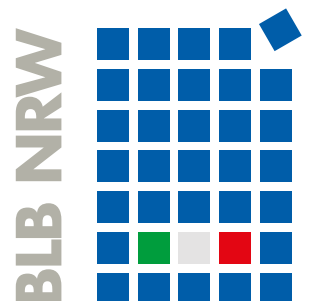
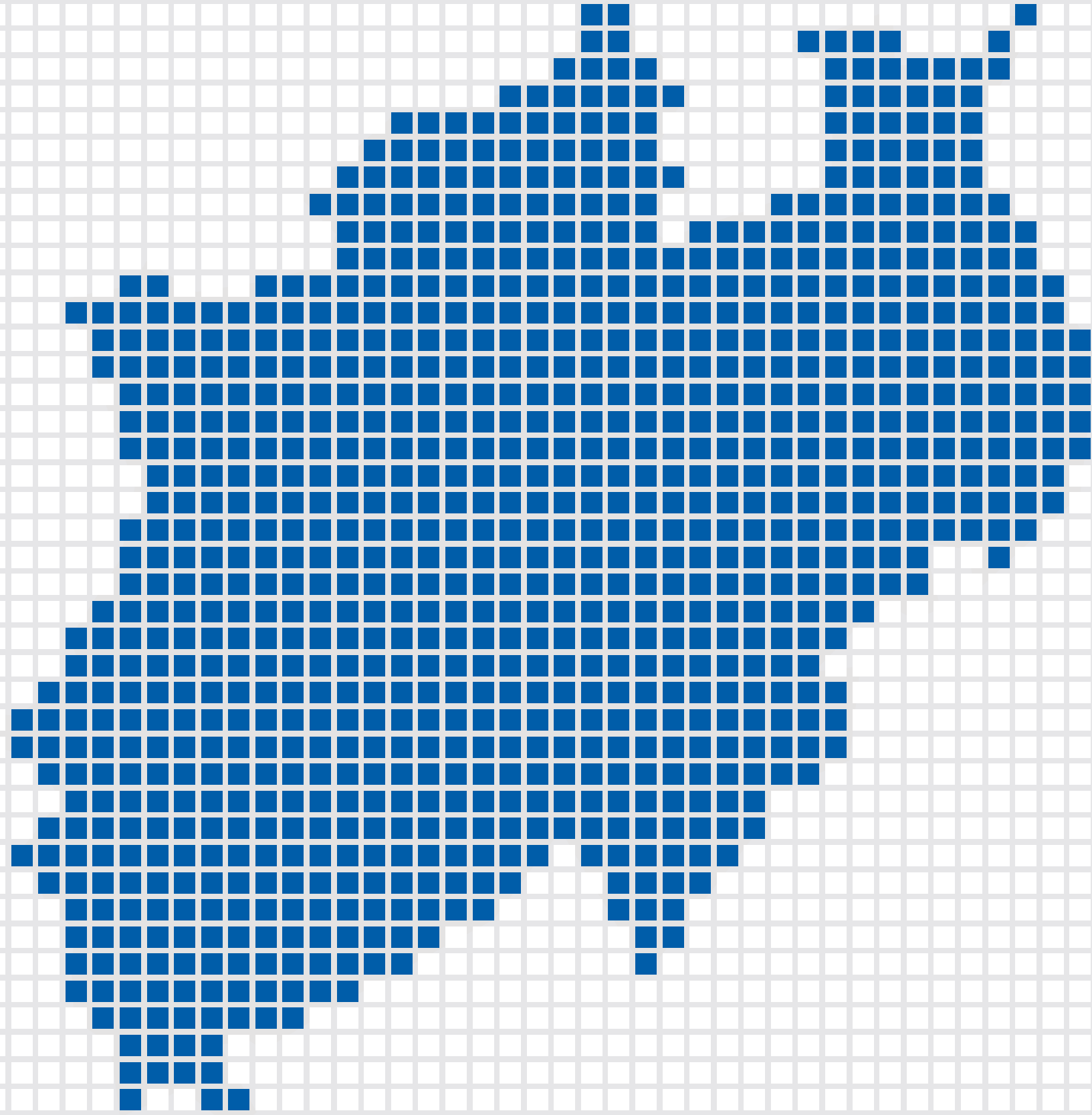




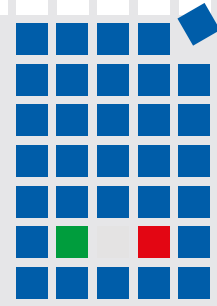
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

# Einblicke 2018





BLB NRW







Philosophikum  
Uni Münster

Foto: Jörg Albano-Müller



Liebe Leserin, lieber Leser,

jeden Tag öffnen die Gebäude des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW (BLB NRW) ihre Türen für die Menschen: Für Polizisten und Justizvollzugsbeamte, für Finanzbeamte und Steuerzahler, für Richter, Anwälte und Gerichtsbesucher, für Studierende und Professoren – für die Bürgerinnen und Bürger unseres Landes.

Jeder von uns hat Berührungspunkte zu den Gebäuden des BLB NRW, kennt Sie aus seinem heimischen Stadtbild und nicht selten auch aus eigener Anschauung von innen. Wer selbst einmal gebaut hat, Eigenheimbesitzer oder vielleicht sogar Vermieter ist, der weiß, dass Immobilienarbeit bedeuten. Wie zahlreich und vielfältig die Aufgaben beim BLB NRW sind, das überrascht die Menschen allerdings immer wieder. Neben dem Management unseres eigenen Immobilienportfolios von mehr als viertausend Gebäuden bauen wir zum Beispiel auch im Auftrag des Bundes und befreundeter Streitkräfte.

Mit unserer Arbeit tragen wir entscheidend zur Erreichung der bau- und klimapolitischen Ziele des Landes bei – etwa wenn wir Gebäude mit Geothermie ausstatten oder Ökostrom für die gesamte Landesverwaltung beschaffen. Unsere Experten erhalten Schlösser und andere Denkmäler und bewahren so einen wichtigen Teil unseres gemeinsamen kulturellen Erbes. Und auch wenn es darum geht, das Gesicht unseres

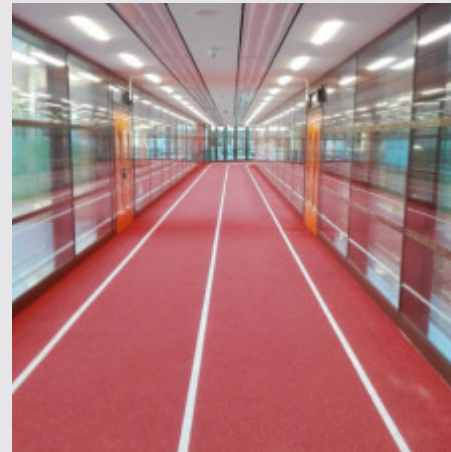
Landes und seiner Städte neu zu gestalten, wirkt der BLB NRW mit Projekten vom Justizzentrum bis zum Hochschulcampus als wichtiger Impulsgeber mit.

Am interessantesten lassen sich die Geschichten aus unserem Unternehmen anhand von Projekten erzählen, anhand von Beispielen und mithilfe von Menschen aus unserer Mitte. Aus dieser Erkenntnis ist das Format „Einblicke“ erwachsen, dessen 2018er-Ausgabe Sie in den Händen halten. Die Bilder und Texte in diesem Buch ermöglichen es Ihnen, Einblicke zu nehmen in die Vielfalt unserer Aufgaben, unserer Gebäude und ihrer Nutzer – und nicht zuletzt unserer Belegschaft. Egal auf welcher Seite Sie gerade lesen – hinter den Aufgaben und Arbeitsschritten, die dort beschrieben werden, steht immer eine ganze Reihe an Beschäftigten, die mit ihren unterschiedlichen Kompetenzen ein Projekt gemeinsam zum Erfolg führen. Ihnen mit diesem Buch Einblicke zu geben heißt auch, wenige davon vorzustellen – und alle zu meinen.

Viel Spaß beim Lesen wünschen Ihnen

**Gabriele Willems und Marcus Hermes**  
Geschäftsführung des BLB NRW





**8 Der BLB NRW  
Daten und Fakten**



**14 Hochschulen**

**Studieren in NRW:  
Europas dichteste  
Hochschullandschaft  
im Fokus**

**16 Uni Siegen, Campus  
Adolf-Reichwein-Straße**  
Partnering-Modell ermöglicht  
schnelle Realisierung  
Im Interview: Wolfgang Feldmann

**22 Campus Poppelsdorf der  
Universität Bonn**  
Historie trifft Moderne  
Im Interview: Sigrid Röttgen

**28 Gebäude 23.21 der  
Heinrich-Heine-Universität  
Düsseldorf**  
Radikaler Einsatz für ein  
gesundes Lernklima  
Im Interview: Christian Oelke

**34 CDPP Aachen**  
Digitalisierte Bauplanung mit

BIM spart Zeit und Geld  
Im Interview: Uwe Wutzke

**40 Gebäude I und Q der  
Universität Paderborn**  
IQ-Projekt schafft attraktives  
Tor zur Hochschule  
Im Interview: Ulrich Lesmann

**46 Hochschule Ruhr West,  
Mülheim**  
Ausgezeichnete Architektur  
gibt Innovationen Raum  
Im Interview: Petra Hasken

**52 Philosophikum Uni Münster**  
Stimmige Verbindung von  
Alt und Neu  
Im Interview: Rainer Leuders



**58 Bundesbau**  
**Bauen für Deutschland:  
von der Großküche bis  
zur NATO Air Base**

**60 Waldkaserne Hilden**  
Moderne Architektur für den  
guten Ton  
Im Interview:  
Lore David-Spickermann

**66 NATO Air-Base Geilenkirchen**  
Eine neue Feuerwache  
für die NATO  
Im Interview: Nicole Brück

**72 Bundeswehr-Sportschule  
Warendorf**  
Ein Tunnel für neue Rekorde  
Im Interview: Heike Henning

**78 Zuwendungsbau**  
Unterstützung von Kloster bis  
Hightech-Gebäude  
Im Interview: Jürgen Obst

**84 Bundespolizei Sankt Augustin**  
Beamte und ihr Standort  
wachsen mit ihren Aufgaben  
Im Interview: Gabor von Serenyi



**90 Justiz**  
**Vom Gericht zur JVA:  
ein Blick hinter  
verschlossene Türen**

**92 JVA Wuppertal-Vohwinkel**  
Auftakt zur Modernisierung  
des Strafvollzugs  
Im Interview: Jochen König und  
Franz Wanders

**98 Justizzentrum Bochum**  
Die Justiz rückt zusammen  
Im Interview: Benno Tillmann



**104 Finanzen**

**Die Finanzverwaltung  
NRW:  
mehr als Steuerprüfung**

**106 Oberfinanzdirektion NRW**  
Mehr Effizienz durch  
intelligente Fassade  
Im Interview: Rainer Veltkamp



**112 Inneres**

**Unsere Polizei:  
im Einsatz für mehr  
Sicherheit**

**114 Polizeipräsidium  
Mönchengladbach**  
Falscher Alarm bei der  
Vergabekammer  
Im Interview: Dietmar Frings

**120 RTZ Ruhrgebiet Ost,  
Dortmund**  
Sinnvolle Nachnutzung einer  
Bestandsimmobilie  
Im Interview: Martina Miketta

**126 Gewahrsame der  
Kreispolizeibehörden  
Herford und Höxter**  
Mehr Sicherheit für Beamte  
und Insassen  
Im Interview: Christoph Menke



**132 Service & Betrieb**

**Wir kümmern uns:  
engagiert für NRW**

**134 Service Management Center**  
Verlässliche Notfall-Hilfe  
rund um die Uhr

**138 Gebäude-/  
Objektmanagement**  
Mammut-Umzug für die  
Landesregierung  
Im Interview: Elke Kolfen

**142 Facility Management**  
Ein starkes Team für alle Fälle

**146 Interview  
Energiemanagement**  
Der Zukunft den Weg bereiten

**150 Verkauf mit Quote**  
Entlastung für den  
Wohnungsmarkt  
Im Interview: Noemi David

**154 Daten im Facility  
Management**  
Wirtschaftlich entscheiden  
und effizient betreiben  
Im Interview: Marion Grewe

**158 Denkmalschutz**  
Wertvolles Vermächtnis –  
über und unter der Erde  
Im Interview: Dietlind Simon

**166 Entwicklung  
Immobilienportfolio**  
Der BLB NRW gestern und heute  
Im Interview: Tim Raestrup

**172 Impressum**

*Fotos von links nach rechts:  
Nicolai Benner; Bernd Klass, BLB NRW;  
Michael Rasche; Michael Franke, BLB NRW;  
Espendiller+Gnegel*



## Der BLB NRW – Partner für Land und Bund in Nordrhein-Westfalen

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) ist Eigentümer und Vermieter fast aller Immobilien des Landes Nordrhein-Westfalen. Er verwaltet damit eines der größten und anspruchsvollsten Immobilienportfolios Europas. Seine Dienstleistungen umfassen unter anderem die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau und Modernisierung sowie Bewirtschaftung und Verkauf von technisch und architektonisch hoch komplexen Immobilien.

Der BLB NRW versteht sich als Vorbild für ein zukunftsfähiges Immobilienmanagement. In der partnerschaftlichen und transparenten Zusammenarbeit mit seinen Kunden – Hochschulen, Landesbehörden, Finanzverwaltung, Polizei,

Justiz und Justizvollzug – setzt er die bau- und klimapolitischen Ziele des Landes um. Darüber hinaus plant und realisiert er die zivilen und militärischen Baumaßnahmen des Bundes in Nordrhein-Westfalen.

Mit rund 2.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in sieben Niederlassungen sowie zahlreichen Kunden- und Projektbüros ist der BLB NRW ein starker und verlässlicher Partner. Als Berater mit großer Expertise ermöglicht der BLB NRW dem Land eine effiziente Flächennutzung, trägt damit zur Haushaltsentlastung bei und leistet somit einen elementaren Beitrag für ein lebenswertes NRW.

Fotos: Michael Rasche



Foto: Michael von Ooyen

## Arbeiten für das Land NRW – Mieter-Vermieter-Modell

Die Hochschulen und die Kunden aus der Landesverwaltung sind Mieter in Gebäuden des BLB NRW. Sie erhalten vom Land Haushaltsmittel, aus denen sie die marktüblich kalkulierte Miete an den BLB NRW zahlen. Dieses Verfahren hat wichtige Vorzüge: So werden die tatsächlichen Kosten für die Nutzer sowie für Bürgerinnen und Bürger transparent dargestellt und ein marktwirtschaftliches Verhalten seitens der Mieter und des BLB NRW gefördert – denn beide Seiten können den Mietvertrag unter bestimmten Bedingungen kündigen. Der Nutzer kann auf andere auf dem Markt angebotene Immobilien zurückgreifen oder durch eine wirtschaftliche Raumnutzung seine Kosten senken. Der BLB NRW kann sich von unwirtschaftlichen Gebäuden

trennen, soweit die Unterbringung der Nutzer sichergestellt ist. Vor allem aber ist er darauf angewiesen, ein konkurrenzfähiger Vermieter zu sein.

Auch Instandsetzung und Modernisierung folgen den Prinzipien des Mieter-Vermieter-Modells: Wie bei privaten Vermietern muss auch beim BLB NRW die Refinanzierung der Modernisierungskosten sichergestellt sein. Er wird die Kosten deshalb, soweit nicht andere Finanzierungsinstrumente greifen, auf die Miete umlegen.

### Mieter-Vermieter-Modell

Vereinfachte Darstellung

#### BLB NRW

Eigentümer und Vermieter, erbringt Dienstleistungen, wie

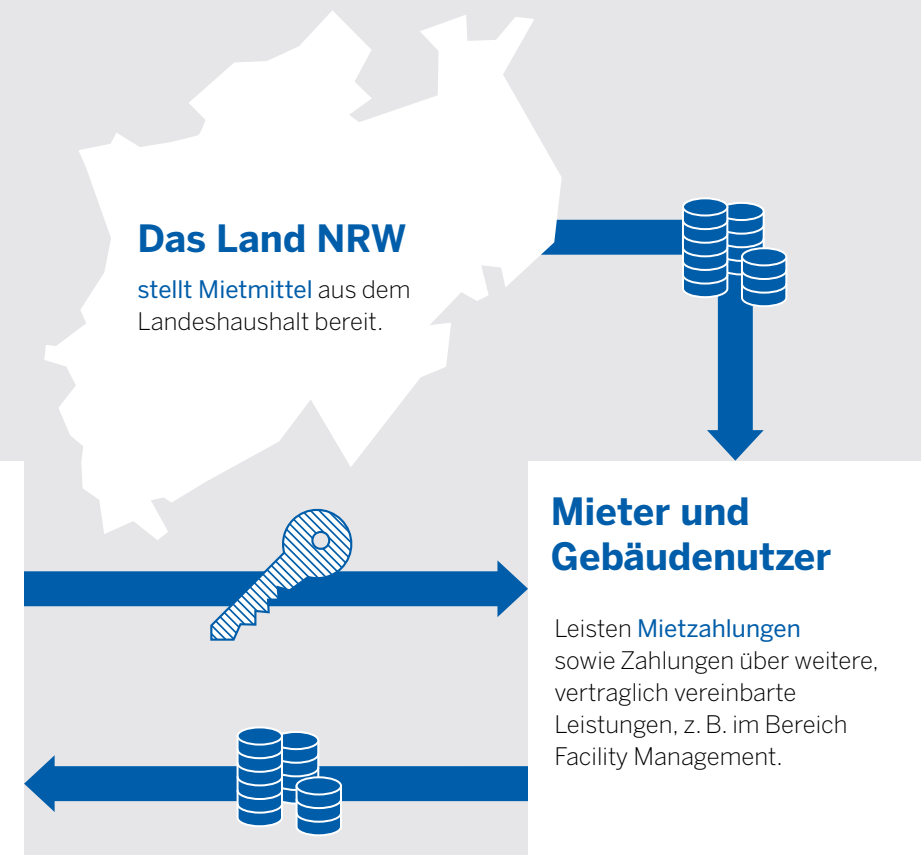
- Flächenbereitstellung
- Gebäudeunterhalt
- Beratungs- und Planungsleistungen
- Gebäudebetrieb und Facility Management

#### Das Land NRW

stellt Mietmittel aus dem Landeshaushalt bereit.

#### Mieter und Gebäudenutzer

Leisten **Mietzahlungen** sowie Zahlungen über weitere, vertraglich vereinbarte Leistungen, z. B. im Bereich Facility Management.

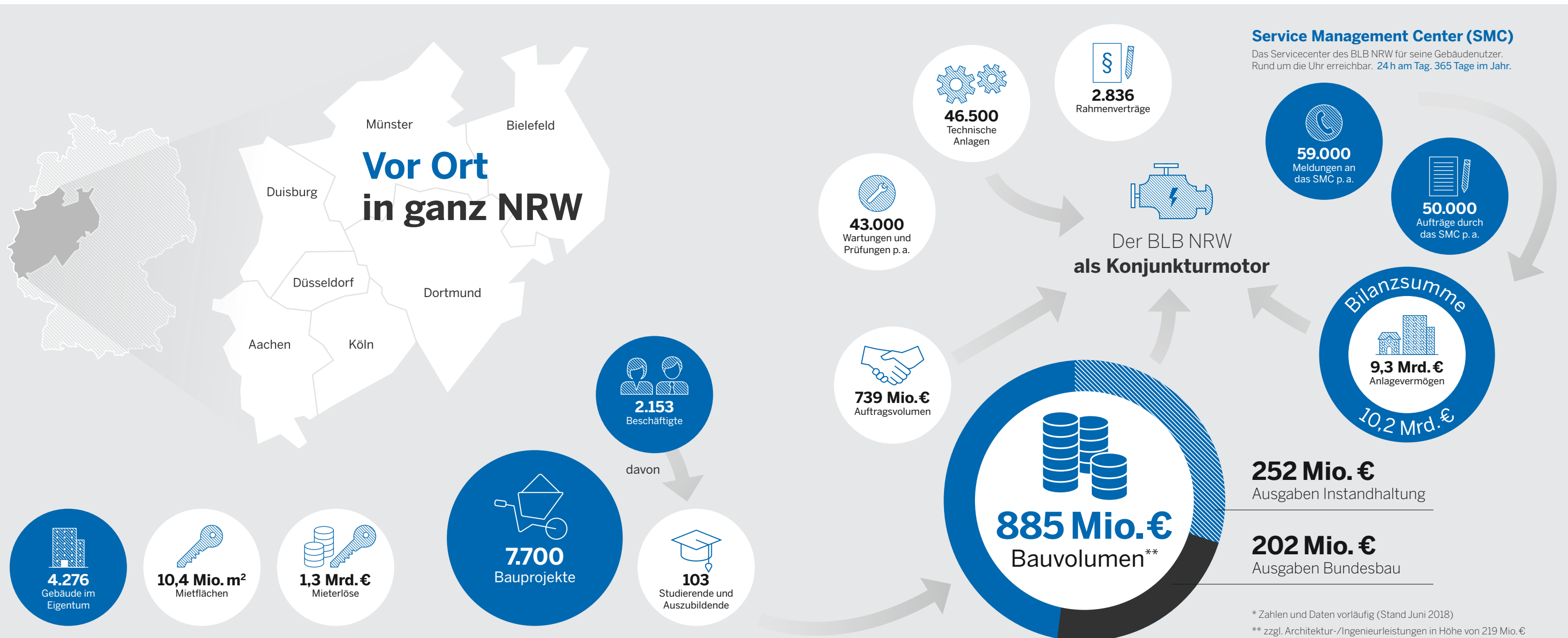




# Zahlen und Daten\* zum **BLB NRW 2017**

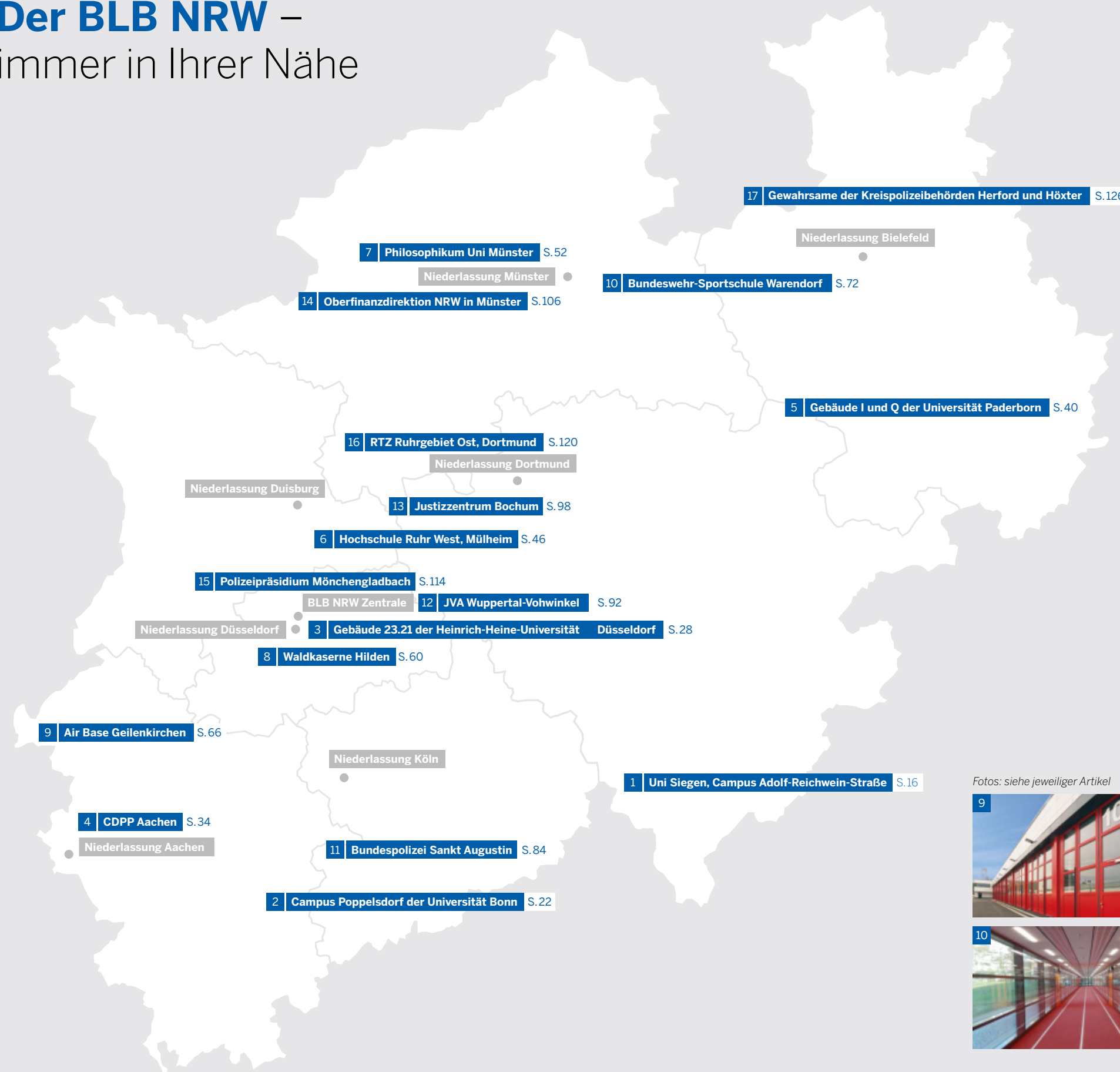
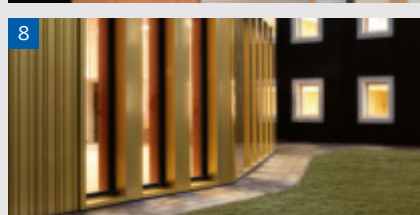
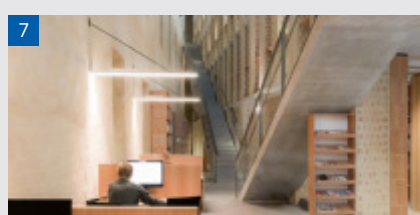
Am 1.1.2001 gegründet, unterhält der BLB NRW sieben Niederlassungen in ganz Nordrhein-Westfalen. Die Zentrale befindet sich in Düsseldorf.

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete der BLB NRW **einen Gewinn von 194 Mio. €**

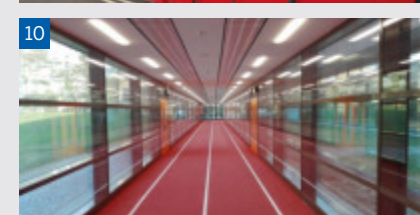




# Der BLB NRW – immer in Ihrer Nähe



Fotos: siehe jeweiliger Artikel







- 16 Uni Siegen, Campus Adolf-Reichwein-Straße**  
Partnering-Modell ermöglicht schnelle Realisierung
- 22 Campus Poppelsdorf der Universität Bonn**  
Historie trifft Moderne
- 28 Gebäude 23.21 der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf**  
Radikaler Einsatz für ein gesundes Lernklima
- 34 CDPP Aachen**  
Digitalisierte Bauplanung spart Zeit und Geld
- 40 Gebäude I und Q der Universität Paderborn**  
IQ-Projekt schafft attraktives Tor zur Hochschule
- 46 Hochschule Ruhr West, Mülheim**  
Ausgezeichnete Architektur gibt Innovationen Raum
- 52 Philosophikum Uni Münster**  
Stimmige Verbindung von Alt und Neu



Foto: Thinkstock, Jacob Ammentorp Lund

## Studieren in NRW: Europas dichteste Hochschullandschaft im Fokus



### Wussten Sie, dass ...

... NRW die dichteste Hochschullandschaft Europas hat?

... es in NRW insgesamt 70 Hochschulen gibt?

Das sind 14 öffentlich-rechtliche Universitäten, 16 öffentlich-rechtliche Fachhochschulen, 7 staatliche Kunst- und Musikhochschulen, 28 anerkannte private und kirchliche Hochschulen mit Hauptsitz in NRW sowie 5 Verwaltungshochschulen, die nicht der Ministeriumsaufsicht unterliegen. Für 35 der 37 staatlichen Hochschulen arbeitet der BLB NRW.

... diese Hochschulen 141.571 Arbeitsplätze bieten?

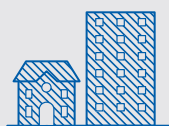
Allein an den 35 Hochschulen, für die der BLB NRW arbeitet, sind 111.919 Personen beschäftigt.

... es an NRWs Hochschulen über 760.000 Studierende gibt, mehr als jeder vierte Studierende deutschlandweit?

... NRW besonders stark ist im Bereich der Nachwuchsförderung mit Blick auf den Fachkräftemangel im MINT-Bereich?

Seit 2010 hat sich die Zahl der Studierenden in diesen Fächern auf rund 285.000 verdoppelt.

# Hochschulen



**70**

Hochschulen



**141.571**

Arbeitsplätze



**760.000**

Studierende

Quellen: Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 2017, IT.NRW



# Campus-Modernisierung Universität Siegen

## Partnering-Modell ermöglicht schnelle Realisierung

Uni Siegen, Campus  
Adolf-Reichwein-Straße



Die moderne Mensa auf dem Campus der Uni Siegen

Bild: Nattler Architekten

An der Uni Siegen hat im Oktober 2017 die Bauphase eines der größten Hochschul-Modernisierungsprojekte in NRW begonnen. Auf dem Campus Adolf-Reichwein-Straße werden Bibliothek, Mensa und Foyer sowie zwei Gebäudeteile für Büro- und Seminar-nutzung komplett erneuert – und das im laufenden Betrieb. Die Arbeiten umfassen etwa ein Drittel der gesamten Campusfläche. Das erfordert ein planvolles Vorgehen und eine exakte Koordination. Auch deshalb geht der BLB NRW das Projekt an der Uni Siegen erstmals mit einem partnerschaftlichen Vergabe- und Vertragsmodell an.

In einem Kraftakt sollen die 40 Jahre alten Gebäude technisch auf den neuesten Stand gebracht werden, um ein attraktives Umfeld mit modernen Arbeitsbedingungen für Studierende und Beschäftigte zu schaffen. Als erste Hochschule im Land nutzt die Universität Siegen dafür das 2015 aufgelegte Hochschulbau-Konsolidierungsprogramm (HKoP). Der gut vorbereitete Antrag für die umfassende Sanierung der 1976/77 errichteten Gebäude sicherte dem Projekt eine Einstufung in die höchste Förderkategorie.

### Daten und Fakten

- Baufläche: 34.000 m<sup>2</sup>
- Bauzeit der Sanierung: 10/2017 – Ende 2019
- Gesamtinvestition: 113 Mio. €



Das Projekt- und Vergabeteam der Niederlassung Dortmund



Das Projektteam auf der Baustelle

Fotos: Jörg Fallmeier, BLB NRW



Der Campus während der Modernisierung ...

... und nach Fertigstellung



Statt über Jahrzehnte mit kleinteiligen Baustellen zu leben, haben sich die Universität und der BLB NRW in Siegen für die große Lösung entschieden, um das Vorhaben so schnell wie möglich umzusetzen.

Die komplexen Projektanforderungen gaben den Impuls für die Initiierung des SEP-Projektes (Schlüsselfertige Errichtung mit integrierter Planung). Ziel war es, das bautechnische und logistische Knowhow bereits in der frühen Planungsphase einzubinden. Dafür nutzen die Beteiligten ein besonderes Vergabe- und Vertragsmodell – ein Pilotprojekt. Bei der SEP werden Bauausführung und Planung gemeinsam ausgeschrieben und an einen Generalunternehmer vergeben. Damit kann dem sehr hohen zeitlichen und technischen Druck des Projektes begegnet werden, sodass die Universität Siegen bei idealem Projektverlauf spätestens Anfang 2020 alle modernisierten Gebäudeteile

in Betrieb nehmen kann. Rund 113,7 Millionen Euro aus dem HKoP werden dann verbaut sein. Elf Prozent der Kosten steuert die Uni Siegen bei.

### Umbau unter erschwerten Bedingungen

Das Projekt ist gekennzeichnet durch komplizierte technische und infrastrukturelle, horizontale und vertikale Verzahnungen. Das gilt insbesondere für die Bereiche der Tragkonstruktion, der Infrastruktur, der technischen Gebäudeausrüstung, der verkehrlichen internen Erschließung, der Sicherstellung des baulichen und mechanischen Brandschutzes sowie der Entfluchtung der angrenzenden Gebäude und des gesamten Campus. Aus dieser anspruchsvollen Gemengelage ergeben sich vielfältige Schnittstellen, die bei Planung und Ausführung der Sanierung berücksichtigt werden müssen. Die ganzheitliche Funktionsfähigkeit des

Standortes, insbesondere der technische Betrieb und die Logistik sowie der universitäre Betrieb allgemein, muss während der gesamten Projektumsetzung sichergestellt sein.

Hinzu kommt die besondere Lage des Campus auf dem Haardter Berg, der nur über einen großen Zufahrtsweg erreichbar ist und kaum Platz für das Baufeld bietet. „Die Herausforderung bestand hier nicht in der Architektur, sondern auf bautechnischer Seite“, sagt Projektleiter Wolfgang Feldmann, Abteilungsleiter beim BLB NRW. „Die größte Anforderung lag in der Koordination.“ Beengte Verhältnisse, laufender universitärer Betrieb, die Gewährleistung von Versorgung, Sicherheit und Brandschutz beschäftigten die Fachleute. „Mit einer normalen Planung hätten wir diese übergreifenden Anforderungen nicht abbilden können“, meint Wolfgang Feldmann.

### Kostenbewusst und planungssicher Bauen dank SEP-Vertragsmodell

Um bei komplexen Projekten die Integration des bautechnischen und logistischen Knowhows bereits in den frühen Planungsphasen zu ermöglichen und den Hauptkonfliktpunkt „Interpretation des geschuldeten Bausolls“ zu entkräften, hat sich der BLB NRW intensiv mit dem Thema der partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit dem planenden und bauausführenden Unternehmen auseinandergesetzt.

Der Partnerschaftsgedanke liegt in der Einbindung der Ausführungskompetenz während der Planungsphase sowie der eindeutigen Definition des Bausolls und bedeutet damit eine Risikominimierung für Auftragnehmer- und Auftraggeber-Seite. Der BLB NRW verspricht sich dadurch, komplexe Bauvorhaben kostenbewusst und planungssicher durchführen



Die Entkernung schafft Raum für Neues



zu können und so seiner Rolle als wirtschaftlich arbeitender Immobilienexperte des Landes und verlässlicher Partner der Hochschulen gerecht zu werden.

Entsprechend wurden im Rahmen des SEP-Modells die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Modernisierung des Campus Adolf-Reichwein-Straße zusammen mit der späteren Realisierung in einem Paket an einen Generalunternehmer vergeben. Den Verhandlungen mit den Anbietern war ein Teilnahmewettbewerb auf Basis der Leistungsbeschreibung und der Projektziele vorangegangen.

Für die Dauer der Arbeiten haben die Universität und der BLB NRW zusätzliche Räume und Gebäude angemietet. Sie ersetzen die rund 300 Büros und 31 Seminarräume, die Bibliothek und die Versorgungsbetriebe des Studierendenwerks. Mensa, Bistro und Cafeteria sind derweil in Modulbauten untergebracht, ebenso die Philosophische Fakultät. In den ersten Monaten der Bauzeit bestimmten Kräne und Schuttcontainer für die Abbrucharbeiten das Bild. An den beiden Gebäudeteilen für Büro- und Seminarnutzung wurden die Außenbalkone abgetrennt. Sie machen Platz für eine energetisch sinnvolle und optisch ansprechende

Fassade aus hellen Blechelementen, von denen sich anthrazitgraue Fensterbänder abheben.

Alle Gebäude werden samt Heizungs- und Lüftungsanlage komplett entkernt. Dann geht es an den Innenausbau und die Neugestaltung der Campusgebäude, die das neue, zukunftsweisende Herzstück der Uni Siegen bilden werden. Die Übergabe ist für Ende 2019 geplant. ■

» **Bei diesem Projekt geht es um die Zukunftsfähigkeit unserer Hochschule. Um die Modernisierung im laufenden Betrieb zu stemmen, müssen alle Räder genau ineinandergreifen.**

**Prof. Dr. Holger Burckhardt**  
Rektor der Universität Siegen



## Interview

### Wolfgang Feldmann

Projektleiter, Abteilungsleiter  
Planen und Bauen in der  
Niederlassung Dortmund



Fotos: Jörg Fallmeier, BLB NRW

## Reibungslose Projektrealisierung durch intelligente Vergabe



### Was ist Ihr Aufgabenbereich beim BLB NRW?

Ich bin Abteilungsleiter Planen und Bauen. In dieser Funktion habe ich die Projektleitung für die Modernisierung der Gebäudeteile H und K, der Universitätsbibliothek und der Mensa an der Universität Siegen übernommen. In meinen Arbeitsbereich fällt auch die Sanierung des Universitätshauptgebäudes (UHG) der Universität Bielefeld.

### Sie waren federführend für das neue SEP-Vergabeverfahren verantwortlich, das bei der Universität Siegen erstmals zur Anwendung kommt. Was ist das Besondere daran?

Die komplexen Projektanforderungen in Siegen haben den Impuls für das SEP-Projekt gegeben. Ziel war es, das bautechnische und logistische Knowhow bereits in der frühen Planungsphase einzubinden, um eine reibungslose Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten.

### Worin liegen die Vorteile des Verfahrens?

Durch die partnerschaftliche Zusammenarbeit kann ein Hauptkonfliktpunkt, mit dem wir oft zu tun haben, von Anfang an ausgeräumt werden: die Frage, was zum geschuldeten Bausoll gehört und was nicht. Dadurch sinkt das Projektrisiko. Außerdem gibt es weniger kritische Schnitt-

stellen, da bautechnische und logistische Fachkenntnisse schon früh in die Planung einbezogen werden. Das stellt eine funktionierende Werk- und Montageplanung sicher. Auch die Koordination der Baustelleneinrichtung auf begrenztem Baufeld kann so einfacher umgesetzt werden.

### Bedeutet die gemeinsame Vergabe von Ausführungsplanung und Bauausführung nicht ein Risiko?

Dafür sieht das Modell in zwei Phasen Exit-Strategien vor. Wenn das Angebot am Ende der Verhandlungsphase die Projektvorgaben oder Rahmenbedingungen nicht ausreichend berücksichtigt oder sich bei der Ausführung abzeichnet, dass das Projekt nicht wirtschaftlich realisiert werden kann, gibt es die Option, abzubrechen.

### Wie beurteilen Sie die ersten Erfahrungen mit dem SEP-Verfahren?

Die praktischen Erfahrungen zeigen, dass nach anfänglichen Berührungspunkten die Zusammenarbeit zwischen dem Projektteam, dem Auftragnehmer und dem Kunden bzw. dem Nutzer gut funktioniert. Die wesentlichen Punkte in der Planung und Ausführung können zielorientiert erarbeitet werden. In struktureller und konzeptioneller Sichtweise gibt es hier sicherlich noch Optimierungspotenzial, was für ein Pilotprojekt auch legitim sein sollte. ■



# Denkmalgeschützte Institutsbauten auf dem Campus Poppelsdorf in Bonn

## Historie trifft Moderne



Zentraler Campusplatz mit Hörsaalgebäude  
und Institutsgebäuden im Hintergrund

Foto: Nicolai Benner

**2018 feiert die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn ihren 200. Geburtstag. Die Hochschule ist aber nicht nur eine der ältesten, sondern mit 38.000 Studierenden auch eine der größten Universitäten Deutschlands.**

Sie ist über die Jahrhunderte gewachsen – Gebäude und Institute verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet. Auf Initiative des BLB NRW ist in Zusammenarbeit mit der Universität Bonn und unter Beteiligung der Stadt Bonn im Januar 2006 eine Hochschulstandortentwicklungsplanung verabschiedet worden, die seitdem sukzessive umgesetzt wird. Sie umfasst alle von der Universität genutzten Liegenschaften und Gebäude – mit dem Ziel, die universitäre Lehre und Forschung in Bonn auf drei Standorte zu konzentrieren: den Campus City, den Campus Poppelsdorf und den Campus Endenich.

### Daten und Fakten

- Gesamtinvestition erster Bauabschnitt: 80,5 Mio. €
- Baubeginn: 02/2012
- Fertigstellung: 2017
- Hauptnutzfläche: 13.500 m<sup>2</sup>



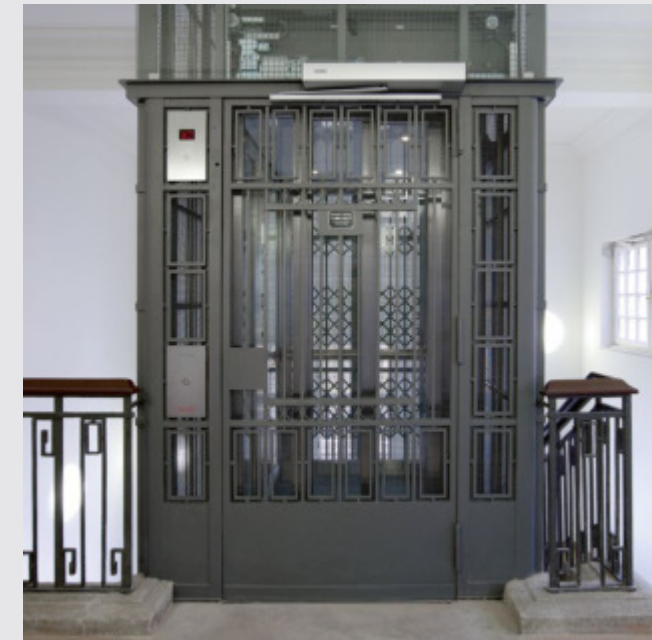
Studierende flanieren vor dem neuen Hörsaalzentrum

Foto: Benjamin Westhoff



Der Hörsaal im Geozentrum

Fotos Geozentrum: F. A. Rümmele



Historischer Aufzug



Außenansicht des Geozentrums



In Poppelsdorf – wo die Universität Bonn bis 2010 noch landwirtschaftliche Versuchsflächen betrieben hat – ist ein völlig neuer Campus entstanden, der mit drei Hochschul-Neubauten den mathematisch-naturwissenschaftlichen und landwirtschaftlichen Fakultäten Raum gibt. Die modernen Bauten bilden einen reizvollen Kontrast zum historischen Bestand, denn das Entree zum Campus markiert das Poppelsdorfer Schloss mit seinem angrenzenden botanischen Garten.

### Fassadenpreis für das Geozentrum

An der Meckenheimer Allee bietet seit 2011 ein Gebäude von 1867 dem Geozentrum der Universität eine neue Heimat. In einer Bauzeit von gut zwei Jahren führte der BLB NRW in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege eine Grundinstandsetzung des Gebäudes durch. Auf einer Mietfläche von rund 3.000 Quadratmetern befinden sich nun Büros sowie Besprechungs- und Archivräume. Zwei Hörsäle erstrahlen nach aufwendigen Restaurierungsarbeiten im ursprünglichen Glanz. Der Dachbereich wurde ausgebaut und mit einem zusätzlichen Lichtband ausgestattet. 2012 konnte Werner Runden, Projektverantwortlicher des BLB NRW, stellvertretend für das gesamte am Bau beteiligte Team den von der Stadt Bonn ausgeschriebenen „Fassadenpreis“ entgegennehmen.

### Die historische Bausubstanz des Mathematikzentrums bleibt der Nachwelt erhalten

Das ehemalige Gebäude der Landwirtschaftskammer Rheinland an der Endericher Allee hat der BLB NRW ebenfalls denkmalconform umgebaut und saniert. Dort konnte schon 2009 das Mathematikzentrum der Universität einziehen. „Bei den Sanierungsarbeiten hat uns der Brandschutz vor besondere Herausforderungen gestellt“, berichtet Dirk Gerhards, Projektleiter beim BLB NRW. „Den aktuellen Bestimmungen zu entsprechen und gleichzeitig möglichst viel der historischen Substanz zu erhalten war bei diesem Projekt das gemeinsame Anliegen von Denkmalbehörden, der Niederlassung Köln und der Universität.“

Die kooperative Projektumsetzung hat sich gelohnt: Allein das Jugendstil-Treppenhaus zieht schon bewundernde Blicke auf sich. Auch die Fassade zeigt sich nach Abschluss der Sanierungsarbeiten in neuem Glanz. Damit erhält der BLB NRW der Nachwelt eine besondere Kuriosität: Ursprünglich sollte das Gebäude komplett in Naturstein errichtet werden. Doch nach Ausbruch des Ersten Weltkriegs war dieses Material nicht ausreichend vorhanden. So stellten die damaligen Bauherren aus dem vorhandenen Naturstein einen Steinputz her und gaben ihm nachträglich seine heutige Massivstein-Optik.

### Imposanter Barockbau mit unterschiedlichen Bewohnern

Das imposanteste historische Gebäude in Poppelsdorf aber ist das Schloss. Der Barockbau ging bereits 1818 unter der Herrschaft der Preußen ins Eigentum der Universität über.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Schloss fast vollständig zerstört und nach 1949 wieder aufgebaut. Dass im Zuge der Campusgestaltung auch das Poppelsdorfer Schloss hinsichtlich seines Sanierungsbedarfs auf den Prüfstand kommen sollte, war geplant. Dringlich wurde es jedoch, als sich 2014 einige Schieferplatten vom Dach lösten.

„In Abstimmung mit den für die Verkehrssicherheit zuständigen Objektmanagern haben wir das komplette Dach mit einem Hubsteiger abfahren lassen und erhebliche – nur aus dieser Perspektive erkennbare – Mängel festgestellt“, berichtet Werner Ockenfels, der für die Niederlassung Köln die Sanierungsmaßnahme leitet. 5.000 Quadratmeter Schieferdeckung und circa 7.000 Quadratmeter Fassadenflächen werden nun innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre erneuert.



Campus Poppelsdorf der Universität Bonn

Das Poppelsdorfer Schloss von innen und außen

Fotos: Benjamin Westhoff



Projektleiter Werner Ockenfels vor dem Schloss

Durch ihre gleiche Architektur und Gebäudestruktur bilden die beiden Gebäude INS/IEL (links) und B-IT/Informatik (rechts) für den Betrachter eine klar zusammengehörende Einheit.

Foto: Benjamin Westhoff

Fassade des Geozentrums (rechts oben)

Foto: F. A. Rümmele

Mathematikzentrum

Foto: Rainer Rosenow





## Moderator und Koordinator

Eine wesentliche Rolle des BLB NRW bei solch umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ist nicht nur die Bauherrenfunktion. Werner Ockenfels ist vor allem Moderator und Koordinator. Da sind die Anforderungen, die sich durch Verordnungen für den Brandschutz oder die Energieeffizienz ergeben. Die Nutzer des Gebäudes wünschen möglichst wenige Einschränkungen während der Bauzeit. Die Denkmalpflege wacht über die Maßnahme. „Bei diesem Projekt funktioniert das Zusammenspiel aller Beteiligten hervorragend“, berichtet Ockenfels. Selbst mit ein paar ganz besonderen Schlossbewohnern, um die sich der Projektleiter ungeplant kümmern musste, funktioniert die Kommunikation: Einen Teil des Dachstuhls hat nämlich eine Fledermaus-Kolonie bezogen. In Abstimmung mit dem Artenschutz kann das Habitat auch nach der Sanierung bleiben, allerdings wird der „Wohnbereich“ etwas kleiner und von den Technik- und Lagerräumen, die sich ebenfalls auf dem Dachboden befinden, getrennt.

## Die Tücke sitzt im Detail

Immer nur harmonisch verläuft das Projekt allerdings nicht. Das liegt aber weder an Mensch noch Tier, sondern am Erbe, welches vermeintliche Innovationen aus den 1950er Jahren hinterlassen haben. Bei der Analyse der sanierungsbedürftigen Fenster stellte sich heraus, dass damals mit Asbest belasteter Fensterkitt verwendet wurde. Ein Sanierungskonzept wird derzeit erarbeitet. Nach 20 Jahren Erfahrung mit der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude nimmt es Werner Ockenfels gelassen: „Historische Gebäude bergen häufig Überraschungen, die erst während der Projektarbeiten zutage treten. Oft sitzt die Tücke im Detail.“ Auch in den alten Dachpappen stellten die Experten Schadstoffbelastungen fest. Deren Erneuerung ist jedoch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden Routine. Geplant ist, die Sanierungsmaßnahmen in zwei Bauabschnitten bis Ende 2020 abzuschließen. ■



## Interview

### Sigrid Röttgen Assetmanagerin in der Niederlassung Köln



Foto: Frank Buch, BLB NRW

» **Damit die nordrhein-westfälischen Hochschulen in Lehre und Forschung dauerhaft zu den besten Adressen in Deutschland und in Europa zählen, braucht es auch eine zeitgemäße Infrastruktur. Wie diese aussehen kann, zeigt der neue Campus Poppelsdorf in Bonn: Hier sind ein großes und modernes Hörsaalzentrum sowie neue leistungsfähige Institutsgebäude für die Informatik und die Ernährungswissenschaften entstanden. Weitere Laborgebäude auf dem neuesten Stand der Technik sind geplant und werden das bauliche Ensemble ergänzen. Gemeinsam mit dem BLB NRW haben wir den Neubau des Campus mit Hochdruck betrieben, denn wissenschaftliche Exzellenz benötigt passende bauliche Bedingungen.**

**Isabel Pfeiffer-Poensgen**

Ministerin für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen

Foto: Nicolai Benner



## Komplexe Strukturen erfordern besonderen Abstimmungsbedarf



**Sie sind beim BLB NRW in der Organisationseinheit Assetmanagement tätig und haben Projekte auf dem Campus Poppelsdorf in Bauherrenfunktion betreut. Was waren die Herausforderungen für Sie?**

Beim ersten Bauabschnitt stellten uns die komplexen Strukturen, die die Einbindung des „neuen Viertels“ in die durch denkmalgeschützte Gebäude geprägte Umgebung verlangten, vor besondere Herausforderungen. Die engen Abstimmungen zwischen der Stadt, der Universität und der Niederlassung Köln des BLB NRW waren von essentieller Bedeutung: Dabei ging es um einen neuen Bebauungsplan, die Verkehrslenkung in und um den Campus sowie die Einbindung in den Stadtteil durch ein freiraumplanerisches Konzept. Hinzu kamen Gespräche mit verschiedenen Landesbehörden. Bei einer Kernsanierung ist vor allem der kontinuierliche Kontakt mit dem Amt für Denkmalschutz wichtig, um die Interessen des Denkmalschutzes und die eines modernen Lehr- und Forschungsbetriebs in Einklang zu bringen.

**Haben Sie vergleichbare Projekte auch schon an anderen Standorten betreut?**

Jedes Projekt ist einzigartig. Bevor ich als Assetmanagerin die Betreuung des Kunden „Universität Bonn“ übernommen habe, habe ich als Projektleiterin große Neubauprojekte für das Universitätsklinikum Bonn betreut, die wiederum ganz andere Anforderungen hatten.

**Der Grundriss und die Nutzung von Baudenkmalern entsprechen nicht immer den heutigen Wünschen und Vorstellungen. Passen Denkmalschutz und universitäres Leben überhaupt zusammen?**

Für hochtechnisierte Labore sind denkmalgeschützte Gebäude weniger geeignet. Aber für Büro- und Seminarräume kann man die Grundrisse in Absprache mit der Denkmalbehörde durchaus anpassen. So wurden zum Beispiel beim Geozentrum große CIP-Pools und Seminarräume eingebaut. Die Kombination von historischen und modernen Gebäuden macht wesentlich den Charme des neuen Campus aus.

**Wie viele denkmalgeschützte Bauten befinden sich im Portfolio der Niederlassung Köln?**

Im Portfolio der Niederlassung Köln befinden sich 102 Denkmäler, davon allein auf dem Campus Poppelsdorf 19. ■



Kernsanierung an der  
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf

# Radikaler Einsatz für ein gesundes Lernklima

Gebäude 23.21 der  
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf



Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen sind seit Jahren fester Bestandteil des Lebens auf dem Campus der Heinrich-Heine-Universität in Düsseldorf. Rund 35.000 Studierende sind dort eingeschrieben, viele von ihnen kreuzen täglich die Gebäudegruppe 23 in zentraler Lage auf dem Universitätsgelände – ein Ensemble aus zehn miteinander verbundenen Bauwerken. Eines davon, das Gebäude 23.21, ist wie viele andere Hochbauten aus der Zeit zwischen 1955 und 1975 mit PCB belastet. Seit Mitte 2017 wird es deshalb von Grund auf saniert. Nach der Entfernung des PCBs stehen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an, sodass die Studierenden im Anschluss in schadstofffreie, zeitgemäß eingerichtete Räume einziehen können.



## Daten und Fakten

Kernsanierung mit vorgezogener Schadstoffsanierung  
in zwei Phasen

- Phase 1: Abbrucharbeiten und Lüftungsphase, Schadstoffsanierung
- Phase 2: Wiedereinbau Fassade, Innenausbau
- Beginn der Abbrucharbeiten: 08/2017
- Beginn des Wiederaufbaus: Sommer 2018
- Nutzfläche: 9.572 m<sup>2</sup>

Foto: Nicole Zander, BLB NRW





Foto: Nicole Zander, BLB NRW

Rendering: RKW Architektur +



Foto: Nicole Zander, BLB NRW

» **Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Kernsanierung die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung ist. Dazu haben wir an drei Räumen eine Mustersanierung vorgenommen und die Messwerte ein halbes Jahr lang kontrolliert.**

**Otmar Reifer** Sachverständigenbüro Reifer

Erbaut Anfang der 70er-Jahre – diese Angabe gilt bei Christian Oelke als ein sicherer Hinweis dafür, dass Schadstoffe verbaut wurden. Der Projektleiter für den Hochschulbau und Schadstoffexperte bei der Niederlassung Düsseldorf des BLB NRW hat viel Erfahrung mit belasteter Bausubstanz aus dieser Zeit. An der Heinrich-Heine-Universität (HHU) Düsseldorf gibt es einige Objekte, die davon betroffen sind. „In den 70er Jahren wurden jede Menge Schadstoffe verbaut“, sagt Christian Oelke. Teilbereiche mehrerer Campusgebäude hat das Düsseldorfer Team in den letzten Jahren bereits saniert. Bei den meisten reichte es aus, die Schadstoffquellen zu beseitigen und die Innen-

bereiche gründlich zu reinigen. Das Gebäude 23.21 aber ist wegen partiell sehr hoher PCB-Belastungen ein besonders schwerer Fall. „Das machte uns Kopfzerbrechen. Das PCB aus Fugendichtmassen hatte sich an den Sekundärflächen abgesetzt, an Wänden, Böden und Decken, und hat damit auch diese zu Schadstoffquellen gemacht.“

### **Machbarkeitsstudie gab den Ausschlag**

Lange Zeit sah es so aus, als sei ein kompletter Abriss und Neubau der einzige Weg, die Schadstoffe gänzlich loszuwerden. Diese Radikallösung aber wäre im engen Gebäudeverbund auf dem Campus schwierig gewesen. Eine Machbarkeitsstudie durch ein externes Büro eröffnete schließlich eine für alle verträglichere Lösung: Eine Kernsanierung sei Abriss oder Teilabriss und Wiederaufbau vorzuziehen, ergab das Gutachten, sowohl was das Kosten-Nutzen-Verhältnis angeht, als auch den Zeitaufwand und die Belastung für die Nutzer. Da die Gründung und die konstruktiven Tragwerke – Stahlskelett, Fundament und einige Betonkerne – bei dieser Vorgehensweise erhalten bleiben, reduzieren sich Aufwand und Abbruchvolumen und damit auch viele belastende Auswirkungen wie Lärm, Staub, Erschütterung und Baustellenverkehr.

„Die Entscheidung für die Variante Kernsanierung mit vorgezogener Schadstoffsanierung war somit eindeutig die wirtschaftlichste“, erläutert Sebastian Maiß aus der Abteilung Assetmanagement der Niederlassung Düsseldorf.

Vorangehende Untersuchungen in einem Testbereich des Gebäudes hatten ergeben, dass eine Entkernung bis auf das Rohgerüst eine Reduzierung der Schadstoffwerte in einen akzeptablen und unter dem Grenzwert der PCB-Richtlinie liegenden Bereich ermöglicht. Daraufhin startete der BLB NRW im Sommer 2017 die Sanierung und schottete das Gebäude ab. Die Übergänge zu den Nachbargebäuden wurden geschlossen. Die Nutzer waren vorsorglich bereits zum Ende des Wintersemesters 2013/14 ausgezogen. Die Philosophische Fakultät, eine der ältesten und größten Fakultäten der HHU, kam in anderen Gebäuden und Modult Bauten unter. Auch die Verbundbibliothek Geisteswissenschaften wurde ausgelagert.

### **Sanierung in zwei Phasen**

Im August 2017 begann die Schadstoffsanierung. Dazu wurden jeweils zwei bis vier Ebenen im Gebäude als sogenannter Schwarzbereich eingerichtet. Die Spezialfirma setzte

eine luftdichte Schleuse im Mehrkammersystem ein, in der die Fachkräfte Schutzanzug und Atemmaske an- bzw. auf dem Rückweg ablegen, duschen und im Weißbereich wieder ihre Zivilkleidung anziehen. „Mit der ausführenden Firma arbeiten wir schon lange zusammen“, sagt Christian Oelke, erleichtert darüber, dass besonders erfahrene Fachleute den Zuschlag bekommen haben. „Bei solchen Maßnahmen ist es wichtig, dass man sich auf die Auftragnehmer verlassen kann.“

Schadstoffsanierungen sind meist umfangreiche Vorhaben. Deshalb ist auch ein Lärmschutzgutachter vor Ort, der die Belastungen vor und während der Bauphase kontrollieren und akustische Beeinträchtigungen des laufenden Hochschulbetriebs mit zigtausenden Studierenden und Beschäftigten minimieren soll. So erfolgen geräuschintensive Arbeiten an der Außenfassade sowie die Erneuerung der Fenster vorrangig in den Semesterferien. Die Fassade bleibt in Phase eins der Sanierung komplett geschlossen und wird erst nach erfolgter Schadstoffsanierung demontiert. Nach der eigentlichen Schadstoffbeseitigung folgt eine mehrwöchige Lüftungsphase. Wie lange diese letztlich dauern wird, müssen die Kontrollmessungen zeigen. „Das ist eine schwer kalkulierbare Größe“, sagt der Experte, „denn PCB



Der belastete Bereich ist durch eine Schleuse abgetrennt und darf nur mit Schutzausrüstung betreten werden.



ist unberechenbar.“ Erst wenn der externe Schadstoffsachverständige grünes Licht gibt, kann der Ausbau beginnen. Bis dahin beschäftigen sich die bauausführenden Firmen mit Arbeiten im Außenbereich und mit dem Anbau eines neuen Treppenhauses.

In der zweiten Phase geht es dann an die Erneuerung: Böden, Fenster, Decken, Wände und die komplette Technik samt Heizung, Lüftung, Elektro- und Sanitärausstattung werden eingebaut. Auch die Fassade wird energetisch und optisch aufgewertet. Eine Metallverkleidung verleiht dem Ganzen ein modernes Aussehen, wobei die Balkone bestehen bleiben, um den ursprünglichen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Doch im Innern wird nichts mehr an die Entstehungszeit vor mehr als 40 Jahren erinnern. Einzig das Treppenhaus bleibt wie es ist. Alle Arbeitsplätze und Seminarräume werden zeitgemäß ausgestattet, sodass Studierende und Beschäftigte Anfang 2021 ein saniertes und modernisiertes Gebäude mit einer erstklassigen Lern- und Arbeitsumgebung beziehen können. ■

### Steckbrief PCB

Polychlorierte Biphenyle (PCB) sind organische Chlorverbindungen, die in den 60er und 70er Jahren in vielen Gebäuden verbaut wurden, etwa in Fugenmassen. Sie gelten nach heutigem Stand als gesundheitsschädlich und stehen im Verdacht, in höherer Konzentration krebserregend zu sein. Seit 1989 ist die Verwendung in Deutschland verboten. In Gebäuden mit PCB-Belastung führt der BLB NRW deshalb regelmäßige Raumluftmessungen durch, um sofort handeln zu können, sobald gesetzliche Grenzwerte überschritten werden.



### Interview

## Christian Oelke

Schadstoffexperte in der  
Niederlassung Düsseldorf



Fotos: Nicole Zander, BLB NRW

## Mit Schadstoff-Expertise für ein gesundes Raumklima



**Sie sind eigentlich Architekt. Was macht Sie zum Schadstoffexperten in der Abteilung Planen und Bauen?** Seit ich 2002 beim BLB NRW angefangen habe, habe ich mit Universitätsgebäuden zu tun. Da ich immer wieder auf Fragen zur Schadstoffbelastung und -sanierung gestoßen bin, habe ich mich in diesem Bereich fortgebildet. Bei dem Thema braucht es einfach Expertise. Inzwischen gehöre ich dem Kompetenznetzwerk Sicherheit- und Gesundheitsschutz des BLB NRW an. Wir treffen uns regelmäßig zum Austausch und zu Lehrgängen. In der Niederlassung stehe ich den Kolleginnen und Kollegen bei Fragen zur Verfügung.

**An der Heinrich-Heine-Universität haben Sie mit PCB-Belastungen zu tun. Wie schwierig ist eine solche Sanierung?**

PCB ist ein Stück weit unberechenbar. Man kann es nicht sehen, nicht riechen und nicht schmecken. Eine Asbestsanierung ist da einfacher, weil

man sieht, wenn das Zeug raus ist. Die Messreihen für das Gebäude 23.21 sehen aber gut aus, sodass wir davon ausgehen können, ein gutes Ergebnis zu erzielen.

**Was ist Ihre Aufgabe bei den Projekten? Sind Sie ständig vor Ort?**

An der Baustelle hat der Generalplaner die Aufsicht. Ich mache die klassische Bauherrenvertretung. Ich vermittele zwischen dem Nutzer und den beteiligten Firmen, steuere die Planung und kümmere mich um das Controlling. Das heißt, bei mir laufen die Fäden zusammen. Ich gehe den Dingen aber auch vor Ort nach.

**Was gefällt Ihnen an Ihrer Tätigkeit?**

Meine Arbeit ist sehr vielseitig. Es bleibt spannend, denn ich betreue immer mehrere Projekte, und es gibt oft Überraschungen. Kürzlich hatten wir beispielsweise mehrere große Wasserschäden in einem Uni-Gebäude. So ein Ereignis kann schon mal die gesamte Tagesplanung umschmeißen. ■





**Die Photonik ist eine wichtige Schlüsseltechnologie. Im Center for Digital Photonic Production (CDPP) auf dem Campus Melaten der RWTH Aachen erforschen in naher Zukunft Wissenschaftler, wie Licht als Werkzeug eingesetzt werden kann.**

Auch in Berlin und Düsseldorf hat man die Bedeutung erkannt. So unterstützen Bund und Land den Bau des neuen Forschungszentrums gleichermaßen. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) steuert gut 28 Millionen Euro zur Gesamtbausumme von rund 60 Millionen Euro bei. Erstmals wenden die Experten der Niederlassung Aachen des BLB NRW bei diesem Projekt das Building Information Modeling (BIM) an.



### Daten und Fakten

- Bruttogeschossfläche: 9.521 m<sup>2</sup>
- Bauzeit: 8/2015 – 6/2018
- Inbetriebnahme: 8/2015 – 6/2018
- Gesamtinvestition: 60,1 Mio. €

Erfolgreicher Start für  
Building Information Modeling (BIM)  
**Digitalisierte Bauplanung  
spart Zeit und Geld**



Das CDPP-Projektteam der BLB NRW  
Niederlassung Aachen (v.l.n.r.):  
Uwe Wutzke, Katrin Odinius,  
Elisabeth Kintgen, Christian Zysk

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW





Fotos: Bernd Klass, BLB NRW



Die Photonik ist eine treibende Kraft für die Umsetzung des digitalen Wandels. Schon heute kommen in den Leitbranchen Gesundheit und Ernährung, Energie und Klimaschutz, Mobilität, Sicherheit sowie Kommunikation vielfach photonische Technologien zum Einsatz.

### BIM: Innovationstreiber für die Baubranche

Ein ähnlicher Innovationstreiber für die Baubranche ist das Building Information Modeling, kurz BIM. Es digitalisiert und vernetzt die gesamte Bauplanung und -ausführung in einem virtuellen Modell. Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer erhalten alle relevanten Informationen und Werkzeuge, die sie für Planung, Entwurf und Konstruktion sowie für das Projektcontrolling benötigen, anhand eines 3D-Koordinationsmodells. Alle Beteiligten sind zu jeder Zeit – schon während der Planung, aber auch im Bauprozess – über den Stand der Planungs- und Baufortschritte sowohl für Gebäude als auch für die Infrastruktur informiert. In naher Zukunft wird es mit BIM auch möglich sein, das Facility-Management nach der Inbetriebnahme eines Gebäudes zu steuern. Ein Mausklick und der Gebäudereiniger weiß, wie groß die Fensterflächen sind und welche Fußbodenbeläge in den Gebäuden gereinigt werden müssen.

### Intelligente Schnittstellen für die Gebäudeplanung

Im CDP werden ab Mitte 2018 auf 4.700 Quadratmetern Fläche Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus den Fachbereichen Physik, Maschinenbau, Werkstofftechnik, Elektrotechnik, Medizintechnik und Wirtschaftswissenschaften interdisziplinär die Möglichkeiten photonischer Fertigungen erforschen. Das erfordert ein Gebäude, das neben physikalischen Laboren für den Einsatz von Lasern verschiedenster Bauart und Leistungsklassen auch unterschiedlichste Werk- und Technikbereiche beherbergt, sowie Büroräume, die den kommunikativen Austausch fördern. Wo werden welche Versorgungsanschlüsse benötigt? Wie gestalten sich die Laufwege der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter? Welche bautechnischen Sicherheitsaspekte müssen berücksichtigt werden? All dies sind Fragen, die bereits vor Beginn der Bauphase geklärt werden müssen. BIM ermöglicht es, im Vorfeld alle Planungsdetails anhand eines 3D-Koordinationsmodells zu simulieren und auf ihre inhaltliche Stimmigkeit hin zu prüfen. So können Korrekturen rechtzeitig vorgenommen, Synergien der Gewerke optimal ausgeschöpft und vor allem die zukünftigen Nutzer des Gebäudes aktiv in die Planungen einbezogen werden.

Verschiebt der Architekt beispielsweise eine Tür, verknüpft eine Schnittstelle im CAD-Programm des Architekten diese Information mit dem 3D-Koordinationsmodell des BIM. Der zuständige Planer für die Elektroinstallationen weiß nun, dass Leitungen anders als zunächst geplant verlegt werden müssen während das Unternehmen für den Laborausbau die Planung für die Innengestaltung anpassen kann.

### Effektive Kollisionsprüfung vermeidet Fehler

Uwe Wutzke, Projektleiter in der Niederlassung Aachen: „BIM macht effektives Planen und Bauen möglich. Mit BIM sind alle an einem komplexen Bauprojekt Beteiligten – im positiven Sinne – gezwungen, bis in alle Tiefe zu planen. Eine sogenannte Clash-Detection, also das Zusammenführen einzelner Teilplanungen in das gemeinsame 3D-Modell, ermöglicht es, ungewollte Kollisionen im Vorfeld zu vermeiden und gewollte Elementüberschneidungen exakt zu bestimmen. Dadurch wird später der eigentliche Bauprozess beschleunigt. Viele Mängel, die früher erst auf der Baustelle auffielen, treten durch BIM gar nicht erst auf. BIM ist eine Planungsmethode, die auf Kooperation, Koordination, Transparenz und Konsistenz basiert. Zum Gelingen des CDP-Projekts trug vor allem bei, dass alle Beteiligten –

Fachplaner, Bauleitung und auch die ausführenden Firmen – relevante Daten durchgehend und stets aktuell geliefert haben.

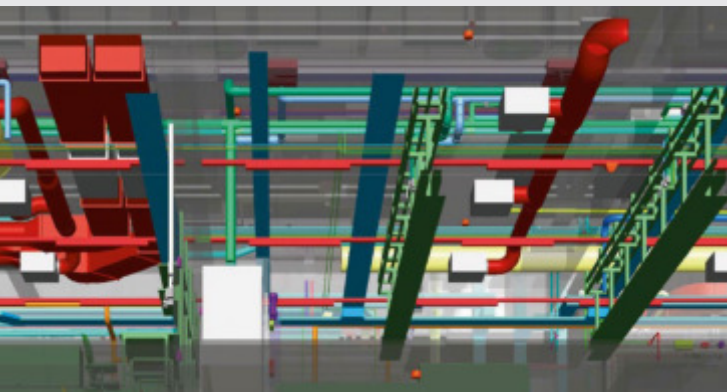
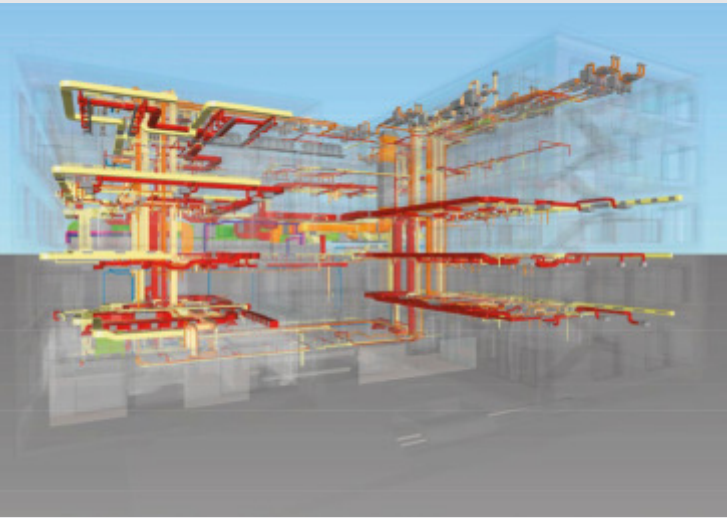
Laut Bundesregierung soll BIM bis 2020 verbindlich bei der Planung und Realisierung von infrastrukturellen Großprojekten zum Einsatz kommen. Wutzke: „Beim BLB NRW wollen wir bis 2019 alle komplexen Projekte mit BIM durchführen.“ Damit hat sich Deutschland in Sachen Digitalisierung am Bau ambitionierte Ziele gesteckt. Öffentliche Bauherren wie der BLB NRW bereiten der Entwicklung den Weg. Dabei weiß man sich in guter Gesellschaft: Auch in den Niederlanden, Großbritannien und Skandinavien ist BIM im öffentlichen Bereich ein großes Thema und hat sich bei vielen Großprojekten bewährt.

### Gelungene Premiere für den BLB NRW und die übrigen Beteiligten

Der Bau des CDP war für den BLB NRW die BIM-Premiere. Mit der formitas AG, einer Schwestergesellschaft der Carpus+Partner AG, die als Generalplaner mit dem Projekt betraut war, konnte der BLB NRW auf einen starken Partner zählen. Die formitas AG mit inzwischen nahezu



Fotos: Bernd Klass, BLB NRW



50 Spezialisten im Bereich BIM brachte Kompetenzen aus einer Vielzahl von privaten Bauvorhaben und komplexen Bauprojekten der öffentlichen Hand mit ein. So konnten bei dem Projekt alle BIM-Tools erfolgreich ausgespielt werden. Thomas Geißler, Head of BIM Management bei der formitas AG: „Dem digitalen Planen und Bauen mit der Methode BIM gehört definitiv auch in Deutschland die Zukunft. Durch das intelligente Verknüpfen und die digitale Vernetzung von graphischen und alphanumerischen Daten durch eine projektspezifische Methodik entsteht ein nachweisbarer Projekterfolg im Interesse aller Beteiligten.“

Für das Team des BLB NRW war die Zusammenarbeit ebenfalls ein großer Gewinn. Im regelmäßigen Austausch mit den Planungsexperten konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Erfahrungen für ein effektives Baumanagement sammeln: Von den Ausschreibungen über das Projektcontrolling bis zur Kommunikation mit den zukünftigen Nutzern hat BIM den Prozess effektiv gestaltet.

Im Februar 2018 erfolgten die letzten Begehungen und Abnahmen am Gebäude, während das Betriebsmanagement das Gebäude nach und nach in Betrieb genommen und fachübergreifend geprüft hat, ob alle Segmente des Baus korrekt funktionieren. Planabweichungen und Nachträge blieben erwartungsgemäß aus, sodass das CDPP wie von Anfang an geplant Mitte 2018 an seine Nutzer übergeben werden kann. ■

» **Das Projekt CDPP steht für den vom Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur propagierten Grundsatz „Erst virtuell, dann real bauen!“ – hieraus entsteht Effizienz über die gesamte Projektlaufzeit, von der Konzeptionierung und Planung über die Realisierung bis zum Betrieb in allen Lebenszyklusphasen des Gebäudes.**

**Thomas Geißler** Head of BIM Management, IT-Prozessberatung und internetbasiertes Projektmanagement, formitas AG

## Interview

**Uwe Wutzke**  
Projektverantwortlicher in  
der Niederlassung Aachen



Foto: BLB NRW

# Gemeinsame Datenbasis erleichtert Arbeit für Fachplaner und Projektleiter



Das Center for Digital Photonic Production (CDPP) ist das erste Projekt, das die Aachener Niederlassung des BLB NRW vollständig mit BIM gesteuert hat. Warum ist BIM gerade für Forschungsbauten ideal?

Die Nutzung eines solchen Gebäudes erfordert eine extrem anspruchsvolle Bauausführung. Architektur, Gebäudetechnik und Statik müssen exakt auf die benötigte Labortechnik abgestimmt sein und die Raumplanung sollte den interdisziplinären Austausch der Teams fördern. Mit BIM gelingt es, dass Bauherr und Nutzer genau die baulichen und technischen Lösungen erhalten, die tatsächlich Innovationen fördern.

Der Erfolg eines Bauprojekts hängt von drei Faktoren ab: Kosten, Termintreue, Qualität. Hat Ihnen BIM geholfen, diese Anforderungen zu erfüllen? Ursprünglich hatten wir für die bauliche Fertigstellung das zweite Quartal

2018 anvisiert. Die Übergabe an die RWTH Aachen ist nach Abstimmung des Terminplans mit dem Inbetriebnahme-Management nun für Mai 2018 vorgesehen. Das kann sich sehen lassen!

Wie ist das gelungen?

Vor allem durch die Arbeit am digitalen Gebäudemodell. Die erleichtert die Projektsteuerung immens. Alle Planungsdaten sind in allen Leistungsphasen miteinander verknüpft und aktuell abrufbar. Detail-Pläne für die Fachplaner können immer aktuell aus dem 3D-Modell generiert werden. Zudem sind viele Bauabwicklungstools – zum Beispiel für das Ausschreibungsmanagement oder das Baustellencontrolling – in das digitale Modell integriert.

Werden die zukünftigen Nutzer zufrieden sein?

Davon bin ich überzeugt. Sie kennen das Gebäude ja bereits. Gemeinsam mit den Wissenschaftlern haben wir mehrere virtuelle Spaziergänge durch das Institut gemacht. Dies konnte den späteren Nutzern bereits in einer frühen Leistungsphase mit Hilfe einer 3D-Brille gezeigt werden. ■



Neues Lern- und  
Bibliothekszentrum der  
Universität Paderborn

## **IQ-Projekt schafft attraktives Tor zur Hochschule**



**Gebäude I und Q  
Universität Paderborn**

**Großzügig, modern, einladend – so präsentiert sich die Universität Paderborn mit ihrem neuen Eingangsbereich, der mit der Übergabe des Lern- und Bibliotheksgebäudes I seit Frühjahr 2018 komplett ist. Den anderen Teil des Portals bildet das 2013 fertiggestellte Institutsgebäude Q. Umgeben von einem attraktiv gestuften Außenbereich leitet das Neubau-Duo Besucher geschickt ins Zentrum des Unigeländes. Mehr als 20.000 Studierende und fast 2.500 Beschäftigte gehen dort ein und aus. Im Stadtbild präsentieren sich die Gebäude mit der passenden Bezeichnung „IQ“ an einer der wichtigsten Zufahrtsstraßen zur Innenstadt als prominentes Tor zur Universität.**

Wie viele Universitäten der 70er-Jahre wurde auch die Paderborner Hochschule in modularer Bauweise als separater Komplex außerhalb des Stadtzentrums errichtet. Inzwischen aber sind Campus und City zusammengerückt. Ein gemeinsames Konzept soll die bauliche Entwicklung aufeinander abstimmen und damit auch die enge Verbindung der Stadt mit ihrer Hochschule zum Ausdruck bringen. Die auffällige und doch leicht wirkende Architektur der beiden neuen Gebäude ist dafür ideal geeignet. In vorderster Reihe bildet sie an der Stelle, wo zuvor Parkflächen waren,

### **Daten und Fakten**

#### **Gebäude I**

- Bauzeit: 06/2016 bis Frühjahr 2018
- Nutzfläche: 3.370 m<sup>2</sup> auf fünf Etagen
- Gesamtinvestition: 18,4 Mio. €

#### **Gebäude Q**

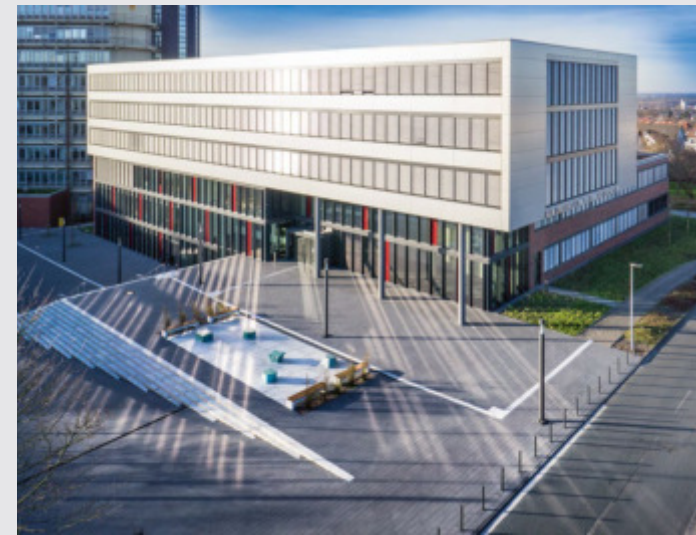
- Bauzeit: 03/2012 bis 07/2013
- Nutzfläche: 6.200 m<sup>2</sup> auf sechs Etagen
- Gesamtinvestition: 22 Mio. €

Foto: Espendiller+Gnegel



Der neue Eingangsbereich der Universität Paderborn mit den Gebäuden Q und I

Foto: Ependiller+Gnegel



Blick auf das Gebäude Q. Der 2013 fertiggestellte Bau ist über ein Brückenbauwerk mit dem Bestand im Hintergrund verbunden. Im Vordergrund der „geistige Ruheplatz“ des japanischen Künstlers Yuji Takeoka.

Foto: pht airpicture

## Gebäude I und Q Universität Paderborn



Die Farb- und Materialwahl der Fassade des Gebäudes I zeigt die gleiche Architektursprache wie das Gebäude Q, ohne dieses im Detail zu kopieren.

Foto: Ependiller+Gnegel

Freuen sich über die gelungene Arbeit: Andreas Krumme, Jochen Goldbeck, Ulrich Lesmann, Catrin Hedwig, Rolf Büddefeld, Markus Nabrotzki, Sascha Bongartz und Anke Horstmann

Foto: Carsten Pilz, BLB NRW



das Aushängeschild der bedeutsamen Wissenschaftseinrichtung. Ulrich Lesmann von der Niederlassung Bielefeld hat das Neubauprojekt von Anfang an mit einem Team aus Planern und Fachingenieuren geleitet. „Mit dem zweiten Gebäude ist der Haupteingang der Universität endlich komplett. Zusammen werten sie diesen Bereich deutlich auf“, sagt der Projektverantwortliche. Der ursprüngliche Haupteingang liegt eher versteckt und zurückgezogen im Bestandsgebäude. „Durch die Neugestaltung rückt der Eingangsbereich weiter nach vorne und wird im Stadtbild besser wahrgenommen.“

### Energieeffizienz senkt die Betriebskosten

Beide Objekte unterschreiten durch ihre gut dämmende Gebäudehülle und hocheffiziente Energietechnik deutlich die jeweils maßgebliche Energieeinsparverordnung (EnEV). Zugleich konnten die Bauzeit und der vorgesehene Kostenrahmen eingehalten werden.

### Einheitliche Architektursprache mit jeweils eigenen Akzenten

Die Lage und Gestaltung der Neubauten tragen dazu bei, dass sich die Universität stärker zur Stadt öffnet. Markus Nabrotzki von der Abteilung Planen und Bauen 3 der Niederlassung Bielefeld verlieh den Neubauten eine einheitliche Architektursprache, welche die in Grundriss und Größe sehr unterschiedlichen Bauten harmonisch in Beziehung setzt. „Die einheitliche Farb- und Materialwahl für beide Gebäude und gemeinsame Freianlagenteile unterstützen den Ensemblecharakter“, erklärt der stellvertretende Projektleiter. Schmale rote Paneele unterbrechen die in gleichmäßiger und schlichter Glas-Metall-Optik gehaltene Front. Beide Gebäude wirken fast futuristisch, sehr licht und offen. Helligkeit und Transparenz setzen sich im Inneren fort.

„Die Gebäude haben grundsätzlich unterschiedliche Anforderungen an die Funktionalität, jedoch auch viele gemeinsame Gestaltungsmerkmale. Dies sind beispielsweise die Foyer- und Eingangsbereiche sowie eine Grundriss- und Tragstruktur, die eine große Flexibilität für hochschulbezogene Nutzungsänderungen bietet“, sagt Markus Nabrotzki. Das Gebäude Q mit 6.200 Quadratmetern für Seminar-,

Labor- und Büroräume besteht aus einem zwei- bis dreigeschossigen Sockelbaukörper mit einem aufgesetzten, schmaleren, dreigeschossigen Gebäuderiegel. Das kleinere Lern- und Bibliotheksgebäude bietet den Studierenden auf fünf Geschossen und knapp 3.400 Quadratmetern optimale Lernbedingungen. Einzel- und Gruppenarbeitsplätze gehören ebenso dazu wie ein Notebook-Café. Es gibt Sprachlabore und Schulungsräume sowie eine Fachbibliothek mit zahlreichen Lese- und Arbeitsplätzen als Erweiterung der Universitätsbibliothek. Das obere Geschoss gehört der Studienberatung und dem International Office. Im Untergeschoss findet das zentrale Archiv der Bibliothek eine sichere Unterbringung in klimatisierten Räumen. Das Foyer ist auch als Versammlungsraum nutzbar.

Gebäude I

Foto: Ependiller+Gnegel







Foto: Espendiller+Gnegel

### Die einladende Treppenanlage fängt die Topografie des Platzes auf

Die besondere Topografie des Geländes stellte schon beim Gebäude Q eine Herausforderung für den Entwurf dar. Es galt, einen viereinhalb Meter unterhalb des Straßenniveaus liegenden terrassierten Bereich zu erschließen, der unmittelbar zum Haupteingang der Universität führt. Markus Nabrotzki: „Die besondere Topografie wird gleichermaßen zum Entwurfsthema für beide Gebäude, und dadurch entsteht ein unverwechselbarer Bezug zum Ort.“ Die Planer machten die Treppen zu einem wesentlichen Gestaltungsmerkmal. Sie setzen sich in beiden Gebäuden nahtlos vom Außen- in den Innenbereich fort, lediglich unterbrochen durch die Glasfassade. Durch die fließenden Übergänge werden Innenraum und Freianlage als Einheit wahrgenommen und erschließen das Foyer als repräsentativen Kommunikations- und Versammlungsraum. Auch im Inneren dominiert der Werkstoff Glas als transparentes Trennelement zu Fluren und Treppenhäusern. Ein Glasoberlicht im Zentrum des Gebäudes sorgt für noch mehr Helligkeit.

Die zum Eingangplatz gerichteten Fassaden sind fast komplett verglast und setzen sich von der Bandfassade an

» **Mit den neuen Gebäuden gewinnt der Campus weiter an Attraktivität. Das Gebäude I fügt sich positiv in das Stadtbild ein und signalisiert, dass Universität und Stadt zusammengehören.**

**Simone Probst**  
Vizepräsidentin der Universität Paderborn

den anderen beiden Seiten ab. Die Transparenz der Hauptfassade ermöglicht eine gute Sicht von den studentischen Arbeitsplätzen und Seminarräumen in den Außenbereich. Umgekehrt lädt das Universitätsgebäude vor allem bei Dunkelheit zu weiträumigen Einblicken in das studentische Leben ein. Dadurch steht die Durchlässigkeit sinnbildlich für die Öffnung der modernen Universität nach außen.

Diesen Eindruck unterstützt auch der umgebende Platz mit formgebenden Treppen, Bänken, Grünbereichen und einer im Rahmen eines „Kunst und Bau“-Verfahrens des Landes NRW errichteten Kunstinstallation. Geneigte Flächen verbinden die Gebäudeeingänge auf dem oberen und unteren Platzniveau barrierefrei. ■

### Interview

#### Ulrich Lesmann

Projektverantwortlicher und stellvertretender Abteilungsleiter in der Niederlassung Bielefeld



Foto: Carsten Pilz, BLB NRW

## Im Gesamtbild der Stadt mehr Aufmerksamkeit schaffen



**Sie sind als gelernter Architekt in der Abteilung Planen und Bauen für die Projektleitung zuständig. In welche Bereiche fallen Ihre Aufgaben?**

Ich bin verantwortlich für Projektsteuerung, Kosten, Termine, Controlling und Qualitätssicherung. In den letzten 15 Jahren hatte ich hauptsächlich mit Hochschulbau zu tun. Das Architekturstudium und eine praktische Ausbildung bilden eine gute Voraussetzung für diese Arbeit.

**Neubauprojekte wie die Gebäude Q und I an der Universität Paderborn eröffnen auch in städtebaulicher Sicht große Gestaltungsmöglichkeiten. Hat so ein Projekt einen besonderen Reiz?**

Ich habe viel in der Denkmalpflege gearbeitet, das war immer eine spezielle Herausforderung. Aber ein Neubau ist natürlich sehr reizvoll, weil man etwas Neues gestaltet und gemeinsam im Team daran arbeitet, das Optimum

herauszuholen. Im Falle der Universität Paderborn war es eine verlockende Aufgabe, der Hochschule auch im Gesamtbild der Stadt mehr Aufmerksamkeit zu verschaffen und die Neubauten trotzdem harmonisch in den Campus zu integrieren.

**Ist Ihnen das im Fall der IQ-Gebäude gelungen?**

Ich denke schon. Wir haben den Eindruck, dass die Gebäude den Nutzern gut gefallen und gern darin gearbeitet wird. Wer die Hauptstraße entlangfährt, dem fällt der neue Bereich unweigerlich ins Auge. Ich habe auch von verschiedenen Seiten gehört, dass die Universität ganz anders wahrgenommen wird.

**Was gefällt Ihnen an Ihrer Tätigkeit?**

Die Teamarbeit. Es ist schön, sich immer wieder miteinander abzustimmen, sich gegenseitig zu unterstützen und sich schließlich am gemeinsamen Erfolg zu erfreuen. ■



Hochschule Ruhr West  
in Mülheim an der Ruhr

# Ausgezeichnete Architektur gibt Innovationen Raum

## Ausgezeichnet mit gleich zwei Architekturpreisen: der Gebäude- und Campuskomplex der Hochschule Ruhr West in Mülheim an der Ruhr.

Der BDA Mülheim verlieh dem Gebäudeensemble die „Auszeichnung guter Bauten 2017“. Die Gestaltung der Außenanlagen der Hochschule wurde ebenfalls mit dem „IF Design Award“ ausgezeichnet. Der neue Campus in Mülheim an der Ruhr ergänzt die attraktive Hochschullandschaft der Metropole Ruhr. In die Campusstruktur mit attraktiven Freiflächen und modernsten Gebäuden hat der BLB NRW rund 160 Millionen Euro investiert.



## Daten und Fakten

- Baubeginn: 07/2012
- Fertigstellung: Ende 2015
- Besonderheit: moderner Campusflair auf einem ehemaligem Rangierbahnhof
- Gesamtinvestition: rund 160 Mio. €
- Bruttogeschossfläche: 62.500 m<sup>2</sup>

### Auszeichnungen:

- Auszeichnung guter Bauten 2017
- IF Design Award 2017







Foto: Christa Lachenmaier

» Der Campus der Hochschule Ruhr West stärkt den Bildungs- und Wissenschaftsstandort Mülheim an der Ruhr. Im Mülheimer Stadtteil Broich ist ein offener und innovativer Hochschulkomplex entstanden, der Studierenden und Lehrenden optimale Lern- und Lehrbedingungen bietet.

**Prof. Dr.-Ing. Gudrun Stockmanns**  
Präsidentin der Hochschule Ruhr West



Niederlassungsleiter Markus Vieth (rechts) und sein Team freuen sich über die „Auszeichnung guter Bauten 2017“.

Foto: Rebecca Keller, BLB NRW

Dort, wo einst die Deutsche Bahn AG Züge instand setzte, ist auf einer Fläche von 43 Hektar innerhalb von vier Jahren ein Hochschulgelände mit Zukunftspotenzial entstanden. Seit Mitte 2016 finden hier Studierende der Fachbereiche Informatik, Ingenieurwissenschaften, Naturwissenschaften und Wirtschaft beste Bedingungen vor, um Kompetenzen in Theorie und Praxis zu erwerben. Der Campus umfasst acht Gebäude: ein Hörsaalzentrum, eine Mensa und eine Bibliothek, vier Institutsgebäude und ein Parkhaus mit 750 Stellplätzen.

„Alle Gebäude und Wegführungen sind daraufhin ausgerichtet, den Austausch zu fördern – innerhalb studentischer Arbeitsgruppen, zwischen verschiedenen Disziplinen und von Studierenden und Hochschulangehörigen mit der Mülheimer Bevölkerung“, erläutert Hermann-Josef Peters, der das Projekt für den BLB NRW maßgeblich betreut hat. Peters, der damals stellvertretender Leiter der Niederlassung Münster war, begleitete die Architekturwettbewerbe und koordinierte mit seinem Team die Bauprojekte.

### Planung mit der Stadtentwicklung im Fokus

In enger Kooperation mit dem Hochschulteam hatte das Team des BLB NRW bei der Ausschreibung der architektonischen Leistungen großen Wert darauf gelegt, dass Gebäude und Campus kommunikative Orte für Studierende und Lehrende bieten. „Dem wird die Umsetzung vollkommen gerecht: Alle Wege von den Instituten und Seminargebäuden führen auf die kommunikative Campusmitte mit Mensa, Bibliothek und Hörsaalzentrum hin“, so Hermann-Josef Peters. Wesentlichen Einfluss auf die positive Entwicklung

des Großprojekts hatte eine städtebauliche Ideenwerkstatt, die dem Architekturwettbewerb vorausging. Die besten Ansätze aus diesem Werkstattprozess wurden zur Grundlage für einen zweistufigen Wettbewerb mit 15 Architekturbüros. Bei der Beurteilung der Entwürfe spielte für die Jury zunächst eine wichtige Rolle, wie sich der neue Ort des Lehrens, Lernens und Wissens in die Stadt integriert. Gewünscht wurde eine Hochschule, die sich zur Stadt hin öffnet und die ihre Studierenden, aber auch alle Bürger und Bürgerinnen, willkommen heißt. Acht Entwürfe mündeten in eine zweite Wettbewerbsphase. Bei der weiteren Bewertung rückten neben der ästhetischen Beurteilung die Themen Funktionalität und Nachhaltigkeit in den Fokus.

### Ästhetik & Nachhaltigkeit bereichern den Standort

Am Ende überzeugte der Gebäudeentwurf der Arbeitsgemeinschaft aus HPP Hentrich-Petschnigg & Partner (Düsseldorf) und ASTOC Architects & Planners (Köln) mit der hellen, langlebigen Klinkerfassade und einem transparent wirkenden Mensagebäude.

Für die Jury des IF Design Awards war vor allem die gestalterische Idee ausschlaggebend, durch intelligente räumliche Verbindungen eine harmonische Anbindung an den Mülheimer Stadtteil Broich zu schaffen. Die ausgewählten Materialien beziehen sich auf die industrielle Vergangenheit des Standortes. Auf den zentralen Platz des Campus, der mit Wasserfontänen und verschiedenen Sitzgelegenheiten die Qualität einer öffentlichen Parkanlage hat, führen von Solitärbäumen gesäumte Wege. Im Norden verbinden



Foto: Christa Lachenmaier





Offen gestaltete Sitzgelegenheiten in der Bibliothek bieten Platz zum Arbeiten und Lesen.

Fotos: Christa Lachenmaier

Freiflächen das Hochschulareal mit der angrenzenden Landschaft und dem öffentlichen Radwegenetz. Nicht nur für die Studentinnen und Studenten, auch für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Mülheim bietet der Hochschulcampus eine hohe Aufenthaltsqualität. Es sind öffentliche Räume entstanden, die auch den Anwohnerinnen und Anwohnern für Freizeitaktivitäten zur Verfügung stehen. So wurde der Höhenunterschied zu einer der Hauptverkehrsachsen Mülheims durch eine sanft ansteigende Schräge ausgeglichen und mit Bänken gestaltet. Entstanden ist ein tribünenartiges Gelände, das nicht nur zum Verweilen einlädt, sondern auch für Veranstaltungen genutzt werden kann.

Die Hochschulgebäude selbst greifen Leitmotive der öffentlichen Raumgestaltung auf: Transparenz und Flexibilität. Helle Lochziegelsteine und großflächige Glasfronten prägen die Fassadengestaltung. Bei Bedarf können die Räume mit roten Sonnenschutzlamellen verdunkelt werden. Auch das Innere der Gebäude wird der Dynamik eines Lern- und Lehrgebäudes gerecht. Die Institutsgebäude erlauben aufgrund ihrer flexiblen Grundrisse die Nutzung durch unterschiedliche Lehrinrichtungen. Der Werkstattcharakter der Räume, der besonders durch Sichtbetonwände und -böden in Szene gesetzt wird, ermöglicht beste Studienbedingungen: Dafür sorgen kurze Wege, funktionale Praxisräume, freundlich gestaltete Seminareinheiten sowie Flächen für den interdisziplinären Austausch.

Und schließlich steht der neue Campus auch in besonderer Weise für Nachhaltigkeit: Über die wartungsarme Fernwärmeversorgung auf Basis von Biogas wird die Hochschule pro Jahr 750 Tonnen CO<sub>2</sub> gegenüber einer konventionellen Energieversorgung einsparen. ■



## Interview

**Petra Hasken**

Assetmanagerin in der Niederlassung Münster



Foto: Tomasz Paruszewski

# Wettbewerbe fördern die städtebauliche Vielfalt



### Was ist Ihr spezielles Aufgabengebiet beim BLB NRW?

Ich bin als Architektin beim BLB NRW in der Organisationseinheit Assetmanagement tätig.

Diese ist unter anderem für die Entwicklung des Portfolios, die Standortkonzeptionen oder die Wahrnehmung der Bauherrenfunktionen zuständig. Ich betreue in Bauherrenfunktion als Projektleiterin und Projektmanagerin verschiedene Neubau-Projekte des BLB NRW.

**Die Niederlassung Münster des BLB BRW hat sich mit der Hochschule Ruhr West in Abstimmung mit den Städten Mülheim an der Ruhr und Bottrop auf die Durchführung von zwei Architektenwettbewerben verständigt. Warum?** Wir hielten einen Wettbewerbsprozess über zwei Phasen für notwendig, um den sehr hohen funktionalen und architektonischen Anforderungen an den neuen Hochschulstandort gerecht zu werden. Der Wettbewerb für den Standort Mülheim an der Ruhr startete Ende Juni 2010 mit 15 Arbeitsgemeinschaften aus Architekturbüros, technischen Ingenieurbüros sowie Landschaftsarchitekten. Nach der ersten Wettbewerbsphase wählte die Jury die besten Konzepte zur weitergehenden Ausarbeitung in der zweiten Phase aus. In ihr vertieften acht Teams ihre Planungen für den Standort Mülheim an der Ruhr.

### Worauf haben Sie bei der Ausschreibung besonderes Augenmerk gelegt?

In der zweiten Phase wurde neben der Detailplanung für Architektur und Freiraum die Ausarbeitung eines nachhaltigen Energiekonzeptes in Zusammenarbeit mit den beteiligten Ingenieurbüros gefordert. Erklärtes Ziel der Hochschule Ruhr West war es, besonders energiesparende und nachhaltige Hochschulgebäude zu errichten.

### Glauben Sie, dass städtebauliche und architektonische Wettbewerbe das richtige Instrument zur Ermittlung des besten Entwurfs sind?

Ich bin der Überzeugung, dass Architektenwettbewerbe die beste Methode sind, um in Bezug auf Funktion, Ökonomie und Ästhetik eine optimale Lösung für ein Bauvorhaben oder eine städtebauliche Planung zu finden. Sie geben auch jungen Büros eine Chance auf einen ersten großen Auftrag. Etablierte Büros können die eigene Leistungsfähigkeit präsentieren und erhalten mehr Öffentlichkeit. Außerdem bringt der Wettstreit der Ideen architektonische Vielfalt von hoher Qualität in unsere Städte. Das zeigt der Mülheimer Hochschulcampus deutlich: Ihn kennzeichnen eine gute Einbindung in den Stadtteil, eine zukunftsweisende Architektur und eine klimagerechte Gebäudetechnik. ■



# Das neue Philosophikum für die Universität Münster

## Stimmige Verbindung von Alt und Neu

Direkt am St. Paulus Dom in der Münsteraner Innenstadt liegt das Philosophikum der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (WWU). Zum Domplatz hin zeigt das Gebäude eine denkmalgeschützte historische Fassade. Dahinter offenbart sich seine neue, moderne Seite. Als Teil des Hochschulmodernisierungsprogramms wurde der Altbau saniert und durch einen neuen Gebäuderiegel ergänzt. So entstanden ein herausragendes Universitätsgebäude und eine attraktive Verbindung zwischen Dom und Aa-Ufer.

### Daten und Fakten

- Baubeginn: 04/2013 (Tiefbauarbeiten und archäologische Untersuchungen)
- Fertigstellung: 09/2017
- Bruttogrundfläche: 8.800 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: rund 27,6 Mio. €

Fotos: Jörg Albano-Müller







Fotos: Judith Kraft



Wer vom Domplatz aus zum Philosophikum gelangen möchte, muss die schmale Gasse zwischen der neugotischen Front des Philosophikums und dem Fürstenberghaus betreten. Sie führt zu einem flach gestuften Vorplatz, der den Höhenunterschied zwischen Domplatz und dem Flüssen Aa sanft ausgleicht und zugleich einen neuen, urbanen Treffpunkt bildet. An seinem unteren Ende befindet sich der neue Haupteingang des Gebäudes. Der Weg dorthin verläuft entlang des neuen, fünfstöckigen Gebäuderiegels, dessen sandfarbenes Mauerwerk sich mit schmalen Fenstern abwechselt. Die Fassade spiegelt die Nutzung des Erweiterungsbaus als Bibliothek wider und erscheint als hohe Regalwand, beschreibt Architekt Peter Böhm. Sie besteht aus typisch münsterländischem Ziegelmauerwerk, das hell geschlämmt ist und leicht rötlich durchscheint.

### Kommt auch bei den Bürgern gut an

Die Regalwand tritt nach außen, die Fassade des Altbaus wird zur Innenwand: Beim Philosophikum sind Außen und Innen auf den Kopf gestellt. Das kommt gut an. „Nicht nur Studierende und Dozenten gehen hier ein und aus, es besuchen auch viele Architekturinteressierte das öffentlich zugängliche Gebäude“, sagt Rainer Leuders, Assetmanager in der Niederlassung Münster des BLB NRW.

### Die Bibliothek bildet den Mittelpunkt

Wer das Philosophikum durch den neuen Haupteingang betritt und sich nach rechts wendet, gelangt in die Bibliothek für Philosophie, Kunstgeschichte und Katholische Theologie. Sie ist das Herzstück des Philosophikums. Ihre Halle – der Zwischenraum zwischen dem neuen Gebäuderiegel und dem Altbau und zugleich der Lesesaal der Bibliothek – öffnet sich nach oben über alle fünf Stockwerke. Das seitlich durch die hohen Fenster einfallende Licht verleiht ihr einen fast sakralen Charakter. Freitreppen wachsen in die Höhe und geben dem schlanken Raum Tiefe.

An der rechten Seite öffnen sich die Etagen des Anbaus und geben den Blick auf die langen Regalreihen frei. Die Brüstungen sind zugleich als Leseplatte gestaltet. Feine Schlitz im Mauerwerk schlucken effektiv den Schall. Diese Konstruktion erzeugt eine Akustik, die trotz der offenen Gestaltung Unterhaltungen in normaler Lautstärke ermöglicht, ohne dass dadurch andere Bibliotheksgäste gestört werden. Auf der linken Seite befindet sich die ursprüngliche Außenfassade des Altbaus, die grob mit dem gleichen Mörtel wie der Neubau verputzt wurde. Neben der Bibliothek beherbergt der Erweiterungsbau auf seinen 1.800 Quadratmetern außerdem die neue Studiobühne des Germanistischen

Instituts, die auch für Seminarveranstaltungen genutzt werden kann.

### Voller Überraschungen: Bauen im Bestand

Der Altbau – das frühere Ludgerianum, dessen ältester Teil von 1906 stammt – hielt während der Bauarbeiten einige Überraschungen bereit. In erster Linie bereitete seine marode Substanz Probleme. Die etliche Male umgebaute Immobilie hatte in Kriegszeiten stark gelitten und war teilweise mit eher einfachen Mitteln wieder aufgebaut worden. Ein zentraler Treppenturm musste deshalb im Zuge der Modernisierung

» **Ein Philosophikum mitten im Herzen der Stadt – wo man auf dem Markt über Politik, Gott und die Welt diskutiert – hat wohl keine andere deutsche Universität. Für die Zusammenarbeit mit vielen jetzt buchstäblich benachbarten Disziplinen eine einmalige Chance.**

**Prof. Dr. Reinold Schmücker**  
Professor für Philosophie an der WWU Münster





Das Team der Niederlassung Münster mit der BDA Auszeichnung guter Bauten 2017

Foto: Rebecca Keller, BLB NRW



Grabungsarbeiten brachten interessante Spuren der Vergangenheit ans Licht.

Foto: Dr. Ulrich Holtfester, Stadtarchäologie Münster

komplett ausgetauscht werden, ebenso einige Gewölbebedecken, die nicht mehr ausreichend tragfähig waren. Die Fundamente wurden verstärkt, um höhere Lasten tragen zu können. „Damit, dass manche Fundamente gänzlich fehlten, hatte keiner gerechnet“, so Leuders. Sie mussten nachträglich mit einem Spezialtiefbauverfahren eingebracht werden. Auch die unter Denkmalschutz stehende neugotische Front in Richtung Domplatz wurde behutsam restauriert. Das komplette, über 100 Jahre alte Bestandsgebäude wurde so Schritt für Schritt saniert und mit dem neuesten Stand der Technik ausgestattet. Es beherbergt überwiegend Seminar- und Büroräume.

### Mit Kreativität aus wenig Raum viel gemacht

Die Sanierung und Modernisierung des Philosophikums in Kombination mit einem Erweiterungsbau an prominenter und geschichtsträchtiger Stelle war eine Herausforderung für Planer und Architekten. Erschwerend hinzu kam die sehr kleine Baufläche.

„Wegen der einzigartigen räumlichen und historischen Situation wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt, zumal es galt, eine sehr große Flächenanforderung in dem begrenzten Umfeld unterzubringen“, erklärt Rainer Leuders. Keiner der Entwürfe konnte das vorgegebene Raumprogramm unter den gegebenen engen Verhältnissen umsetzen. Auch der im Mai 2011 präsentierte, spätere Gewinner-Entwurf des Kölner Architekturbüros Peter Böhm verzichtet zugunsten der städtebaulichen und gestalterischen Qualität auf die Realisierung von rund 1.000 Quadratmetern Nutzfläche. Der BLB NRW schuf daher in einer parallel laufenden Maßnahme im Innenhof des benachbarten Fürstenberghauses das nötige Platzangebot.

### Umsichtige Bauplanung verhindert Verzögerungen durch Ausgrabungen

Wie überall in der Münsteraner Innenstadt, besonders hier in unmittelbarer Nachbarschaft zu Dom und Bischöflichem Palais, mussten beim Philosophikum neben städtebaulichen auch denkmalpflegerische und archäologische Belange berücksichtigt werden. Als die Arbeiten 2013 in dem als Bodendenkmal geschützten Bereich begannen, gehörte das Feld daher zunächst den Archäologen. Die Denkmalbehörden von Stadt und Land begleiteten das Projekt über Monate während der Abbruch- und Rohbaumaßnahmen. Interessante Spuren der Vergangenheit brachten die Grabungsarbeiten ans Licht, darunter Siedlungsschichten aus der frühen Neuzeit und aus dem Mittelalter, Hinweise auf die alte Domburg und ein päpstliches Siegel, eine sogenannte Bleibulle, von Papst Martin V. (1368 bis 1431). „Die Arbeit der Denkmalschützer zu verfolgen, war sehr spannend“, erzählt Rainer Leuders und spricht von einem guten Miteinander auf der Baustelle. Verzögerungen hätten die Ausgrabungen mit Spatel und Pinsel nicht verursacht, denn sie seien von vornherein eingeplant gewesen.

Zum Wintersemester 2017/18 konnten Studierende und Lehrende in das neue Philosophikum einziehen. Das Gebäude wurde nicht nur architektonisch zum Bindeglied, sondern führte auch verschiedene Disziplinen des Fachbereichs Geschichte und Philosophie von mehreren über die Stadt verteilten Standorten auf jetzt insgesamt 4.800 Quadratmetern an einem Ort zusammen. Der BLB NRW und die Architekten erhielten für das prägnante Uni-Gebäude vom Bund Deutscher Architekten Münsterland die „Auszeichnung guter Bauten 2017“. Die Jury würdigte besonders das gelungene Zusammenspiel zwischen Alt und Neu. ■



### Interview

## Rainer Leuders

Assetmanager in der Niederlassung Münster



Foto: Tomasz Paruszewski

# Wir haben immer das große Ganze im Blick – auch die Kosten



### Was ist Ihre Aufgabe als Assetmanager in der Niederlassung Münster?

Ich betreue den kaufmännischen Bereich bei größeren Einzelbauvorhaben, wie zum Beispiel dem Philosophikum. Zusammen mit einem Kollegen aus unserer Abteilung „Planen und Bauen“, der die baulichen Belange verantwortet, steuere ich das Projekt. Weiter bin ich zuständig für die Projektentwicklung im Bereich Hochschule. Als Key Account Manager, also Betreuer für große Kunden, bin ich der Hauptsprechpartner für die Hochschulen im Bereich Münster. Ich übernehme die Kommunikation mit dem Wissenschaftsministerium und unserer Zentrale und stimme den Bedarf und die Qualitäten bei Baumaßnahmen mit der Universität ab. Und dann muss ich zusehen, dass Anforderungen und Finanzierung zueinander passen.

### Was war für Sie das Besondere am Philosophikum?

Das Projekt war allein von seiner Aufgabenstellung her außergewöhnlich. Wir haben dort nicht einen Neubau auf der grünen Wiese geplant, sondern eine Verbindung von Alt und Neu in einem historischen Umfeld. Es kommt auch nicht allzu häufig vor, dass eine solche Maßnahme von einem Wettbewerb begleitet wird. Aber die besondere stadtbildprägende Lage und das öffentliche Interesse haben den Wettbewerb in diesem Fall erforderlich gemacht.

### Was waren Ihre Aufgaben bei der Maßnahme? Ist Ihre Arbeit nicht schon getan, wenn der Bau beginnt?

Mit Baubeginn stehen meine Kollegen aus der Abteilung Planen und Bauen stärker in der Verantwortung, das ist richtig. Aber auch ich begleite das Projekt über die gesamte Bauphase. Ich muss die Kostenentwicklung im Blick behalten und gegebenenfalls nachsteuern. Für Münster standen uns aus dem Hochschulmodernisierungsprogramm insgesamt 109 Millionen Euro für sechs Projekte zur Verfügung. Um das Philosophikum und einen zusätzlichen Bau am benachbarten Fürstenberghaus zu finanzieren, konnte ich darauf hinwirken, dass wir Mittel umschichten. Es gilt immer, mehrere Projekte gleichzeitig zu steuern.

### Das heißt, Sie haben sich in der Zeit nicht nur um das Philosophikum gekümmert?

Nein, in der Regel betreuen wir mehrere Projekte gleichzeitig. Das sind wir gewöhnt. Ich selbst bin seit über 25 Jahren beim BLB NRW in der Niederlassung Münster beziehungsweise in der staatlichen Bauverwaltung und konnte so schon viele interessante Projekte begleiten. ■





**60 Waldkaserne Hilden**

Moderne Architektur für den guten Ton

**66 NATO Air Base Geilenkirchen**

Eine neue Feuerwache für die NATO

**72 Bundeswehr-Sportschule Warendorf**

Ein Tunnel für neue Rekorde

**78 Zuwendungsbau**

Unterstützung von Kloster bis Hightech-Gebäude

**84 Bundespolizei Sankt Augustin**

Beamte und ihr Standort wachsen mit ihren Aufgaben



Foto: Thinkstock, Lammeyer

# Bundesbau

## Bauen für Deutschland: von der Großküche bis zur NATO Air Base



### Wussten Sie, dass ...

... die Bundesrepublik Deutschland keine eigene Bauverwaltung für die Realisierung ihrer Baumaßnahmen hat?

In NRW plant und realisiert der BLB NRW zusammen mit der OFD NRW die zivilen und militärischen Baumaßnahmen des Bundes.

... die Gesamtverantwortung für zivile Baumaßnahmen des Bundes im In- und Ausland beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit liegt?

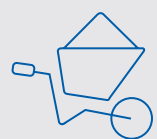
... auch Projekte für das Bundesministerium der Verteidigung, für die NATO und die Gaststreitkräfte zum Bundesbau gehören?

Besonders bedeutsame Bundesliegenschaften in NRW sind zum Beispiel der NATO-Flugplatz Geilenkirchen-Teveren und die Luftwaffenkaserne Köln-Wahn.

... auch KITAS, Krankenhäuser, Großküchen sowie Start- und Landebahnen Teil des Bundesbaus sind?

... der BLB NRW weit über 2.500 Bauprojekte für den Bund realisiert (Stand 2016)?

... das Bauvolumen des BLB NRW für den Bundesbau in 2016 180 Mio. Euro betragen hat?



**3.215**

Bauprojekte 2017



**202 Mio. €**

Bauvolumen 2017



## Waldkaserne Hilden

# Moderne Architektur für den guten Ton

**Zwei Probensäle, ein Tonstudio, mehr als hundert Übungs- und Unterrichtsräume. Wohl kaum ein anderer Gebäudekomplex in Europa bietet angehenden Orchestermusikern bessere Bedingungen als die neuen Bauten für das Ausbildungsmusikkorps der Bundeswehr in der Waldkaserne Hilden. Die altgediente Kaserne wird ständig auf dem neuesten Stand gehalten. Deshalb ist zugleich ein modernes Sanitätsversorgungszentrum entstanden.**

### Daten und Fakten

#### Ausbildungsmusikkorps

- Planung: 06/2013 – 12/2014
- Bauzeit: 01/2015 – 09/2016
- Nutzfläche: 6.400 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: knapp 20 Mio. €

#### Sanitätsversorgungszentrum

- Planung: 06/2014 – 07/2016
- Bauzeit: 02/2016 – 07/2017
- Bruttogeschossfläche: 1.530 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: rund 4,7 Mio. €

Foto: Sönke Dwenger, Bundeswehr



Foto: Jörg Hempel Photodesign





Der große Probensaal von innen (links) und von außen mit dem Projektteam der Niederlassung Duisburg (rechts)

Foto: Jörg Hempel Photodesign

Fast jeder kennt sie: Ob durch das Spielen der Hymnen vor einem Fußball-Länderspiel im Stadion oder aus dem Fernsehen vom großen Zapfenstreich. Die Soldaten des Militärmusikdienstes der Bundeswehr sind in aller Ohren – auch weil auf ihre musikalische Qualität jederzeit Verlass ist. Aber warum sind die Instrumentalisten eigentlich so gut? Die Antwort ist einfach: Die Musiker genießen eine exzellente Ausbildung. Und dabei spielt die Waldkaserne Hilden eine entscheidende Rolle.

Denn dort wird in diesem Jahr das neue Ausbildungsmusikkorps einziehen. Für knapp 20 Millionen Euro sind zwei Neubauten mit rund 6.400 Quadratmetern Nutzfläche entstanden. Der gesamte Gebäudekomplex ist auf die besonderen Anforderungen der Militärmusik zugeschnitten. Dazu gehören unter anderem 140 Unterkunftsräume, 68 Übungsräume und 34 Unterrichtsräume. Das ist einzigartig in Europa. Bis zu 150 junge Musikerinnen und Musiker werden hier zu professionellen Orchestermusikern ausgebildet, unterstützt von der Robert-Schumann-Hochschule in Düsseldorf.

Tatsächlich erweckt der neue Komplex in der Waldkaserne den Eindruck eines modernen Universitätscampus.

Die 1937 erbaute Militärbasis erkennt der Betrachter hier eigentlich nur, wenn er von ihr weiß. Wie zwei überdimensionale L-Buchstaben liegen sich die beiden neuen großen Gebäudeteile von oben betrachtet gegenüber. Ein L liegt auf dem Kopf, sodass in der Mitte der beiden Buchstaben ein hofartiger Innenraum entsteht. Die kerngedämmten Klinkerfassaden der Gebäude fügen sich optisch ideal in die übrige Bebauung auf dem Gelände der Waldkaserne ein.

Die jungen Soldaten wohnen komfortabel. Jeder hat sein eigenes Zimmer, ein modernes Bad verbindet zwei Zimmer. Die Übungsräume sind konisch zugeschnitten. So entsteht beim Spielen eines Instruments kein störender Hall, wie er häufig bei rechteckigen Räumen auftritt.

### » Das ist ein modernes Gebäude für ein modernes Musikkorps.

**Arnulf Rybicki** Abteilungsleiter der Bauabteilung der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen

## Ausbildungsmusikkorps und Sanitätsversorgungszentrum Hilden



Foto: Liane Gerardi, BLB NRW

Schematische Darstellung der Neubauten für das Ausbildungsmusikkorps

Bild: HKS Architekten



In der Mitte des Ensembles ist das Herzstück der Anlage platziert: der Probensaal. Er hebt sich optisch und durch sein Material deutlich von den beiden rötlichen Klinkerbauten für die Unterkünfte ab. Sein Aussehen erinnert an einen riesigen Edelstein. Die Außenhaut schillert metallisch in einem goldenen Farbton. Mit den schwarzen und rötlichen Fassaden der Wohngebäude erstrahlt der Neubau so in den Farben der Bundesrepublik Deutschland.

Der Probensaal ist mit einem der umgebenden Unterkunftsgebäude räumlich verbunden, akustisch aber völlig von seiner Umgebung abgekoppelt. Denn laut wird es zwangsläufig:

Unterrichtet werden alle Blas-, Schlag- und Percussioninstrumente sowie Keyboards, die in einem modernen sinfonischen Blasorchester Verwendung finden. Der Bau beherbergt zwei Säle, deren Akustik genau auf die Bedürfnisse der Orchestermusik abgestimmt ist. Auch ein digitales Tonstudio nach neuestem technischen Standard gehört dazu.

„Mit diesem Projekt haben wir in unserem Liegenschaftsbereich bei der Bundeswehr Neuland betreten. Insbesondere die sehr spezielle Tontechnik war für uns eine Herausforderung“, sagt Herbert Kirberg, beim BLB NRW projektverantwortlich für den Bau des Ensembles.





Das neue Sanitätsversorgungszentrum auf dem Gelände der Waldkaserne

Foto: MPP Architekten + Ingenieure

Die moderne Infrastruktur soll nicht nur den Musikern in Uniform zugutekommen. „Wir werden in Form eines Akademiebetriebes zukünftig ein Aus- und Weiterbildungszentrum betreiben“, umschreibt Oberstleutnant Michael Euler, Leiter des Ausbildungsmusikkorps, sein Ansinnen. „Neben der internationalen militärmusikalischen Ausbildungshilfe werden wir im Rahmen unserer Öffentlichkeitsarbeit in regelmäßigen Abständen Workshops für die zivile Blasmusikwelt durchführen“, kündigte er an. Darüber hinaus sollen die neuen Räume an Wochenenden und in der Ferienzeit Musikvereinen für Probenwochenenden zur Verfügung stehen.

### Rundum gut aufgehoben – im neuen Sanitätsversorgungszentrum

Ebenfalls auf dem Gelände der Waldkaserne Hilden entstand für rund vier Millionen Euro ein hochmodernes Sanitätsversorgungszentrum. Auf zwei Etagen dient es der

Versorgung von 830 Soldatinnen und Soldaten. 20 Beschäftigte können auf rund 1.500 Quadratmetern Fläche gleichzeitig ihrem Dienst nachgehen.

„Das Farbkonzept ist auf die historischen Bauten der Kaserne abgestimmt. Es zieht sich von den Außenanlagen bis ins Gebäudeinnere“, erläutert Thi-Dep Nguyen, die Projektverantwortliche beim BLB NRW für das Sanitätsversorgungszentrum. Wie das Ausbildungsmusikkorps fügt sich dadurch auch dieses Gebäude optisch in das Gesamtensemble der Waldkaserne ein, die zunächst ab 1945 unter britischer Verwaltung stand. 1968 zog die Bundeswehr hier ein. Für die Fassade wurde rötliches Verblendmauerwerk gewählt. Der Eingangsbereich ist als Kontrast und für ein lichtdurchflutetes Inneres verglast. Das gesamte Gebäude ist als klassischer Massivbau in einer Mischbauweise aus Mauerwerk und Beton umgesetzt worden. So entsteht ein harmonisches Gesamtbild, an dem sich die 80-jährige Geschichte der Waldkaserne Hilden ablesen lässt. ■



## Interview

**Lore David-Spickermann**  
Abteilungsleiterin  
Bundesbau in der  
Niederlassung Duisburg



Foto: Liane Gerardi, BLB NRW

Lore David-Spickermann und Thi-Dep Nguyen,  
Projektverantwortliche für das Sanitätsversorgungszentrum

## Anspruchsvolle Bauten müssen nicht teuer sein



### Wie haben Sie die Zusammenarbeit mit der Bundeswehr empfunden?

Sehr gut. Die Bundeswehr verfährt nach sehr klaren Richtlinien. Das hilft, Zielsetzungen genau zu definieren. So haben wir immer eine sachliche Grundlage für Entscheidungen, die wir in regelmäßigen Projektbesprechungen diskutieren. Die Bundeswehr muss natürlich technisch immer auf dem neuesten Stand sein. Deshalb sind die Anforderungen gerade in diesem Bereich sehr hoch.

### Welche Anforderungen stellen Sie an die Gestaltung?

Wir wollen immer, und nicht nur gemeinsam mit der Bundeswehr, anspruchsvolle Gebäude erschaffen. Ich glaube, das Ausbildungsmusikkorps und das Sanitätsversorgungszentrum belegen dies deutlich. Aber gerade funktionale Gebäude, wie zum Beispiel eine Kaserne, wurden gestalterisch bislang meist stiefmütterlich behandelt.

### Warum eigentlich?

Es gibt eigentlich keinen Grund. Deshalb wollen wir raus aus dieser Nische und mit der Tradition des nüchternen Funktionsgebäudes brechen. Zumal ansprechende Gestaltung nicht einmal teuer sein muss. Das wird aber leider von vielen noch so angenommen.

### Wie erleben Sie die jungen Musiker, für die sie gebaut haben?

Sie sind mir sehr sympathisch. Wir waren bereits zu Konzerten des Ausbildungsmusikkorps eingeladen. Man hat ja beim Gedanken an Militärmusik meistens den Marsch im Ohr. Aber das ist ein Klischee und längst überholt. Beeindruckend ist ihre Vielfalt. Ob solo oder im Orchester: Die Musiker decken eine riesige Bandbreite an verschiedenen Stilen ab. ■



Air Base Geilenkirchen

# Eine neue Feuerwache für die NATO

## Neubau Feuerwache NATO Air Base Geilenkirchen-Teveren

Mit einer Truppenstärke von 3,8 Millionen Männern und Frauen sorgt die NATO für die Sicherheit der Menschen in der westlichen Welt. Einen seiner vielen Stützpunkte betreibt das Verteidigungsbündnis in Geilenkirchen, in der Nähe der Grenze zu den Niederlanden. Für den Militärflugplatz gelten besondere Sicherheitsvorschriften. Natürlich auch beim Brandschutz. Deshalb hat der BLB NRW dort eine hochmoderne neue Feuerwache gebaut.

### Daten und Fakten

- 70 Brandmeldeanlagen
- 2,1 km Lüftungskanalnetz
- 5,6 km Rohrleitungsnetz
- 3,6 km Elektro- und IT-Kabel



Die Fahrzeughalle bildet das Herzstück der Feuerwache und bietet Platz für alle Einsatzfahrzeuge.



Das Projektteam der  
Niederlassung Aachen

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW

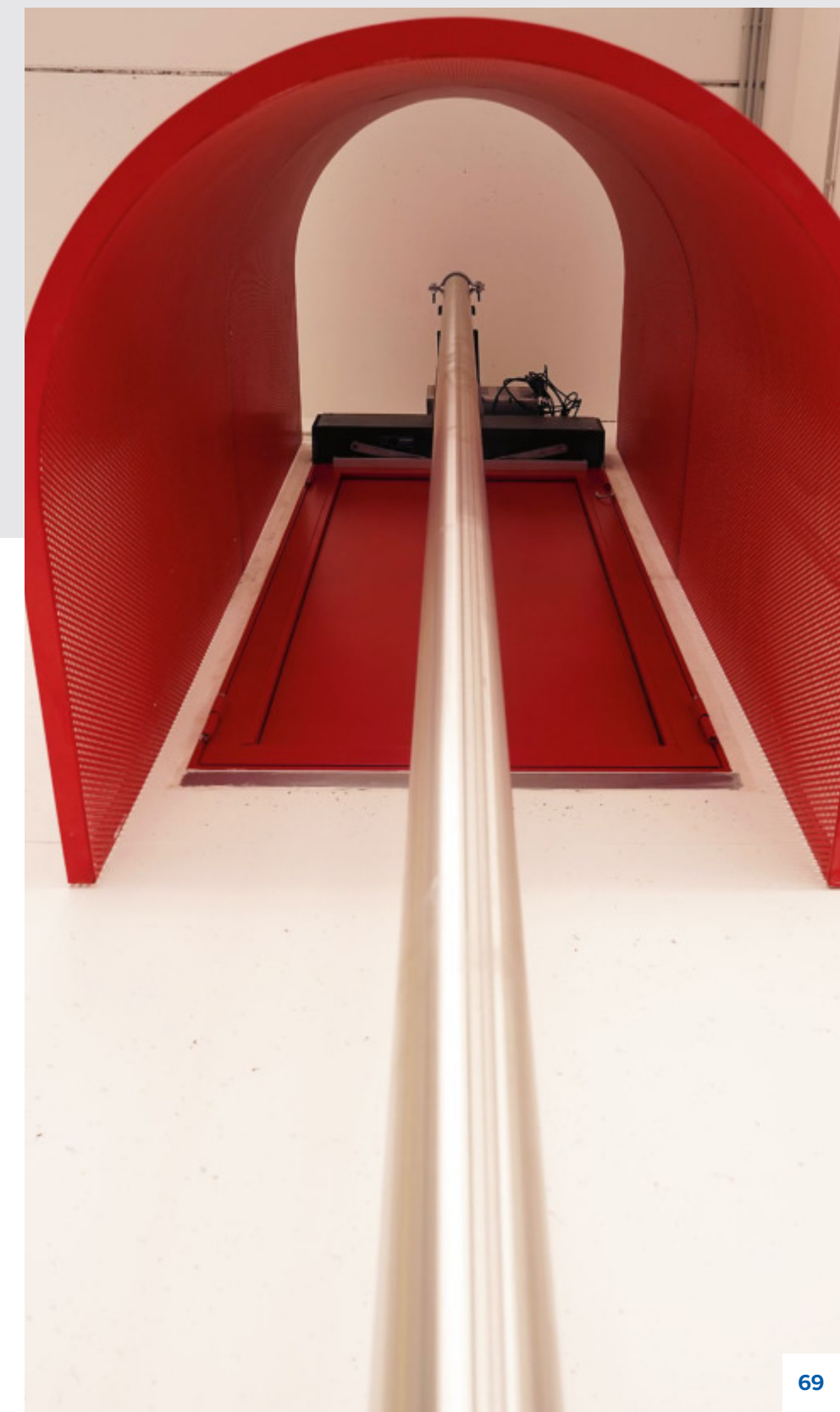
Die Mission ist klar: Auf ihrem Luftwaffen-Stützpunkt in Geilenkirchen bei Aachen haben gut 1.700 Beschäftigte für den reibungslosen Flugbetrieb der dortigen AWACS-Maschinen zu sorgen. Die Aufklärungsflugzeuge der NATO müssen jederzeit einsatzbereit sein. Auch technisch sollte daher immer alles auf dem neuesten Stand sein – vor allem beim Brandschutz. Für die Überwachung der 300 Hallen und Gebäude des Geländes hat der BLB NRW deshalb kürzlich eine neue Feuerwache fertiggestellt.

Das alte Gebäude war in die Jahre gekommen und ist heute zu klein: Baujahr 1980, dieser Stand reichte gut drei Jahrzehnte später einfach nicht mehr aus, um den gestiegenen Anforderungen der Feuerwehr auf der NATO Air Base zu genügen, denn im Laufe der Zeit kamen auf die Feuerwehr – zusätzlich zum Einsatz im Ernstfall – weitere Aufgaben hinzu. So wird heute zum Beispiel verstärkt Wert auf den vorbeugenden Brandschutz gelegt. Deshalb schult die Feuerwehr die Bediensteten der NATO Air Base und die Flugmannschaften regelmäßig zum Thema. Auch darum ist die Personalstärke gestiegen: Derzeit sorgen 68 Feuerwehrleute 24 Stunden am Tag, 365 Tage im Jahr, für Sicherheit auf dem Flugplatz – doppelt so viele wie noch vor einigen Jahren.

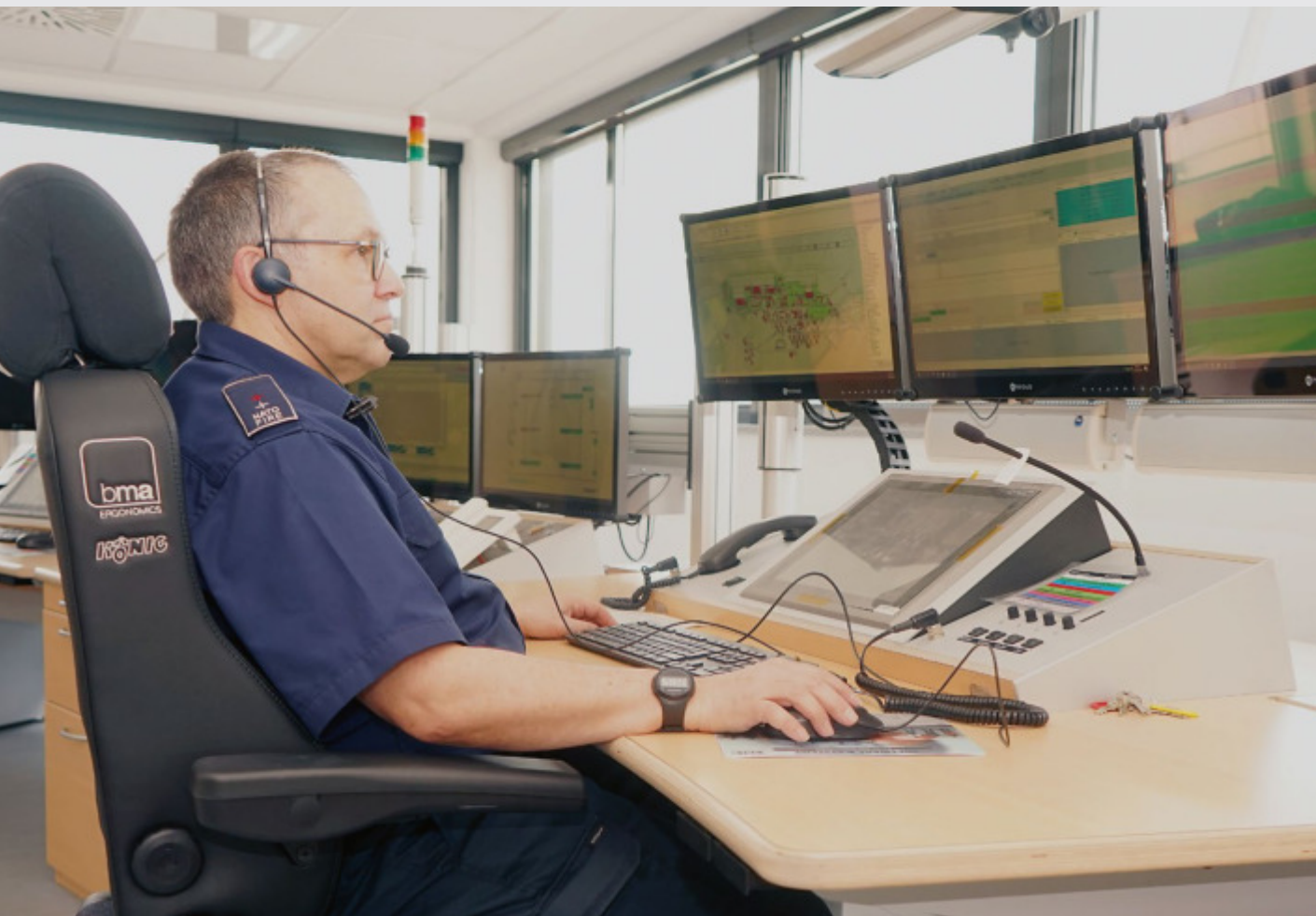
Die neue Feuerwache ist vielseitiger und für mehr Aufgaben ausgelegt als der Vorgängerbau. Auf die rund 3.000 Quadratmeter Fläche verteilen sich eine Fahrzeughalle, eine Leitstelle, Büros, Ausbildungs- und Aufenthaltsräume sowie Werkstätten.

Das Herzstück bilden die Fahrzeughalle und die Leitstelle. In der Halle haben endlich alle Einsatzfahrzeuge wieder einen festen Platz. Denn natürlich war auch der Fuhrpark im Laufe der Jahre gewachsen, sodass das eine oder andere Fahrzeug auf dem Hof geparkt werden musste – gerade im Winter ein großes Ärgernis. Kälte – und sei es nur durch vereiste Scheiben – erschwerte es den Feuerwehrleuten, ihre Fahrzeuge jederzeit einsatzbereit zu halten. Jetzt hat in der auf 15 Grad beheizten Halle jedes Fahrzeug seinen eigenen Platz – zudem mit Stromanschluss, um die zur Ausstattung gehörenden Akkus der Elektrogeräte auf den Wagen aufzuladen. Die neue Halle aus Stahlbeton liegt so, dass alle zehn Fahrzeuge eine direkte Ausfahrt zum Flugfeld haben. Kurze Wege sind nicht nur im Ernstfall wichtig, sie erleichtern auch den Arbeitsalltag. Denn auf der NATO Air Base rücken die Fahrzeuge häufiger aus als anderswo. Zwei von ihnen sind immer an der Flugbahn präsent, wenn Flugzeuge starten oder landen. Die Halle und das Vorfeld sind video-

überwacht. Alle Tore lassen sich automatisch von der Leitstelle aus öffnen und schließen. In der Leitstelle laufen die Fäden der Informationstechnik zusammen, zum Beispiel das Alarmmanagement. Im Ernstfall wird von hier aus eine vordefinierte Alarmkette in Gang gesetzt: Licht an, Personal alarmieren, Lautsprecherdurchsagen, Steuerung von neuen Informationsdisplays in den Fluren, Torsteuerung. Doch zu einem Ernstfall soll es freilich erst gar nicht kommen. Deshalb befindet sich in der neuen Leitstelle auch die Aufschaltung der rund 70 Brandmeldeanlagen der NATO Air Base. Daran angeschlossen ist eine Vielzahl installierter Feuer- und Rauchmelder. Durch die Früherkennung wird verhindert, dass ein Brand zu spät erkannt wird und sich ausbreiten kann.







In der Leitstelle laufen die Fäden der Informationstechnik zusammen.

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW

Auch die interne Organisation der Feuerwehr wird zentral gesteuert. Denn der Tagesablauf bei der NATO-Feuerwehr ähnelt durchaus dem anderer Feuerwehren. Gearbeitet wird in 24-, 14,5- und 8-Stunden-Schichten. Dabei fallen natürlich auch Verwaltungsaufgaben an. Organisations-, Material- und Personaleinsatzplanung, das Führen des Wachbuchs; dies alles geschieht über das moderne Leitstellen-Management-System. Es ist redundant ausgelegt und dadurch vor einem Totalausfall geschützt.

Fast alle Daten, die ein Einsatzleiter im Alltag braucht, sind sicher auf virtuellen Servern gespeichert und jederzeit verfügbar – etwa die Bau- und Grundrisspläne der Air Base.

Aber auch die Überwachung und die ordnungsgemäße Wartung des Equipments werden vom Leitstellen-Management-System und den angeschlossenen PC-Arbeitsplätzen verwaltet. Durch das System erkennen Anwender zum Beispiel zuverlässig, wann welcher Feuerlöscher überprüft werden muss. Eine große Hilfe im Arbeitsalltag angesichts einer schier endlosen Materialliste von 5.000 Inventarstücken. So viel neue IT-Technik drückt sich auch in Zahlen aus: In der neuen Feuerwache sind 53,6 Kilometer Elektro- und IT-Kabel verlegt. ■



## Interview

### Nicole Brück

Projektverantwortliche in  
der Niederlassung Aachen



## Die Air Base birgt ganz besondere und unterschiedliche Bauprojekte



### Frau Brück, wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der NATO?

Insgesamt sehr positiv. Die NATO arbeitet sehr strukturiert. Ich bin für Termine, Qualität und Kosten verantwortlich. Diese Meilensteine sind für unsere Kunden auch sehr wichtig und entscheidungsrelevant. Wenn es hier zu Unstimmigkeiten oder Verschiebungen kommt, zeigt sich die NATO als sehr kooperativer Kunde. Wenn die Ursachen begründet und nachvollziehbar sind, stößt man bei der NATO eigentlich immer auf Verständnis.

### Empfinden Sie Ihren Arbeitsplatz als etwas Besonderes?

Ja, ich bin froh, hier zu sein, und kann sagen, dass ich hier durchaus glücklich bin. Wir sind 24 Mitarbeiter mit mir als stellvertretender Abteilungsleiterin. Ich bin von Hause aus Ingenieurin für Versorgungstechnik, befasse mich also damit, wie Energie oder Wasser ins Haus kommen. Aber mir war

immer klar, dass ich nicht nur Heizkessel für Einfamilienhäuser planen will. 2005 bin ich dann über eine Stellenausschreibung zum BLB NRW gekommen. Ich empfinde die Arbeit hier als sehr abwechslungsreich und anspruchsvoll.

### Liegt das auch an dieser deutschlandweit einzigartigen Liegenschaft?

Die Besonderheit einer Air Base trägt natürlich dazu bei, dass hier Projekte anfallen, die es anderswo nicht gibt. Die Air Base ist mit einer Kleinstadt zu vergleichen, in der es sowohl Gebäude wie Kitas, Schulen und Sportstätten gibt, aber auch Büro- oder Unterakunftsgebäude und hoch technifizierte Bauten. Highlights sind Sanierungen der Startbahn, eine Absicherungsmaßnahme einschließlich einem neuen kilometerlangen Zaun mit allen Sicherheitsschikanen, oder ein neuer Tower für die Flugsicherung. ■





Foto: Michael Franke, BLB NRW

## Bundeswehr-Sportschule in Warendorf

# Ein Tunnel für neue Rekorde

**In Warendorf bei Münster werden Sieger gemacht. Der Ort ist deutschlandweit bekannt, weil die Bundeswehr hier ihre Sportschule betreibt. Bei Militärweltmeisterschaften fallen regelmäßig die Rekorde und bis zu 3.000 Soldaten nehmen jährlich an Lehrgängen teil – unter besseren Bedingungen denn je. Denn die frisch sanierte Leichtathletikhalle hat unter anderem einen deutschlandweit einzigartigen Laufbahntunnel erhalten.**



### Daten und Fakten

- Gesamtgelände­fläche der Sportschule: ca. 40 Hektar
- Gesamt­sanierungs­fläche: 4.000 m<sup>2</sup>
- Davon Laufbahntunnel: 265 m<sup>2</sup>
- Glas­fläche Laufbahntunnel: 600 m<sup>2</sup>
- Bauzeit Laufbahntunnel: 01/2016 bis 12/2017
- Gesamt­investition: 5,6 Mio. €





Ein Teil der Laufbahn führt durch die bestehende Halle, der andere Teil außen herum durch einen Tunnel.

Foto: Michael Franke, BLB NRW



Das dreiköpfige Vor-Ort-Team der Niederlassung Münster in der Bundeswehr-Sportschule (v.l.n.r.): Heike Henning, Klaus Giesenkirchen und Michael Franke

Foto: Tomasz Paruszewski

Foto: Michael Franke, BLB NRW

Es ist ein traditionsreicher Ort für sportliche Höchstleistungen: Die Pferdestadt Warendorf hat schon so einige Olympiasieger hervorgebracht. Der Reiter Hans Günter Winkler dürfte der berühmteste sein, doch die westfälische Mittelstadt verhilft auch Athleten anderer Disziplinen zu sportlichen Ehren. Ob in Leichtathletik, beim Schwimmen oder in allen Ballsportarten: Regelmäßig finden auf dem Gelände der Georg-Leber-Kaserne, bekannt als Sportschule der Bundeswehr Warendorf, Militärweltmeisterschaften statt. Nur an wenigen anderen Orten in Deutschland dürften die Trainings- und Wettkampfbedingungen für Sportler so gut sein wie hier – auch wegen der sanierten Leichtathletikhalle, die der BLB NRW mit einem maßgeschneiderten Laufbahntunnel ausgestattet hat.

Auf einer Fläche von rund 40 Hektar finden sich auf dem Gelände der Kaserne ein Fußball- und Leichtathletikstadion für 8.000 Zuschauer – Flutlichtanlage inklusive. Zwei Schwimmhallen (50 m und 25 m) für 600 Zuschauer, eine

Reithalle, Konditionsräume, Mehrkampfanlagen, Beachvolleyballfelder und mehrere Spiel- und Trainingsflächen für diverse Sportarten ergänzen den Komplex.

Die Bundeswehr bildet hier junge Unteroffiziere und Offiziere zu Sportausbildern aus. Soldaten lernen hier auch, wie sie sich während ihrer Auslandseinsätze fit halten, denn dort sind die Bedingungen dafür meist weniger gut. Außerdem gibt die Bundeswehr Spitzensportlern die Möglichkeit, sich während ihrer Dienstzeit verstärkt dem Training zu widmen. Der Anspruch an die Sportler sowie an Sportgeräte und -anlagen ist also hoch. Infrastruktur, Ausbildung und Trainingsprogramme müssen immer auf der Höhe der Zeit sein.

Der BLB NRW unterhält inmitten des Sportschulgeländes ein Projektbüro. Drei Mitarbeiter kümmern sich vor Ort um alle Immobilienfragen. Einer von ihnen ist Michael Franke, Projektleiter beim BLB NRW, der das Kernstück der Georg-Leber-Kaserne, die große Leichtathletikhalle,

beschreibt: „Diese Halle ist eine in der Bundeswehr einmalige Anlage, in der unter anderem eine Weitsprunganlage, ein Beachvolleyballfeld und eine Kletterwand untergebracht sind“. Sogar das Hammerwerfen lässt sich hier trainieren. Ein großes Fangnetz verhindert, dass das Wurfgerät weiter fliegt, als es – zumindest in der Trainingshalle – soll. Ein Raum ist zudem für die sogenannte Military Fitness vorgesehen. Darin stehen Trainingsgeräte, die genau auf die Bedürfnisse von Soldaten abgestimmt sind.

Allerdings war die Halle aus den späten Siebzigern in die Jahre gekommen. Duschen und Kabinen entsprachen nicht mehr dem heutigen Standard, weshalb die Niederlassung Münster des BLB NRW sie sanierte. „Wir haben die Sanitäranlagen, die Beleuchtung, die Elektro- und Heizungs- sowie die Lüftungstechnik erneuert“, so Franke. Und auch die sportlichen Einrichtungen wurden modernisiert. So erhielt die 110-Meter-Hürdenstrecke eine digitale Zeitmessung. Böden wurden ausgetauscht und die Kletterwand auf eine





Höhe von elf Metern erweitert. Die Herausforderung für den BLB NRW: Die Bundeswehr benötigte – nachdem die Sanierung schon begonnen hatte – eine möglichst lange und vor allem witterungsunabhängige Leichtathletik-Rundlaufbahn. Medizinischen Untersuchungen zufolge leiden Athleten bei Sprints durch enge Kurven. Die Belastung auf die Gelenke ist dort hoch, daher sind weite Kurven gewünscht. Die neue Rundlaufbahn sollte deshalb 200 Meter lang sein. Bislang gab es nur eine Gerade von 100 Metern Länge. Die lange Rundlaufbahn stellte eine knifflige Aufgabe dar, denn die Läufer sollen anderen Sportlern in der Halle natürlich nicht in die Quere kommen.

„Wir haben die Halle daher an zwei Stellen geöffnet“, erzählt Franke. So führt ein Teil des Ovals durch die bestehende Halle, der andere Teil außen herum. Der äußere Teil wurde als Tunnel gebaut. Die Wände und Decken sind verglast und

mit einem Sonnenschutz versehen, sodass Läufer auf der gesamten zweibahnigen Rundstrecke sowohl in der Halle als auch im Tunnel nahezu gleiche Bedingungen vorfinden. „Wir haben von Sportlern und Verantwortlichen der Bundeswehr bislang nur positive Resonanz auf unsere Lösung bekommen, nicht zuletzt auch weil der Laufbahntunnel optisch gelungen ist“, sagt Franke. Ein weiterer Vorteil: Die Bundeswehr kann nun mehr Trainingsgruppen als zuvor zur selben Zeit in der Halle betreuen. Diese rein praktische Verbesserung ist nur eine Seite der Medaille. Denn auch andere Institutionen profitieren vom Laufbahntunnel: „Der Bau des Tunnels ist auch wegen der Zusammenarbeit mit Hochschulen und wissenschaftlichen Instituten sowie für das Zentrum für Sportmedizin der Bundeswehr von großer Bedeutung“, weiß Franke. 5,6 Millionen Euro hat der Bund aufgewendet, um die Halle auf den neuesten Stand der Technik zu bringen. „Das Budget haben wir konsequent eingehalten“, sagt Franke. ■

In der Leichtathletikhalle lassen sich viele Sportarten trainieren. Neben einer Weitsprunganlage und einem Beachvolleyballfeld verfügt sie auch über eine Kletterwand.

Foto: Michael Franke, BLB NRW



## Interview

**Heike Henning**  
Projektmitarbeiterin der  
Niederlassung Münster im  
Kundenbüro Warendorf



Foto: Tomasz Paruszewski

## Es ist etwas Besonderes, für diese bedeutende Einrichtung arbeiten zu dürfen



**Sie sind Teil eines dreiköpfigen BLB NRW-Teams vor Ort in Warendorf. Wie klappt die Zusammenarbeit mit der Bundeswehr?**

Die örtliche Nähe hat viele Vorteile. Man kennt seine Ansprechpartner seit einigen Jahren. Die Wege sind kurz und die Reaktionszeiten schnell.

**Verspüren Sie so etwas wie eine persönliche Bindung zur Kaserne?**

Ja, das kann man sagen. Wir kommen alle hier aus der Gegend. Meine Kinder haben in der Schwimmhalle schwimmen gelernt. Das verbindet. Die Liegenschaft ist überall in Deutschland bekannt. Und wir sitzen mit unserem Büro mittendrin. Da empfinden wir es schon als etwas Besonderes, für diese bedeutende Einrichtung arbeiten zu dürfen.

**Der Auftrag der Bundeswehr für den Laufbahntunnel kam erst, als Sie bereits mit der Sanierung der Leichtathletikhalle begonnen hatten. Was bedeutete das für Ihre Planungen?**

Wir mussten einiges über den Haufen schmeißen und zum Beispiel die Sprunganlage neu planen. Außerdem mussten wir die dabei entstehenden Kosten über einen Nachtrag im Budget genehmigen lassen. Letztlich hat aber alles gut geklappt. Sportler und Truppe sind sehr froh, dass sie den Tunnel haben und die Halle wieder nutzen können.

**Das Gelände der Kaserne ist sehr groß und verfügt über sehr viele Einrichtungen. Bestimmt gibt es ständig Renovierungs- und Sanierungsbedarf. Was steht als nächstes an?**

Ja, das nächste Projekt steht tatsächlich schon vor der Tür. Im denkmalgeschützten Bereich der Kaserne aus den Dreißigerjahren steht noch in diesem Jahr die Sanierung der Reitställe an. Das hört sich einfach an, ist aber umfangreicher als man zunächst annimmt. Es geht um insgesamt 40 Boxen für die Pferde. Hinzu kommen spezielle Krankboxen für die Tiere, aber auch Sozial- und Besprechungsräume für die Beschäftigten. ■



Der BLB NRW prüft und berät

# Unterstützung von Kloster bis Hightech-Gebäude

**Der Bundesbau des BLB NRW plant, baut und unterhält Gebäude und Liegenschaften für den Bund. Eine Besonderheit innerhalb des Bundesbaus ist der Zuwendungsbau. Dieser berät und prüft Bauprojekte Dritter, die durch Geldzuwendungen des Bundes finanziert oder mitfinanziert werden.**

Ein Beispiel für ein Projekt des Zuwendungsbaus ist das Gebäude 16.11 im Forschungszentrum Jülich. Hier sind heute Magnetresonanzspektrometer in verschiedenen Größen untergebracht. Die Geräte erzeugen im Betrieb hohe magnetische Feldstärken, sodass in ihrem Wirkungsbereich keine beweglichen, magnetisierbaren Baumaterialien verbaut sein dürfen. Ein hochkomplexes und teures Bauvorhaben – und damit prädestiniert für einen Antrag auf Mittelzuwendungen durch den Bund, der auch Stellen außerhalb der Bundesverwaltung finanzielle Förderung gewährt. Zu diesen Zuwendungsempfängern gehören etwa die Fraunhofer Gesellschaft und das Forschungszentrum Jülich, Handwerkskammern, Museen, Kultureinrichtungen und viele mehr.



## Membranzentrum am Forschungszentrum Jülich

Der Bund hat das Membranzentrum mit 15,5 Millionen Euro bezuschusst. Hier wird an der Entwicklung neuer Energietechnologien geforscht und der Wissenschaftsstandort NRW gestärkt.



Innenansicht Membranzentrum



Außenansichten Membranzentrum

Fotos: Birgit Lehser, BLB NRW





**Photovoltaik-Technikum, Forschungszentrum Jülich**

Eine weitere Spezialimmobilie für die Spitzenforschung. In hochmodernen Chemie- und Messlaboren werden PV-Module aus amorphem und mikrokristallinem Silizium untersucht. Der Bund fördert die bauliche Erweiterung mit drei Millionen Euro.



**Gebäude 16.11, Forschungszentrum Jülich**

Dieses anspruchsvolle Bauprojekt beherbergt Magnetresonanzspektrometer und wurde deshalb aus nicht magnetisierbaren Materialien wie Holz gebaut. Hier erfolgen strukturebiologische Untersuchungen von Proteinen, um Krankheiten wie Alzheimer besser zu verstehen.

**Am Anfang steht der Bedarf**

Ein Bedarf wie der oben beschriebene steht am Anfang jeder Maßnahme im Zuwendungsbau. Den Antrag des Forschungszentrums Jülich hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung als zuständige Bewilligungsbehörde geprüft und einen Zuwendungsbescheid erteilt.

Nach der Prüfung nimmt die Bewilligungsbehörde Kontakt zur Bauabteilung der Oberfinanzdirektion NRW (OFD NRW) auf, um weitere Details zu klären. Die OFD NRW holt dann die „Zuwendungsbauer“ im Bundesbau des BLB NRW ins Boot – und zwar von Beginn an. „Durch diese frühzeitige Einbindung können wir neue Projekte von Anfang an bei der Kapazitätsplanung berücksichtigen“, erklärt Benjamin Glombik, Leiter des Fachbereichs Projekt- und Vertragsmanagement in der Zentrale des BLB NRW. Sollte es einmal nicht möglich sein, dass der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW ein Projekt übernimmt, wird ein freies Architekturbüro von der Oberfinanzdirektion beauftragt. Im Regelfall übernehmen aber die Niederlassungen Köln, Dortmund und Bielefeld die operative Verantwortung.

**Die Bauexperten des BLB NRW begleiten aktiv Planung, Prüfung und Umsetzung**

Die Zuwendungsempfänger sind in der Regel nicht fachkundig, wenn es um Bau Themen geht. Das heißt, dass von Architekten vorgeschlagene und von Bauunternehmen vorgenommene Maßnahmen nicht richtig von ihnen bewertet werden können. Gleichzeitig hat der Bund als Geldgeber aber ein berechtigtes Interesse daran, dass die zur Verfügung gestellten Mittel zweckgerecht eingesetzt werden, damit der Zuwendungsempfänger seinen Beitrag zur Zweckerreichung leisten kann.

Aus diesem Grund werden die Bauexperten des BLB NRW als Prüfungs- und Beratungsinstanz hinzugezogen. Im Zuwendungsbau werden sie dabei nicht im Rahmen der Baurealisierung tätig, sondern übernehmen begleitende Funktionen. Sie beraten den Mittelempfänger und prüfen die Baumaßnahme. Der Fokus liegt dabei auf den Vergabeunterlagen, auf der Qualität der Bauausführung, der Einhaltung der fachlichen Bedingungen und Auflagen sowie der Einhaltung des Gesamtkostenrahmens und der

ordnungsgemäßen Abrechnung. Dazu werden zunächst die Planunterlagen und die Leistungsverzeichnisse gesichtet. Auf Baubegehungen kontrolliert der BLB NRW, ob die Vorgaben des Zuwendungsbescheids auf der Baustelle eingehalten werden. Im Zuge dessen werden Zwischenberichte und schließlich ein Abschlussbericht erstellt.

**Schloss Türnich, Kerpen**

Durch Grundwasserabsenkungen infolge des nahen Braunkohletagebaus steht das Barockschloss auf dem Trockenen. Darunter leidet die hölzerne Pfahlgründung des Baues. Der BLB NRW unterstützt auch hier die Sanierung.

*Fotos: Birgit Lehser (siehe Bild S. 83) aus dem Team Zuwendungsbau beim BLB NRW*







Haus Lange

**Haus Lange und Haus Esters**

Die Häuser Lange und Esters in Krefeld wurden in den Jahren 1927 bis 1930 von Bauhaus-Architekt Ludwig Mies van der Rohe entworfen und gebaut. Die Fabrikantenvillen dienen heute als Kunstmuseum und werden derzeit renoviert. Der Zuwendungsbau des BLB NRW unterstützt prüfend und beratend.

Fotos: Volker Döhne



Haus Esters



**Interview**

**Jürgen Obst**  
Zuwendungsbau,  
Niederlassung Köln



Rechts im Bild: Birgit Lehser; Foto: Frank Buch, BLB NRW

**Die Anzahl der Bauprojekte steigt stetig**



**Wie lange betreuen Sie schon den Zuwendungsbau im BLB NRW und was hat Sie damals veranlasst, diese Aufgabe zu übernehmen?**

Seit gut 12 Jahren bin ich bereits im Zuwendungsbau tätig. Die Aufgabe wurde an mich herangetragen, als durch die Zusammenlegung der Niederlassungen Bonn und Köln meine bisherige Stelle doppelt besetzt war. Ich war und bin immer neugierig geblieben und die facettenreiche Arbeit reizt mich bis zum heutigen Tage. Die Tätigkeit im Zuwendungsbau ist sehr vielfältig und reicht vom Kloster über Museen bis hin zum Hightech-Gebäude im Forschungszentrum. Ein selbstständiges und eigenverantwortliches Arbeiten ist Grundvoraussetzung.

**Inwiefern unterscheiden sich die Aufgaben im Zuwendungsbau von den anderen Tätigkeitsfeldern im Bundesbau des BLB NRW?**

Unsere Aufgabe ist im Geschäftsbereich Bundesbau exotisch, denn wir bauen nicht etwa selbst, sondern sind in rein beratender und prüfender Funktion tätig. Wir bringen den unterschiedlichsten Zuwendungsempfängern die vorgeschriebenen Durchführungsrichtlinien für die Maßnahmen nahe und unterstützen bei der Einhaltung. Bei der Beauftragung von unterschiedlichsten Leistungen beraten wir nach den zutreffenden Vergabeordnungen und geben bei Bedarf einheitliche Vertragsmuster an die Hand. Während der Bauausführung prüfen und dokumentieren wir stichprobenweise die Einhaltung der baufachlichen Bedingungen und Leistungen wie auch die Baurechnungen. Nach der Fertigstellung gleichen wir final den Verwendungs-

nachweis mit dem Ergebnis der Baumaßnahmen und der Endabrechnung ab.

**Sie haben unter anderem das Gebäude 16.11 am Forschungszentrum Jülich betreut. Welche weiteren Projekte sind Ihnen als Highlights besonders in Erinnerung geblieben?**

Da gibt es unzählige interessante Projekte, zum Beispiel mein aktuelles Projekt. Dabei handelt es sich um den Neubau eines sogenannten PET-Zentrums, in dem mithilfe eines Kreisbeschleunigers, Zyklotron genannt, und eines Laborgebäudes an Radiopharmaka geforscht wird, also an Arzneimitteln, die zumindest teilweise aus radioaktiven Substanzen bestehen. Der geplante und in Teilen fertiggestellte Neubau soll optimal im Hinblick auf die spezifischen technischen, rechtlichen und medizinischen Erfordernisse eines integrierten Forschungslabors konzipiert sein. Eine Trennung der verschiedenen Forschungs- und Arbeitsbereiche ist erforderlich, um moderne und sachgerechte Betriebsabläufe zu gewährleisten.

**Was sehen Sie als die größten Herausforderungen im Zuwendungsbau?**

Die Anzahl der Projekte rund um den Zuwendungsbau nimmt über die letzten Jahre kontinuierlich zu, wir müssen also personell gut ausgestattet sein, um dem Aufkommen gerecht zu werden. Die Qualifikationen, die für die Erfüllung der Aufgabe notwendig sind, sind hoch. Es ist anspruchsvoll, diese Qualifikationen auf dem Arbeitsmarkt zu finden und damit zum Beispiel Kolleginnen und Kollegen zu ersetzen, die in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen werden. ■



# Bundespolizei Sankt Augustin

## Beamte und ihr Standort wachsen mit ihren Aufgaben

Die Aufgaben der Bundespolizei verändern sich fortlaufend. Die Standorte der Behörde müssen dieser Entwicklung folgen. Deshalb macht der BLB NRW die Gebäude und die Infrastruktur am traditionsreichen Bundespolizei-Standort in Sankt Augustin in den kommenden zwei Jahrzehnten Schritt für Schritt zukunftsfähig – und das bei laufendem Betrieb.



### Daten und Fakten

- Fertigstellung: 2045
- Gesamtgeländefläche: mehr als 70 Hektar



Der Bundespolizeistandort  
Sankt Augustin

Gestaltungsplan für das Gelände  
der Bundespolizei Sankt Augustin

Arbeitsgemeinschaft BKR, BSV, DTP







## Städtebaulicher Entwicklungsplan Bundespolizei Sankt Augustin



Der Standort Sankt Augustin wird von Teams aus den Niederlassungen Bielefeld (links) und Köln weiterentwickelt.

Fotos: Carsten Pilz und Peter Kilian, BLB NRW



Fotos: Bundespolizei

Immerhin bleiben die Außengrenzen unberührt – zumindest fast: Legt man den Bestandsplan und den erarbeiteten Gestaltungsplan für den Bundespolizei-Standort in Sankt Augustin nebeneinander, stimmen die Konturen auch in zwei Jahrzehnten noch größtenteils überein. Innerhalb des Geländes, das mit über 70 Hektar fast ein Drittel größer ist als der Vatikan, wird sich jedoch vieles verändern.

Das hat das Gelände mit dem Nutzer gemeinsam: Die Aufgaben der Bundespolizei haben sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich verändert und erweitert. Aus dem Grenzschutz, der besonders vor der Wiedervereinigung noch einen elementaren Teil der täglichen Arbeit abbildete, wurde eine moderne Polizeibehörde mit einem umfangreichen Einsatzkatalog. Die Bundespolizei ist für Sicherheit an Flughäfen und Bahnhöfen verantwortlich, unterstützt mit Hubschraubern die Luft- und Seenotrettung und spielt auch im Einsatz gegen terroristische Bedrohungen eine immer größere Rolle.

Der traditionsreiche Standort Sankt Augustin ist über die Jahre mit den Aufgaben gewachsen – der große bauliche Wurf blieb aber lange Zeit aus. Die ältesten der etwa 70 Gebäude auf dem Gelände stammen noch aus den

Dreißigerjahren des vergangenen Jahrhunderts. Etwa zwei Drittel der Bauten, so wurde für den Masterplan ermittelt, müssen dringend oder in naher Zukunft modernisiert werden. Und das Straßen- und Kanalnetz sei teilweise im „antiquierten Zustand“, berichten die Planer vom BLB NRW.

Deshalb haben die Bundespolizei als Nutzer, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin und Bauherrin, die Oberfinanzdirektion NRW (OFD) als aufsichtsführende Behörde und der BLB NRW als baudurchführende Stelle nun gemeinsam ein Generationenprojekt angepackt. In den kommenden etwa 20 Jahren wird der Standort grundlegend erneuert. Mehrere hundert Millionen Euro werden in das Großprojekt fließen. In der Stadt nordöstlich von Bonn wurde dieses Vorhaben wohlwollend aufgenommen: Mit über 2.000 Beamten ist der Standort auch ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region – und die Entscheidung für die umfassende Modernisierung ein klares Signal für die Zukunft.

Neben strukturellen Chancen bietet der großangelegte Standort-Umbau den Polizisten auch ganz konkrete Vorteile: So werden auf dem gesamten Gelände zum Beispiel angemessene Stellplätze für neue Fahrzeuge geschaffen, die die Bundespolizisten bei ihren wichtigen und vielfältigen Auf-

gaben nutzen. Trainings- und Ausbildungsflächen können ebenfalls an die veränderten Aufgaben angepasst werden.

Gleichzeitig kann mit dem Umbau die Infrastruktur verbessert werden. Da der Standort auch in Zukunft aus Sicherheitsgründen über eine zentrale Aus- und Einfahrt angefahren wird, ist wichtig, wie der Verkehr intelligent über das große Gelände verteilt werden kann. Eine zusätzliche Straßenverbindung im Norden und ein Lückenschluss im Süden werden die Hauptachse entlasten, die weiterhin erhalten bleiben soll.

Eine besondere Herausforderung auch für den BLB NRW: Viele Einheiten der Bundespolizei sind 24 Stunden am Tag und 365 Tage im Jahr im Dienst. So tiefgreifend der Entwicklungsplan also den Standort verändern wird – eine Pause oder Unterbrechung darf es zu keinem Zeitpunkt geben. Eine wichtige Rolle werden beim Entwicklungsprojekt deshalb Interimseinrichtungen spielen. Hier können dann wechselseitig Abteilungen einziehen, während ihre angestammten Gebäude modernisiert oder neugebaut werden.

Insgesamt 86 Maßnahmenpakete haben Bundespolizei, BImA, OFD und BLB NRW für den Standort Sankt Augustin





Foto: Bundespolizei

geschnürt – manche Details können sich auch im Laufe der Jahre noch ändern, so wie sich die Aufgaben der Bundespolizei stetig verändern. Die ersten vorbereitenden Baumaßnahmen sind jedoch bereits jetzt angelaufen: So entstehen etwa zusätzliche Straßen, um den Baustellenverkehr unabhängig vom Dienstbetrieb der Bundespolizei abwickeln zu können.

Läuft alles glatt, werden dann ab dem Jahr 2032 die letzten Maßnahmenpakete angegangen: Dazu zählt die Vollendung des „Grünen Bandes“, das sich in Zukunft rund um das gesamte Gelände ziehen soll. Damit werden baulich verdichtete Flächen naturschutzrechtlich ausgeglichen, ein Sportweg als Trainingsmöglichkeit für die Polizistinnen und

Polizisten geschaffen und auch Bäume gepflanzt, um einen Sichtschutz nach außen zu gewährleisten. Denn auch die eigenen Grenzen wollen gesichert sein – so wie der Umbau des Standorts die Zukunftsfähigkeit der Bundespolizei mit absichert. ■



Weitere Informationen zu den Aufgaben der Bundespolizei: [www.bundespolizei.de](http://www.bundespolizei.de)



## Interview

### Gabor von Serenyi

Projektsteuerer in der  
Niederlassung Köln



Foto: Frank Buch, BLB NRW

## Das Ganze ist eine Symphonie



### Das Projekt wird sich über mehrere Jahrzehnte ziehen – wie behält man da den Überblick?

Wir haben uns vom Kleinen zum Großen vorgearbeitet. Dabei haben wir analysiert, welche Einzelmaßnahmen es gibt, welche Vorgänge wie z. B. Genehmigungen und Ausschreibungen dafür nötig sind, wie lange diese Vorgänge dauern und wie diese zusammenhängen. So gelangt man Schritt für Schritt zu einem eng vernetzten Terminplan für die kommenden Jahre.

### Das klingt machbar...

Es wird nochmal komplexer dadurch, dass der Standort während der gesamten Projektlaufzeit vollständig im Betrieb bleibt. Bevor ein Gebäude bearbeitet werden kann, müssen die Nutzer erstmal woanders untergebracht werden. Außerdem müssen wir flexibel bleiben, falls die Bundespolizei zwischenzeitlich Maßnahmen vorziehen oder neue Maßnahmen realisieren muss.

### Wie motivieren Sie das Team für solch eine Generationenaufgabe?

Das ist recht einfach, schließlich ist das Projekt eine unheimlich spannende Aufgabe. Von der Steuerung von Großprojekten bis zu detaillierten Planungsaufgaben ist alles dabei und die Kolleginnen und Kollegen können sich aussuchen, was sie bewegen wollen. So ist das Projekt wie eine Symphonie, in der die Kolleginnen und Kollegen jeweils ein wichtiges Musikinstrument spielen. Und zur Orientierung gibt der Terminplan den Takt an.

### Wie stimmen Sie sich in diesem Orchester ab?

Auch das ist einfach: wir sprechen miteinander. Und weil die Aufgabe so umfassend ist, arbeiten wir sogar niederlassungsübergreifend zusammen. Zu den neun Team-Mitgliedern aus der Niederlassung Köln kommen etwa zehn Kolleginnen und Kollegen aus Bielefeld, die wichtige Projektteile übernehmen. ■





**92 JVA Wuppertal-Vohwinkel**

Auftakt zur Modernisierung des Strafvollzugs

**98 Justizzentrum Bochum**

Die Justiz rückt zusammen



Foto: Thinkstock, kzenon

# Justiz



**204**  
Gerichte



**4.742**  
Berufsrichterinnen  
und -richter



**36**  
Justizvollzugs-  
anstalten



**18.500**  
Haftplätze

## Vom Gericht zur JVA: ein Blick hinter verschlossene Türen



### Wussten Sie, dass ...

... es in NRW insgesamt 204 Gerichte gibt?

... in NRW insgesamt 4.742 Berufsrichterinnen und -richter beschäftigt sind? Davon verteilen sich allein 3.622 Richterinnen und Richter auf 151 ordentliche Gerichtsbarkeiten und 461 auf 8 Verwaltungsgerichte. Die übrigen arbeiten an den Arbeits-, Finanz- und Sozialgerichten.

... es 2016 182.129 Abgeurteilte nach allgemeinem Strafrecht gab?

Davon wurden 147.738 verurteilt, 5.755 freigesprochen und bei 28.440 das Verfahren eingestellt.

... zum Justizvollzug in NRW 68 Einrichtungen gehören?

Darunter sind 36 Justizvollzugsanstalten, 5 angeschlossene Zweiganstalten und 21 weitere Außenstellen, 5 Jugendarrestanstalten sowie die Justizvollzugsschule in Wuppertal.

... NRW über rund 18.500 Haftplätze verfügt?

Die Belegung schwankt in der Regel zwischen 16.000 und 16.500 Gefangenen.

... in den Justizvollzugsanstalten in NRW mehr als 8.000 Beschäftigte tätig sind, davon ca. 6.000 im allgemeinen Vollzugsdienst?

Quellen: Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen 2017, www.justiz.nrw.de



# JVA Wuppertal-Vohwinkel

## Auftakt zur Modernisierung des Strafvollzugs

Im laufenden Betrieb modernisiert und erweitert der BLB NRW die JVA Wuppertal-Vohwinkel, um den Alltag von Insassen und Beschäftigten zu verbessern. Startschuss für ein landesweites Erneuerungsprogramm, dem nach und nach weitere Haftanstalten folgen sollen.



### Daten und Fakten

- Baubeginn: 09/2017
- Fertigstellung: Ende 2023
- Ursprüngliche Haftplatzkapazität: 517
- Haftplätze nach Fertigstellung: 580
- Gesamtinvestition: rund 209 Mio. €

Foto: Lars Heyne, BLB NRW

Die JVA von oben. Rechts entstehen die Erweiterungsbauten.

Foto: Daniel Kubbat, SkyRobot







Das Projektteam der Niederlassung Düsseldorf

Foto: Nicole Zander, BLB NRW

Das Gelände der Justizvollzugsanstalt (JVA) im Wuppertaler Stadtteil Vohwinkel hat sich seit seiner Eröffnung im Jahr 1980 als wichtiger Standort im nordrhein-westfälischen Justizvollzugssystem etabliert. Einige Teile des „Simonshöfchen“, wie der Volksmund das Gefängnis nennt, sind jedoch in die Jahre gekommen.

Daher war klar, dass über die Zukunft der JVA neu nachgedacht werden musste. Ein Umzug an einen anderen Ort wäre dabei schon deshalb eine enorme Herausforderung gewesen, weil die Suche nach frischen Flächen für Gefängnisse häufig auf große Widerstände in der Bevölkerung stößt. So entschied sich die Landesregierung gemeinsam mit dem BLB NRW für ein anspruchsvolles Vorhaben: Für mehr als 200 Millionen Euro hat am Simonshöfchen eine der größten Modernisierungsmaßnahmen begonnen, die der Strafvollzug in Nordrhein-Westfalen jemals gesehen hat.

### Das Ziel: ein modernes Arbeitsumfeld ...

Bis 2021 wird der gesamte in die Jahre gekommene Bau- bestand saniert und durch Neubauten ergänzt. Am Ende des Projekts will der BLB NRW dann eine runderneuerte

JVA übergeben, die den Anforderungen an einen modernen Strafvollzug entspricht. Dazu mussten im ersten Schritt alte Gebäude am Rand der heutigen JVA weichen, die lange Zeit als Dienstwohnungen für JVA-Bedienstete genutzt wurden. Das schafft Raum für die umfangreichen Bauvorhaben: Die Pforte als Sicherheitszentrale und zentrale Zufahrt zum Gelände wird ebenso neu errichtet wie ein Verwaltungs- gebäude samt Besuchsbereich. Auch Technikräume, eine Großküche und Werkhallen werden neu gebaut.

### ... und verbesserte Haftbedingungen für die Insassen

Auch die Haftbedingungen werden sich im Vergleich zur heutigen Situation in den betagten Gemäuern verbessern. Gleichzeitig steigt die Kapazität der JVA von aktuell etwa 520 Insassen auf 580 Haftplätze. Dafür entsteht ein neues Haft- haus für 200 Inhaftierte. Was früher nicht unbedingt selbst- verständlich war, ist dann Standard: Die Zellen werden mit abgetrennten Toilettenräumen ausgestattet und die einzelnen Haftabteilungen erhalten mit dem Umbau Duschen auf jeder Etage. Außerdem werden Werkstätten nach neuestem Stan- dard errichtet, um die Wiedereingliederung der Inhaftierten

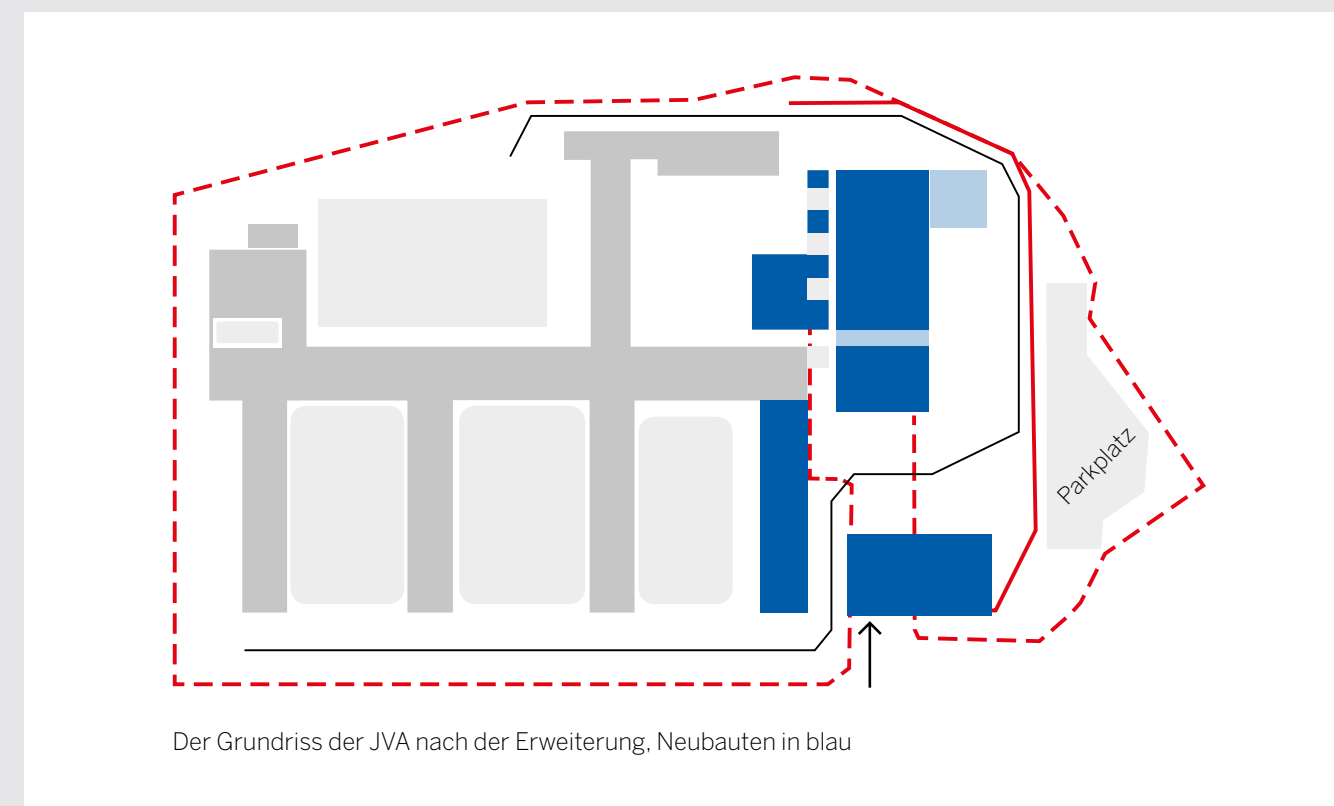


Foto: Lars Heyne, BLB NRW



nach ihrer Entlassung noch besser vorzubereiten. Die ersten vorbereitenden Baumaßnahmen in Wuppertal sind mittlerweile erfolgt, im Laufe des Jahres werden weitere Abschnitte begonnen.

### Umsichtiges Bauen zu jeder Zeit

Eine besondere Herausforderung: Der Großteil der Insassen wird während der gesamten Baumaßnahme in Vohwinkel bleiben. Planer und JVA-Bedienstete müssen sich daher eng abstimmen, um einzelne Maßnahmen in die richtige Reihenfolge zu bringen und sauber zu takten. „Der Tagesablauf der Inhaftierten sollte möglichst nicht gestört werden“, sagt Franz Wanders aus der Niederlassung Düsseldorf des BLB NRW, der das Projekt gemeinsam mit seinem Kollegen Jochen König verantwortet. Das heißt: Werkhallen, in denen Inhaftierte tagsüber arbeiten, können ebenso wenig ersatzlos verschwinden wie die Küche der JVA. So soll garantiert werden, dass während der Bauphase genügend Raum für sinnstiftende Arbeit und die Möglichkeit zur Eigenversorgung erhalten bleiben, zumal auch in der Küche Inhaftierte beschäftigt sind.

Foto: Lars Heyne, BLB NRW



### Absolute Sicherheit während der Arbeiten

Auch das Thema Sicherheit spielt bei dem sensiblen Projekt eine wichtige Rolle. Das fängt bei besonderen Überprüfungen für alle Beteiligten an – und wird auch im Zuge der Umbaumaßnahmen immer wieder sichtbar werden. Innerhalb der modernisierten oder neugebauten Gebäudeteile planen die Verantwortlichen neue Kameraanlagen und Sicherheitstechnik. Auch der Zaun rund um das Gelände wird an einigen Stellen erweitert, um die Sicherheit zu optimieren.

Über die Jahre wird sich die JVA äußerlich und innerlich deutlich wandeln. Daneben steht das Projekt in Wuppertal auch über die Stadtgrenzen hinaus im Fokus der zuständigen Behörden. Vohwinkel ist der Auftakt für das Justizvollzugsmodernisierungsprogramm des Landes, dem zukünftig zahlreiche weitere Umbau- und Neubaumaßnahmen folgen. Umso wichtiger werden die Erfahrungen, die das Projektteam in Wuppertal sammeln kann. Sobald die Hafthäuser in Wuppertal nutzbar sind, können weitere Standorte saniert werden. ■



### Interview

**Jochen König**  
Technische Projektleitung  
**Franz Wanders**  
Kaufmänn. Projektleitung



Foto: Nicole Zander, BLB NRW

## Hand in Hand für reibungslose Prozesse



Mit der Sanierung der JVA in Wuppertal startet der BLB NRW ein großes Modernisierungsprogramm. Welche Auswirkungen hat das auf die Arbeit im Projektteam?

**Wanders:** Das Projekt gilt als Schlüsselprojekt für die erforderliche Justizvollzugsmodernisierung in Nordrhein-Westfalen. Kommt es zu Verzögerungen in diesem Projekt, verzögern sich alle daran anschließenden Projekte entsprechend. Die Kommunikation zwischen dem BLB NRW, der Justiz und allen anderen Projektbeteiligten ist der entscheidende Schlüssel zum Erfolg des Projektes.

**König:** Es darf keine Einzelkämpfer geben. Um dies zu unterstreichen, wird erstmalig im BLB NRW eine Projektleitung mit einer Doppelspitze aus kaufmännischer und technischer Leitung eingesetzt.

Welche Besonderheiten ergeben sich durch die Arbeit im Sicherheitsbereich?

**Wanders:** Alle am Bau Beteiligten werden vor Beginn der Baumaßnahme durch die Justiz sicherheitsüberprüft. Dann bewertet die JVA die Ergebnisse und entscheidet, ob die Personen im Inneren der JVA arbeiten dürfen.

**König:** Da geht es natürlich nicht darum, ob mal jemand schwarzgefahren ist, sondern um tatsächliche Vorstrafen. Dieser Ablauf kann zu Verzögerungen führen: Erst nach dem Abschluss des Vergabeverfahrens werden die Bauunternehmer überprüft. Wenn es dann ein Sicherheitsproblem gibt, müssen wir den Unternehmern kündigen und die Suche erneut beginnen.

Welche zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen gibt es während der Bauarbeiten?

**König:** Es darf nicht zum Kontakt zwischen Gefangenen und den am Bau Beteiligten kommen. Jede einzelne Arbeit muss mit der JVA abgesprochen werden, zu jedem Handwerker gehört jemand, der ihn begleitet und beaufsichtigt.

**Wanders:** Das ist eine Herausforderung für alle Beteiligten. Dazu ist viel nötig: Eine gute Kommunikation und Koordination in der Planung – und gegenseitiges Verständnis zwischen Planern, Bauarbeitern und den Mietern. ■



Justizzentrum Bochum

# Die Justiz rückt zusammen



**Aus fünf mach eins:** Im neuen Justizzentrum Bochum kommen drei Gerichte, die Staatsanwaltschaft und der ambulante soziale Dienst (ehem. Bewährungshilfe) zusammen, die bislang über verschiedene Standorte verteilt waren. Daraus ergeben sich kurze Wege für die Beschäftigten. Auch durch eine intelligente Raumnutzung wird die kooperative Zusammenarbeit erleichtert. Ein wahrlich nicht alltägliches Projekt – innen wie außen.

Ein alter Ort mit neuer Bedeutung: Als der ehemalige Bundestagspräsident Dr. Norbert Lammert im Januar 2018 neben vielen anderen Politikern zur Eröffnung des neuen Bochumer Justizzentrums sprach, war es für ihn eine Rückkehr. In seiner Jugend hatte er genau hier die Schulbank gedrückt, denn Teile des Justizzentrums sind hinter den historischen und entkernten Gründerzeitfassaden des ehemaligen Traditions- Gymnasiums am Ostring entstanden. Auch Sänger Herbert Grönemeyer ging hier zur Schule.

## Daten und Fakten

- Baubeginn: 11/2012
- Fertigstellung Bauteile B, C und D: Ende 2016
- Fertigstellung Bauteile A und E: 09/2017
- Grundstücksfläche: 10.000 m<sup>2</sup>
- Mietfläche: 34.000 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: 146 Mio. €



Das Projektteam der Niederlassung Dortmund

Foto: Jörg Fallmeier, BLB NRW



Fotos: Michael Rasche



Heute ist Justitia die neue Hausherrin an dieser Stelle: Der BLB NRW hat in knapp fünf Jahren Bauzeit das neue Justizzentrum Bochum errichtet – einen Gebäudekomplex mit insgesamt 34.000 Quadratmetern Mietfläche. Sie gibt fünf Einrichtungen, die bislang an verschiedenen Orten der Bochumer Innenstadt untergebracht waren, ein neues Zuhause. Das Landgericht, das Amtsgericht, das Arbeitsgericht, die Staatsanwaltschaft und der ambulante soziale Dienst sind nun an einem Ort versammelt.

Das bringt neue kurze Wege für die etwa 840 Mitarbeiter, zu denen permanent noch mehr als 300 Rechtsreferendare kommen, die hier wichtige Teile ihrer Ausbildung durchlaufen. Eine zentrale Aufgabe bei den Planungen war es daher, möglichst viele Synergien in der täglichen Zusammenarbeit zu ermöglichen. „Die hellen, freundlichen Räume, die architektonische Ausstrahlung und die moderne Ausstattung sind zum Wohlfühlen geschaffen“, betont Benno Tillmann, Projektverantwortlicher des BLB NRW.

### Transparenz in der Architektur

Sichtbar geworden ist das beim Herzstück des neuen Justizzentrums: Die fast 40 Gerichtssäle sind U-förmig um das lichtdurchflutete Atrium gruppiert worden, welches vier Stockwerke hoch aufragt. Der größte von ihnen, der Schwurgerichtssaal für die Verhandlung schwerer Straftaten, bietet Platz für 150 Personen – neben den Vertretern von Gericht, Staatsanwaltschaft und Verteidigung können hier auch bis zu 80 Journalisten oder Zuschauer zusehen. Ein ausgeklügeltes System an Gängen und Räumen ermöglicht es, Angeklagte abgeschirmt von der Öffentlichkeit aus der JVA bis in den Gerichtssaal zu bringen.

Auch wenn der große Saal an normalen Tagen nicht immer gefüllt ist: In den Verhandlungsräumen herrscht tagtäglich Hochbetrieb. Rechnet man die Termine von Land-, Amts- und Arbeitsgericht zusammen, kommen an einem gewöhnlichen Werktag schnell 60 Verfahren zusammen. Mit dem Umzug wurde deshalb auch ein intelligentes Saalmanagement eingerichtet. Je nach erwarteter Dauer oder Besucherfrequenz eines Termins kann die Gebäudeverwaltung unkompliziert einen passenden Saal zuweisen. Die Räume

sind technisch so ausgestattet, dass hier in Zukunft auch mit der elektronischen Akte gearbeitet werden kann oder Zeugen per Videokonferenz befragt werden.

Mit den Möglichkeiten eines Neubaus konnte der BLB NRW ein barrierefreies Gebäude errichten. Ebenerdige Eingänge, klare Wegführung mit farbllichem Leitsystem und ertastbaren Symbolen sowie zahlreiche Fahrstühle erleichtern auch Besuchern mit Handicap den Zugang. Teile der Einrichtung entstanden in JVA-Werkstätten in NRW, in denen Inhaftierte auf ihre Zukunft in Freiheit vorbereitet werden.

Der Umzug der verschiedenen Behörden in das Justizzentrum bietet nicht nur den Mitarbeitern von Justiz und Staatsanwaltschaft neuen Raum – es schafft auch in der Stadt Bochum Flächen für Neues. Am bisherigen Standort des Amts- und Landgerichts im Herzen der Bochumer Innenstadt, unmittelbar neben dem Rathaus, soll das neue „Viktoria-Quartier“ entstehen. Eine Mischung aus Einkaufen, Behörden und Wohnen, die das Areal in Zukunft neu beleben soll.







Foto: Michael Rasche

### Alte Fassade mit neuer Technologie

Wenige Gehminuten vom Bochumer Hauptbahnhof entfernt bringt nun die Justiz Leben auf die langjährige innerstädtische Brachfläche. Die moderne, abwechslungsreiche Architektur des Gebäudeensembles wird durch die Integration der historischen Fassade des ehemaligen Gymnasiums, das längst in einen Neubau umgezogen ist, ergänzt. Hinter den alten Mauern sind jetzt moderne Räume für die behördenübergreifende Nutzung eingezogen: Im Erdgeschoss wartet die Kantine auf Gäste, unter dem Dach ist eine Bibliothek eingerichtet und dazwischen gibt es Schulungs- und Prüfungsräume für die zahlreichen Referendare.

Durch ihre jeweiligen Fassaden sind die einzelnen Gebäude des Justizzentrums gut zu unterscheiden. Die moderne Energieversorgung im Inneren haben sie hingegen alle gemeinsam, denn das Thema Energieeffizienz hatte schon bei der Planung Priorität. Sogenannte Energiepfähle sorgen dafür, dass Geothermie genutzt werden kann: Die Erdwärme hilft, das Zentrum energiesparend zu heizen und im Sommer zu kühlen.

» **Ich bin begeistert: Das neue Justizzentrum am Ostring ist eine architektonische Schönheit!**

**Hartwig Kemner**  
Präsident des Landgerichts Bochum

Die Komplexität dieses Projekts brachte naturgemäß einige Herausforderungen mit sich: Die – letztlich unbegründeten – Eingaben von einigen Firmen gegen das Ausschreibungsverfahren sowie ein Wasserschaden kurz vor der Fertigstellung sorgten für Verzögerungen, sodass die Justiz Flexibilität bewies und ihr neues Zuhause in zwei Etappen bezogen hat. Das genehmigte Budget konnte der BLB NRW trotz dieser Hürden einhalten.

Seine Festrede zur Eröffnung des neuen Justizzentrums schloss Norbert Lammert übrigens mit einer augenzwinkernden Bemerkung: „Ich bedanke mich für die freundliche Vorladung. Es würde mich freuen, wenn der erste Auftritt hier zugleich mein letzter wäre.“ ■



### Interview

#### Benno Tillmann

Projektmanager in der Niederlassung Dortmund



Foto: Jörg Fallmeier, BLB NRW

## Gemeinsam mehr Vorteile für alle schaffen



**Fünf Behörden ziehen neu unter einem Dach zusammen, Sie haben das jetzt zehn Jahre begleitet. Wie bringt man die verschiedenen Interessen zusammen?**

Durch häufige Kommunikation! Sobald das Raumprogramm festgezurr war, haben wir alle zwei Wochen in einer Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern aller Gerichte und des ambulanten sozialen Dienstes getagt. Durch den regelmäßigen Austausch haben alle schnell festgestellt, dass es sehr viel mehr Vorteile bringen kann, wenn man Räume gemeinsam nutzt.

**Welche unterschiedlichen Vorstellungen gab es?**

Jedem Nutzer waren ein paar Dinge besonders wichtig – aber in den meisten Fällen konnten wir Kompromisse finden. Zum Amtsgericht gehören etwa einige Abteilungen mit viel öffentlichem Verkehr, wie zum Beispiel die Grundbuchakten-Einsicht. Diese sollten möglichst nah am Eingang sein. Auf der anderen Seite waren Räume für die Staatsanwaltschaft erforderlich, die eher entfernt von öffentlichen Fluren liegen.

**Ging das immer so gut?**

Natürlich geht das nie ohne Reibung, auch weil man sich anfangs zum Teil nicht kannte. Dass

sich die Gerichte den Saaltrakt nun teilen, war für einige Richterinnen und Richter durchaus eine Umstellung, weil sie sich vorher mit niemandem abstimmen mussten. Aber dadurch konnten wir eine große Breite an Sälen unterschiedlicher Größe realisieren – und so allen unter dem Strich viel mehr Möglichkeiten bieten.

**Neben dem modernen Saalmanagement und der Integration der historischen Fassade – was war für Sie als Projektleiter das Besondere?**

Bauen im Bestand einer ehemaligen Schule auf einem Grundstück, das als Güterbahnhofsgelände mit Altlasten- und Kampfmittelverdacht angetroffen wurde, war ein besonderer Anspruch an Stadtquartierserneuerung. Außerdem sollte das Justizzentrum nicht nur sicherer, sondern auch der gesamten Öffentlichkeit zugänglich sein. Darum haben wir besonders viel Mühe darauf verwandt, gute Bedingungen auch für Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Um niemanden auszuschließen, haben wir uns mehrfach mit mehr als 20 Menschen mit unterschiedlichen Einschränkungen an einen Tisch gesetzt. Ich bin stolz darauf, nicht nur die gesetzlichen Normen zu erfüllen, sondern wirklich pragmatische Lösungen gefunden zu haben. ■





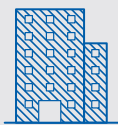
## 106 Oberfinanzdirektion NRW

Mehr Effizienz durch intelligente Fassade



Foto: Thinkstock, David De Lossy

# Finanzen



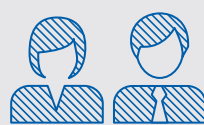
**137**

Finanzämter



**8,7 Mio.**

Steuererklärungen



**29.000**

Beschäftigte

## Die Finanzverwaltung NRW: mehr als Steuerprüfung



### Wussten Sie, dass ...

- ... NRW mit seinen 137 Finanzämtern das Bundesland mit der größten Finanzamtdichte ist?
- ... die Finanzverwaltung NRW jährlich 8,7 Mio. Steuererklärungen prüft?
- ... die NRW-Finanzverwaltung rund 29.000 Mitarbeiter beschäftigt?
- ... der BLB NRW dem Ressort Finanzen über 856.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung stellt?
- ... die Bauabteilung der Oberfinanzdirektion NRW gemeinsam mit dem BLB NRW die zivilen und militärischen Baumaßnahmen des Bundes, der Gaststreitkräfte und der NATO durchführt?

Quelle: finanzverwaltung.nrw.de





## Oberfinanzdirektion NRW in Münster

# Mehr Effizienz durch intelligente Fassade

**Klinkerfassade und fast 200 Stellplätze für Fahrräder – der Neubau der Oberfinanzdirektion NRW in Münster ist gleich doppelt typisch für die zweiradaffine Stadt in Westfalen. Seine ausgeklügelte Architektur und die intelligente Fassade reduzieren den Energieverbrauch. Mit einer öffentlichen Kantine und einer Bibliothek, die beide für Besucher zugänglich sind, zeigt sich die Behörde bürgernah.**



### Daten und Fakten

- Baubeginn: 11/2013
- Fertigstellung: 04/2016
- Bruttogrundfläche: rund 20.500 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: 51,1 Mio. €
- Besonderheit: Betonkerntemperierung

Fotos: Ependiller+Gnegel





### Außen traditionell, innen modern

Der Neubau der Oberfinanzdirektion Münster (OFD) ist die perfekte Verbindung von Althergebrachtem und Moderne. Traditionelle, rote Backsteine prägen das Äußere. Auch das nur einige Kilometer entfernte Barockschloss Nordkirchen, wo das Land NRW angehende Finanzbeamte ausbildet, ziert eine für das Münsterland so typische Backsteinfassade. Das habe den Entschluss zum Klinker nur bestätigt, sagt Jochen Schuster, einer der beiden verantwortlichen Architekten. „Von einer Finanzverwaltung erwarten wir Seriosität, Verlässlichkeit, Kontinuität und Vertrauen. Alles Eigenschaften, die man auch auf das Material übertragen kann.“ So steht nicht nur das alte, sondern auch das neue Gebäude für bewährte westfälische Baukunst.

Gleichwohl lohnt sich der Blick aufs Detail: Zwischen den Fenstern verläuft die Fassade teils in Fächerform, ähnlich einem Paravent. Die Position der bodentiefen Fenster ist teils ein Stück nach innen versetzt und damit genau auf die Himmelsrichtung ausgerichtet. Der Effekt ist für die rund 500 Beschäftigten im Innern des Gebäudes äußerst angenehm: An der sonnenarmen Nord- und Ostseite ist die

Lichtausbeute so höher als an der Süd- und Westseite, wo Fassade und Fenster umgekehrt vor starker Sonneneinstrahlung schützen. Ein außenliegender Sonnenschutz für die Einzel- und Doppelbüros ist dadurch überflüssig.

Nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit hat der BLB NRW den 48 Millionen Euro teuren Neubau im April 2016 fertiggestellt. Die Nutzer zeigten sich hoch zufrieden. „Die neuen Räumlichkeiten sind gradlinig, offen und modern – so wie unsere Verwaltung“, sagte Oberfinanzpräsident Werner Brommund zur Eröffnung. Vier Stockwerke umfasst das nach einem Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Patriarche & Co. + Schuster Architekten gestaltete Gebäude, das eine Gesamtfläche von 20.500 Quadratmetern bietet. Die Entscheidung für den Neubau fiel, weil das alte Gebäude an der Andreas-Hofer-Straße in Münster mit PCB belastet war und nicht mehr wirtschaftlich saniert werden konnte.

Die Hauptachse des Gebäudes ist 135 Meter lang und läuft parallel zum Albersloher Weg im Südwesten der Stadt. Als durchgängige Verkehrsader des Gebäudes verbindet diese Magistrale fünf Bauteile, die zu ihr im rechten Winkel nach dem Prinzip eines Kamms angeordnet sind. In der

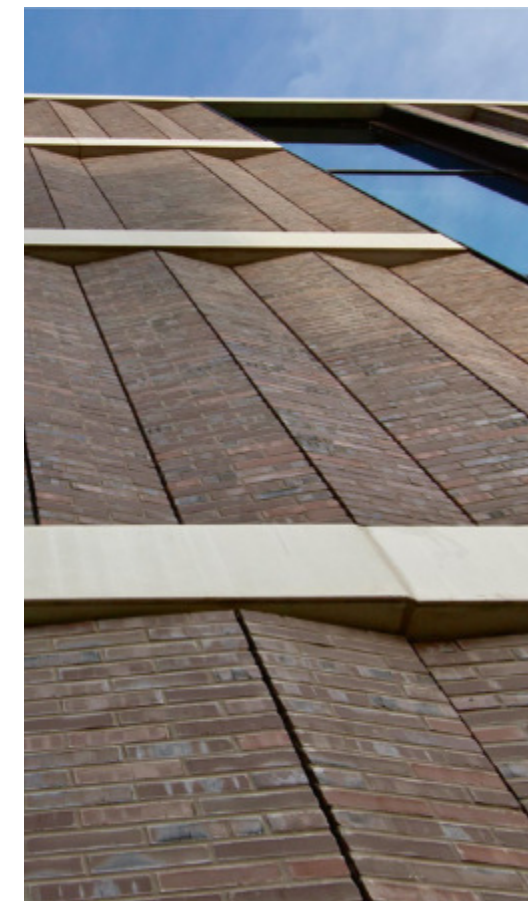
Magistrale selbst und den vier kleineren Kammzinken ist neben der Oberfinanzdirektion NRW die Außenstelle Münster des Landesamts für Besoldung und Versorgung untergebracht. Besucher und Beschäftigte betreten das Gebäude über die Eingangshalle, die sowohl vom Albersloher Weg als auch vom rückwärtigen Parkplatz aus zugänglich ist. Eine Glasfassade verleiht dem Eingangsbereich Transparenz. Zugleich verbindet er den fünften und größten Kammzinken mit dem Rest des Gebäudes. Dieser beherbergt das Finanzamt für Steuerstrafsachen, die Steuerfahndung sowie das Finanzamt für Groß- und Konzernbetriebsprüfung. Kurze Wege erlauben einen schnellen Austausch zwischen den Behörden.

### Modern, mitarbeiter- und bürgerorientiert

Sichtbetonstreifen trennen die Klinkerfassaden der einzelnen Stockwerke. Ein optisch ansprechender Effekt, der wieder ganz praktische Vorzüge bietet: Die Tragstruktur des Gebäudes befindet sich durch diesen architektonischen Kniff an den Außenseiten. In den Büros sind damit keine Stützen nötig, kein Raum wird verschenkt, jedem Beschäftigten stehen 14 Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung.

Dank ihres kammartigen Aufbaus hat die neue Immobilie drei grüne Innenhöfe – einer davon dient als Außenbereich der Kantine. Diese ist ebenso öffentlich zugänglich wie die Bücherei mit Schwerpunkt Finanzliteratur. Das Gebäude gefalle ihm nicht nur deshalb besonders gut, weil hier verschiedene Bereiche

Foto: Espendiller+Gnegel



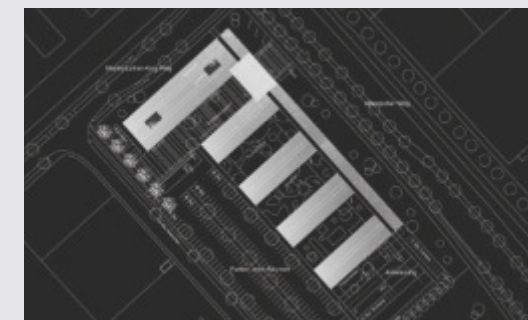
### Neue Fassaden auch für das Landgericht und das Finanzamt Bielefeld-Innenstadt

Auch in Bielefeld ändert sich die Außenansicht zentraler Gebäude an gleich zwei Stellen: Hier werden die Fassaden des Landgerichts und des Finanzamts Bielefeld-Innenstadt erneuert. An beiden Gebäuden hatte der Zahn der Zeit genagt, dazu kamen Schadstoffbelastungen. In den kommenden Jahren sollen Qualität und Optik daher deutlich aufgewertet werden: Am Finanzamt wird bis 2019 die Betonfassade saniert und mit einem Aluminium-Wellprofil verkleidet. Außerdem werden sämtliche Fenster erneuert. Das Landgericht wird im Rahmen der Sanierung eine Fassade aus Faserzement bekommen.

Foto: Jens Kirchner, Schuster Architekten

» Der Neubau ist ein echter Gewinn für die Beschäftigten. Und er ist ein klares Bekenntnis zu unserer Stadt als einer der bedeutenden Standorte unseres Landes mit großen und wichtigen Institutionen, Einrichtungen und Unternehmen des Kredit-, Finanz- und Versicherungsgewerbes.

Markus Lewe Oberbürgermeister



Der Grundriss lässt die Kammstruktur des Gebäudes deutlich erkennen.

Foto: Patriarche & Co und Schuster Architekten

Niederlassungsleiter Markus Vieth (ganz links) und das Projektteam freuen sich über den gelungenen Neubau.

Foto: Rebecca Keller, BLB NRW



der Finanzverwaltung unter einem Dach beherbergt würden, sagte der damalige Finanzminister Norbert Walter-Borjans (SPD) nach der Fertigstellung: „Wir setzen mit den barrierefreien Zugängen, der öffentlichen Kantine und Bücherei ein Zeichen nach außen, dass die Finanzverwaltung NRW eine moderne, bürger- und mitarbeiterorientierte Finanzverwaltung ist.“ Für Menschen mit Sehbehinderung wurde ein Leitsystem installiert.

### Wirtschaftliches Handeln und durchdachte Ressourcennutzung

Markus Vieth, Leiter der Niederlassung Münster des BLB NRW, sieht den Neubau als „sichtbares Zeichen für die durchdachte Ressourcennutzung und wirtschaftliche Grundhaltung der Landesfinanzverwalter“. Der Einsatz von Fernwärme ermöglicht eine hohe Nutzung erneuerbarer Energie. Zur Beheizung werden die Raumdecken genutzt – sie liefern eine konstante Grundwärme. Wem das nicht reicht, der kann mithilfe von Konvektoren, die im Boden installiert sind, seine Wunschtemperatur einstellen. Dadurch unterschreitet das Gebäude die zur Bauzeit gültigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung um 30 Prozent. ■

Die Oberfinanzdirektion NRW hat neben Münster einen weiteren Standort in Köln. Sie ist die größte Mittelbehörde innerhalb der Landesfinanzverwaltungen und unterstützt die 129 untergeordneten Finanzämter bei der Festsetzung und Erhebung von Steuern.

Foto: Jens Kirchner, Schuster Architekten



### Interview

## Rainer Veltkamp

Projektverantwortlicher beim BLB NRW für die Oberfinanzdirektion Münster



Rainer Veltkamp im Gespräch mit Andreas Benesch, OFD NRW Münster

Foto: Tomasz Paruszewski

## Flexibel reagiert und Kosten eingehalten



### Wie haben Sie als Mitglied des Projektteams des BLB NRW die Bauphase für die neue Oberfinanzdirektion erlebt – lief alles glatt?

Es läuft nie alles glatt. Die Herausforderung ist, dennoch alles auf Kurs zu halten. Das hat weitgehend geklappt. Wir haben den Kostenrahmen eingehalten und hatten nur eine leichte terminliche Verzögerung. Hauptgrund dafür war, dass wir noch einmal umplanen mussten, weil die Oberfinanzdirektionen zu nur noch einer Behörde mit Standorten in Münster und Köln zusammengefasst wurden. Dabei wurden Referate zusammengelegt, die Leiter pendeln nun regelmäßig. Wir haben darauf reagiert, indem wir zusätzlich flexible Arbeitsflächen für die Kollegen aus Köln bereitstellen.

### Das Gebäude ist nun seit zwei Jahren fertig – erfüllt es die Erwartungen?

Pro Mitarbeiter gibt es zwar etwas weniger Fläche. Aber die neuen Räume haben viele Vorteile, etwa eine

Akustikdecke mit besonderem Verputz. Der Sonnenschutz ist optimal und schafft ein produktives Arbeitsklima. Wir haben zudem große Konferenzbereiche geschaffen, die hervorragend angenommen werden. Auch die Kantine kommt sehr gut an. Sie hat 150 Sitzplätze und es gibt jeden Tag drei Durchgänge, sodass 450 Essen verkauft werden – auch an Externe, die ab 13 Uhr kommen dürfen.

### Welche Rückmeldungen bekommen Sie von den OFD-Verantwortlichen und -Beschäftigten, die dort arbeiten?

Überwiegend positive. Beim Standort aber ist die Meinung uneinheitlich. Früher war die OFD wesentlich zentraler gelegen. Für Mitarbeiter, die mit dem Auto über die B51 aus dem Ruhrgebiet kommen, ist der neue Standort vorteilhafter – auch, weil wir hier ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Der schnelle Gang in die Innenstadt ist dagegen nicht mehr möglich.

### Gibt es noch etwas, das Sie in Zukunft verändern oder verbessern möchten?

Wir müssen immer weiter nachsteuern, bei jedem Projekt. Ein aktueller Punkt bei der OFD ist der Schallschutz in der Kantine. Gemäß dem Flächenschlüssel des Finanzministeriums ist es etwas enger geworden – und somit auch etwas lauter. Die Akustik entspricht zwar den Regelwerken, aber da wollen wir noch mehr machen. Zudem wollen wir dort auch noch mal die Klimatechnik nachsteuern. ■





**114 Polizeipräsidium Mönchengladbach**  
Falscher Alarm bei der Vergabekammer

**120 RTZ, Ruhrgebiet Ost, Dortmund**  
Sinnvolle Nachnutzung einer Bestandsimmobilie

**126 Gewahrsame Polizei Herford und Höxter**  
Mehr Sicherheit für Beamte und Insassen

Foto: Thinkstock, pixel1962

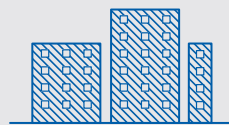
# Inneres



**50.000**  
Beschäftigte



**47**  
Kreispolizeibehörden



**3**  
Landesoberbehörden



## Wussten Sie, dass ...

... in NRW ca. 50.000 Beschäftigte in 47 Kreispolizeibehörden und 3 Landesoberbehörden tätig sind? Davon arbeiten mehr als 42.000 als Polizeibeamtinnen und -beamte.

... die Kreispolizeibehörden in NRW auch für die Überwachung von 2.000 km Autobahn und 900 km Wasserstraßen zuständig sind?

... in NRW seit Februar 2018 jährlich 500 zusätzliche Regierungsbeschäftigte im Polizeidienst eingestellt werden?

Quelle: polizei.nrw





Neubau Polizeipräsidium  
Mönchengladbach

## Falscher Alarm bei der Vergabekammer

**Schon im April 2014 begannen die Bauarbeiten für das neue und von der Duisburger Niederlassung des BLB NRW betreute Polizeipräsidium Mönchengladbach. Eine Vergabebeschwerde verzögerte zwischenzeitlich den Bauablauf und damit den geplanten Übergabetermin. Nun sollen zum 1. Juli 2018 die rund 760 Beamtinnen und Beamten in dem neuen Gebäude ihren Dienst antreten. Vor der offiziellen Übergabe erfolgt ein dreimonatiger Probelauf, bei dem jeder Gang, jede Tür und jedes weitere technische Bestandteil detailliert überprüft wird.**

In den Neubau wurden rund 72 Millionen Euro investiert. Auf rund 23.400 Quadratmetern Grundfläche entstanden hochmoderne und funktionale Arbeitsplätze für 760 Polizistinnen und Polizisten. Auch der Polizeipräsident selbst wird seinen Sitz in der neuen Dienststelle haben. Außerdem wurde noch Raum für den Führungs- und Lagedienst der Leitstelle, die eigentliche Polizeiwache Mönchengladbach und den Polizeigewahrsam geschaffen. Die kriminaltechnische Untersuchung (KTU), die Fortbildungsstelle, der polizeiärztliche Dienst, die Diensthundeführerstaffel sowie eine öffentliche Kantine mit rund 220 Plätzen finden ebenfalls Platz im Neubau.



### Daten und Fakten

- Baubeginn: 04/2014
- Fertigstellung: 07/2018
- Grundfläche: 23.400 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: 72 Mio. €





Das Projektteam aus der Niederlassung Duisburg: der Projektverantwortliche Peter Riedel (links) und Assetmanager Jürgen Bendzko



### Von der Vergabestelle zum Facheinkauf – der BLB NRW ist zeitgemäß aufgestellt

Der Einkauf des BLB NRW stellt sicher, dass Vergabeverfahren in Einklang mit dem öffentlichen Vergaberecht durchgeführt werden. Wie das Beispiel Polizeipräsidium Mönchengladbach zeigt, können Bauunterbrechungen aufgrund von Vergabebeschwerden trotzdem nicht immer verhindert werden. Dank der präzisen Arbeit der Einkäufer des BLB NRW werden die meisten dieser Beschwerden am Ende aber als unbegründet abgewiesen.

Die Vorgaben des Vergaberechts sind für den BLB NRW als öffentlichen Bauherren bindend. Zugleich hat er den Auftrag, mit seinem Immobilienportfolio im Interesse des Landes wirtschaftlich zu arbeiten. Das heißt, dass bei seinen Beschaffungsvorgängen auch privatwirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden müssen.

Ziel des BLB NRW ist es deshalb, seinen Einkauf von einer reinen öffentlichen Vergabestelle hin zu einem gesamtheitlich agierenden Facheinkauf im Sinne der Unternehmensziele weiterzuentwickeln. Eine Projektgruppe bereitet diesen Schritt zurzeit intensiv vor. Die Abteilungen, die einen Bedarf haben, sollen die „Einkäufer“ als innovativen und starken Partner an ihrer Seite wissen, der sie dabei unterstützt, privatwirtschaftliche und öffentliche Aspekte gleichermaßen zu berücksichtigen. Am Ende sollen mithilfe einheitlicher Einkaufsprozesse Synergien genutzt und die Beschaffung von Leistungen aktiv strategisch gesteuert werden. Dabei sind der Aufbau und die Einführung eines geeigneten Kennzahlensystems sowie einer geeigneten Warengruppenstruktur unerlässlich.

### Vergabebeschwerde ließ Terminplanung platzen

Der BLB NRW schreibt seine Aufträge nach dem Vergaberecht grundsätzlich öffentlich aus. Damit steht jedem Bieter, der einen Verstoß gegen die Vorschriften vermutet, der Weg zu einer Vergabebeschwerde offen. Der BLB NRW darf dem von ihm ausgewählten Bieter bis zum Abschluss des Verfahrens dann keinen Zuschlag erteilen – so wie im Juli 2015, als ein unterlegener Bieter Beschwerde gegen die Vergabe der Wärmeversorgungsanlagen einlegte. Weil die Entscheidung der zuständigen Vergabekammer nicht in einem vertretbaren Zeitrahmen erfolgte, konnte der ursprünglich vorgesehene Übergabetermin nicht eingehalten werden. Bis dahin lagen sämtliche Arbeiten im Zeit- und Kostenrahmen.

Das Problem: Die Reihenfolge der Arbeiten auf einer Baustelle kann immer nur bis zu einem gewissen Grad verändert werden, weil alle Gewerke voneinander abhängig sind. So bremste das Prüfungsverfahren unter anderem die Gewerke Trockenbau, Wasser- und Abwasseranlagen, Lüftungstechnische Anlagen, Niederspannungsanlagen, Gebäudeautomation, Medienversorgung, Türen und Fenster

sowie Dämm- und Brandschutzarbeiten aus. Als Konsequenz mussten auch die Ausschreibungen für Folgegewerke wie Schreiner-, Maler-, Oberböden- und Fliesenarbeiten verschoben werden.

### Der neue Zeit- und Kostenrahmen wurde gehalten

Unter dem Strich waren die Auswirkungen der Vergabebeschwerde enorm: Ein zeitlicher Verzug von etwa 20 Monaten und Mehrkosten in Höhe von rund sechs Millionen Euro. „Aber wir konnten viel wieder aufholen und auch den neu gesteckten Finanzrahmen einhalten“, blickt Peter Riedel, Projektverantwortlicher der Niederlassung Duisburg, trotz dieser Widrigkeiten zufrieden zurück.

Die Arbeiten nach einem neu abgestimmten Zeitplan verliefen im Wesentlichen planmäßig. Die durch Umstrukturierungen innerhalb der Behörde erforderlichen Veränderungen im Innenausbau sind ebenfalls abgeschlossen. „Da musste noch so manche Trennwand nachträglich verschoben werden. Wir haben alle nachträglichen Veränderungswünsche der Polizei, die noch möglich waren, auch realisiert“, sagt Riedel.

Und so werden Anfang 2018 im Gebäude an der Krefelder Straße 555 nur noch Restarbeiten durchgeführt: Fliesen verlegt, Anstricharbeiten vorgenommen oder Steckdosen und Schalter angebracht. Alle Maßnahmen im Außenbereich wurden ebenfalls abgeschlossen und die 441 Parkplätze für die in Wechselschicht beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fertiggestellt.

### Maximale Betriebssicherheit durch umfangreichen Probelauf

Den „Blower-Door-Test“ hat das Objekt bereits bestanden. Dabei wurde das Gebäude komplett verschlossen, die Luft aus dem Innenraum abgesaugt und das Haus so auf eventuelle Undichtigkeiten überprüft. Den letzten Schritt bildet die Endabnahmen durch Bauunternehmen, Ingenieurbüros, Gutachter und den BLB NRW.

„Vor dem Übergabetermin steht noch die VOB-Abnahme<sup>1</sup> an und dann der ausführliche Probelauf“, beschreibt Peter Riedel die Schlussphase für die Beteiligten beim BLB NRW. Bei den Prüfungen und Inbetriebnahmen wurde unter anderem getestet, ob sich die eingebauten Brandschutzklappen bei

<sup>1</sup> Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen



Alarm automatisch schließen und ob die Löschdecke in der Küche funktioniert. Im April und Mai folgten die Inbetriebnahmen der Küche, des Trinkwassernetzes, aller Lüftungsanlagen, sowie die Überprüfung der Brandmeldeanlage durch Gutachter. Nur einige Beispiele aus dem umfangreichen Programm, das Peter Riedel mit seinem Team im Endspurt verantwortet.

„Das sind viele Kilometer Fußweg“, kennt der Projektverantwortliche den Aufwand nach einem Neubau in dieser Dimension. „Was bei der Abnahme des Rohbaus noch vergleichsweise einfach war, wird bei der aufwändigen Technik

komplizierter.“ Die Zusammenarbeit zwischen der Arbeitsgruppe der Polizei, Ingenieuren und dem BLB NRW sei während der gesamten Planungs- und Bauphase ausgesprochen gut verlaufen. Daher geht Peter Riedel davon aus, dass keine größeren Mängel entdeckt werden, die womöglich in letzter Minute doch noch behoben werden müssen.

Die abschließenden Vorbereitungen, etwa zur Planung der Einbauten der Polizeitechnik oder der Möblierung durch die Polizei für die Phase der Inbetriebnahme, sind bereits in vollem Gange. Dazu gehören auch schon die Planungen für den Umzug und die offizielle Eröffnung. ■

Fotos: Liane Gerardi und Jürgen Bendzko, BLB NRW



Interview

Dietmar Frings

Abteilung Einkauf in der Niederlassung Duisburg



## Der hohe Abstimmungsbedarf im Vorfeld hat sich gelohnt



Welchen Aufgabenbereich haben Sie im BLB NRW?

Mein Aufgabenbereich ist der Einkauf in der Niederlassung Duisburg des BLB NRW. Im Rahmen des Projektes Polizeipräsidium Mönchengladbach habe ich sämtliche Bauleistungen in Abstimmung mit dem Projektverantwortlichen Peter Riedel ausgeschrieben und beauftragt.

Wie haben sich die durch die Vergabebeschwerde bedingten Verzögerungen ausgewirkt?

Die durch die Vergabebeschwerde des Gewerkes „Wärme- und Kälteversorgung“ verursachten erheblichen Verzögerungen haben zu einer Störung im geplanten Baugesamtablauf geführt. Beauftragte Vorgewerke konnten nicht beendet werden, und Gewerke, die von Vorleistungen abhängig waren, konnten nicht begonnen werden. Durch Umplanungen im Bauablauf haben wir versucht, die Störungen zu minimieren.

Wie verlief die Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten?

In die Zusammenarbeit mit den Polizeibehörden und in die Bauleitung war ich nicht direkt eingebunden, aber ich kann bestätigen, dass die Zusammenarbeit innerhalb des BLB NRW und mit dem beauftragten Generalplaner aus meiner Sicht gut verlaufen ist.

Zur Nutzung der Fläche musste die komplette Infrastruktur geschaffen werden. Wie aufwendig war das?

Die infrastrukturelle Erschließung einer Fläche umfasst Straßen-, Erd- und Tiefbauarbeiten, bei denen die Ver- und Entsorgungsmedien verlegt werden, also Kanäle, Rohre und Leitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation. Die Ausschreibung haben wir gemeinsam mit der Stadt Mönchengladbach und dem örtlichen Versorger, der NEW Niederrhein Energie und Wasser GmbH, durchgeführt. Wir als Niederlassung Duisburg des BLB NRW hatten dabei die Federführung, da 75 Prozent der ausgeschriebenen Leistungen in unserer Zuständigkeit lagen. Natürlich hatten wir im Zuge dieser Gemeinschaftsausschreibung im Vorfeld einen hohen Abstimmungsbedarf, aber der hat sich gelohnt. Denn die Schnittstellen bei der Ausführung waren wesentlich geringer, da alle Leistungen durch einen Unternehmer erbracht wurden. ■



Regionales Trainingszentrum  
der Polizei in Dortmund

## Sinnvolle Nachnutzung einer Bestandsimmobilie



Ursprünglich war für das neue Regionale Trainingszentrum (RTZ) Ruhrgebiet Ost ein Neubau vorgesehen. Doch mit zwei ehemaligen Hallen des Materialprüfungsamtes (MPA) NRW fand der BLB NRW in seinem eigenen Immobilienbestand eine ideale Alternative. Rund 15 Millionen Euro wurden in die Objekte in Dortmund investiert, in denen nun die Polizeibehörden Dortmund, Unna, Soest und Hagen das Einsatztraining ihrer Beamten durchführen. Mit dem Geld wurden unter anderem die Musterplanung der Polizei, die dazu notwendige neue Gebäudetechnik sowie die Modernisierung des Brandschutzkonzepts finanziert. Das RTZ gilt für die neue Nutzung bestehender Immobilien des Landes als Musterbeispiel.

### Daten und Fakten

- Baubeginn: 01/2014
- Fertigstellung: 08/2015
- Mietfläche: 5.100 m<sup>2</sup>
- Trainingsfläche: 16.600 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: rund 15 Mio. €





Zufriedene Gesichter bei der Polizei und dem BLB NRW während der symbolischen Schlüsselübergabe im Mai 2016

Foto: Jörg Fallmeier, BLB NRW



Die Polizei wird im Dienstalltag immer häufiger mit besonders gefährlichen Lagen und verschärften Bedrohungen konfrontiert. Die Anforderungen an das Einsatztraining, das immer mehr Polizistinnen und Polizisten deutlich als „Überlebenstraining“ bezeichnen, sind dementsprechend gestiegen. Deshalb war ein Gebäude gefragt, das optimale Bedingungen für möglichst realitätsnahe Trainings bietet.

Anstelle eines Neubaus rückte dabei immer mehr eine ehemalige Liegenschaft des Materialprüfungsamtes NRW in den Fokus von Polizei und Planern des BLB NRW. Die Gebäude wurden ursprünglich für Prüfungen von technischen Einrichtungen der Bergbauindustrie und Bauteilen der technischen Gebäudeausrüstung genutzt. Entsprechend massiv ist die Bausubstanz. Damit bot sie den Polizisten die perfekten Voraussetzungen. Die Arbeiten begannen mit dem technischen Rückbau Anfang 2014 und wurden im August des Folgejahres abgeschlossen. Den Rest des Jahres nutzte die Polizei für ihre Einbauten. Seit 2016 wird hinter den dicken Betonmauern für den Ernstfall geübt.

Als „Gebäude im Gebäude“ hat der BLB NRW unter dem großen Hallendach vier Raumschießanlagen und verschiedene Kulissen realisiert, darunter eine Gaststätte, mehrere

möblierte Apartments, einen Bankschalter, eine mit Streifenwagen befahrbare Halle, Klassenräume und weitere Örtlichkeiten. An allen sieben Stationen können Trainer und Beamte nun im realitätsnahen Rollenspiel trainieren.

### Beste Voraussetzungen und optimale Verkehrsanbindung

Die Umnutzung einer Bestandsimmobilie muss gut überlegt werden: „Zuvor bestand das Objekt eine wirtschaftliche und funktionale Überprüfung. Hinzu kam, dass der Standort in Aplerbeck, im Osten von Dortmund und gleich an der A40 gelegen, verkehrstechnisch ideal angebunden ist“, beschreibt Matthias Holtmann vom BLB NRW die Standortvorteile. Gleichzeitig bieten die beiden Hallen die perfekten räumlichen Voraussetzungen für diese sehr spezielle Nutzung. Die Ausdehnung in der Länge ließ den ebenerdigen Einbau der verschiedenen Schießbahnen zu. Die Höhe erlaubte gleichzeitig Zwischengeschosse für die Übungsräume. Für die befahrbare Halle bot die vorhandene Substanz große Ein- und Ausfahrtstore an. Zusammen mit den Freiflächen direkt vor den Toren entstand so exakt die geforderte Umfahrt der Musterplanung. Die Entscheidung für diese Bestandsimmobilie fiel den Verantwortlichen

angesichts dessen nicht schwer, erinnert sich Assetmanager Matthias Holtmann: „Alles passte wie eine Punktlandung und gleichzeitig konnten sowohl eine Versiegelung freier Flächen als auch der Leerstand der bestehenden Hallen vermieden werden.“

Heute sind die alten Hallen, abgesehen von der Fassade, kaum mehr wiederzuerkennen. Über Monate wurde allerdings zunächst die technische Entkernung durchgeführt, mussten massive Einrichtungen wie Prüfstände, Kompressoren und hydraulische Systeme demontiert werden, um Platz für die neue Verwendung zu schaffen. Die vorgefertigten Betonelemente der Wände und Decken für die neue Nutzung konnten mit den alten Laufkrananlagen in den Hallen verfahren werden, bevor diese endgültig stillgelegt wurden. Neben diesem enormen baulogistischen Vorteil stellte sich die „Haus-im-Haus“-Planung auch bauphysikalisch vorteilhaft dar.

Auf über 16.600 Quadratmetern Fläche trainieren hier nun rund 3.600 Polizisten polizeiliche Alltagssituationen. Dank aktueller Technik kann das Training dabei mit Audio- und Lichteffekten realistisch gestaltet werden, denn alle Räume wurden mit Videokameras, Mikrofonen und Lautsprechern zur Trainingssteuerung und -nachbereitung ausgestattet.





Vom Materialprüfungsamt zum Leuchtturmprojekt – der Erfolg einer herausragenden Teamleistung in der Dortmunder Niederlassung des BLB NRW

Foto: Jörg Fallmeier, BLB NRW



### „Feuer frei“ – durch aktuellen Brandschutz nur auf der Schießbahn

Ältere Bestandsgebäude bilden oft eine Herausforderung in Sachen Brandschutz. Nicht so die Bausubstanz für das RTZ: Aufgrund der massiven Tragkonstruktionen der Bestandshallen, einer feuerbeständigen Dachkonstruktion und der baulich geführten Rettungswege waren für die neue Nutzung aus brandschutztechnischer Sicht ideale Voraussetzungen vorhanden, wie das Servicecenter Bauaufsichtliche Angelegenheiten (SC BAA), die „interne Bauaufsicht“ des BLB NRW, bei seiner Bauzustandsbesichtigung feststellte.

Die bestehende massive Betonkonstruktion eignete sich hervorragend für die Nutzungsanforderungen eines Polizei-Trainingszentrums, insbesondere für die vier

Schießanlagen, sodass mit dem Bestand für die alltagsbezogenen Übungen sehr gute Trainingsbedingungen geschaffen wurden.

Alle baulichen und technischen Details wurden mit der Polizei eng abgestimmt, wie Matthias Holtmann betont: „Wenn an einem Schießstand mit scharfer Munition geschossen wird, müssen die Fluchtwege schon sorgfältig geplant sein.“

Das neue RTZ in den alten Hallen wurde für alle Beteiligten zur Erfolgsgeschichte, deren Fortsetzung bereits feststeht: Der BLB NRW will weitere ungenutzte Bereiche der Liegenschaft für die Polizei herrichten. Gleich nebenan sollen Polizeibeamte demnächst Amoklauf- und Terrorlagen trainieren, um für Anschläge noch besser gewappnet zu sein. ■



## Interview

### Martina Miketta

Ständige Vertretung der  
Leitung im Service Center  
Bauaufsichtliche Angelegenheiten (SC BAA)



Foto: Tim Irion, BLB NRW



#### Welchen Aufgabenbereich haben Sie beim BLB NRW?

Das SC BAA übernimmt als „interne Bauaufsicht“ des BLB NRW die Aufgaben der zuständigen Baudienststelle des Landes NRW. Dadurch stehen wir für einen funktionierenden Brandschutz, statische Sicherheit an den Gebäuden und die Einhaltung des Bauordnungs- und Baunebenrechts. Unsere Aufgabe als Leitung des Service Centers besteht darin, ein so großes Team an den verschiedenen Standorten des BLB NRW zu entwickeln, zu betreuen und bei den zu bewältigenden Aufgaben zu unterstützen. Ich stehe in allen brandschutztechnischen Fragen oder Problemen nicht nur dem SC BAA-Team, sondern auch den Niederlassungen und der Zentrale unterstützend zur Verfügung. Zudem biete ich für den BLB NRW Seminare zum Thema Brandschutz an.

#### Bei Umbauten im Bestand, aber auch bei Neubauten, ist das Thema Brandschutz ständig auf der Agenda. Wie viele Objekte und Kunden betreuen Sie insgesamt?

Das SC BAA-Team betreut beim BLB NRW alle Liegenschaften des Landes, also die der Landesverwaltung und der Hochschulen. Ich persönlich unterstütze insbesondere die Projekte aus dem sogenannten Justizvollzugsmodernisierungsprogramm, die Justizvollzugsneubauten und Baumaßnahmen im JVA-Bestand, sowie Maßnahmen für die NRW-Landesvertretung in Berlin, etwa bei Großveranstaltungen. Aber auch für alle fachlichen Fragen zum Thema Brandschutz, insbesondere auch bei „exotischen“ Bauten für den Bund, wie zum Beispiel die Untertageanlage in Mechernich, stehe ich selbstverständlich unterstützend zur Verfügung.

#### Nach welchen Kriterien bewerten Sie die einzelnen Objekte?

Die Gebäude im Portfolio des BLB NRW sind alle individuell und dienen unterschiedlicher Nutzung. Der ganzheitliche Brandschutz erstreckt sich immer auf das individuelle Objekt, sodass zur Gewährung der Schutzziele jedes Objekt mittels einer sogenannten Gefährdungsanalyse beurteilt wird. So ist zum Beispiel die Rettungswegführung in einer Hochschule anders zu beurteilen als die in einem Trainingszentrum der Polizei oder von einem Hafthaus einer JVA, in dem die Gefangenen sich nicht einfach selbst in Sicherheit bringen können. Insgesamt muss die „Mischung“ aus den drei Säulen baulicher, anlagentechnischer und betrieblicher Brandschutz schlüssig sein.

#### Wie verläuft die Zusammenarbeit zwischen dem SC BAA, den Abteilungen des BLB NRW und den Unternehmen, die unsere Vertragspartner sind?

Für das SC BAA ist eine enge Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen des BLB NRW wichtig. Wir unterstützen vor und während einer Baumaßnahme als Berater die Niederlassungen. Wir übernehmen für den BLB NRW die hoheitlichen Aufgaben, also die Bauzustandsbesichtigungen und wiederkehrenden Prüfungen, um die Eigenverantwortlichkeit als „Öffentlicher Bauherr“ zu gewährleisten. Aber auch mit externen Brandschutzsachverständigen oder Ingenieurbüros sowie mit den Genehmigungsbehörden werden intensive Abstimmungsgespräche immer wichtiger, um wirtschaftliche und qualitativ hochwertige Lösungen zu erzielen. ■



Neu- und Umbau der Polizeigewahrsame  
in Herford und Höxter

# Mehr Sicherheit für Beamte und Insassen

Gewahrsame der Kreispolizeibehörden  
Herford und Höxter



Bei den Kreispolizeibehörden Herford und Höxter stand die Modernisierung der Gewahrsamsbereiche an. Während in Herford die Sanierung und Modernisierung als Lösung gewählt wurde, entschied man sich in Höxter zum Neubau des Polizeigewahrsams. In beiden Fällen betreute der BLB NRW die Maßnahmen, die jeweils mit rund einem Jahr Bauzeit und einer Investition von einer Million Euro verbunden waren. Für die Einrichtungen wurde nach den neuesten Vorgaben und Standards gearbeitet, sodass beide Objekte ein sehr hohes Maß an Sicherheit für Beamte und Insassen bieten.

„Das Gebäude in Herford entstand in den 1980er Jahren unter ganz anderen Vorgaben. Die relevanten Richtlinien, die beim Bau und der Ausstattung von Gewahrsamen zu beachten sind, stellten längst nicht so hohe Anforderungen, wie heute“, beschreibt Christoph Menke, Leiter der Abteilung Planen und Bauen 1 beim BLB NRW in der Niederlassung Bielefeld, die Herausforderungen des Umbaus.

## Daten und Fakten

Gewahrsam Kreispolizeibehörde Höxter

- Baubeginn: September 2015
- Fertigstellung: Oktober 2016
- Grundfläche: 156 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: rund 1 Mio. €

Gewahrsam Kreispolizeibehörde Herford

- Baubeginn: 06/2016
- Fertigstellung (Hochbau): 12/2017
- Grundfläche: 154 m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: rund 1 Mio. €

Kreispolizeibehörde Herford

Foto: Carsten Pilz, BLB NRW



Polizeihauptkommissar Andreas Hellwig und Roland Brandt von der KPB Höxter



Das Projektteam aus der Niederlassung Bielefeld

Fotos: Carsten Pilz, BLB NRW

## Gewahrsame der Kreispolizeibehörden Herford und Höxter



„Türen müssen heute breiter und höher sein, Fensterrahmen dürfen nicht einen Millimeter überstehen, Fliesen müssen so dicht verlegt sein, dass noch nicht einmal ein Bindfaden zwischen die Fugen passt...“ – nur einige wenige Beispiele für die Vorgaben, die von den beauftragten Unternehmen eingehalten werden mussten.

Die Auftragsvergabe stellte die Organisatoren vor ganz eigene Herausforderungen. „Die Polizei überprüft jeden der Beteiligten sprichwörtlich auf Herz und Nieren und kann jeden bei der Vergabe auch ohne jede Begründung ablehnen“, so Christoph Menke. Ehemalige Gefangene sind für die Arbeiten natürlich grundsätzlich ausgeschlossen. Bei dem Projekt in Herford hatte sich im Rahmen der Ausschreibungen ein Unternehmen beworben, gegen das in einem Verfahren ermittelt wurde. Das stellte für die Behörde ein Hindernis dar. So kann der hoch angesetzte Sicherheitsaspekt für die Einhaltung des gesteckten Zeitplans zu einem echten Problem bei der Suche nach Fachkräften werden. Egal ob Ingenieur, ein Maurer oder der Zimmermann: „Es gibt da keine grenzenlose Auswahl,“ so Menke.

Auch an Rampen und Schleusen werden in einem so speziellen Gebäude höchste Sicherheitsansprüche gestellt.

Die Gefahr, dass Gefangene oder Polizeibeamte stürzen könnten, muss schon bei der Planung möglichst ausgeschlossen werden. Ein großes Thema sei auch die Gefahr eines Suizides unter dem Schock der Festsetzung. „Menschen, die unter Einfluss von Drogen oder Alkohol in Gewahrsam genommen werden, verhalten sich meistens nicht rational. Daher die enormen baulichen Anforderungen in den Gewahrsamsrichtlinien.“

### Hohe Anforderungen erschweren den Umbau im Bestand

In Höxter führten die strengen Vorgaben zum Entschluss für einen Neubau, da diese in dem bestehenden Gebäude nicht umgesetzt werden konnten. In Herford dagegen entschied man sich dazu, im Bestand umzubauen und zu modernisieren. Klar, dass bei dieser Vorgehensweise an der einen oder anderen Stelle Kompromisse geschlossen werden mussten, die der vorhandenen Bausubstanz geschuldet waren. „Die Entscheidung muss dann letztendlich die Polizei treffen, ob diese mit Abweichungen leben kann,“ erklärt Menke.

In dem Neubau in Höxter, der vom BLB NRW im Oktober 2016 an die Kreispolizeibehörde übergeben wurde,

entstanden auf 156 Quadratmetern Grundfläche jeweils eine Beobachtungszelle, eine Einzelzelle und eine Sammelzelle sowie drei weitere Funktionsräume. Gemäß aktueller Vorgaben sind alle Räume stufenlos und ebenerdig angelegt. Die Zellen sind verletzungsfrei, also ohne vorstehende Bauteile, sowie unter anderem mit feststehenden, nicht zu öffnenden Fenstern ausgestattet. Für die Frischluftzufuhr wurde eine Lüftungsanlage installiert. Der Gewahrsamsbereich ist über eine Sicherheitsschleuse von außen zugänglich.

Beim Umbau des Gebäudes in Herford kam es zu Verzögerungen: Unter anderem traten statische Probleme bei der Kellerdecke auf, die vor Baubeginn noch nicht absehbar waren. Um die Tragfähigkeit zu gewährleisten, mussten Träger eingezogen werden.







## Polizeigewahrsame sind teure Spezialräume

Kostspielig sind die hoch gesteckten Anforderungen an ein Polizeigewahrsam sowohl bei Umbau, als auch beim Neubau. Hinter der 500-Kilogramm-Stahltür (allein die Klappe zum Durchreichen der Mahlzeiten wiegt rund 40 Kilogramm) muss die Einrichtung der Zelle enorm robust gebaut sein. Gleichzeitig sollte jegliche Verletzungsgefahr ausgeschlossen werden. Da sich die Insassen oft in psychischen Ausnahmesituationen befinden, braucht es eine Ausstattung, die es nicht von der Stange gibt. Für die rund 100 bis 150 alkoholisierten Personen pro Jahr, die in den Ausnüchterungszellen untergebracht werden müssen, gibt es Fixiermöglichkeiten. Außerdem Videoüberwachung, eine Fußbodenheizung, eine beheizbare Liegefläche, Notrufschalter, Beleuchtung und Lautsprecher. Trotz der Ausstattungsmerkmale müssen die Zellen schnell und einfach gereinigt und desinfiziert werden können.

„Eine Zelle mit Schleuse kann unter Berücksichtigung sämtlicher Aspekte über 300.000 Euro kosten“, bilanziert Christoph Menke und schmunzelt: „Ansprüche wie an ein Luxushotel und auch so kostspielig. Für eine Übernachtung allerdings nicht unbedingt die erste Wahl.“ ■

Die neu installierte Videoüberwachung in den Gewahrsamszellen der Kreispolizeibehörde Herford

Foto: Carsten Pilz, BLB NRW

## Gewahrsame der Kreispolizeibehörden Herford und Höxter



### Interview

**Christoph Menke**  
Abteilungsleiter  
Planen und Bauen 1 in der  
Niederlassung Bielefeld



Foto: Carsten Pilz, BLB NRW

## Teamwork erlaubt massive Kostensenkungen



Bitte beschreiben Sie Ihren Tätigkeitsbereich beim BLB NRW.

Als Abteilungsleiter beschäftige ich mich mit dem sogenannten Verwaltungsvermögen, also mit den Gebäuden, die der BLB NRW nicht an die Hochschulen, sondern an die Landesverwaltung vermietet. Diese Aufgabe hat sich inzwischen zu einem intensiven Geschäft im Bereich Bauen im Bestand entwickelt. Der Neubauanteil im Verwaltungsvermögen war bei uns in den letzten Jahren eher rückläufig, sodass die Erweiterung für den Gewahrsamsbereich eher eine Ausnahme war. Aktuell zeichnen sich hier aber wieder interessante, spannende Neubauprojekte ab.

**Beim Neubau des Gewahrsams in Höxter sind die Kosten 300.000 Euro unter den ursprünglich angesetzten 1,3 Millionen Euro geblieben. Wie wurde das erreicht?**

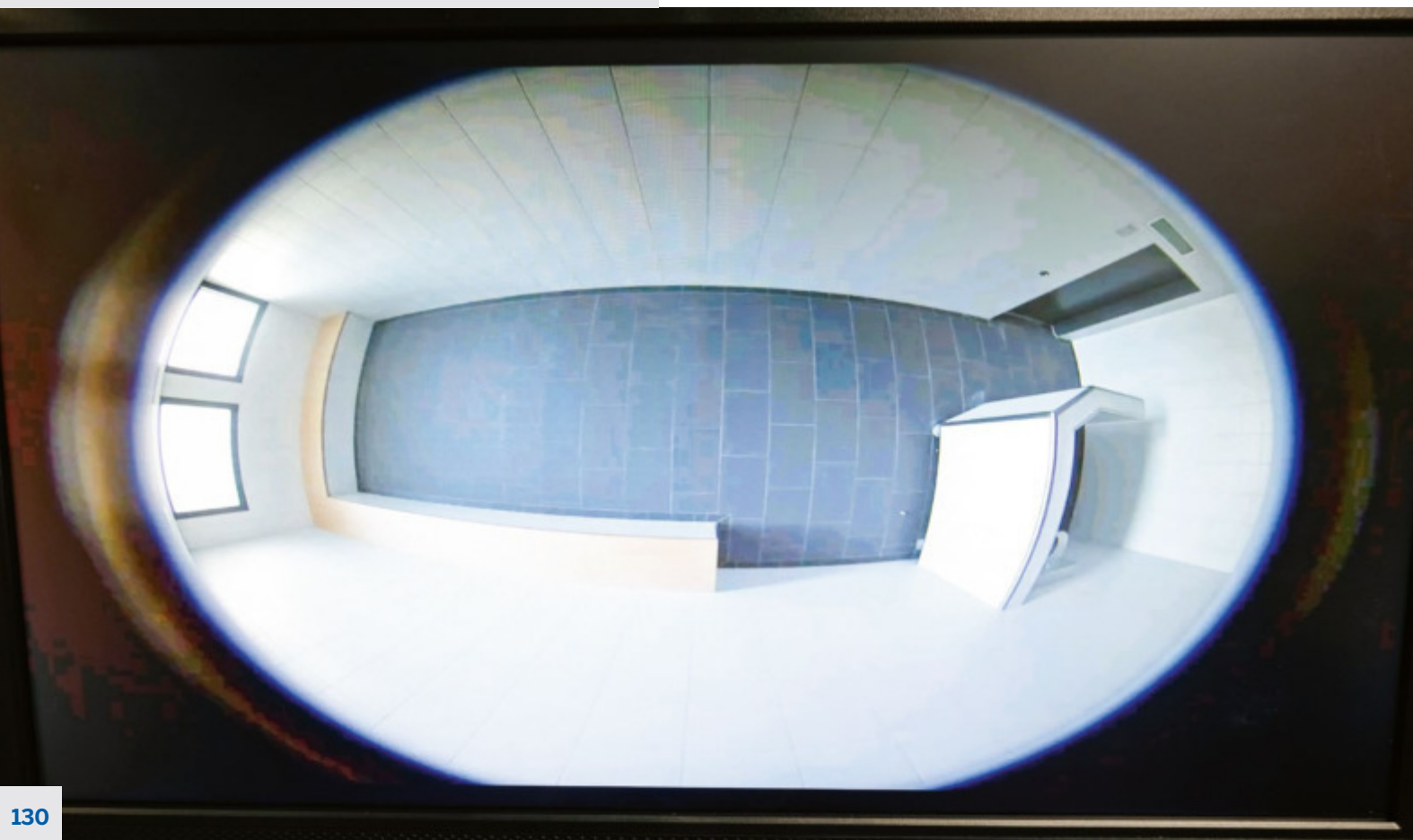
Die Einsparungen ergeben sich unter anderem aus einer sehr guten Teamleistung. Die mit dem Projekt betrauten Kolleginnen und Kollegen verstehen ihr Geschäft und können auf eine große Erfahrung zurückblicken. Sie haben den BLB NRW nach außen sehr gut vertreten und die Ansprüche gegenüber den Planern und Baufirmen entsprechend durchgesetzt.

**Wo lagen die besonderen Herausforderungen in Herford, wo ja ein Umbau im bestehenden Gebäude vorgenommen wurde? Und welche Folgen hatte die Verzögerung durch die statischen Probleme der Kellerdecke?**

Durch die Modernisierung des bestehenden Gewahrsams auf Grundlage der aktuellen Gewahrsamsrichtlinie waren massive Eingriffe in den Bestand notwendig. So mussten zum Beispiel die Gewahrsamszellen vergrößert und tragende Wände versetzt werden. Hierbei sind aufgrund lückenhafter alter Planunterlagen, die zunächst noch aktualisiert werden mussten, einige Schwierigkeiten aufgetreten. Diese baufachlichen Umstände sind aber letztendlich Alltag im Bereich von Bauen im Bestand. Die Kolleginnen und Kollegen beherrschen diese Umstände sicher. So konnten wir im Ergebnis unser Projektziel mit leichten zeitlichen Verzögerungen erreichen.

**Wie verlief die Zusammenarbeit zwischen BLB NRW, Polizeibehörden und den weiteren Beteiligten?**

Die Zusammenarbeit lief gut. Die am Bau beteiligten Planer und ausführenden Firmen haben gute Arbeit geleistet, sodass es keine nennenswerten Probleme gab. ■







#### 134 Service Management Center

Verlässliche Notfall-Hilfe rund um die Uhr

#### 138 Gebäude-/Objektmanagement

Mammut-Umzug für die Landesregierung

#### 142 Facility Management

Ein starkes Team für alle Fälle

#### 146 Interview Energiemanagement

Der Zukunft den Weg bereiten

#### 150 Verkauf mit Quote

Entlastung für den Wohnungsmarkt

#### 154 Daten im Facility Management

Wirtschaftlich entscheiden und effizient betreiben

#### 158 Denkmalschutz

Wertvolles Vermächtnis – über und unter der Erde

#### 166 Entwicklung Immobilienportfolio

Der BLB NRW gestern und heute

Foto: Thinkstock, digitalskillet



# Service & Betrieb



24/7

Erreichbarkeit



1.400

Aufzugsanlagen



150

Verkaufsimmobilien

## Wir kümmern uns: engagiert für NRW



### Wussten Sie, dass ...

... **der BLB NRW Land und Mieter beim Klimaschutz und einem effizienten Gebäudebetrieb unterstützt?**

Dafür sorgen unter anderem Ökostrom für die gesamte Landesverwaltung, hocheffiziente Heiz- und Klimatechnik in neuen und sanierten Gebäuden sowie ein kontinuierliches Verbrauchsmonitoring.

... **von den unzähligen Schadensmeldungen durch Sturmtief Friederike keine länger liegen geblieben ist?**

Erst eine Woche später erreichten die Schadensmeldungen im Service Management Center wieder Normalniveau.

... **unsere Gebäudemanager über 1.400 Aufzüge betreuen?**

Sie sorgen für ein stetiges Auf und Ab und steigern so den Komfort für Nutzer und Besucher in unseren Liegenschaften.

... **wir Immobilien nicht nur bauen und verwalten, sondern auch verkaufen?**

Dadurch vermeiden wir totes Kapital durch ungenutzte Liegenschaften, generieren Einnahmen für den Landeshaushalt und unterstützen den geförderten Wohnungsbau.



# Das SMC hat immer ein offenes Ohr Verlässliche Notfall-Hilfe rund um die Uhr

**Es ist noch früh am Morgen, als im Service Management Center (SMC) des BLB NRW das Telefon klingelt. In einer Liegenschaft streikt die Heizungsanlage. Routiniert wird der Fall aufgenommen. Anschließend wird umgehend alles Nötige in die Wege geleitet, damit es die Gebäudenutzer so schnell wie möglich wieder angenehm warm haben. Nur ein typischer, beispielhafter Fall, wie er sich täglich etwa 200 mal ereignet – aber noch längst nicht alles, was wir unseren Kunden mit dem SMC bieten.**

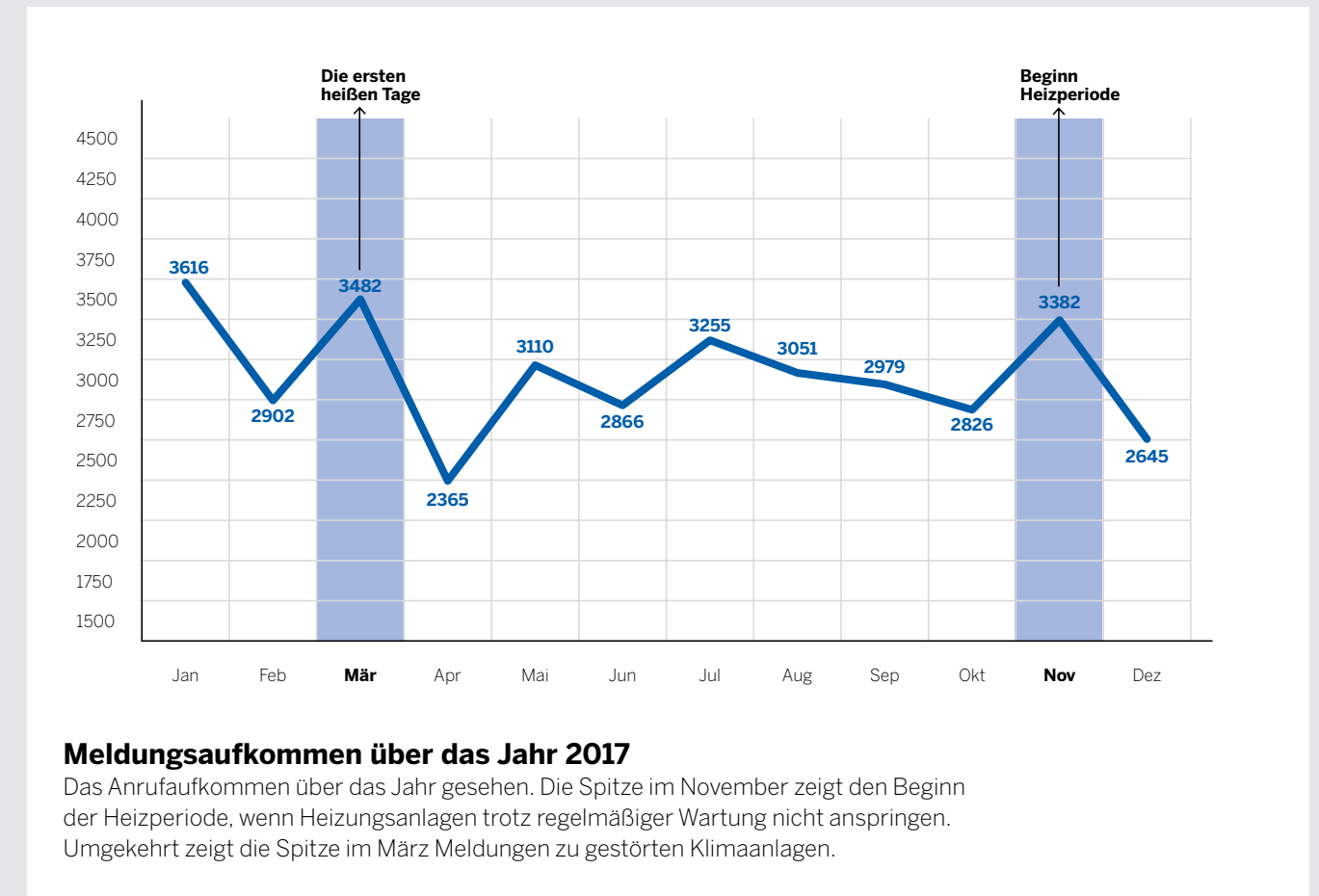
Im Service Management Center kümmert sich zurzeit ein dreizehnköpfiges Team um alle dringenden und sonstige erforderliche Angelegenheiten unserer Mieter. Typische Not- und Störfälle betreffen etwa

- **Schäden an der Gebäudesubstanz**  
wie undichte Dächer, verstopfte Abwasserleitungen, Wasser-, Sturm- und Hagel- oder Außenglasschäden
- **Technische Störungen**  
an haustechnischen Anlagen wie Heizungen oder Lüftungs- und Klimaanlage, aber auch Störungen von Aufzügen
- **Akute Notfälle**  
zum Beispiel plötzlicher Gasgeruch, Rohrbrüche, Schäden durch Blitzschlag, Stromausfall, Einbruch oder Feuer

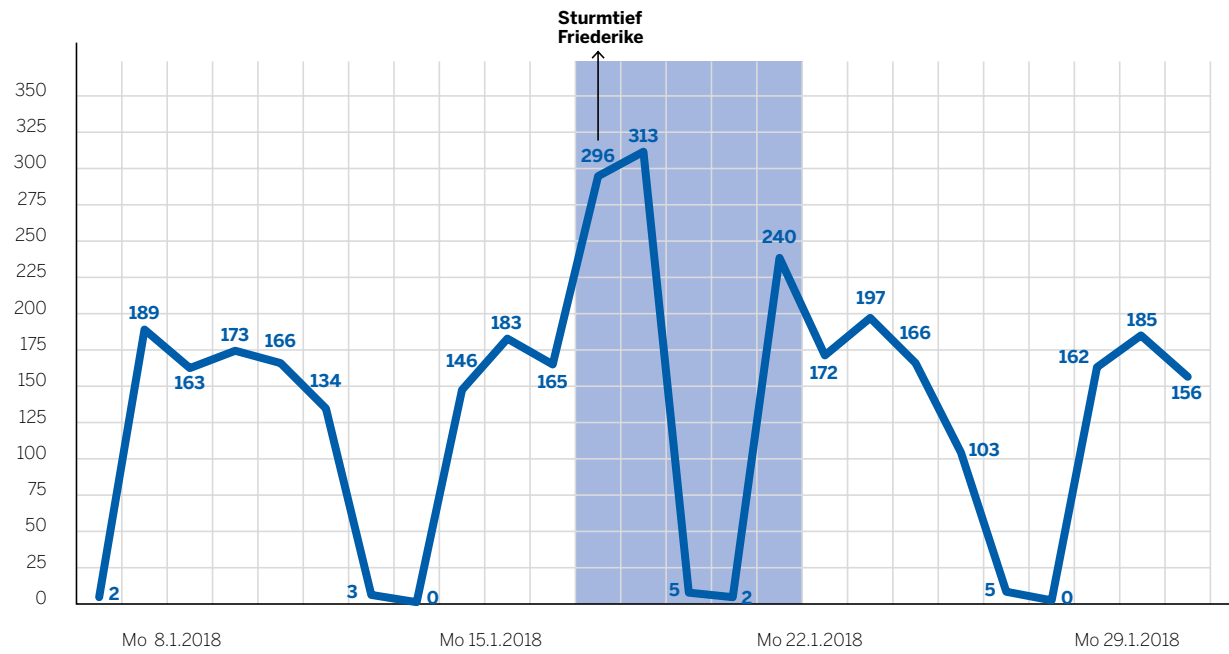


Bringen Hilfe schnell auf den Weg:  
Silke Wegner und Karin Appel aus dem SMC

Foto: Lars Heyne, BLB NRW







### Meldungsaufkommen Sturmtief Friederike

Am 18.1.2018 wütete das Sturmtief Friederike in weiten Teilen von NRW. Auch Liegenschaften des BLB NRW waren betroffen, wie das deutlich erhöhte Meldungsaufkommen zeigt. Trotz dieser Extremsituation ist auch an diesen Tagen kein Vorgang liegengelieben.



### Gut zu wissen!

Merken Sie sich für den Fall der Fälle einfach die kostenlose SMC-Rufnummer

#### 08000 BLB NRW

die Sie per Buchstabenwahl über die entsprechenden Tasten Ihres Telefons eingeben (oder 08000 252679). Ihren Ansprechpartner für Sachstandsfragen und für Reklamationen erreichen Sie unter der ebenfalls kostenlosen 0800 4676226.

1	2 abc	3 def
4 ghi	5 jkl	6 mno
7 pqrs	8 tuv	9 wxyz
*	0	#

Foto: Carsten Pilz, BLB NRW

Hat immer ein offenes Ohr für seine Kunden: Andreas Ratajski

### Unbürokratische Unterstützung für den Fall der Fälle

Die Mitarbeiter nehmen die Meldungen auf und leiten umgehend alles Erforderliche ein, um für schnelle Abhilfe und einen reibungslosen Weiterbetrieb der Liegenschaft zu sorgen. Für Notfälle gilt dabei eine Besonderheit: „Notfallbeauftragungen sind ein Alleinstellungsmerkmal des SMC: Ohne Freigabe durch die Niederlassung können Bestellungen sofort von uns auf den Weg gebracht werden“, so Guido Königs, stellvertretender Leiter des SMC. Mit dem Anruf setzt also kein langwieriger Beauftragungsprozess ein, sondern das, worauf es in solchen Situationen wirklich ankommt: schnelle, unbürokratische Unterstützung, und zwar rund um die Uhr.

### Rundum-Service vom ersten Kontakt an

Auch für weniger dringliche Fälle hat das SMC immer ein offenes Ohr: „Maßnahmen zur Behebung von einfachen

Störfällen wie einer schleifenden Tür werden ebenfalls zeitnah erledigt“, so Königs weiter, „auch sie werden dann nach kurzer Freigabe durch die Niederlassung durch das SMC beauftragt.“

- Daneben ist das SMC aber auch Ansprechpartner
- für verschiedenste Fragen, etwa zum Status einer Instandsetzung
  - für die Steuerung und Überwachung des Aufzugnotrufs
  - für Reklamationen einer eingeleiteten Maßnahme

Mit der Beauftragung einer Maßnahme ist die Arbeit des SMC noch nicht erledigt, schließlich zählt an dieser Schnittstelle zwischen dem BLB NRW und seinen Nutzern nur der Erfolg. So verfolgen die Mitarbeiter auch den weiteren Fortgang bis zur Erledigung. Ist im System keine Fertigstellung vermerkt, erfolgt nach dem Verstreichen einer angemessenen Frist unaufgefordert eine aktive Nachverfolgung, die den Status mit dem Meldungserstatter abklärt („Wurde das gemacht?“) und gegebenenfalls die Erledigung beim Dienstleister anmahnt. Auch wenn der Vorgang auf „erledigt“

gesetzt ist, meldet sich das SMC noch einmal beim Meldungserstatter, um ihn über den Abschluss zu informieren und Feedback zu seiner Zufriedenheit einzuholen.

### Mehr Komfort und Sicherheit

Dem Wunsch der Mieter nach mehr Komfort folgend betreut der BLB NRW mittlerweile über 1.400 Aufzugsanlagen. Sie werden alle 72 Stunden automatisch auf Ihre Kommunikation hin überprüft. Trotz dieser Prüfroutinen und einer sorgfältigen Wartung wird der Notrufknopf etwa 2.700 mal pro Jahr gedrückt. Diese Meldungen laufen ebenfalls im SMC auf. Dabei mussten nur etwa 50 Menschen tatsächlich befreit werden, in allen anderen Fällen konnte das SMC kurzfristig auch so für Abhilfe sorgen.

### Gute Leistung sorgt für zufriedene Kunden

In vielen Liegenschaften des BLB NRW wird rund um die Uhr gearbeitet, etwa bei der Polizei oder in den Justizvoll-



Foto: Lars Heyne, BLB NRW

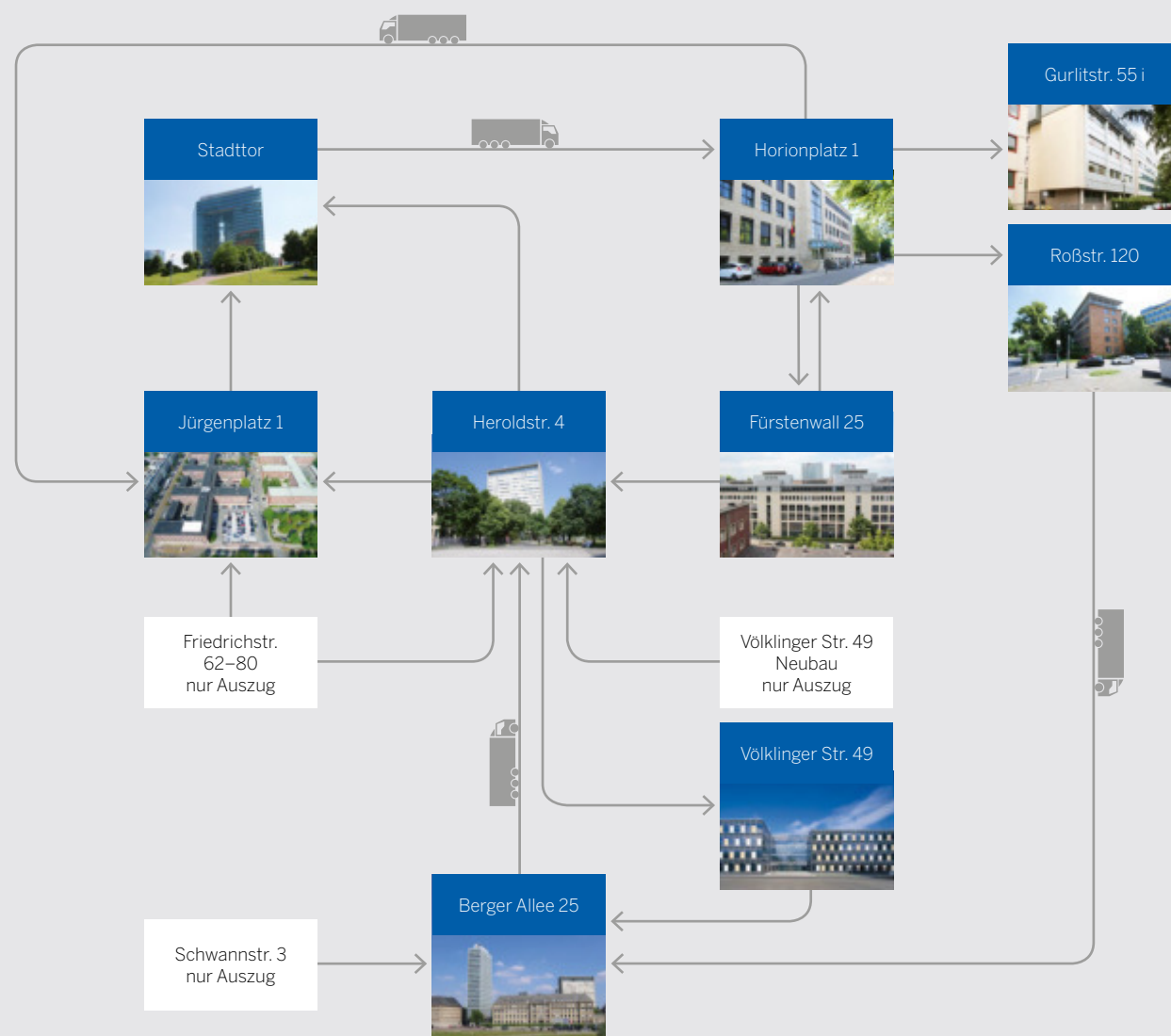
zugsanstalten. Da Störungen selten Rücksicht auf die Uhrzeit nehmen, stehen die Dienste des SMC an 365 Tagen im Jahr absolut verlässlich rund um die Uhr zur Verfügung. Die Erreichbarkeit der Hotline, die Leistungsbereitschaft des Teams und das pragmatische Vorgehen spiegeln sich auch in den äußerst positiven Ergebnissen der letzten Kundenerhebung – für die Mitarbeiter im SMC Lob und Ansporn zugleich, auch in Zukunft jeden Tag ihr Bestes zu geben! ■



# Mammut-Umzug für die Landesregierung

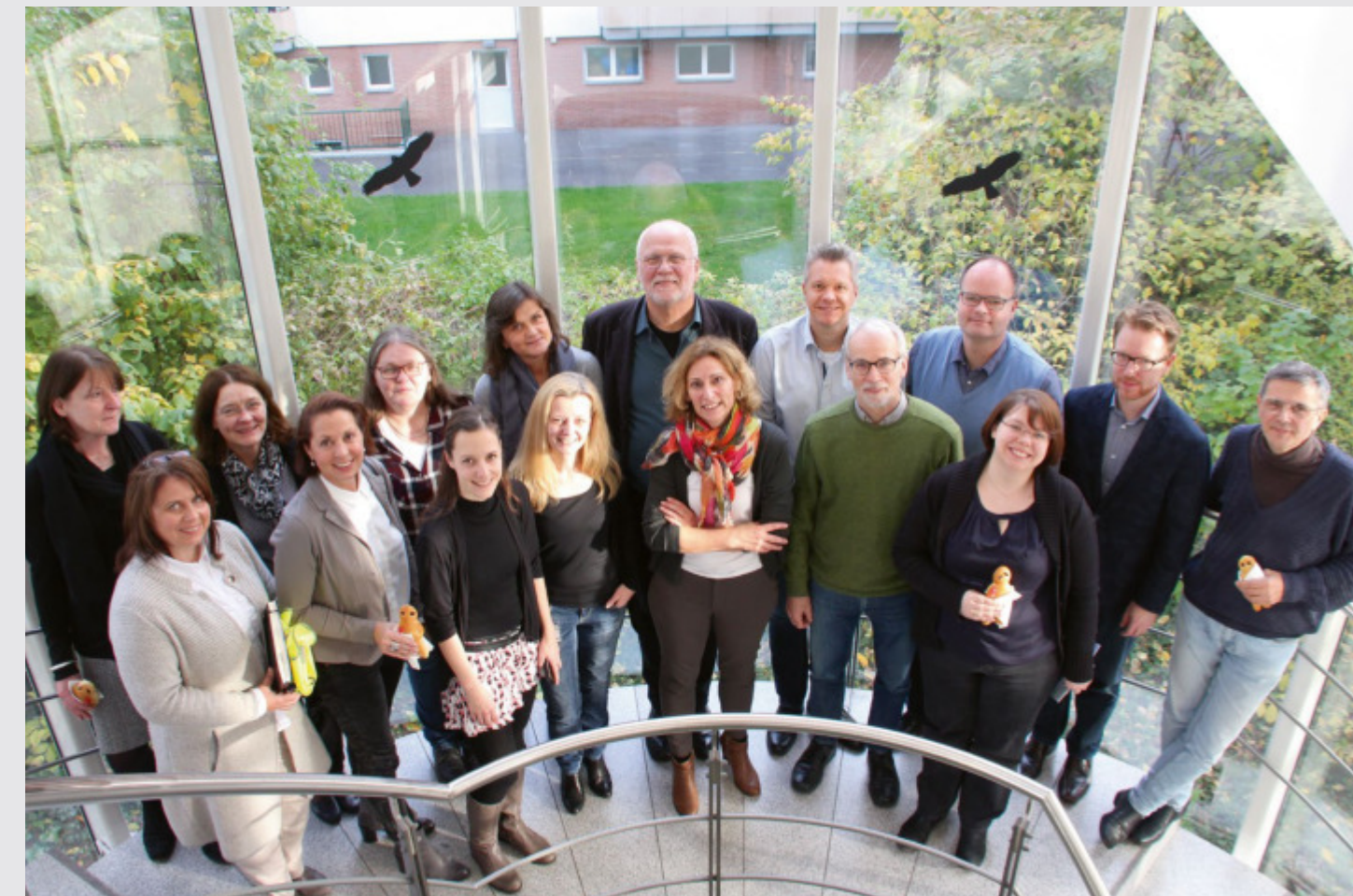
## Neuverteilung der Ministerien in Rekordzeit

Wahlen haben zwangsläufig das Packen von Umzugskisten zur Folge. Doch die Neuressortierung nach der Landtagswahl 2017 bescherte dem BLB NRW einen ganz besonderen Umzug: Nach Vorgabe des Finanzministers sollte der Umzug ohne Beeinträchtigung der Arbeitsfähigkeit der verschiedenen Ministerien über die Bühne gehen – an nur einem Wochenende in den Herbstferien und mit nur drei Monaten Planungsvorlauf. Ein derartiges Projekt hat es so noch nie zuvor gegeben, erläutert Projektleiterin Elke Kolfen, stellvertretende Leiterin der Düsseldorfer Niederlassung des BLB NRW.



Das Projektteam der Niederlassung Düsseldorf hat den Umzug für die Landesregierung nach kurzer Vorbereitungszeit an nur einem Wochenende durchgeführt.

Foto: Nicole Zander, BLB NRW





Nach der Landtagswahl kam es zu einer Neustrukturierung und Neuaufstellung der Ministerien. So war es etwa der Wunsch des frisch gewählten Ministerpräsidenten Armin Laschet, sein Büro aus den angemieteten Räumen im Stadtor in das alte Landeshaus am Horionplatz zu verlegen, wo er schon einmal als Minister für Generationen, Familie, Frauen und Integration seinen Sitz hatte. Im Gegenzug zog Ministerin Ina Scharrenbach mit ihrem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung vom Horionplatz an den Jürgensplatz. Dazu waren noch zahlreiche weitere Umzüge erforderlich, weil neue Bereiche entstanden und sich die Zusammensetzung vieler Ressorts geändert hatte.

Deshalb wurde der BLB NRW Ende Juli 2017 vom Finanzminister um Unterstützung bei der Koordination der für Oktober geplanten Umzugsaktion gebeten. „Alle Ministerien wollten natürlich so nah wie möglich am Landtag und am Ministerpräsidenten sein, also möglichst gleich im Regierungsviertel“, so Elke Kolfen. Außerdem war zu klären, welches Ministerium in welchem Gebäude auch langfristig ausreichend Platz findet, da beispielsweise das Innenministerium in absehbarer Zeit personell verstärkt wird.

Rund 1.500 Arbeitsplätze, 10.000 Umzugskartons, 1.300 EDV-Wannen und zwölf Kilometer Aktenordner wurden von 250 Möbelpackern auf 250 Fahrten mit 20 Lkw verteilt. In den Umzug wurden auch Wach- und Reinigungsdienste sowie Techniker für IT und Telekommunikation mit einbezogen. Deshalb musste zusätzlich noch ein Sicherheitskonzept erstellt werden. Die Herausforderungen für das Planungs-Team des BLB NRW waren entsprechend hoch.

„Experten schätzen den Vorlauf bei einem Umzug in dieser Dimension normalerweise auf etwa ein Jahr Vorbereitungszeit. Man muss sich vorstellen, dass bis Freitagmittag noch in den Büros gearbeitet wurde, in denen am Montagmorgen die Beschäftigten eines neuen Ministeriums voll funktionsfähige Arbeitsplätze vorfinden mussten“, beschreibt Elke Kolfen die Aufgabe, die sie gemeinsam mit Katharina Brieden (Abteilungsleiterin Asset Management) und einem 30-köpfigen Team zu stemmen hatte. Im Lagezentrum wurde nachgebessert, was bis ins kleinste Detail geplant und vorbereitet wurde: So wurden vergessene Aufkleber an einer Schreibtischlampe oder auf einem Umzugskarton noch schnell ausgedruckt und nachträglich angebracht, damit alles ans gewünschte Ziel transportiert werden konnte.

Die geräumten Büros mussten direkt gereinigt werden, bevor sie neu bezogen werden konnten. „Auch da musste an der einen oder anderen Stelle nachgebessert werden, etwa als ein Flur vergessen wurde.“

Nach einem ebenso aufregenden wie ereignisreichen Wochenende konnte das Team vom BLB NRW zufrieden Bilanz ziehen: „Die Zusammenarbeit zwischen dem Finanzministerium, den einzelnen Ressorts, dem Umzugsplaner und natürlich den Umzugsunternehmen und all den vielen Helfern hat hervorragend funktioniert. Es war eine riesige Herausforderung, deren Bewältigung in diesem großen Zusammenspiel aber auch Spaß gemacht hat. Das sehr gute Teamplay und das hohe persönliche Engagement aller Beteiligten waren das Erfolgskonzept.“ ■



## Interview

### Elke Kolfen

Stellvertretende Leiterin der Niederlassung Düsseldorf



Foto: PR-Fotografie Köhring

## Genau Planung bis ins kleinste Detail



### Welche Position haben Sie beim BLB NRW?

Ich bin ständige Vertreterin der Niederlassungsleitung. Mein Arbeitsschwerpunkt liegt derzeit im Bereich der Staatskanzlei und der Ministerien. Die Aufgaben umfassen daneben aber auch den Bereich des Innenministeriums sowie der Sonderliegenschaften und Patronate.

### Was war in Ihren Augen die größte Herausforderung beim Umzug?

Es war eine besondere logistische Aufgabe, einen Umzug dieser Größenordnung mit der kurzen Vorbereitungszeit an nur einem Wochenende durchzuführen. So etwas machen wir ja nicht jeden Tag. Unserem Finanzminister war es ganz besonders wichtig, dass die Arbeitsfähigkeit der Ministerien durch die Umzüge nicht eingeschränkt wurde. Der Startschuss fiel erst am Freitag um 12.00 Uhr. Dabei sollten schon am Montagmorgen alle an ihrem neuen Arbeitsplatz mit Telefon, PC und ihren Unterlagen in die

Woche starten können. Gemeinsam haben wir diese Aufgabe vorbildlich gemeistert!

### Wie funktionierte die Zusammenarbeit bei der großen Zahl an Beteiligten?

Richtig gut, es hat sehr viel Spaß gemacht mit einem so gut organisierten Team gemeinsam dieses Projekt umzusetzen. Die Zusammenarbeit mit allen Beteiligten – nicht nur seitens des BLB NRW – war ausgesprochen konstruktiv. Alle hatten dasselbe Ziel und das wollten wir auch erreichen.

### Welches war Ihr aufregendster Umzugsmoment?

Das ganze Wochenende war sehr spannend. Es war ja alles bis ins kleinste Detail durchgeplant, aber man wusste nie, was vielleicht noch schief laufen würde. Zum Glück ist fast alles nach Plan verlaufen und die kleinen Störungen wurden schnell und lösungsorientiert aus dem Weg geräumt. ■





Wir halten Nordrhein-Westfalen am Laufen  
**Unser Facility Management – ein starkes Team für alle Fälle**

**Die Gebäudemanagerinnen und -manager des BLB NRW verantworten die technischen Betriebsabläufe und den baulichen Erhalt der verschiedenen Liegenschaften des Landes Nordrhein-Westfalen. Damit nehmen sie eine wichtige Aufgabe im Facility Management des BLB NRW wahr. Einer von ihnen ist Christoph Plate, den wir einen Tag lang begleitet haben.**

Um kurze Wege und schnelle Hilfe zu gewährleisten, gibt es in jeder Niederlassung des BLB NRW eine Abteilung Gebäudemanagement, deren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit verschiedenen Aufgaben des Facility Managements betraut sind.

Neben vier Spezialisten für die Energieberatung und den Energieeinkauf ist dies in der Niederlassung Köln ein 29-köpfiges Team, das für die Immobilien und die technischen Anlagen des Landes in den Städten Köln, Bonn und Leverkusen sowie im Rhein-Sieg Kreis, dem Rheinisch-Bergischen Kreis und dem Oberbergischen Kreis



Christoph Plate

Foto: Frank Buch, BLB NRW



Fotos: Jens Paritzsch Fotografie







Einblick in die Gebäudetechnik der JVA Rheinbach, die das Facility Management des BLB NRW überwacht.

Fotos: Jens Paritzsch Fotografie



zuständig ist. Einer von Ihnen ist der 58-jährige Gebäudemanager Christoph Plate. Der gelernte Elektroingenieur kümmert sich seit 15 Jahren um Routinemaßnahmen und unvorhergesehene Notfalleinsätze. Er hat uns einen kleinen Einblick in den Arbeitsalltag von sich und seinen Kollegen gewährt.

Über das Alltagsgeschäft der im Voraus geplanten Aufgaben hinaus sind es vor allem die Notfälle, die den Tagesablauf abwechslungsreich machen. „Bei einem Heizungsausfall in einer Behörde kann man nicht einfach mal einen Tag lang ein Finanzamt oder gar eine Polizeidienststelle schließen“, beschreibt Christoph Plate die Herausforderungen an seinen Aufgabenbereich. Hier kommt es darauf an, schnell und unbürokratisch zu helfen.

Für gewöhnlich informieren die Mieter in einem solchen Fall zunächst das Service Management Center (SMC) des BLB NRW, das ein Vertragsunternehmen mit der Behebung der Störung beauftragt. Ist etwa die Heizungsanlage nicht mehr zu reparieren, wird Christoph Plate eingeschaltet.

Jetzt muss es schnell gehen. Er muss er entscheiden, was ausgetauscht wird und wie er die Funktionsfähigkeit des Gebäudes aufrecht erhält. „Das kann bis zu einem kurzfristigen Einsatz mobiler Heizgeräte in allen Räumen des Gebäudes führen,“ so Plate. Durch die sorgfältige Wartung der Anlagen und den vorgeschriebenen Austausch zu alter Heizungen sind Totalausfälle aber zum Glück der absolute Ausnahmefall.

Eine besondere Herausforderung für die Gebäudemanager der Niederlassung Köln stellen die Gebäude der Justizvollzugsanstalten in Köln (die größte Einrichtung ihrer Art in NRW), Siegburg und Rheinbach dar. Auch für Christoph Plate wird es spannend, wenn er eine JVA aufsuchen muss. Hier betreut der BLB NRW rund um die Uhr etwa die Überwachungstechnik, die Notruftechnik und die Küchenbetriebe. „Bei Störfällen dürfen sich ausschließlich Mitarbeiter mit Schließberechtigung frei im Haus bewegen, ansonsten muss ein Vollzugsbeamter den Einsatz begleiten. Das kann bei Personalmangel ein echtes Problem darstellen. Der Klassiker unserer Einsätze in einer JVA ist aber der Ausfall

des Fernsehprogramms. Das garantiert mächtig viel Unruhe unter den Insassen“, so Plate.

Zum Arbeitsalltag gehört aber nicht nur diese Art von Notfalleinsätzen. Auch für die Koordination von Routineprüfungen ist der Gebäudemanager zuständig. Dabei begleitet er Nutzer und Sachverständige und leitet gegebenenfalls konkrete Maßnahmen ein. Geprüft werden Brandmeldeanlagen, Aufzüge, Fluchtwege, aber auch Dampfdruckbehälter in Wäschereien, um nur einige Beispiele zu nennen. Diese Prüftermine muss der Gebäudemanager sorgfältig im Blick behalten. „Bei Versäumnissen drohen sonst ganz schnell Bußgelder oder im schlimmsten Fall die Stilllegung von Anlagen.“

Manche Tage sind nervenaufreibend und anstrengend. Und trotzdem will Christoph Plate seinen Job nicht tauschen. „Man weiß morgens nie, was der Tag bringt. Genau das schätze ich an meinem Beruf.“ ■





# „Energiemanagement heißt auch, der Zukunft den Weg zu bereiten“

Seit Ende 2016 leitet Philipp Wolff den Fachbereich Beratung und Energiemanagement in der Zentrale des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW. Er und sein Team fungieren dabei als Berater und Innovationstreiber rund um die alle Fragen zu Energie, Effizienz und Lebenszyklusbetrachtung. Dabei müssen hohe Anforderungen an die technischen Anlagen und gesetzliche Vorgaben beachtet werden, um einen wirtschaftlichen, energieeffizienten, funktions- und bedarfsgerechten Immobilienbetrieb zu ermöglichen.



Moderne Anlagentechnik und Photovoltaik sorgen für nachhaltigen Umweltschutz und fördern die Wirtschaftlichkeit beim Betrieb einer Immobilie.

Foto: Wieland/Mitsubishi Electric



Foto: BLB NRW

## Philipp Wolff erklärt die Aufgaben und Themen seines Fachbereichs.

**Philipp Wolff**, geboren 1971 in Wuppertal, ist gelernter Jurist. In seinen ersten Berufsjahren als Anwalt beriet er unter anderem Unternehmen im Bereich der Erneuerbaren Energien. Von 2008 an arbeitete er in der Geschäftsführung des DCTI (Deutsches CleanTech Institut) und war damit acht Jahre lang in der Politikberatung im Bereich der Energiewendetechnologien für Bundes- und Landesministerien tätig. Ende 2016 wechselte er zum BLB NRW und übernahm die Leitung des Fachbereichs Beratung und Energiemanagement. Wolff ist verheiratet und hat zwei Kinder.



### Herr Wolff, können Sie uns ein ganz konkretes Beispiel für Ihre Arbeit und den Nutzen geben, den sie für den BLB NRW und seine Kunden bringt?

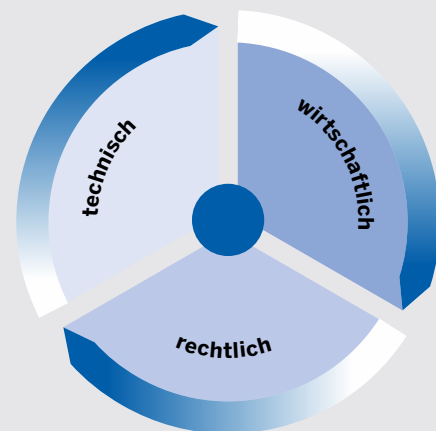
Nehmen wir einmal das Thema technisches Monitoring, vereinfacht gesprochen die kontinuierliche Überwachung von Anlagen- und Energiewerten. Im Zuge des Monitorings ist zum Beispiel vor einiger Zeit beim Amtsgericht Nettetal ein erhöhter Wasserverbrauch festgestellt worden. Am Ende konnten wir aus dem Monitoring eine Leckage im Außenbereich feststellen, die ansonsten womöglich noch lange unentdeckt geblieben wäre. Zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen in den Niederlassungen leisten wir also unter anderem mithilfe von

Datenanalysen eine qualifizierte Beratung für unsere Kunden.

### Meistens beruhen hohe Verbrauchswerte nicht auf einen Defekt, sondern haben andere Ursachen. Was kann man tun, um einen hohen Strom- oder Wärmeverbrauch zu reduzieren?

Da gibt es viele Wege: Trotz der hohen Investition kann es wirtschaftlich und energetisch sinnvoll sein, einen alten Heizkessel gegen ein modernes Blockheizkraftwerk auszutauschen. Aber auch Schulungen für die Gebäudebenutzer, die zu einem energiebewussten Verhalten führen, sind wichtig: Wenn beispielsweise 2.200 Beschäftigte im BLB NRW abends den Bildschirm ausschalten oder das Netzteil vom





Schon bald ein ganz normaler Anblick: elektrische Ladesäulen an den Dienststellen des Landes NRW

Foto: iStock.com/omada

Bei der Beratung zu allen Fragen des Energiemanagements sind technische, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte zu beachten.

Moderne Heizungsanlagen verteilen nicht nur Wärme im gesamten Gebäude, sondern können heutzutage auch frühzeitig auf bevorstehende Wetterumschwünge reagieren.

Foto: Thomas Range



Mit seiner wetterprognosegestützten Fernwärmeheizung ein Musterbeispiel in Sachen Energieeffizienz: das Finanzamtszentrum Aachen

Foto: Wolfgang Schwager

Strom trennen, ist das eine kleine, aber in der Summe relevante Energieeffizienzmaßnahme. Der BLB NRW beteiligt sich an landesweiten Forschungsprojekten, die erfolgreich zeigen, dass durch Motivation und Aufklärung erhebliche Einsparungseffekte erzielt werden können, ohne dass sich die Menschen bevormundet fühlen oder im Gebäude frieren müssten. Wir haben im Fachbereich entsprechend die ganze Palette von gering investiven Maßnahmen bis hin zu sehr aufwändigen energetischen Modernisierungen im Blick. Da gilt es, das Optimum für den Einzelfall zu finden.

### In modernen Gebäuden wird die Heizung heutzutage zentral gesteuert. Ergeben sich auch daraus Einsparpotenziale?

Absolut. Entscheidend ist bei modernen Gebäuden das reibungslose Zusammenspiel der Gebäudetechnik und der optimalen Steuerung. Dieser Prozess startet bereits vor der Übergabe eines Gebäudes an den Kunden. Die Gebäudespezifika und die Technik werden im Rahmen des sogenannten Inbetriebnahmemanagements vorab präzise dokumentiert und auf Herz und Nieren geprüft, damit vom ersten Tag an alles sauber zusammenspielt und der Kunde vertragsgemäß das Gebäude beziehen und nutzen kann. Hinzu kommt, dass technische Anlagen zunehmend automatisch auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren.

Heutzutage können zum Beispiel Heizungs- und Klimaanlage schon auf bevorstehende Wetteränderungen reagieren. Wenn die Heizungssteuerung den Wetterbericht der kommenden drei Tage kennt und interpretieren kann, spart das nicht nur Energie. Auch Frieren oder Schwitzen im Büro bei einem Wetterumschwung gehören dann der Vergangenheit an. Natürlich kann vor Ort nachgesteuert werden. Die Autarkie liegt immer beim Kunden.

### Welche Bedeutung hat das Thema Eigenerzeugung für den BLB NRW und für Ihre tägliche Arbeit?

Eine große Bedeutung. Photovoltaikanlagen betreiben wir schon heute, aber da geht noch mehr – und es gilt, Detailfragen zum Beispiel in puncto Wirtschaftlichkeit und Klimaschutz zu klären. Was kostet eine PV-Anlage und wie lange ist der Amortisationszeitraum? Da geht es immer um

vielfältige technische, wirtschaftliche und rechtliche, aber auch um politische Aspekte und Prioritäten. Hier sind zum Beispiel Kombinationen mit Speichersystemen denkbar. Für unser Vorgehen ist auch entscheidend, welche Ausbauziele sich der Bund und das Land setzen beziehungsweise welche Technologien einer Förderung unterliegen.

Übrigens ist auch die konventionelle Eigenerzeugung nach wie vor ein Thema. In Neubauten sind Blockheizkraftwerke heutzutage üblich, also Heizungsanlagen, deren Abwärme in elektrische Energie umgewandelt wird. Und nicht zuletzt verfügen wir mit unseren Netzersatzanlagen, also Notstromaggregaten unter anderem bei der Polizei, in der Haftanstalt oder im Forschungslabor, über ein gewaltiges Potential zur Eigenproduktion.

### Wie kann man das Potential dieser Anlagen nutzen?

Diese Anlagen können in wind- oder sonnenarmen Zeiten als Minikraftwerke genutzt werden und Strom ins Netz einspeisen. Das ist wichtig, denn die Dezentralisierung der Stromerzeugung und die Abfederung von Engpässen ermöglichen letztendlich erst die Energiewende. Gleichzeitig müssen auch hier eine Reihe von technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Voraussetzungen geklärt sein. Deswegen prüfen wir zurzeit ergebnisoffen, ob das auch für den BLB NRW und seine Kunden eine Option sein könnte.

### Im politischen Raum ist im Zusammenhang mit der Energiewende das Thema E-Mobilität ein Dauerbrenner. Auch damit haben Sie zu tun, oder?

Im Augenblick sogar fast täglich. In den kommenden Jahren wird die Ladesäuleninfrastruktur an den Dienststellen des Landes voraussichtlich massiv ausgebaut. Wir kümmern uns zusammen mit den Kolleginnen und Kollegen in den Niederlassungen darum, dass die Technik hinter der Ladesäule alle Anforderungen von heute und morgen erfüllt. Schon bald könnte es normal sein, dass die Solaranlage auf dem Finanzamt die Dienstwagenflotte in dessen Tiefgarage auflädt – oder vielleicht sogar private PKW.

Herr Wolff, vielen Dank für das Gespräch! ■

### Schlaue Gebäudenutzer sparen Energie

Das zeigen unter anderem das Forschungsprojekt EE-Office und die mission E der EnergieAgentur.NRW.

#### Mehr dazu hier:

EE-Office: <https://wupperinst.org/p/wi/p/s/pd/696/>  
mission E: [www.missione.nrw](http://www.missione.nrw)

### Nachrichtungsbericht des BLB NRW

2017 hat der BLB NRW erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht: [www.blb.nrw.de/nhb17](http://www.blb.nrw.de/nhb17)



Aus Landesimmobilien entsteht  
geförderter Wohnraum

# Der „Verkauf mit Quote“ entlastet den Wohnungsmarkt

**Immobilien, die sich im Landesbesitz befinden und nicht mehr vom Land benötigt werden, gehen in den Verkauf. Vorrangiges Ziel: die Schaffung von gefördertem Wohnraum. Ob per Direktverkauf oder mithilfe der Wohnungsbaquote – der BLB NRW wirkt für das Land gezielt daran mit, den angespannten Wohnungsmarkt in vielen Städten zu entlasten.**

An der Ulmenstraße 95 zu wohnen, hatte in Düsseldorf lange Zeit nichts Gutes zu bedeuten. Kein Wunder, schließlich blickte, wer hier wohnte, durch schwedische Gardinen auf die Landeshauptstadt. Denn lange Zeit war an der vom Volksmund Ulmer Höh' getauften Adresse die Justizvollzugsanstalt Düsseldorf zu Hause. Sie zog 2012 in einen Neubau des BLB NRW im benachbarten Ratingen. Die Gebäude der alten JVA wurden inzwischen abgerissen – übrig geblieben ist allein die ehemalige Gefängniskapelle. Wenn ein solches innerstädtisches Areal frei wird, spitzen viele Investoren die Ohren, denen meistens eine gewerbliche Nutzung vorschwebt.

Hier baut der BLB NRW noch am mittlerweile fertiggestellten Gebäude 6 für die Hochschule Düsseldorf. Das Grundstück dahinter hat er mit einer Wohnungsbaquote von 100 Prozent verkauft.



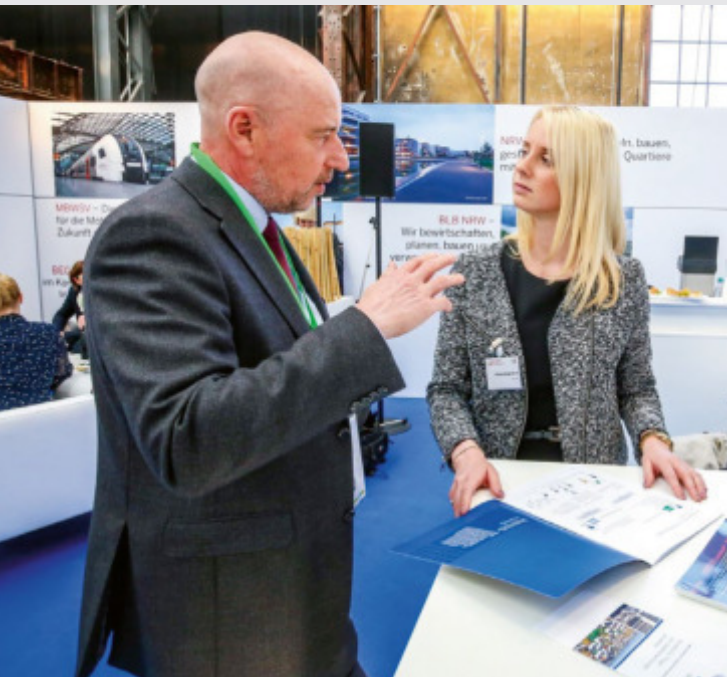
Früher beherbergte dieses Gebäude an der Grafenberger Allee den Landesbetrieb IT.NRW. Nun entsteht hier zu mindestens 40 Prozent gefördertter Wohnraum mitten in der Landeshauptstadt.

Fotos: BLB NRW

Rund um die Kapelle der ehemaligen Düsseldorfer JVA „Ulmer Höh“ entstehen mindestens 300 bezahlbare Wohnungen.







Der BLB NRW vermarktet seine Immobilienangebote auch auf den großen Messen der Branche.

Foto: Thomas Range

Auf der rund 35.000 Quadratmeter großen Fläche im Düsseldorfer Stadtteil Derendorf aber werden mindestens 300 bezahlbare Wohnungen entstehen. Denn der BLB NRW hat den Verkauf des Areals an die Bedingung geknüpft, dass hier mindestens zu 50 Prozent geförderter Wohnraum entsteht.

Dass man in Düsseldorf in Zukunft gerne auf der Ulmer Höh' zu Hause sein wird, kommt also nicht von ungefähr, sondern liegt am Verkaufsverfahren des BLB NRW. Die Grundlage dafür bildet Paragraph 15 Absatz 3 des nordrhein-westfälischen Haushaltsgesetzes. Demnach können Grundstücke des Landes direkt, also ohne öffentliches Ausschreibungsverfahren, veräußert werden, wenn so die Erfüllung kommunaler Zwecke, die Errichtung von gefördertem Wohnraum durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften oder von studentischem Wohnen durch die Studierendenwerke unterstützt wird. Sie können auch – wie im Fall der Ulmer Höh' – im sogenannten Bieterverfahren mit Auflagen an den Meistbietenden verkauft werden: So können die Bieter verpflichtet werden, mindestens 30, 50 oder 100 Prozent geförderten Wohnraum zu schaffen. Alternativ können auch nur solche Bieter zugelassen werden, die städtebaulich oder wohnungspolitisch förderungswürdige Vorhaben realisieren wollen.

### Am Anfang steht das Interessenbekundungsverfahren

Ein achtköpfiges Team betreut den Verkauf der Landesimmobilien beim BLB NRW. Soll eine Immobilie veräußert

werden, lassen die Verkäufer zunächst ein Gutachten über den Verkehrswert des Gebäudes erstellen. Dann folgt ein sogenanntes Interessenbekundungsverfahren, in dessen Rahmen erfasst wird, welche Kaufinteressenten es gibt und für welchen Zweck sie die angebotene Immobilie nutzen wollen. „Kann mit unseren Immobilien geförderter Wohnraum geschaffen werden? Auf dieser Frage liegt der Fokus unserer Verkaufsbemühungen“, erklärt Noemi David, Leiterin An- und Verkauf. Gemeinsam mit den Ministerien für Finanzen und für Bauen wird geprüft, ob ein Direktverkauf zum Verkehrswert an einen der Interessenten in Frage kommt, oder ob ein Objekt mit Auflagen in das Bieterverfahren geht. „Derzeit betreuen wir 200 Vorgänge und pro Jahr können etwa 20 abgeschlossen werden“, beschreibt David. Der Wert der so veräußerten Immobilien beläuft sich in etwa auf ein Jahresvolumen von 20 bis 30 Millionen Euro.

### Bieterverfahren, Vertragsverhandlungen und Verkauf

Fällt die Entscheidung zugunsten eines Verkaufs im Bieterverfahren, veröffentlichen die Verkäufer des BLB NRW das Immobilienangebot samt Fotos und Exposé auf der Internetseite des BLB NRW sowie in einschlägigen Immobilienportalen. Im anschließenden Bieterverfahren erfolgt der Zuschlag zum Höchstgebot. Durch den Bieterwettbewerb erzielt der BLB NRW für seine Immobilien einen guten Preis. Das freut nicht nur den Steuerzahler, sondern leistet durch den Verkauf mit Quote auch einen gezielten Beitrag, um den angespannten Wohnungsmarkt in vielen Städten zu entlasten.

Bis eine Immobilie tatsächlich den Besitzer wechselt, dauert es aber auch nach dem Ende des Bieterverfahrens noch eine Weile: Zunächst folgen Vertragsverhandlungen, dann die Unterzeichnung beim Notar und nicht zuletzt das Einverständnis des BLB NRW-Verwaltungsrates. Bei vielen Verkäufen muss auch der Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags zustimmen. Doch selbst danach ist das Thema für die Verkäufer des BLB NRW noch nicht ganz vom Tisch: Denn im Rahmen des Vertragscontrollings prüfen sie über mehrere Jahre hinweg, ob der Käufer seine Verpflichtungen erfüllt.

### Das Verkaufsteam des BLB NRW ist auch auf der Expo Real in München vertreten

„Um die jeweils beste Herangehensweise zu finden, werden die Verkaufsvorgänge intern intensiv besprochen, außerdem finden Beratungen und Abstimmungen zur strategischen Vorgehensweise statt“, verrät Noemi David. Mit ihrem Team ist die Fachbereichsleiterin auch im Rahmen der großen Ausstellungen und Fachmessen vertreten, etwa auf der Polis Convention in Düsseldorf oder der Expo Real in München. Dort informiert sie über die Immobilienangebote des BLB NRW – und natürlich zum Verkaufsprozess, den Möglichkeiten eines Direktverkaufs und zum Modell „Verkauf mit Quote“. ■



### Interview

## Noemi David

Fachbereichsleiterin An- und Verkauf beim BLB NRW



Foto: BLB NRW

## Der BLB NRW – ein aktiver Player in einem dynamischen Markt



Zur Arbeit des BLB NRW gehört der Verkauf von Immobilien, die nicht mehr für Landes-zwecke benötigt werden. Welche Aufgaben bearbeiten Sie in Ihrem Fachbereich noch?

Mit einem hochqualifizierten Team sind wir für das gesamte Immobilien-Transaktionsmanagement des BLB NRW zuständig. Das reicht vom An- und Verkauf von Grundstücken über Fiskalerbschaften und das Recht des Landes zur Aneignung herrenloser Grundstücke bis hin zur Bewertung sämtlicher grundstücksrelevanter Fragestellungen wie Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte und vieles mehr. Aktuell liegen derzeit rund 200 Verfahren in unserer Abteilung.

Solange die Gebäude des BLB NRW vermietet sind und betrieben werden, sind die Niederlassungen zuständig. Wann und wie kommen Sie als Fachbereich An- und Verkauf in der Zentrale ins Spiel?

Wenn ein Mietverhältnis endet und ein Gebäude zum Leerstand wird, erarbeiten die Fachkollegen in der zuständigen Niederlassung zunächst einen Verwertungsvorschlag. Dabei prüfen sie, ob das Gebäude vielleicht – mit entsprechenden Umbaumaßnahmen – für einen anderen Kunden interessant ist. Wenn ein Finanzamt aus seinem alten Gebäude auszieht, ist es ja prinzipiell möglich, dass hier nach einer Kernsanierung moderne Büroräume, zum Beispiel für eine örtliche Hochschule, entstehen. Nur wenn eine solche Nachnutzung durch das Land nicht absehbar ist, startet der Verkaufsprozess. Dann kommen wir als Fachbereich An- und Verkauf ins Spiel.

Wie läuft die anschließende Zusammenarbeit zwischen Ihrem Team und den Niederlassungen?

Für alle Arbeitsschritte und Fragen rund um den eigentlichen Verkauf sind wir hier in der Zentrale zuständig. Wir organisieren den Prozess, beauftragen das Wertgutachten, stimmen uns mit den zuständigen Ministerien ab, veröffentlichen das Verkaufsangebot und sind in ständigem Kontakt zu Interessenten und Bieter. Dabei profitieren wir natürlich sehr von der professionellen Unterstützung der Kolleginnen und Kollegen aus den Niederlassungen. Sie sind für uns wichtige Ansprechpartner rund um alle baulichen und technischen Details und sind auch nach wie vor für die Objektbetreuung zuständig, also etwa für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, für den Erhalt der Außenanlagen etc.

Welches sind die häufigsten Anliegen der Interessenten und Bieter?

Oftmals geht es einfach darum, konkrete Fragen zu beantworten: Zum Objekt selbst, aber auch zum Prozess des Interessenbekundungs- oder des Verkaufsverfahrens. Auch die Zeitschiene wird immer wieder angefragt. In dem derzeit sehr dynamischen Markt ist jeder bestrebt, schnell an Grundstücke zu gelangen. Nicht zuletzt melden sich viele Interessenten zu Ortsbesichtigungen an, da sie sich unsere Liegenschaften verständlicherweise genau ansehen möchten, bevor sie ein Angebot abgeben. ■



# Erfolgreiches Datenmanagement Wirtschaftlich entscheiden und effizient betreiben

Für etwa die Hälfte seiner über 4.100 Gebäude steht der BLB NRW in der Betreiberverantwortung und kümmert sich hier um rund 48.000 technischen Anlagen. Ein erfolgreiches Datenmanagement ist da unerlässlich, um die Übersicht zu behalten.

## AIR und das Strategietool – Basis für wirtschaftliche Entscheidungen

AIR – das klingt luftig, leicht und locker, viel besser als die Langfassung „Abschätzung der Instandsetzungs- und Reinvestitionsnotwendigkeit nach statistischen Erfahrungswerten“. „Das Tool bietet die Datengrundlage, um Entscheidungen auf einer wirtschaftlichen Basis treffen zu können“, sagt Manuel Konrad aus dem Fachbereich Objektmanagement. Er ist seit 2004 beim BLB NRW, hat das AIR-Tool mit aus der Taufe gehoben und es stetig weiterentwickelt.

In der Web-Anwendung pflegen die Objektmanager aus den Niederlassungen Daten zu allen Gebäuden ein, bei denen der BLB NRW für die Instandsetzung zuständig ist. „Wir zerlegen ein Gebäude gedanklich in seine einzelnen Bauelemente“, erklärt Konrad. Ein Blick in die Anwendung verrät, was er meint: Das Gebäude des Finanzamts ist hier unterteilt in Dach, Fassade, technische Gebäudeausstattung und viele weitere Bauteile. Anhand statistischer Erfahrungswerte sind zu jedem Element beispielsweise die statistische Restlebensdauer sowie die zu erwartenden Kosten für dessen Sanierung oder Austausch hinterlegt. Stellt der Objektmanager fest, dass diese theoretischen Vorgaben im individuellen Einzelfall nicht zutreffend erscheinen, kann er die Restlebensdauer und weitere Daten im AIR-Tool anpassen.



Manuel Konrad und Jan Mirau (v. links) entwickeln gemeinsam mit ihrem Kollegen Stefan Groß das AIR-Tool weiter.

Foto: BLB NRW

Mithilfe der Datenbank lassen sich also die anfallenden Kosten für den vertragsgemäßen Erhalt des Gebäudezustandes prognostizieren. Die Informationen für die einzelnen Gebäude einer Wirtschaftseinheit laufen im verknüpften Strategietool zusammen: Die Daten aus AIR werden hier wirtschaftlich relevanten Entscheidungsgrößen wie der Restlaufzeit des Mietvertrags und der Höhe der Mieteinnahmen gegenübergestellt.

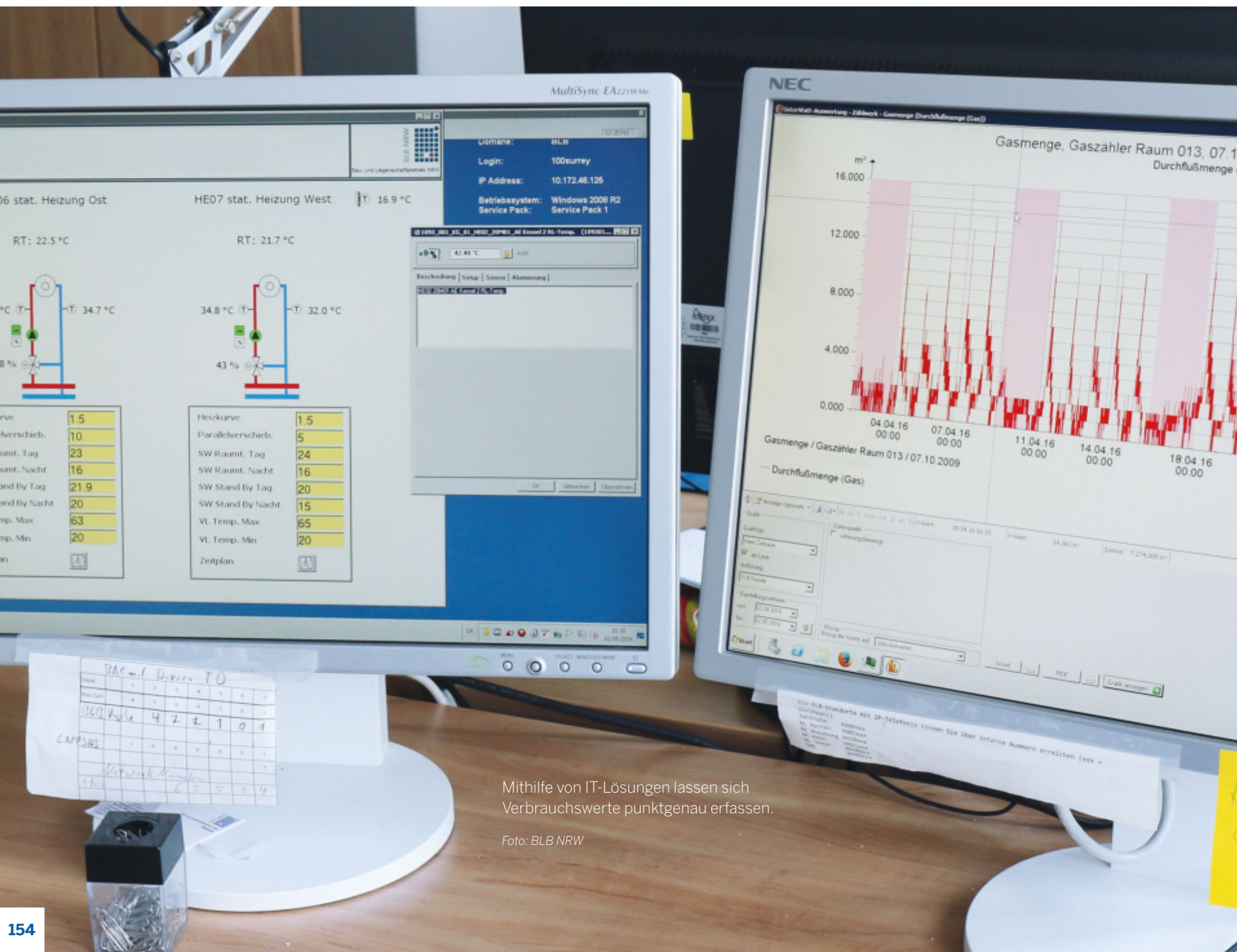
## Das BIN-Tool – für präzise Kostenprognosen zum Gebäudebetrieb

Um Kostenprognosen geht es auch beim Management-Werkzeug zur Bewertung der Immobiliennutzung, kurz BIN. Es berechnet die anfallenden Kosten, um ein Gebäude zu betreiben. Dazu zählen beispielsweise Ausgaben für die Versorgung des Gebäudes mit Strom, Wasser und Heizwärme, für Reinigungsleistungen, Außen- und Winterdienste, Sicherheitsdienste und so weiter. Insgesamt sind im BIN-Tool ca. 100 Produkte hinterlegt. „Das Ziel der Anwendung ist es, Kostenprognosen für Neubauten oder Sanierungen zu erstellen und Planungsergebnisse im Hinblick auf Kosten- und Energieeinsparungen positiv zu beeinflussen“, erläutert Philipp Wolff, Leiter des Fachbereichs Beratung/Energie-management.



Technische Anlagen zu betreiben und zu unterhalten kostet Geld. Im Schnitt verursachen Gebäude in der Nutzungsphase mehr Geld als beim Bau. Mit der systematischen Erfassung von Erfahrungswerten im BIN-Tool können präzise Nutzungskostenvorhersagen für neue Gebäude gemacht werden.

Foto: krischerfotografie



Mithilfe von IT-Lösungen lassen sich Verbrauchswerte punktgenau erfassen.

Foto: BLB NRW





Technische Anlagen müssen regelmäßig gewartet und geprüft werden. Softwarelösungen helfen dabei, Fristen einzuhalten und erfolgte Wartungen und Prüfungen zu dokumentieren.

Foto: Wieland/Mitsubishi Electric

Die Erkenntnisse aus dem BIN-Tool ermöglichen eine zuverlässige Mietkostenkalkulation zur Refinanzierung von Baumaßnahmen und geben dem BLB NRW und seinen Kunden Planungssicherheit.

„Ein Justizgebäude aus dem 19. Jahrhundert hat natürlich auch nach der Sanierung andere laufende Kosten als ein Neubau“, erklärt Wolff. Deswegen werden die im BIN-Tool hinterlegten Kennwerte nach verschiedenen Kategorien wie Baujahr, Gebäudeklasse, Nutzungsart und nach technischen Merkmalen unterschieden, um möglichst vergleichbare Werte zur Nutzungskostenprognose heranzuziehen. Auch für das Ziel, möglichst nachhaltige Investitionsentscheidungen zu treffen, hält Wolff das BIN-Tool für unerlässlich: „Dadurch können wir dem Mieter sagen: Dieses oder jenes kostet euch jetzt 14 Millionen Euro mehr, aber im Verlauf der 25 Jahre Mietzeit könnt ihr damit das Doppelte einsparen.“

### Das Energie Control System (ECoS)

Erfassen, Bewerten, Optimieren: Mit diesem Ziel-Dreiklang ist das „Energie Control System“ (ECoS) des BLB NRW vor einigen Jahren an den Start gegangen. Mittlerweile hat sich die Software von ECoS überlebt, die Beschaffung eines neuen

Energiedatenmanagementsystems (EDMS) ist in vollem Gange. Im EDMS laufen die Daten aus dem sogenannten technischen Monitoring zusammen, also im Wesentlichen Verbrauchsdaten zu Strom, Gas, Wasser und Heizöl. Mithilfe komplexer Zählerstrukturen vor Ort kann im Zuge des Energiedatenmanagements genauestens erfasst werden, wann wo wieviel Energie verbraucht oder eingespeist wurde. Die Daten werden zum Beispiel dazu genutzt, mithilfe auffälliger Verbrauchswerte mögliche Probleme aufzudecken, Einsparmöglichkeiten zu erkennen und den Erfolg von Maßnahmen zu überprüfen. Das System spielt aber auch eine wichtige Rolle über das einzelne Gebäude hinaus: „Unter dem Strich hilft uns das EDMS, den Energieverbrauch zu planen und die richtigen Mengen zu beschaffen“, so Energiemanager Wolff.

### Equipmentstruktur/TGM-System

Von der Brandschutztür über den Personenaufzug bis hin zur Heizungsanlage – in jedem Gebäude des BLB NRW finden sich vielfältige technische Anlagen (Equipments). Für die Gebäude der Landesverwaltung steht der BLB NRW in der Betreiberverantwortung und erfasst deshalb im Zuge seines Technischen Gebäudemonitorings (TGM) die Equipments in einer zentralen Datenbank. In einem „Kraftakt hinter den Kulissen“ (wir berichteten in Einblicke 2016) haben die Gebäudemanager in den Niederlassungen des BLB NRW vor einigen Jahren die Prüfungs- und Wartungspläne der technischen Anlagen ins System eingepflegt. Anstehende Wartungen und Prüfungen sind nun für den BLB NRW wesentlich leichter zu steuern. Dass Prüfungen überfällig sind, kommt so gut wie nicht mehr vor. Doch auch die Datenqualität galt und gilt es zu vereinheitlichen und zu verbessern. Rene Laarmann, Daniel Harking und Anja Kirschstein aus dem Objektmanagement haben dazu Vorgaben entwickelt, damit technische Anlagen unter einheitlicher Bezeichnung und mit denselben Merkmalen in der Datenbank geführt werden. Was beispielsweise einst als Personenaufzug, Aufzug, Aufzugsanlage oder Lastenaufzug eingetragen wurde, wird fortan durchweg unter der Anlagenklasse „Personen-/Lastenaufzug“ erfasst. Mittlerweile sind alle rund 50.000 Equipments so umgestellt, dass sie gemäß den neuen Vorgaben im System stehen.

„Bei der Bereinigung und Vereinheitlichung der Datenlage sind wir damit einen entscheidenden Schritt weiter“, sagt Laarmann, „aber noch lange nicht am Ziel“. Denn im Zuge der Umstellung wurden für jede Anlagenklasse auch verbindliche Merkmale definiert, also Zusatzinformationen, die ebenfalls erfasst sein müssen. In den nächsten Monaten werden also noch unzählige solcher Informationen recherchiert, um bestehende Datenlücken zu schließen. Die Verbesserung der Datenqualität ist auch eine wichtige Voraussetzung, um eine moderne, multifunktionale Softwarelösung zum datengestützten Facility Management einzuführen. Die Beschaffung eines sogenannten CAFM-Systems (Computer-Aided Facility Management) läuft bereits. ■



### Interview

## Marion Grewe

Leitung Fachbereich  
Produktmanagement



Foto: Tim Irion, BLB NRW

# Die Entwicklung unseres Daten-systems war ein wichtiger Meilenstein



### Seit wann sind Sie beim BLB NRW und was sind dort Ihre Aufgaben?

Den BLB NRW mit seinen vielfältigen Aufgaben mitzugestalten, das fand ich von Anfang an spannend. Deswegen bin ich direkt zur Gründung 2001 vom damaligen Städtebauministerium hierher gewechselt. In den ersten Jahren musste der Geschäftsbereich Gebäudemanagement – heute Teil des Facility Management – natürlich erst einmal aufgebaut und strategisch entwickelt werden. 2003 habe ich die Leitung des heutigen Fachbereichs Produktmanagement übernommen. Dort entwickeln wir fachliche Beschaffungskonzepte und die dazugehörigen Instrumente für die Vertragsabwicklung. In erster Linie kümmern wir uns um das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement sowie um Ver- und Entsorgungsleistungen.

### An welches Projekt oder welchen Erfolg der letzten Jahre denken Sie besonders gerne zurück?

Zurückblickend bin ich natürlich schon eine ganze Weile hier, aber es war immer eine sehr interessante Zeit. Insbesondere die Möglichkeit, Ideen und Entwicklungen aus dem freien Markt auf den BLB NRW mit seinen Rahmenbedingungen als öffentlicher Auftraggeber anzupassen, finde ich nach wie vor sehr spannend und herausfordernd. Konkret fällt mir zu dieser Frage die Entwicklung der strukturierten Strombeschaffung für unsere Kunden bis hin zur heutigen Ökostrombeschaffung ein. Auch die Konzeptentwicklung für die infrastrukturellen Dienstleistungen – also Reinigung,

Grünpflege, Wachdienste etc. – waren ein ganz entscheidender Schritt. 2008 fing das an, dass wir diese Konzepte zusammen mit den Ministerien entwickelt haben.

### Welche Rolle spielt das Thema Datenmanagement in Ihrem Bereich?

Eine sehr große. Die Entwicklung unseres Datensystems für das technische Gebäudemanagement war damals ein wichtiger Meilenstein und ist sicherlich auch einer dieser Erfolge der letzten Jahre, an die ich gerne zurückdenke. Das Instrument bietet dem BLB NRW nicht nur eine immer besser werdende Datenlage zu den einzelnen Immobilien – es liefert darüber hinaus auch die Datenbasis für Ausschreibungen. Es dient der Dienstleistersteuerung, der Qualitätssicherung und gibt uns vor allem Rechtssicherheit im Sinne der Betreiberverantwortung.

### Welche Herausforderung sehen Sie beim Datenmanagement im Facility Management?

Die Herausforderung besteht darin, genau zu definieren, welche Daten für die Aufgaben des BLB NRW notwendig sind. Also nicht nur Daten zu sammeln und aktuell zu halten, sondern sie sinnvoll einzusetzen, um zum Beispiel konstruktive Dienstleistungsgespräche führen zu können. Natürlich muss man die Daten im Sinne des Benchmarkings auch intelligent auszuwerten wissen. Daher freue ich mich auf das künftige CAFM-System, das uns vielleicht weitere Möglichkeiten bietet, die sich über unsere jetzige Softwarelösung nicht darstellen lassen. ■





Theresienkirche Aachen

Foto: Bernd Klass, BLB NRW

## Denkmalschutz und Denkmalpflege Wertvolles Vermächtnis – über und unter der Erde

**Imposante Schlösser und Burgen, mächtige Klöster und Kirchen, Gerichtsgebäude und Rathäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Industriellenvillen, historische Parks, besondere Bauernhäuser sowie alte Fabrikhallen und sogar ganze Stadtkerne: Die Vielfalt der denkmalgeschützten Bauten ist enorm.**

Alter Zoll, Bonn

Foto: Benjamin Westhoff







Der Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz ist ein Spezialgebiet von Jochen Hartig aus der Niederlassung Bielefeld des BLB NRW.



Fotos: Carsten Pilz, BLB NRW

Das Team des Netzwerkes Bauschadenberatung und Denkmalpflege



Ehemalige Reichsabtei Kornelimünster

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW



Justizzentrum Bochum

Foto: Michael Rasche

## Jedes Denkmal erzählt seine eigene Geschichte über die Zeit seiner Entstehung und Nutzung.

Laut dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen gibt es allein in NRW rund 80.000 Baudenkmäler, ca. 5.800 Bodendenkmäler und mehr als 800 bewegliche Denkmäler wie Lokomotiven, Schiffe und Hafenkranne.

Der BLB NRW hat weit mehr als 4.000 eigene Gebäude, davon sind 590 Denkmäler. Er betreut zusätzlich 29 Sonderliegenschaften, die Eigentum des Landes NRW sind, darunter 20 Denkmäler. Zudem kümmert sich der BLB NRW um 20 landeseigene Kirchen und um 74 Patronate, die ebenfalls in Landesbesitz sind und unter Denkmalschutz stehen.

Um dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege gerecht zu werden, hat der BLB NRW das eigene Netzwerk „Bauschadenberatung und Denkmalpflege“ gegründet. Es befasst sich mit allen Fragen zum denkmalgerechten Bauen und berät bei Bauschadensfragen und Bauschadensverhütung beim Bauen im Bestand. Jede Niederlassung wird dabei durch zwei bis drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vertreten, die die Bauprojekte mit Fachwissen zum schonenden Umgang mit Altbausubstanz und im Hinblick auf entsprechende Sanierungsverfahren betreuen.

## Kommunikation ist gefragt

Bei der Sanierung oder Restaurierung eines Denkmals können unterschiedliche Interessen eine Hürde sein. Dazu gehören der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz oder barrierefreies Bauen, aber auch Klimaschutz und energiepolitische Ziele, Brandschutz und die Gebäudenutzung



entsprechend der aktuellen Bedürfnisse und Ansprüche. „Hier ist viel Kommunikation mit den unterschiedlichen Interessenvertretern gefragt, um gemeinsam zur bestmöglichen Lösung zu kommen“, weiß Dietlind Simon aus der Niederlassung Köln, die das Netzwerk Bauschadenberatung und Denkmalpflege zusammen mit zwei Kollegen leitet. Es ist (fast) immer besser, ein Gebäude wird genutzt, als dass es leer steht und dem Verfall ausgeliefert ist. „Natürlich ist es erstrebenswert, die ursprüngliche Nutzung beizubehalten oder zumindest eine ähnliche Nutzung zu finden, die keine bis wenige Eingriffe in die Bausubstanz bedeuten“, so Simon. Dies wurde schon 1964 in der Charta von Venedig geregelt, die Vorgaben bei der Erhaltung und Restaurierung von Denkmälern festlegt und die Grundlage aller Denkmalschutzgesetze weltweit bildet. Dietlind Simon: „Um eine

zeitgemäße Nutzung realisieren zu können, bedarf es genau dieses Sachverständs, der in unserem Netzwerk Bauschadenberatung und Denkmalpflege vorhanden ist.“

**Fachkompetenz beim Bauen im Bestand**

Damit alle Beschäftigten des BLB NRW auf dem neuesten Stand sind, bietet die Leitung des Netzwerks (neben Dietlind Simon bestehend aus Michael Pasch und Karin Willems aus der Niederlassung Düsseldorf) jährlich drei Grundlagenseminare zum Bauen im Bestand und zur Denkmalpflege an. Diese Seminare sind Teil des internen Fortbildungsprogramms und werden von der Architektenkammer des Landes Nordrhein-Westfalen anerkannt.



Zitadelle Jülich

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW



Land- und Amtsgericht Aachen

Fotos: Bernd Klass, BLB NRW





## Tag des offenen Denkmals

Seit 1993 koordiniert die Deutsche Stiftung Denkmalschutz einmal im Jahr den „Tag des offenen Denkmals“ in ganz Deutschland. Unter dem Motto „Entdecken, was uns verbindet“ öffnen am 9. September 2018 wieder über 7.500 Bauten ihre Türen. Mehrere Millionen Besucher sprechen für die große Bedeutung unseres kulturellen Erbes. Auch der BLB NRW macht mit und hat beispielsweise schon zur Besichtigung des Poppelsdorfer Schlosses der Uni Bonn geladen oder die Türen zum Hauptgebäude der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) in Aachen geöffnet. ■



Verschiedene Bohrkerne

Foto: Frank Buch, BLB NRW

Besucher in der Neuen Regierung in Minden am Tag des offenen Denkmals

Foto: Carsten Pilz, BLB NRW



Tag des offenen Denkmals:  
Alter Zoll, Bonn

Foto: Frank Buch, BLB NRW

## 2018 ist Europäisches Kulturerbejahr

Mit dieser Aktion soll europaweit das Bewusstsein für unser reiches kulturelles Erbe gefördert und die Bereitschaft zu seiner Bewahrung geweckt werden. Auch der BLB NRW öffnet am Tag des offenen Denkmals wieder einige Pforten, damit wir unsere gemeinsamen europäischen Wurzeln entdecken können.

## Denkmalschutz



### Interview

## Dietlind Simon

Architektin und Leiterin des Netzwerkes Bauschadenberatung und Denkmalpflege



Foto: Benjamin Westhoff

## Beim Bauen im Bestand meistern wir regelmäßig neue Überraschungen



### Welche Aufgaben haben Sie beim BLB NRW?

In Bezug auf die Denkmalpflege habe ich eine Sonderaufgabe als Leiterin des Netzwerkes Bauschadenberatung und Denkmalpflege, zusammen mit Michael Pasch und Karin Willems. Alle Mitglieder des Netzwerkes besitzen Fachkompetenz im schonenden Umgang mit Altbausubstanz und besondere Kenntnisse über einschlägige Sanierungsverfahren. Im täglichen Geschäft betreue ich als Objektmanagerin Gebäude der Justiz, des Forstes, außerdem Sonderliegenschaften wie die Brühler Schlösser, landeseigene Kirchen und Patronate sowie zwei Burgruinen im Zuständigkeitsbereich der Niederlassung Köln.

Mit welchen Behörden oder Ämtern arbeiten Sie bei der Sanierung oder Restaurierung von denkmalgeschützten Gebäuden zusammen und wie läuft die Zusammenarbeit ab?

Für unsere eigenen Denkmäler sind die oberen Denkmalbehörden der Bezirksregierungen unsere Ansprechpartner. Sie genehmigen die Maßnahmen, die wir planen. Zusätzlich ziehen wir als Fachkompetenz die zuständigen Stellen der Landschaftsverbände Rheinland und Westfalen-Lippe hinzu. Für die Sonderliegenschaften, Kirchen und Patronate, also alle Gebäude, die nicht uns gehören, agieren wir als Berater und Architekturbüro für die sogenannten Eigentümervertreter, also zum Beispiel das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, die Bezirksregierungen oder Schlossverwaltungen.

### Welchen Herausforderungen müssen sich die Beteiligten bei Denkmalschutz-Projekten stellen? Hier gibt es bei schlechter Witterung, in Sachen Statik oder während Brutzeiten eine Menge zu beachten, oder?

Herausforderungen sind, wie die von Ihnen angesprochen, vor allem die Unwägbarkeit beim Bauen im Bestand. Trotz besonders hohem Augenmerk bei der Voruntersuchung und sorgfältiger Planung kann nicht alles im Vorfeld gesehen und beachtet werden. Viele Sanierungen werden daher mit hohem Aufwand durch Fachingenieure, wie zum Beispiel Statiker oder Bausachverständige für spezielle Gewerke, durchgeführt. Und trotzdem kann immer noch etwas passieren, das ist bei der Denkmalpflege nunmal so. ■



# Der BLB NRW gestern und heute

## Entwicklung des Immobilienportfolios 2001 – 2018

Wie viele Grundstücke besitzt das Land NRW eigentlich? Wie viele Gebäude muss dieses Bundesland überhaupt verwalten, erweitern, sanieren? Und wieviel Geld wird das alles über die nächsten sagen wir mal zehn Jahre kosten? Dass der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW vor etwa 17 Jahren gegründet wurde, hatte eine Menge mit solchen Fragen zu tun: Damit, dass kein Mensch einfach so diese und andere Fragen beantworten konnte. Nehmen wir die einfachste („wie viele Grundstücke besitzt das Land NRW?“) und stellen sie im Jahr 2000 – ja, wem eigentlich? Hier hätte das Problem schon angefangen: Man hätte vielleicht eine Abfrage bei den Bezirksregierungen starten können, die die Antwort aus den ihnen jeweils unterstellten Staatlichen Bauämtern hätten zusammentragen müssen. Einfach, wenn auch langsam, solange es nur ums Nachzählen geht. Fast ein Ding der Unmöglichkeit, wenn die Beantwortung von Fragen besondere Expertise erfordert.

Durch fortwährende Trainings- und qualitativ hochwertige Weiterbildungsangebote, beispielsweise mit der unternehmens-eigenen Akademie im Lichthof in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wissenschaftspark Rheinelbe in Gelsenkirchen, sichert der BLB NRW die Expertise seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Bearbeitung eines außergewöhnlich breit gefächerten Spektrums anspruchsvoller Aufgaben.

Foto: Olaf Mahlstedt



Vättertäg 2017 und  
Frauennetzwerktagung 2017  
im Lichthof in Gelsenkirchen

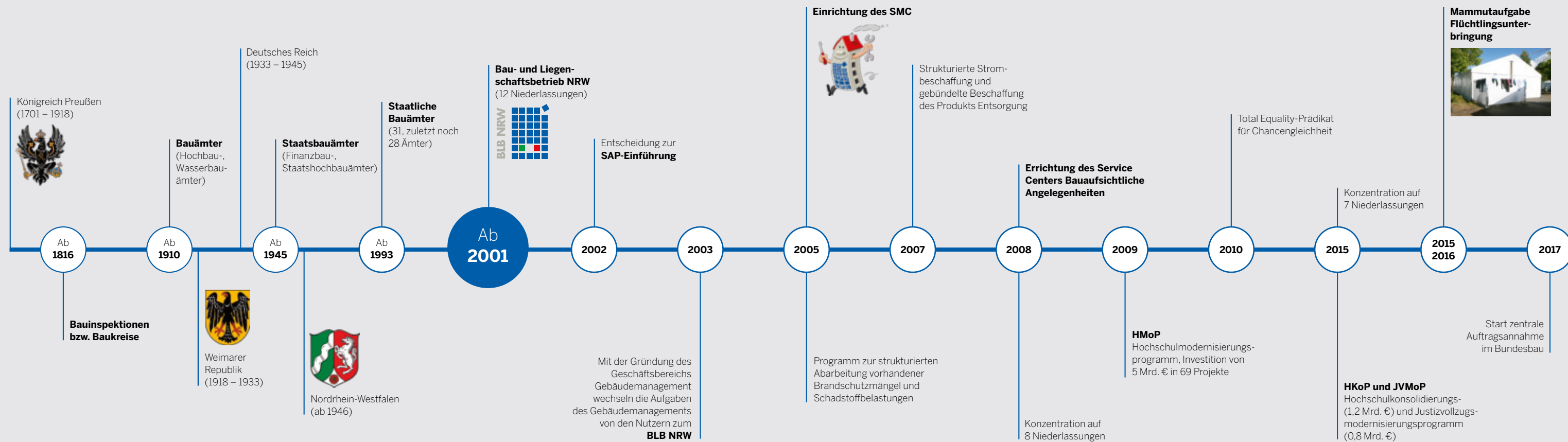
Fotos: Thomas Range





# Gestern. Heute. Morgen.

## Entwicklung der Bauverwaltung



„Als wir damals aufbauten, was später der BLB NRW werden sollte, befanden sich die Gebäude und Grundstücke in den Händen unzähliger größerer oder kleinerer Behörden, von der Universität bis zum Finanzamt oder der Kreispolizeibehörde, verwaltet von 28 Staatlichen Bauämtern“ erinnert sich Michael Grams vom Service Center Bauaufsichtliche Angelegenheiten des BLB NRW, und damals im Staatlichen Bauamt Wuppertal tätig. Ein historisch gewachsenes und durchaus naheliegendes System in einer Zeit, als Bau und Bewirtschaftung von Gebäuden weniger komplex waren. Aber längst hatte sich dieses System überlebt: Immer komplexere technische Verfahren, immer höhere Ansprüche an Nachhaltigkeit, Barrierefreiheit oder Brandschutz, immer strengere und kompliziertere nationale und internationale Normen, veränderte Nutzerbedarfe und auch in die Jahre gekommene Bauten mit ihren speziellen Anforderungen an Modernisierung und Sanierung sprengten zunehmend die Ressourcen einzelner Behörden. Die tatsächlichen Kosten eines Gebäudes und seiner Bewirtschaftung konnten in der Haushaltsplanung kaum transparent dargestellt werden. Daneben eine Vielzahl von Doppelstruk-

turen mit den damit verbundenen Kosten. Und an Kosteneinsparung etwa durch einen landesweit koordinierten Einkauf war erst gar nicht zu denken.

### Mieter-Vermieter-Beziehung: das Geschäftsmodell hinter dem BLB NRW

Das Konzept, mit dem all diesen Problemen begegnet werden sollte, war das „Mieter-Vermieter-Modell“, und es ist noch immer der zentrale Gedanke hinter dem BLB NRW. Ob Ministerium oder Amtsgericht, sie alle mieten ihre benötigten Geschäftsräume – beim BLB NRW, oder auch bei einem anderen Vermieter. Der BLB NRW stellt Räume und damit verbundene Dienstleistungen zur Verfügung und kalkuliert hierfür Preise nach kaufmännischen Grundsätzen – und Leistungen wie Preise müssen sich mit dem freien Markt vergleichen lassen. Jeder konzentriert sich auf das, was er am besten kann: Das örtliche Finanzamt auf Steuern eintreiben, der BLB NRW auf das Bauen und Bewirtschaften von Immobilien.

„Was einfach und naheliegend klingt, stellte eine Mammutaufgabe dar, denn zunächst musste eine detaillierte und aussagekräftige Bestandsaufnahme der Grundstücke und Gebäude erstellt werden. Jedes Objekt wurde in einem aufwändigen Verfahren begutachtet und bewertet, Eigentumsverhältnisse, Einschränkungen und Auflagen ermittelt und systematisch erfasst,“ erläutert Michael Grams, zu dessen ersten Projekten in der Zentrale des BLB NRW auch diese Inventur gehörte – gemeinsam mit vielen anderen Kolleginnen und Kollegen. Als der zum 1. Januar 2001 frisch aus der Taufe gehobene BLB NRW seine Eröffnungsbilanz aufgestellt hatte, war ein großer Schritt hin zu mehr Transparenz getan.

### Bessere Datenlage macht aus vielen Einzelgebäuden ein Immobilienportfolio

Aber eben auch nur ein Schritt. Zu wissen, was man hat, ist das eine. Zu wissen, welche technischen Anlagen in einem der größten und anspruchsvollsten Immobilienportfolios Europas im kommenden Jahr erneuert werden, welche

Energiemengen beschafft und welche Wartungsaufträge vergeben und koordiniert werden müssen, ist etwas vollkommen anderes. Um seinen Aufgaben optimal nachgehen zu können, hat der BLB NRW deshalb in den folgenden Jahren konsequent auf eine ständige Weiterentwicklung seiner Datenbasis gesetzt.

Heute erlauben spezielle Datenbanksysteme präzise Kostenschätzungen für ein Justizgebäude aus dem 19. Jahrhundert oder den Neubau einer Polizeiwache, die Evaluierung von Einsparmaßnahmen oder den Einkauf präzise kalkulierter Energiemengen zu den günstigsten Preisen. Und diese Systeme werden konsequent überprüft, verbessert, erneuert – eine Entwicklung, die nie zu Ende ist. Experten des BLB NRW identifizieren laufend Verbesserungspotentiale und suchen nach Lösungen, um sowohl interne als auch externe Prozesse zu optimieren und möglichst risikoarm neue Bauprojekte zu realisieren – übrigens nicht nur für das Land, sondern nach dem Prinzip der Organleihe auch für den Bund.





Foto: Olaf Mahlstedt

### Wirtschaftlichkeit und Kundenbeziehungen als ständige Entwicklungsmotoren

Das Immobilienmanagement aus einer Hand ermöglicht es dem BLB NRW, den Immobilienbesitz des Landes immer besser und wirtschaftlicher zu steuern. „Kaufmännisch orientiert“ zu arbeiten ist ein Teil der DNA des BLB NRW, der schon im Gründungsgesetz niedergeschrieben wurde. Die Wirtschaftlichkeit und Refinanzierung seiner Aufgaben und Projekte ist deshalb – gepaart mit einem umfassenden Risikomanagement – ein ganz wesentlicher Faktor in der Arbeit des BLB NRW, der immer wieder den Ausgangspunkt zur Weiterentwicklung des Unternehmens bildet. Davon zeugen nicht zuletzt die seit Jahren positiven Jahresabschlüsse des Unternehmens. Auf dieser Basis partnerschaftlich mit seinen Kunden und Nutzern zusammenzuarbeiten, das ist die zweite wesentliche Säule in der Arbeit des BLB NRW.

„Unser Unternehmen steht dieses Jahr vor einer großen strukturellen Veränderung“, erklärt Geschäftsführer Marcus Hermes. „Ziel ist es unter anderem, mehr Verantwortung und Entscheidungsbefugnisse in die Hände der Niederlassungen vor Ort zu geben, um Prozesse zu beschleunigen.“ Zugleich wird sich der BLB NRW in Zukunft intern stärker in interdisziplinären Teams rund um das Projekt- und Immobilienmanagement für seine einzelnen Kundengruppen organisieren. „Wir wollen die Aufgaben des BLB NRW in den Teams zusammenführen und unser

Immobilienmanagement stärker hin zu einer Gesamtportfoliosteuerung weiterentwickeln, bei der wir gemeinsam mit den zuständigen Ministerien Prioritäten setzen können“, ergänzt Geschäftsführerin Gabriele Willems.

### Am Anfang und Ende steht der Mensch als Nutzer

Der Sachbearbeiter vor Ort, der einst das Gebäude „seiner“ Kreispolizeibehörde verwaltete, verstand vielleicht nicht viel von europäischem Vergaberecht oder modernen Wärmedämmsystemen – aber er war zwangsläufig nah an den Bedürfnissen der Menschen vor Ort. Und das ist, bei aller Betonung von Wirtschaftlichkeit und technischer Expertise, bis heute eine Aufgabe, der sich der BLB NRW stellen muss und stellt: Nicht bloß Vermieter zu sein, sondern im Idealfall ein vertrauensvoller Partner, der den Beschäftigten und Studierenden des Landes NRW die Umgebung zur Verfügung stellt, die sie für ihre Arbeit brauchen. Eine wunderschöne Herausforderung, die keine Datenbank dieser Welt löst und kein technisches Verfahren beschleunigen kann: Das Gespräch mit den Menschen.

Ob es nun die sich ständig verändernden technischen und rechtlichen Herausforderungen sind, die Anpassung von Strukturen und Prozessen an die aktuellen Herausforderungen und Bedürfnisse, oder der nicht minder anspruchsvolle Kontakt mit den Menschen – der BLB NRW ist nicht am Ziel. Er ist auf dem Weg. Und das ist gut so. ■



### Interview

**Tim Raestrup**  
Dualer Student  
BWL Immobilien



Foto: Claudia Ohmann, BLB NRW

## Spannende Projekte und fundierte Ausbildung



### Sie sind erst seit kurzem beim BLB NRW. Was machen Sie?

Als dualer Student bin ich immer ca. drei Monate an der Uni und drei Monate beim BLB NRW – im Oktober 2017 habe ich das Studium von BWL Immobilienwirtschaft in Mannheim begonnen, seit Januar 2018 arbeite ich hier im Objektmanagement. Das Duale Studium geht drei Jahre, dann mache ich meinen Bachelor.

### Was hat Sie am BLB NRW gereizt?

Der BLB NRW hat ja eines der größten Immobilienportfolios in Europa. Kein kleines Maklerbüro, sondern spannende Projekte und vielseitige Immobilien – Hochschulen, Polizeivollzugsanstalten und vieles mehr. Und der BLB NRW nimmt Aus- und Fortbildung wirklich ernst, denken Sie allein an den Lichthof mit seinem großen Weiterbildungsangebot. Das alles hat mich überzeugt.

### Warum haben Sie sich für ein Duales Studium beim BLB NRW entschieden?

Nur studieren ohne Praxis wäre nichts für mich. Und es erleichtert den Einstieg ins Berufsleben, wenn man nach drei Jahren nicht bloß Theorie kann. Hier bekomme ich beides: fundierte Ausbildung und Praxis. Und mit einer entsprechenden Note könnte ich sogar noch einen Master anschließen – wieder dual mit dem BLB NRW.

### Was gefällt Ihnen an Ihrer Tätigkeit?

Die guten Arbeitsbedingungen und die viele Unterstützung: Am Anfang saß ich z. B. direkt mit meinem Mentor in einem Büro. Ich tausche mich viel aus, nicht nur in der Zentrale, auch mit Kommilitonen in den Niederlassungen. Und natürlich entwickelt sich auch der BLB NRW ständig weiter – ich bin gespannt! ■



### **Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW**

Mercedesstraße 12  
40470 Düsseldorf  
Tel. +49 211 61 70 00  
Mail [einblicke@blb.nrw.de](mailto:einblicke@blb.nrw.de)  
Web [www.blb.nrw.de](http://www.blb.nrw.de)

ViSdP: Silke Schenck  
Leiterin Presse und Kommunikation

### **Redaktion**

Frank Buch, Peter Dettmer, Jörg Fallmeier,  
Liane Gerardi, Manuel Heckel,  
Lars Heyne, Tim Irion, Rebecca Keller,  
Bernd Klass, Barbara Kneißler,  
Claudia Ohmann, Katrin Osbelt,  
Carsten Pilz, Susanne Riese,  
Bastian Rodowski, Silke Schenck,  
Andreas Schulte, Nicole Zander

### **Konzept und Gestaltung**

Niehaus Knüwer and friends GmbH  
Werbeagentur  
Jägerhofstraße 21–22  
40479 Düsseldorf  
Tel. +49 211 46 90 70  
Mail [office@niehausknuewer.de](mailto:office@niehausknuewer.de)  
Web [www.niehausknuewer.de](http://www.niehausknuewer.de)

### **Druck**

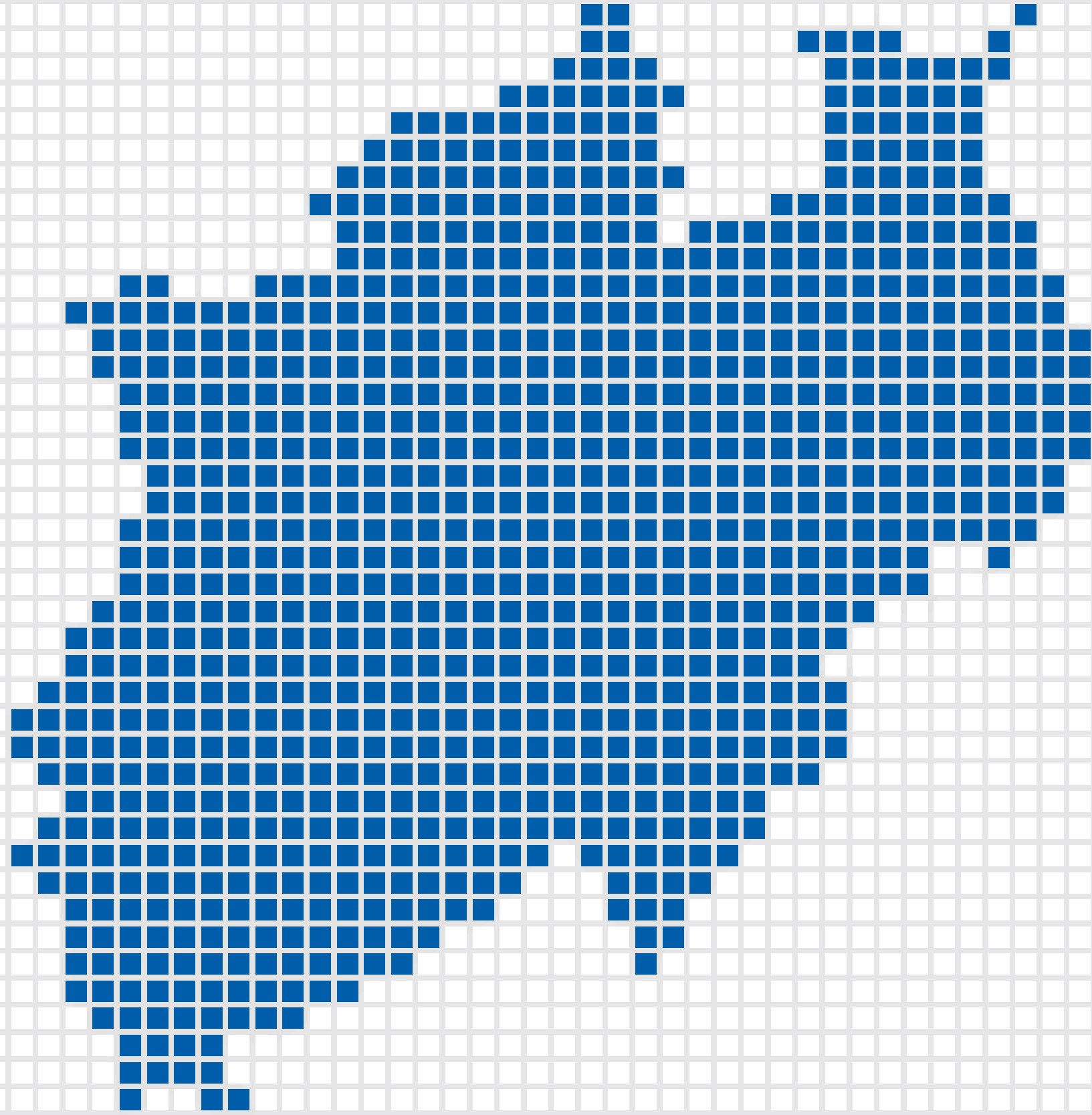
WOESTE DRUCK + VERLAG GmbH & Co. KG  
Im Teelbruch 108  
45219 Essen-Kettwig  
Tel. +49 20 54 95 88 0  
Mail [service@woeste.de](mailto:service@woeste.de)  
Web [www.woeste.de](http://www.woeste.de)

### **Papier**

Inhalt: Inapa Infinity Silk  
Vor- und Nachsatz:  
Soporset Premium Offset

**Stand:** Juni 2018





BLB NRW

