

Staatliches Baumanagement
Niedersachsen

Verwaltung des Landesliegenschaftsfonds
Niedersachsen



Jahresbericht 2023



Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Wer wir sind und was wir tun	2
Unsere Standorte	4
Architektenwettbewerb	6
Baumaßnahmen	8
Liegenschaften	16
Leitstellen des Bundes	17
Krankenhausbau	18
Zuwendungsbau	19
Wir als Arbeitgeber	20
Lagebericht	24
Kennzahlen	26

Liebe Leserinnen und Leser,

ein weiteres Jahr ist vergangen, das erneut von multiplen und zum Teil ineinander verschränkten Krisen geprägt war. Doch trotz der weiterhin bestehenden Widrigkeiten bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist es den Beschäftigten im Staatlichen Baumanagement Niedersachsen (SBN) gelungen, das Bauvolumen im vergangenen Jahr insgesamt deutlich zu steigern. Das ist einerseits wichtig, um die Arbeits- und Nutzungsbedingungen in öffentlichen Gebäuden zu verbessern und die klima- und baupolitischen Ziele des Landes zu erreichen. Andererseits ist dies angesichts des konjunkturellen Einbruchs im Wohnungsbau auch ein erheblich stabilisierender Faktor für die Bauwirtschaft.

Die Rahmenbedingungen sind weiterhin herausfordernd, wenn es um die Auswirkungen des Fachkräftemangels im Bausektor geht. Umso mehr freue ich mich, dass mit vereinten Kräften eine Steigerung des Outputs gelungen ist. Allein die Bauausgaben für Vorhaben des Bundes wurden im vergangenen Jahr um 87 Millionen Euro auf 440 Millionen gesteigert. Hinzukommen die sich ebenfalls erhöhten Bauausgaben für Maßnahmen des Landes in Höhe von 231 Millionen Euro. Dafür gebührt den Beschäftigten des SBN Dank und Anerkennung.

Daneben ist es sehr wichtig, viel Arbeit und Energie in die Optimierung von Geschäftsprozessen zu investieren. Wir müssen darauf in Zeiten des demografischen Wandels ein besonderes Augenmerk legen, um weiterhin so erfolgreich sein zu können.

Auch mit Blick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit konnten im zurückliegenden Jahr für die Landesbauten wieder zahlreiche Projekte auf den Weg gebracht werden. Neben dem vorrangigen Einsatz von erneuerbaren Energien bei Neubauten betrifft dies vor allem die Bereitstellung zusätzlicher Mittel im Sondervermögen zur energetischen Ertüchtigung der Bestandsgebäude. Ich freue mich, dass es sehr schnell gelungen ist, hierfür einen belastbaren Sanierungsfahrplan zu entwickeln. Das ist die Voraussetzung für eine effiziente und zielgerichtete Verausgabung der Mittel und versetzt das SBN in die Lage, zügig in die Umsetzung zu kommen.

Ziel ist es, auf dem Weg zur klimaneutralen Landesverwaltung schnellstmöglich messbare Effekte bei der Reduzierung von Treibhausgasen und Energieverbrauch zu erreichen und diesen Weg langfristig zu verstetigen. Dafür setze ich mich weiter ein.



Um erfolgreich zu sein, bedarf es jedoch weiterer Maßnahmen: Vor dem Hintergrund neuer Arbeitsmodelle haben wir im Kabinett daher den Willen zur signifikanten Reduzierung der von der Verwaltung genutzten Flächen nochmals bekräftigt. Zudem wollen wir alle Nutzenden verpflichten, zukünftige Bauprogramme zu komprimieren. Umbauten sollen weiterhin Vorrang vor Neubauten haben.

Für all das braucht es eine schlagkräftige Bauverwaltung mit motivierten Mitarbeitenden und adäquaten Instrumenten. Deshalb unterstütze ich auch die vom Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften eingeleitete Entwicklung eines auf den Klimaschutz fokussierten Beurteilungssystems für den Landesbau. Damit wird es möglich sein, die Nachhaltigkeitsanforderungen deutlich effektiver umzusetzen und die Planungen nach transparenten Kriterien zu beurteilen. Dies wird nicht nur dem nachhaltigen Bauen mehr Relevanz verschaffen, sondern auch den begrenzten Ressourcen im Landesbau gerecht.

Das breite Spektrum einer interdisziplinär aufgestellten staatlichen Bau- und Liegenschaftsverwaltung wird auf den nachfolgenden Seiten überzeugend dargestellt. Bei der Lektüre wünsche ich viel Freude.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gerald Heere', with a stylized flourish at the end.

Gerald Heere
Niedersächsischer Finanzminister



Wer wir sind und was wir tun

Das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN) plant und realisiert die Baumaßnahmen des Landes und des Bundes in Niedersachsen. Zusammen mit der Verwaltung des Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (LFN) bieten wir ein Leistungsspektrum, das den kompletten Lebenszyklus eines Bauwerks bzw. ganzer Liegenschaften umfasst: von der Standortsuche und der Projektentwicklung für neue Gebäude über die Planung, Realisierung und Instandhaltung bis hin zum An- und Verkauf von Immobilien.



Wir überwachen den Betrieb technischer Anlagen und helfen dem jeweiligen Nutzer somit, seine technischen Anlagen wirtschaftlich zu betreiben. Zudem schreiben wir Dienstleistungen – zum Beispiel Winterdienst und Reinigung in öffentlichen Gebäuden – sowie die Beschaffung von Strom, Gas und Heizöl aus. Und wir kümmern uns um das Unterbringungsmanagement für sämtliche Landesbehörden.

Zudem prüfen wir Anträge auf finanzielle Zuwendungen des Landes und Bundes zu Bauvorhaben von Dritten. Im Bereich Krankenhausbau beraten wir die Antragsteller fachlich bei der Planung und prüfen die Bauunterlagen.

Vielseitige Bauprojekte mit Qualität

Die Bauprojekte des SBN sind vielseitig. Sie umfassen zum Beispiel Labor- und Justizgebäude sowie Gebäude der Bundeswehr. Auch anspruchsvolle Ingenieurbauten gehören dazu – beispielsweise Start- und Landebahnen auf militärischen Flugplätzen. Dabei bieten wir zuverlässige und hochwertige Dienstleistungen.

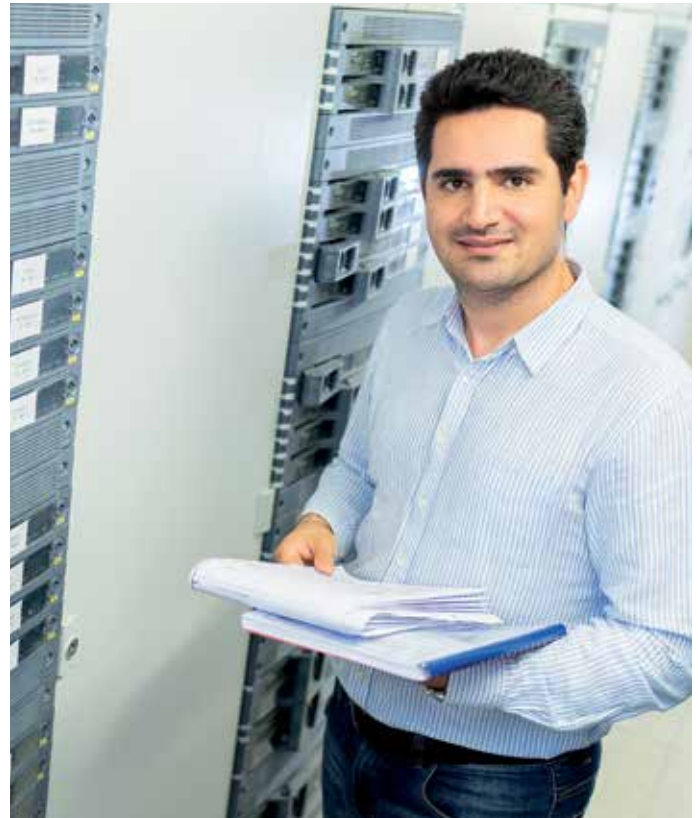
Als öffentlicher Bauherr nehmen wir eine Vorbildfunktion etwa für die Belebung der Baukultur ein. Deshalb ist es uns wichtig, unsere Projekte wirtschaftlich, nachhaltig sowie

technisch und gestalterisch anspruchsvoll umzusetzen. Dabei berücksichtigen wir unter anderem die Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes, der Barrierefreiheit, des Denkmalschutzes und der Sicherheitstechnik.

Mit mehr als 1.500 Beschäftigten und einem jährlichen Bauvolumen von rund 670 Millionen Euro betreuen wir mehr als 20.000 Bauwerke in Niedersachsen. Bei der Projekt- abwicklung binden wir freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure aller Fachrichtungen zur Unterstützung ein.

Know-how auch für andere Länder

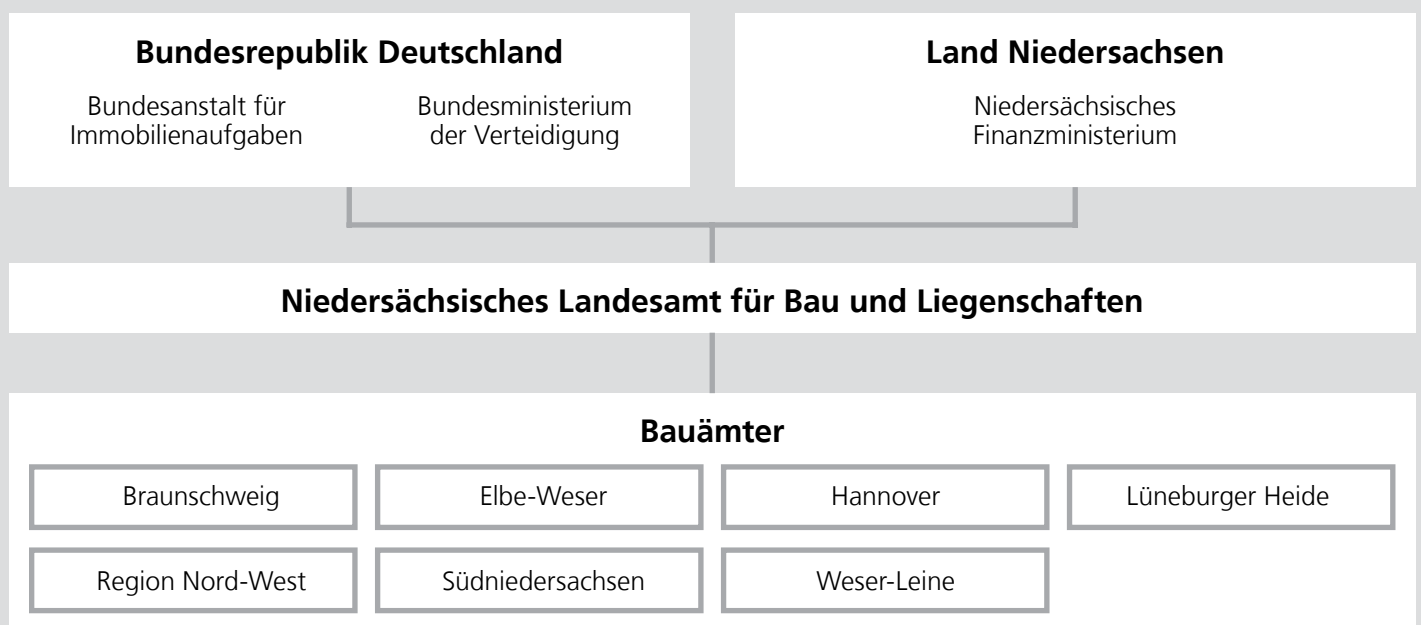
Im Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegen- schaften (NLBL) sind sogenannte Leitstellen des Bundes eingerichtet. Die Leitstellen sind zuständig für Abwasser- technik, für Boden- und Grundwasserschutz, für die Liegenschaftsbestandsdokumentation sowie für Kampf- mittelräumung. Die Bauverwaltungen aller anderen Länder können auf das Know-how in Niedersachsen zurückgreifen.



Wie wir aufgestellt sind

Das zuständige Ministerium ist das Niedersächsische Finanzministerium. Für den Bundesbau sind die

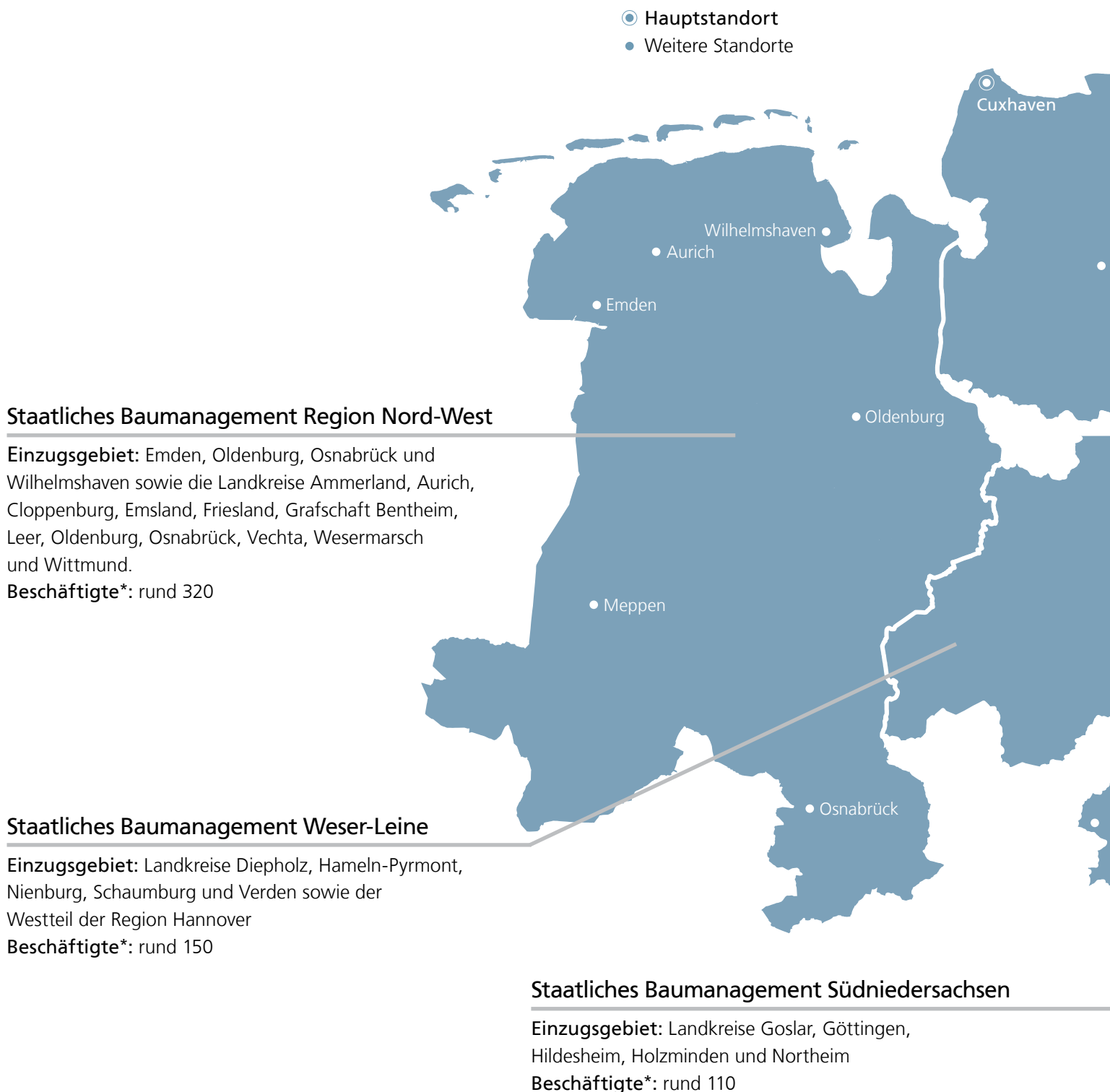
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie das Bundesministerium der Verteidigung verantwortlich. Das SBN umfasst das NLBL und sieben Bauämter vor Ort. Im NLBL ist zudem die Verwaltung des LFN angesiedelt.



Unsere Standorte

Unser Anspruch: Präsenz vor Ort.

Deshalb haben wir neben dem NLBL in Hannover sieben Bauämter in ganz Niedersachsen.



* Alle Beschäftigtenzahlen beziehen sich auf Vollzeitstellen.

Staatliches Baumanagement Elbe-Weser

Einzugsgebiet: Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade sowie Landkreis Friesland (nur Bauaufgaben in militärischen Liegenschaften)

Beschäftigte*: rund 100

Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide

Einzugsgebiet: Landkreise Celle, Harburg, Heidekreis, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen

Beschäftigte*: rund 200

Staatliches Baumanagement Hannover

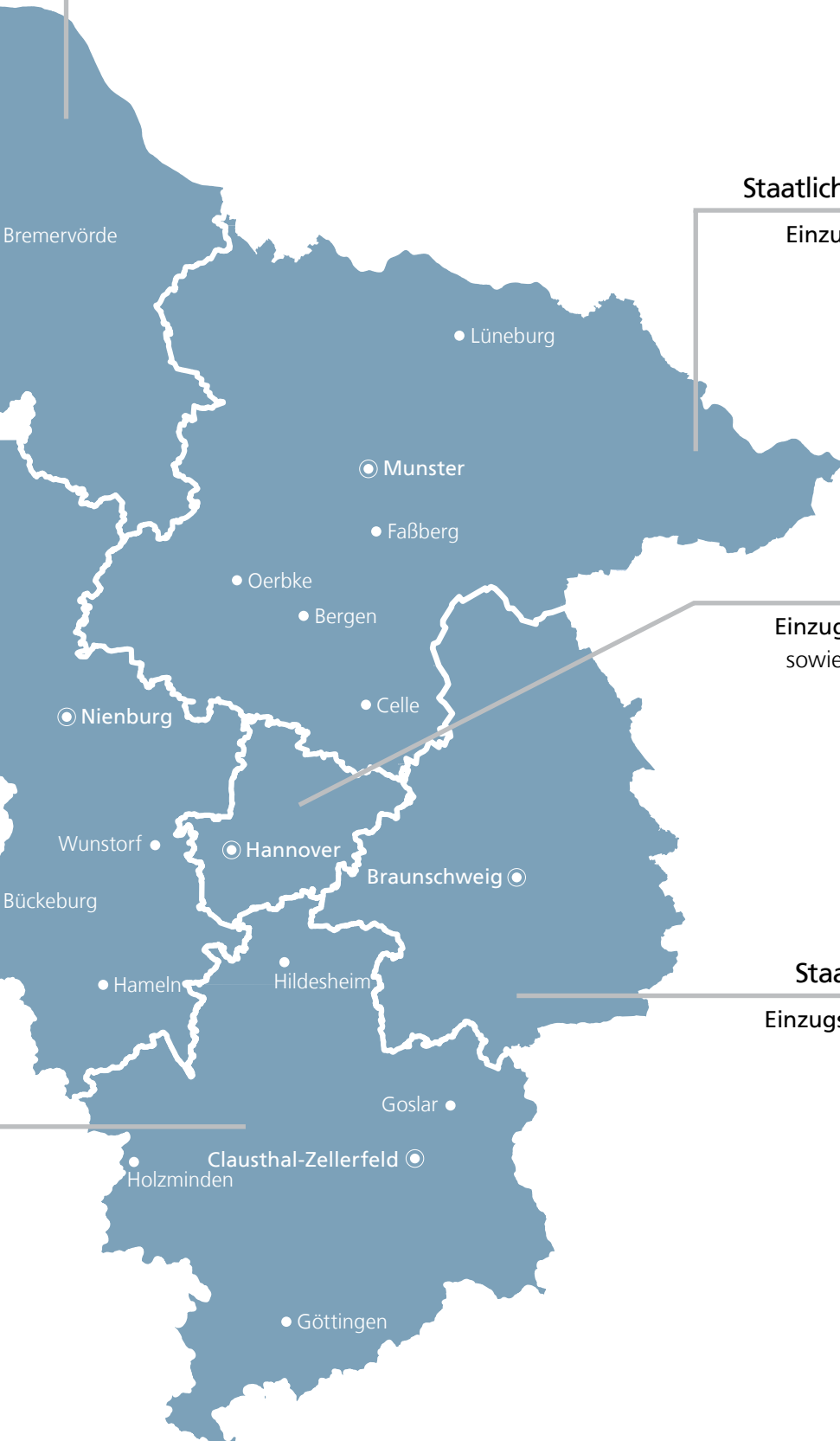
Einzugsgebiet: Hannover, Ostteil der Region Hannover sowie die Städte Burgdorf, Burgwedel, Laatzen, Lehrte und Sehnde

Beschäftigte*: rund 180

Staatliches Baumanagement Braunschweig

Einzugsgebiet: Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel

Beschäftigte*: rund 150



Architektenwettbewerb: Museumserweiterung in Wilhelmshaven

Geplanter Baubeginn: 2026
Geplante Fertigstellung: 2027
Bruttogrundfläche: ca. 850 m²



Die Bundesrepublik Deutschland stellt – ebenso wie das Land Niedersachsen – Fördermittel für Bauprojekte privater und öffentlicher Zuwendungsempfänger bereit. Das ist zum Beispiel beim Erweiterungsbau für das Deutsche Marinemuseum in Wilhelmshaven der Fall. Das neue Gebäude soll nicht nur wirtschaftlich, nachhaltig und technisch anspruchsvoll sein. Auch gestalterisch soll es eine Vorbildfunktion im öffentlichen Bauen einnehmen. Daher hat das Marinemuseum für den Neubau einen Planungswettbewerb durchgeführt. Das SBN begleitet das Bauprojekt im Rahmen des Zuwendungsbaus Bund.

Erweiterung und Neuausrichtung

Das Deutsche Marinemuseum wurde 1998 am Verbindungshafen Wilhelmshaven in einem denkmalgeschützten Werftgebäude eröffnet. Da die Besucherführung nicht optimal ist und die Fläche für das Museumsangebot nicht ausreicht, plant das Museum eine Erweiterung und Neuausrichtung. Diese ist in mehrere Teilprojekte aufgeteilt. Das Teilprojekt 2, in dem es in diesem Wettbewerb ging, umfasst die Errichtung eines Erweiterungsbaus für

Sonderausstellungen und Veranstaltungen sowie die bauliche Umstrukturierung und Erweiterung der Flächen für die Dauerausstellung im Bestandsgebäude. Dadurch sollen sich auch die Abläufe innerhalb des Gebäudes verbessern, das von bis zu 1.500 Personen täglich besucht wird.

Für das Projekt, das 2027 umgesetzt sein soll, ist ein Budget in Höhe von drei Millionen Euro (netto) vorgesehen.

Überzeugender Entwurf

Für den nichtoffenen Wettbewerb reichten 14 Büros ihre Arbeiten ein. Den ersten Preis gewann der Entwurf der beiden Kölner Büros New Architekten GbR und Grow Landschaftsarchitektur mbB. Der Jurybegründung zufolge respektiert der Entwurf „in seiner Gesamtheit den Ort, die Großexponate im Außenraum sowie das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude und wirkt durch seine Einfachheit der Mittel im besonderen Sinne angemessen.“

Das Gebäudeensemble greife das Motiv einer historischen Werftanlage auf, das Hinwirken auf eine ortsspezifische Ensemblewirkung sei somit nachvollziehbar dargestellt. Der Siegerentwurf überzeugte auch durch die Wahl des Materials: „Die geschlossene Fassade aus einer leichten Holzrahmenkonstruktion mit vorgehängten hinterlüfteten Ziegelementen bietet durch sparsam gesetzte Fenster eine klimatisch gut funktionierende Hülle“, so die Jury.



Visualisierung: New Architekten (1. Preis, zusammen mit Grow Landschaftsarchitektur)



Visualisierung: Ackermann + Renner (2. Preis, zusammen mit Birke Zimmermann Landschaftsarchitekten)



Visualisierung: Pool Leber Architekten (3. Preis, zusammen mit Zaharias Landschaftsarchitekten)



Visualisierung: Scheidt Kasprusch Architekten (4. Preis, zusammen mit KuBuS Freiraumplanung)

Sanierung historischer Dächer im Landesmuseum Hannover



Das Landesmuseum in Hannover ist das größte staatliche Museum Niedersachsens. In dem 1902 fertiggestellten Gebäude werden unter anderem die sogenannten Kunstwelten in Oberlichtsälen präsentiert. Um die wertvollen Exponate vor direktem Sonnenlicht zu schützen, musste das Museum die Glasdächer jedes Jahr mit hohem Aufwand kalkan lassen. Trotz dieser Maßnahme führten die einfachen Glasdächer in den Sommermonaten zu hohen Temperaturen in den Ausstellungsräumen.

In den letzten Jahren wiesen die Glasdächer erhebliche Undichtigkeiten auf. Zum einen war Wasser in den Ausstellungsraum eingedrungen, zum anderen war durch ein zu großes Temperaturgefälle Kondensationsfeuchte entstanden.

Es bestand dringender Handlungsbedarf, sodass das Staatliche Baumanagement Hannover eine Machbarkeitsstudie erarbeitete. Diese ergab, dass der Ersatz der Glasdächer durch eine wärmegeämmte, lichtundurchlässige Konstruktion die beste Option war. Wesentliche Vorteile: Die Kunstwerke sind vor direkter Sonneneinstrahlung und starken Temperaturschwankungen geschützt. Der Aufwand für das jährliche Kalkan entfällt, und die Klimatisierung ist leichter möglich.



Baukosten: 7,6 Millionen Euro
Architekt: PK+ Architekten
Lichtplanung: Studio DL

Gefühl von Tageslicht erhalten

Kernpunkt des Deckendesigns war es, die ursprüngliche Charakteristik eines durch Tageslicht erfüllten Raumes beizubehalten. Die Museumsgäste sollten das Gefühl haben, Kunst unter freiem Himmel zu betrachten. So setzte das Staatliche Baumanagement ein neues Lichtkonzept um. Für die neuen LED-Lichtdecken ließ es verschiedene Varianten im Lichtlabor der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst in Hildesheim entwickeln.

Als Ergebnis wurde eine mehrschichtige „Tageslichteffektdecke“ speziell für das Landesmuseum erstellt, die selbst im gedimmten Zustand eine hohe visuelle Qualität hat, ohne die Kunst bei maximaler Helligkeit zu schädigen. Ein eingebautes farbiges Gitter, das sogenannte Grid, sorgt für eine betrachtungsabhängige Dynamik – den „Tageslichteffekt“.

Eine besondere Herausforderung bei dieser Baumaßnahme war die Integration der Klima- und Lüftungstechnik sowie der Einbau der mehrschichtigen Lichtdecken in ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der Dachraum ist klein und beengt, sodass die Anlagentechnik teilweise auf den Dächern verbaut werden musste. Da der Dachboden nicht tragfähig ist, musste zudem das Gewicht sämtlicher Geräte und Einbauten über neue Stahlträger auf die Außenwände abgeleitet werden.

Sanierung des Justizzentrums Braunschweig



Baukosten: 15,4 Millionen Euro
Architekt: Krekeler Architekten
Generalplaner GmbH
Bruttogrundfläche: 4.600 m²

Die Odyssee des Oberlandesgerichts Braunschweig, das in der Vergangenheit an unterschiedlichen Standorten untergebracht war, hat nun ein Ende. Gemeinsam mit der Generalstaatsanwaltschaft hat es nun seinen Sitz in einem geschichtsträchtigen, Anfang des 19. Jahrhunderts erbauten Gebäude inmitten der Löwenstadt.

Um den Beschäftigten ein zeitgemäßes Arbeiten zu ermöglichen, hat das Staatliche Baumanagement Braunschweig das denkmalgeschützte Gebäude zu einem modernen Justizzentrum umgebaut. Im Zusammenspiel von rund 45 Gewerken galt es, 140 Räume auf rund 4.600 m² Nutzfläche umfangreich zu sanieren, neue Sitzungssäle zu schaffen und einen Erweiterungsbau zu errichten.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Oberflächen im Inneren des Gebäudes sowie die Fassade des Innenhofs aufgearbeitet. Hier war anspruchsvolle Detailarbeit gefragt, etwa bei den Natursteinbelägen und handwerklich gefertigten Keramikfliesen in den repräsentativen Treppenhäusern. Aufgrund von Asbestbelastung mussten 900 m² Estrich vollständig zurückgebaut und ersetzt werden.

Schaffung neuer Räume

Die historischen Gebäudestrukturen berücksichtigend, wurden vier neue Sitzungssäle errichtet. Dabei wurde ein stark verbauter, historischer Saal wiederentdeckt und auf Basis restauratorischer Untersuchungen als Besprechungsraum neu in Szene gesetzt. Um die Sicherheit der Beschäftigten sowie der Besucherinnen und Besucher zu gewährleisten, hat das Staatliche Baumanagement Braunschweig im repräsentativen Eingangsbereich eine neue, auf die bauliche Gestaltung abgestimmte Sicherheitsschleuse eingebaut.

Zum Innenhof hin ermöglicht ein Erweiterungsanbau die Unterbringung eines barrierefreien Aufzugs sowie öffentlicher Sanitäranlagen, Teeküchen und einer Vorführzelle. Gestalterisch fügt sich der Erweiterungsbau in den Bestand ein. So finden sich die prägnanten Gestaltungsmerkmale der historischen Fassade als moderner Baustoff mit Sichtbetonelementen innerhalb einer instandgesetzten glatten Putzfassade wieder.

Eine besondere Herausforderung bei der Baumaßnahme war es, die Anforderungen an den Denkmalschutz und die hohen Sicherheitsstandards eines Justizgebäudes in Einklang zu bringen. Das galt auch für den Brand- und Schallschutz sowie die Erneuerung der Technik – inklusive Erneuerung und Erweiterung der Heizungs- und Lüftungsanlagen sowie der Elektro- und Dateninstallation.

Neubauten im Grenzdurchgangslager Friedland

Baukosten:	10 Millionen Euro (3 Unterkunftsgebäude) 3,4 Millionen Euro (Multifunktionsgebäude)
Architekt:	Göttinger Architektenwerkstatt
Bruttogrundfläche:	4.000 m ² (3 Unterkunftsgebäude) 720 m ² (Multifunktionsgebäude)



Das Grenzdurchgangslager (GDL) Friedland ist für viele Menschen als erste Station in Deutschland ein Symbol der Hoffnung. Nicht nur ist es die bundesweit einzige Aufnahme-einrichtung für Spätaussiedler und ihre Familienangehörigen. Als einer von drei Hauptstandorten dient das GDL der Landesaufnahmebehörde Niedersachsen (LAB NI) außerdem der Erstaufnahme von Asylsuchenden und anderen Geflüchteten. Hier bekommen sie eine angemessene Unterkunft und Verpflegung und werden zugleich auf das Leben in Deutschland vorbereitet.

Als im Jahr 2015 die Zahl der Geflüchteten stark anstieg, beschloss das Land Niedersachsen, die Unterbringungs-kapazitäten in Friedland, aber auch anderen Standorten deutlich auszubauen. Da es bis zu diesem Zeitpunkt keine landesweit einheitlichen Standards zur Unterbringung von Geflüchteten gab, hat das NLBL in Abstimmung mit der LAB NI eine Musterplanung sowie ein Gesamtkonzept zur Sanierung der Erstaufnahmeeinrichtungen erstellt. Als dringend erforderliche Baumaßnahmen wurden unter anderem neue Unterkunftsgebäude im Bereich des Ost-lagers im GDL Friedland ermittelt.

Innerhalb von nur rund zwei Jahren Bauzeit hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen Unterbringungs-kapazitäten für insgesamt 250 Geflüchtete geschaffen: ein Gebäude für 100 Personen und zwei Gebäude für jeweils 75 Personen. Direkt angrenzend hat es ein Multifunktions-gebäude mit der Standortfeuerwehr und der zentralen Wäscherei errichtet.

Der Musterplanung entsprechend umfassen die Unter-kunftsgebäude auf zwei Etagen 24 m²-Räume für vier Personen und 15 m² große Räume für zwei Personen. Der Hauptanteil entfällt auf Vierbettzimmer, da in Friedland vor allem Familien ankommen. Jedes der drei Gebäude verfügt darüber hinaus über einen Gemeinschaftsraum pro Etage, einen Raum für den Hauswart sowie WC-, Abstell- und Technikflächen. Da die Hauptmahlzeiten im zentralen Speisesaal eingenommen werden, ist in den Unterkunfts-gebäuden jeweils nur eine Teeküche vorhanden.

Auch gestalterisch orientieren sich die Neubauten an der Musterplanung. In Abgrenzung dazu hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen bei allen neuen Gebäuden im GDL allerdings Klinker als Fassadenmaterial verwendet. Hierzu wurde ein Fassadengestaltungskonzept entwickelt.



Unterbringung von Geflüchteten

Die Bau- und Liegenschaftsverwaltung kümmert sich nicht nur um die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften des LAB NI. Da deren Kapazitäten angesichts gestiegener Flüchtlingszahlen nicht ausreichen, beraten wir das LAB NI bei der Suche nach neuen Unterbringungsmöglichkeiten. So haben unsere Bauämter im vergangenen Jahr zahlreiche gewerbliche und private Objekte geprüft, ob diese für eine Notunterkunft für Geflüchtete geeignet sind und welche Umbauten für eine angemessene Unterbringung ggf. erforderlich wären.

Ein neuer Magnetresonanztomograf für die MHH

Baukosten: 1,8 Millionen Euro

Architekt: SWP Architekten

Bessere Aufnahmen, einfachere Bedienung und kürzere Untersuchungszeiten – das bietet der neue Magnetresonanztomograf der Medizinischen Hochschule Hannover (MHH). Die baulichen Voraussetzungen dafür hat das Staatliche Baumanagement Hannover geschaffen. Herzstück der Baumaßnahme war der Umbau des MRT-Untersuchungsraums. Darüber hinaus waren Räume für Aufklärungsgespräche, eine Umkleide, ein Schalt- und Steuerungsraum, ein Befundraum, Lager- und Technikräume sowie ein WC erforderlich.

Besonderer Wert wurde auf eine kindgerechte Untersuchungsumgebung gelegt. Denn das MRT-Gerät ist Teil der Kinderkardiologie. So bietet der MRT-Raum ein Unterhaltungsprogramm (zum Beispiel Animationsfilme) und eine farbliche Lichtsteuerung an den Wänden. Das trägt dazu bei, dass die jungen Patientinnen und Patienten während der Untersuchung abgelenkt und dadurch ruhiger sind.



Bei diesem Projekt war ein enges Zusammenspiel von Hochbau und Betriebstechnik gefragt. Denn das Staatliche Baumanagement hat nicht nur ein spezielles Raumprogramm umgesetzt, sondern auch umfassende technische Voraussetzungen für den Einbau des MRT-Geräts geschaffen. Dazu zählten etwa die Lüftung, Kühlung, Gebäudeleittechnik und medizinische Gase.

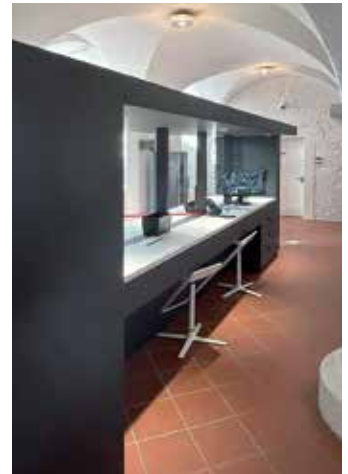
Neue Sicherheitsschleuse im Amtsgericht Bad Iburg

Baukosten: 190.000 Euro

Planung: Staatliches Baumanagement
Region Nord-West

Um mögliche Übergriffe auf das Justizpersonal bzw. Prozessteilnehmende auszuschließen, werden in Niedersachsen die Eingangsbereiche von Amts- und Landgerichten sukzessive modernisiert. Im Amtsgericht Bad Iburg hat das Staatliche Baumanagement Region Nord-West in diesem Rahmen eine hochmoderne Sicherheitsschleuse eingebaut. Dazu gehören eine klare Trennung von Ein- und Ausgang einschließlich Zugangskontrolle sowie ein Wachbereich mit durchschusshemmender Verglasung. So kann das Wachpersonal deutlich einfacher als bisher sicherstellen, dass keine Waffen oder andere illegale Gegenstände in das Gericht gebracht werden.

Das Amtsgericht Bad Iburg ist Teil der denkmalgeschützten Schlossanlage Iburg. Der Umgang mit der historischen Bausubstanz stellte das Staatliche Baumanagement Region Nord-West bei dieser Baumaßnahme vor besondere



Herausforderungen. Um die räumliche Kontinuität des Eingangsgewölbes nicht zu stören, wurden die einzelnen Komponenten der Sicherheitsschleuse als Einzelelemente ohne feste Verbindungen zu den angrenzenden Wänden in den Raum gestellt. Zudem sind die Elemente in Höhe und Abmessungen auf die Raumproportionen bezogen. Die bisherige direkte Beleuchtung wurde durch Beleuchtungskörper ersetzt, die mit einem indirekten Lichtanteil das Gewölbe ausleuchten und in Szene setzen.

Dacherneuerung im Landesmuseum Braunschweig

Baukosten: 3,7 Millionen Euro
Entwurf: Patrick Dierks Architekten BDA
Ausführung: PK+ Pape Kost Arndt Architektur GbR

Das war eine echte Herausforderung für die Statiker: Jeweils rund acht Tonnen schwere Elemente des Dachrandes tragen die flach gewölbte Glaskuppel des denkmalgeschützten, vom Landesmuseum Braunschweig genutzten Vieweghauses. Mit der Erneuerung des Daches ist der erste Bauabschnitt zur Sanierung des Gebäudes abgeschlossen. Dazu zählte auch die Ertüchtigung des Blitzschutzes.

Das Staatliche Baumanagement Braunschweig war mit der umfassenden Sanierung des Gebäudes beauftragt worden, da die alte Überdachung des Innenhofes aus den 80er-Jahren abgängig war und den aktuellen Brandschutzanforderungen nicht mehr genügte.

Die neue Glaskuppel mit einem Durchmesser von 19 Metern stellt einen Bezug zur klassizistischen Architektur



des Museums her und lässt nun deutlich mehr Tageslicht ins Innere als vorher. Das darunter liegende Forum, das von der Kuppel stützenfrei überspannt wird, soll als zentraler Knotenpunkt des Hauses dienen und auch unabhängig vom Museumsbesuch als Anlaufpunkt in der Stadt dienen.

In einem zweiten Bauabschnitt wird das Staatliche Baumanagement Braunschweig das Gebäude bis voraussichtlich Ende 2027 von Grund auf sanieren.

Sanierung des Innenhofs im Amtsgericht Hannover



Baukosten: 410.000 Euro
Planung: lad + landschaftsarchitektur gmbh
Ausführung: Frank Gödeke, Landschaftsarchitekt
Bruttogrundfläche: 750 m²

Ein stark beschädigter Klinkerbelag, eine mit Asphalt und Beton geflickte Fahrbahn, abgestorbene Grünflächen sowie abgängige historische Rabattengeländer – all das machte den zentralen Innenhof des Amtsgerichts Hannover nicht nur unansehnlich, sondern auch kaum noch nutzbar. Daher wurde das Staatliche Baumanagement Hannover mit einer umfassenden Sanierung beauftragt.

Als größter von insgesamt sechs Innenhöfen liegt der Innenhof zentral im historischen Gebäudekomplex. Er dient dem Amtsgericht für Anlieferungen und Gefangenentransporte

sowie als Stellfläche für Abfallcontainer und als Verweilmöglichkeit für die Bediensteten. Aufgabe der Planung war es daher, neben der denkmalgerechten Sanierung auch die unterschiedlichen Nutzungen aufeinander abzustimmen.

Als Bodenbelag wurde ein Klinker mit gelblichen Farbtönen verlegt und mit einem Passepartout aus Basaltkleinpflaster eingefasst. Neu angelegte Grünflächen mit Gleditschien, Zwiebelblumen und Bodendeckern gliedern den Innenhof in Aufenthaltsflächen und Verkehrsraum. Auch das historische Rabattengeländer erstrahlt nach einer Überarbeitung in neuem Glanz. Das Staatliche Baumanagement hatte das Sanierungskonzept mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Dank sorgfältiger Planung und enger Abstimmung mit allen Beteiligten war die Zufahrt für Justizfahrzeuge während der Bauzeit fast ununterbrochen gewährleistet.

Neues Seminargebäude in Schneverdingen

Baukosten: 1,5 Millionen Euro, davon
60 Prozent aus EU-Mitteln
Architekt: Krampitz Architekten GbR
Bruttogrundfläche: 310 m²

Die Alfred Toepfer Akademie für Naturschutz leistet wichtige Bildungs-, Forschungs- und Öffentlichkeitsarbeit in Sachen Naturschutz. Zudem kümmert sie sich um die Organisation des Freiwilligen Ökologischen Jahres in Niedersachsen. Um dem Bedarf an einen modernen Seminarbetrieb gerecht zu werden, hat das Staatliche Baumanagement Lüneburger Heide am Hauptsitz der Akademie, dem Hof Möhr bei Schneverdingen, ein neues Seminargebäude errichtet.

Der Neubau fügt sich landschaftlich und architektonisch in das unter Denkmalschutz stehende Hofensemble ein. Bei der Bauweise hat das Baumanagement einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit gelegt, unter anderem indem es zum großen Teil mit regionalen Materialien gearbeitet hat. Beispielsweise ist das Innere des Seminarraums zur Verbesserung der Akustik mit Heidschnuckenwollfilz

ausgekleidet. Über eine Geothermie-Wärmepumpe ist das Gebäude energieautark.

Gestalterisch ist das mit Eiche-Lamellenfassade bekleidete Gebäude in zwei Baukörper gegliedert: einen Baukörper mit Foyer und Nebenräumen sowie einen höheren Seminartrakt. Der Seminarraum ist zur angrenzenden Streuobstwiese ausgerichtet und umfasst ein vorgelagertes überdachtes „grünes Klassenzimmer“.



Sanierung der Sporthalle in der Jugendanstalt in Göttingen



Die Sportanlagen der Jugendanstalt Hameln, Abteilung Göttingen, bilden einen wichtigen Baustein in der pädagogischen Arbeit mit den Jugendlichen im offenen Vollzug. Denn Sport bietet ihnen eine Alternative zum passiven „Abhängen“ und zur Straffälligkeit. Die Ende der 1960er-Jahre erbaute Sporthalle entsprach jedoch den heutigen Anforderungen der Jugendanstalt nicht mehr und war dringend sanierungsbedürftig.

Baukosten: 2,2 Millionen Euro
Architektin: Manuela Meyer, Bovenden
Bruttogrundfläche: 660 m²

Daher hat das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen in nur eineinhalb Jahren Bauzeit die Halle kernsaniert und sie energetisch auf den neuesten Stand gebracht. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, das Dach neu eingedeckt und die Fassade gedämmt. Auch die komplette technische Infrastruktur (Elektro, Wasser, Abwasser, Heizung) und das Kanalsystem im Außenbereich sind nun saniert.

Zugleich hat das Baumanagement den Grundriss des 660 m² großen Gebäudes an die Bedürfnisse der Jugendanstalt angepasst. So hat es die Umkleiden, Duschen und WCs neu geordnet – anstelle von klassischen Damen- und Herrenumkleiden gibt es nun eine Unisex-Version – und einen Büroraum für die Aufsicht eingerichtet.

Neues Sanitätsversorgungszentrum in Schortens

Baukosten: 4,6 Millionen Euro
Architekt: 3ing Architektur- und Ingenieurbüro GmbH
Bruttogrundfläche: 2.000 m²

Mit fast 130 Sanitätsversorgungszentren in ganz Deutschland stellt die Bundeswehr die ambulante ärztliche und zahnärztliche Versorgung der Soldatinnen und Soldaten sicher. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Einsatzbereitschaft der Bundeswehr. Da eines der Gebäude, angesiedelt auf dem Fliegerhorst Upjever, erhebliche Mängel aufwies, hat das Staatliche Baumanagement Elbe-Weser in Schortens ein neues Sanitätsversorgungszentrum errichtet.

Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Gebäudes sind Behandlungs- und Diensträume für drei Truppenärzte untergebracht – darunter ein klinisch-chemisches Labor sowie Untersuchungsräume für Sonographie und Audiometrie mit schallentkoppelter Hörkabine. Im Obergeschoss befinden sich die Dienst- und Behandlungsräume (einschließlich



Röntgenraum) für zwei Zahnärzte sowie Büros für den Leitungsbereich. Hinzu kommen Lager-, Technik-, Umkleide- und WC-Räume auf beiden Ebenen.

Ausgeführt ist das Gebäude als klassische Zweibundanlage in Massivbauweise mit zwei Treppenhäusern und ortsüblichem Walmdach. Zur Gliederung des Gebäudes sind der Eingang und der Kopfbau teilweise mit einer Bekleidung aus Metallkassetten versehen. Mit einer Fassade aus zweischaligem Mauerwerk mit Verblender und Hohlschichtdämmung fügt sich der Neubau in die umgebenden Gebäude sehr gut ein.

Umbau der JVA Achim zu einem Bürogebäude

Baukosten: 2 Millionen Euro
Architekt: SEP | Architekten Bockelmann
Klaus PartG mbB
Bruttogrundfläche: 1.150 m²



Wo einst 35 Inhaftierte in Gefängniszellen untergebracht waren, haben die Beschäftigten des Amtsgerichts Achim nun neue, modern gestaltete Arbeitsplätze. Denn das Staatliche Baumanagement Weser-Leine hat die ehemalige Justizvollzugsanstalt Achim komplett saniert, energetisch aufgewertet, räumlich neu angeordnet und einen barrierefreien Zugang geschaffen. Zugleich hat es dem Gebäude nach außen einen neuen Akzent versetzt – durch ein weiteres Geschoss über dem Zwischengang.

Da das Gebäudeensemble aus den 1860er-Jahren unter Denkmalschutz steht, hat das Baumanagement die Arbeiten eng mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Der historischen Bedeutung des Bauwerks hat es Rechnung getragen, indem es einige bauzeitliche Elemente erhalten hat. So erinnert eine Museumszelle daran, wie die Inhaftierten früher in den Zellen gelebt haben.

Nicht nur die Berücksichtigung des Denkmalschutzes stellte die Projektbeteiligten vor eine besondere Herausforderung. Darüber hinaus erfolgten die Bauarbeiten bei laufendem Betrieb des unmittelbar angrenzenden Bürogebäudes, und es war eine unvorhergesehene Schadstoffsanierung vorzunehmen.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz



Der Bausektor ist für einen erheblichen Anteil des Energieverbrauchs und der damit verbundenen CO₂-Emissionen verantwortlich. Unser Ziel ist es, die Auswirkungen unserer Bauaktivitäten auf das Klima zu minimieren und nachhaltige, umweltfreundliche Gebäude zu schaffen. Daher setzen wir bereits zahlreiche Maßnahmen eines klimafreundlichen Bauens um. Das betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch die Sanierung und Modernisierung der bestehenden rund 5.500 landeseigenen Bauwerke.

Einem Beschluss des Landes Niedersachsen zufolge sollen bis 2035 alle Landesgebäude klimaneutral sein. Um das zu erreichen, achten wir unter anderem auf eine Verringerung des Energiebedarfs bei der Nutzung von Gebäuden. Hierbei spielt die Heizwärme eine besondere Rolle. Das heißt, dass wir bei Sanierungsmaßnahmen immer auch die energetische Optimierung etwa von Fassaden, Fenstern und Dächern im Blick haben.

Auch die Energieträger – und damit die Art der Energieerzeugung – spielen bei unseren Maßnahmen eine wichtige Rolle. So ersetzen wir bei den landeseigenen Gebäuden nach und nach die fossilen Energieträger Gas, Öl und Kohle zugunsten von regenerativen Energien. Zur Wärmeerzeugung nutzen wir daher Fernwärme, Nahwärme oder

Wärmepumpen. Holz bzw. Holzpellets setzen wir nur dann ein, wenn sie aus Holzresten oder Abfallholz erzeugt wurden.

Ein weiteres Ziel ist die Verringerung des Energiebedarfes bei der Errichtung von Gebäuden. Dabei kommt vor allem der sogenannten grauen Energie eine große Bedeutung zu. In der Folge überprüfen wir alle Bestandteile eines Gebäudes auf ihre weitere Verwendbarkeit und räumen dem Erhalt des Bestandes gegenüber der Errichtung eines Neubaus Vorrang ein.

Mithilfe eines Sondervermögens des Landes Niedersachsen sanieren wir nach dem Prinzip „worst first“. Das heißt: Liegenschaften mit dem größten Sanierungsbedarf und höchsten Energieverbräuchen sanieren wir prioritär. Hierfür haben wir sämtliche Landesgebäude erfasst und in Bezug auf ihren energetischen und baulichen Zustand bewertet.

Für die zukünftige Planung und Umsetzung unserer Baumaßnahmen wollen wir den Klimaschutz noch verbindlicher für alle Projektbeteiligten machen. Daher erarbeiten wir derzeit Kriterien für ein klimafreundliches Bauen. So soll von vornherein mitgedacht werden, Baustoffe und -techniken mit geringem ökologischem Fußabdruck auszuwählen sowie auf die Recyclebarkeit von Materialien und den Einsatz von lokal verfügbaren Materialien zu achten.

Ausbau von Photovoltaik

Das Land Niedersachsen will alle geeigneten Dächer der landeseigenen Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen versehen. In einem ersten Schritt wurde nach einer europäischen Ausschreibung mit der enercity AG aus Hannover ein Pachtvertrag über Dachflächen von rund 500 landeseigenen Gebäuden im Nordwesten von Niedersachsen

abgeschlossen. Die enercity AG wird auf eigene Kosten Photovoltaik-Anlagen errichten und in eigener Verantwortung betreiben. Der produzierte Strom soll die jeweiligen Landesgebäude versorgen, der Überschuss wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Ausschreibungen für weitere Dachflächen in ähnlicher Größenordnung erfolgen kurzfristig für den Südosten von Niedersachsen.

Verkauf einer ehemaligen Mühle bei Holzminden

Hier klapperte einst die Mühle am rauschenden Bach. Doch der Betrieb der „Hünnicher Mühle“ im Landkreis Holzminden ruhte bereits seit vielen Jahren, als das Land Niedersachsen durch eine Staatserbschaft in den Besitz dieser außergewöhnlichen Liegenschaft kam.

Eine Besonderheit stellte der Verkauf nicht nur wegen der Größe des rund 44.000 m² umfassenden Geländes dar. Auch die Art der Flächen und Gebäude war eine Seltenheit: So besteht das Areal zu einem großen Teil aus Teich- bzw. Sumpffläche (rund 13.000 m²) und Grünland (mehr als 21.000 m²). Auch ein rund 2.700 m² großes Waldstück gehört dazu. Hinzu kommen unterschiedlichste Gebäude:



zwei 30 Meter hohe Betonsilogegebäude, ein Fachwerkmühlengebäude aus dem Jahr 1837 mit angebautem Getreidesilo, ein Abfüllgebäude, eine Werkstatt inklusive Kfz-Werkstatt sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus. Die Innenausstattung der Gebäude war zwar weitestgehend noch vorhanden, allerdings wegen des desolaten Zustands nicht mehr nutzbar.



Trotz des verfallenen Zustands der Gebäude gelang es dem Liegenschaftsmanagement im vergangenen Jahr, das rund 44.000 m² große Gelände zu einem Preis oberhalb des Ausgangsangebots von rund 50.000 Euro zu verkaufen. Wie in der Landeshaushaltsordnung vorgesehen, erhielt der Höchstbietende den Zuschlag.

Neue Flächen für das Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Das Liegenschaftsmanagement Niedersachsen hatte es mit einer herausfordernden Unterbringung zu tun: Das Gewerbeaufsichtsamt Hannover benötigte ein neues Bürogebäude. Denn zum einen lief der Mietvertrag aus, zum anderen war das bisherige Gebäude sanierungsbedürftig. Da eine geeignete landeseigene Liegenschaft nicht zur Verfügung stand, wurde das Liegenschaftsmanagement mit der Suche nach passenden Räumlichkeiten beauftragt.

Diese Aufgabe hatte es in sich. Denn nicht nur war eine Fläche von rund 4.000 m² zu finden, auch waren etwa Registratur- und Archivflächen von rund 500 m² zu berücksichtigen. Nach langwieriger Prüfung und Besichtigung zahlreicher Liegenschaften fiel die Entscheidung zugunsten eines Objektes am Rande von Hannovers Stadtzentrum, das sich als besonders wirtschaftlich erwiesen hatte.

Mit Blick auf die veränderte Arbeitswelt umfasst das neue Gebäude gegenüber dem bisherigen Standort deutlich

weniger Einzelbüros sowie Besprechungs- und Lagerräume. Dies entspricht dem Ziel der Landesregierung, zehn Prozent der Flächen einzusparen und damit zum Klimaschutz beizutragen. Angesichts des hervorragenden Zustands des Bürogebäudes und der wenigen Umbaumaßnahmen konnte der Umzug bereits erfolgen.



Bodenwaschanlage auf dem Flugplatz Wittmundhafen



Der NATO-Flugplatz Wittmundhafen wird einmal der modernste militärische Flughafen Deutschlands sein. Bis es so weit ist, lässt das Staatliche Baumanagement Region Nord-West kaum einen Stein auf dem anderen, um den Flugplatz für die Eurofighter-Stationierung vorzubereiten. Zu den umfassenden Baumaßnahmen zählen Hoch- und Tiefbauten sowie Infrastrukturmaßnahmen – einschließlich einer neuen Start- und Landebahn.

Bei dem Um- und Ausbau des Flughafens werden bis in die 2030er-Jahre hinein 1,5 bis 2 Millionen Kubikmeter Boden und mineralische Materialien anfallen. Für den Umgang mit diesen großen Mengen wurde ein Material- und Bodenmanagement (MBM) auf einer eigens dafür hergerichteten Fläche geschaffen.

Ein wesentlicher Teil des MBM ist eine Bodenwaschanlage zur Dekontamination von mit PFAS* verunreinigten Böden. Denn Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Vorfeld der Baumaßnahmen hatten ergeben, dass mehrere verdächtige Flächen mit PFAS kontaminiert sind. Dazu zählen unter anderem das Brandübungsbecken, die Start- und Landebahn, die Feuerwache und die Lärmschutzhallen.

* PFAS = per- und polyfluorierte Alkylverbindungen werden auch als „Ewigkeitschemikalien“ bezeichnet. Einige PFAS stehen im Verdacht, krebserregend zu sein.

Die seit Anfang 2023 laufende Bodenwaschanlage beinhaltet folgende Hauptkomponenten:

1. Logistikflächen zur Bereitstellung der mit PFAS verunreinigten Böden
2. Aufgabeeinheit mit Förderung zur Wascheinheit
3. Wascheinheit zur Klassierung der Kornfraktionen (Überkorn, Sand, Feinkorn)
4. Kammerfilterpresse zur Entwässerung der abgetrennten Feinfraktion
5. Ausgabeeinheit für gereinigte Böden (6 Stück je 1.000 m³)
6. Wasseraufbereitung (Wasseraktivkohle) mit 3 parallelen Straßen
7. Lagerflächen für Filterkuchen

Seit Januar 2023 wurden bereits mehr als 100.000 Tonnen Boden gewaschen. Rund 95 Prozent des Ausgangsmaterials kann nach dem Waschgang uneingeschränkt wieder in den Boden eingebracht werden. Weit über 90 Prozent der PFAS verbleiben im Waschwasser und werden in der Aktivkohle in der Wasserreinigung gebunden. Die Aktivkohle wird in einer speziellen Anlage regeneriert und gelangt im Anschluss zurück nach Wittmundhafen. Die desorbierten PFAS werden nach dem Regenerationsprozess unter Hochtemperatur im Abgasstrom zerstört.

Die Bodenbehandlung lohnt sich: Denn andernfalls hätten sehr große Bodenmengen außerhalb des Standortes entsorgt und im Gegenzug eingekauft werden müssen. Zudem leistet sie einen wichtigen Beitrag zum Bodenschutz.

Erweiterungsbau für das Herzogin Elisabeth Hospital

Baukosten: 25 Millionen Euro (davon 21,4 Millionen Euro Landesförderung)

Architekt: Architektengruppe Schweitzer GmbH

Bruttogrundfläche: 4.600 m²

Modernste Ausstattung, kurze Wege und eine effiziente medizinische Versorgungsstruktur – das bietet der Neubau am Herzogin Elisabeth Hospital in Braunschweig. Dieser Erweiterungsbau an den Bestand war dringend erforderlich, da das Krankenhaus mit seinen rund 950 Beschäftigten und jährlich etwa 40.000 Patientinnen und Patienten mehr Fläche für die stetig steigenden Patientenzahlen benötigte. Zudem galt es, die Funktions- und Pflegebereiche komplett neu zu ordnen, um eine zeitgemäße Patientenversorgung zu ermöglichen.

Das neue Gebäude bietet hochmodern ausgestattete Räumlichkeiten für verschiedene Funktionsbereiche: Im Erdgeschoss befindet sich die neue Zentrale Notaufnahme mit erweiterten Flächen – darunter die barrierefrei gestaltete Anmeldung mit dazugehöriger Wartzone, drei Behandlungsräume, zwei Eingriffsräume und ein Schockraum für die medizinische Erstversorgung.

Das erste Obergeschoss umfasst die erweiterten Flächen des klinischen Arztdienstes sowie attraktiv gestaltete Wartezonen für die Patientinnen und Patienten. Im zweiten Obergeschoss ist das ambulante OP-Zentrum im Ärztehaus nun mit der stationären OP-Abteilung im Funktionstrakt des Krankenhauses verbunden. Ein Highlight im OP-Bereich:



Ein hochmoderner Hybrid-Operationssaal ermöglicht präzisere und schonendere Operationsverfahren.

Eine besondere Herausforderung war der Neubau der Zentralsterilisation mit ihrer umfangreichen technischen Ausstattung und ihre anschließende Verlegung. Denn dieser Bereich musste während der gesamten Bauausführung voll einsatzfähig sein. Dank der sehr guten Zusammenarbeit aller Beteiligten gelang es, die Baumaßnahme bei laufendem Krankenhausbetrieb ohne Einschränkung der Leistungsfähigkeit umzusetzen.

Da es sich hierbei um eine staatlich geförderte Maßnahme im Bereich Krankenhausbau handelte, hat das NLBL das Herzogin Elisabeth Hospital baufachlich bis zur genehmigungsreifen Planung beraten und die Kosten auf Angemessenheit und Förderfähigkeit geprüft. Während der Bauausführung war das Staatliche Baumanagement Braunschweig mit Überwachungsaufgaben beteiligt.



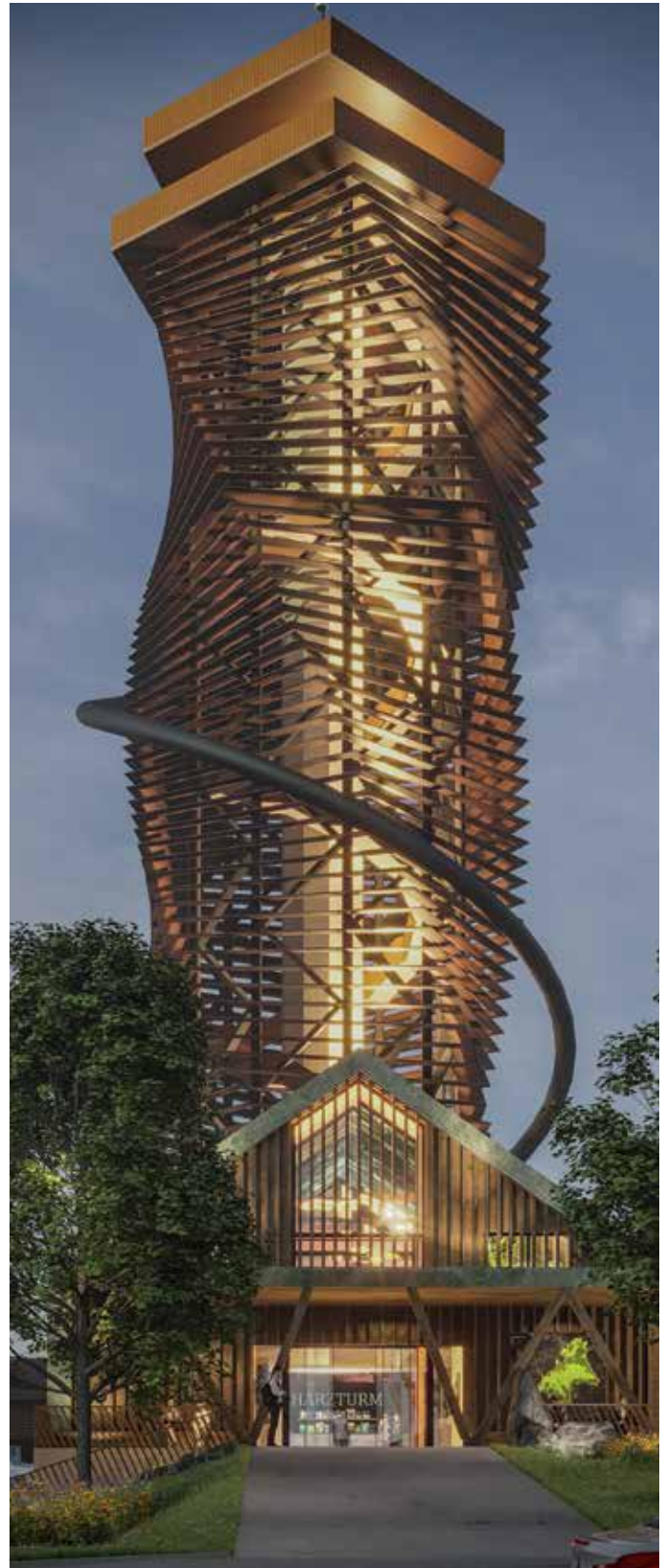
Neuer Harzturm mit Skywalk und Panoramaausblick

Der Harz ist um eine außergewöhnliche Touristenattraktion reicher: Mit dem 65 Meter hohen Harzturm steht in Torfhaus auf 800 Metern nun der höchste Aussichtsturm Deutschlands. Über eine Treppe mit mehr als 300 Stufen oder einen Aufzug erreichen die Besucherinnen und Besucher zwei 360°-Panoramaplattformen. Von dort bietet sich ein einzigartiger Blick über den Nationalpark Harz bis zum Brocken.

Die hölzerne Turmschraube imitiert einen hohlen, drehwüchsigen Baumstamm. Vorbild für diese Gestaltung ist ein aufgehender Fichtenzapfen. Aus dem Bauwerk führt ein gläserner Skywalk, der in 45 Metern Höhe für Nervenkitzel in schwindelerregender Höhe sorgt. Wer nicht über die Treppe oder den Aufzug nach unten gelangen möchte, kann eine 110 Meter lange Rutsche aus Edelstahl nutzen, die sich um den Turm windet. Die Rutschpartie wird durch Sound- und Lichteffekte zu einem kleinen Abenteuer.

Der Turmzugang ist durch ein lichtdurchflutetes Eingangsgebäude, das vornehmlich aus Holz errichtet ist, erreichbar. Bis zur ersten Plattform ist der Harzturm barrierefrei. Im Gebäude befinden sich unter anderem Servicräume und ein Souvenirshop. Die Bauteile des Gesamtensembles sind überwiegend aus dem Naturbaustoff Holz konstruiert.

Der Harzturm soll jedes Jahr Hunderttausende Besucherinnen und Besucher anziehen. Von der Attraktivität des neuen Turms zeigte sich auch Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil bei der Eröffnung überzeugt: „Der Westharz wird nicht mehr so ohne Weiteres auf den Wintertourismus zählen können. Deswegen muss es neue Ziele geben, mit denen man werben kann. Ich bin sicher, der Harzturm wird ein solches Ziel sein.“



Baukosten: 8,1 Millionen Euro
Landesmittel: 20 Prozent der zum Zeitpunkt der Bewilligung förderfähigen Kosten
Architekt: architekt mag.dietmar kaden

Wir als Arbeitgeber



Sie suchen eine neue Stelle? Dann bewerben Sie sich bei uns! Unsere Aufgaben sind anspruchsvoll und in ihrer Bandbreite einzigartig. Entsprechend vielseitig ist auch unser Personal. So bieten wir Arbeitsplätze in fast 40 Berufsfeldern: von Architektur über Informatik und Ingenieurwesen bis hin zum Verwaltungsbereich. Sicher ist auch für Sie die passende Stelle dabei. Allein im Jahr 2023 haben wir mehr als 130 Personen eingestellt.

Arbeiten Sie in einem unserer 25 Büros – vom Harz bis an die Nordseeküste ist fast jede Region in Niedersachsen vertreten. Mobiles Arbeiten und Teilzeitangebote sind feste Bestandteile unserer flexiblen Arbeitswelt. Gestalten Sie Ihren Arbeitsplatz bei uns passend zu Ihren Bedürfnissen!

Das erwartet Sie bei uns:

- anspruchsvolle und vielseitige Aufgaben
- sicherer Arbeitsplatz
- flexible Arbeitsmodelle und Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben
- umfassende Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- individuelle Personalentwicklungsprogramme
- betriebliche Altersvorsorge und weitere Sozialleistungen
- wohnortnaher Arbeitsplatz

Unser Einarbeitungsprogramm

Sie starten bei uns mit einer individuellen Einarbeitung. Während der ersten Monate steht Ihnen eine Patin bzw. ein Pate als Lotse durch den Alltag zur Seite. Er bzw. sie gibt Ihnen Hilfestellung oder Tipps etwa zu Fachthemen oder zu Arbeitsprozessen. Zudem unterstützt Ihre Führungskraft Sie durch regelmäßige Feedback-Gespräche. Sie können dabei Ihre eigenen Anregungen, Eindrücke und Wünsche ansprechen.

Moderne Arbeitsmethoden

Bei der Entwicklung von IT-Anwendungen haben wir agile Arbeitsmethoden eingeführt. Das bedeutet, dass die Anwenderinnen und Anwender Prozesse mitgestalten können und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt stehen. Produkte bzw. Projekte entwickeln wir schrittweise, was eine schnellere Anpassung an sich ändernde Anforderungen ermöglicht. Alle relevanten Informationen werden transparent gemacht. Der agile Ansatz hat sich als effektives Mittel erwiesen, den Arbeitsalltag der Beschäftigten zu erleichtern und die Zufriedenheit zu steigern.

Weitere Infos zum Thema Karriere:

www.nlbl.niedersachsen.de/karriere



Wir bilden aus

Sie stehen noch am Beginn Ihrer Karriere und suchen eine attraktive Alternative zur Arbeit in der freien Wirtschaft? Dann absolvieren Sie eines unserer Ausbildungsprogramme!

Beamtenausbildung

Referendariat – Ihr Weg zur Führungskraft

Während des Referendariats in den Bereichen Architektur sowie Maschinen- und Elektrotechnik machen Sie sich mit Führungsaufgaben in den öffentlichen Bauverwaltungen des Bundes und des Landes vertraut. Es dauert zwei Jahre und endet mit dem Erwerb des zweiten Staatsexamens. Voraussetzung: abgeschlossenes Hochschulstudium mit einem Mastergrad oder gleichwertigem Abschluss

Anwärterprogramm – die Alternative zum Master

Das Anwärterprogramm dauert 13 Monate und qualifiziert Sie für verantwortungsvolle Aufgaben an der Schnittstelle zwischen Technik und Verwaltung. Während Ihrer Ausbildung zum/zur Bauoberinspektor/-in sammeln Sie Erfahrungen im SBN, in Rechts- und Verwaltungsgrundlagen sowie im Öffentlichen Baurecht.

Voraussetzung: abgeschlossenes Studium mit einem Bachelorgrad oder gleichwertigem Abschluss

Unsere dualen Berufsausbildungen

Ausbildung zum Bauzeichner (m/w/d)

Als Bauzeichnerin bzw. Bauzeichner ist es Ihre Aufgabe, genaue, maßstabsgerechte Planungsunterlagen mit Hilfe von rechnergestützten Zeichenwerkzeugen umzusetzen. Sie stehen während des gesamten Bauprozesses stets mit anderen am Bau Beteiligten in Kontakt und führen organisatorische, zeichnerische und rechnerische Tätigkeiten aus. Voraussetzung: guter Hauptschulabschluss



Ausbildung zum Fachinformatiker Systemintegration (m/w/d)

Als Fachinformatikerin bzw. -informatiker in der Fachrichtung Systemintegration konzipieren Sie vernetzte IT-Systeme. Dazu zählen auch die Installation, Konfiguration und Inbetriebnahme. Darüber hinaus implementieren Sie Netzwerkdienste, beheben Störungen und beraten die anwendenden Kolleginnen und Kollegen.

Voraussetzung: guter Realschulabschluss, Abitur oder Fachhochschulreife

Verwaltungsinformatik im dualen Studium

Mit dem Stipendium des Landes Niedersachsen studieren Sie an der Hochschule Hannover Verwaltungsinformatik (Bachelor of Science) und erhalten gleichzeitig eine finanzielle Unterstützung vom Land. Wir bieten jährlich Stipendienplätze an und ermöglichen Ihnen damit, praktische Erfahrungen in der Verwaltungsinformatik zu sammeln.

Voraussetzung: Hochschulzugangsberechtigung



Interesse? Dann bewerben Sie sich und kommen Sie in unser Team!

www.nlbl.niedersachsen.de/wir-bilden-aus

LinkedIn



XING



Mitgestalten als Führungskraft

Im SBN können auch Nachwuchskräfte schon Führungsverantwortung übernehmen – zum Beispiel als Baugruppenleitung im Hochbau bzw. als Fachbereichsleitung im Ingenieurbau oder in der Betriebstechnik. Zwei von ihnen sind Johanna Katharina Schröder (33) und Sergej Puhl (38). Die Architektin ist seit Mitte 2020 Baugruppenleiterin beim Staatlichen Baumanagement (SB) Region Nord-West, der Ingenieur der Elektrotechnik arbeitet seit 2021 als Fachbereichsleiter Betriebstechnik beim SB Hannover. Beide haben zuvor in Planungsbüros gearbeitet und anschließend ein zweijähriges Referendariat beim SBN absolviert.

Welche Aufgaben haben Sie als Baugruppenleiterin?

Schröder: Derzeit leite ich eine Baugruppe im Landesbau mit elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – und zwar in organisatorischer, fachlicher und personeller Hinsicht. Mein Ziel ist es sicherzustellen, dass unsere Baumaßnahmen erfolgreich und termingerecht abgeschlossen werden. Das beinhaltet die enge Zusammenarbeit mit verschiedensten Beteiligten, etwa mit anderen Organisationseinheiten im SB Region Nord-West, freiberuflich Tätigen und Nutzern. Diese Vielseitigkeit ist überaus spannend.



Wie wurden Sie auf die Führungsaufgaben vorbereitet?

Puhl: Ich habe ein zweijähriges Referendariat im Bereich Maschinen- und Elektrotechnik beim SBN absolviert. Hier habe ich zum einen viel praktische Erfahrung bei verschiedenen Hospitationen gesammelt. Zum anderen habe ich mich im theoretischen Ausbildungsteil mit allen Bereichen befasst, die ich heute als Führungskraft brauche: Personalrecht, Betriebswirtschaft und Baurecht, aber auch Führungskompetenz und andere Soft Skills.

Wie geht es nach dem Referendariat weiter?

Schröder: Auch nach dem Referendariat bietet das SBN verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten. Als neue Führungskraft durchläuft man nach Beginn seiner Tätigkeit eine zweijährige Bausteinreihe zu unterschiedlichen Führungsthemen. Auch ein Mentoring-Programm mit



erfahrenen Führungspersonen ist Teil der Führungskräfteentwicklung. Unterstützung erhält man natürlich auch durch erfahrene Kolleginnen und Kollegen im eigenen Amt oder über bestehende Netzwerke.

Ist das Referendariat Voraussetzung für eine Gruppenleitung?

Schröder: Das Referendariat bietet eine gute Grundlage, um als Führungskraft im SBN anzufangen. Es ist jedoch möglich, sich auch ohne Referendariat auf ausgeschriebene Führungsstellen zu bewerben.

Puhl: Man sollte auf jeden Fall Planungstechniken beherrschen, vertiefte Kenntnisse von Führungs- und Steuerungsinstrumenten vorweisen können sowie Verantwortungs- und Entscheidungsfreude mitbringen.

Was macht das Arbeiten im Öffentlichen Dienst für Sie so attraktiv?

Puhl: Vor allem die Sicherheit des eigenen Arbeitsplatzes. Diese Sicherheit kann in der heutigen Zeit, in der sich Krise an Krise reiht, kaum ein Arbeitgeber besser gewährleisten als der Staat. Auch die sehr gute Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist für mich ein großer Vorteil.

Schröder: Wichtig für mich ist außerdem, dass ich etwas Sinnvolles mache. Denn mit unseren Baumaßnahmen tragen wir dazu bei, dass zentrale Funktionen des Staates überhaupt arbeiten können – etwa die Polizei, Justiz oder die Bundeswehr. Auch die Vielfalt der Projekte und der Kontakt zu besonderen Nutzern sind für mich echte Pluspunkte.

Mit welcher Art von Projekten haben Sie es derzeit zu tun?

Schröder: Derzeit planen wir in Oldenburg unter anderem die neue Universitätsmedizin und ein neues Magazin für die Landesbibliothek.

Puhl: In meinem Fachbereich modernisieren wir zum Beispiel an der Medizinischen Hochschule Hannover die zentrale Versorgung mit Druckluft und Sauerstoff. Dafür werden über 14 Kilometer Rohrleitungen installiert!



*„An unserer Arbeit gefällt uns besonders,
dass sie sinnvoll ist.“*

Felix Gericke und Birte Pries, Bauingenieure



*„Das SBN bietet mir einen
zukunftsicheren Arbeitsplatz.“*

Marion Seidel, Bauzeichnerin



*„Mich reizen jeden Tag aufs Neue die abwechslungs-
reichen und anspruchsvollen Aufgaben.“*

Christoph Sprenz, Architekt



*„Beim SBN habe ich geregelte und
trotzdem flexible Arbeitszeiten.“*

Markus Zysk, Architekt



*„Beim SBN überzeugt mich die Vielfalt der Projekte.
Es ist so gut wie alles dabei.“*

Silvia Riehn, Ingenieurin der Versorgungstechnik



*„Besonders gefällt mir die tolle Zusammenarbeit
im Team. Das macht einfach Spaß.“*

Tanja Klings, Ingenieurin der Versorgungstechnik

Lagebericht von NLBL-Präsident Gert Leissing

Im Jahr 2023 verzeichnete das SBN einen Zuwachs der Bauausgaben um rund 100 Millionen Euro auf 671 Millionen Euro. Der größte Teil davon (87 Millionen Euro) entfiel auf Bauvorhaben des Bundes. Angesichts der vorhandenen Personalressourcen stellte dies eine besondere Herausforderung dar. Dank der seitens der Bauherren erfolgten Priorisierung der Aufgaben im Bundesbau konnten unsere Beschäftigten diese Bauaufgaben dennoch bewältigen.

Klimaschutz im Landesbau

Die Umsätze im Landesbau waren im Jahr 2023 mit rund 230 Millionen Euro etwas höher als im Vorjahr (220 Millionen Euro). Davon wurde ein Großteil in die Ertüchtigung der bestehenden Gebäude und die energetische Gebäudesanierung im Rahmen der Bauunterhaltung investiert.

Der Schwerpunkt im Landesbau lag im vergangenen Jahr weiterhin auf umfassenden Maßnahmen zum Klimaschutz. So haben wir den Ausbau von Ladepunkten zur Förderung der E-Mobilität der Landesverwaltung fortgesetzt. Darüber hinaus wurde in einem ersten Schritt ein Pachtvertrag mit der enercity AG aus Hannover über Dachflächen von rund 500 landeseigenen Gebäuden mit insgesamt ca. 350.000 m² Dachfläche im Nordwesten Niedersachsens abgeschlossen.

Zur energetischen Ertüchtigung der Landesliegenschaften haben wir sämtliche Landesgebäude erfasst und in Bezug auf ihren energetischen und baulichen Zustand bewertet. Kriterien waren beispielsweise Gebäudekennwerte, Energieverbräuche und Energieträger. Unter der Prämisse „worst first“ haben wir in 2023 erste Sanierungsmaßnahmen beauftragt, die durch ein Sondervermögen des Landes finanziert werden.

Strukturmaßnahmen im Krankenhausbau

Die Beratungs- und Prüfungsleistungen des NLBL im Bereich Krankenhausförderung fokussierten sich auch im



vergangenen Jahr auf die Umstrukturierung der niedersächsischen Krankenhauslandschaft. Es wurden insgesamt 38 Maßnahmen mit einem Antragsvolumen in Höhe von 996 Millionen Euro auf Angemessenheit und Förderfähigkeit geprüft. Anteilig waren angefallene Baukostensteigerungen zur Fertigstellung einzelner Baumaßnahmen zu prüfen. Sonderinvestitionsprogramme in Höhe von 83 Millionen Euro wurden hierfür zur Verfügung gestellt.

Mit den Förderbescheiden setzen die Mitwirkungsaufgaben der Bauämter ein. Dazu zählen die Überwachung der Zweckbindung sowie der Fördermittelabruf nach Baufortschritt.

Umsetzung der Reform Bundesbau

Das Jahr 2023 war geprägt von der Umsetzung der „Reform Bundesbau“. Der zivile und militärische Bundesbau sammelte erste Erfahrungen im Umgang mit den neuen Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau).

Mittlerweile wächst das Bewusstsein, dass die Termintreue aller an Bundesbauaufgaben beteiligten Behörden in Zukunft im Fokus stehen wird, um den wachsenden Baubedarf des Bundes in Niedersachsen effizient begegnen zu können. Um den Beschäftigten in den Bauämtern den Projekterfolg zu ermöglichen, sollen zukünftig nur die Anzahl an Bauaufgaben bearbeitet werden, die auf den Arbeitsplätzen bewältigt werden können. Hier gilt das Prinzip, dass Aufgaben und Ressourcen im Einklang stehen müssen.

Für die Leit- und Geschäftsstellen des Bundes sowie den Zuwendungsbau in Niedersachsen waren im Jahr 2023 neben den weiterwachsenden Aufgaben die veränderten Rahmenbedingungen des Bundes prägend. Vor allem im Bereich Zuwendungsbau wurden bereits im Jahr 2023 die voranschreitenden bundeseinheitlichen Digitalisierungsprozesse spürbar.



Die fortschreitende Digitalisierung soll auf Wunsch der Bauherren – der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Bundeswehr – in den nächsten Jahren im gesamten Bundesbau zu weiteren Erleichterungen für die Bauverwaltungen führen.

Leichter Anstieg bei den Staatserbschaften

Die Neuzugänge im Bereich der Staatserbschaften haben im Jahr 2023 leicht zugenommen: Waren es in 2022 ca. 1.600 neue Nachlässe, so stieg deren Anzahl im vergangenen Jahr auf rund 1.700 Fälle. Zugleich besteht nach wie vor ein hoher Bestand an Altfällen aus den Vorjahren, die noch nicht geschlossen werden konnten.

Der Überschuss an Einnahmen gegenüber Ausgaben sank von 11,4 Millionen Euro im Jahr 2022 auf 6,8 Millionen Euro im Jahr 2023. Der Überschuss ist unter anderem auf Einnahmen aus testamentarischen Erbschaften und auf den Verkauf von Liegenschaften aus Staatserbschaften zurückzuführen.

Investitionen in Ankäufe

Auch im Jahr 2023 blieb der Gesamtwert der Liegenschaften in Niedersachsen mit rund 4,8 Milliarden Euro wertmäßig nahezu unverändert. Während im Jahr 2022 noch ca. 24 Millionen Euro in Immobilien zur Deckung des Unterbringungsbedarfs des Landes investiert worden waren, blieben in 2023 größere Ankaufsprojekte aus. So ging die Investition für Ankäufe im vergangenen Jahr auf rund 7,4 Millionen Euro zurück.

Auch die Erlöse aus Grundstücksverkäufen sanken gegenüber dem Vorjahr von 26,1 Millionen Euro auf 9,6 Millionen Euro. Hierbei spielte zum einen der geringere Wert der geerbten Immobilien aus Staatserbschaften eine Rolle. Zum anderen wurden in 2023 keine herausragenden Einzelverkäufe von entbehrlichen originären Landesliegenschaften realisiert.

Auswertung des Energie- und Medienverbrauchs

Damit technische Anlagen möglichst wirtschaftlich betrieben werden können, wertet das NLBL den Energie- und Medienverbrauch sowie die dazugehörigen Betriebskosten aus. Dazu gehört im Wesentlichen der Verbrauch der Landesgebäude – ohne Anmietungen.

Der absolute Stromverbrauch stieg in 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund ein Prozent auf 303 Millionen kWh. Aufgrund der Absenkung der EEG-Umlage ab Juli 2022 auf 0 ct/kWh und der günstigen Beschaffungskosten sanken die Stromkosten in 2022 gegenüber 2021 um 13 Millionen Euro auf 50 Millionen Euro.

Der absolute Wärmeverbrauch nahm in 2022 gegenüber dem Vorjahr um rund elf Prozent auf 525 Millionen kWh zu. Auch die Kosten stiegen in diesem Zeitraum: um 1,3 Millionen Euro auf 37 Millionen Euro. Trotz noch günstiger Beschaffungen am Terminmarkt und der Absenkung der Umsatzsteuer zum 01.10.2022 auf 7 Prozent konnte somit die Steigerung aus der CO₂-Bepreisung des Brennstoffemissionshandelsgesetzes nicht aufgefangen werden.



Wertermittlungen

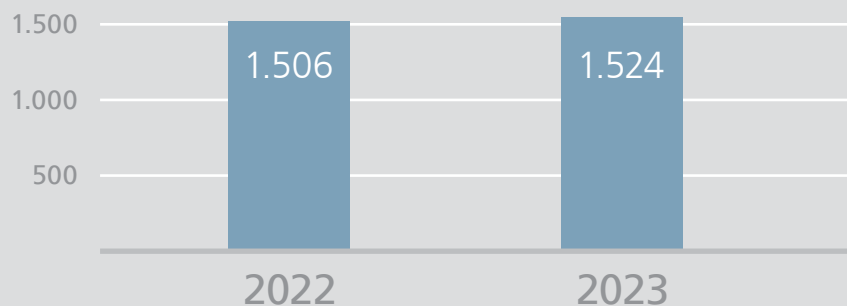
Das SBN hat im vergangenen Jahr rund 590 Fälle von Wertermittlungen bearbeitet. Die ermittelten Verkehrswerte beliefen sich im Jahr 2023 auf rund 171 Millionen Euro – das Fünffache gegenüber 2022. Diese deutliche Zunahme ist darauf zurückzuführen, dass die zu bewertenden Liegenschaften von Jahr zu Jahr teilweise sehr unterschiedliche Werte und Ausgangssituationen aufweisen.

Umsetzung der Digitalisierungsstrategie

Die Bau- und Liegenschaftsverwaltung hat die Umsetzung ihrer Digitalisierungsstrategie konsequent fortgesetzt. Aufbauend auf den etablierten Basisprozessen wurden mit agilen Methoden Low-Code-Anwendungen entwickelt, die bereits im Arbeitsalltag der Beschäftigten angekommen sind.

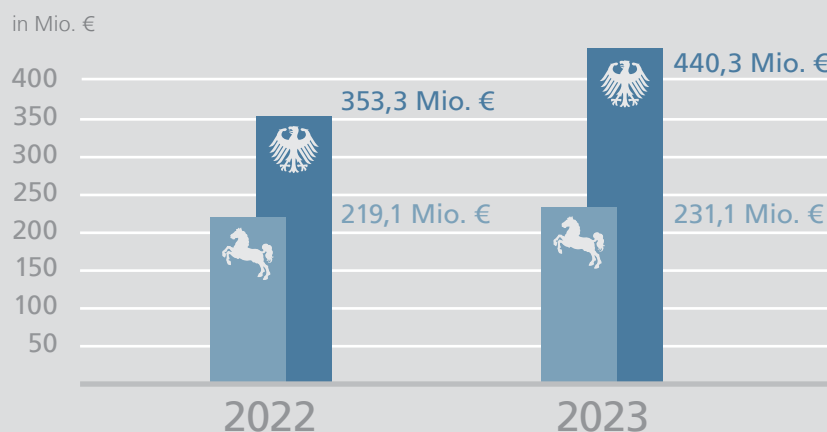
Beschäftigte

SBN und LFN-Verwaltung



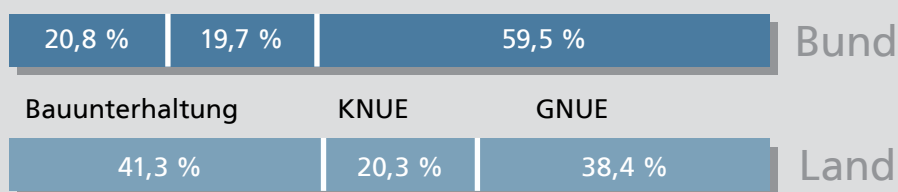
Bauausgaben

Bund / Land



Projektarten

2023



KNUE = Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen

GNUE = Große Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen

Bauwerke

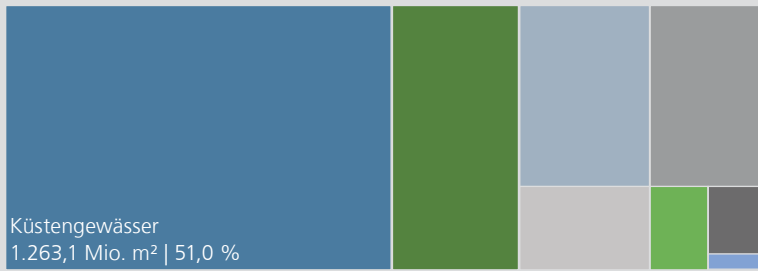
2023



Gesamtfläche des LFN-Sondervermögens

nach Flächenarten in Mio. m²

Gesamtfläche
2.474,4 Mio. m²

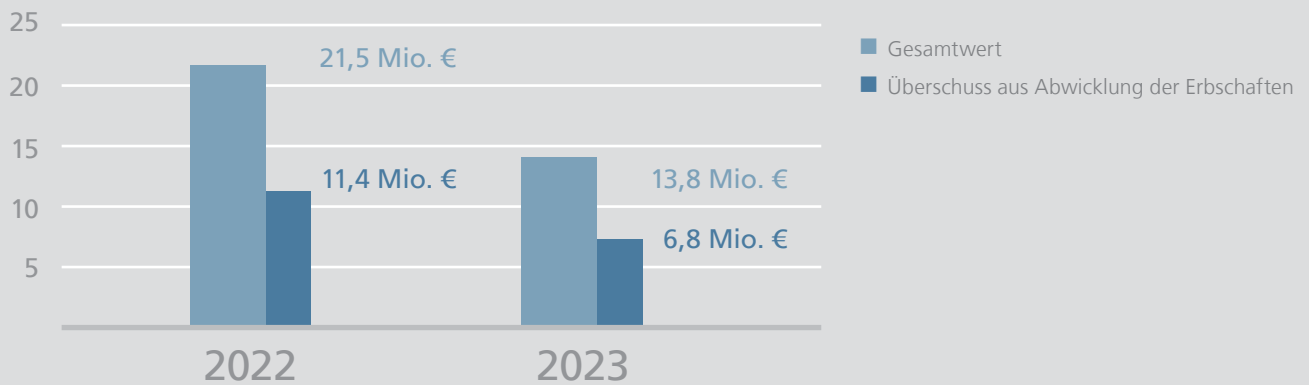


Landwirtschaftliche Flächen	411,8 16,7 %
Restliche Wasserflächen	296,0 12,0 %
Unland, Heide, Moore, Gehölz	244,6 9,9 %
Straßenflächen, Wege	148,3 6,0 %
Forstwirtschaftliche Flächen	59,0 2,4 %
Bebaute Flächen	40,7 1,6 %
Übrige Flächen	10,8 0,4 %

Staatserbschaften

Gesamtwert und Überschuss

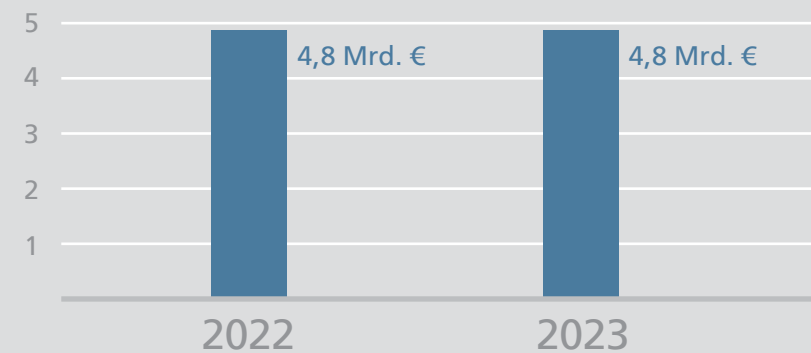
in Mio. €



Liegenschaftsmanagement

Gesamtwert aller Liegenschaften

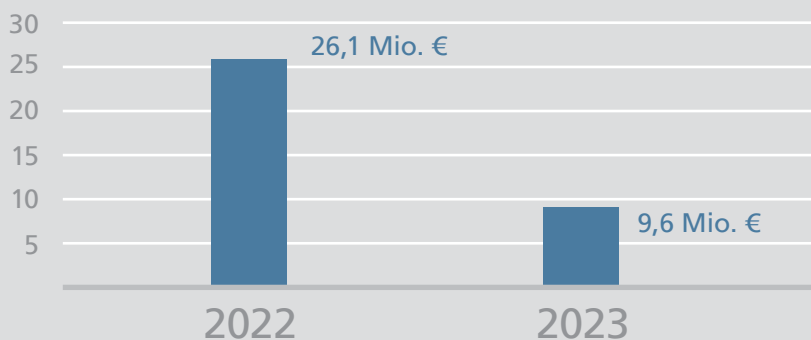
in Mrd. €



Liegenschaftsmanagement

Erlöse aus Grundstücksverkäufen
(inklusive Delegationsbereiche)

in Mio. €



Kennzahlen aus dem Geschäftsbereich Bau und Liegenschaften

	2022	2023
Beschäftigte (Vollzeitstellen)		
NLBL (Bereich Bau)	254	262
NLBL (Bereich Liegenschaften)	56	48
Bauämter	1.196	1.214
Gesamt	1.506	1.524
Bauausgaben		
Bund	353,3 Mio. €	440,3 Mio. €
<i>davon Bundeswehr</i>	<i>258,1 Mio. €</i>	<i>305,1 Mio. €</i>
Land	219,1 Mio. €	231,1 Mio. €
Gesamt	572,4 Mio. €	671,4 Mio. €
Bauverträge		
Vergabesummen Bund	366,5 Mio. €	419,5 Mio. €
Vergabesummen Land	226,5 Mio. €	259,1 Mio. €
Gesamt	593,0 Mio. €	678,6 Mio. €
Anzahl der Verträge Bund	6.024	4.760
Anzahl der Verträge Land	9.838	6.742
Gesamt	15.862	11.502
Honorare für freiberuflich Tätige (Architekten, Garten- und Landschaftsarchitekten, sonstige Fachleute für bauliche Anlagen)	122,4 Mio. €	132,4 Mio. €
Baukostenunabhängige Ausgaben		
Zuwendungsmaßnahmen für Bund und Land, Antragssumme	247,2 Mio. €	270,7 Mio. €
Wertermittlungen	32,4 Mio. €	171,6 Mio. €
Maßnahmen nach dem Nds. Krankenhausfinanzierungsgesetz, Antragssumme	1.039,2 Mio. €	995,9 Mio. €
Betriebsüberwachung		
Energiekosten der überwachten Gebäude	94,0 Mio. €	n/a
Liegenschaftsmanagement		
Gesamtwert aller Liegenschaften	4,8 Mrd. €	4,8 Mrd. €
Erlöse aus Grundstücksverkäufen (inkl. Delegationsbereiche)	26,1 Mio. €	9,6 Mio. €
Staatserbschaften		
Zugänge	1.594 Fälle	1.700 Fälle
Einnahmen	21,5 Mio. €	13,8 Mio. €
Überschuss aus Abwicklung der Erbschaften	11,4 Mio. €	6,8 Mio. €

Bildnachweise

Titelseite: Ralf Mohr (oben rechts), Harzturm GmbH (Mitte links),
Andreas Bormann (Mitte rechts), Henning Stauch (unten links)

S. 2, 3, 20-25: Kai-Uwe Knoth

S. 8 (oben links): Henning Stauch

S. 8 (oben rechts): Mirko Krenzel

S. 8 (unten): Croce & WIR

S. 9: Andreas Bormann

S. 11 (oben): Ralf Mohr

S. 11 (unten): Niedersächsisches Justizministerium

S. 13 (unten): Olaf Mahlstedt

S. 14 (unten): Alexander Frank

S. 16 (unten): Getec Immobilien GmbH

S. 17: IST Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau

S. 18 (oben): Architektengruppe Schweitzer GmbH

S. 18 (unten): Felix Löchner

S. 19: Harzturm GmbH

Herausgeber

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften

Redaktion: Ute Stallmeister

V.i.S.d.P.: Gert Leissing

Gestaltung: Simone Schmidt

© April 2024

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Waterloostraße 4
30169 Hannover
Telefon: +49 511 76351-196
E-Mail: poststelle@nlbl.niedersachsen.de
www.nlbl.niedersachsen.de