

**STADT BIELEFELD**

- Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb -
- Bezirksvertretung Mitte -
- Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss -

**Sitzung**

- Nr. 66/2009
- Nr. 69/2009
- Nr. 68/2009

**Niederschrift über die gemeinsame Sitzung des Betriebsausschusses  
Immobilienervicebetrieb, des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss  
und der Bezirksvertretung Mitte am 06.05.2009**

Tagungsort: Rochdale-Raum (Großer Saal, Altes Rathaus)

Beginn: 19:30 Uhr

Ende: 20:05 Uhr

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb

Anwesend:

CDU

Herr Gerhard Henrichsmeier

Herr Hartmut Meichsner

Vorsitzender BISB

Herr Ralf Nettelstroth

Frau Ursula Bernecker

Herr Hans-Jürgen Kleimann

SPD

Herr Hans-Jürgen Franz

Herr Horst Grube

Stellv. Vorsitzender BISB

Herr Horst Schaede

Frau Barbara Schneider

Herr Hans-Georg Fortmeier

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Dieter Gutknecht

Herr Klaus Rees

BfB

Herr Winfried Huber

FDP

Herr Friedhelm Bolte

Mitglied mit beratender Stimme

Die Linke

Frau Barbara Schmidt

Mitglied mit beratender Stimme

Nicht anwesend:

Frau Elke Grünwald

Herr Hans-Werner Plaßmann

Herr Dr. Harald Scholz

## Bezirksvertretung Mitte

### Anwesend:

Franz, Hans-Jürgen  
Henningsen, Jan-Helge

Bezirksvorsteher  
stellv. Bezirksvorsteher

### CDU-Fraktion

Langeworth, André  
Meichsner, Hartmut  
Heckerath, Alexandra

Fraktionsvorsitzender

### SPD-Fraktion

Emmerich, Johannes  
Mertelsmann, Heike  
Neu, Dr. Michael - *ab 19.00 Uhr* -  
Suchla, Frederik

Fraktionsvorsitzende

### Bündnis 90/ Die Grünen-Fraktion

Bauer, Dorothea  
Gutknecht, Dieter  
Zeitvogel-Steffen, Sabine

Fraktionsvorsitzender

### BfB

Micketeit, Hans

### Bürgernähe

Klemme, Lothar  
Beaufort, Anga

Fraktionsvorsitzender

### FDP

George, Gisela

### Die Linke

Ridder-Wilkens, Peter

### Nicht anwesend:

Gutwald, Gerald - *entschuldigt* -  
Vogler, Rolf - *entschuldigt* -

stellv. Bezirksvorsteher

## Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss

### CDU

Frau Bernecker  
Herr Meichsner  
Herr Nettelstroth  
Herr Hoffmann  
Herr Henningsen

stellv. Vorsitzender

SPD

Herr Fortmeier  
Herr Franz  
Herr Schaede  
Herr Grube  
Herr Lewandowsky

Vorsitzender

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Gutknecht  
Herr Dr. van Norden

BfB

Herr Spiegel von und zu Peckelsheim

Beratende Mitglieder

FDP-Gruppe

Herr Bolte

Bürgernähe-Gruppe

Herr Schmelz

Seniorenrat

Herr Heuer

Migrationsrat

Herr Citak

Von der Verwaltung

Frau Ritschel

Herr Moss

Herr Goldbeck

Herr Boberg

Herr Tobien

Herr Kricke

Herr Wörmann

Herr Mosig

Herr Thiel

Herr Kugler-Schuckmann

Frau Kleiner

Herr Ellermann

Beigeordnete Dezernat 3

Beigeordneter Dezernat 4 und 1. Betriebsleiter ISB

Kaufmännischer Betriebsleiter ISB

Technischer Betriebsleiter ISB

Schriftführer Betriebsausschuss ISB

Schriftführer Bezirksvertretung Mitte

360

360

660

700

093

094

## **Öffentliche Sitzung:**

Herr Meichsner begrüßt die Anwesenden und teilt mit, dass er sich mit Herrn Fortmeier und Herrn Franz darauf verständigt habe, den Vorsitz für diese gemeinsame Sitzung zu übernehmen. Sodann schlägt er vor, Herrn Tobien für diese Sitzung zum Schriftführer zu bestellen. Die Anwesenden stimmen diesem Vorschlag einstimmig zu. Herr Meichsner stellt fest, dass der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb form- und fristgerecht eingeladen wurde und beschlussfähig ist. Auch Herr Fortmeier für den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss und Herr Franz für die Bezirksvertretung Mitte stellen die Beschlussfähigkeit ihrer Gremien sowie die form- und fristgerechte Einladung fest. Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

### **Zu Punkt 1**

#### **Errichtung eines Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ)**

#### **Hier: Rahmenbedingungen für die Realisierung des Technischen Dienstleistungszentrums**

Beratungsgrundlage: Drucksachenummer: 6844/2004-2009

Herr Meichsner bittet Herrn Goldbeck um eine Darstellung der Beschlussvorlage.

Herr Goldbeck informiert, dass mit dieser Vorlage die Rahmenbedingungen abgesteckt würden. Diese seien jedoch nicht raumscharf. Zunächst gehe es um das Grundstück und die Bruttogeschossfläche. Diese Vorgaben seien ausreichend, um für einen öffentlichen Teilnahmewettbewerb die Rahmenbedingungen zu formulieren.

Herr Meichsner erkundigt sich, in welcher Form die politischen Gremien in den Entscheidungsprozess eingebunden würden. Herr Goldbeck erläutert, die Strukturen dazu seien bereits im Rat vorgestellt worden. Dabei sei deutlich geworden, dass schlanke Entscheidungsstrukturen wünschenswert seien.

Herr Fortmeier verweist in diesem Zusammenhang auf das Verfahren für den Umzug der Stadtbibliothek.

Auf Rückfrage von Herrn Schmelz bestätigt Herr Boberg, dass sowohl an den möglichen Einbau einer Photovoltaikanlage als auch den denkbaren Anschluss an das Fernwärmenetz gedacht worden sei.

Frau Bernecker bezieht sich auf das Flächenkonzept und erkundigt sich, ob ein großer Besprechungssaal notwendig sei. Hierzu weist Herr Boberg darauf hin, dass dieser Saal bereits im ehemaligen Kreishaus vorhanden sei und beispielsweise durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss für Sitzungen genutzt werde.

Herr Meichsner erinnert daran, dass es im fünften Stock des ehemaligen Kreishauses einmal eine Kantine gegeben habe und ob angedacht sei, auch im TDLZ dort eine Kantine bzw. Sitzungssaal einzurichten. Dies verneint Herr Moss hinsichtlich der Kantine mit dem Hinweis, dass diese wirtschaftlich nicht vertretbar sei. Ziel sei es, Büroflächen zu reduzieren und soviel Nutzung wie möglich im TDLZ unterzubringen. Eine Kantine sei im Neuen Rathaus schnell erreichbar.

Herr Ridder-Wilkens begrüßt es, dass das TDLZ wie von seiner Partei von Beginn an gefordert nun nicht als PPP-Modell errichtet werde und bedauert, dass viel Geld für die unnötigen PPP-Gutachten ausgegeben sei.

Dem widerspricht Herr Moss und hebt hervor, dass es insgesamt nur zwei Gutachten gegeben

habe und deren Vorarbeiten die Grundlage für die heute vorliegenden Rahmenbedingungen seien. Von unnötigen Ausgaben könne daher nicht die Rede sein.

Herr Fortmeier weist darauf hin, dass formal keine Vorbemerkung beschlossen werden könne und somit die Nummerierung des Beschlusses geändert werden müsse. Er schlägt vor, den Beschluss um eine Nummer V. zu ergänzen, in der festgehalten wird, dass die zuständigen Gremien im weiteren Entscheidungsprozess einzubinden sind.

Herr Meichsner stellt fest, dass die Ausschussmitglieder diese Ergänzung mittragen und bittet Herrn Fortmeier und Herrn Kranzmann, die Bezirksvertretung Mitte und den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss abstimmen zu lassen.

### **Vorbemerkung:**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 die Verwaltung beauftragt einen konkreten Entscheidungsvorschlag zur Realisierung des TDLZ durch die BBVG zu unterbreiten. Der förmliche Auftrag wird in der Drucksachennummer 6857/2004-2009 zur Entscheidung gestellt. In dieser Vorlage werden die Rahmendaten zum Bau- und Planungsrecht, zur Sanierung des Hauptgebäudes August-Bebel-Straße 92 und zum Flächen- und Raumkonzept beschrieben.

Die BV Mitte, der UStA und der BISB empfehlen dem Rat folgende Rahmenbedingungen zu beschließen:

#### **I. Städtebauliche und planungsrechtliche Einordnung:**

1. Beurteilungsgrundlage: Einfügekriterien gemäß §34BauGB
2. Gebietstypus: Mischgebiet gemäß §6 Bau NVO
3. Für das Maß der baulichen Nutzung sind die in der näheren Umgebung vorhandenen und Maßstab bildenden Nutzungen zugrunde zu legen.
4. Grundstücksfläche: 6.165 m<sup>2</sup> (s. Plan)

#### **II. Bauliche Rahmenbedingungen:**

1. Bauvolumen gesamt max. 18.500m<sup>2</sup> BGF.
2. Erhalt und Sanierung des Hauptgebäudes August-Bebel-Straße 92.
3. Abbruch des Gebäudeteils entlang der Falkstr. und des Gebäudes Viktoriastraße 29.
4. Errichtung einer Stellplatzanlage mit mindestens 162 baurechtlich notwendigen Einstellplätzen. Zu- / Abfahrten sind sowohl von der Falkstraße als auch von der Viktoriastraße möglich.
5. Energetischer Standard
  - gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009
  - alternativ – falls die EnEV 2009 zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens noch nicht in Kraft ist – gemäß EnEV 2007 mit um 30% erhöhten Anforderungen.

#### **III. Rahmenvorgaben für die Sanierung des Hauptgebäudes:**

1. Erhalt der Grundelemente der Architektensprache des Gebäudes nämlich:
  - a. Rhythmus und Materialwahl der Fassaden (an der Nord-/Ost- und Südseite, soweit möglich auch an der Westfassade)
  - b. Gliederung der Fensterbänder
  - c. Erkerartig hervortretende Fensteranlagen
  - d. Eingangsbereich August-Bebel-Straße
  - e. Staffelgeschoss mit Flugdach, umlaufender Galerie und Rotunde

- f. Treppenhaus mit gewendelter Treppenanlage und Foyers im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
  - g. Lage und Struktur des Sitzungssaales im 1. Obergeschoss
  - h. Prinzip des inneren Erschließungssystems
2. Etwa notwendig werdende Eingriffe in die Westfassade zur Verbindung zwischen Alt- und Neubau sollten möglichst Substanz schonend geschehen.
  3. Eingriffe in die Fassade zur notwendigen energetischen/lärmtechnischen Sanierung müssen diese beschriebenen Strukturen sensibel aufgreifen.

#### IV. Bei der Realisierung ist folgende Flächenkonzeption zur berücksichtigen:

##### 1. Büronutzungen

Nutzung	Struktur			Raumgrößen			Gesamt
	Arten	AP's	Anzahl	von	bis	Mittel	Nettofläche
Bürräume mit einem Arbeitsplatz	9	282	282	13,2 m <sup>2</sup>	19,8 m <sup>2</sup>	14,4 m <sup>2</sup>	4.072 m <sup>2</sup>
Bürräume mit zwei Arbeitsplätzen	11	258	129	19,8 m <sup>2</sup>	26,4 m <sup>2</sup>	21,9 m <sup>2</sup>	2.828 m <sup>2</sup>
Bürräume mit mehr als 2 Arbeitsplätzen*	6	28	6	19,8 m <sup>2</sup>	184,8 m <sup>2</sup>	57,2 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>
Bürräume für Leitungsfunktion	7	89	87	13,2 m <sup>2</sup>	33,0 m <sup>2</sup>	21,1 m <sup>2</sup>	1.838 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>33</b>	<b>657</b>	<b>504</b>			<b>18,0 m<sup>2</sup></b>	<b>9.081 m<sup>2</sup></b>

\* Incl. Bauberatung als Großraumnutzung

##### 2. Nebennutzungs- und Funktionsflächen

Nutzung	Arten	Anzahl	Nettofläche
Besprechungs- u. Konferenzbereiche für 6/12/30/50/90/199 Personen	8	39	1.518 m <sup>2</sup>
Bürobereiche für temporäre u. externe Arbeitsplätze (GPA, RP oder Wi-Prüfer)	3	5	79 m <sup>2</sup>
Nebenflächen zur Büronutzung (Drucker, Plotter, Kopierer, Fax o. Büromaterial)	4	17	244 m <sup>2</sup>
Lagerbereiche für Betriebsmittel, Planunterlagen, Archive o. Entsorgung	19	49	1.515 m <sup>2</sup>
Sozialräume wie Umkleiden, Duschen, Trockenraum, Teeküchen	8	40	535 m <sup>2</sup>
Werkstatträume für Kleinreparaturen, Hausmeister u. Modellbauerwerkstatt	3	3	376 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>45</b>	<b>153</b>	<b>4.267 m<sup>2</sup></b>

##### 3. Bruttogeschossfläche

Nutzung	DEGI* in %	BGF in %	BGF IDEAL	BGF TDLZ	Abweichung
Büroflächen	57,5%	53,9%	9.966 m <sup>2</sup>	** 9.436 m <sup>2</sup>	-1,6%
Seminar- u. Schulungsräume	9,2%	8,6%	1.595 m <sup>2</sup>	***	
Gemeinschaftsräume	7,1%	6,7%	1.231 m <sup>2</sup>	***	
Sonstige	5,0%	4,7%	867 m <sup>2</sup>	***	
Summe Nebennutzflächen	21,3%	20,0%	3.692 m <sup>2</sup>	** 3.890 m <sup>2</sup>	1,6%
Summe Nutzflächen	78,8%	73,8%	13.658 m <sup>2</sup>	13.326 m <sup>2</sup>	0,0%
Verkehrsflächen	11,4%	10,7%	1.976 m <sup>2</sup>	1.928 m <sup>2</sup>	0,0%
Funktionsflächen	4,9%	4,6%	849 m <sup>2</sup>	829 m <sup>2</sup>	0,0%
Konstruktionsflächen	4,9%	10,9%	2.017 m <sup>2</sup>	1.967 m <sup>2</sup>	0,0%
DEGI Wert ohne Außenkonstruktion	100,0%	100,0%	<b>18.500 m<sup>2</sup></b>	<b>18.050 m<sup>2</sup></b>	0,0%
Außenwandkonstruktion	6,0%				

\* % Werte der Deutschen Gesellschaft für Immobileinfonds

\*\* Unter Anrechnung/Abrechnung der direkten Aktenlagerfläche (355 m<sup>2</sup>)

\*\*\* ohne Zuordnung der Flächen in die entspr. Bereiche

## **V. Die zuständigen Gremien sind im weiteren Entscheidungsprozess einzubinden**

Bezirksvertretung Mitte:

- einstimmig beschlossen -

Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss:

- einstimmig beschlossen -

Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb:

- einstimmig beschlossen -

---

### **Zu Punkt 2**

#### **Errichtung des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ) hier: Beauftragung der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH**

Beratungsgrundlage: Drucksachenummer: 6857/2004-2009

Herr Huber erkundigt sich, ob inzwischen die Frage geklärt sei, ob die BBVG solche Rechtsgeschäfte tätigen dürfe. Dies bejaht Herr Goldbeck.

Herr Nettelstroth schlägt vor, in den Vertrag mit aufnehmen zu lassen, dass die BBVG nach Abschluss der Arbeiten ihre Ansprüche gegenüber Dritten an den Immobilienservicebetrieb übertrage. Dem Rat solle empfohlen werden, eine „Patronatserklärung“ abzugeben, um notwendige Investitionen des Immobilienservicebetriebes (z.B. Schulbausanierung) weiterhin sicher zu stellen. Dazu erklärt Herr Moss, dass die Übertragung der Rechte selbstverständlich erfolgen werde.

Herr Meichsner erklärt, dass über die Frage der „Patronatserklärung“ politisch beraten müsse.

Herr Rees schlägt vor, im Hauptausschuss erörtern zu lassen, wie die einzelnen Vorschläge in die Vertragsgestaltung aufgenommen werden können. Es sei viel zum Thema TDLZ diskutiert worden und nun sei es wichtig, parteiübergreifend die zu fassenden Beschlüsse mitzutragen. Es sei alles daran zu setzen, den Kostenrahmen einzuhalten. Dafür sollte eine schlanke Entscheidungsstruktur beibehalten werden. Dieses Gremium sei die Gesellschafterversammlung der BBVG. Das Beispiel des Stadthallenerweiterungsbaus zeige, dass dies funktionieren könne.

Herr Fortmeier weist darauf hin, dass bei diesem Projekt ebenfalls die Bezirksvertretung Mitte und der UStA beteiligt worden seien. Trotz der skeptischen Stimmen sehe er das Projekt auf einem gutem Wege.

Auf Rückfrage von Frau Schmidt nach dem Zeitrahmen erklärt Herr Goldbeck, dass sich an dem in der letzten Ratssitzung vorgestellten Zeitrahmen nichts geändert habe.

Herr Moss bedankt sich für den Appell zur Kostendisziplin und merkt an, dass beim Stadthallenerweiterungsbau die Kosten um rd. 40% überschritten wurden. Der Immobilienservicebetrieb habe ein originäres Interesse an der Einhaltung des Kostenrahmens, da übersteigende Kosten das Ergebnis des Immobilienservicebetriebes belasten würden.

Herr Nettelstroth hebt hervor, dass es sinnvoll gewesen sei, alle Alternativen zu prüfen. Da jetzige Planungsvolumen in Höhe von 26,5 Mio. € entspreche vom Umfang her der Summe des Konjunkturpaketes I. Die Erwartungen des Immobilienservicebetriebes hätten sich bislang als realistisch dargestellt.

Herr Meichsner dankt der Lenkungsgruppe für die bisherige Arbeit und empfiehlt zu dem Beschlussvorschlag, dass er von der Bezirksvertretung Mitte und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis genommen werde und der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb dem Rat empfehlen solle, entsprechend der Vorlage zu beschließen.

**Der BISB beschließt, dem Rat zu empfehlen:**

- 1. Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) wird im Rahmen einer In-House-Vergabe mit der Planung und dem Bau des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ) innerhalb eines Investitionsvolumens von bis zu 26,5 Mio € brutto auf Rechnung und zu Lasten des Sondervermögens des Immobilienservicebetriebs (ISB) beauftragt.**
- 2. Die BBVG soll dabei als Projektgesellschaft das europaweite Ausschreibungsverfahren durchführen und als Auftraggeber den Generalplaner- und -unternehmervertrag abschließen. Die Gesellschafterversammlung der BBVG wird gebeten, alle zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Schritte zu beschließen.**
- 3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, eine Vereinbarung mit der BBVG über die Durchführung des Planungs- und Bauvorhabens TDLZ zu treffen.**
- 4. Der Immobilienservicebetrieb (ISB) stellt im Rahmen der Projektdurchführung personelle Kapazitäten für die fachliche und technische Unterstützung zur Verfügung.**

- einstimmig beschlossen -

Die Bezirksvertretung Mitte nimmt Kenntnis.

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt Kenntnis.

-.-.-

---

Meichsner,  
Vorsitzender BISB

---

Franz,  
Bezirksvorsteher BV Mitte

---

Fortmeier,  
Vorsitzender Umwelt- und  
Stadtentwicklungsausschuss

---

Tobien,  
Schriftführer