

WERK 24 — 25 SCHAU

Multipler Mobilbau Wie IB kurzfristig Räume zum Wohnen, Lernen und Arbeiten schafft / **Seite 04**

Die ›Lerche‹ jubiliert Erweiterungsbau der Oberschule wird zum 50-jährigen Jubiläum fertig / **Seite 14**

Tschüss, Bremen! Interview mit der früheren IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann / **Seite 26**





Bild: Senatskanzlei



Bild: Martin Rospek

Liebe Leserinnen und Leser!

Bremen ist stetig im Wandel. Das zeigt sich besonders im Immobilien-Bereich: Gebäude müssen energetisch saniert, neue Kitas, Schulen und Turnhallen gebaut werden. Immobilien Bremen leistet das. Dafür bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Besonders möchte ich die scheidende Susanne Kirchmann würdigen – für ihr langjähriges, engagiertes Wirken als Geschäftsführerin von Immobilien Bremen. Für ihren weiteren Weg wünsche ich ihr alles Gute. Mit Uta Kummer steht eine Interimgeschäftsführerin für die Doppelspitze bereit, sodass Immobilien Bremen weiterhin kompetent geführt wird.

Die kommenden Aufgaben sind anspruchsvoll: Der Bedarf an neuen Bildungseinrichtungen und die Modernisierung bestehender Gebäude treffen auf eine angespannte Haushaltslage. Das erfordert innovative Lösungen. Die Pilotgesellschaft Bildungsbau ist eine sinnvolle Ergänzung zu den bewährten Strukturen. Dabei bleibt die Expertise der Mitarbeitenden von Immobilien Bremen ein zentraler Pfeiler. Durch enge Verzahnung und Beteiligungsprozesse sichern wir die Einbindung aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. So werden Schulbauprojekte noch effizienter umgesetzt.

Damit schaffen wir heute die Voraussetzungen für das Bremen von morgen.

Mit herzlichen Grüßen

Björn Fecker

Senator für Finanzen und Bürgermeister
der Freien Hansestadt Bremen

Mit Notunterkünften für Geflüchtete fing es an, dann galt es, kurzfristig für zusätzliche Kitaplätze zu sorgen und mehr Unterrichtsräume an Schulen zu schaffen. Immobilien Bremen hat diese Anforderungen in den vergangenen Jahren mit Erfolg gemeistert und eine Serie von Mobilbauanlagen errichtet.

Der dabei gewonnene Erfahrungsschatz ist die denkbar beste Basis, um die nächsten Aufgaben dieser Art zu bewältigen und immer dann Räume auf Zeit bereitzustellen, wenn größere Projekte im Schul- und KiTa-Bau verwirklicht werden sollen. Auf den nachfolgenden Seiten werden einige dieser Bauvorhaben vorgestellt, andere sind bereits in Vorbereitung.

Darüber hinaus stehen viele weitere Projekte auf der IB-Agenda. Etwa die fortwährende Sanierung im Bestand, um dessen energetische Bilanz Zug um Zug deutlich zu verbessern. Wie sich in diesem Zusammenhang das Aufgabenspektrum im Hausmeisterdienst verändern wird und welche Bedeutung die unlängst erfolgte Aufnahme unseres Hauses in das Bremer Netzwerk »Partnerschaft Umwelt Unternehmen« hat, gehört ebenfalls zu den spannenden Themen dieser Werkschau-Ausgabe. Wir wünschen viel Spaß beim Lesen!

Herzlich grüßen

**Susanne Kirchmann und
Thomas Börsch**

Geschäftsführung Immobilien Bremen,
im Dezember 2024



Bild: Archiv

04

**Wohnen, lernen,
arbeiten**
Multipler Mobilbau

32



Bild: Adobe Stock, mit KI erstellt

14

Inhalt

- 04 Multipler Mobilbau**
- 06 KiTa, Kontor, Klassenzimmer**
Container - vielfältig, fix & fertig
- 08 Das Dach über dem Kopf**
Schneller Wohnraum für Geflüchtete
- 10 Kraftakt ›SoProMob‹**
Auftrag an IB: Schafft KiTa-Plätze!
- 12 Mobilbau macht Schule**
Mehr Klassenräume für 18 Standorte
-
- Projekte: Schulen und Kitas**
- 14 Geschenk zum ›Geburtstag‹**
OS Lerchenstraße termintreu erweitert
- 16 Voll im Zeitplan**
Kaisen-Campus zur Hälfte fertig
- 18 Neue Wege am Alten Postweg**
Grundschulbau im ÖPP-Verfahren
- 19 Baustelle mit Hindernissen**
KuFZ Halmerweg: Logistik im Griff
- 20 Ein Haus, zwei Funktionen**
KuFZ und Schule unter einem Dach
- 21 Die Kinder pflanzen mit**
Start für das neue KuFZ Arbergen
- 22 Hanglage am Heidbergstift**
Künftig mehr Platz im KuFZ Lesum
-
- 23 Vorfreude in Findorff**
Neubau am Kulturzentrum Schlachthof
- 24 ›Mäuse‹ für die Mühle**
Restaurierung der Oberneulander Mühle
- 26 »Tschüss, Bremen. Moin Kiel!«**
Interview mit Susanne Kirchmann
- 30 Allrounder vor Ort**
IB-Hausmeisterei vor neuen Aufgaben
- 32 Jacke wie Hose**
EVZ strebt Ausweitung von Recycling an
- 34 Vielfältig nachhaltig**
IB tritt dem Netzwerk PUU bei
- 35 Einblicke**
Nachrichten
- 36 Impressum**

Wohnen, lernen, arbeiten





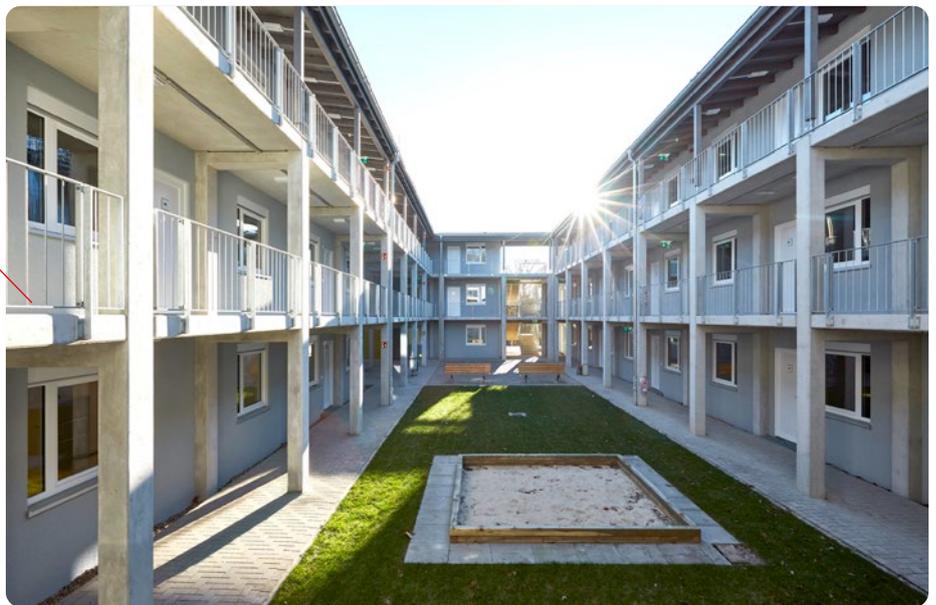
Container – viel mehr als nur eine simple Zwischenlösung für Notfälle

KiTa, Kontor, Klassenzimmer

**Flexibel, fix & fertig:
Mobilbauanlagen
erfüllen temporäre
Raumansprüche**

**Abgeschlossener
Innenhof mit Sand-
kasten, umlaufende
Galerie - das Über-
gangwohnheim
Am Rastplatz in
Lesum wurde im
Januar 2018 eröffnet.**

Bild: Archiv



Sie nennen ihn den »Klassiker«. Sechs Meter lang, 2,40 Meter breit, 2,60 Meter hoch. Der 20-Zoll-Container nach ISO-Norm, basierend auf einer stabilen Rahmenkonstruktion mit variablen Wandelementen, wärmedämmt und flexibel. Rund 1.800 Kilogramm schwer, angeliefert per Tieflader, vom Autokran auf ein vorbereitetes Fundament gehievt. Nun noch die Einzelteile miteinander verbinden, Strom anschließen und möblieren – fertig ist eine Notunterkunft. Zum Beispiel für geflüchtete Menschen.

Doch Container sind weit mehr als nur eine simple Zwischenlösung für Notfälle. Ursprünglich allein als Transportmittel konzipiert (siehe Kasten), werden sie mittlerweile in modifizierter Form für temporäre Büros, KiTas oder Klassenzimmer genutzt. Oder für die zeitweise Unterbringung von Strafgefangenen, wie vor Jahren in der JVA Oslebshausen.

Immobilien Bremen hat in den vergangenen zehn Jahren bei einer Vielzahl von Projekten auf den »Klassiker« gebaut, der eine Nutzfläche von jeweils 15 Quadratmetern aufweist und durch unterschiedliche Formate etwa mit den Maßen 9 × 3 Meter = 27 Quadratmeter ergänzt wird. Komplettiert durch Sanitär-, Küchen-, Speisesaal- oder Flurcontainer werden die bunten Boxen ebenso wie die hochwertigeren, in Holzrahmenbauweise hergestellten Modulbauten vielen Anforderungen gerecht (siehe die Beiträge auf den nachfolgenden Seiten).

Dass Mobilbauten das Mittel der Wahl sind, wenn es darum geht, kurzfristig Klassenräume zu schaffen, zeigte sich unlängst in Hemelingen.

Dort war die über 100 Jahre alte Schule am Alten Postweg unter anderem wegen Statikproblemen so baufällig geworden, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar gewesen wäre. Unweigerliche Folge: Abriss und Planung eines Neubaus an gleicher Stelle. Für die Übergangszeit zog die Einrichtung in eine Mobilbauanlage auf dem Areal des ehemaligen Eissportstadions am Jakobsberg.

**Eine Schule für etwa 260 Kinder:
die Mobilbauanlage am Jakobsberg.**

Bild: Nikolai Wolff



27 m²

Die tolle Kiste

»Alles ist möglich – fast alles«, heißt es im Transportwesen angesichts vorgegebener Norm-Maße der Kisten, die ein Amerikaner namens Malcom McLean in den 1950er-Jahren konzipiert hat. Er entwickelte die Idee, Ladung in genormten Transportbehältern zu verschicken, gründete die Reederei Sealand Corporation (seit 1999

Mærsk Sealand) und ließ den Tanker »Ideal X« so umbauen, dass an Deck zusätzlich Container geladen werden konnten. Die erste Fahrt führte am 26. April 1956 mit 58 Boxen von Newark (New Jersey) nach Houston (Texas) – und leitete den fundamentalen Wandel in allen Häfen rund um den Globus ein. Der erste Container, der nach Deutschland kam, wurde am 6. Mai 1966

von Bord der »Fairland« auf den Kai des Bremer Überseehafens gewuchtet, was die Stauer, Festmacher und Tallyleute mit großen Augen verfolgten. Doch sie sollten noch ein größeres Spektakel miterleben dürfen, denn gleich der zweite Container rutschte aus dem Ladeschirr und knallte mit mächtigem Getöse auf das Fahrerhaus einer nagelneuen Zugmaschine.

9 x 3 m

Und auch im Dillener Quartier in Rönnebeck wird seit Beginn des Schuljahres 2024/2025 für eine Übergangszeit in einem Mobilbau unterrichtet. Hier errichtete die Brebau im Auftrag von Immobilien Bremen ein zweigeschossiges Interimsgebäude für die Planungs- und Bauphase des Neubaus, der gegenwärtig gleich nebenan entsteht. In kürzester Bauzeit entstanden neben dem Verwaltungstrakt und einer Mensa fünf Unterrichts- und Projekträume mit mehreren Differenzierungsräumen für zunächst drei Klassen. ◀

Im Dillener Quartier entstand ein Mobilbau für die Zeit bis zur Fertigstellung der neuen Schule.

Bild: Fabio Cecere



Die temporäre Schule am Jakobsberg konnte nach nur 14 Monaten Bauzeit genutzt werden.

Bild: Nikolai Wolff



Aus insgesamt 140 Modulen hatte Immobilien Bremen in nur 14 Monaten eine Schule für etwa 260 Kinder »auf die Beine« gestellt. Auf zwei Etagen ist Platz für zwölf bis zu 63 Quadratmeter große Klassenzimmer sowie drei Fach- und acht Differenzierungsräume. Vier Hortgruppen für die Nachmittagsbetreuung konnten ebenfalls untergebracht werden. Der Clou: Lernen mit Weserblick, mitten im Grünen, gleich neben Sportanlagen.

Das Dach über dem Kopf

Wie Immobilien Bremen unter hohem Zeitdruck Wohnraum für geflüchtete Menschen schuf

Bremen Anfang 2013: Gemäß den Vereinbarungen zwischen Bund und Ländern muss die Freie Hansestadt 0,94 Prozent aller Geflüchteten aufnehmen, die in Deutschland einen Antrag auf Asyl stellen. Das entspricht rund 1.800 Menschen. Mehrere Gemeinschaftsunterkünfte und die Erstaufnahmeeinrichtung des Landes in Habenhausen stehen für sie bereit. Doch das wird nicht ausreichen, so viel steht schon fest. Bremen muss also noch mehr Plätze schaffen. Und zwar schnell.

Sporthallen kommen kommen in die engere Wahl, Großzelte, das einstige Bundeswehrhochhaus und – nach dem Vorbild des Sechs-Meter-›Klassikers‹ entwickelte Modulbauten, die mehrere Vorteile vereinen: kostengünstig, mit wenig überschaubarem Aufwand zu installieren und vor allem rasch verfügbar. Guter Ansatz, urteilt das Sozialressort und beauftragt Immobilien Bremen, Möglichkeiten zur Realisierung zu entwickeln. So geschieht es. Eine ›Task Force‹, hoch motivierte Fachleute aus den Abteilungen Immobilien, Strategie Bau und Projektsteuerung, macht sich (›Frisch Gesellen, seid zur Hand‹) unter großem Zeitdruck an die Arbeit.

Und die sah unter anderem so aus: Geeignete und verfügbare Grundstücke finden, Gelände herrichten, auf Kampfmittelreste untersuchen lassen. Hersteller von Modulbauten kontaktieren (der Markt war rasch wie leer gefegt), Bauanträge stellen, Aufträge für Fundamente und Versorgungsleitungen vergeben. Vieles entsprach der Organisation einer ›richtigen‹ Baustelle, doch hier galt es, keine Zeit zu verlieren. Denn die geflüchteten Menschen benötigten dringend das berühmte Dach über dem Kopf.

Und es klappte. Zunächst in der Bardowickstraße in der Vahr, dann auf einer Teilfläche der Bezirkssportanlage Hemelingen. Am 16. Mai 2014 werden dort die letzten von insgesamt 100 Wohnmodulen angeliefert und miteinander verkoppelt. Nur etwa sechs Wochen später können die ersten 60 von 120 Geflüchteten aus ihren

bisherigen Gemeinschaftsunterkünften in das ›grüne Dorf‹ ziehen, wie die Wohnanlage aufgrund der durchweg grün lackierten Mobilbauten bald genannt wird. Die drei Meter breiten und neun Meter langen Container verfügen über Anschlüsse für Wasser und Fernwärme, es gibt vorinstallierte Küchen und Sanitärmodule mit Duschen und Toiletten.

Auch in Grohn, Walle und Tenever werden wenig später Einrichtungen dieser Art eröffnet – gelbe, rote oder blaue ›Dörfer‹ auf Modulbaubasis, entwickelt nach einem Konzept, das weit über Bremen hinaus für Furore sorgt: Um einen zentralen Platz werden aus bis zu 100 Einzelmodulen doppelstöckige Häuser gebaut, flankiert durch zwei weitere Gebäude mit Räumen für Kinderbetreuung, Unterricht, Büros, Hausmeister und Wachdienst.

♦♦ Kann Low-Budget-Bauen auf die Schnelle auch würdig sein? In der roten Containersiedlung in Bremen-Walle haben die Architekten Feldschnieders + Kister auf die Wünsche, Anforderungen und alltäglichen Abläufe der Flüchtlinge reagiert. 180 Menschen finden hier, gruppiert um eine Art Dorfplatz, ein temporäres Zuhause. ♦♦

›Der Standard‹, Wien, österreichische Tageszeitung



2013

1.800
Geflüchtete für Bremen

74 Mio. €
Bauvolumen

100
Einzelmodule

15
Übergangs-
wohneinrichtungen

bis 2017

**Die sehr unterschiedlich
geschnittenen Apartments im
Übergangwohnheim Am Rast-
platz in Lesum boten Platz für
Singles und Familien mit bis zu
acht Personen.**

Bild: Archiv



**Ein fröhlicher
Farbenmix prägte
das Übergangs-
wohnheim Corvey-
straße in Findorff.**

Bild: Archiv



Das Besondere: Durch die räumliche Anordnung der Gebäude, deren Obergeschoss jeweils mittels eines Laubengangs erschlossen wird, entstehen übersichtliche Innenhöfe, in denen etwa kleinere Kinder

unbehelligt spielen können. Diese Form der schützenden Atriumhäuser vermittelt eine dörfliche Struktur und erinnert an die Bebauung in den Herkunftsländern der zukünftigen Bewohner:innen – quasi ein Stückchen Heimat in der Fremde.

Eine Idee, entwickelt in einem Bremer Architekturbüro auf Anregung einer aus dem Nahen Osten stammenden Mitarbeiterin, die rasch von anderen Kommunen übernommen und in vielen Medien gewürdigt wird.

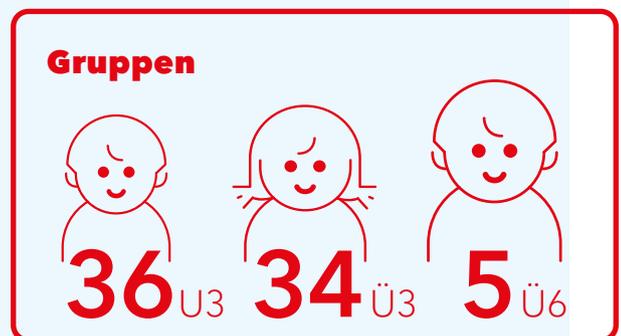
Neben den insgesamt neun Anlagen »im Baukastensystem« (so die Nachrichtenagentur dpa), deren Konzept auf dem deutschen Stand bei der 15. Architekturbiennale in Venedig präsentiert wurde, entstanden bis 2017 unter der Regie von Immobilien Bremen sechs weitere Übergangswohneinrichtungen für Geflüchtete. Das Bauvolumen lag bei rund 74 Millionen Euro.

Die damalige Bürgermeisterin Karoline Linnert urteilte später: »Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Immobilien Bremen haben einen großen Anteil daran, dass es gelungen ist, die Menschen unterzubringen. Denn eine Unterkunft zu haben, ist mit das Dringendste, was ein Mensch benötigt.« Eben das berühmte Dach über dem Kopf. ◀

Kraftakt

Wie es gelang, innerhalb eines Jahres
1.140 zusätzliche KiTa-Plätze zu schaffen

›SoProMob‹



1.140
KiTa-Plätze



Sopromob. Hört sich an wie eine russische Automarke. Oder wie ein Bergdorf im Trentino. Steht aber für einen Kraftakt, mit dem Bremen in sehr kurzer Zeit sehr viele Kindergartenplätze geschaffen hat. Die Basis dafür legte der Senat am 22. November 2016 mit dem Beschluss, das ›Sofortprogramm Mobilbau‹ zu initiieren. Kurz: ›SoProMob‹. Nur wenige Wochen später machte sich Immobilien Bremen im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung (SKB) an die Arbeit.

›SoProMob‹ – ein lustig klingendes Kürzel für eine große Herausforderung. Denn die Zahl der in Bremen lebenden Kinder stieg seinerzeit permanent, viele berufstätige Eltern und Alleinerziehende suchten dringend nach Unterbringungsmöglichkeiten für ihre Kinder. Zwar hatte die Verwaltung bereits ein KiTa-Ausbauprogramm ›angeschoben‹, dennoch

Platz für 60 Kinder wurde kurzfristig in der KiTa an der Schule an der Freiligrathstraße geschaffen.

Bild: Archiv



reichten die Kapazitäten in den bestehenden Einrichtungen vielerorts nicht aus. Die Antwort des Senats: ›SoProMob‹. Nämlich 27 neue Kindertagesstätten (KiTas) mit 1.140 Plätzen, bereitgestellt innerhalb eines Jahres.

Ein mehr als sportliches Ziel, auf traditionelle (Bau-)Weise – so viel war allen klar – nicht zu erreichen. Für die Planung und Realisierung neuer Einrichtungen planen Fachleute 24 bis



Auch in Kattenturm waren KiTa-Plätze knapp. Der Mobilbau an der Schule Theodor-Billroth-Straße trug zur Entspannung bei.

Bild: Archiv

48 Monate ein. Viel zu lang, um den vorhandenen Engpass zu überwinden. Als gangbarer Ausweg bot sich – analog zu den guten Erfahrungen beim kurzfristigen Bau von Unterkünften für Geflüchtete – die Verwendung von Mobilbauten an. Die Überlegung: Wenn es sich in zusammengefügtten Modulen übergangsweise leben oder, etwa auf Baustellen, arbeiten lässt, können sie auch den räumlichen Anforderungen für die Betreuung von Kindern entsprechen. Mittel zum Zweck: »SoProMob«.

Eine Mammutaufgabe, gewiss. Doch, so erinnerte sich die damalige Bürgermeisterin Karoline Linnert später, »profitieren konnten wir alle hierbei von dem großen Erfahrungsschatz, den Immobilien Bremen bei der kurzfristigen Realisierung von Flüchtlingsunterkünften gewonnen hatte.«

Hand in Hand wurde in der Folge mit Unterstützung externer Architekt:innen eine ellenlange »To-do-Liste« abgearbeitet, 17 Ressorts und Ämter von KiTa Bremen über das Amt für Straßen und Verkehr bis zum Umweltbetrieb Bremen zogen an einem Strang. Erster Punkt auf der Liste: Für die 27 Standorte in den Stadtteilen geeignete Grundstücke suchen und herrichten lassen, weshalb kurzfristig über 150 Flächen gesichtet wurden. Längst nicht alle kamen aus städtischem Besitz, weshalb Liegenschaften angekauft oder angemietet werden mussten.

Hinsichtlich der reinen Mobilbauten lief bis auf kurzfristige Verzögerungen aufgrund von Lieferschwierigkeiten der Hersteller alles glatt. Denn die Module werden in verschiedenen Größen produziert, lassen sich zu Ensembles von bis zu

vier »Einzelbausteinen« zusammenstellen, können unterschiedlich aneinandergereiht und verbunden werden. Und wo der Platz nicht reicht, setzt man sie kurzerhand übereinander, um auch auf kleiner Fläche für die gewünschte Zahl an Gruppenräumen zu sorgen. Auch deshalb war es möglich, ein so groß dimensioniertes Projekt wie »SoProMob« in derart kurzer Zeit umzusetzen.

Resümee nach zwölf Monaten intensiver Arbeit: An 26 Standorten wurde Platz für 36 U3-Gruppen, 34 Ü3-Gruppen sowie 5 Ü6-Gruppen geschaffen. Einrichtung Nummer 27 folgte 2018, was ohnehin zeitlich so geplant gewesen war. Fazit von Karoline Linnert: »Ein riesiger Kraftakt. Immobilien Bremen hat in dieser Zeit ganze Arbeit geleistet.« ◀

Mobilbau macht Schule

350.
Eins

»SoPro 1«: Wie IB zusätzliche Klassenräume an 18 Standorten in ganz Bremen organisierte

Lehrer:innenzimmer mit Blick ins Grüne im Mobilbau der Grundschule am Jakobsberg.

Bild: Archiv

Vorbehalte waren rasch vergessen. »Die Mobilbauten haben nichts mehr mit den Containern zu tun, die vor 25 Jahren an den Schulen aufgebaut worden sind«, lobte eine Schulleiterin aus Findorff am 20. August 2018 im Senatspressedienst. Und ihre Kollegin aus Hastedt stellte in dem Bericht über einen Besuch des damaligen Bürgermeisters Carsten Sieling fest: »Der Mobilbau ist wirklich sehr gut geworden. Ich bin froh, dass wir den Kapazitätsengpass mit dieser komfortablen Übergangslösung beseitigen konnten.«

Das Urteil der Pädagoginnen galt den zusätzlichen Unterrichtsräumen, die punktgenau nach den Sommerferien 2018 für den Schulbetrieb zur Verfügung



Nach den Sommerferien 2018 stand auch der Mobilbau an der Oberschule im Park, Oslebshausen, für den Unterricht zur Verfügung.

Bild: Archiv

standen. An insgesamt 18 Einrichtungen von der Grundschule bis zum Gymnasium hatte Immobilien Bremen damals im Rahmen der Senatsaktion »Sofortprogramm Schule 1« für mehr Platz gesorgt. Mittel zum Zweck waren auch hier Mobilbauten, die – kurzfristig verfügbar, variabel und rasch aufgestellt – die absehbare Raumnot an den Schulen verhindern sollten.

Für das Schuljahr 2018/2019 rechnete die Bildungsbehörde nämlich mit einem Anstieg bei den absoluten Zahlen der Schüler:innen, was bedeutete: Mehr Klassenräume müssen her. Und zwar schnellstens! In der Folge legte der Senat das mit zehn Millionen Euro ausgestattete »SoPro Schule 1«

Erweiterungsgebäude Oberschule Findorff

000 €
parung

34
(recycelte)
Einzelmodule

Fortsetzung folgt - durch ›SoPro 2‹

4. Dezember 2019: Immer mehr Schüler:innen bei weiterhin herrschender Raumnot. So lautet die Prognose der Bildungsbehörde für das Schuljahr 2020/2021. Die zuständige Deputation reagiert und beschließt das Programm ›SoProSchule 2‹, verbunden mit dem Auftrag an Immobilien Bremen: Stellt zusätzliche Mobilbauten an neun Grundschulen und neun Schulen der Sekundarstufe I auf.

Und zwar umgehend. Die bewährten IB-Teams machten sich erneut an die Aufgabe, in der Kürze der Zeit entsprechende Angebote zu schaffen. Für drei Standorte kam eine Umnutzung von Flüchtlingsunterkünften in Betracht, für 14 Standorte wurden Mobilbauten gemietet und für eine Schule angekauft. Hinzu kam ein Turnhallen-Mobilbau, der zwei Jahre lang am Sperberweg in Walle genutzt werden sollte. Der Aufbau dieser Anlagen war nicht allein wegen ihrer Dimensionen - insbeson-

dere am Willakedamm in Huchting und auf dem Kaisen-Campus in Huckelriede - mit besonderen Herausforderungen verbunden. Denn mitten im Planungs- und Umsetzungsprozess änderte das Bauressort die Vorgaben zum Brandschutz, was mit zusätzlichem Stress verbunden war, weil beispielsweise Brandwände durch die Anlagen gezogen und ›Naturbrandnachweise‹ geführt werden mussten. Doch auch diesen Auflagen konnte am Ende termingerecht entsprochen werden.

Grundfarbe Rot: die Mobilbauanlage am Jakobsberg, vorübergehend Sitz der Schule am Alten Postweg (siehe Beitrag nächste Seite).

Bild: Nikolai Wolff



werden sowie – nicht zu vergessen – die Frage, ob nicht mehr genutzte Unterkünfte für Geflüchtete für Schulzwecke hergerichtet werden könnten.

So geschah es etwa an der Oberschule Findorff. Hier wurde das Erweiterungsgebäude mit vier Klassen- und zwei Differenzierungsräumen bis auf die Treppenhauscontainer aus den 34 Modulen hergestellt, die ursprünglich in der Wohnanlage Ellener Hof standen. Pfliffiges ›Recycling‹, das nicht nur Ressourcen schonte, sondern auch zur Einsparung von circa 350.000 Euro gegenüber einer vergleichbaren Neubaulösung führte.

Unterricht statt Unterkunft – dieser Coup freute die damalige Bürgermeisterin Karoline Linnert, als Finanzsenatorin zuständig für die Fachaufsicht über Immobilien Bremen, angesichts knapper Haushaltsmittel natürlich ganz besonders. Mehr noch: Sie hob bei einer Besichtigungstour durch vier der 18 neuen Mobilanlagen auch die Arbeit des Unternehmens lobend hervor: ›Immobilien Bremen hat engagiert, schnell und in enger Absprache mit den Schulen und Stadtteilen diese Mobilbauten errichtet. Damit hat IB ihre Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt.‹

Unterricht statt Unterkunft – diese besondere Art der Metamorphose gelang auch an acht weiteren Standorten. Und als die Klassenräume des Schulzentrums an der Alwin-Lonke-Straße in Grambke im November 2017 nach einem Schwelbrand mit erheblichen Folgen gesperrt wurden, konnten die ›heimatlosen‹ Schüler:innen in eine nicht mehr benötigte Containeranlage umziehen. ◀

auf und beauftragte Immobilien Bremen im November 2017 mit der Umsetzung, was wiederum mit stressigem Zeitdruck für alle Beteiligten verbunden war.

Ähnlich wie bei den Unterkünften für Geflüchtete und dem KiTa-Ausbauprogramm stand auch hier die Suche nach geeigneten Flächen am Anfang, diesmal noch erschwert durch räumliche Enge an den vielen vorgesehenen Standorten. Jedes der 18 Projekte wies andere Begleitumstände auf, jede Baustelle erforderte eine speziell abgestimmte Planung durch die beauftragten externen Architekt:innen.

Durchweg ging es darum, zusätzlich benötigte Unterrichts-, Differenzierungs- und Funktionsräume an den ausgewählten Schulen zu schaffen, mitunter kamen Räume für W+E-Anforderungen (Wahrnehmung+Entwicklung) hinzu. Im Vorfeld mussten aber auch Aspekte wie etwa die Wegeführung zu vorhandenen Gebäuden berücksichtigt

Geschenk zum »Geburtstag«

Der stattliche dreigeschossige Neubau ermöglicht den Ausbau zur sechszügigen Oberschule an der Lerchenstraße.

Bilder: Tom Kleiner

Erweiterungsbau der Oberschule wird zum 50-jährigen Jubiläum fertig

Die »Lerche« hat ihr erstes Ziel erreicht. Am 19. Dezember 2024 hat Immobilien Bremen den Erweiterungsbau der Oberschule an der Lerchenstraße nach zweieinhalbjähriger Bauzeit seiner Bestimmung übergeben – punktgenau zum 50-jährigen Jubiläum der Einrichtung im Ortsteil Aumund-Hammersbeck. Einige Wochen später beginnt sofort die nächste Etappe: Die Sanierung des direkt angrenzenden, 9.097 Quadratmeter großen Bestandsgebäudes von 1974. Die Baukosten liegen insgesamt bei circa 44 Millionen Euro.

Am 12. Oktober 2023 war das Richtfest für den stattlichen dreigeschossigen Neubau mit einer Bruttogrundfläche von 6.163 Quadratmetern gefeiert worden. Er schafft die räumlichen Voraussetzungen für den Ausbau zur sechszügigen Oberschule mit vierzügiger gymnasialer Oberstufe samt Ausbau zur teilgebundenen Ganztagschule. Zudem wird am Standort ein Klassenzug für die inklusive Beschulung im Bereich Wahrnehmung+Entwicklung im Verbund mit der Schule Fährer Flur eingerichtet.

Ursprünglich sollte der Neubau mit Mensa, Bibliothek, einem Forum mit Bühne sowie Klassen-, Differenzierungs- und Nebenräumen bereits Ende August fertig sein. Doch angesichts der mangelhaften Bauausführung bei Putzflächen im Gebäude trat Immobilien Bremen auf die Bremse und bestand gegenüber dem ausführenden Unternehmen auf notwendigen Nacharbeiten, was die Abnahme des Gebäudes verzögerte.

Das nach einem Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Architektengruppe Rosengart + Partner BDA und S3 Sasse + Sasse GmbH errichtete Bauwerk weist Passivhausstandard auf und erhält unter anderem eine große Photovoltaikanlage auf der begrünten Dachfläche. Die Pläne sehen vor, dass das direkt mit Mensa und Bibliothek verbundene Foyer einen fließenden Übergang in den Altbau ermöglicht. Unmittelbar an das Foyer grenzt der Verwaltungstrakt mit Büros und einem großen Teamraum. Die oberen Etagen bieten Platz für vier Jahrgangskluster mit je sechs Klassen- sowie Differenzierungsräumen und großen Selbstlernflächen.

Durch das Erweiterungsgebäude wird eine zusätzliche Bruttogrundfläche von 6.163 Quadratmetern geschaffen – Platz, der dringend benötigt wird. Denn die »Lerche« gehört zu den beliebtesten Einrichtungen im Bremer Norden. Zum Schuljahr 2024/2025 lagen laut »Weser-Kurier« Anmeldungen für 146 neue Schüler:innen vor, doch nur 93 konnten aufgenommen werden.

Die Zeit drängt also, weshalb die Sanierung des Altbaus beginnt, sobald die Verwaltung in das neue Gebäude umgezogen ist. Mitte Februar, so der ambitionierte Zeitplan, soll die komplette Entkernung in Angriff genommen werden. Danach erfolgt die Modernisierung des Gebäudes entsprechend den aktuellen Energiestandards auf dem Niveau des Erweiterungsbaus.

Die sanierten Flächen sind nach Fertigstellung für Jahrgangskluster vorgesehen. Dafür wird der vorhandene Innenhof verkleinert, um eine direkte Verbindung zwischen den Jahrgängen zu ermöglichen. Die verbleibende, mit einem Foliendach überdachte Fläche des Innenhofs soll als Multifunktionsfläche dienen. Im Zuge der Sanierung werden zudem großzügige Pflegebäder sowie W+E-Differenzierungsräume mit Küchenzeilen eingerichtet.

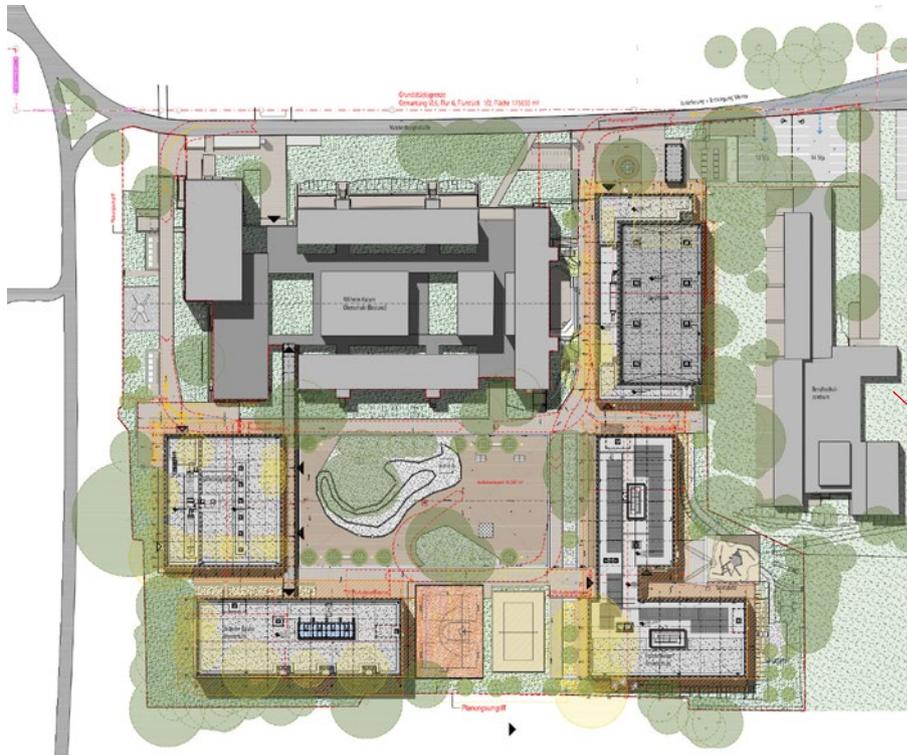
Die Fertigstellung dieser Baumaßnahme ist für den Herbst 2026 geplant. Bis dahin wird die vorhandene Interims-Containeranlage weiterhin für den Unterricht genutzt. Die anschließende Neugestaltung der Außenanlagen soll im Frühjahr 2027 bewältigt sein. Vor der »Lerche« liegt also noch eine ziemlich lange Strecke. Nur gut, dass der kleine Zugvogel für seine Ausdauer ebenso bekannt ist wie für seinen schönen Gesang... ♦





Voll im Zeitplan

**Großprojekt Kaisen-Campus:
Zwei von vier Gebäuden
sind bereits betriebsbereit**



**Ein Ring um den zentralen Platz:
An das Bestandsgebäude (oben
links) schließen sich im Uhr-
zeigersinn die neue Sporthalle,
die Helene-Kaisen-Schule, der
Erweiterungsbau der Ober-
schule und das Gemeinschafts-
haus an.**

Bild: gmp Architekten von Gerkan, Marg und Partner

Sieht ja schon richtig gut aus! Wer sich Ende Oktober auf dem Kaisen-Campus in Huckelriede umschaute, kam unweigerlich ins Staunen. Denn das im Mai 2023 nach Plänen des weltweit tätigen Architekturbüros von Gerkan, Marg und Partner (gmp) gestartete Großprojekt mit vier Schulerweiterungsgebäuden an der Valckenburghstraße ist zur Hälfte fertig. Und an den beiden anderen Gebäuden wird mit Hochdruck gearbeitet.

Das nach umfangreichen Planungs- und Vorarbeiten einschließlich der Baugenehmigung durch Immobilien Bremen ›angeschobene‹ und an den Generalübernehmer Ed. Züblin AG übergebene Bauvorhaben mit einer Bruttogeschossfläche von



10.279 Quadratmetern liegt damit punktgenau im Zeitplan. Und der sah vor, dass die zum Projekt gehörende Doppelsporthalle und das Gemeinschaftshaus Ende Oktober in Betrieb gehen sollten.

Zweimal Haken dran: Seit dem 21. Oktober wird in der mittels eines Vorhangs in zwei Flächen teilbaren Halle geturnt, gepritscht und gekickt. Auch das eingeschossige, 1.200 Quadratmeter große Gemeinschaftshaus schräg gegenüber ist fertig, doch anders als in der Sporthalle herrscht hier noch kein Betrieb. Denn bislang fehlt ein

Betreiber für die auf täglich circa 800 Mahlzeiten eingerichtete Mensa, die auch für schulische und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden kann.

Parallel dazu gehen die Arbeiten am dreistöckigen Erweiterungsbau der bestehenden Wilhelm-Kaisen-Oberschule weiter, deren





Großprojekt Kaisen-Campus: In der Turnhalle (links) findet bereits der Sportunterricht statt.

Bilder: Fabio Cecere



Bruttogrundfläche von 3.600 Quadratmetern Platz für drei sechszügige Jahrgangskluster bietet. Parallel dazu wird die neue, zweigeschossige Helene-Kaisen-Grundschule errichtet, die eine 3.770 Quadratmeter große Bruttogrundfläche aufweist, auf der circa 290 Kinder unterrichtet werden sollen. Die jeweiligen Rohbauten stehen, der Innenausbau ist ange laufen. Voraussichtlich im Oktober 2025 beziehungsweise im Januar 2026 sollen die beiden Gebäude fertig sein.

Das gilt auch für die Außenanlagen zwischen den vier ringförmig um den zentralen Platz angelegten Neubauten und dem Bestandsgebäude der Oberschule. Sie bilden den gemeinsamen Campus mit Aufenthalts- und Sportangeboten,

die auch am Nachmittag außerhalb der Schulzeiten genutzt werden können und sollen. Neben Fußball kann dann auch Volleyball, Tischtennis oder Schach gespielt werden, außerdem wird eine Laufstrecke angelegt. Kurz: ein landschaftsgärtnerisch gestaltetes Areal von hohem Wert für die Schüler:innen, das auch für die benachbarten Wohnquartiere zum attraktiven Anziehungspunkt werden soll.

Den entsprechenden Vertrag für die Realisierung des Bauvorhabens hatte Immobilien Bremen im November 2022 mit dem Generalübernehmer Ed. Züblin AG unterzeichnet. Die Investitionssumme liegt bei circa 55 Millionen Euro. ◀

Neue Wege am Alten Postweg

Totalübernehmer Goldbeck baut Grundschule über eine öffentlich-private Partnerschaft

Der Neubau der Schule am Alten Postweg wird nach Plänen des Braunschweiger Büros Dohle+Lohse_Architekten errichtet.

Bild: Dohle+Lohse_Architekten



Der Baugrund ist bereitet, es kann losgehen. In Hemelingen wartet ein weitflächiges Areal von rund 7.800 Quadratmetern darauf, dass hier die neue Schule am Alten Postweg entsteht. Die dafür erforderlichen Pläne liegen vor, die Baugenehmigung ist eingereicht, ab Frühjahr 2025 sollen sie umgesetzt werden.

Und zwar von dem in Bielefeld ansässigen Unternehmen Goldbeck Public Partner GmbH, das mit Immobilien Bremen einen entsprechenden Vertrag über eine öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) abgeschlossen hat und die Gebäude für die Stadt Bremen auch 25 Jahre lang betreiben wird. Damit wird erneut ein Weg zur Projektumsetzung eingeschlagen, der bereits bei anderen Großprojekten wie dem Bau der Berufsschule für den Großhandel, Außenhandel und Verkehr (BS GAV) – ebenfalls mit einer übernommenen Betriebslaufzeit von 25 Jahren – oder der jüngst eingeweihten Sechsfeld-Sporthalle an der Ronzellenstraße zum Erfolg geführt hat.

IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann erinnerte an diese Bauvorhaben, als der Totalübernehmer-Vertrag in Anwesenheit von Finanzsenator Björn Fecker unterzeichnet wurde. »Vertrauensvolle Zusammenarbeit, gute Kommunikation und beste Expertise bei der Umsetzung großer Bauvorhaben mit unseren Partnern zeigen, dass Immobilien Bremen über diese alternativen Realisierungsverfahren Schnelligkeit, Effizienz und Qualität garantieren kann«, erklärte sie.



»Es entsteht ein zeitgemäßer Schulneubau, der sich harmonisch in die städtebauliche Umgebung integriert und als markantes Orientierungselement im Stadtbild fungiert.«

Architektin Regina Dohle

Bild: Dohle+Lohse_Architekten

Wie dies auch am Alten Postweg innerhalb einer voraussichtlichen Bauzeit von zwei Jahren gelingen soll, erläuterte Carsten Hense, Geschäftsführer der Goldbeck Public Partner GmbH: »Die für Goldbeck typische industrielle Fertigung systematisierter Bauelemente ist der Schlüssel für höchste Qualität, Wirtschaftlichkeit, schnelle Realisierungszeiten und nachhaltiges Bauen.« Vorgesehen sind eine dreizügige Grundschule mit Mensa und Turnhalle sowie eine Kita. Hinzu kommen die entsprechenden Außenanlagen. Die reinen Baukosten liegen bei rund 21,5 Millionen Euro.

Gebaut wird nach einem Entwurf des Braunschweiger Büros Dohle+Lohse Architekten GmbH, das auch die Pläne für den BS GAV-Bau entwickelt hatte. Die Fassade aus Klinkern verleihe laut Architektin Regina Dohle dem Gebäude eine zeitlose Ästhetik und unterstreiche sowohl seine langlebige als auch visuelle Nachhaltigkeit.

Die ursprüngliche Schule am Alten Postweg war nach 100 Jahren unter anderem wegen Statikproblemen so baufällig geworden, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar gewesen wäre. Daraufhin wurde ein Neubau an gleicher Stelle geplant. Für die Übergangszeit werden die Schüler:innen derzeit in einer Mobilbauanlage auf dem Areal des ehemaligen Eissportstadions am Jakobsberg unterrichtet. ◀



Baustelle mit Hindernissen

KuFZ Halmerweg wird trotz mancher Probleme termingerecht im April fertig

Es könnte schwierig werden. Wirklich schwierig. Diese Erkenntnis stand am Beginn der Planung für das neue Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Halmerweg in Gröpelingen. Enge Zufahrt, ein kleines Grundstück, dicht bebaute Umgebung – wie soll man da vernünftig bauen, wenn zudem gleich nebenan der Kita-betrieb läuft? Um es vorweg zu verraten: Es klappt. Und zwar so gut, dass die Einrichtung, die im Auftrag der Senatorin für Kinder und Bildung entsteht, im April 2025 ihrer Bestimmung übergeben werden kann.

Dabei hatte es anfangs gar nicht gut ausgesehen, die Problemliste der Planungsbeteiligten bei Immobilien Bremen, der Architektengruppe Rosengart + Partner BDA und dem Generalunternehmer, der Firma Vierbag aus Braunschweig, wurde lang und länger. Wie lässt sich etwa die reibungslose Anlieferung des Baumaterials organisieren? Und wo kann es kurzzeitig gelagert werden? Wohin mit den Bauwagen? Und wie viel Platz bleibt da überhaupt noch für Baukran und -maschinen?

Aber getreu den weisen Worten des genialen (»grübel, grübel«) Comic-Helden Daniel Düsentrub (»Dem Ingenieur ist nichts zu schwör«) gelang es schließlich, auf jede Frage eine Antwort zu finden und die Logistik rund um die Baustelle in den Griff zu bekommen. Mit phasenweiser Hilfe der Polizei und dank des Verständnisses der Anwohner:innen rund um den Halmerweg schaffte es der Polier, jeden noch so großen Lkw an die Baustelle zu lotsen, wo die Arbeiten stets nahezu ungehindert weitergingen.

Probleme blieben gleichwohl nicht aus: Zunächst galt es, den Verlauf der auf dem Grundstück verlegten Versorgungsleitungen aufzuspüren, deren Lage teilweise unbekannt war. Zudem

Zu Recht stolz auf ihr Werk: Zufriedene Handwerker verfolgen das Richtfest für das KuFZ Halmerweg.

Bild: Fabio Cecere



musste unbedingt verhindert werden, die KiTa während der Bauzeit unbeabsichtigt von Strom und Wasser, aber auch von Telefon und Internet abzukoppeln, um die permanente Erreichbarkeit und die Versorgung der Kinder nicht zu gefährden.

Dementsprechend viele Steine fielen der Projektleitung bei Immobilien Bremen vom Herzen, als am 30. November 2023 der Grundstein für den dreigeschossigen KuFZ-Neubau im Passivhausstandard gelegt werden konnte. Er wird das Bestandsgebäude am Halmerweg ersetzen, das nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Kitabetrieb entspricht und nach der Fertigstellung des Neubaus abgerissen wird. Auf der dann vorhandenen Freifläche wird eine neu gestaltete Außenanlage mit einem Spielbereich für die Krippe, einem Wasserspiel und einer Kinderwerkstatt entstehen.

Das neue KuFZ-Gebäude bietet nicht nur Platz für sechs Gruppenräume (zwei im Krippenbereich zu je zehn Kindern und vier für Kindergartengruppen mit je 20 Kindern). Vielmehr stehen künftig neben Ruhe-, Differenzierungs- und Personalräumen auch Bereiche für die Frühförderung und die Familienberatung sowie eine Küche zur Verfügung. Der Clou: Ein separater Zugang zum Gebäude wird kooperierenden Stadtteilgruppen die Möglichkeit eröffnen, den Bewegungsraum im Dachgeschoss auch während der Schließzeiten zu nutzen. ◀



Ein Haus, zwei Funktionen

Gemeinsames Gebäude für das KuFZ Flüsseviertel und die erweiterte Inge Katz Schule



Schwungvolle Grundsteinlegung: Ein Jahrgangschor der Inge Katz Schule sorgte für Stimmung unter den Gästen.

Bilder: Haslob Kruse + Partner Architekten mbB (oben), Peter Schulz

Unten KiTa, oben Schule. So geht das in der Erlenstraße 85B künftig zu. Im Parterre kleinere Kinder, im Obergeschoss ältere Schüler:innen in der Oberstufe. Die Bauarbeiten für das gemeinsame Gebäude des Kinder- und Familienzentrums (KuFZ) Flüsseviertel und die Erweiterung der Inge Katz Schule, einer berufsbildenden Einrichtung für Sozialpädagogik und Hauswirtschaft, laufen nach Plan, die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Das Gebäude, das gegenwärtig in Passivhausbauweise unter der Leitung von Immobilien Bremen in der Neustadt entsteht, ist einerseits für die Nutzung durch 100 bis 120 Kinder in zwei Krippen- und vier Elementargruppen konzipiert. Hinzu kommen unter anderem entsprechende Differenzierungsräume und eine Kochküche. Viel Licht überall – die bodentiefen Fenster lenken den Blick auf den Garten, der ebenso zur KiTa gehört wie das große Elterncafé.



Die Schule wird am anderen Ende des Gebäudes durch einen separaten Eingang mit zweigeschossigem Foyer betreten. Statt der üblichen Klassenzimmer plante das Bremer Büro Haslob Kruse + Partner Architekten mbB in Abstimmung mit der Schule überwiegend offene Lernzonen ein, die flexibel und ganz nach Bedarf durch Trennwände, -schränke oder -vorhänge abgeteilt werden können.

Auf diese Weise entstehen Lernlandschaften in Form von zwei großen Marktplätzen. Ergänzt wird das auf insgesamt 150 Schüler:innen sowie zehn Lehrkräfte ausgelegte Raumangebot durch kleinere offene Bereiche für bestimmte Lernformen und einige in sich eher abgeschlossene Räume.

Das Gebäude, das eine Bruttogrundfläche von knapp 3.000 Quadratmetern aufweist, erhält ein Gründach und wird mit einem Aufzug sowie einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Gesamtkosten liegen bei 14,73 Millionen Euro. ◀

Die Kinder pflanzen mit

Ein ›Marktplatz‹, viel Licht und Raum für Begegnungen - so wird das neue KuFZ Arbergen

Nahezu südländisch mutet die Gestaltung des KuFZ Arbergen mit der umlaufenden Galerie im Obergeschoss an.

Bild: Schulze Pampus Architekten



Frag doch mal – nein, nicht die Maus. Sondern die Kinder. Nämlich nach ihren Wünschen für das neue Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Arbergen, dessen Grundstein Ende September 2024 gelegt worden ist. So dachte sich der Träger KiTa Bremen und beteiligte erstmals neben dem Team der Einrichtung und dem Ortsbeirat auch Kinder an der Planung.

Ein Ansatz, der Bildungssenatorin Sascha Karolin Aulepp sichtlich gefiel: »Kinder und ihre Bedürfnisse, ihre Entwicklung, ihre Interessen und ihre Wünsche müssen überall mitgedacht und einbezogen werden. Kinder brauchen eine starke Lobby, und die haben sie noch viel zu selten. Ich freue mich, dass sie diese Lobby hier in dieser Kindertagesstätte bekommen werden.«

Unter der Projektleitung von Immobilien Bremen werden mittlerweile nach Plänen des Bremer Büros Schulze Pampus Architekten BDA einige der in einem kleinen Workshop geäußerten Kinderwünsche erfüllt. Etwa der ›Marktplatz‹ als kommunikativer Mittelpunkt des Hauses, außerdem lichtdurchflutete Räume und ein offenes Treppenhaus.



»Kinder brauchen eine starke Lobby, und die haben sie noch viel zu selten. Ich freue mich, dass sie diese Lobby hier in dieser Kindertagesstätte bekommen werden.«

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

Bild: Senatspressestelle

Hinzu kommt ein geräumiger Empfangsbereich, der Möglichkeiten für Begegnungen und den Austausch zwischen den Nutzer:innengruppen bietet. Denn der Neubau führt die beiden momentanen Standorte der KuFZ Arbergen und Mahndorf zusammen: Einziehen werden Krippen- und Elementarkinder aus dem Altgebäude KuFZ Arbergen (am Ortswisch) sowie aus dem Sofortprogramm Mobilbau (SoProMob) an der Grundschule Mahndorf (Mobilbau) in der Mahndorfer Heerstraße.

Die Räumlichkeiten des neuen Gebäudes, das auch über ein Elterncafé verfügt, sind für die Nutzung von 20 Krippenkindern und 100 Kindern im Alter von über drei Jahren bis zum Schuleintritt ausgelegt. Bereits im Vorfeld der Planungen war zudem an Angebote der Familien- und Inklusionsberatung sowie der Frühförderung gedacht worden, weshalb auch Raum für die Arbeit einer Inklusionsberaterin und Koordinatorin geschaffen wurde.

Kerstin Brockmüller, Leiterin der Abteilung Projektsteuerung Bau bei Immobilien Bremen, unterstrich bei der Grundsteinlegung besonders das herzliche Verhältnis zwischen den Beteiligten, das bereits im Vorfeld der Planungen gewachsen war, und hob die angenehme Zusammenarbeit hervor: »Herzlichen Dank allen beteiligten Akteurinnen und Akteuren für solch ein besonderes Projekt, von denen wir noch viele weitere brauchen.«

Der Neubau, der mitten im ›Dorf‹ in der Straße Ortswisch entsteht, soll Ende 2025 fertig sein. Die Gesamtkosten liegen bei 10,2 Millionen Euro. ◀



Hanglage am Heidbergstift

Neues KuFZ Lesum verbessert die Betreuungslage im Stadtteil deutlich



» Der Passivhausstandard schützt das Klima, und das ist gerade für die heutigen KiTa-Kinder eine nachhaltige Investition. «

Björn Fecker, Finanzsenator

Bild: Senatskanzlei

Augenfällige Giebeldächer kennzeichnen das Gebäude des künftigen KuFZ Lesum.

Bild: ARCHITEKTEN_FSB

Grundstein im Februar, Richtfest im September 2024 – so sehen die bereits erreichten Etappenziele für das neue Kinder- und Familienzentrum (KuFZ) Lesum aus. Nächster und letzter Markstein: Spätsommer 2025, wenn Immobilien Bremen die neun Millionen Euro teure Einrichtung voraussichtlich an KiTa Bremen zur Nutzung übergeben kann.

Nach Plänen des Bremer Büros Architekten_FSB entsteht an der Straße Am Heidbergstift ein Gebäude mit Passivhausstandard für die Nutzung durch bis zu 120 Kinder. Das zweistöckige Bauwerk in ansprechender Hanglage bietet auf einer Bruttogrundfläche von 1.540 Quadratmetern Platz für sechs Gruppen inklusive entsprechender Differenzierungsräume. Hinzu kommt eine Produktionsküche, damit die Mahlzeiten für die Kinder täglich frisch zubereitet werden können.

Finanzsenator Björn Fecker hob während des Richtfestes besonders hervor, dass sich als Folge des Neubaus die Betreuungssituation im Stadtteil »deutlich verbessern« werde. »Auch unter ökologischen Gesichtspunkten kann sich das Gebäude sehen lassen«, fügte er hinzu.

Um den Baugrund für das neue KuFZ zu schaffen, musste zunächst ein rund 100 Jahre altes Bestandsgebäude abgetragen werden, das lediglich über 60 Betreuungsplätze in vier Gruppen verfügte und ohnehin den Anforderungen an eine moderne Kita nicht mehr entsprach. Als zusätzlicher Stolperstein nahezu im Wortsinn erwies sich ein Erdkeller, der in den 1950er-Jahren in den Abhang hineingebaut worden war und nun aufwendig »ausgebuddelt« werden musste.

Apropos Abhang: Das sanft ansteigende Grundstück erwies sich als Glücksfall für die Planer:innen, denn dadurch wurde es möglich, das zweigeschossige Gebäude quasi in den Hügel hineinzubauen. Aufgrund dieser Lage können die KiTa-Kinder künftig von ihren Gruppenräumen im Obergeschoss direkt in die vorgelagerten Spielgärten auf gleicher Ebene wechseln.

Das Gebäude zeichnet sich durch sein markantes giebelständiges Dach zur Straße aus. Auf dem Grundstück befindet sich ein großer Baumbestand, der in der Planung besondere Berücksichtigung fand. Für die Zeit der Neubauarbeiten war in unmittelbarer Nähe am Klostermühlenweg ein zweigeschossiger Interimbau aus Containern nebst Freianlagen zum Spielen errichtet worden. ◀



Vorfreude in Findorff

Neubau neben der ›Arena‹ wertet das Kulturzentrum Schlachthof deutlich auf

Erst das Vergnügen, dann die Arbeit. Bei diesem Bauvorhaben wurde das bekannte Sprichwort kurzerhand auf den Kopf gestellt. Also erst über den Freimarkt auf der Bürgerweide schlendern, dann nebenan die Bagger in Bewegung setzen. Oder anders: Seit sich die Karussells nicht mehr drehen, geht's am Kulturzentrum Schlachthof richtig rund.

Denn kaum waren alle Fahrgeschäfte und Buden mitsamt dem Bayernzelt abgebaut, wurde an der Findorffstraße schon die Baustelle für den Neubau eingerichtet, der gleich neben dem 1892 gebauten und unter Denkmalschutz stehenden Backstein-Ensemble entsteht. Ein Projekt, mit dem Ersatzflächen für den bislang unter anderem als Büro genutzten Schlachthof-Turm geschaffen werden. Das ortsteilprägende Bauwerk war aufgrund gravierender Brandschutzmängel und eines fehlenden zweiten Rettungswegs aus den oberen Etagen für die öffentliche Nutzung gesperrt worden.

Unter der Gesamtleitung von Immobilien Bremen entsteht nun auf der über viele Jahre in Selbstverwaltung des Vereins Schlachthof betriebenen Liegenschaft ein eingeschossiges

Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 480 Quadratmetern. Raum für unter anderem die Medienwerkstatt, das Schlachthof-Theater mitsamt Garderoben sowie für die Technik und das Lager (Entwurf: LPR. Architekten, Bremen). Zudem wird auch das historische Bestandsgebäude barrierefrei erschlossen.

Mehr noch: Durch die räumliche Anordnung des Neubaus mit Gründach, Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage ergibt sich ein nahezu geschlossener Innenhof. Die bereits vorhandene, nach Art eines Amphitheaters angelegte ›Arena‹, beliebt für sommerliche Veranstaltungen unter freiem Himmel, wird deutlich aufgewertet, was wiederum die

Schlachthof-Organisator:innen in die Lage versetzt, ihrem Publikum zusätzliche Konzerte, Theaterveranstaltungen oder Projekte anbieten zu können.

Zunächst aber muss Platz geschaffen werden. Der Erdwall rund um einen Teil des vorhandenen Ensembles wird abgetragen, danach sind die erforderlichen Bohrungen für die geothermische Erschließung von Erdwärme vorgesehen. Voraussichtlich im Frühjahr ist der Boden dann bereit, um die Fundamente für das neue Gebäude zu setzen, dessen Richtfest für den Juni vorgesehen ist. Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens, für das rund 3,725 Millionen Euro bereitstehen, wird Anfang 2026 gerechnet. ◀

Der eingeschossige Neubau mit dem Gründach (unten) bietet künftig auch Platz für ein großzügigeres Schlachthof-Foyer mit dem Tresen für den Ticketverkauf.

Bilder: LPR. Architekten



»Mäuse« für die Mühle

IB bemüht sich um Bundesmittel für die Restaurierung des technikhistorischen Bauwerks in Oberneuland

Blickfang und Wahrzeichen von Oberneuland: Der 1848 errichtete Galerieholländer muss saniert werden. Immobilien Bremen bemüht sich um entsprechende Bundesmittel.

Bild: Sigrid Sternebeck



ird wohl klappen. Gemeint ist die Frage, ob die bevorstehende Restaurierung der seit 1973 unter Denkmalschutz stehenden Windmühle in Oberneuland durch den Bund gefördert wird. Immobilien Bremen liegen zwar zuversichtlich stimmende Hinweise aus dem Haus der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien vor, in trockenen Tüchern ist die Sache allerdings noch nicht. Aber durchaus möglich...

Doch der Reihe nach: Über sein 2022 aufgelegtes Förderprogramm »KulturInvest« übernimmt der Bund bis zu 50 Prozent der förderfähigen Kosten, wenn kulturelle Einrichtungen, Objekte oder Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung restauriert oder attraktiver gestaltet werden sollen. Das Projekt muss jedoch darauf abzielen, dass die entsprechenden kulturellen Angebote von einer breiten Öffentlichkeit genutzt werden können.

Vorgaben, denen die Mühle in Oberneuland exakt entsprechen würde. Denn der 1848 errichtete Galerieholländer soll wieder stärker in das Konzept des Focke-Museums eingebunden und publikumsattraktiver werden. Deshalb brachte Immobilien Bremen als Eigentümervertreterin für das Sondervermögen Immobilien und Technik (SVIT) eine entsprechende Bewerbung um Fördermittel auf den Weg, die für die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen rund um die ortsteilprägende Mühle ausgesprochen willkommen wären.

Damit der Originalzustand das technikhistorisch wertvollen Gebäudes weitgehend wiederhergestellt und sein Erhalt für die nächsten 25 bis 40 Jahre abgesichert werden kann, sind nämlich etliche Restaurations- und Umbauarbeiten fällig. So müssen durch Fäule und Pilzbefall entstandene Schäden an konstruktiven Holzbauteilen beseitigt werden, obendrein ist ein neues Reetdach fällig. Das Mauerwerk weist Risse auf, die Sanitäranlagen und die Elektrik sind marode, um nur einige »Baustellen« zu nennen.

Gut 1,3 Millionen Euro wird es kosten, diese und andere Maßnahmen wie geplant im dritten Quartal 2025 in Angriff zu nehmen. Die Hälfte, also etwa 672.000 Euro, würde das SVIT bereitstellen, die andere – so die Hoffnung – könnte der Bund zuschießen, weshalb eine entsprechende Bewerbung für Mittel aus dem Förderprogramm »KulturInvest« auf den Weg gebracht wurde.

In der erläuternden Begründung hieß es unter anderem, dass die Mühle eine »hohe technikgeschichtliche Relevanz« aufweist und als Außen-



Erbauungsjahr

1848

Windmühlentyp

**Galerie-
holländer**

Länge der Jalousieflügel

22,5 m

Denkmalschutz seit

1973Geplante Sanierungs-
kosten**1,3 Mio. €**

Bild: Adobe Stock

Bild: Peter Schulz

stelle des Focke-Museums besichtigt werden kann. Eine Möglichkeit, die jedes Jahr bis zu 100 Schulklassen und Kindergartengruppen nutzen und dabei das im Bildungsplan der Bremer Grundschulen verankerte Thema »Vom Korn zum Brot« kennenlernen. Um diesen Arbeitsprozess noch anschaulicher präsentieren zu können, sollen Teile des aktuell stillgelegten historischen Mahlwerks wieder in Gang gesetzt werden.

Insgesamt gesehen also viele einleuchtende Gründe, um an Gelder aus dem Förderprogramm zu kommen. Doch noch ist nichts entschieden. Zwar stuft der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags das Projekt zur Ertüchtigung der Mühle als »grundsätzlich förderwürdig« ein, zugesagt sind die rund 672.000 Euro damit allerdings noch nicht. Aber wie gesagt: Wird wohl klappen ... ◀



»» Tschüss, Bremen.
Moin Kiel! ««

**Susanne Kirchmann blickt im Werkschau-Gespräch
auf über 20 Jahre bei IB zurück**



IB-Geschäftsführerin Susanne Kirchmann ist nach über 20 Jahren im Unternehmen nach Kiel gegangen, um die Leitung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein zu übernehmen. Die als Anstalt öffentlichen Rechts organisierte Einrichtung ist mit 1.700 Mitarbeiter:innen unter anderem für alle Hochbauprojekte des Landes und des Bundes in Schleswig-Holstein zuständig, der Jahresumsatz lag 2023 bei 238 Millionen Euro (Land) bzw. 139,4 Millionen Euro (Bund). Im Gespräch mit Peter Schulz und Fabio Cecere blickt Susanne Kirchmann auf ihr langjähriges Wirken bei Immobilien Bremen und deren Vorgängerorganisationen zurück.

Frau Kirchmann, Sie sind 2002 nach beruflichem Start in mehreren Architekturbüros in den öffentlichen Dienst gewechselt. Was gab den Ausschlag dafür?

Bremen hatte 1999 die BauManagement GmbH für den Bau von Schulen und anderen Großprojekten gegründet, bei der alles anders laufen sollte als etwa in einem Hochbauamt. Man war dort freier in der Gestaltung und konnte zielorientiert arbeiten, was mich sehr interessiert hat. Dieser lebendigen Einheit fern von Bürokratie wollte ich gern angehören und meine beruflichen Stärken einbringen: Projekte führen, leiten, steuern, und zwar mit Diplomatie und Umsetzungsstärke. Krisen bewältigen, widerstrebende Parteien an einen Tisch bringen – das hat mich gereizt, und genau diese Fähigkeiten werden ja auch in Führungspositionen benötigt.

Das führte ja wohl auch dazu, dass Sie keine zwei Jahre später Abteilungsleiterin bei der neuen Gesellschaft für Immobilien, kurz GBI, geworden sind. Was stand da auf der Agenda?

Der Senat hatte damals im Haushalt ein 50-Millionen-Euro-Programm zur Sanierung von Bildungseinrichtungen beschlossen. Das war viel Geld, und über die gerade gegründeten Sondervermögen konnten zudem Kredite für Neubauprojekte aufgenommen werden. Kurz: Es herrschte Aufbruchstimmung. Doch schon 2004 war es damit vorbei, unsere Mittel wurden gekürzt, die Kreditaufnahme gestoppt. Seither hat sich an den Rahmenbedingungen zur Unterhaltung öffentlicher Gebäude nichts mehr geändert, mit dem Ergebnis, dass wir als IB mit einer permanenten Unterfinanzierung leben müssen.

Trotz allgemeiner Preissteigerung, trotz zusätzlicher Ausgaben etwa für die Beseitigung von Altlasten wie PCB oder Asbest, für den gesetzlichen Brandschutz oder energetische Maßnahmen?

Genau. Es gab zwar immer mal wieder Ansätze, unsere finanzielle Ausstattung zu verbessern, aber im Grunde genommen stehen uns wie schon 2002 rund 32 Millionen Euro im Jahr zur Verfügung. Dabei würden wir für den Abbau unseres Sanierungsstaus mindestens 50 Millionen Euro pro Jahr benötigen. Plus 80 Millionen Euro für den reinen Bauunterhalt, um unseren kompletten Immobilienbestand bis 2050 rundum sanieren zu können. Daran sieht man, wie weit die Schere auseinanderklafft. Hinzu kommt ein finanzieller Mehrbedarf etwa aufgrund der Zug um Zug erweiterten, zweifellos sinnvollen Klimastandards bei der Gebäudesanierung.

»Wir können immer nur so viel machen, wie wir bezahlen können«, haben Sie vor einiger Zeit in einem Zeitungsinterview sinngemäß erklärt. Ist die von Ihnen erwähnte permanente Unterfinanzierung nicht auf Dauer frustrierend?

Das ist insbesondere nicht sonderlich befriedigend für die vielen engagierten und fachlich hoch qualifizierten Mitarbeitenden, über die Immobilien Bremen erfreulicherweise verfügt. Und es stimmt ja

Susanne Kirchmann

Studium

Architektur in Hannover

Berufliche Laufbahn

Arbeit in unterschiedlichen Architekturbüros und anschließend als Projektleiterin bei der BauManagement Bremen GmbH

2002

Wechsel zur Bereichsleitung der Gesellschaft für Bremer Immobilien (GBI), Erhalt der Prokura

2009

Abteilungsleiterin und später stellvertretende Geschäftsführerin bei der Immobilien Bremen AöR

2016

Übernahme der Geschäftsführung, seit 1. Oktober 2022 zusammen mit dem kaufmännischen Geschäftsführer Thomas Börsch, Verantwortung für Immobilien- und Baumanagement, Bewirtschaftung und Gebäudeservices

»» Miteinander haben wir auch schwierigste Herausforderungen erfolgreich gemeistert. ««

auch: IB kann stets nur im Rahmen der im Haushalt bereitgestellten Finanzmittel tätig werden. Denn wir sind nicht mit einem Immobilienunternehmen in der freien Wirtschaft vergleichbar, das auf Basis der Mieten nur Profit erzielen will und deshalb nichts saniert. Daraus resultiert in Teilen wohl der Ruf, der uns in der Öffentlichkeit manchmal vorausseilt, wenn etwa Eltern bemängeln, dass ›ihre‹ Schule nicht saniert ist oder Kitaplätze fehlen. »Die IB bringt es nicht«, wird dann oft geschimpft. Aber dieses Bild passt nicht zu unserem Anspruch und entspricht schon gar nicht unserem Können, was schon Frustrationen auslösen kann. Andererseits erhalten wir von Institutionen, Unternehmen oder Personen, die unsere Arbeit kennen, viel Lob und Zuspruch. Und das motiviert natürlich wieder.

Sie waren sieben Jahre lang IB-Geschäftsführerin. Was wünschen Sie dem Unternehmen, das mal GmbH war, dann Anstalt öffentlichen Rechts und jetzt stadteigener Betrieb ist?

Vor allem wünsche ich der gesamten Belegschaft, mit deren Hilfe zahlreiche bedeutende Neubau- und Sanierungsprojekte realisiert sowie Neu- und Umorganisationen innerhalb des Hauses bewältigt werden konnten, dass ihr Know-how auch künftig geschätzt und genutzt wird – egal, welche Gesellschaften folgen werden. Miteinander haben wir auch schwierigste Herausforderungen wie die kurzfristige Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften, von zusätzlichen Kitaplätzen oder die Entwicklung des Einkaufs- und Vergabezentrums – um nur diese Beispiele zu nennen – erfolgreich gemeistert. Dieses Wissen ist ein großer Schatz, weshalb ich es begrüßen würde, wenn er im Ganzen erhalten bliebe.

Nun ist gerade eine Schulbaugesellschaft gegründet worden. Was erwarten Sie von ihr?

Sie wird ja zunächst sechs von IB bereits angeschobene Projekte realisieren, was ohne unsere Mitwirkung nicht gehen wird. Gespannt bin ich auf die Zielgesellschaft: Wird sie reibungslos arbeiten können, ohne dass die üblichen Bedenkenträger auf den Plan treten, wie es seinerzeit bei der Bau-Management der Fall gewesen ist? So gesehen würde sich in meinen Augen ein Kreis schließen, was hoffentlich nicht eintreffen wird.

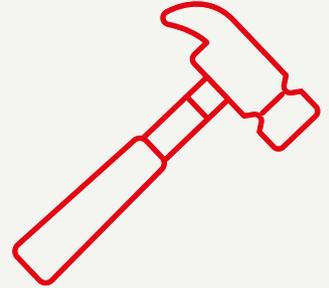
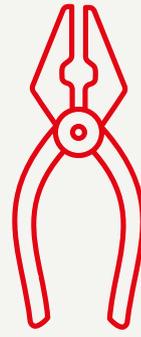
Wenn jemand eine neue berufliche Aufgabe übernimmt, ist oft zu hören, man gehe mit einem weinenden und einem lachenden Auge. Sie auch?

So banal diese Redewendung klingen mag, sie stimmt in meinem Fall tatsächlich. Denn die Entscheidung zugunsten dieser beruflichen Neuorientierung ist mir nicht leichtgefallen, gerade weil mir die Arbeit hier im Hause stets sehr viel Freude bereitet hat. So viel zum weinenden Auge. Andererseits freue ich mich auf die neuen Aufgaben in einem neuen Umfeld, verbunden natürlich mit neuen Herausforderungen, denen ich mich mit ganzer Kraft stellen werde.

Frau Kirchmann, wir danken für dieses Gespräch und wünschen Ihnen für die Zukunft alles Gute bei bester Gesundheit! ◀

Chancen und Herausforderungen: Wie sich die Hausmeisterei bei Immobilien Bremen weiterentwickelt

Allrounder vor Ort



Von kleineren Reparaturen am Gebäude über Winter- und Schließdienste bis hin zum Bedienen technischer Anlagen – auf der IB-Website ist das Aufgabenfeld von Hausmeister:innen weit gefasst. Darüber hinaus wird von ihnen erwartet, »als erste Ansprechpartner vor Ort engagiert ein hohes Maß an Verantwortung« in den 170 Schulen, öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen zu übernehmen. Und das heißt unter dem Strich: Hausmeister:innen bei Immobilien Bremen müssen sich als versierte Allrounder auf vielen Gebieten beweisen, sie sind gleichermaßen Vertrauenspersonen wie Problemlöser vor Ort.

Mit dem nostalgischen Berufsbild, das der SWR unlängst in einer TV-Reportage über einen Hausmeister zeichnete, hat das nicht mehr viel zu tun. Denn darin hieß es unter anderem: »Sie arbeiten meist im Hintergrund, werden gerufen, wenn es klemmt oder tropft und wenn sonst niemand weiterweiß. Sie sorgen für Ordnung in der Schule und räumen auch manchmal hinter den Schülern her.«

»Ein hübsches hergebrachtes Bild, das aber nur zu einem kleinen Teil noch stimmt«, schmunzelt Christian Frensel, Abteilungsleiter Hausmeisterdienste bei Immobilien Bremen. Denn Hausmeister:innen erfüllen mittlerweile weit mehr und weit kompliziertere Aufgaben als im zitierten TV-Beitrag geschildert. Und es kommen immer neue hinzu, weil sich – so Christian Frensel – »die Hausmeisterei in einem komplexen und anspruchsvollen Umfeld ständig weiterentwickelt.«

Was das bedeutet, wird bei einem Gang durch einen modernen Neubau wie etwa die gerade eröffnete Sporthalle Ronzellenstraße deutlich. Ein Gebäude im Passivhausstandard mit umfangreicher Nutzung regenerativer Energien, einer

Photovoltaikanlage auf dem Dach und ausgeklügelte Gebäudetechnik von der Heizungs- bis zur Kommunikations- und Lüftungsanlage, was wiederum mit grundlegenden Veränderungen, aber auch erweiterten beruflichen Möglichkeiten für die Hausmeisterei verbunden ist.

Christian Frensel fasst es so zusammen: »Der technologische Fortschritt und die wachsenden Anforderungen an Effizienz und Transparenz stellen sowohl Chancen als auch Herausforderungen für die Hausmeister:innen bei Immobilien Bremen dar.« Salopp gesagt: Der Mann im grauen Kittel, der im Herbst das Laub zusammenfegt, hat anderes zu tun. Er bildet sich vielmehr ständig fort, lernt das mitunter knifflige Zusammenspiel technischer Anlagen kennen und erweitert dabei seinen fachlichen Horizont. Zugleich ist er nach wie vor erster Ansprechpartner für die Nutzer:innen der Immobilie und »verlängerter Arm« des technischen Gebäudemanagements beim jeweiligen Inhaber.

»Die Kernaufgabe der Hausmeisterei«, sagt Christian Frensel, »ist in diesem Sinn die Sicherstellung von Leistungen rund um die zu betreuende Liegenschaft.« Und das stelle zunehmend hohe Anforderungen an die jeweiligen Mitarbeiter:innen, was direkt mit dem Equipment moderner Gebäude, der steigenden Komplexität technischer Anlagen und den zunehmenden Erwartungen der Nutzer:innen verbunden sei. Um dies alles unter einen Hut zu bringen, sei es entscheidend, die vorhandenen Ressourcen effizient zu steuern und den Arbeitsalltag durch den Einsatz moderner Technologien zu erleichtern.

Als Beispiel dafür nennt Frensel die vor wenigen Monaten umgesetzte Maßnahme, die rund 240 Hausmeister:innen bei Immobilien Bremen mit iPhones auszustatten und damit an die E-Mail-Kommunikation anzuschließen. »Das hat den

Effizienz durch digitalen Ausbau

Neben der erwähnten Beschaffung von iPhones wurde die Digitalisierung in der Abteilung durch das Einrichten von Funktionspostfächern auf Bezirksleiterebene weiter vorangetrieben. Diese Postfächer zentralisieren den Schriftverkehr und ermöglichen es den Bezirksleitern, Anfragen effizienter zu verwalten und direkt an die zuständigen Stellen weiterzuleiten. / Zusätzlich werden neue Applikationen eingeführt, darunter It's Learning und Nextcloud. Nextcloud bietet beispielsweise einen flexiblen Zugang zu zentralen Ressourcen: Mitarbeitende könnten jederzeit auf den Betriebsordner sowie aktualisierte Ansprechpartnerlisten zugreifen. Dies erhöht nicht nur die Transparenz, sondern ermöglicht auch eine schnellere Reaktion auf operative Anforderungen. / Ebenfalls geplant ist eine App, die das bisherige EBU-Web zur Zählerstandmeldung ablösen wird. Diese App verspricht eine benutzerfreundlichere Handhabung und eine stärkere Integration in bestehende Systeme. Insgesamt schaffen diese digitalen Lösungen nicht nur Effizienz, sondern auch neue Mehrwerte, indem sie die Arbeit der Beteiligten erleichtern und die Zusammenarbeit innerhalb der Organisation stärken.



Christian Frensel: »Die Hausmeisterei entwickelt sich in einem komplexen Umfeld ständig weiter.«

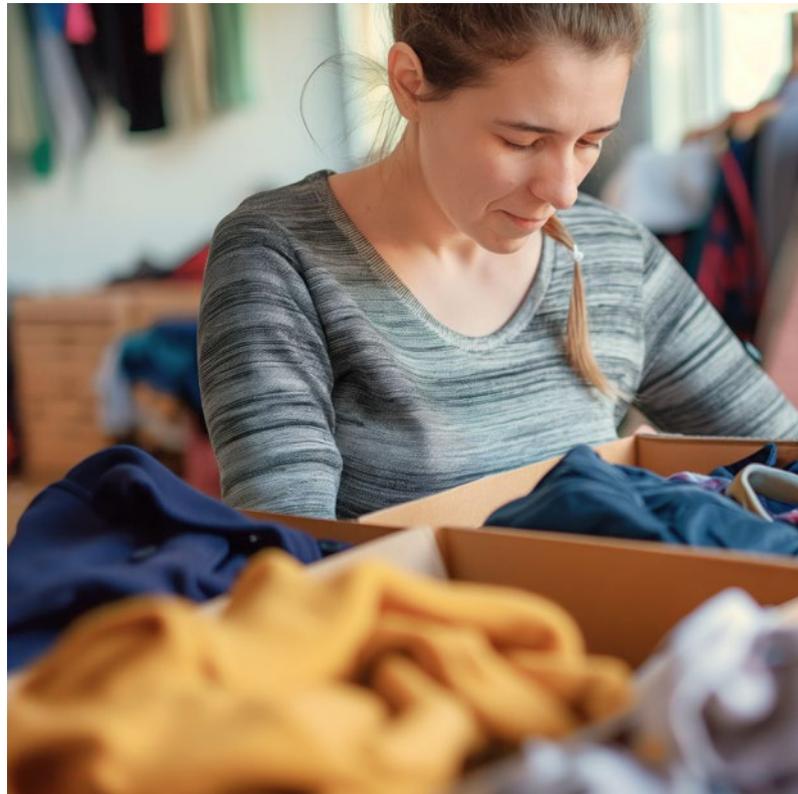
Bild: Hannes von der Fecht

Informationsaustausch erheblich beschleunigt und die Zusammenarbeit verbessert«, weiß er. Insbesondere durch die Möglichkeit, Fotos direkt zu verschicken, sei die Dokumentation und Problemlösung vor allem bei Notfällen »revolutioniert« worden. »Bilder sagen halt oft mehr als Worte«, urteilt Christian Frensel. »Und ermöglichen eine schnellere Reaktion bei unerwartet auftretenden Schwierigkeiten vor Ort.«

Neben den technologischen Neuerungen bleibe die Personalfrage eine der größten Herausforderungen für die Abteilung. Die Besetzung offener Stellen gestalte sich zunehmend schwierig, der Fachkräftemangel sei deutlich zu spüren, konstatiert Christian Frensel. Dies kennzeichne auch die aktuelle Situation auf Bezirksleitungsebene, auch umfangreiche Assessments im Jahr 2024 hätten dies nicht positiv verändern können. Die verstärkte interne Suche nach interessierten Kolleg:innen soll nun dazu beitragen, diesen Engpass zu bewältigen und zusätzliche Führungskräfte zu gewinnen. ◀

Jacke wie Hose

EVZ strebt Aufbau eines textilen Recyclingsystems für die Bremer Verwaltung an



Rund 1,3 Millionen Tonnen alte Textilien werden pro Jahr in Deutschland getrennt gesammelt. Eine Zahl, die auf Hochrechnungen des Bundesverbands Sekundärrohstoffe und Entsorgung (BVSE) basiert. Abgewetzte T-Shirts und Kleider sind ebenso dabei wie aussortierte Bettwäsche und Vorhänge. Aber nur ein Viertel dieser Stoffe wird laut NABU tatsächlich verwertet, meistens werden Putzlappen oder Dämm- und Füllmaterial etwa für Autositze daraus.

In der ›Kompetenzstelle für sozial verantwortliche Beschaffung‹, die 2016 im Einkaufs- und Vergabezentrum (EVZ) von Immobilien Bremen gegründet worden ist, kennt man diese Zahlen. Und überlegt, wie sich ein Rückführungssystem für ausgediente Berufsbekleidung aus der Bremer Verwaltung entwickeln lässt. »Und zwar«, so Birte Asja Detjen, »so flächendeckend wie möglich.« Bei diesen Textilien handelt es sich nämlich häufig um hochwertiges Mischgewebe, die wiederverwertet werden sollen.

Aber genau hier liegt der Hase im Pfeffer. Denn es ist bislang ausgesprochen schwierig, ein beispielsweise aus Baumwolle und Polyamid bestehendes Gewebe zu recyceln, ohne es vorher zu trennen. Hochwertiges

Basismaterial also, aus dem später Garne gesponnen werden können, die den Qualitätsansprüchen der Textilindustrie entsprechen. Ein Verfahren, das im Branchenjargon als ›Depolymerisierung‹ bezeichnet wird.

Für Textilien, die ausschließlich aus einem Grundstoff bestehen, sind schon Methoden entwickelt worden, um das ursprüngliche Material zurückzugewinnen und sogar im Kreislauf zu halten. Dies geschieht beispielsweise mittels des chemischen ›Faser-zu-Faser-Recyclings‹ für Textilien, die etwa aus mindestens 80 Prozent Polyester bestehen. Dabei entstehen Garne aus 100 Prozent recyceltem PET in sehr hoher Qualität.

Doch diese Methode hat einen gravierenden Nachteil: Sie erfordert einen hohen Aufwand an Strom und Chemikalien. Und sie funktioniert wie

Abgelegte Textilien aus hochwertigem Mischgewebe - sortiert per Hand oder maschinell - stehen am Beginn der Recyclingkette, die das EVZ für die Bremer Verwaltung anstrebt.

Bild: Adobe Stock, mit KI erstellt



erwähnt nur bei »sortenreinen« Stoffen. Gesucht wird also so etwas wie die berühmte Eier legende Wollmilchsau: ein innovatives Verfahren zum Recyceln von Mischgewebe, das dabei aber nur wenige Chemikalien und möglichst wenig Energie benötigt.

Genau an diesem Punkt kommt das renommierte Faserinstitut Bremen e.V. (FIBRE) ins Spiel,



Scheren-Sharing bevorzugt - EVZ im Dialog mit »BreKat«-Kund:innen: Wie viele Utensilien braucht das moderne Büro?

Locher, Tacker, Stempelkissen - Utensilien des Büroalltags, die nach wie vor auf so manchem Schreibtisch zu finden sind. Doch werden sie wirklich immer noch regelmäßig benutzt? Lochen und Abheften ist seltener erforderlich, Akten werden stattdessen per Mausclick abgespeichert. Und auch Tacker, Stempelkissen oder Schere liegen im digitalen Zeitalter zunehmend unbeachtet herum.

Daraus folgt: Die einstigen »Insignien« einer geregelten Verwaltung könnten an zentraler Stelle des Büros deponiert und bei Bedarf hervorgeholt werden. »Drucker und Kopierer werden ja auch geteilt. Warum also nicht auch der Locher, den man vielleicht nur einmal in der Woche benutzt«, konstatiert Franz-Christian Falck, Leiter des Einkaufs- und Vergabezentrums (EVZ) bei Immobilien Bremen, das angesichts solcher Überlegungen eine eigene Veranstaltung zum Thema »Das nachhaltige Büro« ausgerichtet hat.

Eingeladen waren Vertreter:innen von Dienststellen und Behörden, die ihre Büroausstattung über den »BreKat« des EVZ bestellen. So lautet die knappe Bezeichnung für das »Bremische elektronische Katalog- und Bestellsystem«, mit



Bild: Immobilien Bremen

dessen Hilfe sich vom Kugelschreiber bis zum digitalen Flipchart via Computer alles bestellen lässt, was im Büroalltag benötigt wird.

»Das Interesse der rund 50 Teilnehmer:innen war sehr groß«, berichtet Franz-Christian Falck. »Im Mittelpunkt stand dabei die Frage, wie viel Material in einem modernen Büro überhaupt benötigt wird und worauf im Zeichen angestrebter Nachhaltigkeit etwa beim Verbrauch von Rohstoffen verzichtet werden kann.«

Gut möglich also, dass Locher & Co. künftig seltener auf den Einkaufszetteln des »BreKat« stehen, dessen Sortiment aktuell durch die Sparte »Lebensmittel« erweitert wird. Gemeint sind Artikel, die für die Bewirtung der Gäste von Veranstaltungen benötigt werden, also Kaffee, Gebäck oder Säfte. »Auch hier achten wir natürlich darauf, ausschließlich fair erzeugte und gehandelte Produkte aufzunehmen«, kündigt der EVZ-Leiter an. Entsprechende Informationen zu diesem und anderen Themen sollen im Rahmen der neuen Veranstaltungsreihe mit dem Titel »Nachhaltigkeit leicht gemacht« vermittelt werden.

Birte Asja Detjen und Franz-Christian Falck bereiten den nächsten »Bieterdialog Textilien« des EVZ vor.

Bild: Hannes von der Fecht

eine gemeinnützige wissenschaftliche Einrichtung an der hiesigen Universität, spezialisiert auf Faser-Kunststoff-Verbunde sowie synthetische und natürliche Fasern für technische Textilien. Gemeinsam möchte man – so die Überlegungen beim EVZ – daran forschen, ein Recyclingverfahren für Mischgewebe zu entwickeln, das vor diesem Prozess nicht getrennt werden muss.

Um dieses Ziel zu erreichen und zudem die Etablierung eines textilen Rückführsystems anzustoßen, wird das EVZ am 30. Januar einen weiteren »Bieterdialog Textilien« ausrichten. Dabei soll das Thema im Austausch mit Vertreter:innen von Textilunternehmen und Fachbetrieben für textile Wiederverwertung erörtert werden. »Die Erkenntnisse dieser Veranstaltung könnten dann – positive Ergebnisse vorausgesetzt – zu einer Ausschreibung hinsichtlich einer Innovationspartnerschaft führen«, hofft Birte Asja Detjen. – Man darf also gespannt sein, die »Werkschau« wird weiter berichten. ◀

Vielfältig nachhaltig

Immobilien Bremen ins Netzwerk ›Partnerschaft Umwelt Unternehmen‹ aufgenommen



Willkommen im Klub: Dr. Diana Wehlau, Abteilungsleiterin im Bremer Umweltressort, überreicht IB-Geschäftsführer Thomas Börsch die Mitgliedsurkunde des Netzwerks.

Bild: Fabio Cecere

Rund 240 Unternehmen sind aktuell schon dabei. Hotels, Speditionen und Handwerksbetriebe, der Flughafen oder das Klimahaus Bremerhaven. Sie alle haben sich im Bremer Netzwerk ›Partnerschaft Umwelt Unternehmen‹ vereint, um laut gemeinsamer Zielsetzung »wirtschaftlichen Erfolg, soziale Verantwortung und die Schonung von Umwelt und Ressourcen miteinander zu verbinden und gemeinschaftlich voranzutreiben«. Ein Bündnis, dem seit dem 27. September 2024 auch Immobilien Bremen angehört.

Die Aufnahme in den unter anderem von der Senatorin für Umwelt,

Klima und Wissenschaft, der Handelskammer Bremen und der Klimaschutzagentur energiekonsens getragenen Kreis sei ein folgerichtiger Schritt, hieß es bei der Übergabe der Mitgliedsurkunde an IB-Geschäftsführer Thomas Börsch. Denn Immobilien Bremen stelle unter Beweis, dass sich Ökonomie und Ökologie erfolgreich miteinander vereinbaren lassen, und setze konsequent auf Energieeffizienz, umweltfreundliche Mobilität sowie nachhaltige Beschaffung.

»So übernimmt Immobilien Bremen eine Vorbildfunktion«, betonte Dr. Diana Wehlau, Abteilungsleiterin ›Klima, Energiewende und Umweltinno-

vation« bei der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft. »Den öffentlichen Betrieben kommt bei der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen eine zentrale Rolle zu. Sie können mit ihren Aktivitäten sowohl ihrer Verantwortung für Mensch und Natur gerecht werden als auch weiteren Eigenbetrieben und Beteiligungsgesellschaften im Land Bremen Wege in die Klimaneutralität aufzeigen.«

IB-Geschäftsführer Thomas Börsch hob hervor, man freue sich sehr, Mitglied in diesem starken Unternehmensnetzwerk zu sein: »Wir wollen gerne Impulse für den Erfahrungsaustausch geben. Gleichsam sind wir gespannt und offen für wertvolle Anregungen aus der Mitte des Netzwerks auf unserem Weg in eine emissionsfreie Zukunft.«

Thomas Börsch wies zudem darauf hin, dass Immobilien Bremen – wo immer es möglich sei – Photovoltaikanlagen installieren oder die Möglichkeit dafür prüfen lasse, »ob im eigenen Gebäudebestand, bei Dachsanierungen oder bei der Errichtung von Neubauten«. Das Ziel sei es, bis 2050 den Primärenergieverbrauch öffentlicher Liegenschaften massiv zu reduzieren.

Mehr zur ›Partnerschaft Umwelt Unternehmen‹ unter: www.umwelt-unternehmen.bremen.de ◀

Einblicke

1



Bild: Peter Schulz

IB-Zoo erfährt Zuwachs: Tierisches Team ›adoptiert‹

Sie gehören jetzt zum Team, stehen auf der IB-›Paylist‹: Die Bremer Stadtmusikanten. Ihr Job: geduldig posieren. Und dabei immer hübsch freundlich bleiben, selbst wenn Selfie-versessene Tourist:innen ihnen auf die Pelle rücken und mitunter dabei übergriffig werden.

So wie 2017, als der Esel derb was auf die Nase bekommen hatte. Schon damals nahm sich Immobilien Bremen unbürokratisch seiner an und kümmerte sich um die Begleichung der ›Arztrechnung‹. Und im vergangenen August, als erneut eine (kleinere) Beschädigung an der Bronzestatue des Bildhauers Gerhard Marcks gemeldet wurde, war IB wieder zur Stelle. Kurzer Dienstweg, damit fertig.

Denn das tierische Team, das seit 1953 am Rathaus steht, war bislang nirgendwo ›fest angestellt‹. Weder bei der Senatskanzlei noch beim Kultursenator oder sonst wo. Und genau das machte die Frage nach der ›Krankenversicherungskarte‹ so schwierig.

Doch nun ist die Kuh vom Eis: Esel, Hund, Katze und Hahn gehören als Teil des Rathauses zum Sondervermögen Immobilien+Technik. Und damit hat Immobilien Bremen das Quartett quasi ›adoptiert‹. So wie schon den Centaurus am Leibnizplatz, die zierlichen Rehe des Rehbrunnens in den Wallanlagen oder zuletzt den Elefanten in der Gustav-Deetjen-Anlage. Stimmt also, was Jazzer Roger Cicero einst sang: »Das ganze Leben ist ein Zoo.«

2



Bild: Peter Schulz

Heimfall Gastfeldstraße: Ein Fall für Immobilien Bremen

›Städtebaulich wie baukünstlerisch herausragendes Ensemble mit markanter expressionistischer Fassadengestaltung.« Das nahezu euphorische Urteil des Landesamtes für Denkmalpflege gilt dem Eckhaus Gastfeldstraße 17-19, das 2020 in die Denkmalliste aufgenommen wurde. 1926 hatte die Stadt das Grundstück per Erbbaurecht an den Gemeinnützigen Beamten-Wohnungsverein eG verpachtet, der die beiden Gebäude daraufhin errichten ließ.

Jetzt ging die Liegenschaft an den Eigentümer, das Sondervermögen Infrastruktur, zurück – und damit per 1. Oktober 2024 in die Verwaltung von Immobilien Bremen. Heimfall nennt sich der Vorgang, wenn das Erbbaurecht zum Ablauf des Vertrages nicht verlängert wird. Von dieser Möglichkeit machte die Genossenschaft Gebrauch, und zwar gegen Zahlung einer Entschädigung auf Basis des Verkehrswertes des Objektes, zu dem 14 Wohnungen und eine Wohn-/Praxisfläche gehören.

Hört sich so weit einfach an, war aber mit arbeitsintensiven Vorbereitungen durch das kaufmännische und das technische Bestandsmanagement von Immobilien Bremen verbunden. Dazu gehörten unter anderem Begehungen der Räumlichkeiten, wobei sich herausstellte, dass ein Austausch etlicher Fenster und eine teilweise Dachsanierung fällig werden. Kleinere Reparaturen in einzelnen Wohnungen sind mittlerweile erledigt.

Einblicke

3



Bild: Immobilien Bremen

›Doppelstrategie‹ gegen Tauben am Übersee-Museum

Verehrt als Symbol des Heiligen Geistes, geschmäht als ›Ratten der Lüfte‹ – zu Tauben gehen die Meinungen stark auseinander. Denn ihre säurehaltigen Hinterlassenschaften finden sich auf Simsen oder Fensterstürzen, führen dort zu Schäden an den Materialien und sehen oben-drein hässlich aus. Auch an der Sandsteinfassade des denkmalgeschützten Übersee-Museums, wo sich die Vögel gern niederlassen und entsprechend häufig entleeren. Auf Vorsprünge und Figuren, aber auch auf die installierten Strahler, die zuletzt nur noch müde funzelten, statt das Gebäude effektiv in Szene zu setzen.

Was also tun? Ingenieure aus dem Technischen Bestandsmanagement von Immobilien Bremen entwickelten in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine Art ›Doppelstrategie‹: Vergrämung verstärken, Leuchtmittel austauschen. Und im Nebeneffekt Energie einsparen. Denn die 22 neuen LED-Strahler sind nicht nur heller als die alten ›Birnen‹. Sie verbrauchen auch nur rund ein Viertel des bisher benötigten Stroms.

Parallel dazu wurde das ohnehin defekte Abwehrsystem verbessert, um die Tauben vom Aufenthalt am Übersee-Museum abzuhalten. Handwerker erneuerten die vorhandenen Abwehrnetze, erweiterten das bestehende Spanndrahtsystem an der Fassade und installierten im Bereich des Haupteingangs mehr stachelige Spikes.

4



Bild: Immobilien Bremen

Unverhoffter Fund: Decke entfernt, Balkenwerk entdeckt

Sprengwerk. Hört sich heikel an. Ist aber ganz harmlos. Als Sprengwerk bezeichnen Fachleute eine Balkenkonstruktion, mit der größere Flächen innerhalb eines Gebäudes, etwa eine Aula oder eine Turnhalle, ohne störende Stützen ›überdacht‹ werden. Zu sehen sind diese Tragstrukturen freilich selten, meistens verhindert eine abgehängte Decke den freien Blick auf das Gebälk.

Auch in der seit 1984 denkmalgeschützten ehemaligen Schule an der Schleswiger Straße in Walle wusste niemand, was sich über dem vorhandenen, jetzt als Bibliothek genutzten Saal verbarg. Doch weil der neugotische Backsteinbau – Sitz der Musikschule Bremen und des Kulturhauses Walle Brodelpott – momentan saniert wird, um den aktuellen Brandschutzaufgaben zu entsprechen, wurde die Plattendecke entfernt. Und siehe da – ans Licht kam ein altes Balkenwerk, das die Statiker von Immobilien Bremen unzweifelhaft als Sprengwerk einstufen.

Und das soll in Absprache mit dem Landesdenkmalpfleger auch weiterhin zu sehen sein. Jedenfalls sobald eine weitere Zwischendecke entfernt und das Dach ertüchtigt und gedämmt ist. Erst dann wird man auch die wahren Dimensionen der hölzernen Konstruktion ermessen können, die ebenso wie die Wände des Saales einen frischen Anstrich erhalten. Rund um Ostern 2025 werden die Arbeiten voraussichtlich abgeschlossen sein.

Impressum

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

Konzeption, Redaktion: Peter Schulz, Fabio Cecere

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

Redaktionsschluss: 17. Dez. 2024

Gestaltung: oblik identity design

Lektorat: Textgärtnerei®

Druck: Girzig+Gottschalk

Gedruckt auf umweltzertifiziertem
Papier.