

Wer macht was im Rathaus

Ohne eine systematische Organisation könnte keine Stadt oder Gemeinde ihre Aufgaben bewältigen. Und davon gibt es viele. Das nehmen wir zum Anlass, in einer Serie vorzustellen, wie die Itzehoeer Verwaltung aufgebaut ist und welche Ämter und Abteilungen für welche Themen zuständig sind. Im neunten Teil der Serie ging es um die Stadtplanungsabteilung, die einen wesentlichen Beitrag dazu leistet, wie Itzehoe als Stadt gestaltet wird. Gestaltungsaufgaben hat auch das Gebäudemanagement.

Teil 10 - Das Bauamt: Gebäudemanagement

Das Historische Rathaus von Itzehoe ist schön - und ganz schön alt. Der Bau wurde im Jahr 1695 eingeschossig errichtet. Gut 200 Jahre später kam 1893 ein Stockwerk dazu. Rund 60 Jahre zuvor hatte man schon das Ständehaus angebaut: Dort, wo heute die Sitzungen der Ratsversammlung stattfinden, war einst der Tagungsort der Holsteinischen Ständeversammlung. Zum Immobilienbestand der Stadt Itzehoe gehört noch eine ganze Reihe weiterer historischer Gebäude. Aber es sind nicht nur die Bauten der Gründerzeit, wie etwa die Kaiser-Karl-Schule (KKS), das Georg-Löck-Haus der Volkshochschule oder die Auguste Viktoria Schule (AVS), deren Unterhaltung mit einigen Herausforderungen verbunden ist. „Im Grunde haben wir es mit Gebäuden aus den unterschiedlichsten Architekturepochen bis zur Gegenwart zu tun. Von der alten Fliese aus der Jahrhundertwende, über den 70er-Jahre-Stahl-Beton-Skelettbau bis hin zum Neubau einer modernen Feuerwache - da ist alles dabei.

Das macht unsere Arbeit auch so spannend und vielseitig“, sagt Angela Koch, Leiterin vom Gebäudemanagement der Stadt Itzehoe.

Ein Team für viele Aufgaben

Die Abteilung im Bauamt besteht aus sieben Ingenieurinnen, Ingenieuren, Technikerinnen und Technikern sowie drei Verwaltungsmitarbeiterinnen. Auf einen Dreiklang gebracht ist das Team für die Sanierung, Instandhaltung und Erweiterung des städtischen Gebäudebestands zuständig. Dieser umfasst neben den 13 Schulen und Sporthallen, den beiden Rathäusern, dem Haus der Jugend, der Begegnungsstätte Wellenkamp, dem Kindergarten Sude-West, der Feuerwache samt Gerätehäusern, der Stadtbibliothek und dem Theater, den Obdachlosenunterkünften, diversen Wohnungen und Denkmälern auch die öffentlichen „Bedürfnisanstalten“ sowie Buswartehäuschen. Es kommt also einiges zusammen. Für Liebhaberinnen und Liebhaber des technischen Zahlenwerks:

Die Bruttogeschossfläche aller Liegenschaften, um die sich das Gebäudemanagement kümmert, liegt bei insgesamt 130.995 m². Jedes Jahr kommen weitere Flächen dazu. Das ist eine komplexe Aufgabe.

„Wir sind gewissermaßen Hauseigentümer, Architekturbüro und Bauherrenvertretung in einem. Das heißt, wir haben die baulichen und technischen Anlagen immer im Blick. Durch unsere Arbeit sorgen wir dafür, dass die Gebäude sicher sind und funktionieren. Wir beauftragen und überwachen die Arbeit von ausführenden Fremdfirmen sowie externen Architekten- und Ingenieurbüros. Wenn die Stadt neu baut, machen wir die Vorplanung und zum Teil auch die Entwürfe, schaffen also die Grundlage für die Kostenplanung und später den jeweiligen Bauantrag“, erklärt Koch. „Wegen der großen Anzahl an Maßnahmen müssen wir regelmäßig Planungsleistungen extern vergeben.“ Dabei müsse das Team nicht nur die Qualität der abgelieferten Arbeiten sicherstellen und auf die

Gebäudemanagement in Kürze

- Planung und Umsetzung von baulichen und technischen Anlagen des Gebäudebestands der Stadt Itzehoe
- Aufgabenschwerpunkte: bauliche und technische Instandhaltung, Sanierungen, Umbauten und Erweiterungen sowie Realisierung von Neubauprojekten
- Planung der finanziellen Ressourcen im Gebäudebereich und Budgetüberwachung
- Beauftragung von Fremdfirmen, Qualitätssicherung und Bauabnahme
- Planung und Durchführung von nationalen und europaweiten Ausschreibungen und Vergabeverfahren
- Honorarabrechnung mit externen Architekten und Ingenieuren
- Bauherrenvertretung für die Stadt Itzehoe

Gestaltung achten, was gerade bei Sanierungsarbeiten wichtig sei. Auch die Terminkontrolle und die Überwachung des im Haushalt der Stadt zur Verfügung gestellten Budgets gehört zu den zentralen Aufgaben. „Wir gucken, welche Maßnahmen wir wann umsetzen können. Und wir sind dafür verantwortlich, dass die Kostenpläne eingehalten werden. Außerdem machen wir Fördermöglichkeiten ausfindig und planen den finanziellen Bedarf für unsere Baumaßnahmen voraus“, sagt Koch. Angesichts dieser Aufgabenstellung wird deutlich, dass das Gebäudemanagement eng mit der Kämmerei zusammenarbeitet sowie mit dem Amt für Bildung, das für die Schulinfrastruktur zuständig ist, und mit dem Amt für Bürgerdienste, in dessen Zuständigkeit etwa die Feuerwehr und der städtischen Sozialwohnungen fallen.



Baufachleute im Rathaus: Das Team des Gebäudemanagements kümmert sich um den städtischen Immobilienbestand.

Stadtverwaltung: Ämter und Abteilungen



Viel los an den Schulen

Gerade im Schulbereich hat das Gebäudemanagement viele große Aufgaben zu bewerkstelligen. So betrifft etwa die Digitalisierung der Schulen eben auch die Schulgebäude selbst. Schließlich müssen dort schnelle Internetleitungen verlegt werden. Und wo vereinfacht gesagt durch alte Gemäuer gebohrt wird, kommen immer auch der Denkmal- und der Brandschutz ins Spiel. „Bauen im Bestand heißt, dass man besonders im Hinblick auf die Haustechnik mit Altlasten rechnen muss“, sagt Koch. Das erinnert an den Pralinenschachtel-Spruch aus dem Film „Forrest Gump“: Man weiß nie, was drinnen steckt.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Gebäudemanagements heißt es deshalb: Immer kühlen Kopf bewahren. „Auf dem Bau passieren eben Dinge, die so nicht immer vorhersehbar sind. Wir müssen dann schnelle und fachkundige Entscheidungen treffen, damit es weitergeht“, ergänzt Mitarbeiterin und Ingenieurin Gertrud Jünemann. Und

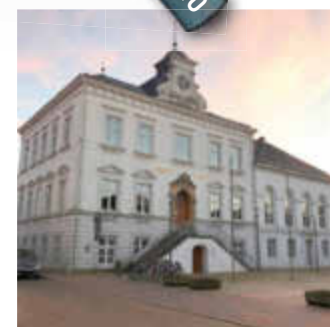
das sei nicht immer populär. Die zeitweilige Sperrung der frisch sanierten AVS-Sporthalle aufgrund einer plötzlich aufgetretenen Bodendelle ist so ein Beispiel. Aber Sicherheit geht vor. Flexibilität ist auch in Zeiten von COVID 19 gefragt. Derzeit überprüft das Gebäudemanagement auch die Lüftungs- und Raumluftanlagen in den Schulen und Sporthallen, damit der unbedenkliche Betrieb gewährleistet ist. Solche Arbeiten werden dann vorgezogen.

Eine neue Feuerwache und andere Großprojekte

Anderer Großprojekte, wie die Ausstattung und Sanierung der naturwissenschaftlichen Fachräume an der KKS, laufen natürlich weiter. Die Aufträge für die verschiedenen Gewerke wurden Ende des Sommers vergeben. Und nachdem der erste Bauabschnitt der energetischen Sanierung des Sportzentrums am Lehmwohld 2019 abgeschlossen wurde, folgen dort nun weitere Bauabschnitte der Brandschutz-

sanierung der Gemeinschaftsschule am Lehmwohld, als Teil des Schulzentrums. Auch mit der neuen Feuerwache geht es planmäßig voran: Ende Oktober sollen bereits die Außenwände stehen.

Doch nicht nur Wände zählen. Dass bei der Arbeit des Gebäudemanagements die Ganzheitlichkeit eines Gebäudes berücksichtigt wird, lässt sich zum Beispiel in der AVS sehen. Die Profile der im Zuge der energetischen Sanierung neu eingesetzten Fenster passen perfekt zum Baustil des Gebäudes. „Auch im Foyer haben wir die Fliesen nicht einfach ersetzt, sondern uns für eine Sanierung entschieden, damit der historische Charakter der Eingangshalle erhalten bleibt“, sagt Jünemann, die dieses Projekt betreut hat. Bei allen technischen, baulichen, finanzplanerischen und baurechtlichen Anforderungen, die ihr Job im Gebäudemanagement mit sich bringt, so gelte doch für jede Neubau- oder Sanierungsmaßnahme: „Es soll schön werden.“ (BD)



Historisches Rathaus: Der geschichtsträchtige Bau ist für das Gebäudemanagement ein spannendes Betätigungsfeld.



Brandschutz: Die Flure der Gemeinschaftsschule am Lehmwohld erfüllen nach der Sanierung nun strenge Sicherheitsanforderungen.



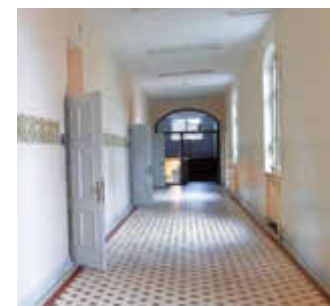
Lehrküche: Die neue Lehrküche der Gemeinschaftsschule am Lehmwohld erstrahlt modern ausgestattet in neuem Glanz.



Suder Höhe: Das vom Gebäudemanagement begleitete Neubauprojekt wurde nach einem Jahr Bauzeit planmäßig im November 2019 fertiggestellt.



Mehr als nur Fassade: Beim Sportzentrum am Lehmwohld wurde neben den Außenwänden im Sockelgeschoss auch der gesamte Treppenaufgang energetisch saniert.



Sinn für Details: Die Flure der AVS wurden mit Gefühl für das historische Erbe hergerichtet.