

2013

FACHBEREICH GEBÄUDEMANAGEMENT



Bauen in Hannover



Bauen in Hannover



	Seite
VORWORT	5
PROJEKTE	
KINDERTAGESSTÄTTE BURGWEDELER STRASSE	6
KINDERTAGESSTÄTTE GRONOSTRASSE	8
KINDERTAGESSTÄTTE IN DER REHRE	10
KINDERTAGESSTÄTTE QUITTENGARTEN	12
KINDERTAGESSTÄTTE RUT-BAHLEN-ZENTRUM	14
KINDERTAGESSTÄTTE SAHLKAMP	16
KINDERTAGESSTÄTTE WALDSTRASSE	18
KINDERTAGESSTÄTTE WELFENPLATZ	20
8 KITA-NEUBAUTEN	22
- KINDERTAGESSTÄTTE BÖRGERSTRASSE	
- KINDERTAGESSTÄTTE BOMHAUERSTRASSE	
- KINDERTAGESSTÄTTE HOGREFESTRASSE	
- KINDERTAGESSTÄTTE OTTO-RHEINHOLD-WEG	
- KINDERTAGESSTÄTTE ROBINIENWEG	
- KINDERTAGESSTÄTTE RÖNTGENSTRASSE	
- KINDERTAGESSTÄTTE POSTHORNSTRASSE	
- KINDERTAGESSTÄTTE AHLEMER HOLZ	
GRUNDSCHULE ALBERT-SCHWEITZER-SCHULE	26
GRUNDSCHULE AM SANDBERGE	28
GRUNDSCHULE AM STÖCKENER BACH	30
GRUNDSCHULE GROSS-BUCHHOLZER KIRCHWEG	32
GRUNDSCHULE HENNING VON TRESCKOW	34
GRUNDSCHULE STAMMESTRASSE	36
HAUPT- UND REALSCHULE HEISTERBERGSCHULE	38
GYMNASIUM LEIBNIZSCHULE / IGS LIST	40
GYMNASIUM LUTHERSCHULE	42
GYMNASIUM RICARDA-HUCH-SCHULE	44
IGS BÜSSINGWEG	46
IGS STÖCKEN	48
RATHAUS LINDEN	50
BOCKWINDMÜHLE	52
NATURBAD HAINHOLZ	54
TURNHALLE HAINHOLZ	56
ORANGERIE HERRENHAUSEN	58
FACHBEREICH GEBÄUDEMANAGEMENT	60
IMPRESSUM	76



Stefan Schostok
Oberbürgermeister



Sabine Tegtmeyer-Dette
Erste Stadträtin



Frank Heidenbluth
Fachbereichsleiter

In der Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover nimmt der Fachbereich Gebäudemanagement für rund 840 städtische Gebäude mit einem Bilanzwert von ca. 1 Mrd. € die Eigentümerfunktion wahr. Insgesamt werden über 1,2 Millionen Quadratmeter Nutzfläche betrieben, optimiert, instand gehalten, modernisiert und mit An- und Neubauten ergänzt.

Die Sanierung und der Neubau von Schulen und Kindertagesstätten gehören dabei zu den Schwerpunkten der Investitionen. Aber auch andere Objekte wie das Lindener Rathaus, die Orangerie Herrenhausen oder die Sporthalle in Hainholz sind in den Jahren 2012 und 2013 umgebaut und saniert worden. Insgesamt rund 140 Mio. € (Anteil für 2013 geschätzt) sind dafür allein in diesen beiden Jahren investiert worden, wobei die Ausgaben im Rahmen Öffentlich-Privater Partnerschaften mit rund 40 Mio. € beteiligt gewesen sind.

Solche umfangreichen Investitionen sind angesichts der Vielfalt kommunaler Aufgaben und knapper Finanzen nicht selbstverständlich. Hier findet deshalb die politische Zielsetzung Ausdruck, ein Umfeld zu schaffen, dass die beschlossenen Schwerpunkte auf den Gebieten (früh-)kindlicher Bildung und weiterführender Qualifizierung unterstützt und auch auf diese Weise in die Zukunft der Gesellschaft zu investieren.

Auf den folgenden Seiten werden die bereits abgeschlossenen größeren Projekte vorgestellt und – in anderer Form, als dies nüchterne Verwaltungsdrucksachen darstellen können – Einblicke in die neuen Lebens- und Wirkräume der Kinder, Erzieherinnen und Erzieher sowie Lehrerinnen und Lehrer angeboten.

Ein besonderer Schwerpunkt ist in diesem Heft durch den Ratsauftrag vorgegeben, 1.800 zusätzliche Krippenplätze bis zum 1. August 2013 zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus finden sich auf den folgenden Seiten auch klassische Sanierungsmaßnahmen und Projekte, die den veränderten Anforderungen an die energetischen Standards und an die Sicherheits- und Gebäudetechnik Rechnung tragen.

Durch die veränderten Anforderungen an den Bau stellen sich aber auch neue Herausforderungen an die Planer, an ihre Prozesse und Strukturen. Im zweiten Teil unserer Broschüre wird deshalb über die Aufgaben und die angepasste Struktur des Fachbereichs Gebäudemanagement berichtet, der sich mitten in einem Prozess der eigenen Optimierung befindet.

Stefan Schostok

Sabine Tegtmeyer-Dette

Frank Heidenbluth



In unmittelbarer Nachbarschaft des unter Denkmalschutz stehenden jüdischen Friedhofs im Stadtteil Bothfeld liegt der 1955 erbaute Kindergarten Burgwedeler Straße. Nachdem der langgestreckte Bau bereits 1992 mit einem Anbau erweitert wurde, ist er jetzt im Rahmen des städtischen U3-Ausbauprogramms für zusätzliche Krippenplätze ein weiteres Mal vergrößert worden. Ein 23 m langer Riegel flankiert die Burgwedeler Straße, schirmt so die Terrassen vom Verkehrslärm ab und schafft einen geschützten Außenspielbereich für die beiden Krippengruppen.

Im Kontrast zu den massiven verlinkerten Baukörpern aus den 1950er und 1990er Jahren ist der neue Gebäudeteil in Holzrahmenbauweise erstellt und trägt ein leichtes Kleid aus senkrechter Lärchenholzschalung. Deren unregelmäßige Profilholzbreiten schaffen eine lebendige und gleichzeitig homogene Fassade. Unterbrochen wird das unbehandelte helle Holz, das im Laufe der Jahre einen silbrigen Grauton annehmen wird, im Osten von einer großen Terrassentüranlage und an den restlichen Fassaden von eingestreuten kleinen Fensteröffnungen, die jeweils mit einer leuchtend-roten Fassadentafel kombiniert wurden. Innen setzt sich die warme Farbpalette fort mit orange-gelben Linoleumböden und Wandpaneelen und Türen aus Ahornholz.

Je ein großer und kleiner Gruppenraum für die neue Krippengruppe, ein dazugehöriger Waschraum sowie ein behindertengerechtes WC für die gesamte Kita sind im neuen Anbau entstanden; im Bestand wurden die Sanitäreinrichtungen der Hort- und Kindergartenklassen umgebaut bzw. verlegt.

Umfangreichere Umbauarbeiten gab es auch in den beiden bestehenden Kita-Gruppenräumen: Um die in den aktuellen Richtlinien geforderten Raumgrößen zu erhalten, wurden sie um jeweils 12 Quadratmeter zu den Terrassen hin vergrößert – mit zwei kleinen Anbauten, ebenfalls in Holzrahmenbauweise und mit Lärchenholzbekleidung.

Die gepflasterten Wege rund um die Kita wurden ergänzt, erneuert und leicht angehoben, um alle Ein- und Ausgänge barrierefrei erschließen zu können.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung, Planung + Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung Planung	Klaus Hoffmann, Hannover
Fläche Neubau	180 qm NGF
Fläche Umbau	200 qm NGF
Baubeginn	Dezember 2012
Fertigstellung	August 2013
Baukosten	1,02 Mio. €



Die Kita Gronostrasse ist eine von 17 sogenannten S7-Typen, die in den 1970er Jahren als Systembauten im ganzen Stadtgebiet gebaut wurden. Nach 40 Jahren intensiver Nutzung war das Haus innen und außen sehr sanierungsbedürftig und zudem bauzeitbedingt mit sehr geringem Wärmeschutz.

Für die Komplettsanierung wurde zunächst aus brandschutztechnischen und konstruktiven Gründen das Obergeschoss abgetragen und durch einen Anbau im Erdgeschoss ersetzt. Hier entstand ein Mehrzweckraum, der mit Sportboden und Akustikpaneelen ausgestattet ist und in dem die Kinder toben und spielen können. Durch den Wegfall des Obergeschosses konnte die Decke des Ess- und Aufenthaltsraums angehoben werden. Das neue erhöhte Pultdach mit seinem langen Fensterband spendiert dem Zentrum der Kita viel Luft und Licht.

Die sanierten Innenräume sind hell und freundlich: Wandpaneel in hellem Birkenholz, Möbel aus robuster Buche sowie weiße und zartgelb getönte Wände schaffen eine warme und zurückhaltende Grundausrüstung für den bunten und lebhaften Kitabetrieb.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine verbesserte Akustik gelegt: Schallschluckende Wand- und Deckenpaneel sorgen für einen gedämpften Geräuschpegel im gesamten Gebäude. Die Sanitärräume sind runderneuert worden, ebenso die gesamte Haustechnik mit Elektroverteilung, Wasser- und Abwasserrohrleitungen und Lüftungsanlagen.

Ein neues behindertengerechtes WC wurde eingebaut.

Die gesamte Außenhülle des Hauses wurde wärmegeklämt und neu bekleidet: Alle Außenwände erhielten weinrote und graue Fassadenplatten; Pult- und Flachdächer sind neu eingedeckt. Die abgängigen Holzfenster und -türen wurden durch Holz-Aluminium-Elemente ersetzt, so dass nun das Raumklima behaglicher ist und der Energiebedarf des Gebäudes erheblich gesenkt werden konnte.

Ein neuer gläserner Eingangsbereich verbindet als Zwischenbau die sanierte Kita mit dem Nachbarhaus, in dem sich weitere Räume der Kita sowie des angeschlossenen Familienzentrums befinden. Es wurde 2006 als erstes Familienzentrum in Hannover gegründet und bietet neben der Betreuung von Kindern auch Beratungsangebote für Eltern.

Eine Bobbycarstrecke und neue Spiel- und Klettergeräte bieten den Kindern im neu angelegten Außenbereich vielfältige Spielmöglichkeiten im Freien. Für die Krabbelgruppe wurde ein eigener geschützter Bereich mit Sandkiste und Sonnenschutz eingerichtet.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung,	
Planung + Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Büro Ackermann, Hannover
Fläche	619 qm NGF
Baubeginn	September 2010
Fertigstellung	August 2011
Baukosten	1,45 Mio. €



Für eine neue Kindertagesstätte mit vier Gruppen und insgesamt 80 Betreuungsplätzen hat die Stadt Hannover einen zuvor ungenutzten Trakt der Grundschule Wettbergen umgebaut.

Das eingeschossige Gebäude war 1991 als Erweiterung der GS Wettbergen gebaut worden, stand aber zuletzt wegen kleinerer Schülerzahlen leer. Fassaden und Flachdächer waren in einem guten Zustand, und so musste nur innerhalb des Gebäudes umgebaut und saniert werden: Raumzuschnitte und -größen wurden mit Teilabrissen und Leichtbauwänden nach den neuen Erfordernissen geändert, Elektro- Sanitär- und Lüftungsanlagen wurden angepasst oder komplett erneuert. Akustikplatten an Decken und Wänden mindern den Schallpegel.

Durch den Umbau von vier Klassenräumen konnten Räume für eine Krippengruppe, eine Kindergartengruppe, eine Hortgruppe sowie eine übergreifende Gruppe für Kindergarten- und Hortkinder geschaffen werden. Neben den kleinen und großen Gruppenräumen gibt es einen gemeinsamen Bewegungsraum, eine Selbstkocher-Küche, Personal- und Nebenräume sowie neue Sanitärräume inklusive eines behindertengerechten WCs. Ein großzügiger, den Gruppenräumen vorgelagerter Flur mit langer Fensterfront zu einem begrünten Innenhof bildet das Zentrum der Kita und dient allen als gemeinsamer Essraum.

Der Eingang zum Gebäude und alle Ausgänge von den Gruppenräumen ins Freie sind barrierefrei gestaltet; auf dem Außengelände gibt es Sandspielplätze für die Kleinsten und Klettergeräte für die Kindergarten- und die Hortkinder. In eigens angelegten Beeten mit Erdbeeren und Obststräuchern lassen sich erste gärtnerische Talente erproben; die frische Ernte kann man am dazugehörigen Außensitzplatz bestens genießen.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung, Planung + Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung Planung	Dröge + Kerck Landschaftsarchitekten
Fläche	700 qm NGF
Baubeginn	September 2012
Fertigstellung	Mai 2013
Baukosten	1,4 Mio. €





Der Neubau der Kindertagesstätte „Quittengarten“ ersetzt ein Siedlungshaus aus den 1950er Jahren, das viele Jahre als Kita genutzt wurde.

Um eine aufwändige Auslagerung der gesamten Kita samt Möbeln, komplettem Inventar und Küche während der Bauzeit zu vermeiden, beschloss man, zunächst den Neubau zu errichten und anschließend nach dem Einzug den Altbau abzureißen. Das erleichterte die Organisation und sparte Geld, engte aber zugleich die Platzwahl auf dem Grundstück etwas ein. So wurde der Neubau quer in der Mitte des mit rund 2.500 Quadratmetern glücklicherweise sehr großen Grundstücks platziert und teilt das Außengelände in „Nord“ und „Süd“.

Aufgrund prognostizierter Einwohnerzahlen für diesen Stadtteil wird die Kindertagesstätte vermutlich nur für eine begrenzte Zeit benötigt, und so wurden Kostenvergleiche für verschiedene – kostengünstige und schnell zu errichtende – Modulbauweisen aufgestellt.

Im Ergebnis entschied sich die Stadt für eine Holztafelbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad und Wärmedämmung aus Zellulose.

So konnte in nur einjähriger Bauzeit ein barrierefreier, eingeschossiger Bau mit fast 600 qm Nutzfläche realisiert werden, der Umzug abgewickelt und der Altbau abgerissen werden.

Der kompakte, mit sibirischer Lärche und farbigen Schichtstoffplatten bekleidete Baukörper entwickelt sich entlang einer zentralen Gebäudeachse. Diese beginnt an der Eingangstür und durchmisst das Haus von Ost nach West. In der Mitte bildet der Essbereich das Zentrum des Gebäudes. Er ist zu einem dreiseitig umschlossenen Terrassenhof nach Norden ausgerichtet.

Hier haben die Kleinsten – die Krippenkinder im Alter von 1 bis 3 – ihre geschützten (Sand-) Spielbereiche, während auf der abgesenkt liegenden südlichen Freifläche Kinderbeete, ein Stelzenhaus und ein Kletterboot mit Rampe für barrierefreien Zugang angeordnet sind.

Das gesamte Areal lässt sich mit Tretroller oder Bobbycar gut erkunden – auf einer Trainings- und Rennstrecke, die das gesamte Gebäude umrundet.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung + Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung	Vorriink Wagner Architekten, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	FREI.RAUM / Sabine Kennedy, Hannover
Fläche	590 qm NGF
Baubeginn	September 2011
Fertigstellung	September 2012
Baukosten	1,9 Mio. €



Das Rut-Bahlsen-Zentrum ist eine Kindertagesstätte mit Beratungsstelle, in der Kinder von der Krippe bis zum Hort durchgängig integrativ betreut werden und Eltern und Fachkräfte Unterstützung und Informationen bekommen können. Die Einrichtung wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hannover und der Rut- und Klaus-Bahlsen-Stiftung konzipiert und gebaut.

Der Neubau, der nach einem Architektenwettbewerb auf einem 2.900 qm großen Grundstück der Stadt Hannover entstand, wurde zu 80 % von der Rut- und Klaus-Bahlsen-Stiftung finanziert. Darüber hinaus beteiligt sie sich fünf Jahre lang an den integrationsbedingten Folgekosten.

In der bislang bundesweit einmaligen Einrichtung können in je zwei Krippen- und Kindergartengruppen sowie einer Hortgruppe insgesamt 78 Kinder – darunter 16 Kinder mit Behinderung – altersübergreifend und integrativ betreut werden. Das eingeschossige barrierefreie Haus wurde in Massivbau – weise errichtet. Es besteht aus einem Riegel mit drei „Fingern“. Im nordseitig gelegenen Riegel sind Büro- und Beratungsräume, die Küche und ein offener Essbereich im Flur, ein behindertengerechtes Duschbad, WC-Anlagen sowie Technik- und Nebenräume untergebracht.

Die drei sich zum Garten orientierenden „Finger“ sind nach Altersgruppen belegt: Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder haben je einen eigenen Riegel mit Gruppenräumen, behindertengerechtem WC und barrierefreiem Zugang zu je einem eigenen Terrassenhof.

Eine für Kitas eher ungewöhnliche Farbwahl und Materialität prägt den gesamten Bau: Sand- und Erdtöne in der Klinkerfassade, graubraune Linoleum- und Fliesenböden, Akustikpaneele in Eichenholz, schwarze Türen und Fenster sowie weiße Wände verleihen dem Bau eine angenehme Ruhe und dem grünen Außenraum eine umso größere Leuchtkraft. Die einzigen farbigen Flächen im Gebäude sind die raumhohen Einbauregale in den drei Gruppentrakten. Sie ragen mit ihren Rückwänden in die Flure und bieten so Orientierungshilfe: Gelb = Hort und Gemeinschaftsraum, orange = Kita, rot = Krippentrakt.

Die zahlreichen Ein- und Durchblicke – durch die großen Terrassentüren nach draußen und durch Verglasungen im Inneren – ermöglichen den Kindern Kommunikations- und Kontaktmöglichkeiten über die eigene Gruppe hinaus. Immer präsent ist das schöne, teilweise dicht bewachsene gemeinsame Außengelände mit altem Baumbestand, das allen drei Riegeln im Süden vorgelagert ist. Mit geschwungenen Pfaden, Brücken und Stegen lädt es ein zu Entdeckungstouren in den „Dschungel“.

Wer es lieber geborgen und sicher mag, kann in den altersgerecht ausgestatteten Terrassenhöfen im Sand spielen und mit Wasser experimentieren. In der Rasenzone zwischen Dschungel und geschützten Höfen stehen Klettergerüste und Schaukeln bereit.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Venneberg + Zech, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Büro Grün plan, Hannover
Fläche	1.000 qm NGF
Baubeginn	März 2011
Fertigstellung	Mai 2012



Ein eingeschossiges, seit 2011 nicht mehr benötigtes Schulgebäude aus dem Baujahr 1998 wurde zu einer Kita für 50 Kindergartenkinder umgebaut. Das Haus war und ist in einem guten bautechnischen Zustand und bot sich in idealer Weise für die Umnutzung an. So konnten die ehemaligen Unterrichtsräume mit relativ kleinen Umbaueingriffen für den Betrieb einer Kita umgebaut werden.

In die bestehenden Pfosten-Riegel-Fassaden wurden einige zusätzliche vollverglaste Türen eingebaut, um Zugänge zum Außengelände zu ermöglichen. Neben den zwei kleinen und zwei großen Gruppenräumen wurden eine Haustechnikzentrale samt neuer Zu- und Abluftanlagen, ein Personal-WC, Waschräume für die zwei Gruppen, ein Behinderten-WC sowie eine Küche installiert.

Die Küche ist mit rund 20 qm großzügig dimensioniert, um nach der geplanten Erweiterung um zwei Krippengruppen für dann insgesamt rund 80 Kinder die täglichen Mahlzeiten zuzubereiten.



Die vorhandenen Außenanlagen einer gymnasialen Oberstufe waren für eine Kita natürlich ungeeignet und wurden also komplett umgestaltet:

Vier neue Ausgänge aus den Gruppenräumen führen auf die vorgelagerte gemeinsame Terrasse. Daran schließen sich Sand-, Wasser- und Schaukelspielbereich sowie offene Bewegungsräume mit eingestreuten Spielelementen an. Sie greifen unter dem Motto „Feenspiel, Mond und Sterne“ die Thematik des nahen Stadtquartiers Märchenviertel auf.

Ein bodenbündiger Holzsteg ermöglicht die barrierefreie Nutzung aller Räume von der großen Terrasse aus. Diese geht im Osten in einen gepflasterten Weg über und dient unter dem Vordach als Parcours für zwei-, drei- und vierrädrige Fahrzeuge aller Art. Auf dem westlichen Grundstück lockt eine Spiel- und Kletteranlage mit Kletterwand, Hangelnetzen und Rutsche.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Vorrink Wagner Architekten, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Monika Schnickmann, Hannover
Fläche	368 qm NGF
Baubeginn	Februar 2013
Fertigstellung	August 2013
Baukosten	1,12 Mio. €



Die Kita Waldstraße ist mit rund 1.300 qm Nutzfläche für acht Gruppen eine außergewöhnlich große Einrichtung, bestehend aus zwei Gebäuden: Einem 1962 entstandenen massiven Klinkerbau wurde 1972 ein sogenannter Systembau aus Porenbetonfertigteilen angefügt. Das eingeschossige Gesamtensemble hat zwei Atriumhöfe, die die innen gelegenen Räume und Flure mit Tageslicht versorgen.

Während der 20-monatigen Sanierung wurden die beiden Gebäude zunächst komplett entkernt und bautechnisch saniert: Die maroden, gefällelosen Flachdächer wurden mit Gefälledämmungen und Abdichtungen neu aufgebaut; in Teilbereichen wurden sie durch Pultdächer ersetzt. Die problematischen durch die Gebäude geführten Regenwasserfallrohre wurden nach außen verlegt.

Mit einem Gas-Brennwertkessel, komplett erneuertem Wasser- und Heizungsnetz, Zu- und Abluftanlagen für die Sanitärräume und neuer Elektrik wurde die gesamte Haustechnik ausgetauscht. Durch den Einbau einer Brandmeldeanlage und neue Brandschutztüren wurde auch dem Brandschutz genüge getan. Energetisch minderwertige Fenster und Türen wurden durch neue Holz-Elemente mit Wärmeschutzverglasung ersetzt. Das gesamte Gebäude erhielt eine 20 cm dicke Außendämmung.

Durch die einheitliche Bekleidung mit Fassadenplatten in grau (Pultdachbereiche) und einem differenzierten Farbspiel (Flachdachbereiche) erhalten die beiden zuvor unterschiedlichen Gebäude eine gemeinsame Ordnung und ein völlig neues Erscheinungsbild.



Neben der bautechnischen Sanierung galt es, Raumzusammenhänge zu optimieren und neu zu organisieren, wobei besonderes Augenmerk auf dem Thema Kochen und Essen lag, denn gute Ernährung und das gemeinsame Essen haben in der Kita einen hohen Stellenwert. Die Kita Waldstraße hat eine Vollküche, in der täglich bis zu 220 (!) Essen für die Kita und den zugehörigen Hort gekocht werden. Der Küchentrakt wurde umorganisiert und um 10 qm erweitert, erhielt eine neue Spülküche, eine Lüftungszentrale sowie ebenfalls vergrößerte Personalräume.

Der Essbereich – das Herzstück der Kita – wurde um rund 20 qm in das angrenzende Atrium hinein vergrößert und mit verglasten Elementen vom Eingangsbereich abgetrennt. So können Mahlzeiten weitgehend ungestört von der Geräuschkulisse des Eingangsbereiches genossen werden.

Mit komplett sanierten Sanitärräumen, neuen Linoleumböden, Akustikdecken, Anstrichen und nicht zuletzt neuem Mobiliar ist die 50 Jahre alte Einrichtung für Kinder und Erzieher zu einem neuen Haus geworden.

Auch außerhalb des Hauses gibt es viel Neues zu erproben und erobern: Einer der Innenhöfe ist mit Betontisch und langer Maltafel zum „Werkhof“ geworden, der andere dient dem Speiseraum als geschützter Außenraum zum Essen, Spielen, Vorlesen und vielem mehr.

Auf dem großen Außengelände gibt es vom Sandspielbereich für die ganz Kleinen über Schaukeln, Klettergerüste und Wippen bis zum Fußballtor so ziemlich alles, was man sich zum spielen und toben wünscht.

Die Kita ist nach der Sanierung komplett – einschließlich der angehobenen Innenhöfe – barrierefrei erreichbar, ein behindertengerechtes WC gehört selbstverständlich dazu.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt + Stadtgrün
Planung	Dröge + Kerck, Hannover
Fläche	1.300 qm NGF
Baubeginn	Februar 2011
Fertigstellung	November 2012
Baukosten	3,45 Mio. €





Die Kindertagesstätte am Welfenplatz wurde 1956 als eingeschossiger Bau aus roten Ziegeln mit Betonwabelementen gebaut und 1987 das erste Mal erweitert. Bis zu 95 Kinder in drei Kindergarten- und einer Krippengruppe konnten hier bisher betreut werden; durch die Erweiterung mit einem rund 230 Quadratmeter großem Neubau gibt es jetzt zusätzlich 15 Krippenplätze.

In Verlängerung des Bestandsgebäudes ist ein Anbau entstanden, der sich mit Höhe, Gebäudeflucht, Ziegelementen und flachen Pultdächern am Ursprungsbau orientiert. Rote Fassadenplatten, großformatige Pfosten-Riegelfassaden mit farbigen Glaseinsätzen geben dem Bau dennoch einen zeitgemäßen Charakter.

Ein niedriger ausgeführter Zwischenbereich mit Glastür verdeutlicht die Nahtstelle zwischen Alt- und Neubau. Hier befinden sich ein neuer, zusätzlicher Kita-Eingang an der Straßenseite und auf der Rückseite ein Ausgang zum Spielgelände. Beide Zugänge sind barrierefrei ausgeführt.



Im Neubau gibt es drei Gruppen- und Kleingruppenräume für Krippen- und Kitakinder sowie einen Sanitärraum samt Wickeltisch für die Krippenkinder. Im angrenzenden Altbaubereich wurden die vorhandenen Räume umstrukturiert, so dass neue Abstellräume und Garderoben sowie ein behindertengerechtes WC entstehen konnten.

Das Anwachsen der Kita auf 110 Kinder zog auch die Vergrößerung und Modernisierung der seit 1956 unveränderten Küche nach sich. Ein kleiner Anbau an die bestehende Küche schaffte den benötigten zusätzlichen Platz und eine komplett neue Küchenausstattung samt Lüftungsanlage ermöglicht die Zubereitung von rund 120 Mahlzeiten am Tag.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Ertelt Laes Architekten, Hannover
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung	FREI Raum / Sabine Kennedy, Hannover
Planung + Bauleitung	
Fläche Bestandsbau	850 qm NGF
Fläche Neubau	232 qm NGF
Baubeginn	März 2011
Fertigstellung	März 2012
Baukosten	778.000 € Sanierungsprogramm LHH 201.000 € RIK-Fördermittel Land Niedersachsen 979.000 € Gesamt



Kindertagesstätte Hogrefestraße



Kindertagesstätte Bomhauerstraße



Kindertagesstätte Robinienweg

Von Anfang 2012 bis Mitte 2013 ließ die Stadt Hannover in einer Öffentlich-Privaten Partnerschaft acht neue Kindertagesstätten errichten. In einer Bauzeit von je rund einem Jahr entstanden verteilt über das gesamte Stadtgebiet 345 Krippen-, 400 Kindergarten- und 20 Hortplätze. Durch gebündelte Planung, Ausschreibung, Vergabe und Errichtung von acht Gebäuden konnten für das Großprojekt Synergieeffekte mit daraus resultierender hoher Wirtschaftlichkeit erzielt werden.

Die vom ÖPP-Partner mit der Planung betraute Arbeitsgemeinschaft aus zwei Architekturbüros und zwei Landschaftsarchitekturbüros aus Hannover hat das übergeordnete Leitmotiv „Haus im Garten“ aus den überwiegend aus Gärten und Landschaft geprägten Grundstücken und der Bauaufgabe Kinder-Garten entwickelt. Als Idealfall ist das der Typus der freistehenden „Villa“, der anhand der konkreten Grundstückssituationen variiert und interpretiert wird. Die prototypischen Kennzeichen einer Villa sind vor allem die Klarheit des Baukörpers bei annähernd quadratischem Grundriss und seine freistehende Nicht-Gerichtetheit. Außenbezüge werden in alle Richtungen entwickelt.

Eine Analyse der acht Standorte ergab, dass auf drei Grundstücken aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen ein Gebäude mit spezifisch gestalteter Vorder- und Gartenseite gefordert war, und so wurde ein weiterer, länglicher Prototyp mit Staffelgeschoss entwickelt. Die einzelnen Gebäude wurden mit dem Einsatz unterschiedlichster Fassadenmaterialien und Farben – Putz, Klinker, Fassadenplatten – auf die Umgebung ihrer jeweiligen Standorte bezogen.



Kindertagesstätte Röntgenstraße

Alle acht Häuser wurden in Massivbauweise errichtet und erreichen durch die hochwärmegedämmten Außenbauteile, eine luftdichte Gebäudehülle und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung den Passivhausstandard. Sie sind für die zusätzliche Wärmeversorgung – je nach den örtlichen Gegebenheiten – an das Fernwärmenetz angeschlossen oder mit einer Gasbrennwerttechnik ausgestattet.

Häuser und Außenanlagen sind barrierefrei gebaut und zur gleichberechtigten Nutzung für Menschen mit und ohne Behinderungen vorgesehen. Die Gebäudestrukturen bieten Platz für die Betreuung von in der Regel drei Krippengruppen mit je bis zu 15 Kindern und zwei Kindergartengruppen mit je bis zu 25 Kindern.

Typ Villa

Die regelmäßige und klare Ordnung der großen Fensterelemente bestimmen den in sich ruhenden Gesamteindruck des Hauses. Diese aus der Typologie der Villa abgeleitete Gestaltung steht ganz bewusst im Kontrast zu den häufig im Kindergartenbau eingesetzten Verniedlichungselementen unterschiedlicher Fensterformate, Dachformen und Materialien.

Mit wenigen, differenziert angeordneten Fensterformaten werden die Fassaden gegliedert. Rhythmus, Reihungen und Brüche sollen ein spannungsvolles und ausgewogenes Fassadenbild zeichnen.

Das zentrale Element der Erschließung und Orientierung ist der große Eingangsflur mit Treff- und Wartepunkt für die Eltern. Die Treppen zwischen den Geschossen, der Aufzug und der Zugang zum Freibereich gehen gut sichtbar und erreichbar von hier aus ab.



Kindertagesstätte Am Ahlemer Holz





Kindertagesstätte Bürgerstraße



Kindertagesstätte Otto-Rheinhold-Weg



Kindertagesstätte Posthornstraße



Sämtliche Gruppenräume werden über Eck belichtet und haben dadurch eine ausgewogene Licht- und Ausblick-Atmosphäre erhalten. Diese Qualität wird zusätzlich durch die niedrigen Fensterbänke unterstützt, die zum Sitzen, Rausgucken und Spielen einladen.

Typ Staffelgeschoss

Die Gestaltungselemente des Villentyps sind auch hier zum Einsatz gekommen. Das zentrale Element der Erschließung und Orientierung ist auch hier der Eingangsbereich mit anschließendem Essbereich und Mehrzweckraum. Die Gruppenräume werden in diesem Typ linear über Flure erschlossen. Der Flur im Obergeschoss ist durch eine Fensterreihe gut belichtet und zusätzlich als Spielflur nutzbar. Drei der fünf Gruppenräume können ebenfalls über Eck belichtet werden; auch hier gibt es niedrige Fensterbänke, die als Sitzbänke genutzt werden können.



Außengestaltung

Die Gestaltung des Außenraums steht im bewussten Kontrast zur klaren Ordnung des Baukörpers. Im abwechslungsreichen, bewegten Außengelände gehen die unterschiedlichen Funktionsbereiche fließend ineinander über; Krippenkinder finden Spielangebote in unmittelbarer Nähe zum Gebäude, ältere Kinder erkunden das Gelände oder toben gemeinsam auf den Rasenflächen.

Allen Gruppenräumen und dem Mehrzweckraum sind jeweils eigene kleine Terrassen vorgelagert.

Rutschenhügel und verschiedene Spielelemente ermöglichen abwechslungsreiche Spielräume zum Klettern, Balancieren, Hangeln und Turnen.

Die vorhandenen Baumbestände wurde an den Standorten soweit wie möglich erhalten und durch Wildgehölze und Bäume ergänzt.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
ÖPP-Partner	Carl Schumacher GmbH, Wolfenbüttel
Gebäudeplanung	ahrens grabenhorst architekten, Hannover Mosaik Architekten, Hannover
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung	Büro Grün plan, Hannover
Planung + Bauleitung	nsp landschaftsarchitekten, Hannover
Typ Villa	940 qm NGF
Typ Staffelgeschoss	1.000 qm NGF
erster Baubeginn	Februar 2012
letzte Fertigstellung	Juli 2013
Investitionskosten	21.470.000 €
Fördermittel	
RIK	4.172.783 €
proKlima	240.000 €
Summe Fördermittel	4.412.783 €



Viele Jahre war die Grundschule in „ihrem“ Haus in der Fröbelstraße beheimatet – einem rund 100 Jahre alten Klinkerbau mit hohen Decken, gelegen mitten im ehemaligen Arbeiterstadtteil Linden-Nord als Teil einer Blockrandbebauung. Mit dem Beginn als gebundene Ganztagschule im Jahr 2004 wurde es immer enger im Schulgebäude. Für den ganztägigen Aufenthalt, der eine Mittagessenverpflegung sowie Freizeit- und Rückzugsmöglichkeiten erfordert, waren nicht genug Räume vorhanden und auch der Schulhof bot nicht ausreichend Platz zum Toben und Spielen.

2012 siedelte die Schule um ins benachbarte Limmer – in ein Gebäude, das gegensätzlicher kaum sein könnte: Ein zwei- und dreigeschossiges Flachdachensemble, gelegen auf der grünen Wiese; mit breiten Fluren, Sichtbetonelementen und sehr viel Platz. Lichte Räume, besonnte Flure, drei grüne Innenhöfe und ein Außengelände mit Platz zum Toben bereichern den vielfach (zu Unrecht) als trist bezeichneten Bau, der einige Jahre leer stand, bevor jetzt wieder neues Leben einzog.



In rund 10 Monaten Bauzeit wurde die ehemalige Haupt- und Realschule für die derzeit rund 380 Grundschüler umgebaut und teilsaniert.

An der zentralen Eingangshalle ermöglicht der neue gläserne Aufzug die barrierefreie Erschließung des ersten Obergeschosses mit den dortigen Hort- und Freizeiträumen, Bücherei, Lehrküche und Aulaempore. Die Elektrik wurde vollständig erneuert und der Brandschutz dank zusätzlicher Flucht- und Rauchschutztüren den aktuellen Anforderungen entsprechend verbessert.

Die neu eingebaute Mensa leuchtet in Gelb- und Orange-Tönen und bietet 110 Sitzplätze für die Mittagessenverpflegung. Damit die 5-9-jährigen sich im verzweigten Gebäude zurechtfinden, wurde ein altersgerechtes Orientierungssystem entwickelt. In Kombinationen aus Piktogrammen und farblicher Zuordnung zeigt es – neben ebenfalls farbigen Türen – den Kindern den Weg zu Werk- und Musikräumen, Toiletten, herkunftssprachlichem Unterricht und vielem mehr.

Auf dem großen, die Schule umgebenden Außengelände wurden zahlreiche Kletter- und Spielgerüste aufgestellt; in den Innenhöfen gibt es Kräuterbeete, einen kleinen Teich sowie schuleigene Hasen.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	B + K Architekten, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt + Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Adam + Adam, Hannover
Baubeginn	Juli 2011
Fertigstellung	Mai 2012
Baukosten	3,7 Mio. €



Die Schule mit Gebäuden aus den Jahren 1949 bis 1970 ist bereits in den Jahren 2002 – 2004 umfassend saniert worden, 2009 wurde sie in das städtische Bauprogramm „Ausbau von Ganztagsgrundschulen“ aufgenommen. Um im Rahmen des Ganztagsbetriebs ein Mittagessen in der Schule zu ermöglichen, wurde im nicht mehr genutzten Schulkindergarten eine Mensa geschaffen.

Der eingeschossige Trakt aus den 1970er Jahren wurde nahezu vollständig entkernt und umgebaut. In rund sechsmonatiger Bauzeit sind ein Speiseraum mit knallrotem Linoleumboden, je eine Ausgabe- und Spülküche samt Nebenräumen sowie ein Mitarbeiter-WC entstanden. Für die neuen Nutzungen wurden nach der Entkernung neue Fliesen- und Linoleumböden verlegt und die nötige Technik für den Küchenbetrieb eingebaut: Trink- und Schmutzwasserinstallationen sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Hinter den schmalen Latten an den Wänden und unter der Decke befinden sich schwarz eingefärbte Akustikplatten, die den Geräuschpegel beim gleichzeitigen Aufenthalt von bis zu 90 Kindern dämpfen sollen. Neben der Mensa liegt – durch zwei liegende Innenfenster einsehbar – ein Arbeitsraum für die Betreuungskräfte des nachmittäglichen Freizeitangebots.



Um Ausblicke, Belichtung und Zugänge an die neue Nutzung anzupassen, wurden einige Fenster und Fenstertüren verändert oder versetzt; andere, wie die Pfosten/Riegel-Fassade zur Terrasse hin und die verglaste Eingangstür, sind ganz neu. Ansonsten wurde das mit Fassadenplatten aus Waschbeton bekleidete Gebäude nahezu unverändert belassen. Die Bauteile sind in einem guten Zustand und weisen keinerlei Schäden oder Mängel auf.

Da sich das bestehende behindertengerechte WC in einem anderen, weiter entfernten Gebäudeteil befindet, wurde ein zweites Behinderten-WC in der Nähe der Mensa eingerichtet. Der gesamte gepflasterte Eingangshof wurde zum Gebäude hin angehoben, so dass die vorherigen Stufen entfallen konnten und die Mensa und der angeschlossene Schultrakt jetzt barrierefrei erreichbar sind.

Im Außenbereich neben der Mensa gibt es neue Spielgeräte, eine Bewegungsstrecke sowie eine „Außenklasse“ mit fest installierten Tischen und Bänken.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Mosaik Architekten
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Dröge + Kerck, Hannover
Fläche	303 qm NGF
Baubeginn	März 2012
Fertigstellung	August 2012
Baukosten	940.000 €



Die Grundschule Am Stöckener Bach liegt im alten Kern des Stadtteils Stöcken. Ihren Ursprung hatte sie im 1899 errichteten dreigeschossigen roten Ziegelbau – der damaligen „Volksschule Mecklenheidestraße“.

Erweitert wurde sie bereits zweimal in Stil und Überzeugung der jeweiligen Epoche: 1974 wurde auf dem rückwärtigen Gelände eine „moderne“ Turnhalle ohne Tageslicht gebaut, 1994 kam ein postmoderner, farb- und formenreicher Erweiterungsbau hinzu, der mit einer halbrunden Eingangshalle an den Altbau anknüpft.

Mit einem Neubau in zurückhaltender Farb- und Formensprache wurde der Schulkomplex nun ein drittes Mal erweitert: Ein zweigeschossiger Flachdach-Quader mit einem Sockelgeschoss aus dunklem Klinker und einem Obergeschoss, das mit einer schmalen senkrechten Lattung aus Nadelholz bekleidet ist. Das nur wärmebehandelte Holz soll mit den Jahren eine erwünschte „Patina“ bekommen – also vergrauen. Das neue Gebäude beherbergt neben einer Mensa einen Werkraum, einen Musikraum, einen Freizeitbereich für den Ganztagsbetrieb sowie die Schüler- und Lehrerbibliothek. Eine Besonderheit sind die zwei Klassen- und Gruppenräume, die in Kooperation mit der Wilhelm-Schade-Förderschule genutzt werden.



Die Mensa hat rundum bodentiefe Fenster und Türen zum Schulhof; die Unterrichtsräume lassen mit großzügigen Fensterbändern viel Licht herein; niedrige Brüstungen ermöglichen den Kindern Ausblick und dienen gleichzeitig als Sitzbänke. Dank eines Aufzugs und eines behindertengerechten WCs ist das neue Gebäude – und mit ihm der angeschlossene Trakt von 1994 mit allen Verwaltungs- und Unterrichtsräumen – für Schüler, Lehrer und Eltern barrierefrei nutzbar.

Der denkmalgeschützte Altbau wurde von früheren Renovierungssünden – PVC-Bodenbelägen, Kunststofffenstern, buntlackierten Wänden und Türen – befreit und erhielt mit einer Gesamtanierung seinen ursprünglichen Charakter zurück.

Als notwendiger zusätzlicher Fluchtweg wurde dem Bau am hofseitigen Giebel eine Wendeltreppe aus Stahl vorgestellt. Eine Besonderheit ist die Rekonstruktion eines kleinen achteckigen Turms – ein sogenannter Dachreiter – der vermutlich im Krieg zerstört wurde. Nach aufwändigen Recherchen anhand historischer Fotos wurde eine Holzkonstruktion entwickelt und das Äußere des Türmchens so originalgetreu wie möglich nachgebaut. Im September 2011 wurde das 3 Tonnen schwere Schmuckstück mit einem Spezialkran auf das Dach gehoben und dort verankert.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Mosaik Architekten, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Ekkehard Mühe, Hemmingen
Fläche	1.200 qm NGF
Baubeginn	Juni 2009
Fertigstellung	Juni 2012
Baukosten LHH	4,78 Mio. €
Anteil Region Hannover	325.000 €



In den Jahren 2009, 2010 und 2011 wurde die Grundschule Groß-Buchholzer Kirchweg saniert, umgebaut und erweitert. Die ab 1959 gebaute Schulanlage wurde als Anlage mit mehreren Gebäuden konzipiert: Ein eingeschossiges U-förmiges Hauptgebäude mit Eingangsbereich, Foyer und Aula, Verwaltung und Schulkindergarten legt sich um einen begrünten Innenhof mit Wasserbassin. Im hinteren Teil des Gebäudes gab es zwei Klassentrakte; mit 12 Klassenräumen auf zwei Obergeschossen der eine, der andere ebenerdig mit nur vier Räumen. Die Turnhalle steht als Solitär neben dem Verwaltungstrakt und ist über einen überdachten Gang erreichbar.

Bei den Überlegungen zur Sanierung beschloss man, den kleinen Klassentrakt aufzugeben und stattdessen 5 zusätzliche AUR im größeren Trakt unterzubringen – im wahrsten Sinne des Wortes: Die Räume wurden unter dem zuvor aufgeständerten 1. Obergeschoss zwischen den Stützen eingebaut. Zusätzlicher Nutzen für die Klassenzimmer im 1. OG: Die zuvor von kalter Außenluft unterspülten Räume sind merklich fußwärmer und behaglicher geworden.

Anstelle des kleinen Klassentrakts entstand ein neuer Anbau mit einer Mensa-Küche. Für den Speisesaal wird ein abgetrennter Teil der Aula genutzt. Will man die Aula in ganzer Größe nutzen, können die Wände zur Seite gefaltet und die Tisch-Hocker-Möbel weggerollt und verstaut werden.



In allen Gebäuden wurden die abgängigen Fenster und Glasfassaden ausgetauscht. Zweifache Wärmeschutzverglasung und Stahl-Glas-Fassaden mit thermisch getrennten Profilen sorgen für behaglichere Innentemperaturen und geringeren Heizwärmebedarf in Klassen- und Büroräumen, auf den Fluren und in den Treppenhäusern.

Sohlplatten und oberste Geschossdecken wurden in der gesamten Schulanlage gedämmt, der Klassentrakt erhielt zusätzlich eine Wärmedämmung seiner Außenwände. Neben der haustechnischen Kompletterneuerung sowie der Sanierung aller Sanitäranlagen wurde eine behindertengerechte WC-Anlage eingebaut. Rampen im Innen- und Außenbereich sowie ein kleiner Aufzug in das erste Obergeschoss des Klassentrakts ermöglichen die barrierefreie Erschließung sämtlicher Schulbereiche. Ausnahme: Das zweite Obergeschoss im Klassentrakt.

Rauchschutz-Türen sowie neue Flucht- und Rettungswege bringen den Brandschutz auf den neusten Stand und Akustikplatten verbessern den Lärmschutz. Dank der gelöcherten Platten in sämtlichen Räumen und Fluren ist der Geräuschpegel deutlich gesunken.

Die kleine Turnhalle erfuhr mit einem relativ einfachen Eingriff eine große Verbesserung. Die aus der Bauzeit stammenden undurchsichtigen Glasbausteine wurden durch eine großflächige Verglasung mit Stahlprofilen ersetzt. Die ist nicht nur energetisch von Vorteil, sondern verleiht der kleinen Halle eine neue großzügige Raumqualität – und beim Turnen kann man jetzt nach draußen sehen.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	pk nord, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Büro Grün plan, Hannover
Baubeginn	Mai 2009
Fertigstellung	Oktober 2011
Baukosten	6,15 Mio. €



Mit Beginn des Schuljahres 2012/13 ist die Henning von Tresckow-Schule in Wettbergen zur Ganztagschule geworden und brauchte Raum für die dazugehörige Mittagessenversorgung. Da die errechneten Platzbedarfe von 70 Quadratmetern für einen Speisesaal und 90 Quadratmetern für den Küchenbereich nur zum Teil im Bestandsgebäude untergebracht werden konnten, wurde ein kleiner Ergänzungsbau errichtet.

Der als Holzrahmenbau errichtete eingeschossige Flachdachbau schließt eine Lücke zwischen Hauptgebäude und Sporthalle, die im 120°-Winkel zueinander stehen. Während der größere Teil des Speisesaals – mitsamt einer sich grau abhebenden „Technik-Box“ – im Neubau Platz fand, sind alle Nebenräume und die Küche samt Ausgabebereich im Bestandsgebäude untergebracht.



Vom Schulhof aus ist nur ein kleiner Teil des Gebäudes zu sehen; nach hinten aber öffnet sich der Speisesaal mit bodentiefen Fenstertüren mit vorgelagerter Terrasse zum Schulgarten.

Die äußere Erscheinung ist mit weißem Putz und anthrazitfarbenen Fenstern und Türen den Bestandsbauten angepasst und zurückhaltend und schlicht gestaltet – als Kontrastprogramm dazu ist innen richtig was los: Eine leuchtend-krallgrüne Farbpalette auf Wänden, Böden und Einbaumöbeln ist (erwiesenermaßen!) appetitanregend und lässt garantiert kein Mittagstief aufkommen.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	zymara und loitzenbauer architektur, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Klaus Hoffmann, Hannover
Fläche	175 qm NGF
Baubeginn	September 2012
Fertigstellung	Februar 2013
Baukosten	1,03 Mio. €



Die Grundschule Stammestraße wurde 1887 als zweigeschossiges Haus mit acht Unterrichtsräumen gebaut und 1902 mit dem Anbau des dreigeschossigen Westflügels auf insgesamt 14 Klassenräume vergrößert. Die Turnhalle entstammt ebenfalls der Jahrhundertwende und wurde in den 1960er Jahren mit einem flachen Anbau erweitert. Die gesamte Schule steht unter Denkmalschutz.

Nachdem die Stadt Hannover die Schule 2006 in das Programm „Nachhaltige Gebäudesanierung 2007“ aufgenommen hatte, wurden die drei Gebäude in Augenschein genommen, um die notwendigen Sanierungsarbeiten festzustellen. Zusätzlich zu den altersbedingten Schäden und Abnutzungen warteten allerdings zwei unangenehme Überraschungen auf ihre Entdeckung: Der dreigeschossige Westflügel war vom Hausschwamm befallen und im Hauptgebäude erwies sich die Statik der Dachgauben als absolut unzureichend.

Der angestrebten Gesamtsanierung mussten also zunächst eine Schwammsanierung und andere umfangreiche Arbeiten vorangehen. So musste der gesamte, vom Pilz befallene Dachstuhl des Westflügels inklusive oberster Holzbalkendecke abgebaut und – unter Verwendung der sorgsam gelagerten Original-Dachziegel – neu wieder aufgebaut werden. Die Schieferplatten an der Westfassade, hinter denen sich jahrzehntelang Feuchtigkeit gesammelt und das Mauerwerk beschädigt hatte, wurden abgenommen; die freigelegte Klinkerfassade wurde gereinigt und vom Pilz befreit und auf der gesamten Westseite neu verfugt. Im Zuge der aufwändigen Arbeiten an Dach und Fassaden konnten auch die zerstörten Treppengiebel mithilfe historischer Fotografien wieder originalgetreu aufgemauert werden. Im zweigeschossigen Haupthaus musste das gesamte Dachgeschoss mit Verwaltung und Lehrerzimmer geräumt werden, um die zu schwach bemessenen Gauben neu aufzubauen.

Als nach rund 2 Jahren Bauzeit die Schwammsanierung und die Dachbauten abgeschlossen waren, konnte 2010 die eigentliche Sanierung in Angriff genommen werden. Im Haupthaus wurde der gesamte Keller 30 cm tiefer ausgeschachtet und neu aufgebaut. Mit dem Einbau neuer Sanitäranlagen für die Kinder sind nun endlich die Toiletten im Schulhaus. Zuvor musste bei Wind und Wetter der Schulhof überquert werden, um die im Turnhallenbau befindlichen WCs zu erreichen.

Der überwiegende Teil der Fenster wurde gegen neue denkmalgerechte Sprossenfenster ersetzt; einige wenige erhaltungswürdige Exemplare konnten überarbeitet werden. Die schönen originalen Parkettböden, die leider nur noch in vier Klassenräumen erhalten sind, wurden überarbeitet, ebenso die in Fluren und Treppenhäusern verlegten Fliesen- und Terrazzoböden.

Die Turnhalle mit ihrem sichtbaren Holztragwerk wurde innen komplett modernisiert und erhielt eine neue Heizung, Sprossenfenster sowie eine Dämmung zum Dachraum.

Glücklicherweise war die gesamte Schule in einem weitgehend unverbauten bzw. unzerstörten Zustand, so dass viele Originalteile und -materialien aus der Bauzeit noch erhalten waren oder wieder freigelegt werden konnten. Trotz aller Nachteile, die das alte Ensemble mit sich bringt (nicht barrierefrei, lange Wege in zwei Gebäuden, Toiletten im Kellergeschoss) bzw. aus heutiger Sicht nicht zeitgemäßer technischer Ausstattung bieten die Ziegelbauten mit ihren massiven Wänden, den schönen Materialien und historischem Charme eine unvergleichliche Qualität, die mit der Sanierung und viel Liebe zum Detail gewürdigt und erhalten wurde.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Gonsior & Thiele, Hagenburg
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung	Schnickmann, Hannover
Fläche	2.550 qm NGF
Baubeginn	Oktober 2007
Fertigstellung	Dezember 2011
Baukosten	5,1 Mio. €



Zum Oktober 2013 hat die Haupt- und Realschule Heisterbergschule ihren Standort am westlichen Rand von Ahlem aufgegeben und ist zurückgezogen in das Zentrum des Stadtteils – in ein Gebäude, in dem die Schule bereits von 1963 bis 1974 beheimatet war und das später noch einige Jahre als Außenstelle diente.

Für den (Wieder-)Einzug der derzeit 13 Klassen und einer 260-köpfigen Schülerschaft wurde die Schule umgebaut, brandschutztechnisch ertüchtigt und durch den Einbau eines Aufzugs zu großen Teilen barrierefrei gestaltet. Für den Ganztagsbetrieb wurde ein Freizeitbereich geschaffen und die bestehende Cafeteria zu einer Mensa mit 70 Sitzplätzen ausgebaut.

Die dem Eingang folgende Pausenhalle, die auch als Aula dient, bildet das Zentrum der Schulanlage – von hier aus werden über Flure die verschiedenen Trakte angesteuert: Der Verwaltungstrakt und die dahinterliegende Sporthalle, ein Trakt mit Fachunterrichtsräumen im Süden sowie ein weiterer Flügel mit Unterrichtsräumen im Osten.

Durch entsprechende Raumverteilung und mit dem Anbau eines Aufzugs ist ein Großteil der Schule barrierefrei geworden: Sämtliche Fachunterrichtsräume, die Mensa und der Verwaltungstrakt sind mit dem Rollstuhl erreichbar. Das Erdgeschoss ist dank einer Eingangsrampe bereits seit 2005 stufenlos erreichbar und mit einer rollstuhlgerechten WC-Anlage ausgestattet. Neu hinzugekommen ist für die große Sporthalle eine behindertengerechte Umkleide samt Dusche und WC.

Die Schule wurde bereits in 2004 und 2005 teilsaniert. Sie befand sich dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Wo notwendig, wurden nun weitere Fenster ausgetauscht, Flachdächer saniert, defekte Oberlichter ersetzt, Fußbodenbeläge erneuert, Akustikdecken eingezogen und Wände gestrichen. Die Elektroinstallation der Sicherheitsbeleuchtung wurde komplett erneuert, die Beheizung auf Nahwärme umgerüstet. Ein Gebäudeteil erhielt rundum über die gesamte Fassade neue Sicherheitsanker für das Verblendmauerwerk. Mehrere Außentreppe an allen Gebäuderiegeln und neue Rauchschutztüren verbessern die Flucht- und Rettungswege.

Um die Orientierung in der verzweigten Schule zu erleichtern, hat man den Trakten bei der Sanierung Farben zugeordnet: Durch farbige Treppengeländer, Linoleumböden, Garderobenanlagen und Klassenraumwände erkennt man nun jederzeit, ob man sich gerade im gelben, blauen oder grünen Trakt befindet.

Die große Sport- und die kleinere Gymnastikhalle sind an das Schulgebäude angeschlossen, können aber im Abendbetrieb, wenn sie von Vereinen genutzt werden, auch von der Schule getrennt von außen erschlossen werden.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Architekturbüro pk nord, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Monika Schnickmann, Hannover
Baubeginn	August 2012
Fertigstellung	Oktober 2013
Baukosten	3,86 Mio. €



Das Gymnasium Leibnizschule und ein Teil der benachbarten IGS List wurden in den Jahren 2009 – 2012 als ÖÖP (öffentlich-öffentliche Partnerschaft)-Verfahren mit der städtischen Tochter union-boden GmbH saniert und erweitert.

Im ersten Bauabschnitt wurden zunächst das Hauptgebäude samt anliegender Aula modernisiert. Die Fassade des Hauptgebäudes wurde mit dem Aufbringen von Dämmung und dem Einbau neuer Fenster zwar im Hinblick auf die Materialien komplett erneuert – Sichtbeton und beige Klinker wurden ersetzt durch Aluminiumprofile und gelb-oranges Glasmosaik – die vertikale Rasterstruktur, die so prägend für das Erscheinungsbild der Schule ist, blieb aber erhalten.

Innen wurde das Hauptgebäude stellenweise bis auf den Rohbau entkernt, um neue Sanitär-, Heizungs- und Elektrotechnik einzubauen und die Räume von den Bodenbelägen bis zu den Akustikdecken zu modernisieren. In Fluren und Treppenhäusern blieben die originalen Werksteinböden, Stufen und Geländer erhalten, hinzu gekommen ist eine Aufzugsanlage, die eine barrierefreie Erschließung vom Keller bis in das oberste Geschoss ermöglicht. Hier – im rundum verglasten zurückgesetzten Staffelgeschoss – finden sich die Kunst- und Musik-Räume mit viel Licht und Blick über die List. In der Aula wurde das Originalinventar (Parkett, Stühle) überarbeitet und die Lüftungstechnik und Beleuchtung modernisiert.

Im umfangreichsten zweiten Bauabschnitt wurden eine Dreifeldsporthalle und zwei dreigeschossige Neubauten mit einer gläsernen Verbindungshalle gebaut. Letztere dient auch als Pausenhalle und enthält einen Aufzug sowie das zentrale Treppenhaus.



Die Neubauten ersetzen zwei hinfällige Verwaltungs- und Klassenräume, die im Zuge der Sanierung abgerissen wurden. Insgesamt 26 Klassenräume befinden sich in den Obergeschossen der beiden Neubauten, im jeweiligen Erdgeschoss sind Mensa, Cafeteria und Freizeitbereich (Nordtrakt) sowie die gesamte Verwaltung mit Büroräumen und Lehrerzimmer (Südtrakt) untergebracht. Ein zum Schulgrundstück gehörender Eichenhain wurde zwar auch schon zuvor als Spielfläche (mit-)genutzt, ist im Zuge der neuen Außengestaltung aber zusätzlich aufgewertet worden: Mit Spielgeräten und Kletterseilen kann der Mini-Wald in den Pausen erkundet werden.

Der neue, komplett barrierefrei gebaute Sporttrakt wird gemeinsam mit der benachbarten IGS List genutzt. Bei Bedarf lässt sich die 1.240 Quadratmeter große Dreifeldhalle in drei Felder teilen und kann somit zeitgleich von mehreren Gruppen oder Klassen bespielt werden.

Der dritte Bauabschnitt fand in der IGS List statt: Die energetische Sanierung von drei Gebäudetrakten, die komplette Neuausstattung von Fachunterrichtsräumen und die Umwandlung der ehemaligen Hausmeisterwohnung in Verwaltungsräume. Mit neuen, wärmeschutzverglasten grauen Fenstern und einem weiß gestrichenen Wärmedämmverbundsystem orientierte man sich in Gestalt und Farbgebung an den bereits 2006 / 2007 modernisierten anderen Trakten der Schule.

Im vierten und letzten Bauabschnitt konnten schließlich die gemeinsamen Außenanlagen gestaltet und der alte Verwaltungstrakt der Leibnizschule abgerissen werden. Auf dem freigewordenen Platz wurde 2013 eine der acht Kita-Neubauten der Stadt Hannover (siehe Seite 20–23) realisiert.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	union-boden GmbH, Hannover
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	pbr Planungsbüro Rohling AG, Osnabrück
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	wbp Landschaftsarchitekten, Bochum
Baubeginn	August 2009
Fertigstellung	Juli 2012
Baukosten	30 Mio. €



Mit ihrem Entstehungsjahr 1901 gehört die Lutherschule in Hannovers Nordstadt zu den ältesten Schulen der Stadt. Als Teil einer Blockrandbebauung liegt der Bau mit seinen Sandsteinfassaden und gotischen Elementen auf einer Ecke vis-a-vis der Lutherkirche. Als Pausenhof und als Parkplatz für die Lehrkräfte wird der große Innenhof genutzt. Nachdem in den vergangenen Jahren bereits mehrere Teilsanierungen stattgefunden haben, wurde 2009 ein großes Komplettprogramm beschlossen, das drei Bauabschnitte enthält: Die Sanierung der Sporthalle aus den 1970er Jahren nebst Anbau mit NTW-Räumen, den Neubau einer Mensa und die Sanierung des Altbaus.



Die schuleigene **Sporthalle** befindet sich in der Aternstraße und lässt sich mit einem Gang über den Schulhof erreichen. Der fensterlose und technisch und energetisch völlig veraltete Bau wurde entkernt und grundsaniert. Neben einer komplett neuen Gebäudetechnik, Wärmedämmung mit farbigen Fassadenplatten und neuer Innenausstattung erhält der vormals finstere Bau zum ersten Mal seit 40 Jahren Sonnenlicht: Im Flachdach wurden sechs neue Oberlichter eingebaut und zur Straßenseite erhellen drei neue großformatige Fenster die große, mit Holzpaneelen bekleidete Halle.

Zum **Innenhof** gelegen wurde der Turnhalle ein dreigeschossiger Neubau an die Seite gestellt. Er enthält im Erdgeschoss die Sanitäräume und Umkleiden sowie Geräteräume für die Turnhalle und im 1. und 2. Obergeschoss insgesamt sechs neue Chemie- und Physikräume mit technischer Ausstattung auf dem neuesten Stand. Die im Altbau freigewordenen Räume wurden zu Klassenräumen umgebaut, was wiederum den Abriss eines „provisorischen“ Behelfspavillons mit sechs Klassenräumen erlaubte, der immerhin über 30 Jahre auf dem Hofgelände stand.

An dessen Stelle wurde ab August 2012 eine **Mensa** gebaut. Der 1,5-geschossige Bau ist wie der benachbarte NTW-Bau mit dunklen Klinkern bekleidet. Während Speisesaal und Eingang zum Schulhof ausgerichtet sind, öffnet sich das Cafe zum NTW-Gebäude hin. In der warmen Jahreszeit kann man in Pausen und Freistunden draußen auf großen Betonelementen sitzen und das Treiben auf dem Schulhof beobachten.

Seit Sommer 2013 läuft die **Sanierung des Altbaus**. Hier gab es zwischen 2000 und 2009 bereits mehrere Sanierungsabschnitte, die die Sanierung von Fassaden und Aula, des historischen Treppenhauses sowie eine Schwammsanierung im Dach umfassten. Jetzt wird das Gebäude über eine Bauzeit von rund einem Jahr vom Keller bis zum 2. Obergeschoss haustechnisch, energetisch und in Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz ertüchtigt.

Schüler- und Lehrerschaft werden sich auf den Abschluss der Arbeiten freuen: Ein ganzes Jahr lang bis 2014 findet ein Teil des Unterrichts in zweigeschossigen Containern statt, die auf dem Schulhof aufgestellt worden sind, bevor nach den Sommerferien 2014 das dann frisch sanierte, alte Schulhaus wieder voll in Besitz genommen werden kann.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Höhlich + Schmotz, Burgdorf
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Adam + Adam Landschaftsarchitekten, Hannover
Sporthalle	1.000 qm NGF
NTW-Neubau	1.500 qm NGF
Mensa	450 qm NGF
Altbau	6.080 qm NGF
Baubeginn	Februar 2011
Fertigstellung	November 2014
Baukosten	13,6 Mio. €



Die Sanierung und Erweiterung der Ricarda-Huch-Schule gehört mit einem Bauvolumen von fast 12 Millionen Euro und einer Gesamtdauer von über vier Jahren zu den ganz großen Schulsanierungsprojekten der Stadt Hannover.

Das Gymnasium liegt mitten in der gründerzeitlich geprägten List und wurde 1908 als „Bürgerschule und Präparandenanstalt“ gebaut. 1965 kam ein angeschlossenes Gebäude in der Ulrichstraße hinzu. Nachdem 2004 bereits die Aula saniert worden war, wurde die Schule 2008 in das städtische Sanierungsprogramm aufgenommen – mit einem Maßnahmenpaket, das sowohl einen Neubau als auch die Gesamtsanierung des über 7.000 qm großen Altbaus beinhaltet.

Mit dem Neubau, der auf dem Schulhofgelände errichtet werden konnte, erhielt die Schule eine Mensa und zwei moderne Chemieräume. Der zweigeschossige Flachdachbau liegt mit seiner Sohle rund 1,50 Meter unter der Geländeoberfläche und lässt damit weiter Sicht auf den und aus dem Altbau zu. Eine großflächige Verglasung zum zugehörigen Hof lässt viel Licht in den im Souterrain gelegenen Speisesaal. Ein Aufzug und eine Treppenanlage führen in das Obergeschoss mit den Chemieräumen und der Anbindung an den Altbau – in dem wegen seiner vielen Höhenversprünge nur sehr wenige Bereiche barrierefrei erreichbar sind.

Sanierung und Umbau des denkmalgeschützten Altbaus erforderten einen vorsichtigen Umgang mit dem schützenswerten Altbestand einerseits, an anderen Stellen aber einen enormen technischen und baulichen Aufwand – etwa mit der statischen Verstärkung großer Bereiche des Dachtragwerks und mit dem Einbau eines komplett neuen zusätzlichen Treppenhauses über fünf Geschosse.

Die Sanierung der in Originalzustand erhaltenen Turnhalle im EG und des Gymnastikraums im Dachgeschoss gehörten dagegen sicher zu den charmanteren Aufgaben, die diese Baumaßnahme mit sich brachte. Alle im Altbau gelegenen Klassen- und Verwaltungsräume, Kunst- und Musiksäle sowie die Sanitäreinrichtungen wurden von Grund auf modernisiert und erhielten neue Holzfenster mit denkmalgerechter Profilierung und zweifacher Wärmeschutzverglasung. Geländer, Terrazzoböden, Innen- und Außentüren wurden aufgearbeitet und erhielten neue Pflege bzw. Anstriche.

Im letzten Bauabschnitt werden derzeit die Sanierung und der Umbau des 1965-Trakts in der Ulrichstraße in Angriff genommen. In den beiden Obergeschossen werden die dortigen Fachunterrichtsräume modernisiert; das Erdgeschoss wird für den Freizeitbereich samt Schulkiosk umgebaut und an den neu gestalteten Schulhof angebunden.

Der Abschluss der Bauarbeiten im Januar 2014 dürfte bei Lehrer- und Schülerschaft mit einem Aufatmen verbunden sein. Die Belohnung für eine lange Zeit, die allen Beteiligten viel Nervenstärke abforderte: Ein grundsaniertes, über 100 Jahre altes Haus mit Tradition und Altbaucharme, neu gerüstet für den Schulbetrieb der nächsten Jahrzehnte.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Akzente Architektur & Landschaft, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Ekkehard Mühe, Hemmingen
Fläche Altbau	7.200 qm NGF
Fläche Neubau	820 qm NGF
Baubeginn	August 2009
Fertigstellung	Januar 2014
Baukosten	11,69 Mio. €



Die 2010 gegründete IGS Büssingweg besteht aus den Gebäuden der Karl-Jatho-Hauptschule und der Geschwister-Scholl-Realschule. Die Integrierte Gesamtschule hat ihren Betrieb zum Schuljahr 2010/11 in fünf Zügen der 5. Klasse aufgenommen; Haupt- und Realschule laufen entsprechend in den kommenden Jahren aus.

Die zur Geschwister-Scholl-Schule gehörende **Aula** wurde – wie die gesamte Schule – 1968 gebaut. Es galt, das Gebäude bautechnisch zu ertüchtigen, den aktuellen Anforderungen an den Brandschutz und an Versammlungsstätten gemäß zu modernisieren und barrierefrei erreichbar zu machen. Da die Befestigungen der Bestandsfassade von Rost befallen waren, wurden die Vorhangplatten aus Waschbeton demontiert und neue Betonwerksteinplatten mit Fassadenankern aus nichtrostendem Stahl montiert.

Rot eingefärbter vertikal strukturierter Beton soll an einen in Falten liegenden Bühnenvorhang erinnern und verweist damit auf die Nutzung im Inneren des Quaders. Es gibt aber auch einen schriftlichen Hinweis, der in Form von vier Buchstaben um eine der Gebäudeecken verläuft. Die wenigen großen Fensterelemente sind auf der Fassade mit Holzschichtplatten zusammengefasst, um einen Bezug zu den innen original erhaltenen Wandbekleidungen aus großformatigen Holzplatten herzustellen.

Ein neuer Aufzug, der als eigenständiger Baukörper in den Innenhof gesetzt wurde, erschließt die Aula und viele Klassen- und Fachräume der Geschwister-Scholl-Schule barrierefrei.



Zahlreiche Brandschutzmaßnahmen wurden umgesetzt: In sämtlichen Geschossen wurden die Türen zum Aulafoyer und zur Aula erneuert, eine neue feuerbeständige Decke ersetzt die bisherige. Die großformatigen Fenster wurden mit Lamellenfenstern für den Rauchabzug ertüchtigt. Die gesamte Installation für die elektrischen Anlagen und für die Alarmierung wurde erneuert, die Lüftungsanlage ebenfalls.

Neueste Beleuchtungstechnik hat in der Aula Einzug erhalten: 22 großformatige Panels aus mattiertem Acrylglas, bestückt mit jeweils 400 LEDs, setzen den Raum in Szene. Die fast einen Quadratmeter großen Leuchtkörper sind an Edelstahlseilabhängungen von der Decke abgehängt.

Die neue **Mensa** ist auf einer Freifläche zwischen den beiden Schulkomplexen entstanden.

Um einen optischen Zusammenhalt der verschiedenen Gebäudeensembles herzustellen, wurde das eingeschossige Gebäude ähnlich wie die Aula gestaltet: Neben den roten Fassadenplatten – hier mit dem Schriftzug „Mensaria“ sowie Teller- und Besteckabbildungen – ist auch die Innenraumgestaltung mit Rottönen und Holzoberflächen der Aula ähnlich – allerdings in weitaus modernerer Gestalt.

Der Speisesaal öffnet sich mit seiner Glasfassade Richtung Süden und stellt eine Verbindung zur „Plaza“ her. Eine Stahlkonstruktion mit feststehenden Lamellen schützt vor starker Sonneneinstrahlung und bietet mit festinstallierten Bänken schattige Sitzbereiche an Sommertagen. Im barrierefrei geplanten Erdgeschoss befinden sich der Essbereich, die Küche und die Sanitäreinrichtungen inklusive eines rollstuhlgerechten WC.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	DRei Architekten, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Eckkehard Mühle, Hemmingen
Baubeginn Aula	Oktober 2011
Fertigstellung Aula	August 2012
Baubeginn Mensa	August 2012
Fertigstellung Mensa	August 2013
Baukosten	5,37 Mio. €



Die Schulanlage der heutigen IGS Stöcken wurde 1958 – 1960 erbaut und steht – mit Ausnahme eines in den 1970er Jahren hinzugefügten Trakts – unter Denkmalschutz.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands und den Anforderungen an eine 5-zügige IGS musste die Schule grundsaniiert und erweitert werden. Im Sommer 2011 begann eine zwei Jahre dauernde denkmalgerechte Komplettsanierung mit Erweiterung um zwei Neubauten.

Ein zweigeschossiger **Neubau** mit einer Mensa im Erdgeschoss und sieben Klassenräumen im 1. Obergeschoss wurde neben dem Hauptgebäude platziert und bildet in Verbindung mit drei Altbautrakten einen neuen, schön proportionierten Innenhof. Das Gebäude ist im Passivhausstandard als Massivbau mit Verblendmauerwerk in roten, den vorhandenen Ziegeln ähnlichen Klinkern erstellt.

Die zwei kleinen Sporthallen entsprachen nicht mehr den Anforderungen an einen modernen Sportunterricht für eine weiterführende Schule und mussten weichen. An Ihrer Stelle wurde eine neue **Dreifeldhalle** mit Tribüne errichtet, die einen starken Kontrast zu den Bestandsbauten bildet. Der zweigeschossige, im Passivhausstandard errichtete Quader ist rundum mit transluzentem Industrieglas bekleidet, das je nach Tageszeit und Lichtintensität in unterschiedlichen Farbnuancen erscheint.

Die 1.240 qm große Halle kann bei Bedarf in 3 Felder geteilt werden und bietet auf einer Tribüne Platz für bis zu 280 Zuschauer. Der eingeschossige Sanitär- und Umkleide-trakt blieb erhalten. Im Zuge der Sanierung und Umstrukturierung erhielt er behindertengerechte WCs und Duschen.



Die denkmalgeschützten **Klassentrakte** und das **Hauptgebäude** mit der Aula wurden sorgsam und denkmalgerecht saniert: Die Betonrahmen der Fassaden wurden saniert, die Mauerwerksausfachungen rostfrei verankert und beschädigte Fugen erneuert. Alle Fenster und Türen, Glasbausteine und Pfosten-Riegel-Konstruktionen wurden energetisch hochwertig und denkmalgerecht ersetzt.

Der in den 1970er Jahren gebaute **Fachunterrichtstrakt** musste komplett saniert werden: Die gesamte Vorhangfassade aus Betonfertigteilen und Ziegeln wurde abgebaut und durch hinterlüftetes Verblendmauerwerk – in gleicher Klinkerfarbe wie die Mensa – ersetzt. Eine neue Außenwanddämmung wurde aufgebracht und sämtliche Fenster und Türen erneuert. Wie auch in allen anderen Trakten wurden die unzureichend oder gar nicht gedämmten Flachdächer mit Dämmung neu aufgebaut, so dass hier insgesamt eine energetische Sanierung erreicht werden konnte, die deutlich über den Anforderungen der EnEV liegt.

Dank der insgesamt vier neuen Aufzüge sind Mensa, Sporthalle, Haupttrakt und Trakt C für alle NutzerInnen barrierefrei erreichbar.

Auf dem Außengelände, das anhand von Fotos original nachgebildet wurde, erfreuen ein paar (nicht originale) neue Attraktionen die 10- bis 18-jährigen SchülerInnen: Ein Hockeyspielfeld, zwei Tischtennisplatten, Basketballkörbe sowie eine große Seilnetzkletteranlage und eine Boulder-Kletterwand können in Pausen und in der Nachmittagsbetreuung für Sport und Spiel genutzt werden.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr + Projektsteuerung ÖPP-Partner Bauleitung	Fachbereich Gebäudemanagement Goldbeck West GmbH, Langenhagen woelk wilkens, Hannover
Außenanlagen Projektsteuerung Planung + Bauleitung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün Spalink-Sievers, Hannover
Fläche Bestandsbauten Fläche Neubauten	7.600 qm NGF 3.100 qm NGF
Baubeginn Fertigstellung	September 2011 November 2013
Baukosten	17 Mio. €



Das Lindener Rathaus wurde 1899 im neugotischen Stil gebaut und 1911 mit einem Anbau erweitert. 1920 wurde das zuvor eigenständige Linden in die Stadt Hannover eingemeindet; das Rathaus beherbergte fortan die unterschiedlichsten Nutzungen.

Nachdem es im 2. Weltkrieg stark beschädigt worden war, wurde es 1955 nur teilweise nach Originalvorbild wiederhergestellt – der überwiegende Teil wurde im 1950er-Jahre-Stil ergänzt: Mit neu eingezogenen niedrigen Geschossdecken, Fliesenfassaden und Glasbausteinen.

Hauptmieter sind seit vielen Jahren ein Bürgeramt, der Kommunale Sozialdienst, eine Filiale der Stadtbibliothek mit großer Kinder- und Jugendbuchabteilung sowie ein Lokal nebst Veranstaltungssaal. Nach der Sanierung können auch zuvor leerstehende Flächen wieder mit Leben gefüllt werden: Die Volkshochschule zieht mit einer Lehrküche, sieben Seminarräumen und einem Selbstlernzentrum ein.

Neben dem mangelhaften bautechnischen Zustand hatte das Gebäude gravierende strukturelle Mängel, die es zu beheben galt: Die dezentrale Erschließung der Bibliothek und der Stadtverwaltung schwächte die Wahrnehmung des Standorts als städtische Institution. Die Orientierung im Gebäude war erschwert weil es keine Anlaufstelle für Besucherinnen und Besucher gab; durch verschiedene Höhenversprünge zwischen den Gebäudeteilen waren weder Bürgeramt noch Bibliothek barrierefrei zu erreichen.



Der zergliederte Gebäudekomplex wurde neu geordnet und strukturiert. Ein neuer zentraler Haupteingang am Lindener Markt ist über eine Rampe barrierefrei erreichbar. Im Foyer, das sich mit großen Fensterflächen zum Marktplatz öffnet, gibt es einen Empfangstresen, der von allen Einrichtungen gemeinsam genutzt wird. Links und rechts der Eingangshalle erschließen zwei neue Aufzüge die beiden Gebäudeflügel und überbrücken die zahlreichen Niveausprünge im Gebäude, so dass für Besucher und Besucherinnen jetzt alle Bereiche barrierefrei erreichbar sind.

Die historischen Ziegelfassaden sind denkmalgeschützt und blieben deshalb unangetastet; erhielten aber neue denkmalgerechte Holzfenster mit Sprossenteilung und Wärmeschutzverglasung.

Die 50-er-Jahre-Gebäudeteile haben rundum Wärmedämmung und zum Marktplatz ein neues und zeitgemäßes Gesicht erhalten: Fassadenplatten aus Glasfaserbeton mit hochformatigen Glasplatten in verschiedenen Rottönen verweisen auf die historischen Ziegel und die vertikalen Fensteröffnungen des neugotischen Backsteinbaus. Die neuen Holz-/Alu-Fenster sind 3-fach verglast.

Ein einheitliches Leitsystem, Piktogramme und Farbuweisungen erleichtern die Orientierung im dreiflügeligen Gebäudekomplex; Türschilder und Aufzugsbeschriftungen enthalten zusätzlich Brailleschrift.

PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	woelk wilkens, Hannover
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung	
Baubeginn	März 2012
Fertigstellung	Dezember 2013
Baukosten	10,9 Mio. €



EUROPÄISCHE UNION
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung



- 1701** Bau der Bockwindmühle nahe des Ägidientors
- 1748** Umsetzung in die Windmühlenstraße, nahe der Oper
- 1845 (ca.)** Umsetzung auf das Grundstück Meterstraße 4, auf dem Emmerberge
- 1863** Umsetzung auf den Engesohder Berg
- 1873** Abbau und Verkauf der Mühle wegen Friedhofserweiterung, Wiederaufbau auf dem Eltzer Berg in Hohnebstel (Kreis Celle), Sanierung und Modernisierung der Mühlentechnik
- 1935** Einstellung des Mühlenbetriebs
- 1938** Ankauf der Mühle durch den Magistrat der Stadt Hannover, Wiederaufbau im Hermann-Löns-Park mit alter Mühlentechnik
- 2008** Demontage aus Sicherheitsgründen
- 2012** Wiederaufbau



Im einst mühlenreichen Hannover gibt es heute nur noch sechs Windmühlen.

Eine davon ist die 1701 gebaute Bockwindmühle im Hermann-Löns-Park. Nachdem sie über 300 Jahre lang diverse Umzüge, Umbauten und einen Weltkrieg überstanden hatte, musste 1935 schließlich der Betrieb eingestellt werden, weil die zunehmende Industrialisierung und die Großmühlen die kleinen „unwirtschaftlichen“ Betriebe verdrängten. 1938 wurde die Bockwindmühle als Denkmal wiederaufgebaut – im damals neu angelegten Hermann-Löns-Park zwischen Eilenriede und Tiergarten.

Bockwindmühlen – Technik und Besonderheit

Als ältester Windmühlentyp ist die Bockwindmühle seit dem 12. Jh. zunächst in Nordfrankreich und Belgien, im deutschen Raum seit dem 13. Jh. verbreitet. Sie wird auch *Deutsche Windmühle*, *Kastenmühle* oder *Ständermühle* genannt. Hauptmerkmal einer Bockwindmühle ist das drehbare Mühlenhaus auf dem Untergestell. Dieser hölzerne „Bock“ lagert zumeist auf einem Fundament aus Steinblöcken. Er besteht aus einem Balkenkreuz mit Streben und stützt einen Pfahl, den „Hausbaum“. Darauf sitzt das viereckige Mühlenhaus. Eine bewegliche steile Treppe an der Rückseite der Mühle führt in ihr Inneres. Mit einem langen Hebelbalken, dem „Stert“, wird das gesamte Mühlenhaus mit allen Müllereimaschinen und den vier Mühlenflügeln um den Hausbaum in die Windrichtung ausgerichtet. Windkraft setzt die Mühlenflügel in Bewegung, diese wird über Flügelwelle, Kammrad und ein Getriebe auf den Mahlgang übertragen.



Wiederaufbau

Im Herbst 2006 wurden Materialschäden am Bock, an den Flügeln und am Tragwerk festgestellt. Im Oktober 2007 wurden zunächst die Flügel demontiert, 2008 wurde beschlossen, die Mühle aus Sicherheitsgründen abzubauen. Sämtliche Bauteile wurden nummeriert, die Schäden dokumentiert, alle Hölzer gegen Schädlingsbefall begast und schließlich in Einzelteilen sorgsam eingelagert.

Eine bauhistorische Untersuchung ergab, dass die Bockwindmühle technisch mehrfach verändert worden war: Verschleißteile waren erneuert worden und die Mühlentechnik der jeweils aktuellen Technik bzw. den Bedürfnissen angepasst. Die erneuerten Teile wurden 1938 jedoch vielfach wieder entfernt; um den ursprünglichen Technikstand von 1701 wiederherzustellen, wurden Teile einer anderen Bockwindmühle eingebaut. In diesem vorgefundenen Erhaltungszustand wurde die Mühle jetzt wieder aufgebaut.

Maßgabe war es, möglichst viele der eingelagerten Hölzer wiederzuverwenden. Die Originalsubstanz ist an der dunklen Färbung erkennbar, alle neuen Hölzer sind in Eiche oder Nadelholz nach Aufmaß der alten Teile gefertigt – erkennbar an der helleren Holzfarbe.

Seit der Einweihung im Oktober 2012 ist die Mühle als „ruhendes Schauobjekt“ in die Denkmalliste des Landes Niedersachsen eingetragen und bei verschiedenen Anlässen für die Öffentlichkeit zugänglich.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr + Projektleitung Planung + Bauleitung	Fachbereich Umwelt + Stadtgrün Fachbereich Gebäudemanagement
Außenanlagen	Ausbildungsbetrieb des FB Umwelt und Stadtgrün
Fachberatung	Mühlentechnik Rüdiger Hagen, Wedemark
Baubeginn Fertigstellung	Juni 2012 Oktober 2012
Baukosten Landeshauptstadt Hannover Sponsoren + Fördergelder	280.000 € 50.000 €



In der Nacht vom 07. auf den 08.11.2009 brannte im städtischen Hainhölzer Naturbad die Gastronomie ab – ausgelöst wurde das Feuer durch einen technischen Defekt.

Nach intensiven Überlegungen zu Umfang und Ausstattung des Wiederaufbaus wurde entschieden, anstelle der bisherigen Gaststätte lediglich einen Kiosk mit Außenbestuhlung zu bauen. Darüber hinaus sind im neuen Gebäude ein Kassenraum mit Büroarbeitsplatz, eine Umkleide mit rollstuhlgerechtem Sanitärbereich, Duschen und Umkleiden für die Angestellten sowie neue Toilettenanlagen für die Badegäste entstanden. Die WC-Anlagen sind damit von ihrem bisherigen Standort am Rande des Bads in eine zentrale Lage umgezogen, um sie bequemer erreichbar zu machen. Gerade in einem Naturbad ist es von besonderer Bedeutung für die Wasserqualität, dass die Badegäste die vorhandenen WCs auch nutzen, bevor sie ins Wasser steigen.

Der eingeschossige Neubau wurde auf dem vorhandenen Kellergeschoss gebaut. Das Mauerwerk besteht aus Porenbeton-Dämmsteinen; die Außenwände wurden verputzt, leuchtend blau gestrichen und mit auf Abstand vorgesetzten Holzlatten horizontal bekleidet. Diese laufen über die Oberlichtfenster der Sanitäräume hinweg; an den Kassen- und Kioskfenstern kann die Lattung in Form von verschiebbaren Außenläden geöffnet oder geschlossen werden.

Acht Sonnenkollektoren auf dem Dach erwärmen das Duschwasser während der gesamten Freibadesaison, die vorhandene Kesselanlage wird lediglich zugeschaltet, um im Winter die Gebäude durch leichtes Beheizen frostfrei zu halten.



Der zwischen Gebäude und Gehweg vorhandene Höhenunterschied wird am Eingangsbereich barrierefrei ermöglicht – durch eine neue Rampe, die – eingefasst in Cortenstahl und eingebettet in die neugestalteten Außenanlagen – halbkreisförmig angelegt ist. Im Bad selbst ist der Höhenunterschied zwischen Außengelände und Gebäude geringer, so dass hier eine kurze, gerade Anrampung genügt. Das Kassenfenster wurde als Schiebefenster mit einer rollstuhlgerechten Brüstungshöhe ausgeführt.

Das städtische Hainhölzer Bad wurde von 2007 bis 2008 umgebaut. Aus einem „klassischen“ Freibad mit gechlortem, beheiztem Wasser in rechtwinkligen türkis-gekachelten Schwimmbecken wurde eine kurvig gestaltete Badelandschaft mit Holzstegen, Sprungfelsen und ungechlortem, unbeheiztem Wasser. Kernstück des Naturbads ist die biologische Reinigung des Badewassers in zwei Regenerationsbecken, denen ständig das Badewasser aus den Überlaufrinnen der Becken zugeführt wird. Die Reinigung erfolgt durch Mikroorganismen, Kleinstlebewesen und Wasserpflanzen in einem Kiesbodenfilter mit einer Stärke von ca. 1,00 m. Die in einem speziellen Filtersubstrat einwurzelnden Pflanzen nehmen die Nährstoffe auf und binden sie in Biomasse. Die Regenerationsbecken sind in zwei Aufbereitungsbereiche geteilt: Während der offene Bereich als Teich mit Wasserpflanzen und Röhrrietzonen attraktiv und naturnah gestaltet ist und ganzjährig vor dem Betreten geschützt werden muss, liegt der zweite Teil des Reinigungssystems unter dem Rasen der südlichen Spiel- und Liegefläche und ist als solcher kaum wahrnehmbar. Durch das angewandte Verfahren kann im Naturbad völlig auf den Einsatz von Chemie verzichtet werden. Die Wasserqualität eines Naturbads steht der eines herkömmlichen Bads in nichts nach.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Sport und Eventmanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Architekturbüro pk nord, Hannover
Außenanlagen	
Projektsteuerung	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Planung + Bauleitung	Grün plan, Hannover
Baubeginn	September 2012
Fertigstellung	Mai 2013
Baukosten	930.000 €



Die Turnhalle Hainholz ist eines von drei Gebäuden, die zur „Grünen Mitte Hainholz“ gehören.

Der Stadtteilpark, der ab 2011 im Rahmen der Stadtteilsanierung Hainholz entstanden ist, soll als „Park der Generationen“ allen Bevölkerungsgruppen unabhängig von Alter oder Nationalität als Ort der Begegnung und Kommunikation und als Treffpunkt für spielerische und sportliche Aktivitäten zur Verfügung stehen.

In und um den Park herum sind mit dem Kulturhaus Hainholz (Bauen in Hannover 2011), einer Kita mit Familienzentrum, der GS Fichteschule und dem Naturbad Hainholz soziale und kulturelle Einrichtungen entstanden bzw. saniert und mit neuem Leben gefüllt worden.

Die 1952 gebaute Turnhalle gehörte ursprünglich zu einer benachbarten Schule; heute wird sie von Vereinen und Gruppen genutzt.

Genaugenommen besteht die „Turnhalle Hainholz“ aus zwei Satteldachhäusern, die miteinander verbunden sind. Das kleinere beherbergt eine Eingangshalle, die Sanitärräume, Umkleiden und Nebenräume, im größeren befindet sich die 24 x 12 Meter große Turnhalle samt einer langen Riege Geräteraum. Rund ein Jahr lang hat die Stadt Hannover den lange Zeit vernachlässigten Bau energetisch saniert, modernisiert und behindertengerecht erschlossen. Gedämmt wurden die beiden Häuser rundum: Die 24 cm starken einschaligen Außenwände erhielten ein Wärmedämmverbundsystem, sämtliche bis dahin einfach verglasten Fenster und Türelemente wurden durch neue mit Wärmeschutzverglasung ersetzt, die Dächer wurden statisch ertüchtigt und ebenfalls hochwertig gedämmt.



Mit einem weißen Außenanstrich, hellgrauen Fenstern und klassischen roten Tonziegeln ist das Gebäudeensemble ebenso zurückhaltend und dezent gestaltet wie das 2011 sanierte benachbarte Kulturhaus.

Die Halle wird durch fünf großformatige Fensteröffnungen mit Tageslicht versorgt; die eingesetzten neuen Pfosten-Riegel-Konstruktionen wurden innen bis 2,30 m Höhe mit einer ballwurfsicheren und undurchsichtigen Verglasung hergestellt; in den oberen Bereichen kann man nach draußen sehen ins Grün der umgebenden Bäume.

Das sorgsam aufgearbeitete rote Sichtmauerwerk in den oberen Wandbereichen wird flankiert von dunkel-anthrazitfarbenen Prallschutzwänden und einem hellgrauen Linoleumboden. Hinter, über und unter den neuen Bodenbelägen, Wand- und Deckenbekleidungen verbergen sich die umfangreichen (haus-) technischen Sanierungen: Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung wurde eingebaut, eine Deckenstrahlungsheizung und ein neuer Sportboden.

Die komplett erneuerten Sanitär- und Umkleideräume erhielten ein zusätzliches behindertengerechtes WC; barrierefrei erreichbar ist die Turnhalle Hainholz über einen Arkadengang, der an das benachbarte Kulturhaus angebunden ist.

Ein erheblicher Teil der Projektkosten wird voraussichtlich durch beantragte Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm „Investitionspakt energetische Erneuerung“ finanziert werden können.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Fachbereich Gebäudemanagement
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Architekturbüro pk nord, Hannover
Außenanlagen	Fachbereich Umwelt und Stadtgrün
Projektsteuerung	Büro Grünplan, Hannover
Planung + Bauleitung	
Baubeginn	Februar 2011
Fertigstellung	Mai 2012
Baukosten	1,44 Mio. €



Die Orangerie wurde in den Jahren 1720 – 1723 nach den Plänen des Hofbaumeisters Johann Christian Böhm als Fachwerkhaus aus Eiche erstellt.

1823 baute der damalige Hofbaurat Georg Ludwig Friedrich Laves die Südfront und die Giebelwände in ihrer bis heute bestehenden Gestalt um: Das Fachwerk wurde ausgemauert, innen berappt, außen in bis zu 10 cm Stärke verputzt und mit klassizistischer Bänderung versehen.

Bis ins 19. Jahrhundert wurde die Orangerie als Wintergarten genutzt. Dann verlor das Gebäude mit dem Ausbau der Gewächshäuser im Berggarten seine zentrale Nutzung.

1961 erwirbt die Stadt Hannover das Gebäude, acht Jahre später findet hier die erste Kunst- und Antiquitätenmesse in Herrenhausen statt. 1974 werden im Sockelbereich Fäulnis und Insektenbefall festgestellt; 1975 bis 1978 wird die gesamte Holzfachwerk-Konstruktion aufwändig freigelegt und saniert: Das an den Giebeln und auf der Südseite bis in 2 Metern Höhe angefaulte Fachwerk wird ersetzt und das ganze Haus anschließend wieder im Laves-Zustand neu verputzt.

Seit 1987 ist die Orangerie in der Denkmalliste eingetragen, 2007 wird eine Stahlbetonkonstruktion zur Aussteifung gegen Windkräfte eingebaut und eine Schwammsanierung durchgeführt.

Der Zustand der zum Teil sehr verwitterten Dachziegel erforderte im Jahr 2012 eine Dachsanierung, bei der die Hohlpfannen komplett ausgetauscht wurden. Firste, Grate und Gauben sind – wie zuvor – mit Schiefer gedeckt, Kehlen und andere Verwahrungen wurden in Kupfer ausgeführt. Ein Unterdach sorgt für verbesserte Regendichtigkeit.



Die ebenfalls 2012 ausgeführte Fassadensanierung umfasste zunächst die Beseitigung zahlreicher Risse, die Sanierung bzw. Wiederherstellung von Fassadenvorsprüngen und Gesimsen sowie deren Abdeckungen aus Kupfer. Die durchgerosteten Trag- und Haltekonsolen des Sandsteinsockels mussten ersetzt werden; ebenso die rostigen Putzträger der sockelnahen, bis zu 100 mm dicken Putzflächen. Nach Abschluss dieser Arbeiten erhielt das ganze Gebäude einen neuen Anstrich – in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege wurde der Farbton „Cognac 13“ ausgewählt.

Alle 18 Fenster des Veranstaltungssaals wurden ausgebaut, von alten Anstrichen befreit, überarbeitet und mit Leinölfarbe neu gestrichen. Beim Wiedereinbau wurden sie mit maßgeschneiderten Verdunkelungsanlagen ergänzt und mit einer Öffnungsautomatik, die im Brandfall den erforderlichen Rauchabzug gewährleistet.

Zur Verbesserung der Akustik im sieben Meter hohen Veranstaltungssaal sind unter der Decke weiße Akustikmembrane an einer speziell angefertigten Installationsschiene befestigt.

Um schließlich den aktuellen Anforderungen an Versammlungsstätten gerecht zu werden, wurde ein neues Innenraumkonzept entwickelt. Dessen wesentliche Merkmale sind:

a) die in den Raum gestellten Raummodule, die als Garderobe, Bar und Künstlergarderoben eingerichtet sind und bei Bedarf entfernt werden können

b) mobile Bühnen und Bestuhlungen, die verschiedene Veranstaltungsszenen ermöglichen:

Eine mittig gelegene Bühne mit umlaufenden Zuschauertribünen ist ebenso möglich wie ein Laufsteg mit begleitender Bestuhlung bis zu einem komplett leeren Saal, der z. B. für Ausstellungen genutzt werden kann.



PLANUNGS- UND BAUDATEN

Bauherr	Herrenhäuser Gärten
Projektsteuerung	Fachbereich Gebäudemanagement
Planung + Bauleitung	Horst Faltz, Groß Hegesdorf woelk wilkens Architekten, Hannover
Fläche	1.350 qm NGF
Baubeginn	Juni 2012
Fertigstellung	Februar 2013
Baukosten	3,5 Mio. €

19 FACHBEREICH GEBÄUDEMANAGEMENT



In der Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover nimmt der Fachbereich Gebäudemanagement für rund 840 städtische Gebäude mit einem Bilanzwert von ca. 1 Mrd. Euro die Eigentümerfunktion wahr. Dazu zählen vor allem die städtischen Schulen, Kindertagesstätten, Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Bibliotheken, Verwaltungs- und Feuerwehrgebäude mit über 1,2 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

Um die städtischen Vermögenswerte zu erhalten, wird durch umfangreiche Investitionen der Instandhaltungsstau der früheren Jahre Zug um Zug abgebaut. Durch die Sanierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren ist dieser Prozess auf einem guten Weg, aber noch lange nicht abgeschlossen.

Außerdem sind die Gebäude instand zu halten und zu betreiben, die Kosten für die Nutzung eigener und angemieteter Gebäude nach kaufmännischen Gesichtspunkten zu analysieren und zu senken sowie der Ressourcenverbrauch auch unter ökologischen Aspekten zu optimieren.

Neben der Betreuung der eigenen Objekte sind auch Gebäude und Immobilien wie Altenheime, Wohn- und Geschäftshäuser, Schwimmbäder, Sportstätten, Museen, Brunnen, Denkmäler und öffentliche Plätze, die anderen Fachbereichen zugeordnet sind, baulich zu betreuen. Dort ist das Gebäudemanagement baulich verantwortlich für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, sowie für die Projektsteuerung sämtlicher Hochbaumaßnahmen der Landeshauptstadt Hannover. Im Rahmen dieser typischen Tätigkeiten als Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüro werden auch ökologische und energiewirtschaftliche Fragestellungen bearbeitet.



Das Fachwissen für diese Aufgaben steht durch Architekten und Ingenieure der Bau-, Heizungs-, Lüftungs- und Maschinenteknik, der Elektrotechnik, der Gas-, Wasser-, und Abwassertechnik sowie durch kaufmännische und VerwaltungsmitarbeiterInnen zur Verfügung.

Bei angemieteten Objekten hat das Gebäudemanagement für die nutzenden Fachbereiche die zentrale Mieterfunktion übernommen. Die Beziehungen zwischen dem Gebäudemanagement und den nutzenden Fachbereichen werden nach dem Mieter/Vermieter-Modell durch Nutzungsvereinbarungen geregelt und die Kosten auf der Basis einer Marktmiete verrechnet.

Ferner ist das Gebäudemanagement verantwortlich für ein umfassendes Programm- und Flächenmanagement, um gesamtstädtische Standards für Sanierungen, Neubauten, Anmietungen und strategische Fragen des Gebäudemanagements für die Stadtverwaltung zu entwickeln und zu steuern.

Seit dem 1. November 2013 hat sich das Gebäudemanagement auch in seinen Strukturen den veränderten Anforderungen angepasst. Die Gliederung folgt dabei den Inhalten für kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement. In der neuen Bereichsstruktur sind die bautechnischen Standards und die ÖPP-Projekte einem der technischen Bereiche angegliedert. In dem neuen Bereich Infrastrukturelles Gebäudemanagement finden sich neben dem Programm- und Flächenmanagement auch der Objektservice und -betrieb sowie das Energiemanagement wieder. Damit werden jetzt stärker die baufachlichen und die infrastrukturellen Themen unter jeweils einer Leitung zusammengefasst.

19.OE INNENOPTIMIERUNG, PERSONAL- UND ORGANISA- TIONSENTWICKLUNG

mit 19.01 Personal, Organisation,
Innere Dienste (bis Mai 2014)

Zum 1. Juni 2010 wurde die Stabstelle Innenoptimierung, Personal- und Organisationsentwicklung (19.OE) des Fachbereichs Gebäudemanagement eingerichtet und direkt der Fachbereichsleitung unterstellt. Dort ist aufgrund der vielfältigen Schnittstellen zurzeit auch das Sachgebiet Personal und Organisation zugeordnet. Hintergrund ist unter anderem der vom Rat der Landeshauptstadt Hannover im Rahmen des Konsolidierungsprogramms VII beschlossene Auftrag zur Neuausrichtung des Gebäudemanagements:

„Das Gebäudemanagement wird in den nächsten Jahren neu aufgestellt. Insbesondere werden Aufgaben, Prozesse und Schnittstellen sowie das Flächenmanagement optimiert.“

Zur Umsetzung dieses Auftrages hat – mit intensiver Beteiligung der Beschäftigten in Projektstrukturen – unter anderem

- der Fachbereich eine neue Ausrichtung durch die Formulierung von Zielen erhalten und die Zielerreichung auf der Basis von einzelnen Maßnahmen konkretisiert
- Kernprozesse auf der Basis der aktuellen fachlichen Erkenntnisse (GEFMA) beschrieben, auf Hannover angepasst und optimiert
- Aufgabenzuordnungen überprüft und angepasst (zum Beispiel mit der Übernahme von 62 weiteren Objekten, Verkehrssicherungs-Begehungen, Investitionscontrolling)
- konkrete Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung entwickelt und eingeführt (Beispiele: Objektmanagement, Liegenschaftsroutinen, erweitertes Kostencontrolling, Informationsportal, Dokumentationssystem)

Nach Einführung und Umstellung aller Arbeitsplätze auf SAP im Jahre 2012 wird die begonnene Modernisierung nun mit den geplanten Maßnahmen weiter fortgesetzt werden. Die Optimierung der Instandhaltungsstrategie und die Erstellung eines Organisationshandbuchs haben dabei erste Priorität.

Neben diesen arbeitsorganisatorischen Fragen hat die Entwicklung des Personals, hier insbesondere die Qualifizierung, in den vergangenen beiden Jahren einen hohen Stellenwert eingenommen. Um den gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, wurden zur Weiterentwicklung von Fachkompetenzen insgesamt 16 fachbereichsinterne Inhouse-Seminare mit kompetenten externen Referenten angeboten, wobei die Schulungen zum Thema Facility-Management von fast allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besucht worden sind. Insgesamt gab es fast 400 Teilnahmen an den Inhouse-Seminaren.

Auch für die kommenden Jahre werden fachbereichsintern wieder Bedarfe identifiziert und passende fachspezifische Schulungen durchgeführt werden. Geplant sind dabei auch Schulungsangebote, die sich speziell an den Bedürfnissen neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter orientieren.

Daneben wird der Fachbereich aber auch einen besonderen Schwerpunkt auf die Entwicklung von sozialen und persönlichen Kompetenzen legen, zu entsprechenden Fortbildungen anregen sowie – wie bereits in den vergangenen Jahren – weitere Teamentwicklungsmaßnahmen initiieren. Vor dem Hintergrund der ständig steigenden qualitativen und quantitativen Arbeitsanforderungen bedeutet dies noch einmal eine besondere Herausforderung.

19.01 Personal, Organisation, Innere Dienste

Das Sachgebiet **Personal, Organisation, Innere Dienste** ist der Stabstelle zugeordnet und löst alle Aufgaben der inneren Dienste, der Poststelle, der zentralen Beschaffung für Betriebs- und Geschäftsausstattung und alle personalwirtschaftlichen und -rechtlichen Fragen im Rahmen der dezentralen Ressourcenverantwortung.

Auch in den letzten beiden Jahren nahmen die personalwirtschaftlichen Fragen wieder einen breiten Raum ein, da neben einer altersbedingten Fluktuation die unterschiedlichen Bauprogramme und zusätzlichen Aufgaben auch eine Vielzahl von befristeten Arbeitsverhältnissen nach sich gezogen haben und auch weiterhin noch nach sich ziehen werden. In den Jahren 2011 und 2012 wurden insgesamt 55 Stellenbesetzungsverfahren durchgeführt und bis Redaktionsschluss sind für 2013 schon 40 Fälle zu verzeichnen.

Wie in anderen Kommunen auch, gibt es in der LHH zunehmend Schwierigkeiten, Bewerbungen von hochqualifizierten Fachkräften zu erhalten. Insbesondere für den gesamten Bereich der technischen Gebäudeausrüstung ist verstärkt mit Personalgewinnungsproblemen zu rechnen.

Des Weiteren führt der Fachbereich Gebäudemanagement seit dem 1. Januar 2013 als Pilotbereich der Stadt Hannover sämtliche externen Stellenbesetzungen als anonymisiertes Bewerbungsverfahren durch und wird seine diesbezüglichen Erfahrungen im Rahmen einer Evaluation Anfang 2014 berichten können.



19.R INNENREVISION

Die Innenrevision (19.R) des Fachbereichs Gebäudemanagement ist organisatorisch als Stabstelle direkt der Fachbereichsleitung zugeordnet. Hierbei übt sie eine unabhängige Überwachungsfunktion im Auftrage der Leitung des Fachbereichs Gebäudemanagement aus.

Sie unterstützt diese bei der Wahrnehmung ihrer Dienst- und Fachaufsicht, um die Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bewältigung der Aufgaben und des Einsatzes von personellen und finanziellen Ressourcen zu gewährleisten. Sie trägt dabei durch ihr Wirken wesentlich zur Korruptionsprävention und -bekämpfung bei.

Zur Erfüllung dieser Funktion nimmt die Innenrevision Prüfungen aller Bereiche und Aktivitäten des Fachbereichs mit Ausnahme der Fachbereichsleitung vor, berät insbesondere zu Fragen des Vergaberechts sowie zu verfahrenstechnischen Abläufen innerhalb des Fachbereichs und zu anderen städtischen Schnittstellen.

19.0 KAUFMÄNNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

Der Bereich Kaufmännisches Gebäudemanagement setzt sich derzeit aus folgenden Sachgebieten zusammen:

- 19.03 – Finanzen, Rechnungswesen, Controlling
- 19.04 – IuK, Gebäudedokumentation, Archiv

Dazugehören wird ab Mai 2014 außerdem das bisher der Stabstelle 19.OE zugeordnete Sachgebiet

- 19.01 – Personal, Organisation, Innere Dienste

Eckdaten des Fachbereichs Gebäudemanagement 2013

MitarbeiterInnen	235 MitarbeiterInnen auf 216,28 Stellen (davon 29 außerplanmäßig)				
	Eigentum	in %	Anmietung	in %	Summe
Flächen					
Nutzfläche ¹	1.079.676 m ²	88,67	137.918 m ²	11,33	1.217.594 m ²
Anzahl Liegenschaften	360	73,77	128	26,23	488
Anzahl Gebäude ²	609	82,41	130	17,59	739
davon mehrfachgenutzt	231	88,17	31	11,83	262
Anzahl der Nutzungsvereinbarungen ²	1.091	84,97	193	15,03	1.284
Vermögen					
Bilanzwert (Basis vorl. JA 2009)	1.495.736.412				1.495.736.412
Erfolgsplan					
a. Erträge					
Gesamtertrag ⁴					88.421.380
b. Aufwand 2013 ⁵					
Mietaufwand			17.774.400		17.774.400
Verwaltungskosten ⁵	15.020.494	88,67	1.918.718	11,33	15.536.027
Instandsetzung	15.443.955	97,74	198.000	1,25	15.821.675
Zinsen ⁶	0				0
AFA	15.000.000				15.000.000
Nebenkosten	19.355.150	89,86	2.237.415	10,39	21.505.815
Gesamtaufwand	64.819.599	74,17	22.128.533	25,32	87.395.102
c. Ergebnis					
Jahresgewinn ⁷					140.258
Vermögensplan					
Investitionsvolumen ⁸					74.713.469
Tilgung					

1. Enthalten sind unbebaute Grundstücksflächen von 7.085 m² und die IGS Kronsberg (Mietkaufmodell) von 8.299 m²
2. Die IGS Kronsberg, das GY Bismarckschule und die GS In der Steinbreite (alle ÖPP) sind der Kategorie Eigentum zugeordnet
3. Hier sind nur die wesentlichen Positionen aufgeführt
4. Ordentliche Erträge: 2.504.543 €; Interne Leistungsverrechnung: 85.916.837 €
5. Personalaufwand, betrieblicher Aufwand und sonstiger Aufwand
6. Die Zinsaufwendungen sind nicht im Teilhaushalt des Fachbereichs Gebäudemanagement
7. Enthalten sind Aufwendungen aus der Internen Leistungsverrechnung: 2.643.205 €
8. Ansatz 2013: 35.374.000 €, Reste 39.339.469 €

19.03 FINANZEN, RECHNUNGSWESEN UND CONTROLLING

Seit der Wiedereingliederung des Fachbereiches Gebäudemanagement in den Gesamthaushalt der Landeshauptstadt Hannover zum 01. Januar 2012 ist gerade das Sachgebiet **Finanzen, Rechnungswesen und Controlling** von vielfältigen Veränderungen betroffen, die der Anpassung an die Regelungen innerhalb des Gesamthaushalt geschuldet sind. Während einige Zuständigkeiten (z. B. die laufende Kreditbewirtschaftung) anderen Fachbereichen übertragen wurden, war die Umstellung des Rechnungswesens auf die in der Landeshauptstadt Hannover zu verwendende Standardsoftware (SAP) von wesentlicher Bedeutung.

Der Aufgabenbereich des Sachgebietes umfasst im Bereich **Finanzen**

- die Abwicklung aller Vorgänge zu den Debitoren (Erfassung nachweisbarer Forderungsansprüche, Kontenüberwachung und -abstimmung, u. a. mit dem hauptverantwortlichen Fachbereich)
- die Abwicklung aller Vorgänge zu den Kreditoren und den damit verbundenen Prüffunktionen (Fälligkeiten, Verrechnungen, Sicherheitseinbehalte, Bürgschaften, Insolvenzen)
- den Überblick über günstige Finanzierungsmöglichkeiten bzw. Alternativfinanzierungen für Neubauten und Großsanierungsmaßnahmen
- die Beantragung und den Abruf von Fördermitteln und Zuschüssen sowie die dazugehörigen Endabrechnungen mit den erforderlichen Nachweisen

Die Zuständigkeiten im Bereich **Rechnungswesen** umfassen die Auftrags erfassung den Geschäftsbereich betreffend sowie die zentrale Erfassung der jährlich rund 25.000 gestellten Rechnungen, überwiegend veranlasst für Liegenschaften im Eigenbestand, aber auch zur Abwicklung der dem Fachbereich übertragenen Aufgaben für Liegenschaften die zum städtischen Haushalt (Fremdbestand) gehören. Darüber hinaus werden für Objekte der städtischen Eigenbetriebe (Drittbestand) Aufträge und Rechnungen erfasst, um nach Beendigung der betreuten Projekte in einem weiteren Verfahren die erbrachten Leistungen auf Basis der HOAI den Eigenbetrieben in Rechnung zu stellen.

Des Weiteren werden kaufmännische Zuarbeiten zum Konzernabschluss der Landeshauptstadt Hannover im Bereich Teilergebnishaushalt (GuV) und im Teilfinanzhaushalt (Bilanz) des Fachbereiches Gebäudemanagement erbracht. Dazu gehören die vermögensrechtliche Bewertung von Baumaßnahmen unter Heranziehung der gesetzlichen Vorschriften sowie der haushalts- und kassenrechtlichen Anordnungen, deren fortlaufende gesonderte Erfassung im Rahmen der Anlagenbuchhaltung, die Abstimmung der Ausweise mit dem dafür hauptverantwortlichen Fachbereich (einschließlich der mit den Maßnahmen verbundenen vereinnahmten Fördermittel und Zuschüsse) sowie die Vorbereitung der investiven Nachweise für das Rechnungsprüfungsamt. Weitere vorbereitende Jahresabschlussarbeiten werden im Bereich Rückstellungen, sowohl für den Eigenbestand als auch für den betreuten Fremdbestand, erbracht.

Ebenfalls ist das Sachgebiet verantwortlich für die Erstellung des Teilergebnishaushaltes und den damit verbundenen Budgetierungen.

Für das laufende Geschäftsjahr wird im **Controlling** die Einhaltung der Planansätze der Budgetvorgaben, deren Freigaben, Verschiebungen und ggf. Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen bei Überschreitungen laufend überwacht. Der Fachbereich Finanzen erhält jeweils zum Quartalsende einen Plan-/Ist-Abgleich des Teilergebnishaushaltes mit entsprechenden Erläuterungen sowie die Einschätzungen, ob die gesetzten Ziel- und Leistungsvorgaben erreicht wurden. Ein Halbjahresbericht sowie der Bericht für das dritte Quartal eines jeden Jahres werden dem Rat der Stadt zur Verfügung gestellt.

Im Geschäftsjahr 2013 werden für den Eigenbestand konsumtive Umsätze mit einem Volumen von rund 87,0 Millionen Euro erwartet.

Für Investitionstätigkeiten wurden seit dem 01. Januar 2012 Rechnungen in Höhe von rund 76,0 Millionen Euro beglichen, für weitere rund 27,0 Millionen Euro Leistungen beauftragt. Zusätzlich wurden im Rahmen der baulichen Betreuung investiver Maßnahmen für andere Fachbereiche im Jahr 2012 Rechnungen mit einem Wert von 8,7 Millionen Euro und in 2013 bislang 7,5 Millionen Euro umgesetzt. Für weitere 9,5 Millionen Euro wurden bis dahin nicht abgerechnete Aufträge erteilt.

19.04 IUK, GEBÄUDEDOKUMENTATION, ARCHIV

Das Sachgebiet **Informations- und Kommunikationstechnik (IuK), Gebäudedokumentation, Archiv** setzt sich aus zwei Arbeitsbereichen zusammen.

Die **IuK** ist für alle Aufgaben der Arbeitsplatzadministration zuständig. Dazu gehören die Zugriffssteuerung auf den Daten- und Programmservern, die Pflege aller im Fachbereich genutzten Standard- und Fachsoftware-Anwendungen (mit Ausnahme von SAP) sowie die Pflege und Weiterentwicklung der eigenentwickelten Softwareanwendungen. Ferner wird die gesamte Hardware einschließlich aller mobilen Endgeräte wie Mobiltelefone, Tablet-PCs und Notebooks betreut.

Der Arbeitsbereich **Gebäudedokumentation und Archiv** erstellt technische Zeichnungen und dokumentiert die baulichen Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung. Zu den Aufgaben des Sachgebiets gehört außerdem Bereitstellung von Plänen und Unterlagen für technische Prüfungen. Im Archiv werden Akten mit Korrespondenz, Zeichnungen und den kompletten Bestandsunterlagen für den Fachbereich verwaltet und archiviert.

Seit 2012 werden die Gebäude-Stammdaten für Wartungen, Prüfungen und Raumdaten im SAP-System gepflegt. Hier werden die Daten der technischen Anlagen der Gebäude bearbeitet und auch die Vorbereitungen für die Hochbau-CAD-Pläne fachbereichsübergreifend abgestimmt.

Leitungsanfragen, die von externen Firmen oder von anderen Fachbereichen zu Gebäuden und Liegenschaften gestellt werden, werden mithilfe eines EDV-Programms bearbeitet. Das Programm erzeugt einen workflow, der Schritt für Schritt abgearbeitet werden muss, so dass Anfragen zügig und fristgerecht beantwortet werden können.

19.1 BAUEN 1 – TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

Der Bereich Bauen 1 setzt sich seit dem 1. November 2013 aus folgenden Sachgebieten zusammen:

- 19.10 – Zentrale Ingenieuraufgaben
(zuvor als 19.02 in Bereich 19.0)
- 19.11 – Objektzentrum 1
- 19.12 – Objektzentrum 2
- 19.15 – Alternative Finanzierungen
(zuvor als 19.PPP Stabstelle)

19.10 ZENTRALE INGENIEURAUFGABEN

Das Sachgebiet 19.10 hat die Aufgabe, alle Anforderungen (bestehende, veränderte, neue) aus den technischen und rechtlichen Bereichen zu analysieren, zu bewerten und Umsetzungsvorschläge in Form von Standards und Arbeitsanweisungen zu erstellen bzw. bestehende Standards und Arbeitsanweisungen zu aktualisieren.

Die Anforderungen und Aufgaben kommen aus den Bereichen Hochbau, technische Gebäudeausrüstung, Vergaberecht, Umweltrecht, Baurecht, Betreiberverantwortung:

- Prüfung und Beratung zu VOB/VOF/VOL/HOAI/-Vergaben und zum Bauordnungsrecht
- Pflege des Formularwesens zum Vergaberecht
- Erstellung von HOAI-Verträgen, Verpflichtung der Architekten und Ingenieure
- Standards für Hochbau und TGA-Gewerke (auch ökologische Standards und EnEV)
- Beratung zum barrierefreien Bauen
- Organisation von Verkehrssicherungsthemen (auch Ausnahmegenehmigungen nach Versammlungsstätten-Verordnung)
- Ausschreibung und Vergabe von Rahmenvertragsarbeiten für die Gebäude-Instandhaltung
- Beratung zu Schadstoffen und Entsorgungsnachweisen
- Sicherstellung der Trinkwasserhygiene in städtischen Gebäuden durch Beauftragung von Trinkwasseranalysen und Bewertung der Ergebnisse
- Ausschreibung und Durchführung von bestimmten Sachverständigen- und Sachkundigenprüfungen
- Teilaufgaben aus dem Bereich Instandhaltungsmanagement und Erfassung von Daten (z. B. Sicherheitsmängel und Begehungen)
- Durchführung von baulichen und gutachterlichen Sonderprogrammen (z. B. Verbesserung des Brandschutzes, Lebenszykluskosten von Fassaden)

19.11 UND 19.12 DIE OBJEKTZENTREN

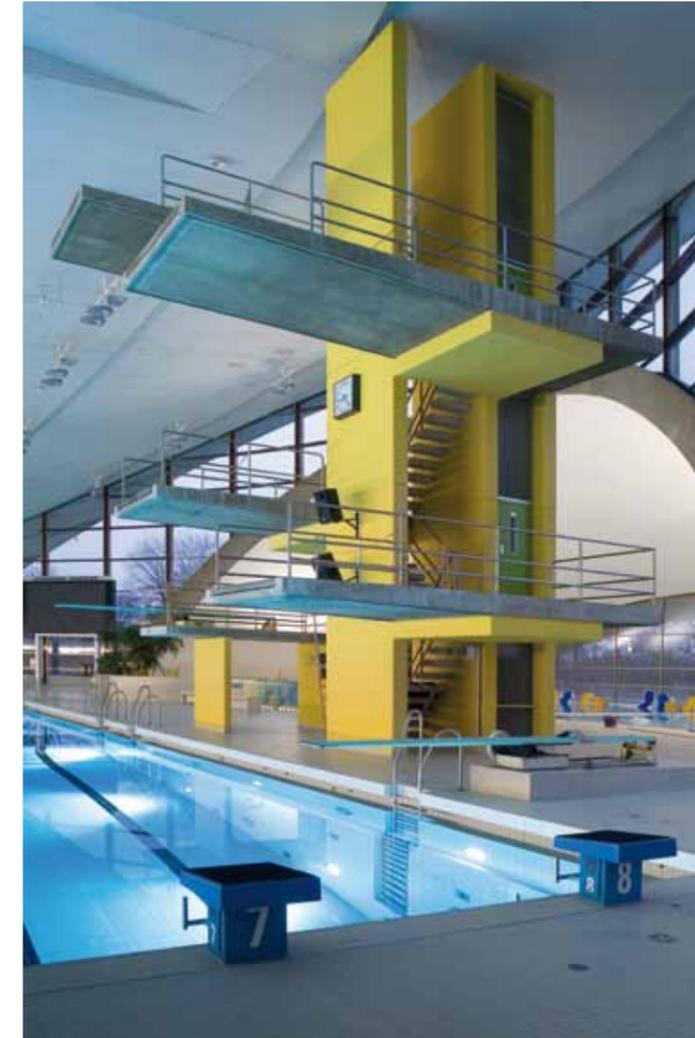
In beiden Objektzentren werden u.a. folgende Aufgaben zur baulichen Betreuung aller dem Fachbereich zugeordneten Gebäude in sieben Stadtbezirken wahrgenommen: Instandhaltung einschließlich Wartung, Inspektion, Störungsannahme und -beseitigung sowie Bauunterhaltung mit allen dazugehörigen Aufgaben: Vorbereitung, Beauftragung, Überwachung, Abnahme, Abrechnung

Planungsaufgaben für die Modernisierung und den Neubau von Gebäuden in allen Phasen der HOAI, von einfachen Instandsetzungen bis zu umfangreichen Investitionsmaßnahmen

Projektsteuerung in Zusammenarbeit mit freischaffenden Büros und bei selbst geplanten Projekten

Zusätzlich zu diesen stadtbezirksbezogenen Aufgaben werden im gesamten Stadtgebiet folgende besonderen Gebäude und Objekte entsprechend baulich betreut:

- Feuerwehrgebäude
- Gebäude der Stadtentwässerung
- Hannover Congress Centrum
- Künstlerhaus
- Raschplatzpavillon
- Schwimmbäder
- Sportleistungszentrum und andere Sportstätten
- Senioren- und Pflegeheime
- Theater am Aegi
- Wilhelm-Busch-Museum



19.PPP / 19.15 ALTERNATIVE FINANZIERUNGEN

Seit dem 1. November 2013 gehört die bisherige Stabstelle 19.PPP als Sachgebiet zum Bereich 19.1 und firmiert unter der neuen Bezeichnung 19.15.

Der Name hat sich geändert – die Mitarbeiter, Aufgaben und Zuständigkeiten nicht.

Im folgenden Text finden sich sowohl Berichterstattungen über die vergangenen Jahre (als Stabstelle 19.PPP) als auch Aussagen über gegenwärtige Aufgaben und Ziele (als Sachgebiet 19.15) – deshalb werden durchgängig beide Bezeichnungen nebeneinander verwendet.

Die Hauptaufgabe von 19.PPP / 19.15 Alternative Finanzierungen ist die Bearbeitung alternativ finanzierter Realisierungsmodelle, auch als Public Private Partnership (PPP) oder Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) bezeichnet.

Die Stadt Hannover erwartet durch dieses partnerschaftliche Zusammenwirken von öffentlicher Hand und Privatwirtschaft insbesondere

- zusätzliche Ersatz- und Neubauten bzw. Sanierungen, die mit konventioneller Finanzierung nicht abzubilden wären,
- eine Reduzierung der Bau- und Gesamtnutzungskosten und damit auch der langfristigen Haushaltsbelastung für diese notwendigen Investitionen
- Kostensicherheit durch Festpreise
- geringere Beeinträchtigung des Betriebs durch kürzere Bauzeiten und Terminalsicherheit
- Nutzung von Synergieeffekten u. a. durch Paketlösungen unter Beachtung mittelständischer Interessen
- architektonisch ansprechende und gleichzeitig wirtschaftliche Lösungen durch die Verbindung von Entwurf, Bauleistung und Finanzierung in einem Vergabeverfahren
- optimale Risikoverteilung in der Erstellungs- und der Inbetriebnahmephase

Eine besondere Form dieser Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Auftraggebern und Privatwirtschaft sind Öffentlich-Öffentliche Partnerschaften (ÖÖP) mit zumindest mehrheitlich im öffentlichen Eigentum befindlichen Gesellschaften privaten Rechts. Die dabei durch Tochtergesellschaften übernommenen Objekte gehen nicht in das Eigentum rein privater Dritter über, sondern bleiben mittelbar im Besitz und damit auch im Zugriffsbereich der/des öffentlichen Gesellschafter(s).

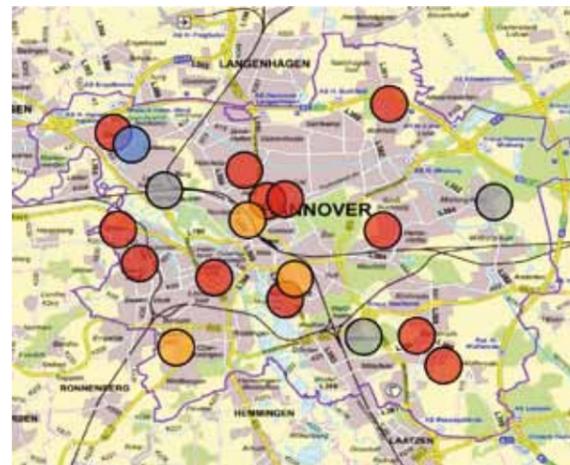
Folgende vom Rat der Stadt Hannover beschlossenen ÖPP/ÖÖP-Maßnahmen wurden bereits umgesetzt bzw. befinden sich im Bau:

- Neubau IGS Kronsberg
- Neubau Grundschule In der Steinbreite
- Sanierung und Neubau Gymnasium Bismarckschule
- Sanierung und Neubau Gymnasium Leibnizschule / IGS List (ÖÖP)
- Neubau von 8 Kindertagesstätten im gesamten Stadtgebiet
- Sanierung und Neubau IGS Stöcken
- Neubau IGS Mühlenberg (ÖÖP)

Bei der Stadt Hannover werden keine Betriebsleistungen ausgeschrieben und vergeben, da es außerordentlich schwierig ist, angesichts sich häufig wandelnder Anforderungen an die Nutzung öffentlicher Objekte hierfür realitätsbezogene Betriebs- und Nutzungsszenarien über 25 Jahre zu definieren und vertraglich zu vereinbaren. Nach Fertigstellung der ÖPP-Objekte wird deren Betrieb deshalb durch den Fachbereich Gebäudemanagement wahrgenommen; für die ÖÖP-Projekte werden eingeschränkte Betriebsleistungen erbracht.

Neben der Betreuung der ÖPP/ÖÖP-Maßnahmen nimmt 19.PPP / 19.15 im Bedarfsfall die Projektsteuerung und -leitung größerer und komplexer Bauvorhaben einschließlich ggfs. vorgeschalteter VOF-Verfahren wahr, im Regelfall in Kooperation mit den zuständigen Objektzentren, z. B. zur Sanierung des Raschplatzpavillons, der Volkshochschule Am Hohen Ufer, zur Sanierung und Erweiterung des Gymnasiums Goetheschule und dem Neubau der Kita Herrenhäuser Kirchweg.

Öffentlich-Private und Öffentlich-Öffentliche Partnerschaften Projekte des Fachbereichs Gebäudemanagement



Fertig gestellt:

IGS Kronsberg
GS In der Steinbreite
GY Bismarckschule
IGS List / GY Leibnizschule (ÖÖP)
Kita Robinienweg
Kita Hogrefestraße
Kita Bürgerstraße
Kita Posthornstraße
Kita Am Ahlemer Holz
Kita Röntgenstraße
Kita Otto-Rheinhold-Weg
Kita Bomhauerstraße

Im Bau:

IGS Stöcken

In Vorbereitung:

IGS Mühlenberg (ÖÖP)
kiss Birkenstraße
FW Weidendamm 2.BA

Nach Ausschreibung nicht realisiert:

SPH Misburg 1
SPH Wendlandstraße
Kita Windröschenweg

19.2 BAUEN 2 – TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT

Der Bereich Bauen 2 setzt sich aus folgenden Sachgebieten zusammen:

- 19.21 – Objektzentrum 3
- 19.22 – Objektzentrum 4
- 19.23 – Elektrotechnik
- 19.24 – Sanitärtechnik, Werkstatt
- 19.25 – Heizungs-, Lüftungs- und Maschinentechnik

In allen fünf Sachgebieten werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

Instandhaltung einschließlich Wartung, Inspektion, Störungsannahme und -beseitigung sowie Bauunterhaltung mit allen dazugehörigen Aufgaben: Vorbereitung, Beauftragung, Überwachung, Abnahme, Abrechnung

Planungsaufgaben für die Modernisierung und den Neubau von Gebäuden in allen Phasen der HOAI, von einfachen Instandsetzungen bis zu umfangreichen Investitionsmaßnahmen

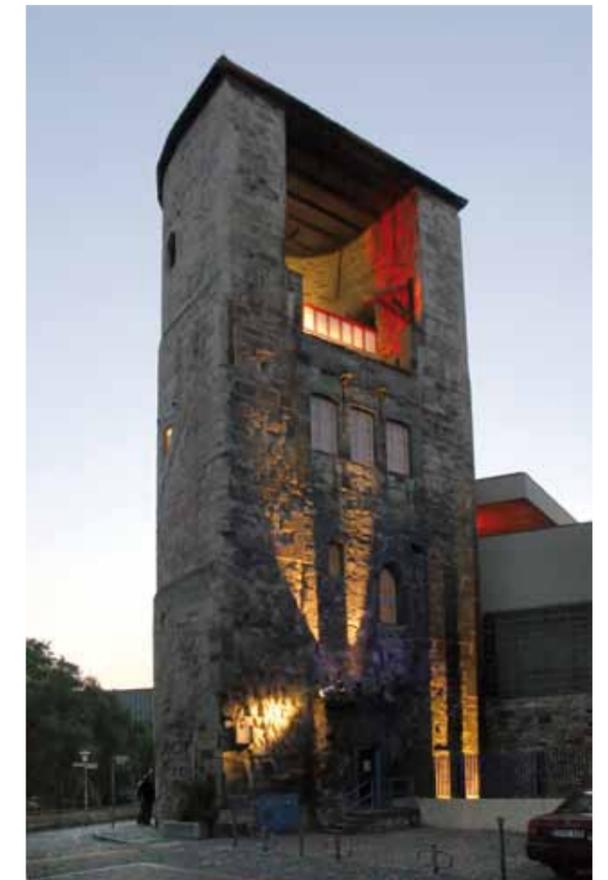
Projektsteuerung in Zusammenarbeit mit freischaffenden Büros und bei selbst geplanten Projekten

19.21 UND 19.22 DIE OBJEKTZENTREN

Die beiden Objektzentren sind für die bauliche Betreuung aller dem Fachbereich zugeordneten Gebäude in sechs Stadtbezirken zuständig.

Zusätzlich zu diesen stadtbezirksbezogenen Aufgaben werden im gesamten Stadtgebiet folgende besonderen Gebäude und Objekte baulich betreut:

- alle Brunnen
- Bauhöfe
- Denkmäler und Baudenkmäler
- Friedhöfe und Forstbauten
- Herrenhäuser Gärten
- Historisches Museum
- Kestner-Museum
- Objekte der Straßenkunst und Plastiken
- Sprengel Museum





19.23 ELEKTROTECHNIK

Das Sachgebiet **Elektrotechnik** betreut planerisch, baulich und bauunterhaltend von **A** Aufzugsanlagen bis zu **Z** Zentrale Gebäudeleittechnik unter anderem folgende Aufgabengebiete:

- Sicherheitsbeleuchtung für öffentliche Gebäude, z. B. Versammlungsstätten
- Eigenstromversorgung mit ca. 20 Notstrom-Dieselanlagen für besondere Gebäude wie z. B. Ordnungsämter, Feuerwehrgebäude, Rathaus
- Mittelspannungsanlagen einschließlich Trafoanlagen, Messfelder, Stellung von Anlagenverantwortlichen mit Schaltberechtigung
- Blitzschutzanlagen mit innerem und äußerem Blitzschutz für städtische Gebäude
- Unterbrechungsfreie Stromversorgung für sicherheitsrelevante Gebäude und Anlagenteile, wie z. B. die Feuerwehrleitstelle und das IuK-Rechenzentrum der Stadt Hannover
- Wiederkehrende Prüfungen für Blitzschutz, Batterieanlagen, Sicherheitsbeleuchtung, Fördertechnik
- Prüfungen nach der Berufsgenossenschaftlichen Vorschrift BGV A3 (Unfallverhütungsvorschrift für Elektrische Anlagen und Betriebsmittel)
- Regelmäßige Begehungen der Liegenschaften (Verkehrssicherungspflichten)
- Bauunterhaltung für alle städtischen Objekte
- Zentrale Leittechnik zur Anbindung der Anlagentechnik städtischer Liegenschaften, Schnittstellenklärung und Einrichtung
- Leitungsnetze mit struktureller Verkabelung, Leitungstrassen
- Niederspannungsanlagen mit Haupt- und Nebenverteilungen für alle elektrischen Betriebsmittel. Beleuchtungstechnik inkl. Berechnung und Auslegung
- Bildschirmarbeitsplatzbeleuchtung und deren Berechnung und Ausstattung
- Neubau und Sanierung von Aufzugsanlagen, Mitarbeit am AMEV-Arbeitskreis (Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltung) für Aufzugsempfehlungen
- Automations- und Steuerungstechnik für Beleuchtungsanlagen, z. B. mit Bussystemen

19.24 SANITÄRTECHNIK

Zu den Aufgaben des Sachgebietes **Sanitärtechnik** gehören neben der Betreuung der sanitärtechnischen Anlagen innerhalb von Gebäuden auch die Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser und Gas) im Außenbereich – von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude.

Hierzu zählen

- Trinkwasseranlagen
- Entwässerungsanlagen (Schmutz- und Regenwasserleitungen, Regenwasserrückhaltungen, Regenwasserversickerungsanlagen einschließlich der Bauwerke, Entwässerungskörper, Benzin- und Fettabseider) sowie Pumpstationen und die Bearbeitung des Themas Regenwassersplitting für alle städtischen Grundstücke
- Brauchwasserversorgungsanlagen
- Feuerlöschtechnik (Leitungssysteme, Löschwassereinspeisestellen, Löschwasserspeicheranlagen, Wandhydranten, Druckerhöhungsanlagen, Netztrennungsanlagen, Sprinkleranlagen, „Speziallöschanlagen“ mit CO₂/Stickstoff/Argon/ usw., Druckluftschäumlöschanlagen)
- Brunnenanlagen einschließlich der dazugehörigen Wasseraufbereitungsanlagen (z. B. für diverse Friedhöfe)
- Gasversorgungsanlagen

Eine Besonderheit ist die rund 6 km lange Maschsee-Wasserleitung mit einer Pumpstation.

Als Sonderbauten werden für alle städtischen Frei- und Hallenbäder die dazugehörigen Badewasseraufbereitungsanlagen (wie z. B. Chlor-, Ozon-, Filteranlagen usw.) sowie alle städtischen Springbrunnenanlagen betreut.

Innerhalb der Gebäude werden die üblichen sanitärtechnischen Anlagen einschließlich der Wasseraufbereitungsanlagen geplant und ausgeführt. In Zusammenarbeit mit dem Sachgebiet 19.10 wird der Aufgabenbereich Trinkwasserhygiene in städtischen Gebäuden bearbeitet. Das Sachgebiet 19.24 ist bei ggf. festgestellten Mängeln für deren Beseitigung zuständig.

Zusätzlich werden die Produktions- bzw. Verteilküchen in Kitas, die Lehr- und Teeküchen in Schulen und die Anlagen in den naturwissenschaftlichen Räumen der Schulen (Chemie/Physik/Biologie) betreut.



19.24 DIE WERKSTATT

Seit 1983 gibt es die Werkstatt des Fachbereiches Gebäudemanagement in ihrem Dienstgebäude in der Wörthstraße. Die Werkstatt ist organisatorisch dem Sachgebiet 19.24 (Sanitärtechnik) zugeordnet. Das Werkstatt-Team besteht aus 14 Fachhandwerkern, zumeist Anlagenmechanikern (vormals Gas- und Wasserinstallateur bzw. Heizungs- und Lüftungsbauer), einem Werkstattleiter sowie zurzeit sechs Auszubildenden. Dieses Team deckt eine sehr große Bandbreite an Aufgaben ab, überwiegend im Kundendienstbereich. Ein großer Teil der im Störmanagement auflaufenden Störungen und Reparaturen wird dort abgearbeitet und der unterbrechungsfreie Betrieb der städtischen Liegenschaften damit sichergestellt.

Das Team der Werkstatt erstellt im kleineren Umfang auch neue technische Anlagen. So baut die Werkstatt z. B. Heizungs- und Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen und Wasseraufbereitungs- und Behandlungsanlagen. Dadurch wird der Erhalt und die ständige Fortentwicklung technischer Kompetenz im Team der Werkstatt sichergestellt. Ein weiteres großes Aufgabenfeld ist die Wartung technischer Anlagen. Die selbst erstellten, aber z. T. auch die durch externe Firmen errichteten Anlagen werden vom Team der Werkstatt gewartet und instandgehalten. Dazu gehören nicht nur Heizungs- und Lüftungsanlagen, sondern z. B. auch die rund 60 städtischen Wasserspiele und Springbrunnenanlagen, 15 Trinkwasserbrunnen, das Pumpwerk am Maschsee und die Wasserkunst im Stadtpark.

Bei vielen dieser Anlagen konnten durch die Fachkompetenz und die sehr gute Anlagenkenntnis eine hohe Betriebssicherheit und geringe Ausfallzeiten erreicht werden. Seit 2012 stellt die Werkstatt durch ihre Rufbereitschaft die Erreichbarkeit für die Nutzer städtischer Immobilien auch außerhalb der Tages-Geschäftszeiten sicher. Zehn Mitarbeiter teilen sich nachts und an den Wochenend- und Feiertagen ganztägig die Rufbereitschaftszeiten. Werktags zwischen 7 und 16 Uhr wird diese Funktion durch die Baukolleginnen und -kollegen am Ihmeplatz wahrgenommen. Dadurch ist der Fachbereich Gebäudemanagement nun 24 Stunden täglich, an 365 Tagen im Jahr bei Noffällen über die Rufnummer 168-41919 erreichbar. Durch ihren engagierten und fachkundigen Einsatz konnten die Mitglieder der Rufbereitschaft seit Einführung des Services bereits in vielen Noffällen schnelle Unterstützung leisten.

Last but not least ist die Ausbildung seit rund drei Jahren wieder zu einem wichtigen Bestandteil der Werkstatt-Tätigkeiten geworden. Durch die große Bandbreite an Aufgaben ist die Werkstatt in der Lage, eine fundierte und breitgefächerte Ausbildung für junge Anlagenmechanikerinnen und Anlagenmechaniker anzubieten. So wird zum einen der Nachwuchs an gut ausgebildeten Fachkräften für die Werkstatt und die LHH insgesamt sichergestellt, zum anderen aber jungen Leuten auch die Gelegenheit geboten, sich mit einer fundierten Ausbildung auf das Berufsleben vorzubereiten.



19.25 HEIZUNGS-, LÜFTUNGS- UND MASCHINENTECHNIK

Das Sachgebiet **Heizungs-, Lüftungs- und Maschinentechnik** ist für die konzeptionelle, planerische und bauliche Betreuung folgender Gebiete zuständig:

- Wärmeversorgungsanlagen mit Wärmeerzeugung auf Grundlage von Brennstoffen oder aus unerschöpflichen Energiequellen wie z. B. Blockheizkraftwerke, Holz, Solar usw...
- Raumlüftungstechnik mit allen Schwierigkeitsgraden und Größen von einfachen Entlüftungen bis zu Vollklimaanlagen mit allen thermodynamischen Behandlungsfunktionen und hohen Anforderungen an das Luftführungssystem
- Gebäudeautomationsanlagen für gewerkeeigene oder gewerkeübergreifende Automationssysteme für die Mess-, Steuer- und Regelungstechnik einschließlich der Schaltschrankanlagen, Management und Bedieneinheiten, auch elektropneumatische Anlagen
- Wiederkehrende Prüfungen und Wartungen an allen o. g. Anlagen
- Maschinentechnische Anlagen wie Trennvorhanganlagen, Seilwindenanlagen, spezielle sporttechnische Anlagen wie hydraulische gesteuerte Laufbahnüberhöhungen, Hubböden und Klappwände im Bäderbereich sowie Materialförderanlagen
- Nutzungsspezifische Anlagen wie küchentechnische Anlagen zur Speisen- und Getränkezubereitung oder als Verteilküchen für Nutzer ab 100 Personen
- Kältetechnik mit Kälteerzeugungsanlagen und Rückkühlanlagen nach unterschiedlichen Prozessen
- Prozesskälte- und lufttechnische Anlagen wie Fortluftsysteme für Schadgase, Absauganlagen, Farbnebelabscheideanlagen, Druckluftanlagen
- Bühnentechnische Anlagen für Theater und Aulen
- Tankstellenanlagen

19.3 INFRASTRUKTURELLES GEBÄUDEMANAGEMENT

Der zum 1. Juli 2013 neu aufgestellte Bereich „Infrastrukturelles Gebäudemanagement“ umfasst die bisherige Stabstelle

- 19.30 – Programm- und Flächenmanagement

sowie die vormals dem Bereich Bauen und Betrieb 1 zugeordneten Sachgebiete

- 19.31 – Objektservice und Betrieb
- 19.32 – Energiemanagement

Ziel der Zusammenlegung ist eine weitere Optimierung und Verbesserung der Zusammenarbeit in den Bereichen der Entwicklung, Anmietung und Bewirtschaftung von eigenen und angemieteten Objekten. Der Bereich verantwortet die zentrale Steuerung der wesentlichen Ziele des Fachbereiches Gebäudemanagement.

Dem **Programm- und Flächenmanagement** obliegt die Entwicklung von Nutzungskonzepten für stadteigene und angemietete Liegenschaften. Schwerpunkte sind dabei die Entwicklungsplanung für Kitas und Schulen, aber auch Anmietungen von Flächen für die städtische Verwaltung gehören dazu. Außerdem sind hier die Steuerung der Sanierungsprogramme und investiven Einzelmaßnahmen sowie die Aufstellung der mittelfristigen Finanzplanung des Fachbereiches Gebäudemanagement angesiedelt.

Das Sachgebiet **Objektservice und Betrieb** ist universeller Ansprechpartner der Gebäudenutzer für alle nicht baulichen Sachfragen. Auf der Basis eines Vermieter-Mieter-Modells werden hier z. B. die Neben- und Betriebskostenabrechnungen erstellt und Aufgaben von der Abfallentsorgung bis zum Winterdienst organisiert. Auch kleinere Umbaumaßnahmen und Renovierungen in eigenen und Anmiet-Objekten werden in 19.31 gesteuert.

Das **Energiemanagement** befasst sich mit den Aufgaben der Energiebeschaffung, Energiebewirtschaftung, Energiecontrolling und Betriebsoptimierung. Damit liefert das Sachgebiet einen wichtigen Beitrag sowohl zum Thema Energieeinsparung als auch Maßnahmen zur Senkung der städtischen Energiekosten.

19.30 PROGRAMM- UND FLÄCHENMANAGEMENT

Dem Sachgebiet Programm- und Flächenmanagement obliegt die zentrale Steuerung wesentlicher Ziele des Fachbereiches Gebäudemanagement.

Unter den Gesichtspunkten Zukunftsfähigkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit entwickelt das Sachgebiet Konzepte und Strategien im Umgang mit den stadteigenen und angemieteten Liegenschaften. Es werden Programme und Projekte zur Deckung des städtischen Flächenbedarfes sowie zur Optimierung des Immobilienbestandes entwickelt.

Die Arbeit des Sachgebietes ist auf eine wirtschaftliche und effiziente Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sowie Anmietungen ausgerichtet. Alle Projekte haben das Ziel, für die Bürger, Mitarbeiter, Betreiber und Eigentümer Flächen in einem qualitativ hochwertigen Zustand nutzergerecht bereitzustellen. Dazu wird der Gebäudebestand laufend hinsichtlich einer optimierten und wirtschaftlichen Betriebsweise überprüft. Projekte und Programme werden auf der Grundlage der Vorgaben aus Politik und Verwaltung aufgestellt.

Das **Programm-Management** konzipiert den Investitionsplan der mittelfristigen Finanzplanung des Fachbereiches Gebäudemanagement und steuert die Sanierungs- und Bauprogramme sowie investive Einzelmaßnahmen mit einem jährlichen Gesamtvolumen von zurzeit rund 45-55 Millionen Euro in rund 800 Projekten.

In der **Programmentwicklung** werden alle sanierungsbedürftigen Objekte bewertet und nach Dringlichkeit priorisiert. Hieraus werden nach Berücksichtigung von Standortfaktoren und -potentialen die Sanierungs- und Bauprogramme zusammengestellt. Anhand von Kennwerten aus abgeschlossenen Projekten und auf der Grundlage abgestimmter Standards werden die Projektziele und die Investitionsrahmen für die einzelnen Maßnahmen festgelegt. Seit 2001 werden Sanierungsprogramme für Schulen und Kindertagesstätten, Investitionsprogramme für Sofortmaßnahmen, PPP-Maßnahmen und Konjunkturmaßnahmen, Ausbauprogramme für die Versorgung mit Kindergarten- und Krippenplätzen sowie für Ganztagsgrundschulen der Landeshauptstadt entwickelt. Die Schwerpunkte der jeweiligen Bauprogramme werden entsprechend den gesetzlichen und politischen Vorgaben angepasst.

Im Rahmen der **Projektentwicklung** werden die jeweiligen Raumprogramme und -anforderungen in Zusammenarbeit mit den Nutzern und dem zuständigen bauenden Sachgebiet des Gebäudemanagements konkretisiert und anschließend dem Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Entscheidung vorgelegt. Halbjährlich wird dem Rat im Rahmen einer Informationsdrucksache über die Maßnahmenfortschritte und den Abfluss der investiven Mittel berichtet.

Den wechselnden Raum- und Flächenbedarf der vielfältigen städtischen Einrichtungen steuert das **Flächenmanagement** durch Flächenoptimierung im Bestand sowie bedarfsgerechte und wirtschaftliche Standortentwicklung. Dazu gehören Neubau, Um- und Anbau sowie An- und Abmietung oder Flächenaufgabe.

Schulplanung

Um den schulischen und pädagogischen Belangen gerecht zu werden, wurden die Raumprogramme weiter überarbeitet, besonders unter dem Gesichtspunkt des Ganztagsausbaus, aber auch im Hinblick auf die Inklusion. An einer Vielzahl von Schulstandorten wurde mit der Planung für Umbau und Erweiterung der Schulen für den Ganztagsbetrieb begonnen. Seit 2010 wurden verschiedene Liegenschaften aufgegeben. Das ehemalige Gebäude der Albert-Schweitzer-Grundschule in Hannover-Linden wurde vermarktet, ein Teil einer nicht mehr genutzten schulischen Außenstelle im Sahlkamp wurde zu einer Kita umgebaut. Weitere zwei Liegenschaften werden in den kommenden Jahren aufgegeben. Hierfür werden unterschiedliche Entwicklungskonzepte geprüft.

Kita-Plätze

Die Landeshauptstadt Hannover hat das selbst gesetzte Ziel, das Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren durch die Schaffung von 1.800 neuen Plätzen bis zum Jahr 2013 zu verbessern, erreicht. Hierfür wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Kindertagesstätten – sowohl im städtischen Bestand als auch in Anmietobjekten – umgebaut und/oder erweitert.

Neben diesen Umstrukturierungen sind 12 Neubau-Standorte für größere Kitas entwickelt worden: Acht Einrichtungen wurden im Rahmen eines PPP-Verfahrens umgesetzt (siehe Seite 65/66), vier weitere wurden von Investoren gebaut und von der Landeshauptstadt Hannover angemietet. Für weitere Betreuungsplätze prüft das Flächenmanagement derzeit die Möglichkeiten für zusätzliche Neu-, Um- oder Anbauten sowie Anmietungen an unterschiedlichen Standorten.

Anmietungen

Bei Neu-Anmietungen handelt das Flächenmanagement die Verträge auf der Grundlage des Gewerbemietrechts aus und steuert alle Maßnahmen bis zur Übergabe an den Nutzer oder intern an den Objektservice. Das Flächenmanagement beobachtet den Immobilienmarkt und initiiert Neu-Anmietungen oder Vertragsverhandlungen.

Durch zeitnahe An- und Abmietungen werden die Leerstände niedrig gehalten. Ein Kennzahlensystem für Miet- und Neubaufächen ist im Aufbau und muss an die sich ändernden Anforderungen und Standards angepasst werden.

19.31 OBJEKTSERVICE UND BETRIEB

Das Sachgebiet Objektservice und Betrieb fungiert als städtische Immobilienverwaltung. Derzeit werden Liegenschaften im Eigentum sowie Anmietungen mit einer Gesamtnutzfläche von über 1,2 Mio. Quadratmeter verwaltet und bewirtschaftet. Die jährlichen Ausgaben für 128 Anmietverträge betragen derzeit 19 Millionen Euro.

Die Objektbewirtschaftung beinhaltet – in Abgrenzung zu Baumaßnahmen, baulicher Unterhaltung und Energieversorgung – die Wahrnehmung, Bündelung und Optimierung weiterer Eigentümeraufgaben, die zum Betreiben eines Objektes und der dazugehörigen Außenflächen erforderlich sind.

Die Beziehungen zwischen dem Gebäudemanagement und den nutzenden Fachbereichen sind nach dem Vermieter-Mieter-Modell in 1.284 Nutzungsvereinbarungen geregelt. Dabei werden alle Fragen im Zusammenhang mit der Flächenbereitstellung und den dafür anfallenden Nutzungsentgelten bearbeitet, die auf der Basis einer Marktmiete berechnet werden.

Nur in Ausnahmefällen wird neben der Verwaltung und Betreuung der Anmietverträge auch die Vermietung von Flächen durchgeführt, für die kein städtischer Nutzungsbedarf besteht (z. B. Polizei, Region Hannover, Standorte für Mobilfunkanlagen, Poststationen etc.) Zudem sind 79 ehemalige Dienstwohnungen in Schulen, auf Forst- oder Werkhöfen zu verwalten, die u. a. weiter an Schulhausmeister vermietet sind.

Bewirtschaftet werden Budgets in Höhe von über 4 Millionen Euro, insbesondere für:

- Pflege und Unterhaltung der Grundstücke und Außenanlagen
- Gehwegreinigung und Winterdienste
- Abfallbeseitigung
- Schädlingsbekämpfung
- Bewachungsverträge
- Einsatz von Einbruch- und Brandmeldeanlagen
- Feuerlöschwartung
- Hausmeisterdienste

Für Hausmeisterfähigkeiten in Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäuden wird eine vierköpfige Hausmeistergruppe koordiniert und eingesetzt.

Zur Entwicklung effizienter Bewirtschaftungskonzepte werden die externen Dienstleistungsverträge und interne Kontakte laufend optimiert. Grundlage dafür sind die bereitgestellten und ausgewerteten liegenschaftsbezogenen Betriebskostendaten.

Für jede Liegenschaft und jedes Gebäude ist ein fester Ansprechpartner zuständig, der über genaue Objektkenntnisse verfügt. Daneben werden noch bezirksübergreifende Spezialthemen und Sonderaufgaben wie das Immezzentrum bearbeitet.

19.32 ENERGIEMANAGEMENT

Die vorrangige Aufgabe des Sachgebietes Energiemanagement ist die Unterstützung aller städtischen Dienststellen

- bei der sparsamen und rationellen Energieverwendung – um die knappen Ressourcen und die Umwelt zu schützen
- bei der Energiebewirtschaftung – um sparsam mit den städtischen Haushaltsmitteln für Energie umzugehen

Das weit gefächerte Spektrum von Aufgaben umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:

- Energiebeschaffung
- Energiebewirtschaftung
- Energiecontrolling
- Energieeinsparprojekte

Energiebeschaffung

Die kaufmännische Energiebewirtschaftung erfolgt auf Grundlage abgeschlossener Lieferverträge. Im Zuge der Liberalisierung des Energiemarktes konnten durch günstige neu verhandelte Rahmenverträge zunächst jährliche Einsparungen in Höhe von über einer Millionen Euro erzielt werden. Die Lieferung elektrischer Energie wird z. B. alle zwei Jahre europaweit ausgeschrieben. Dadurch wird sichergestellt, dass diskriminierungsfrei und transparent immer marktgerechte Preise erzielt werden.

Durch vielfältige Vorgaben sind die Anforderungen bei der Energiebeschaffung in den letzten Jahren wesentlich komplexer und verantwortungsvoller geworden:

- Das Unbundling (deutsch: Entflechtung) schreibt im Energiewirtschaftsgesetz die Trennung der Energieverteilung von der Energieerzeugung vor
- die jeweils zu beachtenden vergaberechtlichen Bestimmungen
- verstärkte Bestrebungen, bevorzugt Produkte einzukaufen, die eine möglichst geringe Belastung für die Umwelt mit sich bringen

So beschafft die Stadt Hannover schon viele Jahre vor der Reaktorkatastrophe in Fukushima kernenergiefrei hergestellten Strom. Ebenso werden die CO₂-Emissionen in der aktuellen Ausschreibung zur Beschaffung von Strom auf 400 g/kWh begrenzt.

Durch die kontinuierliche und professionelle Optimierung der Lieferbedingungen konnte über die Jahre erreicht werden, dass sich die LHH im Vergleich mit anderen Städten insgesamt über überdurchschnittlich günstige Energiebezugsbedingungen freuen kann.

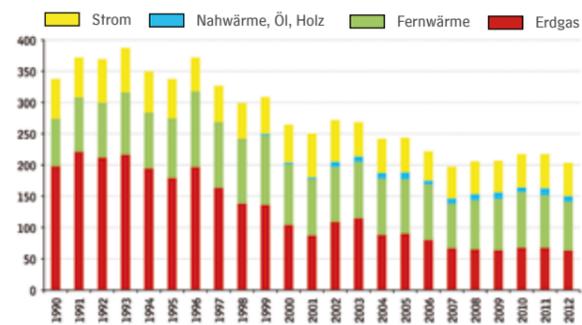
Energiebewirtschaftung

Zurzeit werden Energie-, Wasser- und Abwasserforderungen für ca. 800 Objekte zentral bewirtschaftet. Der jährliche Umsatz beläuft sich auf rund 20 Millionen Euro. Die Kosten verteilen sich auf rund 10 Mio. Euro für Wärme-, 9 Mio. Euro für Strom- und 1 Mio. Euro für Trinkwasserbezug.

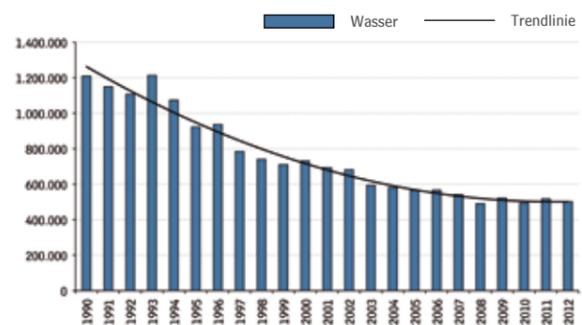
Diesen Kosten liegen 370 Sonderverträge, 1.650 Tarifabnahmestellen und 400 Niederschlagswasser-Bescheide zu Grunde. Nach einer sachlichen-rechnerischen und fachtechnischen Prüfung werden ca. 20.000 Zahlungsvorgänge pro Jahr zur Auszahlung freigegeben. Aus den Umsätzen werden kontinuierlich Finanz- und Energiecontrollingsysteme bedient.

Energiecontrolling

Im Energiecontrolling werden die Energie- und Wasserverbräuche überwacht, auf Plausibilität geprüft und ausgewertet. Auf Basis der Verbrauchs- und Kostendaten werden Kennwerte gebildet, die zum Beispiel für den Vergleich der Energieeffizienz von Gebäuden, zur Vertragsoptimierung oder als Grundlage für Schwachstellenanalysen verwendet werden. Die Aktualität ist abhängig vom Erhalt der Daten, diese werden je nach Vertrag monatlich oder jährlich geliefert. Für ein effektiveres Energiecontrolling sollen die Zählerstände aller Liegenschaften schrittweise ab 2014 über ein automatisches Energiecontrollingssystem täglich erfasst und ausgewertet werden. Mit diesem System können dann zum Beispiel Leckagen an Wasserleitungen oder andere ungewöhnliche Ereignisse zeitnah erkannt und Mängel schneller beseitigt werden.



Energiebezug aller Gebäude des FB Gebäudemanagement | Budgetjahr



Wasserbezug aller Gebäude des FB Gebäudemanagement | Budgetjahr

Regelmäßig erfolgt die Optimierung der Bezugskonditionen in den Stromrechnungen auf Grund geänderter Abnahmeverhältnisse durch kostengünstigere Vertrags- und Tarifabschlüsse.

Für 180 öffentliche Gebäude mit einer Nutzfläche von jeweils über 1000 Quadratmetern und häufigem Publikumsverkehr wurden Energieausweise erstellt und vor Ort ausgehängt.

Energieinspektion

Durch die Energieinspektion soll sichergestellt werden, dass die haustechnischen Anlagen in den einzelnen Liegenschaften energiesparend betrieben werden. Durch die Optimierung der Regelparameter von Heizungs- und Lüftungsanlagen, Absenkung der Raumtemperaturen während der Nacht, an Wochenenden und sonstigen Zeiten der Nichtnutzung lassen sich hohe Einsparungen von bis zu 25 Prozent erzielen.

Energieeinsparprojekte

Energiesparen durch Verhaltensänderung: Während die Betriebsoptimierung das technische Energiesparpotenzial ausschöpft, zielen die Energiesparprojekte auf die Nutzerinnen und Nutzer, denn sie tragen durch ihr Verhalten entscheidend zum Erfolg der baulichen und technischen Energiesparmaßnahmen bei.

Die Landeshauptstadt Hannover hat schon frühzeitig drei zielgruppen-spezifische Projekte aufgelegt, in denen konstant rund 10 % Energie zusätzliche gegenüber technisch optimierten Gebäuden ohne Nutzersensibilisierung gespart wird:

1. GSE: Energiesparen in Schulen (seit 1994)
2. KliK Klimaschutz in Kindertagesstätten (seit 1999)
3. Tatort Büro Energie und Wasser sparen in der Stadtverwaltung (seit 2000)

Mittlerweile nehmen über 90 Schulen, 80 Kindertagesstätten und weitere 60 städtische Gebäude vom typischen Verwaltungsgebäude bis zu den Museen und Werkhöfen erfolgreich an diesen Projekten teil. Eine besondere Herausforderung besteht darin, das Nutzerverhalten an die zunehmend komplexe Anlagentechnik energetisch optimierter Gebäude (z. B. Passivhäuser) anzupassen.

Die Bilanz: Pro Jahr sparen die TeilnehmerInnen 1 Million Euro Energiekosten und vermeiden CO₂-Emissionen in Höhe von rund 4.000 Tonnen. Über ein Anreizsystem werden die TeilnehmerInnen an den finanziellen Einsparungen beteiligt.

Das Energiespar-Projekt „GSE“ hat den Wettbewerb der Deutschen Energie-Agentur (dena) „Energieeffizienz in öffentlichen Einrichtungen – Gute Beispiele 2013“ in der Kategorie „Information und Motivation“ gewonnen.



Innovative Energieprojekte für Hannover

Durch Investitionen in Gebäudehülle und Gebäudeausrüstung werden langfristig die Energiebedarfe und die damit verbundenen CO₂-Emissionen gesenkt. Daher wirkt das Energiemanagement in städtischen Arbeitsgruppen zur Entwicklung künftiger Zielsetzungen mit, wie zum Beispiel in den Akteursforen der Region und in der Klima-Allianz Hannover, in der das Klimaschutzprogramm bis 2020 entwickelt wurde. Außerdem werden konkrete Projekte initiiert. Dazu werden unter anderem für geeignete Liegenschaften Voruntersuchungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt. Den aktuellen Schwerpunkt bilden der Ausbau von Kraft-Wärme-Koppelung und der Einsatz von regenerativen Energieträgern. In acht Liegenschaften wurden moderne, umweltfreundliche und vollautomatische Holzheizungen in Betrieb genommen. Außerdem wurde in einem Schwimmbad eine solarthermische Beckenwasserheizung installiert.

2012 wurden in zwei Feuerwachen und acht Schulen Blockheizkraftwerke (BHKW) als Ergänzung zu den vorhandenen Gasheizkesseln eingebaut. Die Umsetzung erfolgte im Finanzierungs- und Instandhaltung-Contracting durch ortsansässige Unternehmen. Weiterhin wurden im Zuge von Heizungssanierungen in 2013 an zwei Schulen auch eigene BHKW in Betrieb genommen.

Die BHKW erzeugen jährlich ca. 3.640 MWh Wärme und 1.660 MWh Strom, durch den Einbau werden jährlich rund 60.000 Euro und 665 Tonnen CO₂ eingespart. Für 2014 ist der Einbau von weiteren BHKW im Contracting-Verfahren und im Eigenbau geplant.

Der Umgang mit Dachflächen für Photovoltaikanlagen hat sich grundlegend geändert:

Bisher wurden geeignete städtische Dachflächen unterschiedlicher Größen an Investoren verpachtet, die dort Photovoltaikanlagen errichteten und den produzierten Strom in das öffentliche Netz einspeisten. Mit der Änderung der Einspeisevergütung und gleichzeitig steigendem Strompreis ist dieses Modell jedoch wirtschaftlich uninteressant geworden.

Die Stadt Hannover hat deshalb entschieden, zukünftig Photovoltaikanlagen auf Dachflächen städtischer Gebäude für den Eigenbedarf zu errichten. Liegenschaften mit einem hohen Stromverbrauch und möglichst großen Dachflächen sollen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, um überwiegend für den Eigenbedarf zu produzieren und nur kleine Überschüsse in das öffentliche Stromnetz einzuspeisen.

Landeshauptstadt	 Hannover 	<p>Der Oberbürgermeister</p> <p>Fachbereich Gebäudemanagement</p>
<p>Redaktion</p> <p>Texte</p> <p>Fotos</p>		<p>Nicole Klemme, Fachbereich Gebäudemanagement</p> <p>Fachbereich Gebäudemanagement</p> <p>Olaf Baumann (Seite 50, 51) Stephan Eims (Seite 16, 17) Frank Aussieker (Seite 6, 7, 8, 9, 14, 15, 31, 36, 37, 42 o.li., 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 56, 57, 67) Fría Hagen (Seite 12, 13, 35) Martin Henze (Seite 10, 11, 26, 27, 28, 29, 34, 38, 39, 42, 54, 55, 61, 63) Andrea Janssen (Seite 71) Sabine Kennedy (Seite 13, 20 m., 20 u.) LHH (Seite 5, 18 li.u., 19 re.o., 69, 70, 72, 73) Olaf Mahlstedt (Seite 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 32, 33, 40, 41) Monika Schnickmann (Seite 17 u.) Jochen Stüber (Seite 58, 59)</p>
<p>Gestaltung</p> <p>Druck</p> <p>Stand</p> <p>Auflage</p>		<p>CL*GD Corinna Lorenz</p> <p>BenatzkyMünstermann Druck GmbH Hannover</p> <p>Dezember 2013</p> <p>600</p>
<p>Weitere Informationen</p> <p>Telefon</p> <p>Fax</p> <p>E-Mail</p> <p>Internet</p>		<p>Landeshauptstadt Hannover</p> <p>Fachbereich Gebäudemanagement</p> <p>Ihmeplatz 5</p> <p>30449 Hannover</p> <p>0511 168-41920</p> <p>0511 168-40226</p> <p>19@hannover-stadt.de</p> <p>www.hannover.de</p>

Das Urheber- und Verlagsrecht einschließlich der Mikroverfilmung sind vorbehalten. Dieses gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen sowie gegenüber sonstigem gewerblichen Verwerten. Verwertungen jeglicher Art bedürfen der Genehmigung der Landeshauptstadt Hannover.

