schulz

- › Einsatz erneuerbarer Energie bei der Wärmeversorgung mit Holzpellet-Blockheizkraftwerk
- › Kraft-Wärme-Kopplung gemäß EEWärmeG (Energieeinsparwärmegesetz)
- › Hybrides Lüftungskonzept mit Lüftungsanlagen (Wärmehückgewinnung >75 Prozent) in Kombination mit manueller Lüftung (Stoßlüftung Pausen)
- › Nachtauskühlung über zeitgesteuerte Spaltlüftungen
- › Überwachung der Innenluftqualität des 1500-ppm-Co₂-Grenzwertes

Lernlandschaft' bietet Platz für differenzierte Gruppen- oder Projektarbeit. Alle Bereiche sind schwellenlos erreichbar, ein Aufzug erschließt die beiden oberen Etagen.

Im Mittelpunkt des dreigeschossigen Neubaus steht die multifunktionale Zone im Erdgeschoss. Sie reicht vom Vorplatz im Westen entlang der gesamten Südfassade bis auf den Schulcampus. Hier entstehen öffentliche, kommunikative Bereiche, die sich auch für Veran-

staltungen jenseits des Schulbetriebs anbieten.

„Diese Anordnung eröffnet Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner:innen des Quartiers“, erläutert tsj-Architekt Jan Hartung, dessen Büro im Vorfeld einen von Immobilien Bremen ausgeschriebenen Wettbewerb für sich entschieden hatte. „Der Neubau wurde bewusst etwas zurückgesetzt platziert, um die benachbarte Kirche nicht zu übertrumpfen.“ Zudem passten die Architekten ihren Entwurf sehr maßstäblich an die umliegenden Schulgebäude und Pavillons an.

Bei der Auswahl der konstruktiven Baustoffe standen Kriterien der Nachhaltigkeit oben an. Zum Zuge kamen vorwiegend natürliche Materialien wie Holz, Ziegel, mineralische Rohstoffe sowie recyclefähiges Aluminium.

Von Anfang an waren neben den Lehrkräften auch die Schüler:innen in die Planung einbezogen worden. „Ihnen

ist der Kiosk besonders wichtig gewesen“, schmunzelt Schulleiter Achim Kaschub, der sich auch darüber freut, dass Passant:innen durch große Fensterfronten Einblick in die Lehrküche bekommen und dabei quasi in die Töpfe gucken können: „Auch dort ist alles barrierefrei – inklusive absenkbaren Küchenblocks. Wir wollen uns nicht abschotten, sondern zum Stadtteil öffnen.“

Der Stahlbetonskelettbau ersetzt das Anfang der 1970er-Jahre errichtete Hauptgebäude, das 2013 mitsamt der Turnhalle wegen Tragwerksschäden für den Betrieb gesperrt und im Sommer 2017 abgerissen worden war. Für den Übergang wurde eine Mobilbauanlage errichtet. Ein knappes Jahr nach dem ersten Spatenstich für den Neubau am 30. April 2019 konnte am 20. Mai 2020 in kleinem Rahmen das Richtfest gefeiert werden. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2021 vorgesehen. ◀

Tempo ist Trumpf

GU-/GÜ-Verfahren beschleunigt Bau von Kinder- und Familienzentren



Bild: Jan Meier



Bild: adp - architektur + design pieper GmbH



Bild: Schulze Pampus Architekten BDA

August 2020: Mit dem Kinder- und Familienzentrum Helsinkistraße in Marßel kann Immobilien Bremen die erste Einrichtung an KiTa Bremen übergeben, die im GU-/GÜ-Verfahren fertiggestellt worden ist. Dabei handelt es sich um eine vorteilhafte Möglichkeit zur Realisierung von Bauvorhaben, die vier Jahre zuvor per Senatsentscheid aufgegriffen worden war. Damals wurde ein zusätzlicher Bedarf von rund 20 Kinder-

tagesstätten in der Stadt ermittelt, um dem gesetzlichen Anspruch auf einen Kita-Platz für jedes Kind entsprechen zu können. Und das bedeutete für die Praxis: Tempo machen, schnell planen und bauen!

Der Senat kam seinerzeit überein, neue Wege in der Auftragsvergabe von Bauprojekten einzuschlagen und deren Ausführung an Generalunternehmer bzw. -übernehmer zu übertragen. Die Vorteile

dieses GU-/GÜ-Verfahrens liegen auf der Hand, wenn der Bedarf groß und rasches Handeln gefordert ist. Denn mittels dieses Vorgehens, das sich bereits in Frankfurt bewährt hat, kann das oft etliche Monate in Anspruch nehmende Prozedere vor dem Baubeginn, etwa die sogenannte RL-Bau, teilweise außer Kraft gesetzt werden. In der Folge laufen Baugenehmigungen und Ausschreibungen (funktionelle Leistungsbeschreibungen)

Kinder- und Familienzentrum (KuFZ)

Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) – dahinter steht der konzeptionelle Ansatz von KiTa Bremen, sowohl Bildung, Erziehung und Betreuung als auch Familienberatung und -begegnung unter einem Dach zu leisten. KiTa Bremen, ein gemeinnütziger Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, ist vor Ort der größte Träger für Kindertagesbetreuung. Ein Team aus 2.300 Mitarbeiter:innen betreut gegenwärtig rund 9.000 Kinder in 89 Einrichtungen.



📍 KuFZ Helsinkistraße

Zügig geplant, zeitnah fertig: Am Beispiel des KuFZ Helsinkistraße in Marbel wird deutlich, welche Zeitvorteile das GU-/GÜ-Verfahren mit sich bringt. Der Terminablauf sah so aus: Nach dem Startgespräch am 30. November 2017, in dem die Standards festgelegt wurden, begann am 30. Januar 2019 die konkrete Planung. Einen Monat später ging der Auftrag an den Generalunternehmer August Reiners Hochbau GmbH, drei Monate danach kam es zum ersten Spatenstich. Am 14. November 2019 folgte das Richtfest, am 20. August 2020 die Übergabe. / Der rund 1.200 Quadratmeter große Neubau auf dem Gelände der Oberschule Helsinkistraße bietet Platz für bis zu sechs Gruppen mit insgesamt 90 Kindern. Die vom Büro adp - architektur + design pieper GmbH entworfene Architektur folgt dem Trägerkonzept von KiTa Bremen und entspricht mit Gruppen-, Begegnungs- und Bewegungsräumen sowie einer modernen Küche den Anforderungen eines Kinder- und Familienzentrums. / Zur Einrichtung gehören weiter-

hin ein Büro, ein Frühförderraum, mehrere Differenzierungsräume und ein Atelier. Eine Außenspielanlage rundet die Einrichtung ab. Um den Kita-Betrieb bereits vor der Fertigstellung zu gewährleisten, hatte Immobilien Bremen moderne, angemietete Mobilbauten installiert.

📍 KuFZ August-Bebel-Allee

Die zweigeschossige, in Massivbauweise errichtete Einrichtung in der Vahr bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 1.800 Quadratmetern Platz für acht Gruppenräume mit Differenzierungsräumen. An das weitläufige Foyer schließt sich eine Frühförderstelle für Angebote der Logopädie, Physiotherapie und Ergotherapie an. Hinzu kommen ein großzügiger Bewegungsraum und eine Küche. / Aus jedem Gruppen- und Differenzierungsraum führt eine Tür ins Freie. Die Räume im Obergeschoss werden über einen Laubengang erschlossen. Das Außengelände bietet viele freie Flächen und gestaltete Aufenthaltsbereiche für die 130 Kinder in den unterschiedlichen Altersklassen. Immobilien Bremen konnte das mit einem begrünten Dach ausgestattete Passivhaus (Planung: Büro SchröderArchitekten Bremen) im Dezember 2020 nach 16 Monaten Bauzeit (Ausführung: August Reiners Hochbau GmbH als Generalübernehmer für die Komplettleistung) an KiTa Bremen übergeben.

📍 KuFZ Theodor-Billroth-Straße

Das vom Büro Schulze Pampus Architekten BDA geplante Kinder- und Familienzentrum wurde angesichts des dringenden Kita-Bedarfs im Stadtteil Obervieland innerhalb von 22 Monaten errichtet. Als Standort war der bis dato ungenutzte südwestliche Teil des Grundstücks der Berufsschule ausgewählt worden. / Der Neubau passt sich den Schulgebäuden aus den 1960er-Jahren und der umgebenden Wohnbebauung an. Es entstand ein Passivhaus mit einer Außenfassade aus Sichtmauerwerk im roten Backstein und einer geneigten Dachfläche als Satteldach. / Zur Einrichtung, die 65 Kinder aufnehmen kann, gehören neben einem Elterncafé direkt am Eingang drei U3-Gruppenräume mit jeweiligen Ruheräumen und WC-/Wickelbereichen im Erdgeschoss sowie drei Ü3-Gruppenräume mit WCs und Differenzierungsräumen im Obergeschoss. Alle Gruppenräume verfügen über einen direkten Zugang nach draußen. In der modernen Vollküche im 1. OG können täglich rund 100 Mahlzeiten zubereitet werden. / Mit dem Bau der Einrichtung wurde am 5. Juni 2019 begonnen. Am 31. März 2021 konnte das vom Unternehmen Middendorf Bau GmbH aus Dinklage gebaute KuFZ an den Träger AWO übergeben werden.

parallel – wertvolle Zeit wird gewonnen! In Bremen wurden für zunächst sechs identifizierte Neubauprojekte Sofortmaßnahmen im GU-/GÜ-Verfahren ausgewiesen. Auf dieser Basis gingen alle Beteiligten daran, die Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen. Vertreter:innen von Immobilien Bremen, dem Senatsressort Kinder und Bildung oder von KiTa Bremen entwickelten Standards und legten die Ergebnisse als Leistungs-

beschreibungen fest. Wünsche und Anforderungen wurden abgestimmt – von der Wahl des Bodenbelags über die Ausbau-Anforderungen an das pädagogische Konzept der Häuser bis hin zur technischen Ausstattung wie der Lüftungs- oder Kücheninstallation. Am Ende dieses Prozesses wurde das Gesamtpaket der allumfassenden Standards an den jeweiligen Generalunternehmer übergeben. Und der Bau konnte beginnen.

Übrigens: Der erzielte Zeitgewinn durch das GU-/GÜ-Verfahren ist angesichts der ersten Erfolge bereits zum Vorbild für weitere Bildungsbauten geworden. So werden Schulgebäude, etwa auf dem Wilhelm-Kaisen-Campus in Huckelriede sowie in Sodenmatt, ebenfalls als GU-/GÜ-Projekte realisiert. ♦



Das Torhaus 1 wird auf dem Grundstück der einstigen ‚Sportklause‘ gebaut.

Bild: kammler+partner

Der lange Weg zum Dedesdorfer Platz

**Wie Walle
zu einem
neuen
Freizeittreff
kam**

Vier Schritte zur ‚Waller Mitte‘. Klingt wie ein Marketing-Slogan, umreißt aber die Entwicklung vom ehemaligen Sportplatz des Bremer SV zum Quartierszentrum am Dedesdorfer Platz. Ein langer Weg, der vor 18 Jahren mit den ersten Überlegungen zur künftigen Nutzung der rund 10.000 Quadratmeter großen Fläche begann und für Immobilien Bremen am 14. Juli 2020 endete.

An diesem Tag wurde der Kaufvertrag für das letzte von insgesamt vier

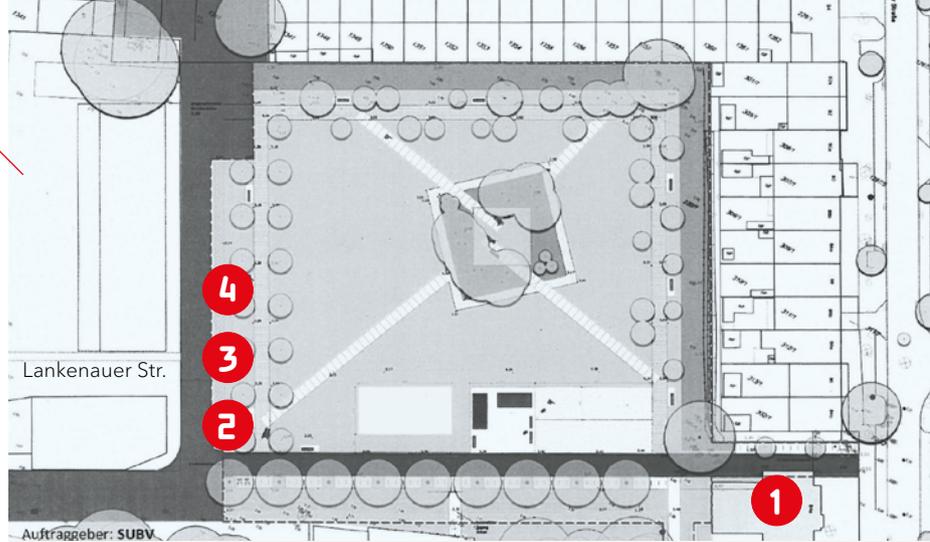
Teilgrundstücken im direkten Umfeld des Platzes unterzeichnet, der mittlerweile zum beliebten Freizeittreff für ganz Walle geworden ist: eine öffentliche Freifläche mit Möglichkeiten der sportlichen, kulturellen und nachbarschaftlichen Begegnung und Bewegung für verschiedene Altersgruppen des Stadtteils. Nur am Rand der ‚Waller Mitte‘ darf laut städtebaulicher Konzeption gebaut werden, vier Grundstücke wurden dafür ausgewiesen.

Die Vergabe dieser Flächen erfolgte zum Festpreis auf der Basis einer gemeinsam mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Bauressort entwickelten Konzept-Ausschreibung, die gezielt auf die Interessenlage von Bau- bzw. Mietgemeinschaften zugeschnitten war. Die Entscheidungsgrundlage für die Vergabe bildete das Votum einer Jury unter Mitwirkung von Ortsamt und Ortsbeirat.

Immobilien Bremen hatte diese langwierige Entwicklung von Beginn an begleitet – ein mitunter schwieriger Prozess, geprägt von unterschiedlichen Interessenlagen verschiedenster Gruppen und zahlreichen Gesprächen an insgesamt acht ‚Runden Tischen‘. Im Dezember 2019 dann der Durchbruch: Mit dem notariell besiegelten Verkauf eines

**Planung der Außenanlage,
Stand 2017.**

Bild: Atelier Le Balto



417 Quadratmeter großen Areals an der Vegesacker Straße an die ‚Von Mensch zu Mensch – Bremer Stiftung Martinsclub‘ fiel der Startschuss für das neue Waller Wohnquartier.

Die drei anderen Grundstücke wurden im Laufe des Jahres 2020 an die Baugemeinschaften ‚Hafen*Haus‘, ‚solidarisch_wohnen‘, ‚Lanke‘, ‚wallerleben‘ und ‚waller wohnen‘ vergeben. Die fünf Vereine streben an, Wohnprojekte mit sozialem Rückhalt für sehr unterschiedlich strukturierte Nutzer:innen-gruppen zu realisieren.

Blick zurück: Vom Grandplatz zum Quartierstreffpunkt

Anfang der 2000er-Jahre entwickelte das Sportamt auf der Basis eines Gutachtens die vom Grundsatz her sinnvolle Überlegung, stark reparaturbedürftige oder nicht mehr benötigte Sportflächen zu veräußern und mit dem Erlös andere Plätze zu sanieren. Für den Verkauf kam ein gutes Dutzend Anlagen infrage, darunter auch der überwiegend durch den Bremer SV genutzte Grandplatz an der Dedesdorfer Straße.

Im November 2005 stimmte die Sportdeputation dem Vorhaben zu, was jedoch in Walle zunächst heftige Kritik auslöste. Der Verein machte mobil („BSV kämpft um Fußballplatz“/Weser-Kurier, 13. Juli 2006), sammelte 700 Unterschriften, doch schließlich gab es auch im Ortsbeirat eine Mehrheit zugunsten eines Verkaufs. Ende 2009 gab der Bremer SV das Gelände auf und zog an den aus Verkaufserlösen ertüchtigten Platz am Hohweg.

Im Vorfeld war Immobilien Bremen darum gebeten worden, die Marktchancen für die Vermarktung des Grundstücks zu ermitteln. Bald signalisierten regionale Investoren ihr Interesse an der attraktiven Fläche mitten im Stadtteil, erörtert wurde ein Konzept, das eine Wohnbebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorsah.

Die vier Bauprojekte

1 – Der Name ist bezeichnend: Das ‚Torhaus 1‘ der ‚Von Mensch zu Mensch – Bremer Stiftung Martinsclub‘ wird künftig den Weg auf den Quartiersplatz säumen. Ein fünfgeschossiges Gebäude mit acht Wohnungen für Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen, Gastronomie, Büroräumen und Gemeinschaftsflächen. Der vom Bremer Architektenbüro kammler+partner entworfene Neubau schließt direkt an die denkmalgeschützte Schule an der Vegesacker Straße an, deren charakteristische Klinkerfassade architektonisch aufgegriffen wird. Der Bauantrag ist eingereicht.

3 – Darüber hinaus beteiligen sich die Käufer an Gewerbeflächen, die im ‚Torhaus 2‘ an der Einmündung der Lankenauer Straße auf den Dedesdorfer Platz entstehen. Das Baugemeinschaftsprojekt ‚Lanke Haus GmbH‘ errichtet auf dem 550 Quadratmeter großen Grundstück ein Wohngebäude, in dessen Erdgeschoss eine Selbsthilfe- und Fahrradwerkstatt und eine Food-Kooperative einziehen sollen. Die Bauarbeiten laufen bereits.



Bild: Dirk Böhmke



Bild: Peter Schulz

2 – Das 1.964 Quadratmeter große ‚Bunkergrundstück‘ – hier befand sich bis 2018 ein Erdbunker – wurde an das Baugemeinschaftsprojekt ‚Kollektiv*Bau Bremen GmbH‘ vergeben. Der Zusammenschluss aus den Wohnprojektgruppen ‚Hafen*Haus e.V.‘ und ‚Solidarisch_Wohnen e.V.‘ baut Wohnungen für kleinere und größere Wohngemeinschaften sowie Einzelwohnungen mit den dazugehörigen Gemeinschaftsräumen wie etwa einer Projektküche. Der Rohbau steht schon.

4 – Ergänzt wird die künftige Randbebauung der ‚Waller Mitte‘ durch das sogenannte Mischhaus, das sich an das ‚Torhaus‘ anschließen wird. Das 1.876 Quadratmeter große Grundstück wurde aufgrund der vorgelegten Konzeption an die Baugemeinschaften ‚wallerleben‘ und ‚waller wohnen‘ vergeben. ‚waller wohnen‘ errichtet ein nachhaltiges Mehrgenerationenhaus in Holzbauweise mit zehn Wohnungen. Zudem entsteht eine Kita für zwei Gruppen. ‚wallerleben‘ baut in direkter Nachbarschaft ein ähnlich konstruiertes Gebäude für Erwachsene und Kinder, die in einer Hausgemeinschaft zusammenleben wollen. Der Grundstein ist mittlerweile gelegt.

Genau dies aber wollte eine Anwohnerinitiative verhindern, die sich stattdessen einen wohnortnahen Park mit Grün- und Spielflächen wünschte. Dies führte schließlich zu intensiven Überlegungen über die Entwicklung des gesamten

Quartiers mit eingehender Bürgerbeteiligung, Gesprächen am Runden Tisch und Ideenwettbewerben – ein jahrelanger Prozess, geprägt durch unzählige Papiere, Workshops und Besprechungen, der jetzt ein positives Ende gefunden hat. ◀

Einblicke



1 Vom ‚Spritzenhaus‘ ins moderne Dienstgebäude

Feuerwehr und Polizei unter einem Dach. Quasi eine Art ‚WG‘, für Innen-senator Ulrich Mäurer eine „absolute Win-win-Situation“. Denn beide benötigten in Farge neue Räumlichkeiten. Die Feuerwehr, weil ihr bisheriges Gebäude eher an ein altes ‚Spritzenhaus‘ erinnerte und für die Einsatzfahrzeuge moderner Bauart viel zu klein geworden war. Und der Kontaktpolizist, weil sein Dienstposten im alten Rathaus nicht barrierefrei war.

Im neuen, rund 700 Quadratmeter großen Feuerwehrhaus, das Immobilien Bremen im Februar 2021 nach rund 14 Monaten Bauzeit seiner Bestimmung übergeben konnte, ist nun Platz für alle. Nach Plänen des Bremer Büros Ulrich Ruwe BDA entstanden eine zur Straßenseite ausgerichtete Fahrzeughalle mit vier Einstellplätzen und ein zweigeschossiges, als Passivhaus ausgelegtes Sozialgebäude im hinteren Bereich. Von hier aus rücken die beiden Löschfahrzeuge, das Mannschaftstransportfahrzeug und das Einsatzfahrzeug der Ersthelfer:innen vor Ort aus.

„Für uns beginnt eine neue Ära“, freut sich Holger Morisse, Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Farge. Denn neben klar abgegrenzten Umkleideräumen für Frauen und Männer stehen jetzt ausreichend Sanitär- und Duschräume, zwei Büros, eine kleine Küche sowie ein Schulungsraum und eine Werkstatt zur Verfügung. Die Kosten für das Bauprojekt lagen bei rund 3,7 Millionen Euro.



2 Wie eine Turnhalle unter die Haube kam

Was von oben kommt, ist nicht immer willkommen. Etwa wenn Regen durch das Dach tropft. So wie bei der Turnhalle der Schule an der Fritz-Gansberg-Straße in Schwachhausen. Um genau dies zu verhindern, griff Immobilien Bremen zu einer spektakulären Maßnahme – und brachte die Halle unter die Haube. Mittel zum Zweck: zwei etwa 13 Meter breite, über das Gebäude und den angeschlossenen Umkleidetrakt gespannte Bogendächer. Dafür wurden 61 Zentimeter breite Einzelsegmente aus beschichtetem Stahlblech auf das Dach gehievt und dort mit einer Stahlkonstruktion verbunden. Fertig ist die Haube!

Keine vier Wochen dauerte es, um die Dachflächen fix und fertig zu installieren – und ein ärgerliches Dauerproblem zu lösen. Denn das aufs flache Hallendach fallende Herbstlaub der umstehenden Bäume verstopfte regelmäßig Regenrinnen und Fallrohre. Die Folge: Regenwasser floss nicht mehr ab und sickerte in das Gebäude ein. Doch dank der Haube ist jetzt alles dicht!

3 Risse am Fresko - Restaurierung tut not

Am Bildnis Kaiser Karls sprang es zuerst ins Auge: Das riesige Wandgemälde in der Oberen Rathauhalle, das hier seit 1532 von der Gründung Bremens erzählt, hat Risse bekommen. Damit nicht genug, auch die sechs Textblöcke unter dem 6,55 Meter breiten und ca. 5 Meter hohen Bild weisen Schäden auf, mehrere Buchstaben sind bereits verschwunden. Und im schlimmsten Fall könnte sich die gesamte Deck-

schrift des Freskos ablösen. Angesichts ihrer Verantwortung für den Erhalt der UNESCO-Welterbestätte leiteten Senatskanzlei, Landesdenkmalpflege und das Bestandsmanagement von Immobilien Bremen deshalb 2018 Maßnahmen zur Restaurierung ein, Fördermittel des Bundes sind mittlerweile bewilligt. Etwa ein Jahr werden Expert:innen nun benötigen, um das dem niederländischen Maler Bartholomäus Bruyn d. Ä.



zugeschriebene Werk zu sanieren. Los geht's mit dem Schriftfeld, Buchstabe für Buchstabe, mit ganz viel Vorsicht und mit noch mehr Geduld!

Hier spielt die Musik: IB hilft den Bremer Philharmonikern

4 Lord, Peer oder Lux waren gestern. Morgen sind es Haydn, Bruckner, Mozart. Die denkmalgeschützte Halle 1 auf dem früheren Werksgelände der Martin Brinkmann AG findet demnächst eine neue Verwendung. Wo bis 1984 in großem Stil Zigaretten produziert und gelagert wurden, werden ab März 2022 die Bremer Philharmoniker proben und kleinere Konzerte geben. Tatkräftige Unterstützung auf dem Weg ins neue ‚Tabakquartier‘ leistete die IB-Abteilung Grundstücksverkehr. Denn sie handelte auf Wunsch des Kulturressorts den Mietvertrag mit dem Projektentwickler Justus Grosse aus.

Der Investor wird die Hälfte der rund 6.000 Quadratmeter großen früheren Tabaklagerhalle mietfertig für die Philharmoniker herrichten und dabei alle Ausstattungsmerkmale für den Proben- und Konzertbetrieb einbeziehen. Dafür entsteht ein Saal mit bis zu 380 Plätzen, der künftig auch von anderen Akteur:innen der Musikszene genutzt werden kann. Im zweiten Teil der riesigen Halle wird gegenwärtig das ‚Boulevardtheater Bremen‘ mit knapp 400 Plätzen ausgebaut, der zweite Standort des Weyher Theaters. Und in unmittelbarer Nachbarschaft siedelt die Hansestadt Bremen das neue Zentrum der Freien Künste an, Immobilien Bremen verhandelt auch hier mit Justus Grosse über einen Mietvertrag für das Gebäude.

„Im Tabakquartier entsteht ein neues Stadtviertel, das Wohnen, Arbeiten und gesellschaftliches Leben verbindet. Ich freue mich sehr, dass die Bremer Philharmoniker einen



Mittelpunkt dieses neuen Quartiers bilden werden“, erklärte die Aufsichtsratsvorsitzende des Orchesters, Kulturstaatsrätin Carmen Emigholz, nach Abschluss des Mietvertrags für Halle 1. Christian Kötter-Lixfeld, Intendant der Philharmoniker, erhofft sich von dem neuen Standort, „die Anforderungen an adäquate Probenräume mit einem echten Neuaufbruch zu verbinden“.

Beide dankten Michael Trense, IB-Teamleiter Anmietung und Immobilienentwicklung, ausdrücklich für die Ausarbeitung und enge Begleitung bei der Abwicklung des Mietvertrags. Ihm war seitens der Auftraggeber ausreichend Spielraum für die Verhandlungen eingeräumt worden, was den Ablauf wesentlich erleichtert habe: „Es waren äußerst kooperative Gespräche. Das gute Einvernehmen lag auch daran, dass alle an einem Strang gezogen haben. Denn die Kulturschaffenden bereichern nicht nur Woltmershausen, sondern die gesamte Stadt - und das schwang bei allen Beteiligten mit.“

5 Feuerstellen auf der Feuerwehr-Baustelle

Die Landesarchäolog:innen waren Feuer und Flamme - und entfachten mit ihrer Begeisterung auch die Bremer Feuerwehr. Denn ihre neue Wache am Hochschulring entsteht auf einem Gelände, auf dem vor über 10.000 Jahren Menschen gerastet haben. Davon zeugen 13 Feuerstellen und die Reste von zehn Werkplätzen für die Herstellung von Feuersteingeräten, entdeckt bei Ausgrabungen, die im August 2020 auf der Baustelle vorgenommen wurden.

Eine landesarchäologische Sensation, denn bei diesen Funden handelt es sich um die bisher ältesten Siedlungsüberreste im gesamten Land Bremen!

„Das ist für uns schon extrem wertvoll“, sagte Dieter Bischof vom zuständigen Landesamt angesichts der erkennbaren, durch die Feuerstellen verursachten Erdverfärbungen. Die Fundorte hätten einen unvergleichbaren Charakter und gehörten zu den besten, die es aus der Epoche der Mittelsteinzeit gebe.

Immobilien Bremen hatte die Landesarchäologie über die Rodung der Fläche für die neue Wache informiert - und dort allergrößtes Interesse

ausgelöst. Denn schon vor 50 Jahren waren beim Bau der nahen Universität Relikte aus der Steinzeit geborgen worden. Einige der aktuellen Funde will die Bremer Feuerwehr nach der für den Herbst 2022 vorgesehenen Fertigstellung ihrer neuen Wache im Gebäude ausstellen.



Ausblicke

25 kleinere Projekte zum neuen Schuljahr fertig

Überschaubare Umbauten in der Oberschule In den Sandwehen oder der Wilhelm-Olbers-Oberschule, Mobilbauten am Schulzentrum Sek. II Blumenthal oder an der Schule An der Gete, um zusätzliche Raumkapazitäten zu schaffen – insgesamt 25 Projekte weist die Liste von Sofortmaßnahmen auf, die bis zum Beginn des Schuljahres 2021/22 bewältigt werden müssen. Viel Arbeit für die Abteilung Bestandsmanagement, denn auch die kleinste Baustelle erfordert die ganze Aufmerksamkeit der Projektleitung!

NOG nach umfangreichen Baumaßnahmen fast fertig

Ein Großprojekt steht kurz vor der Fertigstellung: Im Juni 2017 war die Sanierung der Neuen Oberschule Gröpelingen (NOG) und damit verbunden der Ausbau der Einrichtung gestartet worden; Ende September können die Leute vom Bau ihr Handwerkzeug voraussichtlich einpacken. Auf ihrem Arbeitsplan standen unter anderem der Neubau eines Treppenhauses und einer Mensa, die auch als Aula genutzt werden kann, sowie umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestand, etwa in der Turnhalle. Zudem wurde ein neuer Haupteingang geschaffen. Dafür standen Immobilien Bremen rund 21 Millionen Euro zur Verfügung.

Richtfest Mitte Juli: Bei der BS GAV läuft's rund

Das Neubauprojekt der Berufsschule für den Groß-, Außenhandel und Verkehr (BS GAV) in der Überseestadt liegt voll im Zeitplan. Die bauausführende Goldbeck GmbH aus Bielefeld wird den Rohbau wie vorgesehen Mitte Juli 2021 mit dem Richtfest abschließen können. Im Mai 2022 soll nach einer Bauzeit von 21 Monaten alles fertig sein. Die fast 13.000 Quadratmeter große Einrichtung im Passivhausstandard mit innen liegendem Schulhof und Tiefgarage ist in enger Abstimmung mit den späteren Nutzern geplant worden. Das energetische Konzept mit einer hocheffizienten Anlagentechnik sorgt für einen effizienten nachgelagerten Gebäudebetrieb.

Hausmeisterdienste auch bei den kleinsten Bremer:innen

Immobilien Bremen wird aller Voraussicht nach ab 2022 auch die Hausmeisterdienste in den Häusern des Trägers KiTa Bremen übernehmen. „Wir sind guter Dinge – die Verhandlungen sind auf einem sehr guten Weg“, so Bettina Ewert, Abteilungsleiterin IB-Hausmeisterdienste.

Fotorecherche hilft bei Suche nach Denkmalsockel

Wie sah das Denkmal von Theodor Körner (1791-1813) im Ostertor früher aus? Die Suche nach einer Antwort führte Mitarbeiter:innen von Immobilien Bremen und dem Landesamt für Denkmalpflege ins Archiv – und zum Ziel! Denn hier fanden sich Fotos aus der Zeit um 1865, als die knapp lebensgroße Statue des Lyrikers („Lützows wilde Jagd“) am Körnerwall aufgestellt worden war. Weil man das bronzene Standbild aber 1949 auf ein sehr bescheidenes Podest gesetzt hatte, wird nun der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt. Im Sommer kann die Skulptur, ein Werk des Bildhauers Johann August Deneys, nach erfolgreicher Restaurierung auf einen neuen, ansehnlichen Sockel aus Granit gehoben werden.

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/Korrektur: Textgärtnerei

Druck: Girzig & Gottschalk

Gedruckt auf umweltzertifiziertem Papier