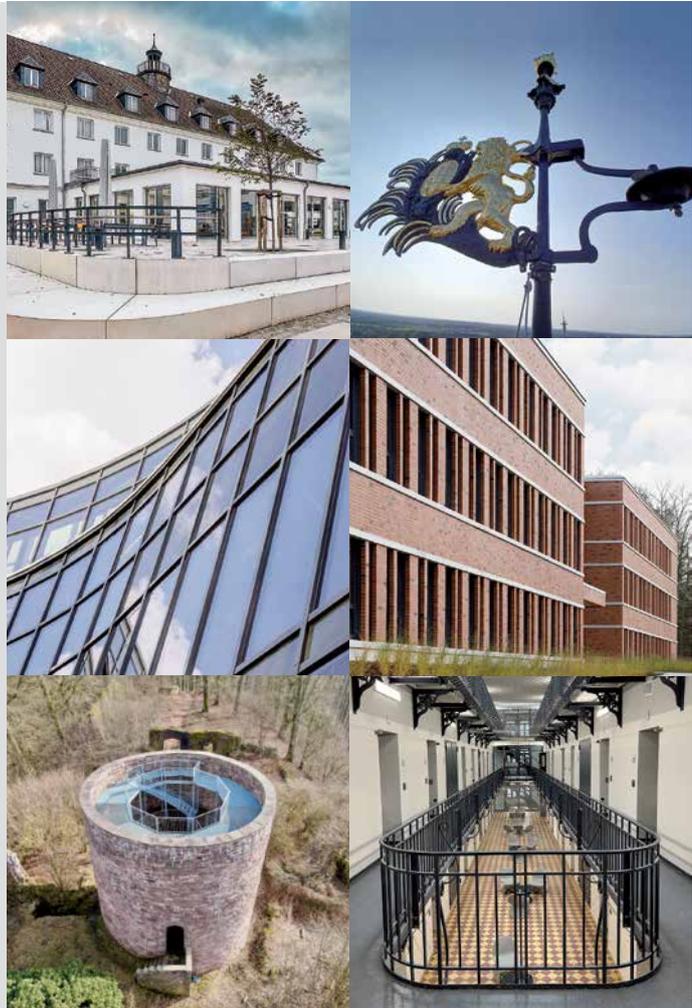


Staatliches Baumanagement
Niedersachsen

Verwaltung des Landesliegenschaftsfonds
Niedersachsen



Jahresbericht 2024



Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	1
Wer wir sind und was wir tun	2
Unsere Standorte	4
Baumaßnahmen	6
Liegenschaften	12
Leitstellen des Bundes	14
Krankenhausbau	15
Zuwendungsbau	16
Digitalisierung	17
Wir als Arbeitgeber	18
Lagebericht	20
Kennzahlen	22

Liebe Leserinnen und Leser,

mit diesem Bericht blicken wir auf ein herausforderndes Jahr zurück, in dem die Beschäftigten der Bau- und Liegenschaftsverwaltung einmal mehr ihre große Leistungsbereitschaft und Expertise unter Beweis gestellt haben.

Die Themen Energiesparen, Klimaschutz und Nachhaltigkeit bleiben zentrale Anliegen für die Zukunft. Für ihre Umsetzung ist pragmatisches Handeln ebenso gefragt wie Innovationsbereitschaft. Ich bin deshalb dankbar, dass das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN) die ambitionierten Klimaziele im Landesbau engagiert angeht und bereits konkrete Ergebnisse vermelden kann. So werden mit der Polizeiinspektion Cuxhaven und der Betriebsstätte für den Kampfmittelbeseitigungsdienst in Munster im Laufe dieses Jahres die ersten Neubauten in Nutzung gehen, die vollständig ohne fossile Energie auskommen. Anfang 2026 folgt dann der Neubau des Finanzamtes in Stade.

Ebenfalls im Fokus steht die weitere Umsetzung des Sanierungsfahrplans für die Bestandsgebäude des Landes. Bislang sind in diesem Rahmen Aufträge in Höhe von rund 236 Millionen Euro erteilt worden. In Stufe 1 des Fahrplans werden aktuell 55 Dächer ertüchtigt und für die Belegung mit Photovoltaik-Modulen vorbereitet. 35 Anlagen zur Wärmeerzeugung werden optimiert und für acht Liegenschaften laufen die Planungen zur Gesamtsanierung.

Um das anspruchsvolle Vorhaben der Liegenschaftsanierung zu unterstützen, wurden hilfreiche Werkzeuge in Eigenregie entwickelt. Zum einen ist hier eine Software zu nennen, die das Prinzip „worst first“ bei der energetischen und infrastrukturellen Ertüchtigung transparent abbildet. Zum anderen möchte ich den Leitfaden „Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Landesbau“ hervorheben. Damit steht den Bauämtern ein praxistaugliches Instrument zur Verfügung, um die Planungen hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit nach ganzheitlichen Kriterien zu bewerten.

Fortschritte hat auch die Photovoltaik-Offensive des Landes gemacht. Im Pilotprojekt Region Nord-West / südlicher Bereich sind die ersten PV-Anlagen mittlerweile errichtet. Im Oktober 2024 wurde für die Region Südost eine vergleichbare Ausschreibung gestartet.

Im Bundesbau hat Niedersachsen im vergangenen Jahr seine Arbeiten insbesondere für die Bundeswehr deutlich ausgebaut. Das Bauvolumen für das Bundesverteidigungsministerium stieg auf insgesamt rund 330 Millionen Euro



im Jahr 2024. Hinzu kommen weitere 55 Millionen Euro für militärische Baumaßnahmen, die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beauftragt wurden.

Kein anderes Land baut so viel für die Bundeswehr wie Niedersachsen. Dadurch werden wir unserer Verantwortung auch im Baubereich gerecht und leisten einen beträchtlichen Beitrag zur Verteidigungsfähigkeit unseres Landes. Das ist angesichts der aktuellen Weltlage auch dringend notwendig.

Zum Schluss ein kurzer Ausblick auf die vielleicht größte Herausforderung für das Jahr 2025, weil sie einiges an Veränderung mit sich bringen wird: Eine Projektgruppe hat sich im vergangenen Jahr intensiv mit der dringend notwendigen Weiterentwicklung der Bauverwaltung befasst, damit diese gerade in den Zeiten von Fachkräftemangel und begrenzten Mitteln schneller, einfacher und damit letztlich günstiger ihren Auftrag erfüllen kann. Nun wird es darum gehen, diese geplante Optimierung der Geschäftsprozesse mit Leben zu füllen, um das SBN zukunftsfest aufzustellen. Das wird viel Arbeit und Engagement erfordern, ist aber vor allem auch eine gemeinsame Chance. Vielen Dank an alle, die bereits tatkräftig zum Gelingen dieses Prozesses beigetragen haben!

Und nun, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich Ihnen bei der Lektüre dieses Berichts viel Freude und vielleicht die ein oder andere neue Erkenntnis.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Gerald Heere'. The signature is stylized and fluid, written over a light blue background.

Gerald Heere
Niedersächsischer Finanzminister



Wer wir sind und was wir tun

Das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN) plant und realisiert die Bauprojekte für das Land und den Bund in Niedersachsen. Gemeinsam mit der Verwaltung des Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (LFN) bieten wir ein umfassendes Leistungsspektrum, das den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks bzw. ganzer Liegenschaften abdeckt: von der Standortsuche und Projektentwicklung für neue Gebäude über die Planung, Realisierung und Instandhaltung bis hin zum An- und Verkauf von Immobilien.

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

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

Vielseitige Bauprojekte mit Qualität

Unsere Projekte sind vielfältig und oft einzigartig. Die Bandbreite reicht von Labor- und Justizgebäuden bis hin zu Bundeswehrbauten und anspruchsvollen Ingenieurbauten – zum Beispiel Start- und Landebahnen auf militärischen Flugplätzen. Dabei bieten wir zuverlässige und hochwertige Dienstleistungen.



Als öffentlicher Bauherr nehmen wir eine Vorbildfunktion etwa für die Belebung der Baukultur ein. Deshalb ist es uns wichtig, unsere Projekte wirtschaftlich, nachhaltig sowie technisch und gestalterisch anspruchsvoll umzusetzen. So berücksichtigen wir unter anderem die Anforderungen des Umwelt- und Klimaschutzes, der Barrierefreiheit, des Denkmalschutzes und der Sicherheitstechnik.

Mit mehr als 1.500 Beschäftigten und einem jährlichen Bauvolumen von fast 730 Millionen Euro betreuen wir mehr als 20.000 Bauwerke in Niedersachsen. Bei der Projekt- abwicklung binden wir freiberuflich tätige Architekten und Ingenieure aller Fachrichtungen zur Unterstützung ein.

Know-how auch für andere Länder

Im Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegen- schaften (NLBL) gibt es spezielle Leitstellen des Bundes. Diese sind zuständig für Abwassertechnik, für Boden- und Grundwasserschutz, für die Liegenschaftsbestands- dokumentation sowie für Kampfmittelräumung. Die Bauverwaltungen aller anderen Länder können auf das Know-how in Niedersachsen zurückgreifen.



Wie wir aufgestellt sind

Das zuständige Ministerium ist das Niedersächsische Finanzministerium. Für den Bundesbau sind die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie das

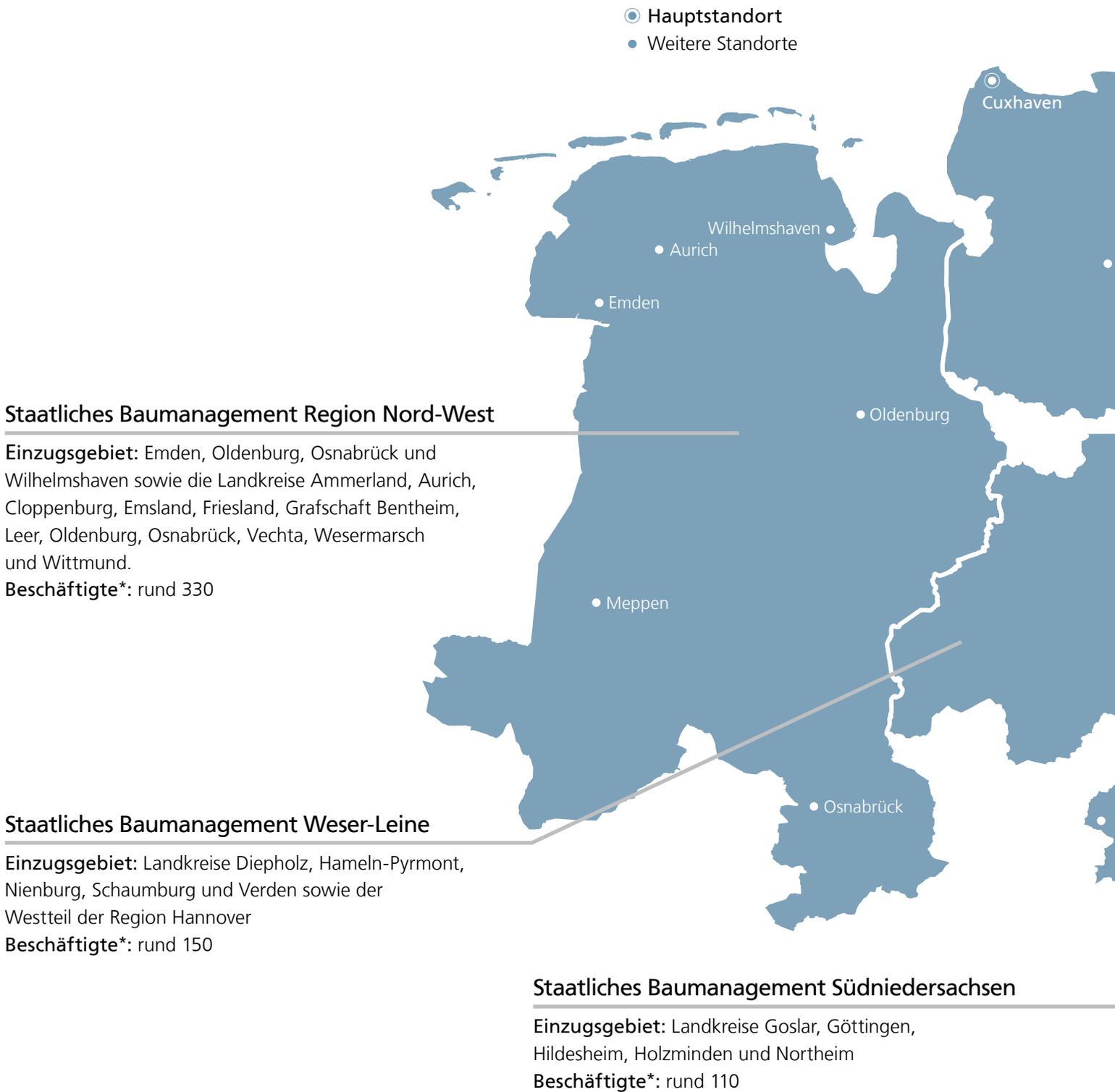
Bundesministerium der Verteidigung verantwortlich. Das SBN umfasst das NLBL und sieben Bauämter vor Ort. Im NLBL ist zudem die Verwaltung des LFN angesiedelt.



Unsere Standorte

Unser Anspruch: Präsenz vor Ort.

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



* Alle Beschäftigtenzahlen beziehen sich auf Vollzeitstellen.

Staatliches Baumanagement Elbe-Weser

Einzugsgebiet: Landkreise Cuxhaven, Osterholz, Rotenburg (Wümme) und Stade sowie Landkreis Friesland (nur Bauaufgaben in militärischen Liegenschaften)
Beschäftigte*: rund 100

Staatliches Baumanagement Lüneburger Heide

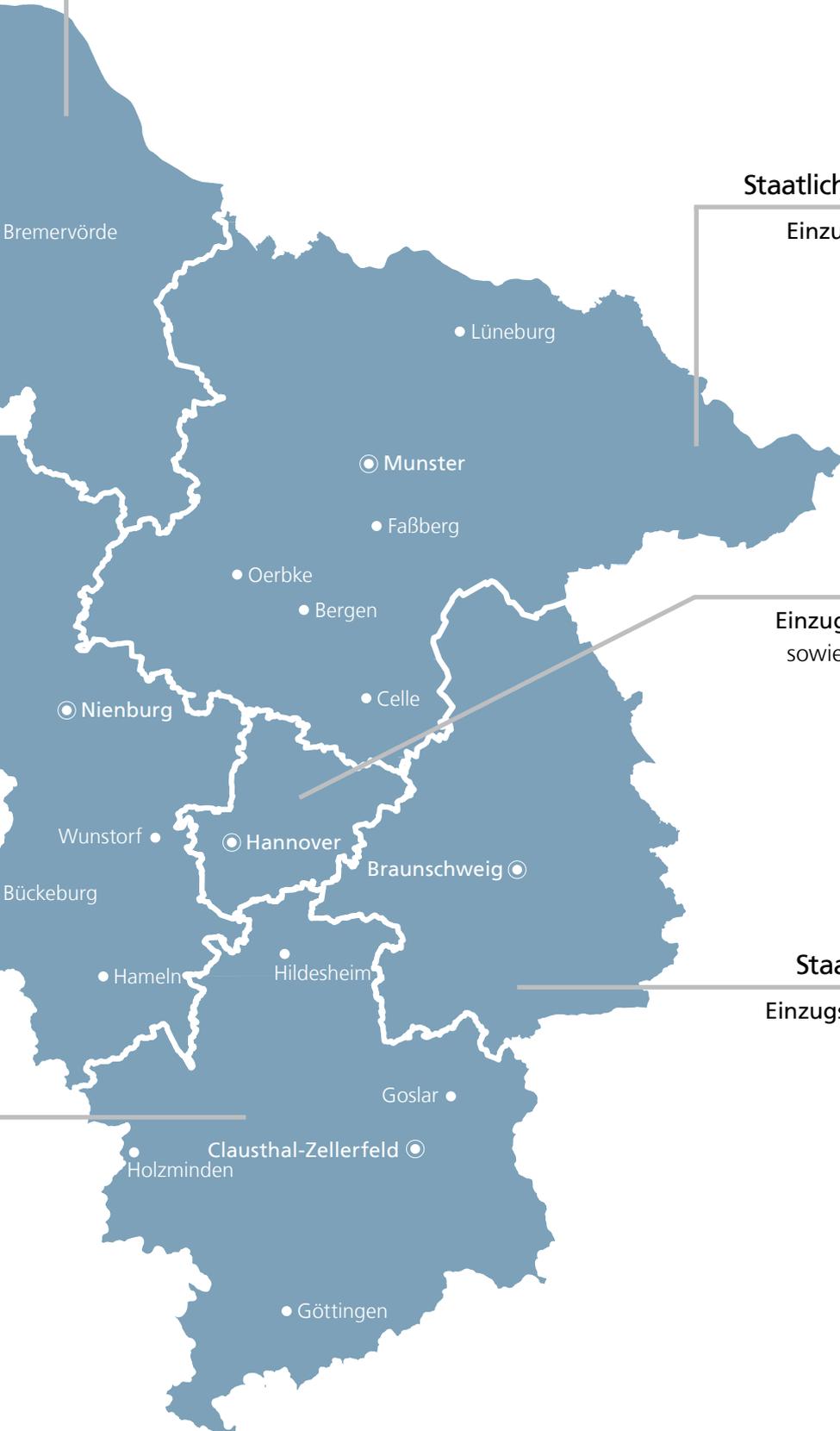
Einzugsgebiet: Landkreise Celle, Harburg, Heidekreis, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg und Uelzen
Beschäftigte*: rund 200

Staatliches Baumanagement Hannover

Einzugsgebiet: Hannover, Ostteil der Region Hannover sowie die Städte Burgdorf, Burgwedel, Laatzen, Lehrte und Sehnde
Beschäftigte*: rund 190

Staatliches Baumanagement Braunschweig

Einzugsgebiet: Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel
Beschäftigte*: rund 160



Sanierung eines Gebäudes für die Ostfalia Hochschule

Baukosten: 9,6 Millionen Euro
Architekt: schäfer & mirek – Architekt und beratende Ingenieure
Bruttogrundfläche: 3.000 m²

Nach einer umfassenden Sanierung erstrahlt das Gebäude B der Ostfalia Hochschule in Wolfsburg sowohl innen als auch außen in neuem Glanz. Das Staatliche Baumanagement Braunschweig hat das denkmalgeschützte Bauwerk, das seit 1994 von der Hochschule genutzt worden war, nach dem Ankauf im Jahr 2019 grundlegend modernisiert und für die vielfältigen Nutzungsanforderungen umgestaltet.

Das Gebäude erhielt eine neue Terrasse um den Anbau, in dem sich nun der neu geschaffene Speisesaal befindet. Um den Küchenbereich und die Technik für den Betrieb der Cafeteria unterzubringen, war eine erhebliche Anpassung der historischen Bausubstanz notwendig.

Die denkmalgerechte Sanierung der Fassade, des Daches und der Fenster bewahrt den historischen Charakter



des Bauwerks, während im Inneren weitreichende Umbaumaßnahmen erfolgten. So entstanden zwei neue Seminarräume, die Treppenhäuser wurden vergrößert und der Zugang durch eine barrierefreie Terrasse sowie einen Aufzug erleichtert. Zudem hat das Staatliche Baumanagement moderne Räumlichkeiten für den Studierenden-Service, die Hochschulverwaltung und zentrale Einrichtungen sowie studentische Arbeitsplätze geschaffen. Für zusätzlichen Komfort sorgen energetische Verbesserungen wie die Dämmung des Dachgeschosses und der Kellerdecke sowie Sonnenschutzverglasungen.

Neubau der Zentralküche für die JVA für Frauen in Vechta



Baukosten: 18 Millionen Euro (Neubau), weitere Teilmaßnahmen: 3,5 Millionen Euro
Architekt: agn Niederberghaus & Partner GmbH
Bruttogrundfläche: 3.000 m² (Neubau)

Die alte Küche der Justizvollzugsanstalt (JVA) für Frauen in Vechta war marode und erfüllte die Hygienevorgaben nicht mehr. Daher errichtete das Staatliche Baumanagement Region Nord-West eine neue Großküche, die heutigen Standards und den Anforderungen einer effizienten Versorgung gerecht wird.

Die Küche ist auf die Zubereitung von bis zu 700 Mahlzeiten pro Tag ausgelegt und kann auf fast 1.400 erweitert werden. Sie versorgt vier JVA-Standorte in Vechta sowie

die JVA Osnabrück und arbeitet mit dem „Cook & Chill“-Prinzip. Die Gerichte werden vorgekocht, portioniert, abgekühlt, transportiert und vor Ort zu Ende gegart. Dadurch wird der Vitamin- und Nährstoffverlust minimiert.

Im Fokus der Gebäudeaufteilung steht die Effizienz. So gliedert sich das Gebäude in drei Riegel, die den Produktionsablauf der Großküche optimieren und Fehlflächen vermeiden. Die Lüftungs- und Technikzentrale im mittleren Riegel ermöglicht kurze Leitungswege.

Auch auf Nachhaltigkeit legte das Planungsteam großen Wert. So wurde eine Photovoltaikanlage mit 250 Kilowatt-Peak installiert. Für die Kühlung kommt das Kältemittel CO₂ zum Einsatz, das den Treibhauseffekt deutlich reduziert. Zudem wird die Abwärme der Kühltechnik zur Warmwasserbereitung genutzt, um Ressourcen effizient zu nutzen.

Sanierung der Burgruine Homburg

Baukosten: 650.000 Euro
Architekt/Planung: HAZ Beratende Ingenieure für das Bauwesen GmbH

Die Burgruine Homburg, das weithin sichtbare, fast tausend Jahre alte Wahrzeichen von Stadtoldendorf und Eschershausen, zählt zu den touristischen Attraktionen im Solling. Das historisch bedeutsame Bauwerk war jedoch baufällig und musste gesperrt werden. Insbesondere der Bergfried mit seiner Aussichtsplattform aus Holz war nicht mehr begehbar. Nach umfangreichen Voruntersuchungen entschied sich das Staatliche Baumanagement Braunschweig gemeinsam mit der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz, die baufällige Holzkonstruktion durch eine moderne Plattform aus Stahl zu ersetzen.

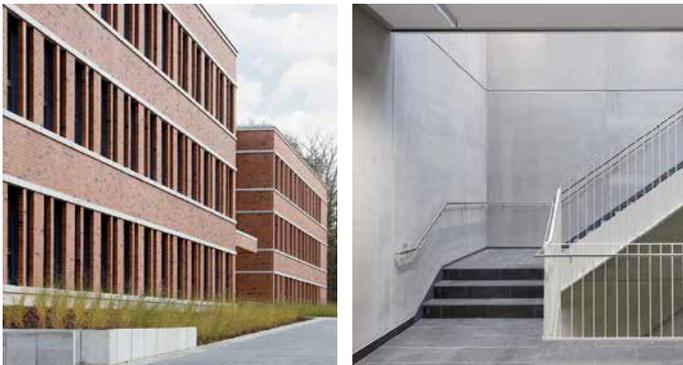
Eine besondere Herausforderung bei dieser Baumaßnahme war die Logistik. Denn wegen des unwegsamen Geländes konnte die Baustelle nicht direkt angefahren werden. Die Lösung: Der Transport der Materialien wie Gerüst, Stahlteile und Steine erfolgte per Lastenhebschrauber. Die neue



Aussichtsplattform bietet nun wieder einen weiten Rundblick über den Solling.

Zusätzlich zur Erneuerung der Aussichtsplattform hat das Staatliche Baumanagement Braunschweig die Burgruine besser gegen künftige Witterungseinflüsse geschützt. So wurden Schäden am Mauerwerk fachgerecht behoben und ein großer Riss im Bergfried geschlossen.

Neues Sanitätsunterstützungszentrum in Munster



Ein medizinisches Zentrum, das kaum einen Wunsch offen lässt: Das Staatliche Baumanagement Lüneburger Heide hat in Munster ein modernes Sanitätsunterstützungszentrum errichtet, in dem nun alle wichtigen medizinischen Einrichtungen an einem Standort vereint sind. Zuvor waren diese über mehrere Standorte verteilt. Das neue Zentrum wird nicht nur für die truppenärztliche Versorgung für den Standort Munster zuständig sein, sondern auch für die fachärztliche Versorgung in ganz Niedersachsen.

Baukosten: 22,5 Millionen Euro
Architekt: Architekten BKSP
Bruttogrundfläche: 7.400 m²

Das Gebäude ist funktional gegliedert: Im Untergeschoss befinden sich Technikräume und Umkleiden, im Erdgeschoss hauptsächlich Räume für die Zahnmedizin und ein Notfallraum. Das erste Obergeschoss umfasst Facharztpraxen, Labore und verschiedene Sonderuntersuchungsräume wie Röntgen und Sonografie, im zweiten Obergeschoss sind die Verwaltung sowie Räume für die Augenheilkunde und Psychiatrie untergebracht.

Die Klinkerfassade fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, während Aluminiumfenster und Sichtbetonelemente für Langlebigkeit und Energieeffizienz sorgen. Die moderne Gestaltung vereint Funktion und Ästhetik zu einem stimmigen Gesamtbild.

Denkmalgerechte Sanierung in der JVA Wolfenbüttel

Baukosten: 22,7 Millionen Euro
Architekt: GSP Gerlach Schneider Partner
Architekten mbB
Bauleitung: HJW + Partner Bausachverständige +
Ingenieure
Bruttogrundfläche: 7.500 m²



Dank einer umfassenden Sanierung ist im denkmalgeschützten Unterkunftsgebäude 1 der Justizvollzugsanstalt (JVA) Wolfenbüttel – wegen der Farbgebung der historischen Natursteinfassade auch „Graues Haus“ genannt – wieder ein moderner Strafvollzug möglich. Ziel der Arbeiten war es, die Bausubstanz des rund 150 Jahre alten Bauwerks zu erhalten, zeitgemäße Anforderungen an den Strafvollzug umzusetzen und die technische Ausstattung zu erneuern. Aus ehemals 130 Hafträumen wurden 90 Haftplätze geschaffen und jeweils durch eine neue Sanitäreinheit ergänzt.

Die Arbeiten unter der Leitung des Staatlichen Baumanagements Braunschweig umfassten die Schadstoffsanierung, Rohbau- und Ausbauarbeiten, den Einbau neuer Sicher-

heitselemente sowie die Erneuerung der Gebäudetechnik. Zudem wurden behindertengerechte Hafträume eingebaut und die Außenanlagen mit Sport- und Freizeitflächen neu gestaltet. Ein historischer Haftraum, in dem Gefangene vor ihrer Hinrichtung warteten, wurde für die Stiftung niedersächsischer Gedenkstätten, die vor Ort mit ihrem Dokumentationszentrum zur JVA ansässig ist, zugänglich gemacht.

Der Balanceakt, den Anforderungen an den Denkmalschutz zu entsprechen und gleichzeitig einen modernen und sicheren Strafvollzug zu erschaffen, ist dem Baumanagement dank sorgfältiger Planung und guter Zusammenarbeit mit allen Beteiligten gelungen.

Neue Glasfassade für die Universität Oldenburg

Baukosten: 3,4 Millionen Euro
Architekt: B.A.C. Bau- und Anlagenconsult
Bielefeld GmbH
Fläche: 1.300 m² Fassade, davon 270 m² PV-Module



Die alte Glasfassade des Hauptgebäudes W01-W04 auf dem Campus Wechloy der Universität Oldenburg war wasserdurchlässig, Bauteile waren schadhaft oder fehlten, und einige Scheiben waren gesprungen. Zudem fehlte es an einer Verschattung, sodass das Gebäude bei Sonneneinstrahlung stark aufheizte und ein Arbeiten in dem Bereich kaum möglich war. Daher beauftragte die Universität Oldenburg das Staatliche Baumanagement Region Nord-West, die alte Fassade durch ein neues, energieeffizientes System zu ersetzen.

Die neue, rund 120 Meter lange Fassade besteht aus Sonnenschutzglas, in Teilbereichen mit integrierten Photovoltaikmodulen. Diese erzeugen rund 45 Kilowatt-Peak Strom, direkt nutzbar auf dem Campus.

Die Baumaßnahme brachte zahlreiche Herausforderungen mit sich. So mussten vor Beginn der Arbeiten zunächst schadstoffhaltige Materialien fachgerecht entfernt werden. Die steile Fassadeneigung von 72 Grad erforderte Sonderlösungen für den Gerüstbau. Die Profile wurden auf eine vorhandene Stahlkonstruktion aufgesetzt. Durch die Verschiebung in den Außenbereich mussten die Trauf- und Firstpunkte neu angeschlossen werden. Zusätzlich erschwerten Niederschlag und Wind die Bauarbeiten. Trotz dieser Herausforderungen konnte das Staatliche Baumanagement die Sanierung erfolgreich umsetzen.

Restaurierung der Wetterfahne für das Schloss Jever

Baukosten: 600.000 Euro

Architekt: Planungsgruppe Brakenhoff GmbH

Jevers Wahrzeichen erstrahlt in neuem Glanz: Nach einer aufwendigen Restaurierung ist die vergoldete Wetterfahne des Schlosses Jever zurück auf der barocken Turmhaube. Mit einem 80 Meter hohen Kran setzte das Staatliche Baumanagement Region Nord-West das 400 Kilogramm schwere Schmuckstück samt erneuerter Stahlkonstruktion sicher auf die 50 Meter hohe Turmspitze.

Die Restaurierung der 1736 gefertigten Wetterfahne war ein einzigartiges Projekt, das jede Menge Spezialwissen und Sonderlösungen erforderte. Schäden wie ein Einschussloch wurden behoben, Zierelemente ergänzt, historische Lotnähte überarbeitet und die gesamte Fahne gereinigt und mit 24-karätigem Blattgold neu vergoldet.

Das Staatliche Baumanagement Region Nord-West musste die Wetterfahne demontieren, nachdem ein kleines Kupferstück von der Kronenspitze in den Innenhof gefallen war.



Untersuchungen ergaben, dass nicht nur das innenliegende Stützgerüst, sondern auch die verbliebene Haltekonstruktion auf dem Turm vollständig verrostet war. Neben der anspruchsvollen Restaurierung der vergoldeten Wetterfahne mit ihren Kupferblechen war daher auch eine Erneuerung der Stahlunterkonstruktion auf der Turmspitze erforderlich.

Die Wetterfahne samt Unterkonstruktion ist nun für die zunehmenden Belastungen durch stärkere Stürme und Starkregen bestens gerüstet.

Modernisierung im Landgericht Hildesheim

Baukosten: 65.000 Euro

Architekt: Staatliches Baumanagement Südniedersachsen

Bruttogrundfläche: 70 m²

Beim Landgericht Hildesheim musste das bisherige Anwaltszimmer wegen einer räumlichen Veränderung wegfallen. Als Ersatz schuf das Staatliche Baumanagement Südniedersachsen eine moderne Anwaltslounge im Flurbereich. Hier haben die Anwältinnen und Anwälte die Möglichkeit, mit ihren Mandantinnen und Mandanten ungestört Verhandlungsdetails in einem angemessenen Ambiente zu besprechen. Für ausreichenden Sichtschutz sorgt ein Metallrahmenelement mit Holzlamellen entlang der Glasfassade, der Schallschutz wird durch Teppichboden und eine Akustikdecke gewährleistet.

Zugleich hat das Staatliche Baumanagement den angrenzenden Mediationsraum modernisiert. Der Raum ist mit einem ovalen Besprechungstisch für 16 Personen ausgestattet, darüber ist ein formgleiches Deckensegel aus Holzlamellen mit integrierter Beleuchtung angebracht.



Eine Trennwand verbindet Technik, Teeküche und Garderobe, während ein Wandregal antiquarische Bücher stilvoll präsentiert. Ein eigens entworfenes Wandbild aus Stoff zeigt eine Silhouette von Hildesheim und nimmt damit lokalen Bezug.

Für beide Räume hat das Staatliche Baumanagement passend zu der neu gestalteten Eingangshalle im Justizzentrum verschiedene Stilelemente wie die Holzart Nussbaum aufgegriffen.

Neubau für die Polizeiinspektion Stade

Baukosten: 5 Millionen Euro
Architekt: Woelk Wilkens Architekten GbR
Bruttogrundfläche: 1.100 m²

Ein neues Wach- und Gewahrsamsgebäude für die Polizeiinspektion Stade war überfällig. Denn das alte Gebäude war nicht nur baulich und technisch veraltet, sondern auch zu klein. Zudem fehlte eine Sicherheitsschleuse, es gab keine nach Geschlecht getrennten Umkleiden und Sanitärbereiche, und der Zellenbereich war stark sanierungsbedürftig. Mit dem Neubau hat das Staatliche Baumanagement Elbe-Weser einen modernen Arbeitsplatz geschaffen, der Polizeiarbeit auf höchstem Niveau ermöglicht.

Der zweigeschossige Bau bietet Platz für vier Gewahrsamszellen, Räume für die Anzeigenaufnahme, Blutentnahme und erkennungsdienstliche Behandlung, Büros, einen Waffenraum sowie Sanitärräume und Umkleiden. Das Bauwerk punktet mit Gründach, einer Photovoltaikanlage und E-Ladesäulen in Sachen Nachhaltigkeit und ist unter anderem durch regionale Fassadenklinker städtebaulich eingebunden.



Trotz Herausforderungen wie schlechtem Baugrund, Corona-Einschränkungen und Lieferengpässen gelang dem Staatlichen Baumanagement Elbe-Weser die Fertigstellung pünktlich innerhalb von nur zwei Jahren. Während der Bauzeit lief der Betrieb im angrenzenden Gebäude nahezu reibungslos weiter – ein Erfolg, der der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten zu verdanken ist.

Sanierung eines Gebäudes in der Jugendanstalt Hameln



Das Unterkunftshaus 1.1 – eines von insgesamt acht Unterkunftsgebäuden der Jugendanstalt Hameln – war dringend sanierungsbedürftig, da es baulich und technisch gravierende Mängel aufwies. So waren die defekten Haftraumtüren asbesthaltig, und für die abgängige Zellenkommunikationsanlage waren keine Ersatzteile mehr lieferbar. Zudem entsprach das Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an Hygiene-, Sicherheits- und Brandschutzstandards.

Unter der Federführung des Staatlichen Baumanagements Weser-Leine wurden alle Versorgungsleitungen saniert,

Baukosten: 6,5 Millionen Euro
Architekt: architekturbüro hertrampf + brokate planungsgesellschaft mbH
Bruttogrundfläche: 2.800 m²

Haftraumtüren und Kommunikationsanlagen erneuert sowie Fenster, Türen und Bodenbeläge modernisiert. Die Lüftungs- und Sanitäranlagen wurden ausgetauscht, und die gesamte Gebäudeautomation optimiert. Der Freistundenhof wurde umgebaut und erhielt einen neuen Zugang.

Das rundum modernisierte dreigeschossige Gebäude bietet nun Platz für die Hausaufsicht, Büros, 64 Einzelhafträume, Gemeinschaftsküchen, Gruppenräume, Sanitärräume sowie Lager- und Technikflächen.

Die Arbeiten wurden bei laufendem Betrieb ausgeführt, was höchste Sicherheitsanforderungen erforderte. Dank nachhaltiger Maßnahmen wie LED-Technik, neuer Heizkörper und optimierter Steuerung der Gebäudetechnik lassen sich nun erheblich Energie und Kosten einsparen.

Sanierung und Neubau für die Schulverwaltung

Baukosten: 19 Millionen Euro
Architekt: Planungsgruppe Wörmann GmbH
Bruttogrundfläche: 11.200 m²

Das Regionale Landesamt für Schule und Bildung Osnabrück war bisher auf sechs Gebäude an drei Standorten in Osnabrück verteilt. Um Synergien zu nutzen und Arbeitsabläufe zu optimieren, sollte die Behörde an einem Standort gebündelt werden. Daher wurde das Staatliche Baumanagement Region Nord-West beauftragt, zwei Bestandsgebäude auf dem Gelände der ehemaligen Winkelhausenkaserne grundlegend zu sanieren: von der Schadstoffsanierung und statischen Ertüchtigung über die Erneuerung der kompletten Technik und den Innenausbau bis hin zur Sanierung der Fassade.

Zusätzlich entstand ein dreigeschossiger, nachhaltig gebauter verbindender Mittelbau. Das neue Gebäude – in Massivbauweise errichtet und mit einem Satteldach ausgestattet – integriert sich harmonisch in das Gebäudeensemble und schafft durch klare Formensprache sowie einheitliche



Materialien ein modernes Erscheinungsbild. Im Übergangsbereich ist eine Fuge eingearbeitet, um die Eigenständigkeit der einzelnen Baukörper zu betonen.

Der neue Komplex umfasst Büros für rund 300 Beschäftigte, vier Besprechungsräume, Registraturräume sowie Teeküchen und Sanitärräume auf allen Ebenen. Technische Anlagen befinden sich im Spitzboden, während Aktenlager und Technikräume überwiegend im Untergeschoss untergebracht sind.

Neues Modulgebäude für die Scharnhorst-Kaserne



Dass wir in Rekordzeit bauen können, hat das Staatliche Baumanagement Hannover bewiesen: Keine zwei Jahre hat es von den Abstimmungen bezüglich des Vergabeverfahrens bis zur Übergabe des Bürogebäudes auf dem Gelände der Scharnhorst Kaserne Hannover gebraucht. Anlass war die umfassende Sanierung mehrerer Gebäude auf einem anderen Kasernengelände, die zunächst leergezogen werden mussten. Temporäre neue Räumlichkeiten für die Beschäftigten des Familienbetreuungsentrums und verschiedener Dienststellen der Bundeswehr waren daher dringend gefragt.

Baukosten: 4,4 Millionen Euro
Modulbau: Kleusberg GmbH & Co. KG
Bruttogrundfläche: 1.650 m²

In der kurzen Zeit ließ sich ein klassischer Planungs- und Bauprozess nicht realisieren. Stattdessen setzte das Staatliche Baumanagement Hannover auf einen zweigeschossigen Modulbau und ein spezielles Vergabeverfahren. So erstellte es eine funktionale Leistungsbeschreibung als Grundlage für die Vergabe an einen Generalunternehmer. Der Auftragnehmer hat für die Planung, die Herstellung der 48 Module, das Aufstellen und die Endmontage nur 13 Monate benötigt.

Dank dieses Lösungsansatzes und der sehr guten Zusammenarbeit aller Beteiligten wurde das Projekt unter höchstem Zeitdruck fristgerecht realisiert, obwohl dies zuvor unmöglich erschienen war. Das Ergebnis: ein modernes Interimsgebäude mit Büros, Teeküchen, Sanitär- und Besprechungsräumen sowie kindgerecht gestalteten Räumen für das Familienbetreuungscenter.

Ankauf für die Steuerakademie Niedersachsen

Die Steuerakademie Niedersachsen ist das zentrale Aus- und Fortbildungszentrum der niedersächsischen Finanzverwaltung. Derzeit sind viele der Seminarteilnehmerinnen und -teilnehmer am Standort Bad Eilsen in Mehrbettzimmern untergebracht. Um Nachwuchskräfte zu gewinnen und die Attraktivität der Ausbildung zu steigern, ist eine Umwandlung der bestehenden Mehrbettzimmer in Einzelzimmer mit eigenem Bad erforderlich.

Bei einem Umbau der bestehenden Unterkunftsgebäude in Einzelzimmer würden mehr als 100 Übernachtungsmöglichkeiten fehlen. Da eine Unterbringung der Seminarteilnehmenden in Privatquartieren aufgrund fehlender Angebote in der Kleinstadt Bad Eilsen nicht realistisch ist, empfiehlt sich der Neubau eines neuen Wohnheims.

Auf dem bestehenden Gelände der Steuerakademie ist ein solcher Neubau allerdings nicht möglich. Daher wurde das Liegenschaftsmanagement mit dem Ankauf neuer Flächen für ein neues Wohnheim beauftragt.

Fündig wurden die Kolleginnen und Kollegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Steuerakademie: Direkt angrenzend an das Gelände der Aus- und Fortbildungsstätte – zentral gelegen und nahe dem Kurpark – standen ein Grundstück mit einem ehemaligen Café und ein unbebautes Baugrundstück zum Verkauf. Für beides zusammen konnte das Liegenschaftsmanagement einen Kaufpreis verhandeln, der deutlich unter dem ursprünglichen Angebot liegt. Der nächste Schritt besteht nun darin, Pläne für die Bebauung des neuen Wohnheims zu entwickeln.

Verkauf des ehemaligen Oberlandesgerichtes Braunschweig



Ein historisch und architektonisch markantes Gebäude im Herzen von Braunschweig wechselte im Jahr 2024 seinen Besitzer. Ursprünglich war in dem denkmalgeschützten Bauwerk aus dem Jahr 1853 eine Bank untergebracht, zuletzt hatte hier das Oberlandesgericht Braunschweig seinen Hauptsitz.

Das Haus im Palazzi-Stil, entworfen von Friedrich Louis Simon, einem Schüler des berühmten Architekten Karl Friedrich Schinkel, besticht durch seine prägnante Architektur mit Rundbögen, Säulen und Kapitellen. Im Keller befindet sich zudem ein Tresorraum, der an die frühere Banknutzung erinnert.



Das Oberlandesgericht gab die Nutzung des Gebäudes im Jahr 2022 auf, weil es den modernen Anforderungen nicht mehr entsprach und eine aufwendige Sanierung erforderlich gewesen wäre. Da auch keine andere Landesverwaltung das Gebäude benötigte, kümmerte sich das Liegenschaftsmanagement um den Verkauf. Ein Gutachten ermittelte einen Verkehrswert von 1,8 Millionen Euro für das 1.175 m² große Grundstück. Verkauft wurde es schließlich unter Beteiligung des Niedersächsischen Landtages für 2,5 Millionen Euro an einen Unternehmer.

Der neue Eigentümer plant, das Gebäude zu sanieren und zu einem lebendigen Bestandteil der Braunschweiger Innenstadt zu machen. So soll ein Ort für Gastronomie, Kunst und Kultur, Wohnen und kreative Zusammenarbeit entstehen.

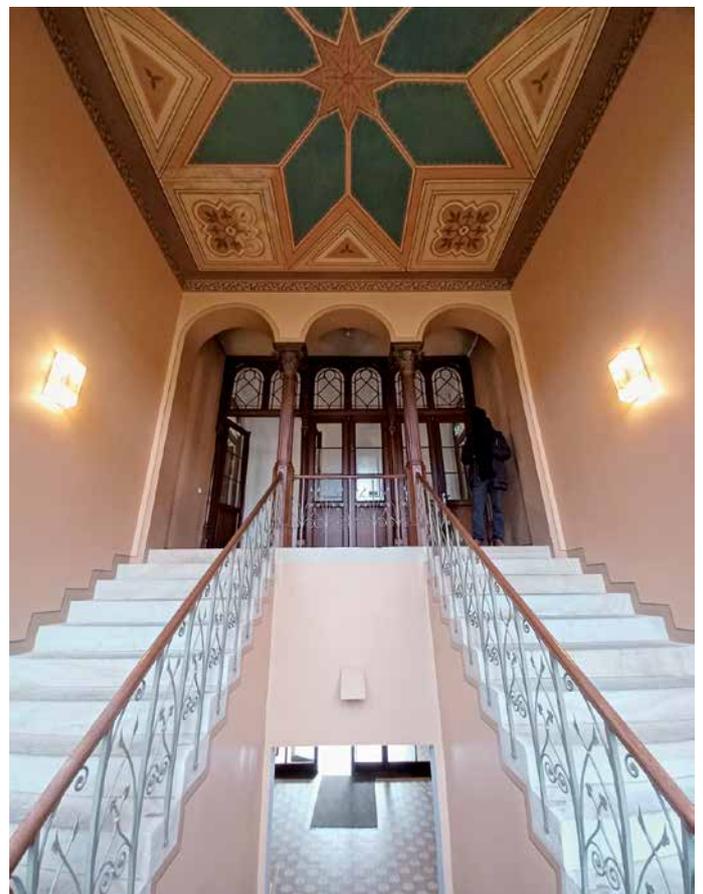
Verkauf eines einzigartigen Gebäudes in Osnabrück



Auf dem Gertrudenberg in Osnabrück wurde 1865 ein eindrucksvolles, dreigeschossiges Gebäude errichtet, das ursprünglich als Verwaltungsgebäude der Provinzial Heil- und Pflegeanstalt diente. Charakteristisch für das Bauwerk sind seine prachtvolle Sandsteinfassade mit kunstvollen Stuckverzierungen sowie der imposante Turm mit Pentagramm und Turmuhr über dem Eingangsportal.

Nachdem es lange Zeit vom Landeskrankenhaus und zuletzt von der Universität Osnabrück genutzt worden war, war eine Anpassung an eine zeitgemäße Büronutzung wirtschaftlich nicht mehr umsetzbar. Daher entschloss sich das Land, das denkmalgeschützte Gebäude einschließlich des fast 7.300 m² großen Grundstücks zu veräußern.

Trotz des erheblichen Sanierungsbedarfs stieß das außergewöhnliche Gebäude auf großes Interesse. Schließlich konnte das Liegenschaftsmanagement einen Verkaufspreis über dem Verkehrswert erzielen. Verkauft wurde das Bauwerk an die noxt!engineering GmbH, ein innovatives Start-up-Unternehmen, das 2023 den Durchstarterpreis der N-Bank gewann. Inzwischen hat es die Räumlichkeiten modernisiert und sein neues Domizil „FORTnoxt!“ bezogen. Damit wird das historische Gebäude neu belebt.



Innovative Kampfmittelerkundung in Wilhelmshaven



Magnetik-Drucksonde

Auf der Norderweiterung des Marinestützpunkts Heppenser Groden in Wilhelmshaven errichtet das SBN mehrere Neubauten für Büros, Unterkünfte und andere Zwecke. Da auf der Fläche ein Kampfmittelverdacht bestand, musste das Areal vorab untersucht werden.

Frühere Kampfmitteluntersuchungen reichten bis 3,5 Meter Tiefe, doch für die Bebauung war eine Sondierung bis 12 Meter Tiefe erforderlich. Dafür kam ein innovatives Verfahren zum Einsatz, das die Drucksondierung (CPT – Cone Penetration Test) zur Ermittlung von Bodenkennwerten mit der Sondiertechnik der Kampfmittelerkundung kombiniert. Eine spezielle kegelförmige Sonde wird langsam in den Boden gedrückt, während kontinuierlich Messwerte erfasst werden.

Im Vergleich zur klassischen Bohrlochsondierung ist die Methode bodenschonender und effizienter. Weitere Vorteile:

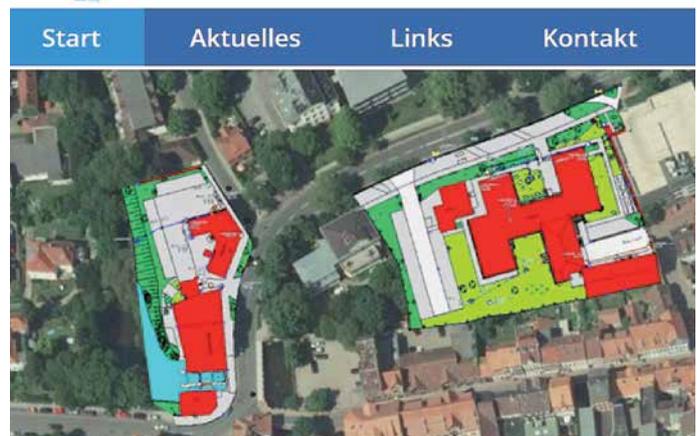
1. Die Messdaten werden in Echtzeit sichtbar.
2. Fehler können sofort erkannt und korrigiert werden.
3. Tiefere Sondierungen sind ohne Wechsel des Systems möglich.
4. Die Sonde bleibt genau auf dem geplanten Raster, da Winkelabweichungen ständig überwacht werden.
5. Die kleinen Sondenlöcher müssen nicht nachträglich verfüllt werden.
6. Die Methode spart Zeit, weil Baugrund- und Magnetikdaten in einem Arbeitsgang erfasst werden.

Das innovative Verfahren wurde nicht nur auf der Norderweiterung, sondern auch bei anderen Baumaßnahmen im Marinestützpunkt erfolgreich eingesetzt.

Effiziente Geodatenlösung: Die LISA Web-Auskunft

Das NLBL übernimmt als Kompetenzzentrum die Aufgaben der Leitstelle für die Liegenschaftsinformationsdokumentation des Bundes im Auftrag des Bundesministeriums der Verteidigung und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Bei der Weiterentwicklung des Liegenschaftsinformationssystems Außenanlagen (LISA) steht in den nächsten Jahren eine umfassende Umstellung der eingesetzten Software an. Genauso wichtig sind die barrierefreie Bereitstellung und eine benutzerfreundliche, effektive Nutzung der Bestandsdaten. Hierzu hat die Leitstelle in den letzten Jahren die LISA Web-Auskunft bundesweit als browserbasierte Geoinformationssystem-Anwendung eingeführt. Diese wird mittlerweile in zwölf Bauverwaltungen der Länder verwendet.

Für das SBN wurde im Jahr 2024 die Nutzung der LISA Web-Auskunft in Kooperation mit der Leitstelle Vermessung im Staatlichen Baumanagement Lüneburger Heide auf ein neues Niveau gehoben. Über das „SBNGIS“ steht die Anwendung nun allen Beschäftigten im Intranet zur Verfügung. Hierin sind Bestandsdaten nahezu aller



militärischen und zivilen Bundesliegenschaften sowie vieler Landesliegenschaften enthalten. Baufachlich relevante Daten externer Quellen (zum Beispiel Liegenschaftskataster, Denkmalpflege sowie Natur- und Gewässerschutz) ergänzen das Angebot und bilden einen wichtigen Mehrwert der Anwendung.

Neubau der Psychiatrischen Klinik Lüneburg



Mit einem hochmodernen Neubau setzt die Psychiatrische Klinik Lüneburg (PKL) neue Maßstäbe für eine zeitgemäße, psychiatrische Versorgung. Mit einem innovativen, deutschlandweit einmaligen Architekturkonzept bietet die PKL nun eine verbesserte Versorgungsstruktur sowie optimale Bedingungen für Patientinnen und Patienten sowie die Beschäftigten, die von Anfang an in den Planungsprozess eingebunden waren.

Der Neubau, bestehend aus zwei ineinander verschränkten Gebäudeteilen, ermöglicht eine Zentralisierung von vier Stationen der Erwachsenenpsychiatrie, die bisher auf dem weitläufigen Klinikgelände verteilt und sanierungsbedürftig waren. Die Zentralisierung führt zu kürzeren Wegen und zu effizienteren Arbeitsabläufen. Die 88 Betten des Neubaus verteilen sich auf moderne Zweibettzimmer mit eigenen Sanitärbereichen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und gewähren einen Blick ins Grüne.

Therapeutische Architektur und naturnahe Gestaltung

Das Gebäudekonzept orientiert sich konsequent an den Bedürfnissen der Menschen. So bietet der Neubau helle Räume und großzügige Aufenthaltsbereiche. Jede

Wohngruppe hat Zutritt zu einem eigenen, angrenzenden Gartenbereich mit Terrasse oder Zugang zum Dachgarten. Der Dachgarten als Aufenthaltszone für Patienten und Besucher umfasst eine Fläche von rund 1.700 m² mit Sitzbänken und Spazierwegen.

In einem zweiten Bauabschnitt ist eine erneute Erweiterung des Gebäudes geplant. Diese soll das aus den 1970er Jahren stammende und sanierungsbedürftige Hauptgebäude ersetzen, das nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Da es sich bei dem Neubau um eine staatlich geförderte Maßnahme im Bereich Krankenhausbau handelte, hat das NLBL das PKL baufachlich bis zur genehmigungsreifen Planung beraten und die Kosten auf Angemessenheit und Förderfähigkeit geprüft. Während der Bauausführung war das Staatliche Baumanagement Lüneburger Heide mit Überwachungsaufgaben beteiligt.

Baukosten: 50 Millionen Euro
(davon 41,7 Millionen Euro Landesförderung)

Architekt: tsj-architekten gmbh

Bruttogrundfläche: 9.500 m²



Sanierte Villa als Ort der Demokratie

Baukosten: 2,5 Millionen Euro
Bundesmitten: 1,7 Millionen Euro
Planung: Stadt Osnabrück

Was bedeuten Fremdenhass und Diskriminierung für unsere Demokratie? Wie können wir Rechtsextremismus und Desinformation entgegenreten? „Die Villa_“ im Osnabrücker Museumsquartier stellt sich diesen drängenden Fragen. Als einstiger Sitz der Osnabrücker NSDAP thematisiert das Forum für Erinnerungskultur und Zeitgeschichte Neo-Nationalsozialismus und Rechtsextremismus und tritt mit ihrem Programm der Desinformation entgegen. Mit einer neu konzipierten Dauerausstellung und einem umfangreichen Begleitprogramm wie Workshops und Filmreihen setzt „Die Villa_“ ein klares Zeichen für Demokratieförderung.

Um die historischen Gebäudestrukturen zu bewahren und zeitgemäße Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, wurde die denkmalgeschützte Villa grundsaniert. Die Fassade – bestehend aus Sandsteinelementen, Putzflächen, Fenstern und Balkonen – wurde restauriert, während das Dach eine neue Abdichtung erhielt. Die Holzfenster wurden nach historischem Vorbild rekonstruiert und energetisch optimiert. Im Innenbereich wurden die Elektro- und Sicherheitstechnik komplett erneuert. Die Barrierefreiheit zu allen Ebenen wird



durch einen neuen Aufzug sichergestellt, ergänzt durch rollstuhlgerechte WC-Anlagen.

Für den Fluchtweg aus dem ersten Obergeschoss war eine neue Außentreppe erforderlich. Dank der Ausführung in schwarz lackiertem Stahl fügt sie sich dezent in das Erscheinungsbild der Villa ein. Das zweite Obergeschoss dient als Bürofläche. Als Fluchtweg lässt sich der vorhandene Balkon nutzen, sodass keine Eingriffe in die historische Bausubstanz nötig waren.

Ein besonderes Highlight: das neu eröffnete Café im Erdgeschoss – ein Ort für Austausch und Begegnung. Betrieben vom Verein Exil e. V., lädt es im Wintergarten und dem angrenzenden Garten zum Verweilen ein.



Mehr Effizienz durch Digitalisierung

Professionelles Projektmanagement

Im Bundes- und Landesbau bearbeitet das SBN viele, meist überaus komplexe Projekte. Dabei entsteht eine Fülle von Informationen und Daten, die zuverlässig erfasst, verwaltet und verbreitet werden müssen. Um diesen Prozess zu professionalisieren, haben wir ein ‚Common Data Environment‘ (kurz: CDE) eingeführt. Durch dieses digitale Projektdatenmanagement-Werkzeug ist es möglich, dass alle am Bau Beteiligten, also Bauherr, Planer, Baufirmen und der Nutzer, einen gemeinsamen digitalen Datenraum für die Planung und Realisierung von Bauprojekten nutzen können. Dank der verwendeten Cloud-Technologie können alle Beteiligten unabhängig vom Standort jederzeit sicher auf die Projektdaten zugreifen. Im SBN ist das digitale Projektdatenmanagement inzwischen Standard für alle Baumaßnahmen.



Überprüfung technischer Anlagen per App

Technische Anlagen zum Beispiel der Wärme- und Raumlufttechnik verursachen erhebliche Investitions- und Betriebskosten. Ziel ist es, die Anlagen so lange wie möglich zu nutzen und dabei Energieeinsatz und Betriebskosten so niedrig wie möglich zu halten. Mit der Betriebsüberwachung trägt das SBN dazu bei, die technischen Anlagen in den Gebäuden des Landes langfristig, wirtschaftlich und umweltgerecht zu betreiben. Die Bedeutung der Betriebsüberwachung ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, insbesondere durch die Energiekrise.

Das SBN hat die Betriebsüberwachung durch den Einsatz einer App – der „BÜ-App“ – digitalisiert. Konkret: Mängel an technischen Geräten lassen sich per Mobilgerät statt mit Fotoapparat und Stift dokumentieren. Die Aufnahme und Weiterverarbeitung von Daten werden somit vereinfacht. Seit ihrer Einführung hat sich die BÜ-App als Instrument der Betriebsüberwachung etabliert.

Portal für Ingenieure und Architekten

Mit einem neuen digitalen Angebot – dem Portal für Ingenieur- und Architektenleistungen für das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN.IngA) – ermöglicht das SBN Architektur- und Ingenieurbüros einen vereinfachten Zugang zu seinen Vergabeverfahren. Damit trägt das SBN zur Entbürokratisierung bei und bietet Architektur- und Ingenieurbüros einen echten Mehrwert.

Denn bisher mussten Büros, die sich an mehreren Verfahren des SBN beteiligen wollten, jedes Mal nahezu identische Unterlagen im Rahmen der Eignungsprüfung einreichen. Mit dem neuen Portal können die Büros ihre Angaben zur Eignung und weitere Angaben zu Art und Umfang der angebotenen Leistungen einmalig eingeben und mit minimalem Aufwand pflegen. Die Daten stehen allen Dienststellen des SBN zur Verfügung, sodass die Büros bei Vergabeverfahren des SBN gesehen und angefragt werden können.



Bis Ende 2024 haben sich fast 600 Architektur- und Ingenieurbüros im Portal registriert. Sie sind noch nicht dabei? Dann besuchen Sie die Seite <https://sbn-portal.de/>. Die Nutzung ist kostenlos, der Zugang niedrigschwellig und passwortgesichert.

Wir als Arbeitgeber



Vielfältig, verantwortungsvoll und einzigartig – so lässt sich unsere Arbeit am besten beschreiben. Genauso breit gefächert sind auch unsere fast 40 Berufsfelder. Die Bandbreite reicht von Architektur über Informatik und Ingenieurwesen bis hin zum Verwaltungsbereich. Vielleicht ist auch etwas für Sie dabei? Werfen Sie einen Blick auf unsere aktuellen Stellenanzeigen und bewerben Sie sich! Übrigens: Allein im vergangenen Jahr haben wir rund 150 neue Kolleginnen und Kollegen in unserem Team begrüßt.

Was wir Ihnen bieten? Eine ganze Menge:

- flexible Arbeitsmodelle
- einen sicheren Arbeitsplatz
- einen Arbeitsplatz in Ihrer Region
- vielfältige und spannende Aufgaben
- umfassende Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- betriebliche Altersvorsorge und weitere attraktive Sozialleistungen

Als Neuling lassen wir Sie nicht allein! Sie bekommen einen maßgeschneiderten Einarbeitungsplan und einen persönlichen Paten bzw. eine Patin an Ihre Seite. Diese Person hilft Ihnen durch den Arbeitsalltag und gibt Ihnen wertvolle Tipps.

Weiterbildung wird bei uns großgeschrieben

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die treibende Kraft hinter unserer Arbeit. Darum investieren wir in Ihre Entwicklung. Einmal im Jahr setzen Sie sich mit Ihrer Führungskraft zusammen und besprechen gemeinsam: Was brauchen Sie, um in Ihren Aufgaben noch besser unterstützt zu werden? Diese Wünsche fließen direkt in unser Fortbildungsprogramm mit jährlich rund 200 Seminaren ein.

Unser Angebot ist so bunt wie unsere Aufgaben: Von A wie „Arbeitsweise des Staatlichen Baumanagements“ bis Z wie „Zwangsversteigerung“ – bei uns bekommen Sie das Wissen, das Sie für Ihren Job brauchen.

Was Sie bei uns lernen können:

- Fachwissen für Ihren Arbeitsbereich
- Know-how zu EDV-Programmen
- Softskills wie Rhetorik
- Praxistipps zu Gesundheitsthemen

Das Beste daran: Unsere Dozentinnen und Dozenten kommen auch aus unseren eigenen Reihen, das heißt aus der Praxis. Nebenbei können Sie sich bei den Fortbildungen mit Ihren Kolleginnen und Kollegen aus dem gesamten SBN austauschen – Netzwerken inklusive!

Wir bilden aus

Sie sind noch unsicher, ob ein Studium oder eine Ausbildung der richtige Weg für Sie ist? Unsere dualen Studiengänge bieten die ideale Kombination aus Theorie und Praxis!

In Kooperation mit verschiedenen Hochschulen und Universitäten bieten wir die folgenden Studiengänge an:

- Architektur (B. A.)
- Elektrotechnik (B. Eng.)
- Bauingenieurwesen (B. Eng.)

Während der Praxisphasen bereiten wir Sie auf Ihre zukünftige Arbeit vor. Sie lernen, Aufgaben eigenständig zu lösen sowie technische Probleme zu erkennen und zu bearbeiten. Individuelle Vertiefungsmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Oder Sie absolvieren den dualen Studiengang Verwaltungsinformatik: Sie studieren an der Hochschule Hannover, sammeln parallel dazu Praxiserfahrung bei uns und bekommen ein Stipendium vom Land Niedersachsen.

Sie haben andere Interessen? Kein Problem – wir bieten noch mehr...

... für Schulabsolventinnen und -absolventen:

- Ausbildung zur Bauzeichnerin bzw. zum Bauzeichner
- Ausbildung zur Fachinformatikerin bzw. zum Fachinformatiker Systemintegration

... für Hochschulabsolventinnen und -absolventen:

- Referendariat im Bereich Architektur bzw. Maschinen- und Elektrotechnik
- Anwärterprogramm im Bereich Architektur bzw. Maschinen- und Elektrotechnik



Lernen Sie uns persönlich kennen

Auch 2025 sind wir auf verschiedenen Jobmessen vertreten – eine ideale Gelegenheit, um mehr über uns zu erfahren und direkt mit uns ins Gespräch zu kommen:

- Jobmesse Nienburg am 23./24. Mai 2025
- VDI Recruiting Tag Hamburg am 10. Juli 2025
- Hamelner Ausbildungsmesse am 19./20. September 2025
- KissMe – Jobmesse der Leibniz Universität Hannover im Oktober 2025
- Karrieretag Hannover am 5. November 2025
- Chance – Karrieremesse der Hochschule Osnabrück vom 11. bis 13. November 2025
- Jade Karrieretag Wilhelmshaven am 19. November 2025
- Karrieretag Bauen der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Kunst Hildesheim/Holzminde/Göttingen in Hildesheim im November 2025

An unseren Messeständen erwarten Sie unsere Kolleginnen und Kollegen und berichten aus erster Hand, wie es ist, bei uns zu arbeiten. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Neugierig geworden? Dann bewerben Sie sich und werden Sie Teil unseres Teams!

Mehr Infos finden Sie auf unserer Website:
www.nlbl.niedersachsen.de/karriere



Lagebericht von NLBL-Vizepräsident Dirk Balsler

Das Jahr 2024 war für das Staatliche Baumanagement Niedersachsen (SBN) geprägt von einer insgesamt stabilen Baukonjunktur. Maßgebliche Herausforderungen waren dabei weiterhin Ausschreibungen mit nur wenigen Angeboten, anhaltende Preissteigerungen sowie eine weiterhin hohe Auslastung von Firmen, Architektur- und Ingenieurbüros. Das SBN bewältigte im Jahr 2024 erneut gestiegene Bauausgaben, die um 55 Millionen Euro auf 726 Millionen Euro anwuchsen. Mehr als die Hälfte davon (373 Millionen Euro) entfiel auf den militärischen Bundesbau.



Landesbau – Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Die Umsätze im Landesbau sind im Jahr 2024 wie bereits im Vorjahr gewachsen, und zwar auf rund 260 Millionen Euro (Vorjahr: 220 Millionen Euro). Davon wurde ein erheblicher Teil in die Ertüchtigung der bestehenden Gebäude und die energetische Gebäudesanierung im Rahmen der Bauunterhaltung investiert.

Der Schwerpunkt im Landesbau lag im vergangenen Jahr weiterhin auf umfassenden Maßnahmen zum Klimaschutz. So schreitet in Hannover und der Region Nord-West das Photovoltaik-Contracting zügig voran. Die meisten Bestandsdächer sind bereits bautechnisch geprüft, sodass geeignete Flächen nun mit Solarmodulen belegt werden können. Parallel dazu werden weitere Dächer im Zuge von Sanierungen ertüchtigt und für die Photovoltaik-Nutzung vorbereitet.

Die energetische Sanierung landeseigener Gebäude macht Fortschritte. Nach dem „worst first“-Prinzip wurden bisher rund 100 Maßnahmen mit einem Volumen von 210 Millionen

Euro beauftragt. Dazu gehören energetische Dach- und Gebäudesanierungen sowie die Optimierung der Wärmeversorgung.

Darüber hinaus haben wir den Ausbau von Ladepunkten zur Förderung der E-Mobilität in der Landesverwaltung fortgesetzt und einen Leitfaden für Klimaschutz und Nachhaltigkeit im Landesbau eingeführt. Der Leitfaden unterstützt bei der Planung und Bewertung der Nachhaltigkeit von Bauprojekten. Ein zentraler Aspekt dabei ist die sogenannte graue Energie, also die gesamte Energie, die für die Herstellung, den Transport, die Lagerung, den Verkauf und die Entsorgung eines Baustoffes oder Gebäudes benötigt wird. Ziel ist es, die graue Energie so gering wie möglich zu halten.

Auch die Digitalisierung im Landesbau schreitet voran. Der Einsatz standardisierter digitaler Projektdatenräume in Baumaßnahmen des Landes, in denen alle Projektbeteiligten zusammenarbeiten können, wurde ausgeweitet. Das ‚Building Information Modelling‘ (BIM) wurde so vorbereitet, dass diese Planungsmethode künftig auch in Baumaßnahmen des Landes zum Einsatz kommen kann.

Zeitgemäße Räume in der psychiatrischen Krankenversorgung

Die Beratungs- und Prüfungsleistungen des NLBL im Bereich Krankenhausbauförderung deckten ein Spektrum an Konzentrations- und Erweiterungsbauvorhaben, Kostensfortschreibungen und weiterer kleinerer Bauvorhaben ab. Die Antragssumme belief sich bei den 32 Maßnahmen auf 503 Millionen Euro, davon waren 99 Millionen Euro als nicht förderungsfähig abzugrenzen.

In 2024 gingen schwerpunktmäßig Ersatzneu- und Erweiterungsbauten für die psychiatrische Krankenversorgung in Betrieb. Zu nennen sind die beiden Kinder- und Jugendpsychiatrien in Wunstorf und in Ganderkesee, der erste



Bauabschnitt des Ersatzneubaus für die Erwachsenenpsychiatrie der Psychiatrischen Klinik Lüneburg (siehe S. 15) sowie der Erweiterungsbau für die Psychosomatik in Rosengarten mit jeweils hochwertigen Therapiekonzepten.

Bundesbau – Aufgaben und Ressourcen in Einklang bringen

Das Jahr 2024 war im militärischen und zivilen Bundesbau geprägt von der weiteren Umsetzung der neuen Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes (RBBau). Beherrschende Themen waren die ersten Bauprojekte und Einfachen Baumaßnahmen sowie die Bauprogrammplanung. Sehr zeitintensiv war die gemeinsame Festlegung mit den Bauherren des Bundes, welche Bauaufgaben von den Beschäftigten der niedersächsischen Bauverwaltung in den nächsten Jahren angegangen werden können. Die abgeschlossene Bauprogrammplanung ist für das SBN richtungsweisend – erstmals wurde aus dem riesigen Bauaufgabenportfolio der Bauherren das herausgefiltert, was für das SBN in den nächsten Jahren machbar ist. Nun liegt es an den Bauherren, dem SBN qualifizierte Aufträge zu erteilen, um diese Ziele zu erreichen.



Leitstellen und Zuwendungsbau

Für die Leit- und Geschäftsstellen des Bundes sowie den Zuwendungsbau in Niedersachsen waren auch im Jahr 2024 neben den vielfältigen Aufgaben die sich weiter verändernden Rahmenbedingungen des Bundes prägend. Der Wunsch des Bundes, neben der originären Aufgabenerfüllung die Digitalisierung voranzutreiben, ist hierbei eine große Herausforderung für alle Beschäftigten im Bundesbau.



Staatserschaffen konstant

Die Neuzugänge gingen im Bereich der Staatserschaffen im Jahr 2024 leicht zurück: Waren es in 2023 1.628 neue Nachlässe, so sank deren Anzahl im vergangenen Jahr auf rund 1.630 Fälle. Zugleich besteht nach wie vor ein hoher Bestand an Altfällen aus den Vorjahren, die noch nicht abgeschlossen werden konnten. Der Überschuss an Einnahmen gegenüber Ausgaben war mit 6,8 Millionen Euro im Jahr 2024 gleichbleibend zum Vorjahr.

Investitionen in Ankäufe

Der Gesamtwert der Liegenschaften in Niedersachsen hat sich im Zuge der Grundstücksübertragungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Stiftungsuniversität Hannover auf rund 4,5 Milliarden Euro reduziert (von 4,8 Milliarden Euro in 2023). Während im Jahr 2023 noch ca. 7 Millionen Euro in den Ankauf von Immobilien zur Deckung des Unterbringungsbedarfs des Landes investiert worden waren, blieben in 2024 größere Ankaufsprojekte aus. So sanken die Investitionen für Ankäufe im vergangenen Jahr auf rund 350.000 Euro.

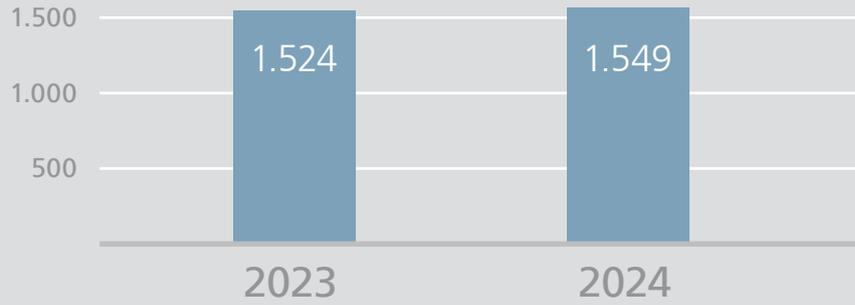
Hingegen stiegen die Erlöse aus Grundstücksverkäufen gegenüber dem Vorjahr von 9,6 Millionen Euro auf rund 11,3 Millionen Euro. Zu erwähnen ist hier insbesondere der Verkauf des ehemaligen Dienstgebäudes des Oberlandesgerichtes Braunschweig (siehe S. 12) mit einem Verkaufserlös in Höhe von 2,5 Millionen Euro.

Wertermittlungen

Das SBN hat im vergangenen Jahr 435 Fälle von Wertermittlungen bearbeitet. Die ermittelten Verkehrswerte beliefen sich im Jahr auf rund 42 Millionen Euro – ein Viertel des Wertes aus dem Jahr 2023. Diese Abnahme ist darauf zurückzuführen, dass die zu bewertenden Liegenschaften von Jahr zu Jahr teilweise sehr unterschiedliche Werte und Ausgangssituationen aufweisen.

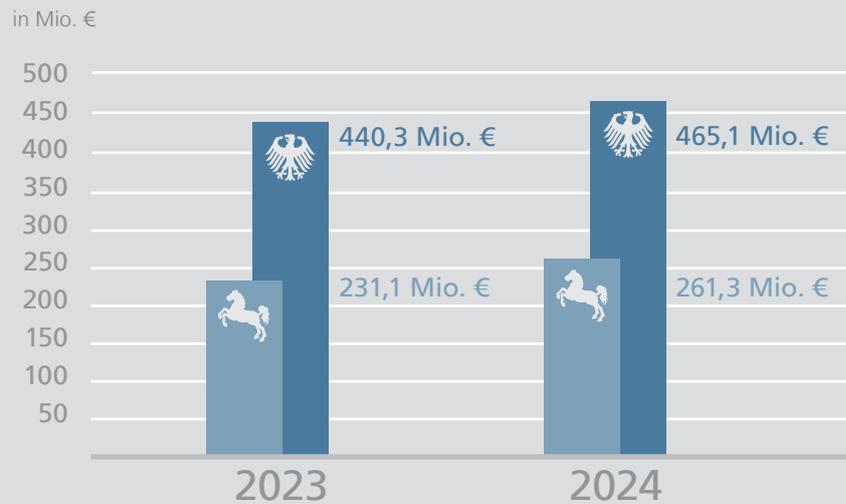
Beschäftigte

SBN und LFN-Verwaltung



Bauausgaben

Bund / Land



Projektarten

2024



KNUE = Kleine Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen
GNUE = Große Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen

Bauwerke

2024



Gesamtfläche des LFN-Sondervermögens

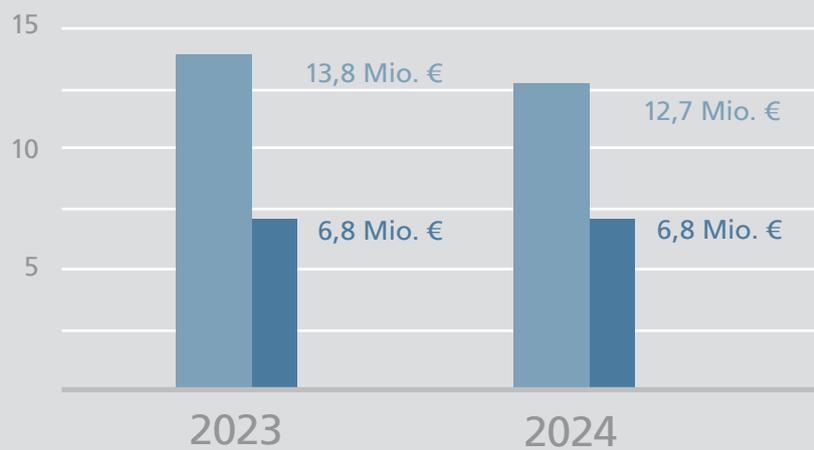
nach Flächenarten in Mio. m²

Gesamtfläche
2.444,7 Mio. m²



Landwirtschaftliche Flächen	408,5 16,7 %
Restliche Wasserflächen	256,7 10,5 %
Unland, Heide, Moore, Gehölz	256,8 10,5 %
Straßenflächen, Wege	147,8 6,1 %
Forstwirtschaftliche Flächen	61,9 2,5 %
Bebaute Flächen	39,7 1,6 %
Übrige Flächen	10,4 0,4 %

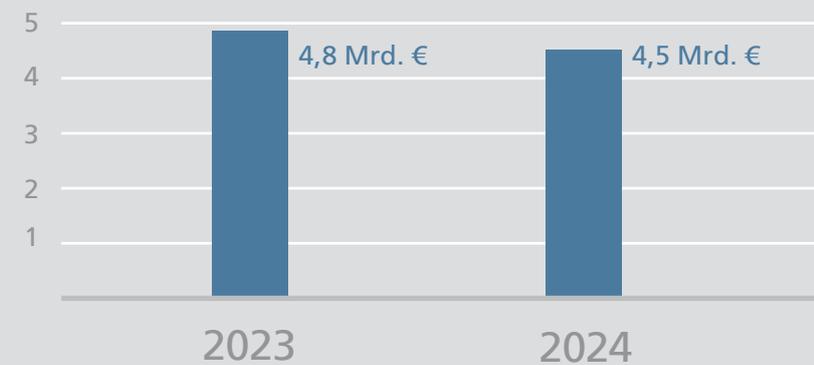
in Mio. €



Staatserbschaften Gesamtwert und Überschuss

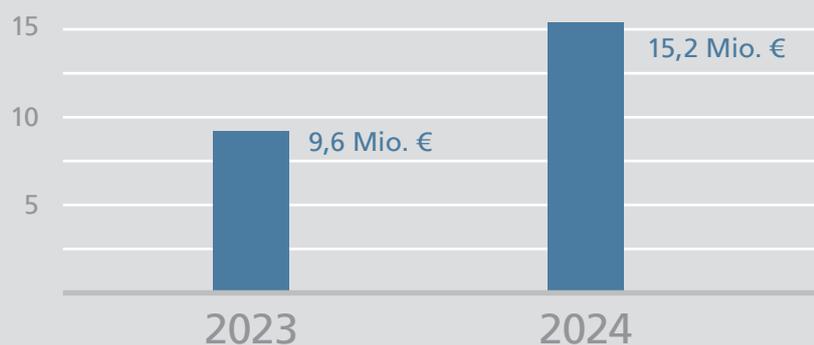
■ Gesamtwert
■ Überschuss aus Abwicklung der Erbschaften

in Mrd. €



Liegenschaftsmanagement Gesamtwert aller Liegenschaften

in Mio. €



Liegenschaftsmanagement

Erlöse aus Grundstücksverkäufen
(inklusive Delegationsbereiche)

Kennzahlen aus dem Geschäftsbereich Bau und Liegenschaften

	2023	2024
Beschäftigte (Vollzeitstellen)		
NLBL (Bereich Bau)	262	264
NLBL (Bereich Liegenschaften)	48	51
Bauämter	1.214	1.234
Gesamt	1.524	1.549
Bauausgaben		
Bund	440,3 Mio. €	465,1 Mio. €
<i>davon Bundeswehr</i>	<i>305,1 Mio. €</i>	<i>372,7 Mio. €</i>
Land	231,1 Mio. €	262,3 Mio. €
Gesamt	671,4 Mio. €	726,4 Mio. €
Bauverträge		
Vergabesummen Bund	419,5 Mio. €	354,7 Mio. €
Vergabesummen Land	259,1 Mio. €	257,6 Mio. €
Gesamt	678,6 Mio. €	612,3 Mio. €
Anzahl der Verträge Bund	4.760	4.268
Anzahl der Verträge Land	6.742	5.944
Gesamt	11.502	10.212
Honorare für freiberuflich Tätige (Architekten, Garten- und Landschaftsarchitekten, sonstige Fachleute für bauliche Anlagen)	132,4 Mio. €	139,2 Mio. €
Baukostenunabhängige Ausgaben		
Zuwendungsmaßnahmen für Bund und Land, Antragssumme	270,7 Mio. €	165,3 Mio. €
Wertermittlungen	171,6 Mio. €	42,2 Mio. €
Maßnahmen nach dem Nds. Krankenhausfinanzierungsgesetz, Antragssumme	995,9 Mio. €	503,2 Mio. €
Betriebsüberwachung		
Energiekosten der überwachten Gebäude	167 Mio. €	liegen noch nicht vor
Liegenschaftsmanagement		
Gesamtwert aller Liegenschaften	4,8 Mrd. €	4,5 Mrd. €
Erlöse aus Grundstücksverkäufen (inkl. Delegationsbereiche)	9,6 Mio. €	15,2 Mio. €
Staatserbschaften		
Zugänge	1.700 Fälle	1.628 Fälle
Einnahmen	13,8 Mio. €	12,7 Mio. €
Überschuss aus Abwicklung der Erbschaften	6,8 Mio. €	6,8 Mio. €

Bildnachweise

Titelseite: Universität Oldenburg / Daniel Schmid (Mitte links),
Frank Aussieker (Mitte rechts), Kevin Schmidt (unten links)
S. 2, 3, 17 (Mitte), 18, 19, 20 (unten), 21: Kai-Uwe Knoth
S. 6 (unten): Jörg Hempel
S. 7 (oben): Kevin Schmidt
S. 7 (unten): Frank Aussieker
S. 8 (unten): Universität Oldenburg / Daniel Schmid
S. 10 (oben): Jochen Stüber
S. 10 (unten): Ulf Salzmann
S. 14 (oben): SafeLane
S. 16: Hermann Pentermann

Herausgeber

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften

Redaktion: Ute Stallmeister

V.i.S.d.P.: Dirk Balsler (m.d.W.d.G.b.)

Gestaltung: Simone Schmidt

© Mai 2025

Niedersächsisches Landesamt
für Bau und Liegenschaften
Waterloostraße 4
30169 Hannover
Telefon: 0511 76351-196
E-Mail: poststelle@nlbl.niedersachsen.de
www.nlbl.niedersachsen.de