

STÄWOG – Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH

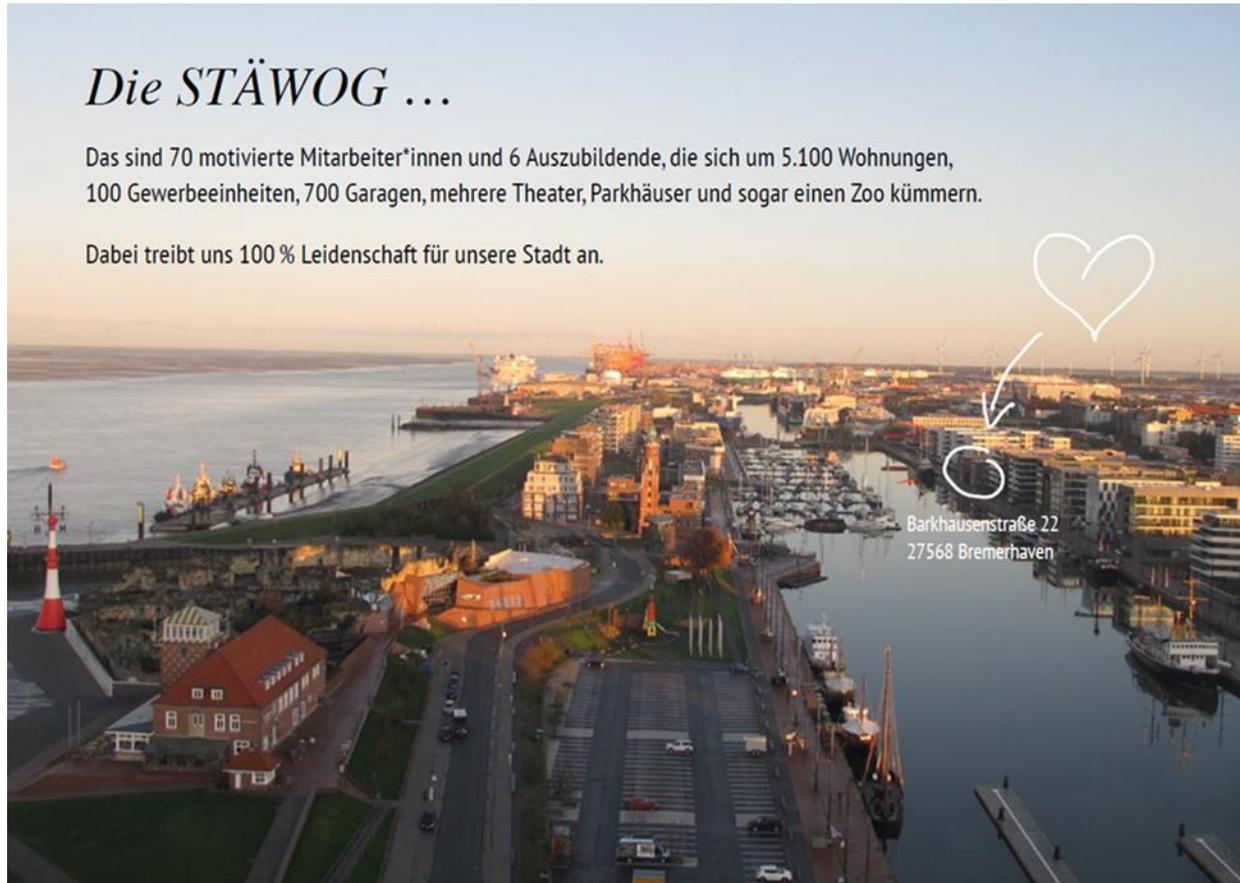
IPA – Integrierte Projektallianz
aus Bauherrensicht über die
gesamte Projektlaufzeit



Die STÄWOG ...

Das sind 70 motivierte Mitarbeiter*innen und 6 Auszubildende, die sich um 5.100 Wohnungen, 100 Gewerbeeinheiten, 700 Garagen, mehrere Theater, Parkhäuser und sogar einen Zoo kümmern.

Dabei treibt uns 100 % Leidenschaft für unsere Stadt an.



Barkhausenstraße 22
27568 Bremerhaven

ALLIANZ
3 SCHULEN
B R E M E R H A E N





Schulzentrum Hamburger Straße

Grund- und Oberschule
1. bis 10. Jahrgang
ca. 750 SuS

2-Feld Sporthalle

Ca. 11.000qm Schule BGF
1.750qm Sporthalle BGF



Neue Oberschule Lehe

Oberschule
5. bis 10. Jahrgang
ca. 750 SuS

2-Feld Sporthalle

Ca. 10.700qm Schule BGF
1.850qm Sporthalle BGF



Neue Grundschule Lehe

Grundschule
bis 4. Jahrgang
ca. 250 SuS

Ca. 4.600 qm Schule BGF

Was ist das Besondere ?

- „Leuchtturmprojekte“
Unterschiedliche Pädagogische
Konzeptionen von Clusterschule bis
hin zur offenen Lernlandschaft
- Hoher Inklusionsanteil
- 3 Standorte zeitgleich
- Alle Baufelder auf genutzten
Bestandsschulhöfen
- Fertigstellung Sommer 2025



Clustermittte SHS – © Loomn

Baudilemma

Game changer

- Überlässt die Entscheidungen denen, die Bauen können
- Kooperative statt konfrontative Projektstrukturen
- Nachwuchs gewinnen – Bauleiter und Planer haben keine Lust mehr auf Nachträgestreit
- Ressourcen schonen - nicht verschwenden
- gemeinsam Fehler lösen / Best for project

Wie gehen wir miteinander um? Fehlerkultur > Vertragsstrukturen

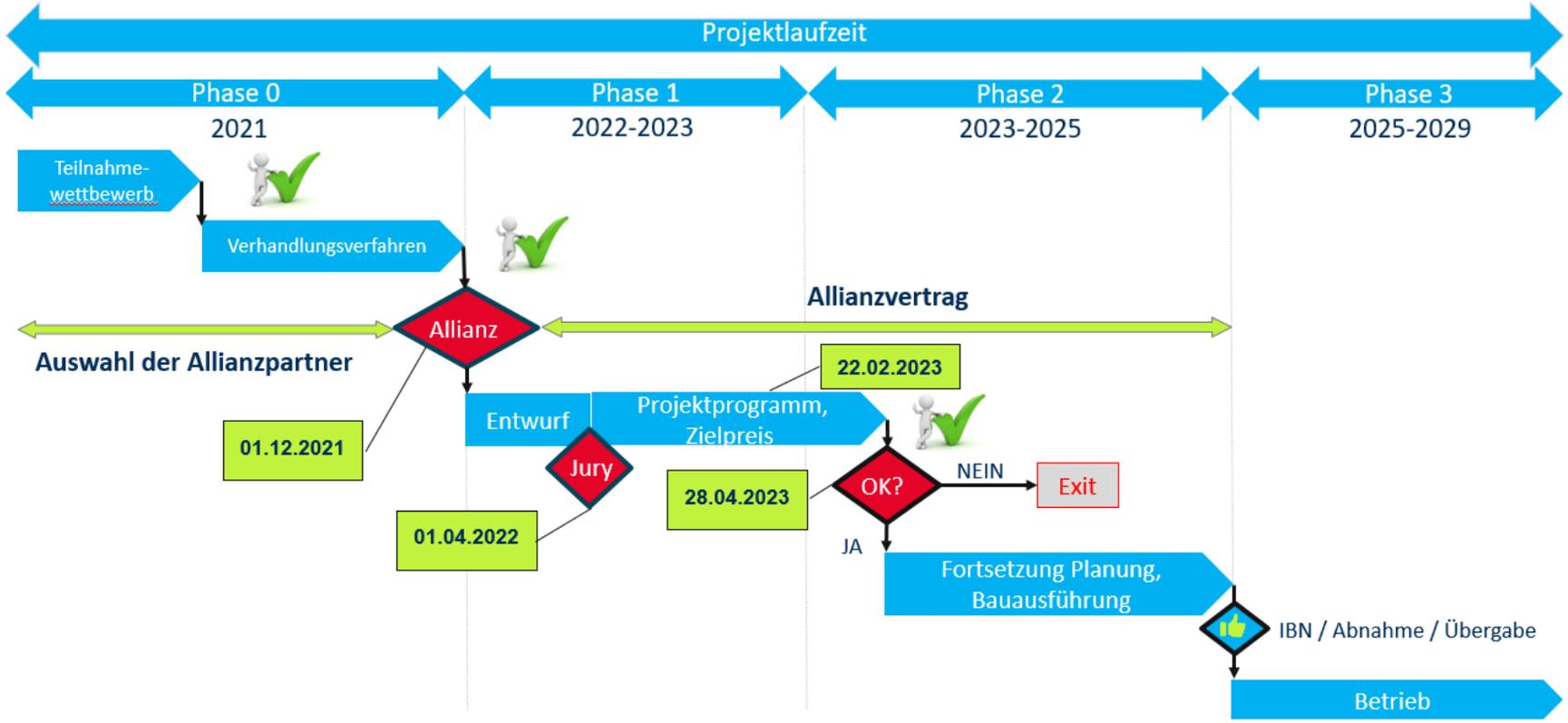
Werkvertrag ist nicht der richtige Bauvertrag

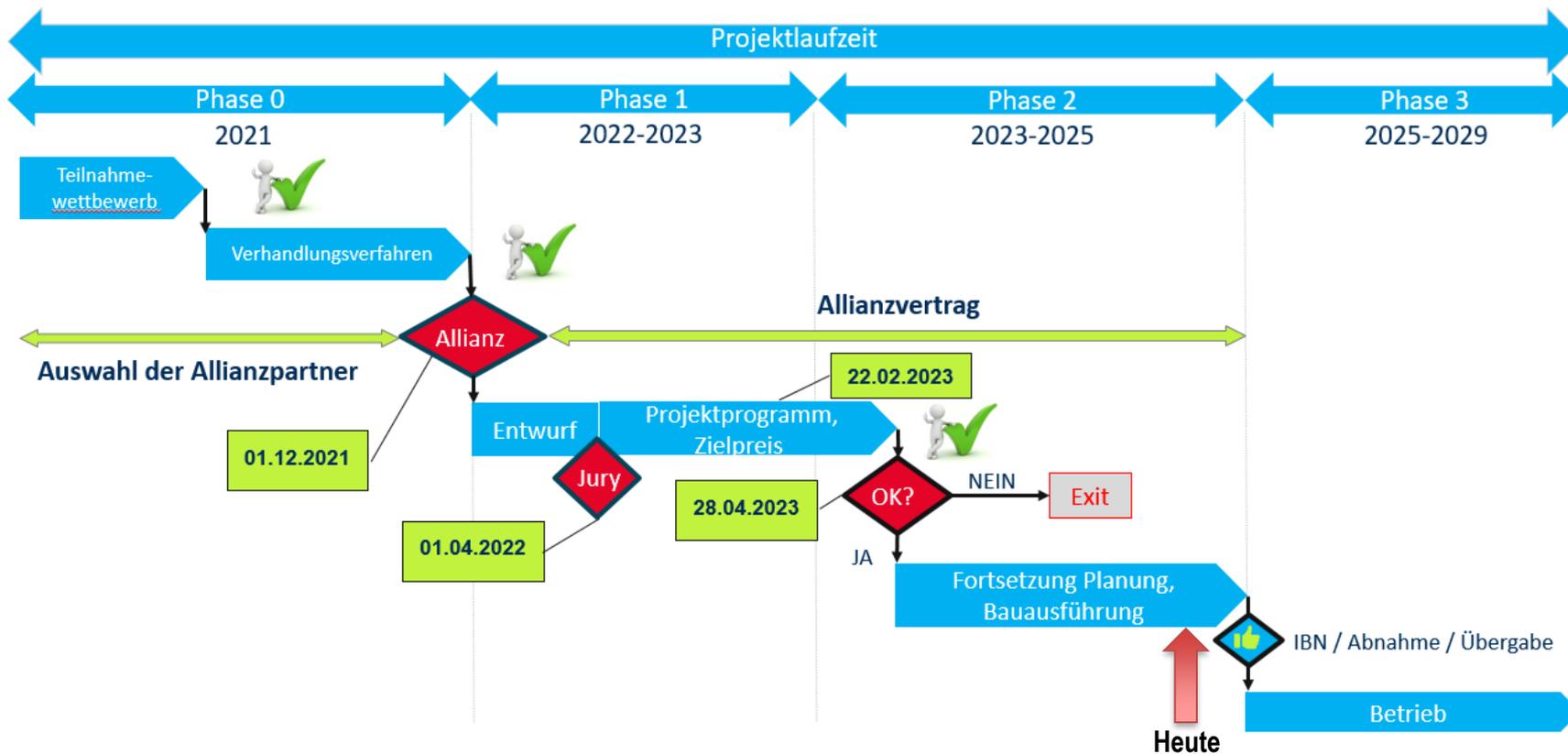
Vertragsgestaltungen:

- Risiken werden eingepreist
- Anreizsystem und keine Sanktionen

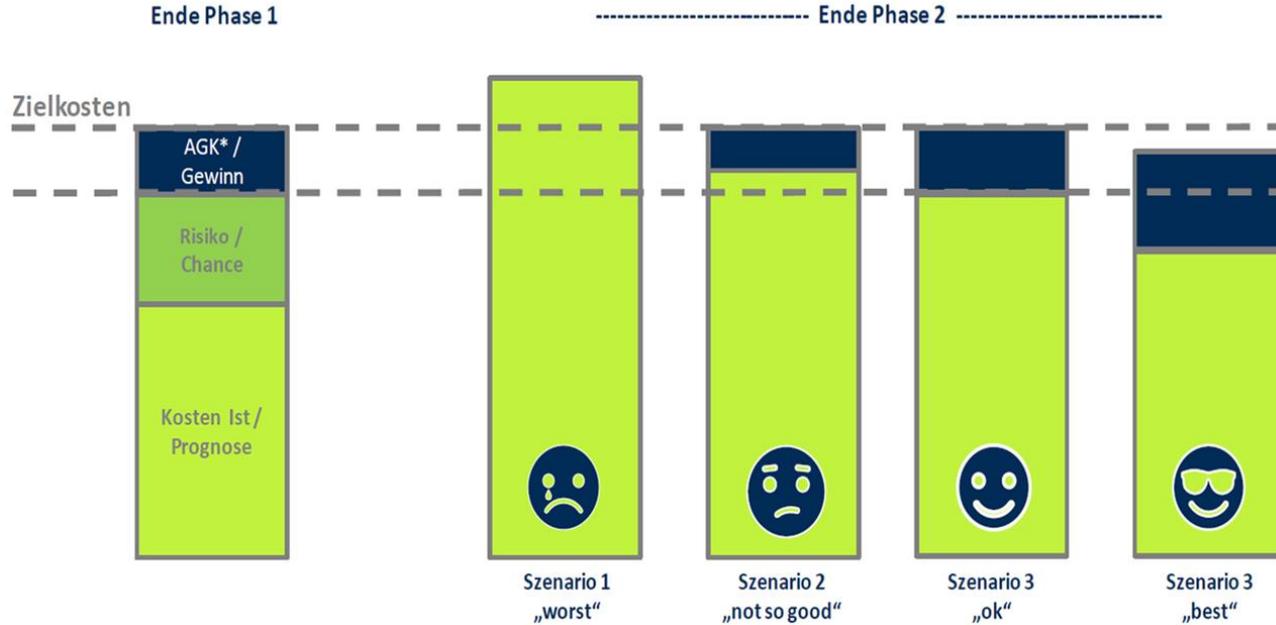
Innovation heißt Haftung!

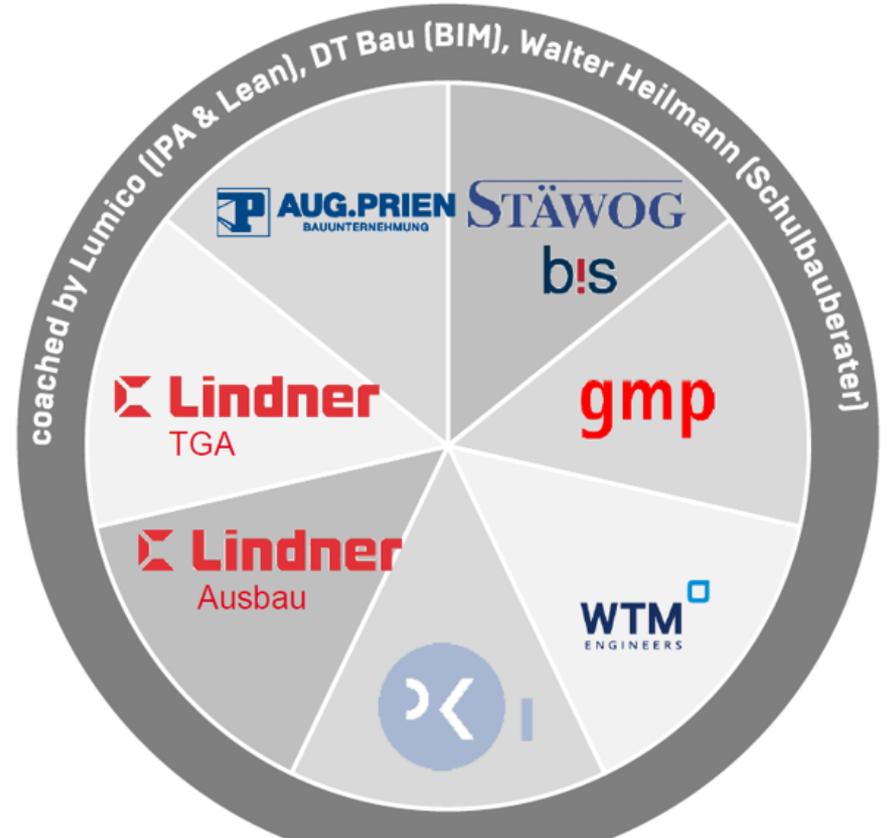
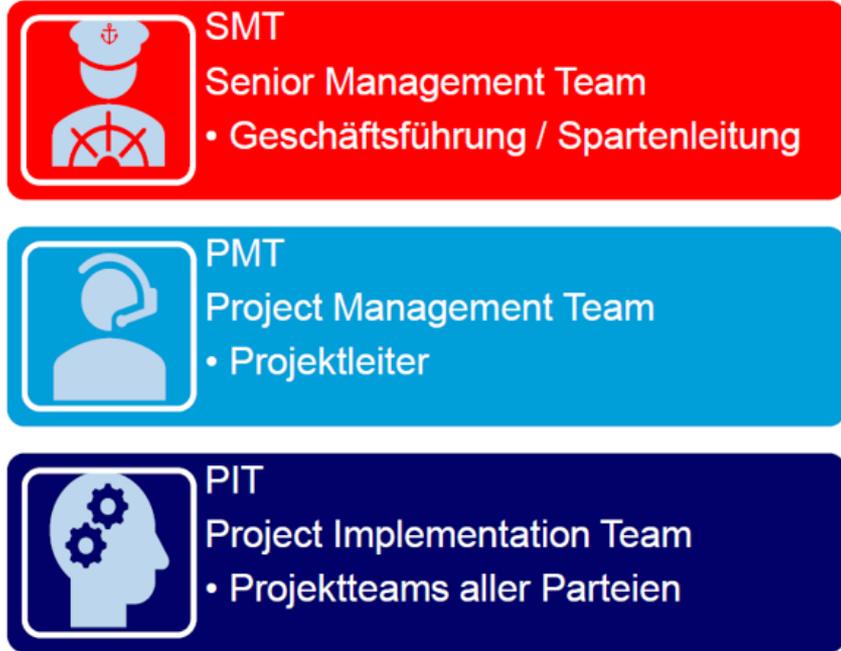
- anerkannte Regeln der Technik sind Innovationsbremse!
- Optimierung Konstruktion -25% BK
- Betrieb erfordert Robustheit und Einfachheit
- $q = \frac{l^2}{8}$ Schaut euch das an, es funktioniert





Ergebnisrechnung / Erläuterung GR-Tabelle









**Auf der Schulbank mit..
Wie neue Schulen in Bremerhaven
entstehen!**



@staewog_bremerhaven



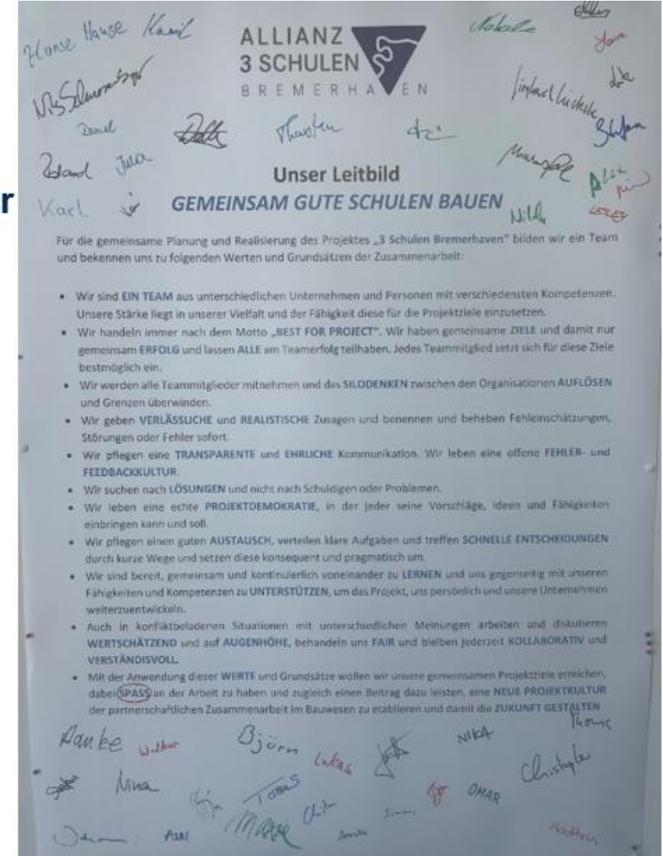
GUT, DASS ICH





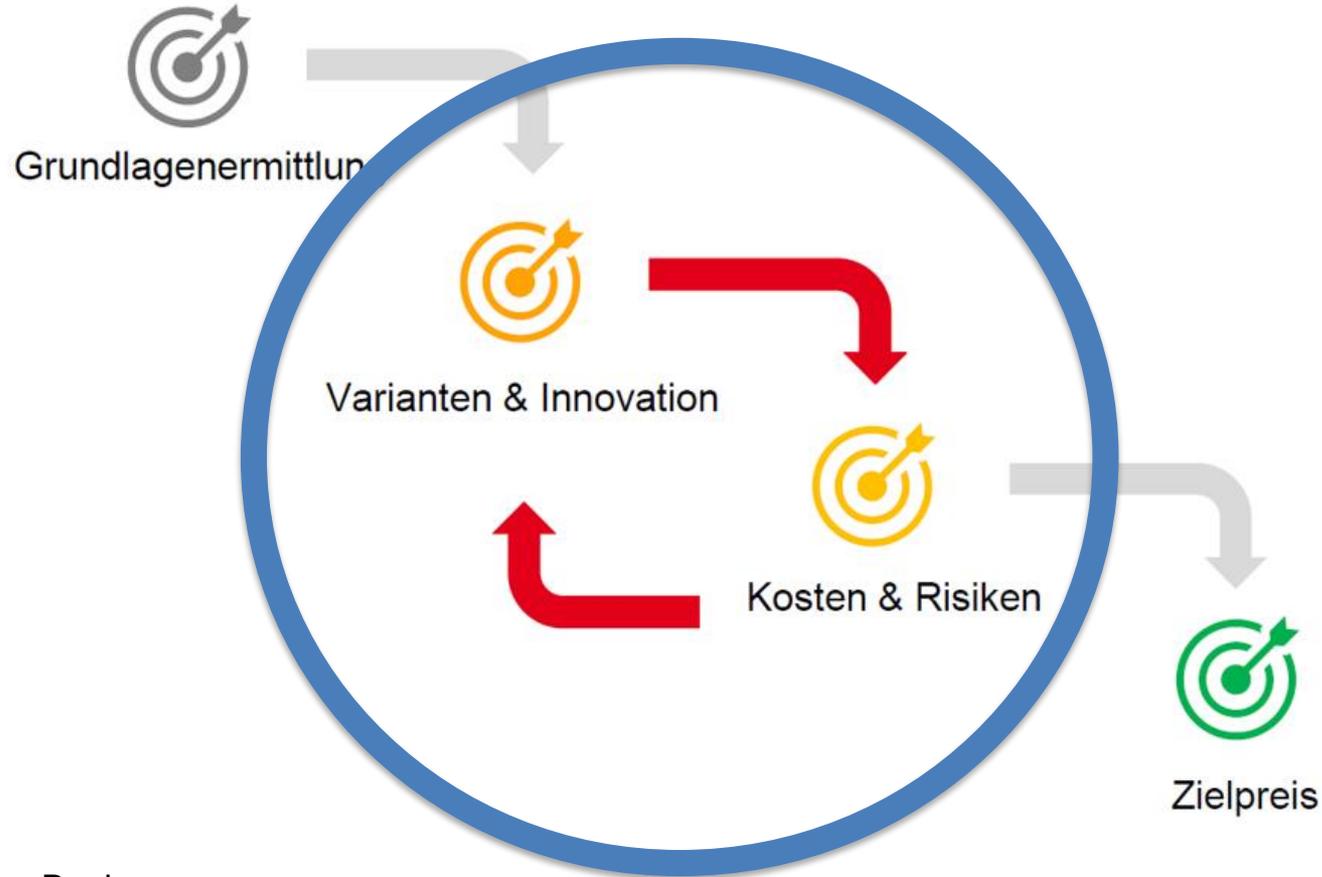
Gemeinsam gute Schulen bauen
Augenhöhe
Verständnisvoll
Wertschätzung
Neue Projektkultur
Alle
Ein Team
best for project
Spaß
Silodenken auflösen
Schnelle Entscheidungen
Verlässliche Aussagen

Kollaboration
Transparente, ehrliche
Fehler- und Feedbackkultur
Projektdemokratie
Lösungen
Erfolg
Lernen
Zukunft gestalten
Fair
Austausch
Unterstützen
Werte



Positive Effekte entstehen aus dem
frühestmöglichen Start der Allianz auf Basis
der Ergebnisse der
Phase 0 als Projektprogramm in
Kombination mit den **CoS des Bauherrn**.

Thema	Ziel	NGL	OSG	NOL	Beschreibung	Messlogik	Zielwert	Priorität	Bemerkungen
Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit (NEU)	Optimierung der Lebenszykluskosten	x	x	x	Lebenszykluskosten (Bau, Betrieb, Rückbau) - zunächst Abschätzung, später Berechnung	Berechnungs-system	möglichst gering	29	spezifische Bewertungssystematik für Lebenszykluskosten verwenden
Pädagogik	Flächeneffizienz	x	x	x	Möglichst viel BGF nutzbar für Pädagogik	Quotient zw. Nutz- und Erschließungsfläche	möglichst hoch	28	Spezifiziert in "Anlage Schulbauberater", Faktorisierung ist zu beachten
Pädagogik	digitalisierte Schule	x	x	x	Umgebung ist ausreichend (Licht, Laden, Ausstattung)	Vorgaben Froberg überschreiten	State of the Art in 2025 - 2030	27	Vorgaben Froberg mit Froberg weiterentwickeln (ist eher nicht state of the art) = Abteilungsleiter Mediacentrum Bremerhaven
Pädagogik	Sicherheitskonzept	x	x	x	Zugänglichkeit von Bereichen beschränken	Sicherheit gegen ungewünschte "Besuche"	möglichst hoch	26	Differenzierung öffentliche, nichtöffentliche, geschlossene Bereiche
Pädagogik	Tageslicht	x	x	x	möglichst viel Tageslicht, in Bereichen ohne ausreichend Tageslicht durch automatisierte Beleuchtung unterstützt	Quotient aus künstlich und natürlich belichteten Flächen	möglichst gering	25	
Pädagogik	Schule als Lerngegenstand in Bezug auf Ressourceneffizienz und Klimaschutz	x	x	x	Motivation der Nutzer für klimaschützendes Verhalten "nachhaltig lernen, Nachhaltigkeit lernen"	wie stark ist das Element in der Erlebniswelt des Schülers präsent?	möglichst viel sichtbar / erlebbar / ablesbar machen	24	Kennzahlen meßbar machen, Kommunikation, Einsparungen als Bonus für die Schulen
Pädagogik	Verbindung von Außen- und Innenbereichen für naturnahe Lernkonzepte	x	x	x	mehr Außenbezüge als Vorgabe in Phase 0	Anzahl > Phase 0	möglichst hoch	23	
Pädagogik	Außenbereiche für die Pädagogik	x	x	x	möglichst große Flächen der Außenbereiche sind auch pädagogisch nutzbar	Vergleich mit "Phase 0"	mehr als in Phase 0 beschrieben	22	Idee "grünes Klassenzimmer" in verschiedenen Ausprägungen
Pädagogik	Die Schule muss ein Wohlfühlort sein	x	x	x	Hohe Aufenthaltsqualität / Ort zum sich Wohlfühlen / Materialität	Reflektion an den Vorgaben Phase 0	möglichst hoch	21	
Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit	lange Instandsetzungs-, Wartungs- und Ersatzintervalle, durch wartungsarme Technik und niedrige Wiederbeschaffungskosten	x	x	x	Dauer bis zur nächsten Reparatur	Jahre	möglichst lange Intervallzeiten	20	
Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit	Nachweislich nachhaltiges				Nachweis der Nachhaltigkeit über Berücksichtigung von bereits in der Planung (Allianzphase 1)	z.B. DGNB-Katalog	möglichst viele Punkte, ideal Gold	19	Eine Zertifizierung ist nicht mehr erforderlich





In der Planung

- „single source of truth“
- Verständlich und plausibel
- Weniger Fehler durch Ableitung aller Pläne aus dem verknüpften Modell
- Schnelle Ableitung von Mengen / Massen / Plänen / Stücklisten, etc. bei Änderungen/Anpassungen im Modell
- Online-Besprechungsprotokolle
- Issue Management

In der Ausführung

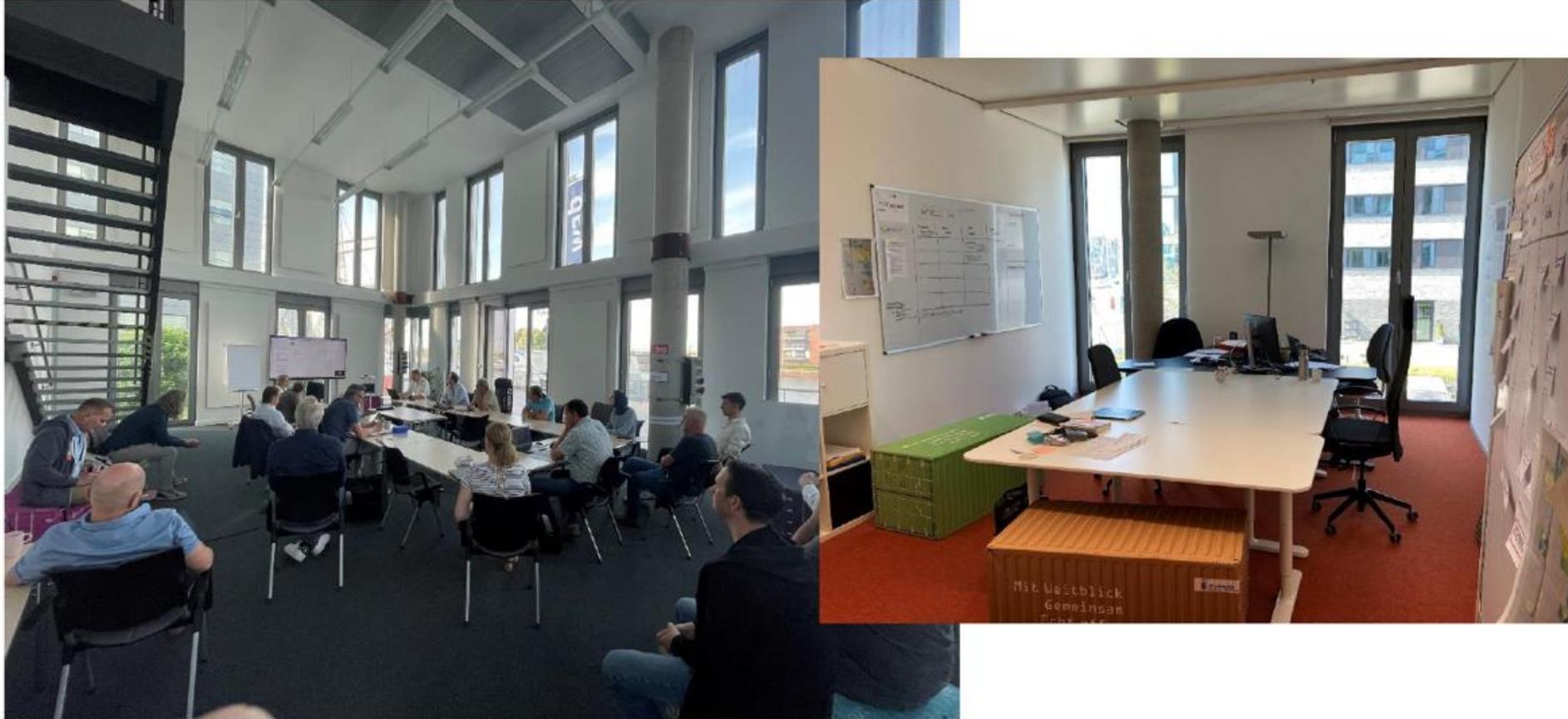
- Digitaler Planfreigabeprozess
- Mängelmanagement
- Modellbasierte Besprechungen
- Bautagesberichte
- Checklisten
- Sicherheitseinweisungen
- Fotodokumentation

Im Betrieb

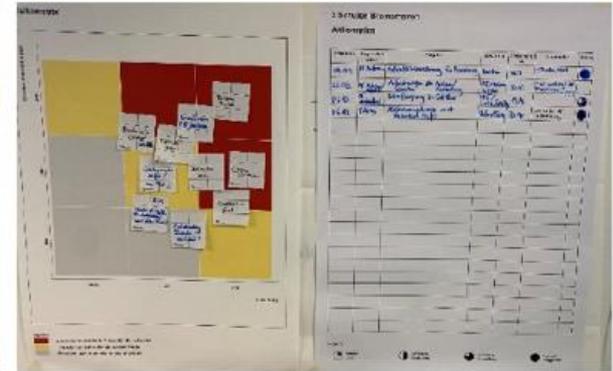
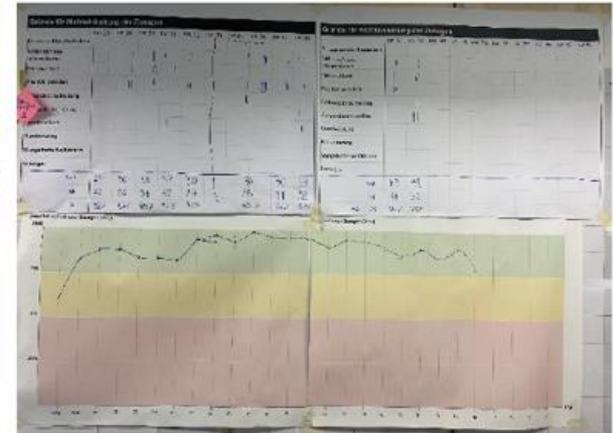
- Modellbasiertes CAFM vereinfacht Betriebs- und Unterhaltungsprozesse

Colocation





IPA - Colocation





Teambuilding und eine gemeinsame Projekt-Charta

Danke

an das **großartige Team** – für das bis jetzt **Erreichte**
und für die Aussicht auf das **Kommende!**
Machen wir einfach **weiter so!**

Und jetzt?

It's up to you!



Sieghard Lücke

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Geschäftsführer



Kai Hamel

Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven mbH
Handlungsbevollmächtigter Schulbau

Q&A