

SIBMagazin

Ausgabe 1 | 2023



Fritz-Foerster-Bau Kurze Wege an der TU Dresden

Seite 10

Polizeirevier Leipzig Nord
Neue Unterbringung
Seite 4

Zentrales Flächenmanagement
SIB wirbt für Sachsen
Seite 6

Leitbild und Vision
Wir schaffen mehr als Räume
Seite 14

3 EDITORIAL

AUF DER BAUSTELLE

4 Neue Unterbringung

ZENTRALES FLÄCHENMANAGEMENT

6 Sachsen wirbt um Ansiedlungen

GUTE IDEEN

9 Drei auf einen Streich

10 Fritz-Foerster-Bau

SIB IN ZAHLEN

12 Beeindruckend in Größe und Detail

SIB INTERN

14 Wir schaffen mehr als Räume

18 IT – gut angelegtes Geld

20 „Was wir tun, hat große Auswirkungen.“

AKTUELLE NACHRICHTEN

22 Auf einen Blick

IMPRESSUM

Herausgeber:

Staatsbetrieb Sächsisches
Immobilien- und Baumanagement
Rieser Straße 7h, 01129 Dresden
www.sib.sachsen.de
im Auftrag des Freistaates Sachsen,
Sächsisches Staatsministerium der
Finanzen

Redaktion:

SIB Zentrale: Oliver Gaber (V.i.S.d.P.),
Alwin-Rainer Zipfl, Tobias Lorenz,
Blaurock Markenkommunikation GmbH:
Tobias Blaurock

Gestaltung:

Blaurock Markenkommunikation GmbH,
www.team-blaurock.de

Fotos/Visualisierungen:

David Nuglisch (Titel, S. 2 – 5, 7 – 11, 15 – 18,
21, 22 o., 23 – 24); Studio Loske (S. 6);
Lothar Sprenger (S. 12 – 13); David Pinzer
(S. 19), Matthias Hultsch (S. 22 u.)

Druck/Auflage:

Löbnitz Druck GmbH/2.200 Stück
Beitrag zum Umweltschutz: FSC®-zertifiziertes
Papier, klimaneutral hergestellt.

Redaktionsschluss:

April 2023

Copyright:

Die Veröffentlichung ist urheberrechtlich
geschützt. Alle Rechte, auch die des Nach-
druckes von Auszügen und der fotomecha-
nischen Wiedergabe, sind dem Heraus-
geber vorbehalten. Diese Maßnahme wird
mitfinanziert durch Steuermittel auf der
Grundlage des vom Sächsischen Landtag
beschlossenen Haushaltes.



Christina Donath, Michael Lindner und Juliane Rentsch (v.l.n.r.)



Seit der Gründung des SIB im Jahr 2003 haben wir uns als moderner und agiler Staatsbetrieb grundlegend weiterentwickelt. Im Rahmen des umfassenden Projektes SIB 2020 galt es auch Fragen der grundsätzlichen Ausrichtung, Orientierung und des Selbstverständnisses des SIB zu klären. Dies sollte sich auch in einem neuen Leitbild niederschlagen.

Ziel war es, gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Werte und Normen zu formulieren, die zum Ausdruck bringen, wofür der SIB steht und was unsere Arbeit ausmacht.

Im Ergebnis entstand der Leitsatz „Wir schaffen mehr als Räume“, der es nicht treffender formulieren kann, dass wir eben mehr sind als eine reine Bau- und Immobilienverwaltung. Den Weg zum neuen Leitbild stellen wir Ihnen im vorliegenden SIB Magazin umfassend vor.

Unser neuer Leitsatz „Wir schaffen mehr als Räume“ spiegelt sich auch in der Themenauswahl des aktuellen SIB Magazins wider. Wir stellen unter anderem die höchst aufwendige, EFRE-geförderte Sanierung des Fritz-Foerster-Baus vom ehemaligen Sitz der Chemischen Institute zum Zentralen Verwaltungsgebäude der TU Dresden vor.

Zudem werfen wir einen Blick auf die Vorbereitungen des Geschäftsbereichs Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) für die Expo Real in München. Dem ZFM obliegt die Organisation des gemeinsamen Messestands des Freistaates Sachsen auf Europas größter europäischer Fachmesse für Immobilien und Investitionen.

Auch in der aktuellen Ausgabe darf das Thema Nachhaltigkeit nicht fehlen, denn wir als SIB zeichnen für den gesamten Lebenszyklus der verwalteten Immobilien verantwortlich. Wir richten daher einen gesonderten Fokus auf die Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie für den Bau und den Betrieb landeseigener Gebäude.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre des aktuellen SIB Magazins und freuen uns über Ihre Anregungen.



Oliver Gaber
Kaufmännischer
Geschäftsführer

Volker Kyla
Technischer
Geschäftsführer

Neue Unterbringungs-

Mehr Platz für gewachsenen Bedarf im Polizeirevier Leipzig Nord

Der SIB baut dem Leipziger Polizeirevier Nord einen neuen, auf gewachsene Anforderungen zugeschnittenen Gebäudekomplex. Dieser entsteht in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes in der Essener Straße. Ziel ist es, die bisherigen Polizeireviere Leipzig-Nordost (im Behördenzentrum Paunsdorf) und Leipzig Nord (Essener Straße 1) an einem Standort unterzubringen. Neben modernster Ausstattung bietet dieser vor allem genug Platz für die insgesamt 250 Mitarbeiter. So können die Kolleginnen und Kollegen in Kürze unter einem Dach arbeiten.

Das neue Gebäudeensemble gliedert sich auf über 2.500 Quadratmetern in drei Teile. Im dreigeschossigen Gebäudeteil finden sich Besprechungs- und Schulungsräume sowie der Sportraum. Der Flachbau der Polizeiwache als Herzstück und zentraler Anlaufpunkt für die Besucher des neuen Reviers verbindet ihn mit dem fünfgeschossigen Bauteil, der hauptsächlich Büroräume beherbergt. Der neue Gebäudekomplex spiegelt in seiner beige-grauen Klinkerfassade mit einem ausgewogenen Verhältnis von Transparenz und Verschllossenheit die unterschiedlichen Nutzungen der Teilbereiche wider. Im Außenbereich finden sich Garagen und Stellplätze.

Projektleiterin der ca. 18 Millionen Euro teuren Baumaßnahme ist die Architektin Juliane Rentsch, Sachbearbeiterin Hochbau in der Niederlassung Leipzig I des SIB. Gemeinsam mit Christina Donath (Betriebstechnik), Michael Lindner (Ingenieurbau) und anderen ist sie für das Gelingen verantwortlich. Der Altersdurchschnitt der drei Genannten beträgt 40 Jahre, im Jahr 2019 haben sie alle erst mit dem Start der Ausführungsplanung in dem Projekt begonnen.

„Die Vorgänger haben alle sehr gut gearbeitet, sind aber durch Elternzeitvertretung oder Renteneintritt nicht mehr dabei“, berichtet Juliane Rentsch. Sie war erst 2018 aus einem freien Planungsbüro zum SIB gekommen, hatte vorher Schulen und Kindertagesstätten saniert. „Neubau war – ebenso wie die Polizei als Nutzer – Neuland für mich. Zum ersten Mal die gesamte Bauphase eines Gebäudekomplexes zu begleiten – das



Architektin Juliane Rentsch, Sachbearbeiterin Hochbau in der Leipziger Niederlassung I des SIB

Projektdateien

Baubeginn Tiefbauarbeiten: 11/2019,
Baustopp durch Bombenfunde

Baubeginn Wiederaufnahme und
Rohbauarbeiten: 05/2021

Richtfest: 4. April 2022

Nutzungsfläche

NUF 1-7: 2.511 m²

BGF: 4.639 m²

Genehmigte Baukosten: 17.950.000 Euro



Dipl.-Ing. (BA) Christina Donath

ist toll! Ich habe mich sehr über das große Vertrauen gefreut, das man mir mit diesem Projekt entgegenbrachte. Natürlich sind uns die schon erfahrenen Kollegen im SIB eine große Hilfe.“ Dass man im SIB zudem digital die Unterlagen vergleichbarer Bauprojekte einsehen kann, empfindet Juliane Rentsch als äußerst hilfreich.

Kette von Verzögerungen

Die Nutzeranfrage für den Neubau kam im Jahr 2013. Zunächst wurde das Grundstück an der Essener Straße von der Leipziger Wohn- und Baugesellschaft LWB erworben, der B-Plan musste angepasst werden. Noch bevor das abgeschlossen war, wurde klar, dass die Polizei mehr Platz benötigen würde, als ursprünglich gedacht. Die Planungsphase dauerte bis 2018. Dann musste ein neues Architekturbüro gebunden werden, die Ausführungsplanung hat schließlich EBmann Gärtner Nieper Architekten GbR übernommen.

Bombenfunde, Pandemie, Baustoffmangel, zuletzt der Krieg in der Ukraine haben die Arbeiten immer wieder aufgehalten. Juliane Rentsch berichtet:

„Auch während der Bauzeit wuchs der Raumbedarf des Nutzers weiter. Mit neuen technischen Möglichkeiten entstanden Änderungen, die wiederum Umplanungen noch während der Bauzeit erfordern. Das hält alle Beteiligten ganz schön auf Trab.“

Beispielsweise wurde im Sommer 2022 entschieden, zugunsten weiterer Büroräume auf Archivflächen mit Rollregalanlage zu verzichten. „Die Zusammenarbeit mit dem Nutzer“, so die Projektleiterin, „ist trotz aller Verzögerungen und verständlichen Ungeduld sehr wertschätzend.“

Betriebstechnik

Wie Juliane Rentsch ist auch Dipl.-Ing (BA) Christina Donath erst hinzugestoßen, als Planungsunterlagen und Genehmigung bereits vorlagen. Auch sie musste sich schnell einarbeiten – und aufgrund von Termenschwierigkeiten gleich ein neues HLS-Planungsbüro suchen: „Die Herausforderungen liegen für mich weniger in der Betriebstechnik als vielmehr im Wechsel der Beteiligten und der Entwicklung der Nutzeranforderungen“, berichtet sie. „Wir hatten das Glück, mit ZPB Zimmermann und Becker schnell und unkompliziert ein neues, sehr flexibles Büro binden zu können, mit dem wir dann in die Ausführungsplanung gehen konnten. Gemeinsam haben wir auch den späteren Wechsel des Architekturbüros bewältigt. Die im Zuge dessen und durch den Nutzer geäußerten Bedarfsänderungen ließen sich mit ZPB reibungslos meistern.“ Beispielhaft nennt sie neue technische Anforderungen an die Kriminaltechnik-Räume: Diese sollen mit zusätzlicher Lüftungstechnik ausgestattet werden.

„Die Polizei erhält damit ein Gebäude, das die aktuellen Anforderungen erfüllt und dem neuesten Stand der Technik entspricht“, ist Christina Donath sicher. Mit Juliane Rentsch

und Michael Lindner arbeitet sie zum ersten Mal zusammen und freut sich:

„Die Abstimmung mit Hochbau und Ingenieurbau läuft sehr gut und lösungsorientiert.“

Ingenieurbau Außenanlagen

Michael Lindner (MSc Angewandte Geowissenschaften) ist mit einer Kollegin und einem Kollegen für den Ingenieurbau zuständig. Baugrunduntersuchung, Baufeldfreimachung und Gründung waren spannend: „Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts befand sich hier die später bebaute und nach dem Krieg mit Schutt verfüllte Tongrube einer Ziegelei. Das infolgedessen durchgeführte Kampfmittel-Monitoring hat sich schnell als sinnvoll herausgestellt – innerhalb von zwei Wochen sind wir auf zwei britische Kriegsbomben von je 250 Kilo gestoßen, mussten gleich zweimal evakuieren.“ Der höhere Gebäudeteil steht zur Hälfte auf der 6–7 m tiefen Tongrube, auch der Baugrund unter der anderen Hälfte ist nicht ausreichend tragfähig. „Angesichts der Gebäudelast haben wir daher insgesamt 105 Betonpfähle bis 14,5 m tief gegründet. Mit Durchmessern von 0,8 m sorgen sie dafür, dass das Gebäude sicher steht“, so Michael Lindner.

Das sagt der Nutzer

Am 4. April 2022 konnte der Landespolizeipräsident Jörg Kubiessa schon drei Tage nach seinem Amtsantritt das Richtfest begleiten und sagte: „Mit dem Neubau werden sich für 250 Kolleginnen und Kollegen die Arbeitsbedingungen verbessern. Ein modernes Arbeitsumfeld ist ein zusätzlicher Motivationsfaktor für unsere Kolleginnen und Kollegen im Revier Leipzig-Nord. Das hier durch den Freistaat investierte Geld ist gut angelegt. Es ist eine Investition in die Sicherheit unseres Landes.“

Michael Lindner, MSc Angewandte Geowissenschaften



Sachsen wirbt um Ansiedlungen

Geschäftsbereich ZFM organisiert Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen auf der Expo Real

Seit 2010 ist der Freistaat Sachsen mit einem eigenen Messestand auf der größten europäischen Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real vertreten. Diese ist freistaat-eigenen Einrichtungen, Kommunen und Landkreisen, aber auch privaten Projektentwicklern eine wichtige Plattform, ihr Portfolio und ihre Projekte vorzustellen, Investoren anzusprechen und Sachsen als Wirtschafts- und Investitionsstandort zu präsentieren. Das Vertrauen des Freistaates für die Organisation der wichtigen alljährlichen Messepräsenz in München genießt der SIB-Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen (ZFM) des Staatsbetriebs Sächsisches Immobilien- und Baumanagement. Das ZFM leistet vor Ort gemeinsam mit den Mitausstellern professionelle Öffentlichkeitsarbeit für den Freistaat Sachsen, die der Netzwerkpflege und Gewinnung von Geschäftspartnern dient.

Die Bedeutung der Expo Real für die Darstellung des Wirtschafts- und Ansiedlungsstandortes Sachsen ist groß. Mit knapp 40.000 Teilnehmern aus 73 Ländern und 1.887 Ausstellern aus 33 Ländern erreichte die Messebeteiligung im Jahr 2022 fast wieder Vor-Corona-Niveau. Mittendrin: der Gemeinschaftsstand des Freistaates Sachsen. Das ZFM hatte 24 Mitaussteller akquirieren können. Hervorzuheben ist die gelungene Ansprache der europäischen Kulturhauptstadt 2025 Chemnitz und weiterer Kommunen, wie Bautzen, Großenhain, Hoyerswerda, Weißwasser, sowie der Sächsischen Agentur für Strukturentwicklung (SAS). Insgesamt konnte der Freistaat so ein lebendiges und vielfältiges Bild vermitteln.



Die teilnehmenden Kommunen leisteten, meist in Person ihrer Oberbürgermeisterinnen und Oberbürgermeister, auch Beiträge im Vortragsprogramm. Diese gehören zu den wesentlichen Elementen der Messe und erzielten eine sehr positive Ausstrahlungswirkung, wie Volljuristin Katrin Scholz berichtet – als Fachgebietsleiterin Verkauf und Bau des ZFM in der Gesamtverantwortung für das Gelingen des Messeauftrittes:

„Die Mitaussteller konnten bei potenziellen Investoren und Immobilienentwicklern für Kapitalanlagen in den Regionen werben. Aber auch Gespräche untereinander stellten sich als gewinnbringend heraus, viele Synergieeffekte konnten erkannt werden.“

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen gerade im Bau und nach der pandemiebedingten Pause gab es großen Bedarf für diesen Austausch – wie auch in der Entwicklung der Anzahl der Messebesucher zu spüren war.

Schwerpunktmäßig dient die Messeteilnahme der Präsentation des facettenreichen Wirtschaftsstandortes Sachsen und der Ansprache von Investoren. Auch wenn zuweilen nur in Einzelfällen konkrete Abschlüsse generiert werden, hat der weitblickende persönliche Austausch unter-



Katrin Scholz, Fachgebietsleiterin Verkauf

einander für die Beteiligten große Bedeutung. So ist beispielsweise die Umwandlung des Flugplatzes Großenhain in einen Gewerbe- und Industriepark noch in der Planung. *„Vor der Verkaufsreife ist beispielsweise die Erschließung noch zu entwickeln. Große Ansiedlungsentscheidungen sind nicht von heute auf morgen zu treffen. Gut, wenn man rechtzeitig mit potentiellen Interessenten sprechen kann“*, so Katrin Scholz. *„Es geht hier um Netzwerkpflge, um Kontakte zu namhaften Maklern und Immobilienunternehmen – darum, den Freistaat und nicht zuletzt das ZFM als Marktteilnehmer und Marke nach außen bekannter zu machen.“*

Dafür, so Katrin Scholz, ist die Expo Real eine optimale Plattform. Der diesjährige Gemeinschaftsstand wird wieder unter dem Thema „Sachsen Re.Generiert Zukunft“ präsentiert. Das Motto ermöglicht es, die vielschichtigen Themen des Wirtschaftsstandortes zu bündeln und aufzuzeigen, dass der Freistaat die Ressourcen bereithält für neue Perspektiven, für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen, für Wohnquartiere und kulturelle Einrichtungen. Der thematische Schwerpunkt der Nachhaltigkeit zeigt: Sachsen bietet – etwa durch den mit einem hohen Anteil von Fördergeldern vorangetriebenen Strukturwandel in der Lausitz – viele Möglichkeiten für Ansiedlungen und Investoren. Diesen Trumpf will das Expo-Real-Team des ZFM ausspielen.

Um die damit verbundene Komplexität an einem Messestand abzubilden, bedarf es sorgfältiger Planung und Organisation. Dafür erhält Katrin Scholz Unterstützung von Ihrer Kollegin Steffi Koch, welche die Messebetreuung von der Vorbereitung bis zur Nachbereitung federführend organisiert. *„Es läuft nicht immer alles nach Plan, aber dies ist gerade das Spannende an der Aufgabe. Immer wieder nach Lösungen zu suchen und am Ende die vielschichtigen Bedürfnisse aller Beteiligten zu vereinen“*, beschreibt Steffi Koch.



Steffi Koch, Organisation Expo Real



„Die diesjährige Messeteilnahme wird angesichts der allgemeinen Entwicklung von Grundstückspreisen, Zinsen, Fachkräftemangel, Bau- und Energiekosten abermals von großen Herausforderungen geprägt sein“, so Martin Oberacher, Geschäftsbereichsleiter des ZFM. Aufgrund der Bedeutung von Ansiedlungen sind wir bestrebt, in diesem Jahr vom 4. bis 6. Oktober hochkarätige Gäste, insbesondere sächsische Staatsminister für einen Besuch auf dem Stand zu gewinnen.



Martin Oberacher, Geschäftsbereichsleiter des ZFM

Martin Oberacher ist optimistisch: „Die Akquise läuft auf Hochtouren.“ Zusammenfassend kann man sagen: Mit dem Gemeinschaftsstand auf der Expo Real legen alle Beteiligten einen wichtigen Baustein für Sachsens Zukunft.

Flankierend: Neue Wege

Auf den alljährlichen Messeauftritt allein kann sich der Geschäftsbereich ZFM nicht verlassen. „Neben der eigenen Vermarktungsplattform (www.immobilien.sachsen.de) und den kommerziellen einschlägigen Portalen erproben wir im ZFM derzeit auch neue Vermarktungskanäle“, berichtet Katrin Scholz. Das ist nicht selbstverständlich, denn: „Der Verkauf landeseigener Liegenschaften hat verschiedene Besonderheiten, die insbesondere aus gesetzlichen Vorgaben resultieren. Daher spielt die Auswahl des Vertragspartners bzw. Käufers eine entscheidende Rolle. Wir müssen die Immobilien entsprechend der haushaltsrechtlichen Grundsätze zum vollen Wert veräußern. Gleichzeitig prüfen wir grundsätzlich immer, dass die Käufer die Objekte im Einklang mit den Interessen der Kommunen entwickeln.“

Diese Kontrolle ist bei manchen fortschrittlicheren Verkaufsarten nur eingeschränkt möglich und muss auf andere Weise sichergestellt werden, dennoch arbeitet das ZFM beispielsweise auch mit Grundstücksauktionen oder testet – für einen freistaatlichen Akteur ungewöhnlich – aktuell auch eBay-Kleinanzeigen, was gerade bei kleineren, sanierungsbedürftigen Objekten auf dem Land Erfolge andeutet.

1.630 Verkäufe
 davon
702 Wohnimmobilien
 und
103 Gewerbeimmobilien

Stand: 31.12.2022

Weitere Informationen:

www.zfm.sachsen.de
www.immobilien.sachsen.de
www.exporeal.sachsen.de

Drei auf einen Streich

Erneut konnte der SIB auf ungewöhnlichem Wege Flächen beschaffen

Gleich drei neue Gebäude generiert der SIB für die TU Dresden (TUD) in einem gemeinsamen Bauvorhaben mit der Baywobau. Die Fakultät Elektro- und Informationstechnik sowie die Verwaltung der TU Dresden werden optimal untergebracht. Die TUD erhält im Süden einen neuen baulichen Auftakt, die Baywobau den gewünschten Schallschutz für ein dahinterliegendes Wohnquartier. Durch besonders frühzeitige Festlegung aller Details konnten Kosten gespart werden.

Der SIB übernahm die baufachliche Betreuung des Projektes an der Nöthnitzer Straße nahe der Bergstraße. Die Baywobau ist zum Fixpreis für den Bau einschließlich der erforderlichen Vergaben zuständig. Die drei neuen Gebäude werden nach Fertigstellung durch den SIB-Geschäftsbereich ZFM erworben.

Sie werden vor allem Büros, einen Seminarraum, einen Computerpool und eine Tiefgarage enthalten. *„Die büroähnliche Struktur liegt relativ nahe am Kerngeschäft der Baywobau“*, berichtet Kathleen Liebschner, Referentin Hochschulbau im Referat Fachkoordination Bau der SIB-Zentrale. *„Das eröffnete Möglichkeiten.“*

„Das Grundstück gehörte dem Freistaat nicht. Die wenigen an der TU zur Verfügung stehenden Flächen können so mit anderen Gebäuden bebaut werden“, bringt sie den Vorteil für den Freistaat auf den Punkt. Zudem: *„Indem wir Flächenbedarfe der Hochschule decken, erhält die Baywobau die erforderliche Abschirmwirkung für ihre Wohngebäude. Das bildet bis heute eine sehr gute Basis für den konstruktiven gemeinsamen Prozess.“*

Im Jahr 2018 war die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die Abteilung Projektentwicklung durchgeführt worden. *„Im Ergebnis war der Erwerb dieser noch zu errichtenden drei Gebäude die bei weitem wirtschaftlichste Lösung“*, berichtet Kathleen Liebschner. Das SMF genehmigte den Ankauf im Juni 2018. *„Der Letter of Intent (LOI) wurde von den*

Kollegen im Bereich Immobiliensteuerung mit der Baywobau geschlossen, bevor ich im Oktober 2018 beim SIB anfieng. Dass wir heute diese Lösung realisieren können, ist allen Beteiligten zu verdanken“, betont sie. Den Bau und Teile der Erschließung betreut die SIB-Niederlassung Dresden II.

Frühe Präzisierung sichert Vorteile

Baut die Öffentliche Hand mit privaten Partnern, gelingt das nicht immer ohne Kostensteigerungen. Doch hier konnte der SIB sogar Vorteile generieren. Schon der LOI war sehr detailliert. *„Dann kam das Projekt zu uns in den Bereich Fachkoordination Bau. Was folgte, war ein intensives, aber jederzeit positives Ringen beider Seiten um die beste Lösung – das gemeinsame Ziel immer im Blick.“*

Die Baubeschreibung wurde unter intensiver Mitwirkung der Niederlassung verhandelt, bis sie im April 2021 zum Anhang des Kaufvertrages werden konnte. Sogar die Anzahl der Steckdosen, die Wandfarben und die Ausführung der Fußböden waren hier bereits exakt definiert.

Grundlegende Änderungen im Nachgang hätten Kaufpreis und Ausführungszeitraum in Frage stellen können. Aber durch die frühe Präzisierung der Leistungen waren seit der Baubeginnanzeige am 2. Mai 2022 nur weniger als eine Handvoll Nachträge zu besprechen. *„Und weil wir so früh schon so weit ins Detail gedacht hatten, konnte die Baywobau frühzeitig ihre Verträge schließen. Die massiven Baupreissteigerungen der letzten zwei Jahre betrafen uns nicht mehr.“* Die weitere Planung und Bau durchführung verlangte den Bearbeitern im SIB einige Energie ab, denn sie mussten die Erfüllung der Vereinbarungen vorantreiben, ohne in die Ausführungsplanung eingreifen zu können. Es kostete viel Fingerspitzengefühl, alles für Bauherrn, Käufer und Nutzer einvernehmlich zu regeln. Dabei wurden auf allen Seiten Kompromisse eingegangen, um die jeweils optimale Lösung zu erreichen.



Dipl. Bauingenieurin und Verwaltungsbetriebswirtin (VWA) Kathleen Liebschner und Thomas Schneider, B.A. Projektleiter Hochbau in der SIB-Niederlassung Dresden II

Von Seiten der Baywobau Dresden betonen Steffen Hauschild, Koordinator der Zusammenarbeit sowie Projektverantwortlicher und Geschäftsführer Berndt Dietze: *„Die Zusammenarbeit zwischen der Baywobau, den Verantwortlichen des Freistaates und der Technischen Universität zur Errichtung der drei architektonisch ausgewogenen und verschiedenen Nutzungsarten dienenden Bürogebäude kann als ein ausgezeichnetes Beispiel erfolgreicher Zusammenarbeit zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand angesehen werden.“*

Projektdaten

Baubeginn: 05/2022

Fertigstellung und Übergabe an SIB: 11/2023

Übergabe an TUD: 02/2024

Nutzfläche: 5.300 m², davon 4.200 m² NUF 1-6

Kosten: 26 Mio. Euro

Fritz-Foerster-Bau

Umbau und Sanierung zum zentralen Verwaltungsgebäude
verkürzt Wege an der TU Dresden – architektonisches Wechselspiel
zwischen Historie und Gegenwart

Der Fritz-Foerster-Bau ist mit seiner imposanten Backsteinfassade eines der prägenden Gebäude der TU Dresden. Er wurde von 1922 bis 1926 als Hauptgebäude der Neuen Chemischen Institute erbaut. Bei seinem Entwurf hatte der Architekt Martin Dülfer zweifellos an ein Schloss oder eine Burg gedacht. In den beiden Flügelbauten fanden sich die Labore, Lehrräume und Hörsäle der Anorganischen, Organischen und der Lebensmittelchemie. Der zentrale Mittelbau beherbergte den seinerzeit größten Hörsaal Dresdens. Mit der Sanierung und dem Umbau schuf der SIB in den letzten Jahren zum einen ein architektonisches Wechselspiel aus Historie und Gegenwart auf höchstem Niveau. Zum anderen entstanden kürzere Wege für Angestellte und Studierende. Dafür musste tief in die Gebäudesubstanz und -struktur eingegriffen werden. Die feierliche Übergabe fand am 27.2.2023 statt.

Alles begann im Jahr 2011 – die Fakultät Chemie zog aus. Zunächst hatte die Fakultät Architektur als Nutzer im Raum gestanden, entsprechende Planungen wurden entwickelt. Doch 2014 wurde entschieden, die Gebäude für die mehr als 410 Mitarbeitenden verschiedener Dezernate der zentralen Universitätsverwaltung herzurichten.

Der SIB erarbeitete eine zweite Entwurfsplanung Bau. Grundrisse und vertikale Struktur des denkmalgeschützten Lehr- und Forschungsgebäudes wurden neu erarbeitet. Den 200

Büroräumen und der zentralen Anlaufstelle „Service Center Studium“ wurde im weiteren Verlauf die technische Leitzentrale der TU Dresden hinzugefügt.

„Wir haben eine Nutzung ermöglicht, die die Verwaltung der TU zum größten Teil an einem Standort zentralisiert. Vielfältigste Informationen zur TU Dresden erhält man nun an einem Ort“, berichtet Carola Klotz, Sachgebietsleiterin Hochbau in der SIB-Niederlassung Dresden II.

Doch bis dahin sollte es einige Jahre dauern. Wesentlicher Grund: Die jahrzehntelang stattfindenden chemischen Experimente hatten in der Bausubstanz Spuren hinterlassen, die sich mit oberflächlichen Sanierungsmaßnahmen nicht beseitigen ließen. *„Anfangs war nur die Dekontamination der einstigen Lehlabore geplant, zunächst nur als Reinigung.“*

Doch letztlich mussten wir bis auf den Mittelbau alle Gebäudeteile völlig entkernen, alle Zwischendecken und Schachtwände entfernen“,

erinnert sich Carola Klotz. *„In diesen Gebäuden können nun keine Schadstoffe mehr sein.“*

Denkmalpflegerisches Konzept

Das Gebäude zählt zu den wenigen Beispielen der Reformarchitektur in Dresden, weist an seiner Fassade Elemente des Expressionismus und des Jugendstils auf, während sich innen solche des Art déco finden. Besonderes Augenmerk lag neben der energetisch zeitgemäßen Sanierung – unter Einsatz beträchtlicher EFRE-Mittel – daher auch auf dem Erhalt der prägenden Details der reich verzierten Bausubstanz.

Projektdaten

Planungsauftrag: 23.5.2014

Bauftrag: 1.8.2014

Baubeginn: 09/2014

Fertigstellung: 12/2022

Übergabe: 27.2.2023

Gebäudekenndaten

Bruttogrundfläche: 19.221 m²

Bruttorauminhalt: 68.843 m³

Nutzungsfläche: 7.369 m²

Gesamtbaukosten: 56.554.000 Euro

Finanzierung nach VwV EFRE EE: 5.379.000 Euro



Europäische Union

Europa fördert Sachsen.



Europäischer Fonds für regionale Entwicklung



Dipl.-Ing. (FH) Jacqueline Schulz und Dipl.-Ing. Carola Klotz im Hörsaal des Fritz-Foerster-Baus

Außen sind die Rekonstruktion der üppig geschmückten Klinkerfassade, das Schieferdach und die markanten Schornsteine sowie die ca. 700 Fenster zu nennen. Letztere sind nun energetischen Anforderungen entsprechend dreifach verglast – das bunte, originale Bleiglas wurde in neu angefertigte Holzfenster eingesetzt.

Innen fallen vor allem die acht Treppenhäuser, das obere Vestibül an der Mommsenstraße und das Foyer auf. Sieben historische Wandbrunnen wurden liebevoll aufgearbeitet, selbstredend spenden letztere heute wieder frisches Wasser. Viele Besonderheiten liegen in den Details – so sind viele Türgewände und Sockelfliesen in den Bürobereichen nach historischem Vorbild rund angelegt.

Neue Durchwegungen, neue Akzente

Der von 240 auf 180 Plätze verkleinerte zentrale Hörsaal mit seiner rekonstruierten und durch LED-Bänder aufgewerteten Kassettendecke wurde mit modernster Medien- und Raum-

technik ausgestattet. Mit seinem Rückbau zu einem kleineren Auditorium nicht nur ein darunterliegendes zentrales Foyer zu schaffen, sondern zugleich auch das Gebäude auf allen Geschossen durchquerbar zu machen, war Leitgedanke des Umbaus. Einzelne moderne Einbauten betonen diese Umstrukturierungen, wie in den erweiterten Treppenhäusern, im Hörsaal oder im zentralen Hauptfoyer. „Beispielhaft dafür sind die neu eingebauten Glasgeländer des zentralen Treppenhauses und die modernen Leuchten in den öffentlichen Bereichen. Die Leuchten im Foyer Mommsenstraße hingegen sind den historischen Originalen nachempfunden, wurden aber mit moderner LED-Technik ausgestattet“, berichtet Projektleiterin Jacqueline Schulz.

Von Code Unique Architekten war Dipl.-Ing. Architekt Enrico Glotz als Projektleiter eingesetzt: „An einem Kulturdenkmal kann man nichts hinzufügen oder entfernen. Manchmal erfordert das Weiterbauen unter neuen Prä-

missen jedoch eine Zutat, die den Bestand würdevoll ergänzt und fortbestehen lässt. In der sorgfältigen Suche nach solchen angemessen verbindenden Elementen, die den geänderten Bedürfnissen der Nutzer Rechnung tragen, bestand eine unserer wesentlichen Aufgaben“, berichtet er. Die größere Herausforderung habe jedoch darin gelegen, den formulierten Qualitätsanspruch trotz der Entkernung in einem dauerhaft agilen Planungsprozess umzusetzen. „Das wurde ausschließlich durch die beispiellose Zusammenarbeit mit dem Auftraggeber sowie Nutzer, Planern und Handwerkern möglich. Dafür sind wir dankbar, da eine solche nicht selbstverständlich ist.“

Das gute Miteinander half bei den vielen Herausforderungen des Projektes: „Der Bau hat mich immer wieder aufs Neue herausgefordert“, berichtet Jacqueline Schulz. „Was mir persönlich dann immer geholfen hat, war, aus der obersten Etage der Baustelle über Dresden zu schauen – und mir klar zu machen: ‚Auch dieses Gebäude in dieser schönen Stadt wird eines Tages wieder fertig sein und seinen Nutzern dienen. Und es wird zweifellos ein besonders schönes Gebäude sein.‘“

„Und wenn ich heute hier hereinkomme, dann bin ich einfach nur stolz, dass ich daran mitwirken durfte. Wir haben hier gemeinsam wirklich etwas Besonderes geschaffen.“

Jacqueline Schulz

Uwe Kohn, Sachgebietsleiter Baumanagement der Technischen Universität Dresden, blickt zufrieden auf die Zusammenarbeit zurück: „Über die thematisch bedingt sehr lange Bearbeitungszeit hinweg hatten wir immer eine konstruktive und angenehme Zusammenarbeit, die sich sachlich an der anspruchsvollen Aufgabe orientierte und einvernehmlich auf gemeinsame Ziele fokussierte. Dafür möchte sich die TU Dresden ausdrücklich beim SIB bedanken.“

Beeindruckend in Größe und Detail

Die zentrale Verwaltung der Exzellenzuniversität TU Dresden befindet sich nun im Herzen des Campus in einem beeindruckenden Gebäude. Die Wege für Studierende und Bedienstete haben sich nicht nur durch Bündelung von Verwaltung und Service Center Studium im Mittelbau, sondern auch durch bauliche Eingriffe im Hauptgebäude verkürzt. Der historische Bau weist zahlreiche Details auf, die in ihrer Menge und Ausführung, aber auch in der geschickten Kombination aus Historie und Gegenwart beeindrucken.

ca. **180** km
Kabel und Leitungen

150 m³ Holz für
neue Dachkonstruktion

3.500 m²
Gussasphaltestrich
in den Fluren und Foyers

insgesamt ca. **700**
gestaltete Fenster

250 t
Bewehrungsstahl
für neues Tragwerk

4.000 m²
Stahlbeton-Zwischendecken
in 4 Gebäudeteilen entfernt
und neu eingebaut

4.000
Steckdosen

7 historische
Trinkbrunnen

Link zum Faltblatt



Wir schaffen mehr als Räume

In einem Werkstattverfahren entwickelten 40 Mitarbeitende aus allen Standorten, Bereichen und Hierarchiestufen das neue Leitbild für den SIB: Wir schaffen mehr als Räume. Die beiden Geschäftsführer initiierten diese zukunftsweisende Werkstatt und blieben den gesamten Prozess über sehr eng eingebunden.

Ein langer Anlauf und ...

Bereits 2019 haben die beiden Geschäftsführer, Oliver Gaber und Volker Kylau, zahlreiche Impulse für die Erarbeitung eines neuen Leitbilds aufgenommen. Damals wurden, in der Folge eines umfassenden Restrukturierungsprojektes (SIB 2020), Veranstaltungen an allen Standorten durchgeführt. Hier wurden Fragen nach einer grundsätzlichen Ausrichtung und Orientierung und nach dem Selbstverständnis des SIB aufgeworfen.

Auf Basis der damaligen Diskussionen skizzierten die Geschäftsführer Ideen für ein neues Leitbild. Ein erster Entwurf wurde im Führungskreis diskutiert und zeitnah weiterentwickelt.

Da ein wirksames Leitbild im Wesentlichen von der Belegschaft erarbeitet werden sollte, wurde 2020 das Werkstattverfahren „Ziele und Leit-

bild“ ins Leben gerufen. 40 Mitarbeitende aus allen Standorten, Bereichen und Hierarchiestufen meldeten sich, um in mehreren Veranstaltungen den vorliegenden Entwurf zu erörtern, zu überarbeiten und weiterzuentwickeln. Eine wichtige Aufgabe der Gruppe war es, möglichst alle Mitarbeitenden im SIB in die Erarbeitung des Leitbilds einzubinden und einen Dialogprozess an allen Standorten zu moderieren und zu begleiten.

Jedoch: Bevor die Gruppe mit ihrer Arbeit richtig loslegen konnte, nahm ihr das Auftreten des Corona-Virus den Wind aus den Segeln. Spätestens mit dem 1. Lockdown im März 2020 konnte auch das Werkstattverfahren nicht wie geplant durchgeführt werden. Denn der persönliche und offene Austausch unter den Beteiligten erschien für den Erfolg der Leitbildentwicklung als unabdingbare Voraussetzung.

Aufgrund der pandemischen Entwicklung kam es immer wieder zu Verzögerungen und Verschiebungen und die Gruppe schaffte es nachvollziehbarerweise einfach nicht, über eine (wiederholte) Auftaktveranstaltung hinaus tätig zu werden. Glücklicherweise nahm diese herausfordernde Zeit den Teilnehmern nicht die Motivation und Lust an der Leitbildarbeit, sodass das Werkstattverfahren im Spätsommer 2022 sehr gut revitalisiert werden konnte.

... ein kraftvoller Sprint

Innerhalb von nur drei Monaten gelang es der Werkstattgruppe, das neue Leitbild zu formulieren und dabei die Belegschaft mit unterschiedlichen Formaten in den Diskussionsprozess aktiv einzubeziehen. Wesentlich dabei waren die Dialogveranstaltungen in den Standorten, welche von den Werkstattteilnehmern organisiert und moderiert wurden. Zusätzlich



Cornelia Ködderitzsch ist Sachgebietsleiterin Hochbau 2 der Leipziger Niederlassung II.



Kent Schiffner, Sachbearbeiter Bau im Fachgebiet Verkauf des Geschäftsbereichs Zentrales Flächenmanagement Sachsen (Zentrale)



Mario Marschall, Mitarbeiter Datenmanagement in der Niederlassung Zwickau

wurde allen Beschäftigten die Beteiligung an einer digitalen Umfrage angeboten. Die zahlreichen Hinweise und Anregungen wurden durch die Werkstattteilnehmer aufgenommen und bei der Erarbeitung des Leitbilds so gut wie möglich berücksichtigt.

Wie erlebten die Werkstattteilnehmer den Prozess?

Cornelia Ködderitzsch wünschte sich wie viele Kolleginnen und Kollegen ein neues Leitbild für den SIB. Sie beteiligte sich von Beginn an aktiv an dem Prozess: *„Ich fand die Zusammensetzung der Arbeitsgruppe toll, vor allem aber die Zusammenarbeit selbst, da Hierarchien keine Rolle spielten und sich jedes AG-Mitglied ungehemmt einbringen konnte. Sehr positiv sehe ich auch die Organisation und dass zuvor alle Kolleginnen und Kollegen für die Umfrage und die Dialog-Veranstaltungen angesprochen wurden. Die Befragungsergebnisse unterstützten uns beim Formulieren der Leitsätze sehr.“*

Kent Schiffner bereitet im Büroalltag baufachliche Aufgaben vor und koordiniert sie. Er beschreibt seine Motivation zur Mitwirkung: *„Vom französischen Dramatiker Jean Anouilh stammt der Satz ‚Die Dinge sind nie so, wie sie sind, sondern immer das, was man aus ihnen macht.‘ Aus diesem Grund war für mich von Anfang an klar, dass ich den Geschäftsbereich ZFM gern aktiv bei der Arbeit an einem neuen Leitbild für den SIB vertreten und meine Ideen einbringen wollte. Als neuem Mitarbeiter – ich hatte erst ein Jahr vorher beim SIB/ZFM begonnen – hat es mir sehr geholfen, meinen Arbeitgeber und viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in einem fachübergreifenden Projekt besser kennen und schätzen zu lernen.“*

Neu im SIB, stieg auch Mario Marschall, im Alltag Mitarbeiter Datenmanagement in der Niederlassung Zwickau, in die Entwicklung des Leitbildes ein. Er moderierte gemeinsam mit zwei Kollegen die bis Mitte November 2022 stattfindenden Standortworkshops in seiner Niederlassung: *„Mich begeisterte, wie Teilnehmer unabhängig von Funktion, Rang und Dauer der Unternehmenszugehörigkeit ihre Wertevorstellungen und Formulierungswünsche einbrachten und auf Augenhöhe*

zielorientiert miteinander debattierten. Dabei sind letztendlich klar formulierte Ergebnisse entstanden, die wir ungefiltert an die Zentrale weitergaben und persönlich mit den Geschäftsführern diskutiert haben.“

Intensiver Austausch mit der Geschäftsführung

Die Werkstattveranstaltungen bleiben den Teilnehmern als gemeinsame Lernerfahrungen in guter Erinnerung – gewann man durch den offenen Austausch dort doch Einblicke in die Sichtweise der anderen. Aber nicht nur mit dem Prozessverlauf, sondern auch mit dem Ergebnis sind Werkstattteilnehmer sowie Geschäftsführer sehr zufrieden: Wir schaffen mehr als Räume. Mario Marschall: *„Gern erinnere ich mich an diese partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den Geschäftsführern – dass sie auch bereit waren, von ihren Formulierungen abzuweichen. Ich hatte in den Terminen das Gefühl, dass die abschließend gefundenen Leitsätze bereits durch ALLE Beteiligten des Prozesses gelebt wurden und wir sehr kooperativ miteinander arbeiteten.“*

Cornelia Ködderitzsch ergänzt: *„Dass wir gemeinsam überzeugen konnten, empfand ich als sehr motivierend. Insgesamt ist ein noch besserer Teamgeist für die Bewältigung aktuell anstehender Aufgaben entstanden.“*

Gemeinsame Roadshow

Gemeinsam mit den Teilnehmern der Werkstatt moderierten die beiden Geschäftsführer die „Roadshow-Veranstaltungen“ an jedem SIB-Standort. Im Teamwork stellten die Moderatoren das neue Leitbild und die Ergebnisse dieses spannenden Werkstattverfahrens vor. Ziel war es, dabei gemeinsam gleich auch erste Ideen für die Umsetzung zu diskutieren. Wiederum wurde das Feedback aus der Belegschaft aufgenommen – doch diesmal für den gelingenden Start in die nun folgende Umsetzung des Leitbilds.

weiter siehe Folgeseite →

Wir steuern gemeinsam den Lebenszyklus unserer Immobilien.

Wir sind kooperativ, stärken unsere Kompetenznetzwerke und entwickeln unsere Fähigkeiten weiter.

WIR SCHAFFEN MEHR ALS RÄUME

Wir handeln verantwortungsvoll und überzeugen auf Augenhöhe durch fachliche Kompetenz und Qualität.

Wir agieren motiviert und eigenverantwortlich, geprägt von gegenseitiger Wertschätzung.

Wir setzen in unserer Vorbildfunktion Projekte innovativ und nachhaltig um.

Wir arbeiten digital mit schlanken Prozessen in flexiblen Arbeitsumgebungen und sind offen für Neues.

Unser Leitbild bringt zum Ausdruck, wofür wir stehen und wie wir arbeiten.

Die Teilnehmer des Werkstattverfahrens „Ziele und Leitbild“ haben ein neues Leitbild erarbeitet, das allen im SIB Orientierung in ihren Entscheidungen und im täglichen Handeln geben soll. Die beiden Geschäftsführer Oliver Gaber und Volker Kylau initiierten dieses Werkstattverfahren und blieben über den gesamten Prozess der Leitbildentstehung hinweg eng in die Arbeit der Werkstattgruppe eingebunden.

Dass sich über 40 Kolleginnen und Kollegen aus allen Standorten und über alle Bereiche und Hierarchieebenen hinweg gemeinsam in dieser Werkstatt engagiert haben zeigt, wie wichtig eine solche Orientierung in Zeiten ständig steigender Anforderungen und schneller Veränderungen auch im SIB empfunden wird. Die Werkstattgruppe hat – zumindest mittels Feedback – alle Sichtweisen und Meinungen

in der Organisation gehört und wenn möglich berücksichtigt. Heute hängt das neue Leitbild gerahmt in den Eingangsbereichen aller Standorte und erfreut sich in der Belegschaft einer hohen Akzeptanz.

Die beiden Geschäftsführer berichten aus ihrer Sicht, wie es dazu kam.

„Basis waren Anregungen, die schon im Jahr 2019 in der Belegschaft erarbeitet wurden“, berichtet Geschäftsführer Volker Kylau. „Wir haben diese im Frühjahr 2020 zu einem ersten Textentwurf verdichtet und zwischenzeitlich dem Führungskreis vorgelegt. Erste Anpassungen folgten umgehend. Priorität hatte für uns der inhaltliche Austausch mit der Belegschaft im direkten, persönlichen Kontakt. Doch der war durch Corona erst im Sommer 2022 wieder möglich.“



Volker Kylau

Oliver Gaber: „Um die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter substantiell einzubinden, entwickelten wir aktive Beteiligungsmöglichkeiten. Alle waren aufgerufen, sich einzubringen. Und jede einzelne Stimme wurde gehört. Unser Vorschlag wurde von der Werkstattgruppe sehr intensiv und sehr frei bearbeitet. Unser heutiges Leitbild bringt aus unserer Sicht das, wofür wir als SIB stehen wollen, auf den Punkt.“

„Wir haben gestaunt, welche Prägnanz da entstanden ist.“

Volker Kylau

Der SIB ist der größte Bestandhalter an Liegenschaften und Immobilien im Freistaat Sachsen. Sein umfangreiches und einzigartiges Aufgabenportfolio als Immobilien- und Baumanager in einen Slogan zu bringen, war gar nicht so einfach.

Oliver Gaber: „Gemeinsam mit den Teilnehmern der Werkstatt haben wir um Formulierungen gerungen. Dieser Prozess war intensiv und hat großen Spaß gemacht.“

„Sehr wichtig war für uns dabei, dass wir uns über den Diskurs ein tieferes gemeinsames Verständnis erarbeitet haben. Für den offenen Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen im Rahmen der Werkstattveranstaltungen sind wir sehr dankbar.“

Oliver Gaber

Diese Auseinandersetzung mit den Inhalten unseres Leitbilds muss nun im SIB weitergehen: Was genau verstehen wir unter ‚Lebenszyklussteuerung‘? Was bedeutet ‚Agieren auf Augenhöhe durch Qualität‘ konkret?“, so Oliver Gaber weiter.

Volker Kylau zieht Resümee: „Die Auseinandersetzung mit Leitbild und Vision hat die Leute bewegt. Und das ist gut, denn nur so kann etwas entstehen, hinter dem wir alle stehen: unsere Werte, unser Ziel, unser Selbstverständnis.“

Die gemeinsame Formulierung des Leitbildes ist ein wichtiger Meilenstein. Seine Umsetzung natürlich, so sind beide einig, ist mit den an den Standorten aufgehängten Plakaten nicht getan. „Wir werden der Umsetzung des Leitbilds größte Aufmerksamkeit widmen. Wir wollen es nicht nur immer wieder thematisieren, sondern leben und vorleben. Das haben wir mit den Mitgliedern der Werkstatt fest ausgemacht. Auf Neudeutsch würde man sagen: Wir haben uns ‚committed‘“, so Oliver Gaber.

Mit der Formulierung des Leitbildes „Wir schaffen mehr als Räume“ ist sozusagen der Grundstein für die Weiterentwicklung der Organisation – vor allem in Hinsicht der Kultur der Zusammenarbeit – gelegt. Nun folgen weitere Maßnahmen um dieses „realistische Ideal“ im täglichen Handeln aller immer mehr spürbar werden zu lassen.

Eine solche Maßnahme der Organisationsentwicklung ist zum Beispiel das Werkstattverfahren mit dem Titel „Wertschätzung“. Im Fokus dieser Werkstatt steht der Leitbildsatz:



Oliver Gaber

„Wir agieren motiviert und eigenverantwortlich, geprägt von gegenseitiger Wertschätzung.“ Der Auftakt der Werkstatt hat am 24. April 2023 stattgefunden.

Oliver Gaber: „In der Werkstatt ‚Wertschätzung‘ geht es darum, die Botschaften des Leitbilds in der Führungskultur und im Miteinander fester zu verankern. Wir Geschäftsführer freuen uns auf die Fortführung der intensiven Diskussionen mit den Kolleginnen und Kollegen in dieser Werkstatt.“

Wir werden berichten.

IT – eine gute Investition in die Zukunft

SIB präsentiert neueste Planungstools und den „Arbeitsplatz der Zukunft“ auf dem forum sachsen digital 2022

Über 200 Digital-Expertinnen und Experten aus Wirtschaft, Verwaltung, Wissenschaft und Gesellschaft nahmen am 14. Dezember 2022 am „forum sachsen digital“ des Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr in Dresden teil. Erstmals wurde von Staatsminister Martin Dulig in diesem Rahmen auch der „Sächsische Digitalpreis“ verliehen. Mit dem Preis will das SMWA auf die vielfältigen Innovationen und Lösungsansätze von Akteuren im Bereich der Digitalisierung aufmerksam machen und herausragende Beiträge ehren. Im Rahmen der Veranstaltung wurde auch die Digitalstrategie des Freistaates Sachsen vorgestellt.

Verschiedene interaktive Formate im Rahmen der Veranstaltung sollten der Vernetzung der vorangehenden Akteure zur Beschleunigung der digitalen Transformation dienen. Der SIB nahm mit einem eigenen Stand teil und präsentierte nicht nur neueste Planungstools, sondern auch seinen „Arbeitsplatz der Zukunft“.

Neben Jörg Mothes, der als Teamleiter IT für die Hardware zuständig ist (vgl. SIB Magazin 1/2021 „Homeoffice mit Spezialansatz“), gibt es mit Anke Knaak eine weitere Teamleiterin IT im SIB – sie ist mit ihren 12 Kolleginnen und Kollegen für die Fachverfahren, also: die Software zuständig.



Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) Anke Knaak

„Im Vordergrund steht für mich, dass die Leute gut arbeiten können. Und mit der IT kann man da Entscheidendes bewegen“,

so Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) Anke Knaak. *„Wir kennen uns damit aus und setzen das möglichst optimal für unsere Kollegen um. Im Vergleich der Akteure der Öffentlichen Hand in Sachsen steht der SIB recht gut da. Aber die Wirtschaft ist oft schon weiter. Auch wenn IT stets mit Investitionen verbunden ist: Letztlich ist das gut angelegtes Geld.“*

Anke Knaak präsentierte den Stand der Digitalisierung beim SIB gemeinsam mit Dipl.-Ing. (FH) Jan Franke, der für BIM (Building Information

Modeling) zuständig ist. Als Setting wählten sie den im SIB entwickelten „Arbeitsplatz der Zukunft“.

Anke Knaak ist überzeugt: *„Wir dürfen uns im Wettbewerb um Fachkräfte nicht auf der Attraktivität des Freistaates als Arbeitgeber und auf unseren herausragenden Bauvorhaben und Objekten ausruhen. Sondern wir müssen Arbeitsbedingungen bieten und präsentieren, die potentielle Bewerber aus der freien Wirtschaft gewohnt sind.“* Arbeitsplatz, Rechnerausstattung und Software seien heute durchaus bedeutsame Kriterien im Wettbewerb um neue Fachkräfte. Natürlich, weiß sie, müsse man auch die schon länger zugehörigen Kolleginnen und Kollegen in die neuen Technologien mitnehmen.

Der Austausch zwischen Projektleitenden und Planenden findet im SIB längst überwiegend digital statt (s. auch SIB Magazin 2/2022 „Mit langem Atem – Struktur in den Daten“), jedoch meist noch auf Basis von 2D-Plänen. Anke Knaak: *„Bald wird auch unser Standard 3D sein und in absehbarer Zeit wird BIM die Regel und nicht mehr die Ausnahme sein. Für die Bundesbaumaßnahmen in Sachsen, welche auch durch den SIB betreut werden, ist das seit diesem Jahr bereits Realität und auch in den anderen Landesbauverwaltungen ist der Trend eindeutig. Die derzeit teils noch fehlenden Anwendungsfälle für die mit BIM gewonnenen Daten werden sich sicher zügig entwickeln und auch der Bereich der Gebäudebewirtschaftung wird entsprechend nachziehen.“*

„Als freistaatlicher Akteur sollten wir nicht nur in der Bauqualität, sondern auch in der Digitalisierung vorangehen!“

Anke Knaak

Gelebte Vernetzung mit der HTW Dresden

Beim „forum sachsen digital“ präsentierte der SIB, welche Anwendungsfälle es mit BIM geben könnte und kam so in einen interessanten Austausch mit Vertretern anderer Bauverwaltungen, aber auch mit Softwareanbietern.

„Wir hatten – zur Darstellung der früheren Arbeitsweise – einige geplottete Pläne von einer konkreten Baumaßnahme mitgebracht. Früher haben Ingenieure anhand solcher Pläne und ihrer Fachkenntnisse geprüft, ob Planungen der unterschiedlichen Gewerke im Widerspruch zueinander stehen. Im schlimmsten Fall wurden Fehler erst bei der Ausführung auf der Baustelle bemerkt. Heute kann man ganz andere Datenmengen halten und verarbeiten. Die Bearbeitbarkeit der Pläne und ihre Überprüfung ist nun digital und in 3D möglich“, so Anke Knaak. *„Zur Demonstration der BIM-Methode hatten wir eine rechnergestützte 3D-Kollisionsprüfung dabei – die Vorteile liegen auf der Hand. Hier wird viel Sinnvolles entstehen, das wir uns noch gar nicht vorstellen können.“*

Die vom Veranstalter gewünschte Vernetzung fand zum Nutzen von Ausstellern und Besuchern ganz praktisch schon mit dem Nachbarstand der HTW Dresden statt. Denn das Gebäude-Datenmodell des SIB konnte mit von den Nachbarn präsentierten VR-Brillen virtuell begangen werden. Anke Knaak: *„So entstand spontan eine Art Gemeinschaftsstand, an dem ein und dasselbe Projekt in verschiedenen Ausbaustufen gezeigt werden konnte – vom geplotteten Plan über das Rechnermodell bis in die virtuelle Begehbarkeit.“*

Anke Knaak hofft, dass diese bald auch ihren Kollegen im SIB zur Verfügung steht, weil sie hilft, auch schwierigere Pläne zu erschließen: *„Hier entsteht fast unbegrenzte Freiheit, Raumwirkungen kostengünstig zum Beispiel durch Simulationen von Materialien und Farben zu erproben.“* Sie zieht Resümee: *„Für uns war das ‚forum sachsen digital‘ eine willkommene Gelegenheit, uns als moderner Arbeitgeber zu präsentieren. Der Aufwand dafür hat sich in Grenzen gehalten, aus unserer Sicht eine sehr gute Möglichkeit, bei der auch zukunftsweisende Vernetzungen entstanden sind.“*



Dipl.-Ing. (FH) Jan Franke erklärt Building Information Modeling

„Was wir tun, hat große Auswirkungen.“

Auftrag und Anliegen: Kerstin Reinhardt entwickelt eine Nachhaltigkeitsstrategie für Bau und Betrieb landeseigener Gebäude

Die heutige Nutzung der ehemaligen Dresdner Eschenbach-Küchenwerke unter anderem durch die Zentrale des SIB ist ein gutes Beispiel für Nachhaltigkeit. Wertvolle Gebäudesubstanz weiter zu nutzen erhöht nicht nur identitätsstiftend baukulturelle Werte, sondern es vermeidet auch graue Energie, sprich: CO₂-Belastung. Je länger ein Gebäude genutzt wird, desto besser dient es dem Klimaschutz, wenn es dabei energetisch aufgewertet wird. Gleiches gilt für die ehemalige Aktienspinnerei – heute ein so attraktives wie nachhaltiges Bibliotheksgebäude der TU Chemnitz – aber auch für klimaverträgliche Neubauten nach BNB-Standard.

Seit Juli 2022 arbeitet die Architektin Kerstin Reinhardt als Referentin für Nachhaltigkeit im Referat Grundsatz Bau. Seit 2013 beim SIB tätig, war sie zuletzt als Sachgebietsleiterin der Chemnitzer Niederlassung (Hochbau 3) vor allem mit Gebäuden der TU Chemnitz beschäftigt. „Der Umbau der Aktienspinnerei, bei dem übrigens eine hohe Energieeffizienz erreicht werden konnte, war eines meiner schönsten und zugleich anspruchsvollsten Projekte“, erinnert sie sich.

Nach sieben Jahren Projektarbeit beim SIB bringt sie eine reichhaltige Erfahrung mit, die ihr heute bei der Entwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie für Bau und Betrieb landeseigener Gebäude zugutekommt. Mit dieser reagiert der SIB auf politische Anforderungen, die auf den Freistaat zukommen oder in Sachsen selbst entstehen. In den letzten Monaten bekam die Gesamthematik mit sehr viel Dynamik einen immer höheren Stellenwert.

Klimaneutralität von Landesimmobilien bis 2040

Zu nennen ist neben dem Bundesklimaschutzgesetz auch der „Energie- und Klimaplan Sachsen“, der die Bundesanforderungen auslegt und konkretisiert. Der Sächsische Haushaltsplan für 2023/2024 enthält mit dem Einzelplan 14 den konkreten Auftrag an den SIB, mit allen Baumaßnahmen zum Klimaschutz beizutragen. Der Freistaat verpflichtet sich hier – mit Gesetzescharakter –, mit den landeseigenen Immobilien das vom Bund für das Jahr 2045 vorgegebene Ziel der Klimaneutralität schon bis 2040 zu erreichen.

„Als freistaatlicher Bauherr und Immobilienbetreiber tragen wir eine große Verantwortung, da unsere umfangreiche Gebäudefläche im gesamten Lebenszyklus einen hohen Anteil an der menschgemachten CO₂-Belastung verursacht. Was wir tun, hat große Auswirkungen.“

Kerstin Reinhardt

Im Eigentum des Freistaates befinden sich 2.136 vom SIB verwaltete Gebäude – mit einer Nettoraumfläche von circa 4,7 Millionen Quadratmetern. Deren jährliche CO₂-Emissionen durch Strom-, Wärme- und Kälteversorgung liegen bei ca. 194.300 t CO₂ – bei einem Gesamtenergieverbrauch von 781.000.000 kWh p.a. (Stand 2020).

Nachhaltigkeit und Klimaverträglichkeit rufen zahlreiche neue Initiativen und zu klärende Einzelthemen hervor. Daraus konkrete Aufgaben abzuleiten und die richtigen Kollegen aus Zentrale und Niederlassungen einzubeziehen ist Zweck der Nachhaltigkeitsstrategie und Aufgabe von Kerstin Reinhardt. Eine gelingende Vernetzung der Fachkompetenzen, insbesondere zwischen Bau und Immobilienmanagement, ist Voraussetzung für den Erfolg.

Nachhaltigkeit müsse vorausgedacht werden, wirke sich von der Bedarfsdefinition bis hin zum Rückbau tief in alle Prozesse im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes aus, so Kerstin Reinhardt. Das denke der SIB schon heute in der Planungs- und Bauphase mit.



Kerstin Reinhardt

Drei Dimensionen der Nachhaltigkeit

Dennoch, sagt Kerstin Reinhardt, gelte es, die Gewichtung zu verändern. Sie nennt als drei Dimensionen der Nachhaltigkeit die ökologische Tragfähigkeit, die soziale Gerechtigkeit und die wirtschaftliche Effizienz. In der Nachhaltigkeitsstrategie will sie die ökologische Tragfähigkeit künftig gleichberechtigt zu den anderen beiden Dimensionen gewichten.

„Insgesamt erarbeiten wir eine Abkehr von alten Sichtweisen, vom ‚Höher, Schneller, Weiter‘ – eine zeitgemäßere Haltung, eine neue Herangehensweise an das Bauen.“ Kerstin Reinhardt

Neues Positionspapier: Vorstellung im Juni

Mit dem Positionspapier „Nachhaltigkeitsstrategie für den Landesbau“ hat das Referat Grundsatz Bau zunächst eine Herangehensweise für die Stärkung von Klimaverträglichkeit und -resilienz im Landesbau erarbeitet. Im Zuge der Sachgebietsleitertagung im Juni wurde diese den Sachgebiets- und Niederlassungsleitern vorgestellt.

Auch die Essenz des Positionspapiers lässt sich in einem Dreiklang beschreiben, nämlich: Stärkung der Nachhaltigkeit in der Projektstartphase, Nachhaltiges Betreiben und Verbesserung der Nachhaltigkeit als neuer Sanierungsanlass.

Über die Nachhaltigkeitsstrategie soll dieses Denken letztlich in eine neue Rahmenrichtlinie Bau überführt werden, denn, so Kerstin Reinhardt: *„Klimaschutz kann nur gelingen, wenn wir funktionierende und konkrete Handreichungen erarbeiten, die unsere Prozesse im Sinne der Nachhaltigkeit verbessern können.“*

BNB-Standards gewinnen an Relevanz

Berufsbegleitend hat sie die Ausbildung zur BNB-Beraterin absolviert. *„Das ‚Bewertungssystem nachhaltiges Bauen‘ als etablierte systemische Grundlage zur Bewertung der Nachhaltigkeit wird für uns zentraler Bestandteil des Bauens werden“*, ist sie überzeugt. Mit dem Kriminaltechnischen Institut konnte der SIB bereits den Gold-Standard erreichen (s. S. 22 und SIB Magazin 2/2022, S. 14/15). Der ist auch für das künftige Universalgebäude der HTW Dresden in Sichtweite.

Auch die Verbesserung der Energieeffizienz wird nach Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes und der erhöhten Anforderungen in der neuen EFRE-Förderperiode weiterhin zentrales Ziel bleiben. Die neue Sporthalle der TU Chemnitz werde, weiß Kerstin Reinhardt, übrigens sogar ein Plus-Energiehaus – eines, das mehr Energie produziert, als es selbst verbraucht.



Auf dem Gelände an der Ecke Bahnhofstraße/Jakobstraße in Görlitz entsteht der neue Gebäudekomplex.

Richtfest für neuen Senckenberg-Campus in Görlitz

Am 24. März 2023 wurde in der Görlitzer Innenstadt das Richtfest für den neuen Forschungscampus des Senckenberg Museums für Naturkunde gefeiert. Sachsens Ministerpräsident Michael Kretschmer, der Generaldirektor der Senckenberg Gesellschaft für Naturforschung Prof. Dr. Klement Tockner, der Institutsleiter des Senckenberg Museums Prof. Dr. Karsten Wesche und der Leiter der Niederlassung Bautzen des SIB Jaroslaw Golaszewski schlugen symbolisch den letzten Nagel am Dachstuhl ein.

Unter Leitung des SIB entsteht auf dem Gelände an der Bahnhofstraße Ecke Jakobstraße seit Herbst 2020 ein neuer Gebäudekomplex: Der neue Senckenberg-Campus umfasst über

8.000 Quadratmeter Nutzfläche und bietet zukünftig Platz für die Sammlungen und Labore der Forschungsabteilungen Bodenzoo-logie, Zoologie und Botanik. Diese sind derzeit auf sieben Häuser in der Görlitzer Innenstadt verteilt. Das Museum selbst zieht nicht um und bleibt am alten Standort am Görlitzer Marienplatz.

Nach derzeitiger Planung ist eine Fertigstellung in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2025 geplant. Im Anschluss folgt in mehreren Abschnitten der Umzug der Mitarbeiter und Studierenden sowie der Sammlungsobjekte. Die geschätzten Gesamtbaukosten liegen aktuell bei über 64 Millionen Euro.*

Auf einen Blick

BNB-Gold für das Kriminalwissenschaftliche und -technische Institut des Landeskriminalamtes Sachsen, Dresden (KTI)

Der Neubau des KTI wurde erfolgreich nach dem Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Gold-Standard zertifiziert. Der SIB erreichte damit das hochgesteckte Ziel, eines der ersten Verwaltungsgebäude des Freistaates Sachsen nach diesem Bewertungssystem zu errichten.*

Hinsichtlich der Zertifizierung galt es, Punkte unter ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen, funktionalen, technischen Aspekten sowie der Prozessqualität zu sammeln. So trug beispielsweise die kompakte Gebäudeform und ein Fensterflächenanteil von 33 Prozent zum Erreichen der ehrgeizigen energetischen Projektziele bei. Die Außen- wie auch die Innenhoffassaden erhielten eine Wärmedämmung entsprechend der aktuellen EnEV. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt die Stromversorgung des Gebäudes und bedient auch die sechs vor dem KTI errichteten E-Ladesäulen. Hinsichtlich der Belüftung war unter den Anforderungen an Ausfallsicherheit und Redundanz ein Lüftungskonzept zu

entwickeln, welches sich energieeffizient und sinnvoll an die sehr unterschiedlichen labor-technischen Anforderungen anpassen lässt. Weiterhin waren alle Baustoffe durch einen Schadstoffgutachter freizugeben. Regelmäßige Kontrollen vor Ort, unter anderem durch Raumluft-Messungen, stellten sicher, dass tatsächlich die ausgeschriebenen Produkte verbaut

wurden. Zusätzlich wurden alle Handwerker in lärm- und staubarmen Arbeiten eingewiesen.

[Link zum Faltblatt KTI](#)



Außenfassade des KTI. Architektur: heinlewischer
Projektsteuerung der Maßnahme: Drees & Sommer





Dr. Axel Cunow, Vorstand SachsenEnergie (l.) und Oliver Gaber, Kaufmännischer Geschäftsführer des SIB (r.) schlossen am 6. April 2023 die vertraglichen Grundlagen zur nachhaltigen Nutzung der Abwärme des Hochleistungsrechners der TU Dresden ab.

Energieeffiziente Nutzung der Abwärme des Hochleistungsrechners der TU Dresden

Am 6. April 2023 schlossen der Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement (SIB) und SachsenEnergie die vertraglichen Grundlagen zur nachhaltigen Nutzung der Abwärme des Hochleistungsrechners der TU Dresden ab. Zukünftig soll die überschüssige Abwärme mit drei Wärmepumpen so aufbereitet werden, dass diese im Fernwärmenetz der SachsenEnergie genutzt werden kann. Oliver Gaber, Kaufmännischer Geschäftsführer des SIB: *„Die Vereinbarung zur Nutzung der Abwärme ist ein wichtiger Schritt zur weiteren Steigerung der Energieeffizienz und ein deutliches Signal für mehr Nachhaltigkeit. Damit handeln wir verantwortungsvoll und realisieren auch dieses Projekt für den Freistaat Sachsen innovativ und nachhaltig.“*

Dr. Axel Cunow, Vorstand SachsenEnergie: *„Das Vorhaben ist ein überaus innovativer Schritt für die Dekarbonisierung der Stadt Dresden und die Wärmewende. Durch die Nutzung der Abwärme des Hochleistungsrechners können bis zu 24.000 Megawattstunden grüne Wärme entstehen und theoretisch 3.700 durchschnittliche Dresdner Haushalte versorgt werden. Gleichzeitig werden rund 2.700 Tonnen CO₂ vermie-*

den, die sonst bei der Erzeugung der Fernwärme entstehen würden. Es ist für SachsenEnergie eine Selbstverständlichkeit und ein logischer Auftrag, als Gestalter und Ermöglicher der Energiewende Teil dieses Vorhabens zu sein.“

Zur nachhaltigen Nutzung der überschüssigen Abwärme des Hochleistungsrechners des Lehmann-Zentrums (LZR) soll westlich davon ein Technikbauwerk errichtet werden, in dem zukünftig das Wärmeniveau der Abwärme des Rechenzentrums auf das Fernwärmeniveau angehoben wird. Insbesondere in den Sommermonaten kann somit die Rückkühlung überschüssiger Abwärme vermieden und die Abwärme als Nutzwärme in das Netz eingespeist werden. In den Wintermonaten wird schon heute und zukünftig verstärkt ein Teil der entstehenden Wärme zur Beheizung umliegender Hochschulgebäude genutzt. Die Verringerung des CO₂-Ausstoßes durch die vermiedene Rückkühlung beläuft sich auf über 100 Tonnen pro Jahr. Durch die Einspeisung der Überschusswärme in das Fernwärmenetz werden weitere 2.700 Tonnen CO₂ vermieden, die sonst bei der Erzeugung der Fernwärme entstanden wären.

Das Technikbauwerk mit den Wärmepumpen soll in seiner baulichen Hülle durch den Freistaat Sachsen errichtet werden. Die Gesamtkosten samt erforderlichen Anschlüssen belaufen sich auf rund 1,6 Millionen Euro.* SachsenEnergie als künftiger Nutzer wird das Gebäude technisch ausrüsten. Mit finanzieller Förderung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative wird SachsenEnergie in die Anlage rund 3,2 Millionen Euro investieren.

Der Bau des Technikbauwerks ist von Mitte 2023 bis Ende 2023 geplant. Im Jahr 2024 erfolgen die Ausrüstung mit den Wärmepumpen und der Probetrieb. Ende 2024, Anfang 2025 soll die Anlage in Betrieb gehen.

* Die Maßnahmen werden mitfinanziert mit Steuermitteln auf Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes. Das KTI wurde zudem durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.



Neue Fakultät Elektro-
und Informationstechnik
für die TU Dresden

Kathleen Liebschner
und Thomas Schneider
haben Platz geschaffen.
Seite 9

