

Risikomanagement im ISB

Nach §10 Eigenbetriebsverordnung NRW ist für die dauernde technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebs bzw. der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung zu sorgen. Hierzu ist ein Risikofrüherkennungs- bzw. ein Überwachungssystem einzurichten, das es den Betrieben ermöglicht, etwaige bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und Maßnahmen zur Risikosteuerung zu ergreifen.

Zur Risikofrüherkennung gehören insbesondere

- die Risikoidentifikation,
- die Risikoanalyse und -bewertung,
- die Risikobewältigung und die Risikokommunikation,
- die Risikoüberwachung / Risikofortschreibung und
- die Dokumentation.

Nachfolgend werden die im Immobilienervicebetrieb (ISB) identifizierten Risiken beschrieben und aus Sicht des ISB bewertet.

I. Identifizierte Risiken

1 Risiken aus der Betreiberverantwortung des ISB für die übertragenen Grundstücke, Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen

- 1.1 Verkehrssicherungspflicht für die Gebäudesubstanz, gebäudetechnische Anlagen und außen liegende Flächen (Wege, Plätze etc.)
 - 1.1.1 Arbeitsanweisung für die Begehung zur Verkehrssicherheit, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen
 - 1.1.2 Ungeplanter Instandhaltungsaufwand größeren Umfangs aufgrund von neu auftretenden Sicherheitsmängeln (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)
 - 1.1.3 Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)
 - Sicherung von Spielgeräten, Kletterwänden und Außensportanlagen
 - Gefahrenstellen im Außenbereich
- 1.2 Schadstoffbelastungen in Gebäuden
- 1.3 Brandschutz in Gebäuden
 - 1.3.1 Organisatorischer Brandschutz/Alarmketten
 - 1.3.2 Brandschutzbeauftragte an Schulen
 - 1.3.3 Brandmeldeanlagen
 - 1.3.4 Rauchmelder
- 1.4 Vandalismusschäden
- 1.5 Internet-Partys
- 1.6 Mikrobiologische Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen
- 1.7 Überprüfung von weitspannenden Tragwerkskonstruktionen
- 1.8 Personenschäden bei Veranstaltungen auf städt. Grundstücken und in städtischen Gebäuden
- 1.9 Jugendhilfeeinrichtungen - Versicherungsschutz -
- 1.10 Sanierungsbedarf von Altlasten
- 1.11 Sanierung versiegelter Flächen
- 1.12 Standsicherheit von Fassaden/Verblendungen

- 1.13 Naturereignisse
- 1.14 Verkehrssicherheit von Treppen und Geländern in Gebäuden
- 2. Instandhaltungs- und Sanierungsstau ohne erkennbare Risiken für die Betreiberverantwortung**
 - 2.1 Schulbausanierungsprogramm
 - 2.2 Verwaltungsgebäude und sonstige für öffentliche Zwecke genutzte Objekte
 - 2.3 Hausmeisterwohnungen
 - 2.4 Fremdvermietete Objekte
 - 2.5 Schulsporthallen
 - 2.6 Aktuelle Klimadiskussion und damit eventuell verbundene gesetzliche Auflagen zur Senkung der CO₂ Immission
 - 2.7 Hitzeschutz/Sonnenschutz in Verwaltungsgebäuden und Schulen
 - 2.8 Aktuelle Tendenzen auf dem Bauparkt
 - 2.9 Fördermittel des Bundes und des Landes
 - 2.9.1 Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur
 - 2.9.2 Neugestaltung des Kesselbrinks
 - 2.10 Demographischer Wandel
- 3. Auflagen zum Betrieb von Kesselanlagen in Gebäuden**
- 4. Prüfung von Gasleitungen gem. AMEV in Schulgebäuden**
- 5. Entwässerungsanlagen**
 - 5.1 Hausanschlüsse
 - 5.2 Gewässer und bauliche Anlagen in Zusammenhang mit Gewässern auf Grundstücken des ISB
- 6. Auflagen gemäß gesetzlichen Vorgaben bzw. bestehenden Satzungen usw.**
 - 6.1 Behindertengleichstellungsgesetz
 - 6.2 Winterdienst
 - 6.3 Inklusion

- 7. Schadensfälle, für die kein Versicherungsschutz besteht**
- 8. Baustopp/-verzögerung infolge der Einlegung von Rechtsmitteln**
- 9. Insolvenzen von Bauunternehmen und Architekten (insbesondere bei laufenden Baumaßnahmen)**
- 10. Inanspruchnahme des ISB aus An- und Verkaufsverpflichtungen, Planungsschäden und Übernahmeansprüchen**
- 11. Flurbereinigungs- und Planfeststellungsverfahren für die Bundesautobahn A 33**
- 12. Miet- und Erbbauzinsausfallrisiko**
 - 12.1 Leerstände
 - 12.2 Ausfall von Forderungen
 - 12.3 Sonderrisiko Großmarkt, Oldentruper Str.
- 13. Abweichungen vom Wirtschaftsplan in der Ausführungsphase**
 - 13.1 Abweichungen im Bereich der geplanten Grundstücksverkäufe
 - 13.2 Sonstige Abweichungen
- 14. Liquiditätsengpässe**
- 15. Abrechnung Nebenkosten**
- 16. Schwankungen oder Rückgang der Nachfrage nach Dienstleistungen des ISB**
- 17. Gewährleistung der Kundenzufriedenheit**
 - 17.1 Nicht zeit- und / oder sachgerechte Reaktion auf Anfragen und Aufträge
 - 17.2 Qualitätsveränderungen im Reinigungsbereich
- 18. Personalsituation / Stellenbesetzungen / Organisation**
- 19. Zwischenquartiere des ISB bis zur Fertigstellung des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ)**
- 20. Gerichtsfeste Organisation**
- 21. Krisenmanagement**
 - 21.1 Aufrechterhaltung zwingend notwendiger Funktionen

21.2 Amokprophylaxe an Bielefelder-Schulen

22. Interne Revision

23. Zinsen

24. EU-Recht - Beihilfeverbot -

25. Kita U-3-Programm

26. Finanzlage der Stadt Bielefeld / Haushaltssicherungskonzept

27. Zusammenfassung

II. Risikobewertung

1. Risiken aus der Betreiberverantwortung des ISB für die übertragenen Grundstücke, Gebäude und gebäudetechnischen Anlagen

Mit der Übertragung von Grundstücken, Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen sind auch die damit verbundenen Betreiberpflichten auf den ISB übergegangen. Der ISB hat damit die Verantwortung dafür, alle erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren oder Nachteile, die aus dem Betrieb dieser Gebäude und Anlagen für Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum oder sonstige Rechte von Personen oder für die Umwelt ausgehen können, zu vermeiden oder zu verringern.

1.1 Verkehrssicherungspflicht für die Gebäudesubstanz, gebäudetechnische Anlagen und außen liegende Flächen (Wege, Plätze etc.)

Die Verkehrssicherungspflicht folgt aus dem Grundsatz, dass derjenige, der eine Gefahrenquelle schafft, d. h. sie selbst hervor ruft oder sie in seinem Einflussbereich andauern lässt, die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zu treffen hat, damit sich die potenziellen Gefahren nicht zu einem Schaden auswirken.

1.1.1 Arbeitsanweisung für die Begehung zur Verkehrssicherheit, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen

Zwecks Optimierung der im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu treffenden Maßnahmen ist im Januar 2009 die interne Arbeitsanweisung für die Begehung, Prüfung und Wartung der Gebäude und technischen Anlagen des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld in Kraft getreten. Diese regelt die Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten für die Überwachung der Gebäude und technischen Anlagen. Dazu werden Verfahrensweisen und Regeln für die Überwachung sowie die Dokumentation der vorgenommenen Handlungen vorgegeben.

1.1.2 Ungeplanter Instandhaltungsaufwand größeren Umfangs aufgrund von neu auftretenden Sicherheitsmängeln (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)

Die Instandhaltung der Gebäude war bereits vor deren Überführung in den ISB auf das zwingend notwendige Maß beschränkt; dadurch hat sich im Laufe der Zeit ein hoher Instandhaltungsstau gebildet. Aufgrund der finanziellen Beschränkungen werden i. d. R. nur unabwendbare Instandhaltungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen ausgeführt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit unvorhergesehener Instandhaltungsmaßnahmen wird hierdurch als hoch eingeschätzt.

Die Ermittlung des Instandhaltungsstaus im gesamten Gebäudebestand wird fortgesetzt. Dazu führen die Teams der Bauunterhaltung

Begehungen von Gebäuden durch und nehmen erkennbare Mängel in einen Instandhaltungsplan auf. Im nächsten Schritt finden Kostenschätzungen und Terminplanungen für die Beseitigung dieser Mängel statt. Hierdurch wird insbesondere die rechtzeitige Abwehr von Gefahrenquellen erreicht. Die Abarbeitung erfolgt verstärkt nach Dringlichkeit in Abhängigkeit von den engen finanziellen Mitteln.

Aufgrund des milden Winters ist Ende 2013 kein nennenswerter Aufwand zur Beseitigung witterungsbedingter Schäden angefallen.

1.1.3 Verkehrssicherungspflicht im Außenbereich (ereignisgesteuerte Abwehr von Gefahren)

- Sicherung von Spielgeräten, Kletterwänden und Außensportanlagen

Die genannten Einrichtungen werden im Auftrag des ISB regelmäßig vom Umweltbetrieb (UWB) begangen und auf ihre Verkehrssicherheit hin überprüft. Die Begehungen und Ergebnisse werden dokumentiert. Dem Umweltbetrieb werden hierfür vom ISB pauschal finanzielle Mittel zur Verfügung gestellt.

- Gefahrenstellen im Außenbereich

Gefahrenstellen im Außenbereich sind - sofern es sich nicht um von Hausmeisterkräften betreute Objekte handelt - aufgrund der personellen Situation des ISB in aller Regel nur zeitverzögert zu erkennen. Generell sind sämtliche Hausmeisterkräfte und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die regelmäßig Außendienst versehen, sensibilisiert, im Rahmen ihrer Tätigkeit auch auf solche Gefahrenstellen zu achten und sie unverzüglich zu melden.

Zwecks Optimierung der in Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten in Außenanlagen getroffenen Maßnahmen wurde - vergleichbar der Regelung unter 1.1.1 - eine Arbeitsanweisung entwickelt, die Verfahrensweisen und Regeln für die Überwachung der Außenanlagen sowie die Dokumentation der vorgenommenen Handlungen vorgibt.

Eine Bestandsaufnahme des Zustands der Schulaußenanlagen incl. Risiko- und Kosteneinschätzung wurde in 2012 abgeschlossen. Die sich hieraus ergebenden notwendigen Maßnahmen wurden und werden in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb und dem Amt für Schule fortlaufend priorisiert. Seit 2011 ff. sind in der Programmplanung des ISB jeweils 500.000 € p. a. vorgesehen, um den Instandhaltungssatz nachhaltig abzubauen.

Seit Beginn der systematischen Bestandsaufnahme wurden mehr als 1.400 Einzel-Maßnahmen umgesetzt. Akute Gefahrenstellen werden umgehend beseitigt. Der Gesamtzustand der Schulaußenanlagen wird trotz des vorhandenen Instandhal-

tungsstaus unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherungspflicht mittlerweile als weniger kritisch angesehen. Diese Einschätzung gilt in gleichem Maße für die Außenanlagen der städtischen Kindertageseinrichtungen und der sonstigen städtischen Gebäude.

Mit der Überwachung und Instandhaltung der Verkehrsbauwerke des ISB (vor allem Brücken in Grünanlagen) wurde das Amt für Verkehr beauftragt. Das Amt für Verkehr gewährleistet im Rahmen seiner Fachlichkeit auch die Verkehrssicherheit. Hierfür plant der ISB ab 2012 jährliche Mittel in Höhe von 320.000 € (in den Vorjahren 220.000 €) bereit zu stellen. Das Amt für Verkehr sorgt im Übrigen auch für eine umfassende Dokumentation seiner Tätigkeiten.

1.2 Schadstoffbelastungen in Gebäuden

Durch Schadstoffsachverständige werden die Gebäude des ISB systematisch auf Bauschadstoffe untersucht. Schadstoffuntersuchungen werden auch vor geplanten Umbau- und Abbruchmaßnahmen, aufgrund angezeigter Gesundheitsbeschwerden sowie vor Bauunterhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Im Zuge des U-3-KITA-Sanierungsprogramms wurden zusätzliche Begehungen sowie Baumaßnahmen außerhalb der vorgesehenen Planung abgewickelt und abgeschlossen.

Schadstoffgutachten liegen von allen städtischen Kindergärten und Schulen aus den schadstoffkritischen Baujahren vor. Anfang der 90'iger Jahre wurden allerdings nur die bis dahin bekannten asbesthaltigen Bauteile untersucht. Neue wissenschaftliche Erkenntnisse erfordern jedoch eine sukzessive Nachbegehung, insbesondere vor Umbau-/Sanierungsarbeiten. Alle Bauteile, die im Zuge der Schulbausanierung, Sporthallen- und Kesselsanierung von den Bauarbeiten betroffen sind, werden neu erfasst und bewertet.

Die Begutachtung von Objekten aus aktuellen Anlässen werde vorgezogen (z. B. Maßnahmen für das U-3-Kita-Programm). Gemeinschaftshäuser, Feuerwehrgerätehäuser und diverse freistehende Sporthallen werden im Zuge der Abarbeitung der Prioritätenliste ebenfalls untersucht.

Bauschadstoffe in Gebäuden werden entsprechend der gesetzlichen Regelungen erfasst und auf der Grundlage erstellter Sanierungskonzepte regelmäßig im Zuge von Umbau-/Sanierungsmaßnahmen vor deren Umsetzung beseitigt. Schwachgebundene asbesthaltige Baustoffe der Dringlichkeitsstufe I müssen zur Gefahrenabwehr sofort beseitigt werden.

Um die Risiken weiter zu verringern, werden der Aufbau und die Pflege des Schadstoffkatasters fortgeführt. Zusätzlich wird bei offen zugänglichen Schadstofffundstellen bis zur Sanierung eine Betriebsanweisung, in Absprache mit der Arbeitsgruppe Gebäudeschadstoffe (Arbeitssicherheits-

technischer Dienst, Umweltamt, Personalrat), erstellt und dem Nutzer, dem Hausmeister und dem Bauunterhalter des ISB zur Information zugeleitet.

Soweit die Schadstoffsanierung durch neue wissenschaftliche Erkenntnisse, neue gesetzliche Vorschriften und/oder geringere Grenzwerte nicht vorhersehbar ist, bestehen für den ISB finanzielle Risiken, die nicht in vollem Umfang bewertet werden können. Die Erkenntnisse werden sich durch den Aufbau des Schadstoffkatasters jedoch systematisch stabilisieren.

1.3 Brandschutz in Gebäuden

Bei der Gebäudebegehung durch den Geschäftsbereich Baumanagement wird die Übereinstimmung der vorhandenen Brandschutzeinrichtungen mit den gesetzlichen Vorgaben untersucht. Festgestellte Mängel an Brandschutzvorrichtungen werden gesondert erfasst und priorisiert. Der Abbau der Mängel erfolgt nach dem Dringlichkeitsprinzip. Das Risiko wird insoweit - insbesondere vor dem Hintergrund des vorhandenen Instandhaltungstaus - als erhöht eingeschätzt.

Rauch- und Feuerschutztüren, Feuerschutzabschlüsse, Sprinkleranlagen, Feststelleinrichtungen, Brandmeldeanlagen usw. werden in vorgeschriebenen Zeitintervallen von externen Fachbetrieben gewartet und überprüft.

1.3.1 Organisatorischer Brandschutz/Alarmketten

Ab dem 01.01.2009 ist die Stelle eines (organisatorischen) Brandschutzbeauftragten im ISB besetzt worden. Für die Sonderimmobilien Oetkerhalle und Stadttheater wurden jeweils eigene Brandschutzbeauftragte ernannt.

Für alle Immobilien (einschl. angemieteter Objekte), in denen städtische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig sind, wurden Brandschutz- und Evakuierungshelferinnen und -helfer (ca. 335 Personen) benannt und theoretisch sowie praktisch geschult.

In 2013 erfolgten:

- a) Praktische Schulungen für
 - 63 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter aus dem Verwaltungsbereich
 - 25 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter aus dem Kitabereich
 - 28 Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der Stadtbibliothek.
- b) Sicherheitsunterweisungen im jeweiligen Objekt für die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter der in den nachfolgenden Gebäuden unterbrachten Organisationseinheiten:
 - Neues Rathaus
 - Ravensberger Park
 - diverse Gärtnerunterkünfte
 - diverse Kitas.

Die in 2013 im Rahmen von Räumungsübungen im Kitabereich gewonnenen Erkenntnisse wurden - entsprechend der geübten Praxis

- ausgewertet, die Brandschutzordnungen und die Alarmierungsabläufe mit der Belegschaft besprochen und bei Bedarf angepasst. Die Benutzung von Feuerlöschern ist Gegenstand einer praktischen Schulung, die in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr für Kita-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für 2014 vorgesehen ist.

Die Programmierung der ca. 350 Bedrohungs-/Alarmierungsketten wurde in 2013 aktualisiert, weil sich die Bereitstellung einer neuen, funktionsoptimierten Anlage weiter verzögert hat.

Nach Abschluss der in 2014 im Zusammenhang mit der Fertigstellung des TDLZ anstehenden Umzüge sollen spezielle hausbezogene Schulungen für die betroffenen Organisationseinheiten zeitnah durchgeführt werden.

1.3.2 Brandschutzbeauftragte an Schulen

Bei der laufenden Schulbausanierung müssen im Baugenehmigungsverfahren Brandschutzkonzepte erstellt und in diesem Zusammenhang - weil Schulen Sonderbauten im Sinne der BauO sind - neben dem organisatorischen jeweils auch ein/e konkret vor Ort für dieses Objekt zuständige/r Brandschutzbeauftragte/r gemäß § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW bestellt werden. Ohne die Benennung einer/s Brandschutzbeauftragten erfolgt keine Bauabnahme.

Diese - für konkrete Einzelobjekte zuständige - Brandschutzbeauftragten haben u. a. die Aufgabe, während des Betriebes die Einhaltung des genehmigten Brandschutzkonzeptes und der sich daraus ergebenden betrieblichen Brandschutzanforderungen zu überwachen und dem Betreiber festgestellte Mängel zu melden. Die Aufgaben der/des Brandschutzbeauftragten sind im Einzelfall schriftlich festzulegen und der Name der/des Brandschutzbeauftragten der überwachenden Behörde auf Verlangen mitzuteilen.

Aufgrund der komplexen Schnittstellen/Rechtslage kann die Umsetzung des präventiven Brandschutzes nur bei konstruktiver Zusammenarbeit aller Beteiligten (Schule, Schulträger, Feuerwehr, ISB) gelingen, da die Verantwortlichkeiten/Zuständigkeiten bis dato nicht explizit geregelt sind.

In 2013 bestand Regelungsbedarf für 15 Schulen.

1.3.3 Brandmeldeanlagen

Angesichts der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen bezüglich der maximalen Lebensdauer bzw. der Austauschintervalle (alle 8 Jahre) von Brandmeldern an Obentürschließern (Brandschutztüren) wird der ISB nach zwischenzeitlich begonnener technischer Aufnahme aller Bestandstüren in ein sog. Türenkataster in 2014 mit der Umsetzung des zeitlich strukturierten Maßnahmenplans „Austausch von Brandmeldern“ beginnen. Dafür stehen langfristig pro Jahr 60.000 € im Wirtschaftsplan zur Verfügung.

Die Erneuerung und Umstellung der Alarmierungsketten auf die Siemens-Server ist einschließlich des dazugehörigen Vertragswesens abgeschlossen. Die Brandmeldeanlagen sind alle funktionsfähig und unterliegen einer routinemäßigen Funktionsüberprüfung.

1.3.4. Rauchmelder

Der ISB kommt der ab 2017 geltenden gesetzlichen Verpflichtung zur Installation von Rauchmeldern in Wohnungen bereits vorzeitig (ab Frühjahr 2014) nach. Ein entsprechender Vertrag wurde mit einem Dienstleister abgeschlossen. Hierdurch wird die Sicherheit für die Mieter erhöht und das Haftungsrisiko für die Stadt vermindert.

Es wird angestrebt, die Kosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen umzulegen.

1.4 Vandalismusschäden

Die Vandalismusschäden - insbesondere an Schulen - sind erheblich. Die Schadensbeseitigungskosten variieren. Der ISB hat für die Beseitigung solcher Schäden in den letzten Jahren folgende Summen aufgewendet:

2003	rd. 300.000 Euro
2004	rd. 170.000 Euro
2005	rd. 176.000 Euro
2006	rd. 166.000 Euro
2007	rd. 125.000 Euro
2008	rd. 150.000 Euro
2009	rd. 178.000 Euro
2010	rd. 201.000 Euro
2011	rd. 215.000 Euro
2012	rd. 210.000 Euro
2013	rd. 180.000 Euro

Soweit Täter ermittelt werden, werden in jedem Fall Regressforderungen geltend gemacht. Seit dem Haushaltsjahr 2006 stehen beim Amt für Schule Mittel zur Beseitigung von Vandalismusschäden im Inneren der Gebäude zur Verfügung. Der ISB ruft diese Mittel im Einzelfall ab. Das Verfahren hat sich bewährt.

Durch Präventionsmaßnahmen, wie z. B. durch Teilumzäunungen und/oder durch den Einsatz von Bewachungsdiensten an besonders betroffenen Schulen konnte bis zum Jahre 2008 eine Stabilisierung der Vandalismusschäden auf vergleichsweise niedrigem Niveau erreicht werden.

Aufgrund des deutlichen Anstiegs in den Folgejahren wurden mit der Informationsvorlage 2612/2009-2014 vom 25.05.2011 die Gesamtproblematik (Schäden durch Vandalismus, Graffiti und Einbrüche) den zuständigen politischen Gremien (BISB, Schul- und Sportausschuss, alle Bezirksvertretungen) erläutert und mögliche Maßnahmen zur Kenntnis gegeben. Mit der

daraufhin in 2012 erfolgten Intensivierung der präventiven Maßnahmen, konnte allerdings nur ein leichter Rückgang der Schäden (Schadensmenge und Schadenshöhe) erreicht werden. Jedoch hat dies zu erheblich gestiegenen Kosten insbesondere für die Bewachungen geführt, deren Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit im Einzelfall in Abstimmung mit dem Amt für Schule regelmäßig überprüft wird.

1.5 Internet-Partys

Nur dank Information/Intervention durch die regionalen Medien konnte das Ausufern - insbesondere einer im Bürgerpark angesetzten Internet-Party - in überschaubarem Umfang und ohne nennenswerte Schäden stattfinden. Ähnliche Veranstaltungen in anderen Städten zeigen jedoch, welches Schadensausmaß im Falle eines Ausufern derartiger Partys zu erwarten ist. Auf Landesebene wurde ein Handlungskonzept zur Gefahrenabwehr bzw. Regulierung von Großveranstaltungen erstellt. Das Handlungskonzept sollte die Grundlage für eine interne Dienstanweisung und entsprechende Organisationsverfügung sein und aus Sicht des ISB insbesondere klare Regelungen für kritische Veranstaltungen auf Flächen des ISB (z.B. Colorful-Party, Leises Rauschen etc.) enthalten.

Die Organisationsverfügung wurde inzwischen vom Oberbürgermeister erlassen. Da danach die Internet-Partys regelmäßig nicht als Großveranstaltungen zu klassifizieren sind, hilft sie bei der beschriebenen Problematik nur bedingt weiter. Es gibt jedoch ein zwischen Ordnungsamt und ISB vereinbartes Vorgehen, dessen Erprobung abzuwarten bleibt.

1.6 Mikrobiologische Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen

In Trinkwasseranlagen finden sich ideale Bedingungen für die Vermehrung von Legionellen, insbesondere in Anlagen, deren Wassertemperatur im Risikobereich zwischen 25° und 55° C gehalten wird. Legionellen können bei immunschwachen Menschen zu einer atypischen Lungenentzündung führen, die bei falscher Diagnose und falscher Behandlung tödlich verlaufen kann.

Die Trinkwasserverordnung vom 21. Mai 2001 - seit dem 01. Januar 2003 in Kraft - enthält die mikrobiologischen Anforderungen an das Trinkwasser und die Forderung, die Einhaltung der Grenzwerte, u. a. der Legionellen, durch regelmäßige Untersuchungen nachzuweisen. Die Trinkwasserverordnung wurde am 28. November 2011 und nochmals am 05. Dezember 2012 novelliert/geändert. Die Änderung vom November 2011 hat sich dergestalt ausgewirkt, dass in 2012 die Anzahl der Anlagen mit einem geringen Handlungsbedarf gegenüber 2011 um ca. 18% angestiegen ist. Die Erhöhung ist dadurch begründet, dass durch die Novellierung der Trinkwasserverordnung auch eine Herabsetzung des Grenzwertes, ab dem Maßnahmen einzuleiten sind, erfolgte. Es ist nicht von einem erhöhten Risiko auszugehen.

In Abhängigkeit von der gemessenen Legionellenkonzentration sind Untersuchungen von wöchentlich bis jährlich durchzuführen.

Höchste Priorität haben Trinkwassererwärmungsanlagen, die über eine zentrale Warmwasserbereitung und eine Speicherkapazität größer 400 Liter, über Duscheinrichtungen sowie über weit verzweigte Rohrleitungssysteme verfügen. Hierbei handelt es sich um alle Sporteinrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude.

An den zzt. 231 Trinkwassererwärmungsanlagen werden jährlich ca. 2.200 Messungen von einem privaten Institut durchgeführt.

Bei 140 Anlagen (61 %) waren die Messungen im Jahr 2013 negativ, d.h. es war kein Handlungsbedarf gegeben. Bei 91 Anlagen (39 %) bestand auf Grund der Messergebnisse Handlungsbedarf (es waren Nachmessungen erforderlich). Lediglich eine Anlage musste aufgrund hoher Messwerte vorübergehend gesperrt werden. Insgesamt zeichnet sich eine Verringerung von Anlagen mit erhöhten Messwerten gegenüber dem Vorjahr ab.

Soweit noch keine Sanierung/Modernisierung der Anlagen erfolgt ist, werden nachhaltig Präventivmaßnahmen, u. a. wiederkehrende Desinfektionen, durchgeführt. Wie in den Vorjahren sind auch in 2013 im Rahmen des Sporthallensanierungsprogramms und durch ereignisorientierte Bauunterhaltungsmaßnahmen weitere Anlagen soweit saniert worden, dass dort keine auffälligen Messwerte mehr auftreten.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der finanzielle Aufwand für die Legionellenmessungen um ca. 10 % zurückgegangen, was auf die geringere Anzahl der Anlagen mit erhöhten Messwerten zurückzuführen ist.

Der Aufwand für Sanierungsarbeiten, Kleinreparaturen, thermische und chemische Desinfektionen ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurückgegangen. Aufgrund der im Rahmen der Fortführung der Schulbau- und Sporthallensanierungsprogramme anstehenden Maßnahmen wird erwartet, dass sich die Höhe des finanziellen Aufwandes in den nächsten Jahren weiter verringern wird.

1.7 Überprüfung von weitspannenden Tragwerkskonstruktionen

Im Jahre 2006 wurden alle weitspannenden Tragwerkskonstruktionen (Sport- u. Schwimmhallen sowie weitere Veranstaltungsstätten) gutachterlich geprüft und bewertet. Von 104 Hallendachkonstruktionen konnten 99 ohne Auflagen weiter genutzt werden. Bei den 5 Tragwerkskonstruktionen, die bemängelt wurden, handelte es sich ausschließlich um eine bestimmte Holz-Fachwerkbinder-Konstruktion, deren Lastberechnung bei aufliegendem Schnee nicht ausreichend nachgewiesen werden konnte.

Der ISB hat mit einer einzelfallbezogenen Handlungsanweisung (unterschiedliche Tragfähigkeit von Dachlasten) zum Schließen der problematischen Sporthallen sowie einer festgelegten Informationskette auf die mögliche Gefährdung reagiert.

Die Sanierung der v. g. 5 Hallendachkonstruktionen wurde Anfang 2009 abgeschlossen.

Die Überprüfung weitspannender Tragwerkskonstruktionen (Sporthallen, Aulen, Mensen, etc.) hinsichtlich Konstruktion und Stabilitätskriterien erfolgt in einem 5-Jahres-Rhythmus. Wie vorgesehen erhielten - beginnend in 2011 und abschließend in 2012 - mehrere Ingenieurbüros einen Prüfungsauftrag. Die Prüfungen sind mittlerweile abgeschlossen. Festgestellte Mängel werden umgehend behoben. Die nächste routinemäßige Untersuchung sämtlicher Konstruktionen steht für 2016/2017 an.

1.8 Personenschäden bei Veranstaltungen auf städt. Grundstücken und in städtischen Gebäuden

Verantwortlich für Schäden sind die jeweiligen Veranstalter. Der ISB tritt nicht als Veranstalter auf und überträgt im Einzelfall die Rechte und (Haftungs-) Pflichten vertraglich auf die Veranstalter. Es obliegen ihm jedoch Überwachungspflichten. Deshalb werden Hausmeisterkräfte zu „Aufsicht führenden Personen“ entsprechend der Sonderbauvorschriften für Versammlungsstätten ausgebildet.

1.9 Jugendhilfeeinrichtungen - Versicherungsschutz -

Die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Unfallkasse NRW beziehen sich im Bereich der Baumaßnahmen für Kinder und Jugendliche lediglich auf Kindertageseinrichtungen, Schulen und Universitäten (vgl. z.B. GUV-V S1 Schulen; GUV-V S2 Kindertageseinrichtungen).

Für Jugendhilfeeinrichtungen liegen keine Vorschriften oder Regeln der Unfallkasse vor. Für sie gelten eigene berufsgenossenschaftliche Vorschriften, die jedoch denen der Unfallkasse ähneln.

Im Rahmen der Planung von Baumaßnahmen ist deshalb eine auf den Einzelfall bezogene Gefährdungsanalyse - basierend auf den für den jeweiligen Betreiber der Einrichtung geltenden Vorschriften - durchzuführen.

1.10 Sanierungsbedarf von Altlasten

Die in der Stadt Bielefeld vorhandenen Altlasten sind vom Umweltamt in einem Kataster weitgehend erfasst und somit bekannt. Der unerwartete Eintritt von Sanierungen von Altlasten in Grundstücken wird daher (weiterhin) als vergleichbar gering eingeschätzt.

1.11 Sanierung versiegelter Flächen

Von PAK-haltigen (Teer) Asphaltflächen auf Grundstücken, z. B. Schulhöfen, geht im eingebauten Zustand keine Gefahr aus. Bei notwendig werdenden Reparatur- oder Umgestaltungsmaßnahmen fallen jedoch hohe Entsorgungskosten an. Da Untersuchungen bislang nur in Einzelfällen stattgefunden haben, lässt sich der Umfang des finanziellen Risikos nicht prognostizieren.

Die Verfahrensabläufe und Zuständigkeiten sind zwischen dem Umweltbetrieb und dem ISB abgestimmt worden. Der ISB beauftragt als Bauherr den UWB mit der Planung der Bauausführung und Bauüberwachung diverser Baumaßnahmen. Fallen im Zusammenhang mit der Bauausführung gefährliche Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes an, beauftragt der ISB als Bauherr den UWB als Auftragnehmer auch damit, die Nachweispflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (elektronisches Abfallnachweisverfahren- EANV) zu übernehmen. Der UWB wird die entsprechenden Systemkosten (ZEDAL) und den Aufwand für die Dienstleistung der Beantragung eines Entsorgungsnachweises sowie die Abwicklung des Begleitscheinverfahrens gegenüber dem ISB mit 100 € je Entsorgungsnachweis in Rechnung stellen.

1.12 Standsicherheit von Fassaden/Verblendungen

Die Standsicherheit von Fassaden und Verblendungen wird jeweils anlassbezogen geprüft und bei den jährlichen Begehungen durch die Bauunterhaltung in Augenschein genommen und protokolliert.

1.13 Naturereignisse

Infolge des Starkregens am 28.06.2012 kam es in 11 Objekten zu Wassereinbrüchen, die jedoch - bedingt durch die relativ kurze Dauer der massiven Niederschläge - überwiegend geringe Schäden anrichteten.

Klimaprognosen lassen erwarten, dass derartige Naturereignisse künftig verstärkt/vermehrt auftreten werden.

Mittelfristig muss deshalb untersucht werden, wo im Einzelfall durch (ergänzende) bauliche Maßnahmen Schäden durch Witterungseinflüsse verhindert werden können.

Die Auswertung der Schäden des aktuellen Starkregens im Juni 2013 hat ergeben, dass die Kosten weiterhin deutlich unter den Versicherungsprämien liegen, so dass der Abschluss einer Versicherung für Wasser- und Sturmschäden weiterhin unwirtschaftlich wäre.

In 2013 hat die Beseitigung der Schäden durch Starkregenereignisse zu zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 200.000 € im Bereich der Außenanlagen geführt. Es ist auch in Zukunft mit ähnlichen Kosten zu rechnen, da im Bereich der Außenanlagen vorbeugende Sicherungsmaßnahmen meist nicht möglich sind.

1.14 Verkehrssicherheit von Treppen und Geländern in Gebäuden

Um Gefährdungen der Nutzerinnen und Nutzer in Gebäuden des ISB zu vermeiden, erfolgte durch die zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Bauunterhaltung eine Bestandsaufnahme der Treppen und Geländer.

Sie umfasst rd. 600 Berichte. Der Handlungsbedarf wurde in Mängel-Protokollen festgehalten und wird - nach Dringlichkeit gestaffelt - in einer Prioritätenliste erfasst.

Vorrangig sind Mängel in Grundschulen und Kitas zu beseitigen. Im Wirtschaftsplan des ISB werden hierfür jährlich 100.000 € bereitgestellt.

2. Instandhaltungs- und Sanierungsstau ohne erkennbare Risiken für die Betreiberverantwortung

2.1 Schulbausanierungsprogramm

Das seit 2001 laufende Programm zur Abarbeitung von Sanierungsstaus an Bielefelder Schulen wurde weiter geführt. Bis Ende 2013 wurden 71 Bauprojekte abgeschlossen. An 5 teilsanierten Schulgebäuden werden weitere Sanierungsschritte folgen. Das Investitionsvolumen bis Ende 2013 betrug ca. 95,3 Mio. €.

Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen tragen deutlich zur Risikominimierung im Immobilienbestand der Stadt Bielefeld bei.

Inwieweit sich die Restriktionen des Nothaushalts in den kommenden Jahren auf die Fortführung des Schulbausanierungsprogramms auswirken werden, ist derzeit nicht absehbar. Das Sanierungsprogramm wurde planmäßig weitergeführt.

2.2 Verwaltungsgebäude und sonstige für öffentliche Zwecke genutzte Objekte

Es wird auf die Ausführungen zu 1.1.2 verwiesen. Die erkannten Instandhaltungs- und Sanierungsstaus werden nach Dringlichkeit und finanziellen Möglichkeiten abgearbeitet. Für Sanierungsfälle, deren Abbau sich wirtschaftlich nicht darstellen lässt, werden alternative Lösungen geprüft und ggf. umgesetzt (Beispiele: Projekte Amerikahaus und Technisches Dienstleistungszentrum).

2.3 Hausmeisterwohnungen

Der Instandhaltungsstau in den Hausmeisterwohnungen ist nach wie vor erheblich. Die Schäden wurden im Rahmen einer Begehung ermittelt und in einer Prioritätenliste erfasst, die sukzessive abgearbeitet wird. Für die Beseitigung der Instandhaltungsrückstände sind jährlich 50.000 € vorgesehen.

Es ist anzumerken, dass die Anzahl der Dienstwohnungen erheblich abgenommen hat, weil die Wohnungen häufig für die Unterbringung von OGS-Nutzungen ö. ä. umgebaut werden. In diesem Zusammenhang wird auch der bestehende Instandhaltungsstau abgearbeitet. Insofern hat sich dieses Risiko verringert.

2.4 Fremdvermietete Objekte

Der Instandhaltungsstau in fremd vermieteten Objekten ist aufgrund der finanziellen Möglichkeiten des ISB zurzeit nicht zu beseitigen. Es kam bisher nur in wenigen Fällen vor, dass Mieter wegen des Zustands ihrer Wohnung Mietkürzungen reklamierten. Zum Teil können Wohnungen aufgrund ihres Zustandes auch nicht mehr vermietet werden. Das finanzielle Risiko hinsichtlich der Mietausfälle ist für den ISB zurzeit noch überschaubar. Die Tendenz ist jedoch steigend.

2.5 Schulsporthallen

Hierzu ist im Wesentlichen auf die Aussagen zu den v. g. Punkten zu verweisen. Die Abarbeitung von Instandhaltungs- und Sanierungsrückständen erfordert aufgrund der finanziellen Möglichkeiten eine Priorisierung nach Dringlichkeit. Mit dem Sporthallensanierungsprogramm wurde im Jahre 2006 begonnen.

Im Jahre 2013 wurden mit einem Investitionsvolumen von rd. 2,0 Mio. € die Sporthallensanierung fortgesetzt. Die in Vorjahren begonnenen Maßnahmen (SH Osningschule, SH Brüder-Grimm-Schule, SH GES Stieghorst) wurden fortgeführt und bis auf geringe Restleistungen beendet. In 3 weiteren Hallen wurde mit Sanierungsmaßnahmen begonnen (SH HS Heepen, SH GS Eichendorff, SH GS Plaß). Zudem wurden für 2 weitere Sporthallen (SH GS Diesterweg und SH Oberummeln) Planungskonzepte beauftragt und erarbeitet. Die begonnenen Maßnahmen werden in 2014 fortgeführt. Dafür stehen in 2014 wiederum insgesamt 2,0 Mio. € zur Verfügung.

Entsprechend dem Beschluss des Schul- und Sportausschusses vom 11.10.2011 wurde der Gesamt-sanierungsbedarf der städtischen Turn- und Sporthallen ermittelt. Er betrug zu diesem Zeitpunkt ca. 63 Mio. €. Hieraus ergibt sich für künftige Jahre ein kontinuierlich hoher Handlungsbedarf.

2.6 Aktuelle Klimadiskussion und damit eventuell verbundene gesetzliche Auflagen zur Senkung der CO₂-Emission

Entsprechend des Ratsbeschlusses aus dem Jahre 2007 ist es das gesamtstädtische Ziel bis zum Jahr 2020 eine 40%ige CO₂- Minderung sowie die Nutzung von 20% erneuerbarer Energie zu erreichen.

Da seit Jahren bei sämtlichen Sanierungsmaßnahmen und Investitionsprojekten ca. 25% der Mittel in technische wie bauliche Maßnahmen zur CO₂- Reduzierung fließen, hat der Immobilienservicebetrieb bereits Ende 2007 eine 45%-ige CO₂-Reduktionsrate erreicht (vgl. Energiebericht 2008).

Um den Anteil der regenerativen Energie weiter zu erhöhen, wurde in 2013 eine große Photovoltaik-Anlage (ca. 190 kWp) auf dem Neuen Rathaus realisiert.

2014 stehen für die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen weitere Finanzmittel zur Verfügung.

Durch den zunehmenden Einsatz von regenerativer Energie leistet der ISB nicht nur einen erheblichen Beitrag zur CO₂-Reduzierung, sondern mindert gleichzeitig auch die städtischen Energiekosten.

2.7 Hitzeschutz/Sonnenschutz in Verwaltungsgebäuden und Schulen

Die Forderungen nach einer Optimierung des Raumklimas in diversen Objekten werden drängender. Eine Umfrage bei städtischen Bediensteten hat ergeben, in welchen Verwaltungsgebäuden Probleme am Arbeitsplatz durch übermäßige Sonneneinstrahlung und Hitzeentwicklung bestehen.

Die Sachverhalte sind unbedenklich, sofern mit einfachen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann. Im Rahmen von Ortsterminen wurden mit den betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Arbeitssicherheitstechnischen Dienst Gegenmaßnahmen abgestimmt und der überwiegende Teil davon bereits in 2012 und 2013 umgesetzt.

2.8 Aktuelle Tendenzen auf dem Baumarkt

Die allgemeine konjunkturelle Entwicklung lässt die Annahme zu, dass sämtliche Bauleistungen im kommenden Jahr zu annähernd gleichen Preisen wie im letzten Halbjahr 2013 auf dem Markt erhältlich sind.

Einzig die Änderung der Honorarordnung der Architekten und Ingenieure mit einer Honorarsteigerung von im Mittel ca. 20 % wird den ISB in Zukunft deutlich höher belasten. Bezogen auf den voraussichtlichen Bedarf ist von einer Zusatzbelastung in Höhe von ca. 0,5 Mio. € p. a. auszugehen.

2.9 Fördermittel des Bundes und des Landes

Die Stadt Bielefeld sowie insbesondere auch der ISB sind bemüht, alle zugänglichen Fördermittel zur Finanzierung von (Bau-)Maßnahmen heranzuziehen.

2.9.1 Investitionspakt zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur

Im Rahmen des Investitionspaktes zur energetischen Erneuerung sozialer Infrastruktur erhielt der ISB nach einem umfangreichen Antragsverfahren eine Zuwendungssumme von 6.089.000 € für die energetische Sanierung des Carl-Severing-Berufskollegs (neu: Marie-Stemme Berufskolleg). Die mit dem Bescheid bewilligten Beträge in den Jahren 2009 - 2013 orientieren sich dabei an den zur Verfügung stehenden Geldern in den Haushaltsjahren des Landes und entsprechen nicht dem von uns beantragten Mittelabfluss.

Hinweis im Bewilligungsbescheid:

Eine antragsmäßige Zuweisung der Fördermittel hinsichtlich der Fälligkeiten war mir im Hinblick auf die mir zur Verfügung gestellten Fördermittel leider nicht möglich. Ich weise jedoch darauf hin, dass Umbewilligungen grundsätzlich möglich sind. Voraussetzung ist u.

a., dass entsprechende Fördermittel bei anderen Maßnahmen des Investitionspaktes frei werden.

Im Wirtschaftsjahr 2012 wurde der Zuwendungsbescheid aufgrund der vom ISB vorgelegten Auszahlungsplanung im Rahmen einer Verschiebung zwischen Maßnahmen des Investitionspaktes geändert. Der geplante Baufortschritt und der Bewilligungsrahmen waren aber nicht kongruent.

In 2014 wird der Verwendungsnachweis der Bezirksregierung Detmold vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises wird festgestellt, ob der ISB von den bereits erhaltenen Zuschüssen Teilbeträge zzgl. Zinsen zurückerstatten muss, da sie entweder für nicht förderfähige Kosten verwendet wurden und/oder vorzeitig abgerufen wurden.

2.9.2 Neugestaltung des Kesselbrinks

Zuständig für das Akquirieren und Abwickeln der Fördergelder war/ist das Amt 600. Das Amt 660 steuert das Projekt, an dem der ISB mit der Tiefgarage beteiligt ist. Darüber hinaus wird die Verwendung der Mittel über den Wirtschaftsplan des ISB abgewickelt. Hinsichtlich der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen sind Abstimmungen mit der Bezirksregierung Detmold zu treffen.

Der neue Kesselbrink ist weitgehend fertig gestellt und der Öffentlichkeit übergeben. Er wird wesentlich besser angenommen, als dies erhofft wurde. Dies führt dazu, dass hinsichtlich der Reinigungshäufigkeit und -intensität nachgesteuert werden muss. Auch die sicherheitstechnische Abgrenzung der Skateranlage ist dauerhaft zu verbessern.

Die anfallenden Nebenkosten - insb. für Reinigung - werden weitgehend durch die Nutzerämter getragen werden, so dass sie den ISB nicht belasten werden.

In 2014 wird der Verwendungsnachweis der Bezirksregierung Detmold vorgelegt.

2.10 Demographischer Wandel

Im Zusammenhang mit den sich stetig ändernden baulichen Anforderungen an öffentliche Gebäude kommt der Berücksichtigung altersbedingter körperlicher Einschränkungen (Hören, Sehen, Fühlen etc.) der Nutzer wachsende Bedeutung zu. Die Umsetzung entsprechender Normen und/oder der Anforderungen der Nutzer wird deshalb in absehbarer Zukunft bei der Planung von Neu- und Umbauten zu berücksichtigen sein.

3. Auflagen zum Betrieb von Kesselanlagen in Gebäuden

Wie bereits in Vorjahrsberichten ausgeführt, schreibt die EnergieeinsparVO den Austausch aller Heizkessel vor, deren Baujahr 1978 und älter ist.

Bis auf eine Anlage sind alle Heizkessel der v. g. Baujahre ausgetauscht worden. Der letzte „alte“ Kessel befindet sich in einem Objekt, das zur Verwertung (Abriß und/oder Verkauf) ansteht. Bis zur Entscheidung werden alle sicherheitsrelevanten Wartungs-/Reparaturarbeiten ausgeführt.

4. Prüfung von Gasleitungen gem. AMEV in Schulgebäuden

Gemäß den Empfehlungen des „Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen“ (AMEV) und den „Technischen Regeln für Gasinstallationen“ (TRGI) ist die Gebrauchsfähigkeit bzw. Dichtheit von Gasleitungen alle 10 Jahre (AMEV) oder alle 12 Jahre (TRGI 2008) durch ein Vertragsinstallationsunternehmen zu prüfen. Diese Prüfung wurde im Jahre 2011 für alle Schulen durchgeführt. Dabei wurden in ca. 5 % der Anlagen geringfügige Undichtigkeiten festgestellt. Diese wurden im Rahmen der laufenden Bauunterhaltung beseitigt. In den übrigen Gebäuden wird diese Überprüfung im Rahmen der Kesselwartung mit durchgeführt.

Die nächste Überprüfung der Gasleitungen erfolgt im Jahr 2021.

5. Entwässerungsanlagen

5.1 Hausanschlüsse

§ 61a Landeswassergesetz NRW schreibt vor, dass bei bestehenden Hausanschlüssen innerhalb bestimmter Fristen Dichtheitsprüfungen durchzuführen sind.

Der Landtag von Nordrhein-Westfalen hat am 17. Oktober 2013 die Selbstüberwachungsverordnung Abwasser beschlossen. In dieser Rechtsverordnung, die mit Veröffentlichung am 8. November 2013 in Kraft getreten ist, wird u.a. verbindlich geregelt, welche Fristen für die Funktionsüberprüfung von privaten Abwasserkanälen in Wasserschutzgebieten gelten: „In Wasserschutzgebieten werden für die Erstprüfung von Abwasserleitungen, die vor 1965 (häusliche Abwässer) bzw. vor 1990 (industrielle oder gewerbliche Abwässer) errichtet wurden, die erstmaligen Prüf Fristen bis zum 31. Dezember 2015 beibehalten. Alle anderen Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten müssen bis zum 31. Dezember 2020 geprüft werden.“

Durch das Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) ist mit Wirkung vom 16.03.2013 der bisherige § 61 a LWG (Dichtheitsprüfung privater Abwasserleitungen) aufgehoben worden. Das Änderungsgesetz sieht eine Ermächtigungsgrundlage für eine Rechtsverordnung vor, in der die Einzelheiten der Prüfung, einschließlich der Fristen, geregelt werden können. Diese liegt mit der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser jetzt vor.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 18. Juli 2013 die Änderung des § 18 der kommunalen Entwässerungssatzung beschlossen. Der § 18 der Entwässerungssatzung verweist allgemein auf die gesetzlichen Grundlagen. Diesen ist zu entnehmen, dass nur noch für die Liegenschaften

in Wasserschutzgebieten eine Dichtheitsprüfung vorgeschrieben wird. Eine Prüfung der Schmutzwasserleitungen außerhalb der Wasserschutzgebiete kann seitens der Kommunen angeordnet werden, wenn der Verdacht auf hohe Fremdwassereinleitung ins Grundwasser besteht. Dies ist in Bielefeld momentan nicht der Fall.

Ungeachtet der nun gesicherten Rechtslage lässt sich jedoch aufgrund einer Analyse bereits vorliegender Untersuchungsberichte prognostizieren, dass an allen städtischen Entwässerungsanlagen erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Die Kosten belaufen sich im Durchschnitt auf rd. 70.000 € je Liegenschaft. Den nun verminderten Anforderungen (Dichtheitsprüfung nur noch in Wasserschutzgebieten) wurde bei der mittelfristigen Ergebnisplanung bis 2015 durch einen entsprechenden Ansatz von 1 Mio. € p.a. Rechnung getragen.

Wie in den Vorjahren wurden auch in 2013 Mängel an Grundleitungen, die im laufenden Betrieb festgestellt wurden, punktuell behoben. Anlässlich größerer Objektsanierungen wurden regelmäßig auch deren Grundleitungen untersucht. Da Komplettsanierungen jedoch sowohl kostenintensiv als auch sehr zeitaufwändig sind, können festgestellte Mängel nicht immer im Rahmen der Gesamtmaßnahme bzw. des Bauzeitenplanes grundlegend, sondern nur partiell behoben werden.

Eine strategische Planung und Prioritätensetzung bezüglich der Reihenfolge der Überprüfung und Sanierung der Kanäle des ISB, die sich in den Wasserschutzgebieten befinden, wird nun kurzfristig erfolgen.

5.2 Gewässer und bauliche Anlagen in Zusammenhang mit Gewässern auf Grundstücken des ISB

Der ISB ist im Rahmen seiner Eigentümerfunktion auch für die bauliche Unterhaltung der Gewässer (Fließgewässer, Bäche etc.) verantwortlich und vor allem verkehrssicherungspflichtig. Ausgenommen hiervon sind Gewässer, die dem Hochwasserschutz dienen; für diese erkennt das Umweltamt eine eigene Zuständigkeit an. Die finanziellen Rahmenbedingungen werden zwischen dem Umweltamt, dem Amt für Finanzen und Beteiligungen und dem ISB noch festgelegt. Die daraus resultierende mittelfristige finanzielle Belastung für den ISB lässt sich derzeit noch nicht valide abschätzen.

6. Auflagen gemäß gesetzlichen Vorgaben bzw. bestehenden Satzungen usw.

6.1 Behindertengleichstellungsgesetz

Aufgrund der Auflagen des Behindertengleichstellungsgesetzes und § 55 der BauO NRW sind in verschiedenen, vom ISB verwalteten Objekten bauliche Verbesserungen hinsichtlich deren Zugängigkeit, der Erreichbarkeit von Geschossebenen und der Nutzbarkeit von WC-Anlagen erforderlich (Barrierefreiheit).

Die hierfür erforderlichen umfangreichen baulichen und finanziellen Aufwendungen bedingen, dass diese Maßnahmen nur über einen langen Zeitraum sukzessive abgearbeitet werden können.

Die Abarbeitung erfolgt nach Dringlichkeit und - bei konkreter Nutzeranforderung - im vorgegebenen Finanzrahmen.

Bei größeren Baumaßnahmen wird der Bedarf an behindertengerechten Maßnahmen konkret mit den Nutzern abgesprochen und objektbezogen umgesetzt.

6.2 Winterdienst

Der Winterdienst im Bereich der Grünanlagen wird durch den UWB ausgeführt.

Der ISB ist verpflichtet, den Winterdienst auf den Gehwegen vor den städtischen Grundstücken gemäß Straßenreinigungs- und Gebührensatzung zu gewährleisten, soweit die Winterdienstpflichten nicht Mietern per Mietvertrag auferlegt wurden.

Für Schul- und Verwaltungsgebäude sind in der Regel die jeweiligen Hausmeisterdienste zuständig. Zur Sicherung des satzungsgemäßen Winterdienstes für alle anderen Flächen des ISB wurde eine Fremdfirma mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt. Die Haftung wurde, soweit möglich, vertraglich der Fremdfirma übertragen.

Gleichzeitig sind alle Winterdienstleistungen, die innerhalb der Stadt Bielefeld erbracht werden, mit einem Intranet-Verfahren koordiniert und für alle Beteiligten transparent gemacht worden. Auf der Basis der deutschen Grundkarte werden die Winterdienstpflichten farblich grafisch dargestellt. Es gibt dadurch keine Lücken und keine Überschneidungen mehr. Alle beteiligten Stellen haben Zugriff auf die aktuellen Pläne, die bei den Verträgen des ISB u. a. die Vertragsgrundlage bilden.

Seit der Bereitstellung des Online-Kartendienst-Verfahrens können alle beteiligten Dienststellen, Hausmeister und Platzwarte exakt koordiniert werden. Der für den Winterdienst vom ISB beauftragte gewerbliche Betrieb kann in einem geschützten Bereich des Online-Kartendienstes auf die Winterdienstpläne zugreifen.

Das Winterdienstkonzept hat sich bewährt. Zwecks Aktualisierung findet zwischen dem ISB und dem UWB ein kontinuierlicher Datenabgleich statt.

Es wurde eine Geschäftsanweisung für die Organisation und Durchführung des Winterdienstes im ISB erstellt, die vor dem Winter 2010/2011 in Kraft getreten ist.

Da der Aufwand für den Winterdienst witterungsabhängig ist, differieren die jährlich anfallenden Kosten je nach Strenge des Winters z. T. sehr deutlich. Dies hat jedoch nur sehr geringen Einfluss auf das Ergebnis des ISB,

da die Kosten ganz überwiegend im Rahmen der Nebenkostenabrechnung von den städtischen Dienststellen zu tragen sind.

Um dem Risiko von Dachlawinen und von Eiszapfenbildung entgegen zu wirken, hat ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator auf der Basis einer Bestandsaufnahme des Gefahrenpotentials gebäudebezogene Handlungsanweisungen für den Umgang mit Eiszapfen und Schneelasten erarbeitet. Die von der Handlungsanweisung betroffenen Hausmeisterkräfte wurden für diese Aufgabe geschult.

Um die Schnittstellen zwischen den von den beiden Betrieben jeweils zu erbringenden Winterdiensten weiter abzubauen, steht der ISB mit dem UWB im Dialog. Ziel ist es, die von beiden Betrieben jeweils zu erbringenden Winterdienste künftig in einer Leistungsbeschreibung zusammenzufassen und auszuschreiben.

6.3 Inklusion

Gemäß der UN-Behindertenrechtskonvention zur „Inklusion“ (vollständig diskriminierungs- und barrierefreie öffentliche Gebäude) wird in den kommenden Jahren in großem Umfang eine weitreichende Verpflichtung zum behindertengerechten Umbau von öffentlichen Gebäuden, insbesondere von Schulen, auf die Stadt Bielefeld zukommen. Der Umfang dieser Maßnahmen kann zum heutigen Zeitpunkt in aller Tragweite nicht abgeschätzt werden.

Derzeit befindet sich das Thema noch in der politischen Klärungsphase, insbesondere was die Finanzierung, respektive die Bereitstellung von Fördermitteln anbelangt. Daneben fehlen verbindliche bauliche Standards der Nutzer und Mieter (Amt für Schule, Jugendamt), ohne die der ISB keinen strukturierten Umsetzungsplan erarbeiten kann. Vorhersehbar ist jedoch, dass die durch die Inklusion bedingten Bauaufgaben in Zukunft erhebliche Ressourcen binden werden.

7. Schadensfälle, für die kein Versicherungsschutz besteht

Die Immobilien des ISB sind gegen Feuerschäden versichert. Haftpflichtschäden werden durch den kommunalen Schadensausgleich abgedeckt. Eine Versicherung gegen Sturm-, Hagel-, Glasbruch- und Leitungswasserschäden existiert nur in den Fällen, in denen vertragliche Vereinbarungen bestehen, nach denen die anfallenden Kosten auf externe Mieter als Nebenkosten umgelegt werden können. Neue Photovoltaikanlagen werden marktüblich versichert.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens (Sturm-, Hagel-, Glasbruch- und Leitungswasser), für den kein Versicherungsschutz besteht, wird als gering eingeschätzt. Die bisherigen Erfahrungen haben gezeigt, dass die Schadensbeseitigungskosten bei einer Langzeitbetrachtung in der Regel unter den Kosten für Versicherungsprämien liegen, die zur Abdeckung dieses Risikos aufzubringen gewesen wären. Unabhängig davon wird der Versicherungsbedarf kontinuierlich durch das Immobilienmanagement des ISB geprüft und ggf. angepasst.

8. Baustopp/-verzögerung infolge der Einlegung von Rechtsmitteln

Von der wachsenden allgemeinen Klagebereitschaft wird auch der Baubereich nicht verschont. Dabei sind der Streitgegenstand/-wert und häufig auch der Ausgang des Verfahrens nur von sekundärer Bedeutung. Problematisch ist die Sache vor allem aber dann, wenn durch die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels laufende Baumaßnahmen behindert werden oder sogar eingestellt werden müssen.

Neben erhöhten Projektsteuerungskosten, möglichen Baupreissteigerungen etc. lösen vor allem Verschiebungen im Bauzeitenplan zusätzliche Kosten für die Bereitstellung von Zwischenquartieren aus.

9. Insolvenzen von Bauunternehmen und Architekten (insbesondere bei laufenden Baumaßnahmen)

Die Risiken aus der Insolvenz von Auftragnehmern werden als gering eingeschätzt. Darüber hinaus werden die Risiken dadurch gemindert, dass Vorauszahlungen auf noch nicht erbrachte Leistungen grundsätzlich nicht geleistet oder in Einzelfällen durch Bürgschaft abgesichert werden. Für hochrangige Gewährleistungsansprüche lässt sich der ISB grundsätzlich Bürgschaften ausstellen.

10. Inanspruchnahme des ISB aus An- und Verkaufsverpflichtungen, Planungsschäden und Übernahmeansprüchen

In Grundstücksverträgen hat die Stadt Bielefeld den Vertragspartnern gelegentlich Optionsrechte derart einräumen müssen, dass von der Stadt Bielefeld bzw. dem ISB ein weiteres Grundstück zu erwerben ist. In der Vergangenheit wurden derartige Ansprüche in Einzelfällen geltend gemacht.

Das Risiko, Planungsschadenansprüche abgelten zu müssen, ist dauerhaft gegeben. Ursächlich hierfür sind Festsetzungen in Bebauungsplänen oder in Gesetzen, in denen private Grundstücke als Gemeinbedarfsflächen (öffentliche Verkehrsflächen, Schulen, öffentliche Grünflächen etc.) ausgewiesen bzw. in denen Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche normiert sind. Die Höhe daraus resultierender finanzieller Forderungen lässt sich nicht bestimmen, da weder das Verhalten der Antragsteller noch der Zeitpunkt des Antrages vorhersehbar sind. Auch die Höhe der einzelnen Forderung ist in der Regel zunächst strittig und abhängig von den sehr unterschiedlichen Flächengrößen sowie Strukturen der Objekte.

Der ISB stellt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten einen Ansatz im Wirtschaftsplan bereit, um kurzfristig auftretende Fälle zunächst abzudecken. Da das Entstehen dieser Ansprüche i. d. R. durch die Planung anderer städt. Fachdienststellen bedingt ist, war mit diesen abgestimmt worden, dass die Refinanzierung der Anschaffungskosten des ISB sowie der Bewirtschaftungskosten durch interne jährliche Pachtzinszahlungen oder durch einmalige Investitionskostenzuschüsse erfolgen sollen, soweit die Bewirtschaftungskosten nicht ausreichend sind.

Konkret war im ISB-Vermögensplan in den vergangenen Jahren ein Ausgabenansatz für Grunderwerbszwecke in Höhe von 1 Mio. € enthalten, der u. a. auch der Bereitstellung von Liquidität für den Ankauf von Übernahmeanspruchsflächen diente. Im Rahmen der Befriedigung derartiger Ansprüche sind im vergangenen Jahr in mehr als einem Dutzend Fällen Verträge beurkundet worden, während in anderen Fällen die Verhandlungen noch laufen bzw. eine vertragliche Einigung noch nicht erreicht werden konnte. Eine Mittelbereitstellung in vorgenannter Betragshöhe dürfte es auch weiterhin gestatten, einzelne Planungsschadenansprüche durch Geldzahlung oder Flächenankauf abzugelten. Sofern und soweit entsprechende Forderungen geltend gemacht werden, die den vorgenannten Betrag übersteigen oder dieser bereits durch vorherige Flächenerwerbe aus anderen Gründen ausgeschöpft sein sollte, wird im Einzelfall eine Finanzierungsabstimmung mit anderen internen Dienststellen erfolgen.

11. Flurbereinigungs- und Planfeststellungsverfahren für die Bundesautobahn A 33

Zur Sicherung der für den Bau der Bundesautobahn A 33 westlich der Gütersloher Str. benötigten Grundstücke wird von der Bezirksregierung Detmold ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.

Dieses Bodenordnungsverfahren beinhaltet u. a.

- die Bildung eines Flächenpools, bestehend aus allen Grundstücken im Verfahrensgebiet,
- die Zuteilung der künftigen Straßen- sowie Ausgleichsflächen zugunsten des Straßenbaulastträgers sowie
- die Verteilung bzw. Rückübertragung der verbleibenden Poolflächen auf die betroffenen Grundstückseigentümer mit Ausgleichszahlungen bei Flächendefiziten.

Um die nach Abzug der künftigen öffentlichen Bedarfsflächen verbleibenden Grundstücke den Beteiligten wieder zuteilen zu können, wurden den Einbringungsflächen von der Flurbereinigungsbehörde in einem wenig transparenten Berechnungsverfahren Bodenklassen- sowie Wertverhältniszahlen zugeordnet und diese mit bestimmten Faktoren kapitalisiert. Die sich daraus errechnenden mathematischen Produkte bilden dann die Basis für die spätere Zuteilung von Flächen.

Die Umrechnung der durch die Bezirksregierung festgesetzten Kennzahlen in Bodenwerte führte zu Ergebnissen, die weit unterhalb der ISB-Bilanzwerte und der vom ISB geschätzten Verkehrswerte liegen. Nachdem die Flurbereinigungsbehörde die diesbezüglichen Einwendungen zurückgewiesen hatte, wurde bereits 2010 städtischerseits Klage vor dem Oberverwaltungsgericht Münster erhoben.

Verfahrensgegenstand sind - neben weiteren städtischen Parzellen - 30 ISB-bilanzierte Grundstücke in einer Gesamtgröße von rd. 27,4 ha. Wegen rechtlicher Probleme im Abstimmungsverfahren mit dem Bund hatte die Bezirksregierung Detmold als Durchführungsbehörde erst im Januar 2014 einen Anhörungstermin anberaumt, um nachträglich Verfahrensfehler zu korrigieren. Auch bei

diesem Termin wurde die städtische Argumentation zur Flächenbewertung nicht akzeptiert. Es bleibt daher das Ergebnis der Verfahrensfortsetzung vor dem OVG abzuwarten.

Auch zu der Bewertung von Flächen, die aus städtischem Eigentum östlich der Gütersloher Str. für den Bau der A 33 in Anspruch zu nehmen sind (Abschnitt 5b; Flächen am Solinger Weg), konnte mit dem Straßenbaulastträger bisher keine Einigung auf Basis der Bilanzwerte erzielt werden.

12. Miet- und Erbbauzinsausfallrisiko

12.1 Leerstände

Die Eintrittswahrscheinlichkeit für einen kurzfristigen Ausfall von Mieteinnahmen in erheblichem Umfang aufgrund erhöhter Leerstände ist im Bereich der fremd vermieteten Objekte eher als niedrig einzuschätzen.

Der Geschäftsbereich Immobilienmanagement führt eine systematische Auswertung der mittel- und langfristig nicht benötigten Flächen (insbesondere Büroflächen) durch und entwickelt durch den Aufbau eines Büroflächenmanagements Strategien, um die dauerhafte Auslastung der Mietflächen sicher zu stellen. Die Erfahrung zeigt allerdings, dass Pufferflächen freigehalten werden müssen, um flexibel auf die Bedarfe der Dienststellen reagieren zu können.

Die Wiederherrichtung von Wohn- und Gewerbeobjekten nach Auszug des bisherigen Mieters wird immer häufiger unwirtschaftlich, so dass sich Leerstände ergeben können.

Erste Anzeichen für ein Einsetzen des prognostizierten demographischen Wandels, dem das Wohnungsangebot sowohl in quantitativer wie qualitativer Hinsicht angepasst werden müsste, sind zurzeit noch nicht spürbar.

Durch die Reform der Schullandschaft kann sich vor allem im Bereich der Grund- und Hauptschulen sowie der Förderschulen kurz- bis mittelfristig Leerstand von Schulen und damit ein erheblicher Ausfall von Mieten ergeben. Dieser wird sich nicht immer unmittelbar durch Veräußerung der Objekte oder durch anderweitige Vermietung kompensieren lassen. Das Risiko für den ISB würde verschärft, wenn Teilobjekte (vor allem Turnhallen) des Schulgrundstücks in städtischer Nutzung bleiben sollen.

12.2 Ausfall von Forderungen

Absehbar besteht hier nur ein sehr geringes Risiko für den ISB. Der Kontrahierungszwang sichert die Mietzahlungen über den städtischen Haushalt ab.

Mietausfallrisiken für fremd vermietete Objekte können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind aber noch als gering einzuschätzen.

Der in der Vergangenheit dem ISB zugestandene Nachteilsausgleich für die Vermietung an „soziale Mieter“ unterhalb von marktüblichen Konditionen wurde in den letzten Jahren bereits fast komplett zurückgefahren und ab 2011 eingestellt, so dass sich ein Einnahmeausfall für den ISB ergibt, der nicht durch Mietanpassungen kompensiert werden kann.

Das Ausfallrisiko für Erbbauzinseinnahmen ist erfahrungsgemäß im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen als gering einzuschätzen.

12.3 Sonderrisiko Großmarkt, Oldentruper Str.

Das Großmarkt-Gelände war im Jahr 2008 angekauft und später das Eigentum an den Grundstücken auf die Stadt umgeschrieben worden.

Die Vergabe von Untererbbaurechten konnte inzwischen abgeschlossen werden.

Bzgl. der Verkehrsflächen werden auch weiterhin Verhandlungen mit der Zielsetzung geführt, zumindest Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten auf die Untererbbauberechtigten zu übertragen. Das Risiko, dass diese Verhandlungen ohne hinreichendes Ergebnis verlaufen, ist unter Berücksichtigung der bisherigen Gespräche gestiegen.

Da alle Betriebe und Pächter einem grundsätzlichen Insolvenzrisiko unterliegen, resultiert daraus auch ein latentes Risiko für den Ausfall von Untererbbauzins- und Pachteinahmen, die hier der langfristigen Refinanzierung der Erwerbskosten dienen.

Nach aktueller Einschätzung erscheint die wirtschaftliche Situation der Großmarktbetriebe als sehr unterschiedlich und deren Entwicklung für die noch etwa fünfundzwanzigjährige Rechterestlaufzeit nur schwer prognostizierbar.

13. Abweichungen vom Wirtschaftsplan in der Ausführungsphase

13.1 Abweichungen im Bereich der geplanten Grundstücksverkäufe

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien trugen in den letzten Wirtschaftsjahren erheblich zur wirtschaftlichen Stabilisierung des ISB bei. Die Abführung von Grundstückserlösen an den städtischen Haushalt im Rahmen von Haushaltssicherungsmaßnahmen stärkte auch den städtischen Haushalt. Mittel- und langfristig wird das Erzielen positiver Effekte aus Grundstücksgeschäften als problematisch eingeschätzt. Dies gilt insbesondere deswegen, weil

- die nicht für Gemeinbedarfszwecke vorzuhaltenden Hausgrundstücke aufgrund des überwiegend mäßigen baulichen Zustandes der aufstehenden Gebäude nur unter Abzug von Preispositionen für unterbliebene Instandsetzungen veräußert werden können und
- die für die mittelfristige Einnahmeerzielung angedachten Veräußerungsflächen nach derzeitiger Beschlusslage nicht in dem gewünschten Umfang hierfür verfügbar sind.

Das Planungsrecht steht einer Vermarktung von Grundstücken nach wie vor in einer Vielzahl von Fällen entgegen. Marktgängige Objekte konnten verkauft werden, andere Objekte mit nicht marktgerechten planerischen Bindungen lassen sich nur schwer am Markt platzieren.

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 25.11.2011 sind die stadtinternen Grundstücke den verschiedenen Organisationseinheiten durch die Clearingstelle zugeordnet worden. Die dem ISB neu übertragenen Flächen werden - soweit noch nicht erfolgt - auf deren Entbehrlichkeit überprüft und ggf. Vermarktungsaktivitäten mit der Zielsetzung eingeleitet, ertragslose bzw. ertragsarme Flächen zu veräußern.

Die Ansätze für die Positionen in den Wirtschaftsplänen des ISB werden gewissenhaft geplant. Dabei ist zu beachten, dass die Vorgabe frühzeitiger Aufstellungstermine die Planungssicherheit beeinträchtigt. Je länger der Zeitraum zwischen Planungs- und Realisierungsphase, umso größer das Risiko entwicklungsbedingter Abweichungen.

Um das Risiko in der Ausführungsphase des Wirtschaftsplans rechtzeitig zu erkennen, werden die Realisierungschancen regelmäßig überprüft.

Seit Gründung des ISB wurden insgesamt 175 Grundstücke mit aufstehenden Gebäuden veräußert. Die daraus erzielten Erlöse haben in erheblichem Maße zur Stabilisierung der Liquidität des ISB beigetragen und waren Basis von Transferleistungen an den städtischen Haushalt. Daraus resultiert zwangsläufig eine Verminderung des Immobilienbestandes, die sich nicht dauerhaft unverändert fortführen lassen wird. Es muss daher mittelfristig mit einer Reduzierung der Einnahmen aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken gerechnet werden. Maßgebliches Kriterium dafür, dass die insoweit sinkenden Erlöse durch Einnahmen aus dem Verkauf unbebauter Grundstücke ausgeglichen werden können, ist dabei die planungsrechtliche Entwicklung für das entsprechende Flächenpotenzial.

13.2 Sonstige Abweichungen

Der Wirtschaftsplan wird sorgfältig unter Würdigung der bei Aufstellung bekannten Sachverhalte vorbereitet. Anhand der Planungsunterlagen findet im Vorfeld eine Prüfung der von den einzelnen Bereichen gemeldeten Planansätze auf deren Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin statt, bevor sie in den Wirtschaftsplan eingestellt werden.

Die frühzeitige Aufstellung des Wirtschaftsplans erschwert jedoch die Planung und erhöht damit das Risiko von Fehleinschätzungen (vgl. Punkt 13.1).

Das Controlling des ISB berichtet der Betriebsleitung monatlich über die Entwicklung. Dem Betriebsausschuss und dem Stadtkämmerer werden ab 2009 Tertialberichte vorgelegt. Abweichungen von den Planansätzen werden untersucht und erläutert. Darüber hinaus informiert die Betriebsleitung

regelmäßig den Betriebsausschuss über besondere Vorgänge und Entwicklungen des Betriebes.

14. Liquiditätsengpässe

Das Finanzwesen des ISB erstellt regelmäßig kurz- und mittelfristige Liquiditätspläne und überwacht die kurzfristige Liquidität. Die Liquidität ist grundsätzlich durch ausreichende, im Wirtschaftsplan genehmigte Kreditlinien - derzeit in Höhe von 25 Mio. € - abgesichert.

15. Abrechnung Nebenkosten

Seit dem Jahr 2002 werden auch die Nebenkosten für die von städtischen Organisationseinheiten genutzten Objekte genau abgerechnet. Die Kosten werden vom Haushalt der Stadt Bielefeld bereitgestellt. Risiken sind hier nicht erkennbar. Mit der Umstellung auf SAP RE-FX wurde ein Tool implementiert, mit dem sich im Vergleich zum Altsystem die Vorgänge deutlich einfacher und sicherer nachverfolgen lassen.

Bei der Abrechnung 2011/2012 sind - resultierend aus der Umstellung - in großem Umfang und unerwartet Fehler im Rahmen der Abrechnung aufgetreten, die mit großem Arbeitsaufwand korrigiert werden mussten. Für die Abrechnung 2013 wird ein reibungsloseres Abrechnungsverfahren erwartet. Die Abrechnung der externen Nutzer erfolgte zeitgerecht. Finanzielle Risiken bestanden nicht und werden auch zukünftig nicht erwartet.

16. Schwankungen oder Rückgang der Nachfrage nach Leistungen des ISB

Im von der Stadt Bielefeld aufgestellten Haushaltssicherungskonzept ist eine Reihe von Maßnahmen enthalten, die erhebliche Auswirkungen auf die Erlössituation des ISB haben werden.

So sind pauschal - in der Regel ohne objektscharfe Konkretisierung - Einsparungen veranschlagt, die durch Aufgabe von Grundschul-, Haupt- und Förderschulstandorten realisiert werden sollen. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der derzeitigen Schulentwicklungsplanung muss im Einzelfall untersucht werden, ob die Gebäude und Grundstücke einer wirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden können. Die Erlös- bzw. Bewertungsrisiken werden als nicht unerheblich eingeschätzt. Bezogen auf die Dienstleistungen (Hausmeister und Reinigungskräfte) können bei rechtzeitiger Ankündigung personalwirtschaftliche Umsetzungsmaßnahmen so frühzeitig eingeleitet werden, dass negative Folgen vermieden werden können.

Im Rahmen der Sportstättenentwicklungsplanung ist eine weitere Aufgabe von Sportplätzen derzeit nicht mehr vorgesehen, so dass ein Verwertungsrisiko diesbezüglich nicht besteht.

17. Gewährleistung der Kundenzufriedenheit

17.1 Nicht zeit- und / oder sachgerechte Reaktion auf Anfragen und Aufträge

Die Erwartungen der stadtinternen Nutzer („Mieter“) an den ISB sind seit dessen Gründung erheblich gestiegen.

Die in 2007 eingerichtete „Zentrale Service- und Störannahmestelle“ hat sich bewährt. Die ständige (Tag/Nacht) Erreichbarkeit hat zu einer spürbaren Erhöhung der Kundenzufriedenheit und die elektronische Erfassung, Einsteuerung und Nachverfolgung der Vorgänge zu deutlich kürzeren Reaktionszeiten und nachhaltiger Qualitätsverbesserung in der baulichen und technischen Gebäudesubstanz geführt.

17.2 Qualitätsveränderungen im Reinigungsbereich

Den im Rahmen der Fremdvergabe an externe Reinigungsunternehmen vergebenen Aufträgen werden die Qualitätsstandards der Eigenreinigung zugrunde gelegt. Der zuständige Geschäftsbereich überprüft regelmäßig die Einhaltung dieser Standards durch die Fremdunternehmen und hält die Entwicklung im Reinigungsbereich nach. Auf Reklamationen der Nutzer wird umgehend reagiert.

Seit Februar 2009 werden wieder Dauereinstellungen im Bereich der Eigenreinigung des ISB vorgenommen, wobei die hierfür ausgewählten Objekte mit höheren Reinigungsnormen je Stunde zu reinigen sind. Auch im Jahre 2013 wurden Reinigungskräfte dauerhaft eingestellt und einige Objekte umgestellt. Es ist weiterhin festzustellen, dass sich die Qualität der Reinigung in diesen Objekten verbessert hat, weil sich der eingesetzte Personalstamm mit dem Objekt identifiziert, konstant bleibt und folglich das Reinigungsergebnis nicht durch ständig wechselnde Aushilfskräfte ohne Objektkennntnis beeinträchtigt wird.

18. Personalsituation / Stellenbesetzungen / Organisation

Der ISB hat sich seit seiner Gründung insgesamt positiv entwickelt. So wurde das kaufmännische Rechnungswesen und ein Controlling-Konzept eingeführt, die Organisationsform den Bedürfnissen des Betriebes angepasst und Basisdaten und Kennzahlen für die Führung und Steuerung des Betriebes entwickelt. Damit können bestehende Risiken systematisch aufgearbeitet und identifiziert werden.

Neue gesetzliche Vorschriften (Korruptionsbekämpfungsgesetz, Fremdfirmenrichtlinie, Versammlungsstättenverordnung usw.) und die seit einigen Jahren laufenden Sondermaßnahmen stellen an sämtliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter höchste Anforderungen.

Kaum eine Branche ist so interdisziplinär wie die Immobilienwirtschaft. Deshalb achtet der ISB bei der Auswahl neuer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf hohe Fachqualifikation und Teamfähigkeit. Dieser Anspruch wird durch ein auf den ISB abgestimmtes Personalentwicklungskonzept untermauert.

Der Personalbedarf wird nach den Notwendigkeiten zur Erledigung des sog. Tagesgeschäfts ausgerichtet.

Der Personalbestand ist gemessen an den zu erledigenden Aufgaben insgesamt knapp bemessen. Erschwerend wirken sich Langzeit-Krankheitsausfälle aus, die kaum zu kompensieren sind. Delegierbare Leistungen werden insbesondere im Bereich des Baumanagements an externe Ingenieure und Architekten vergeben.

In städtischen Kindertageseinrichtungen sollen bis zum Kindergartenjahr 2014/2015 bis zu 300 neue U-3-Plätze entstehen. Aufgrund fehlender Kapazitäten zur Abarbeitung dieses Programms in einer Größenordnung von ca. 10 Mio. € sind 3 neue Projektleiterstellen befristet auf 2 Jahre besetzt worden. Aufgrund des Ausscheidens eines Mitarbeiters und einem internen Wechsel ist eine Stelle mittlerweile befristet nachbesetzt worden.

19. Zwischenquartiere des ISB bis zur Fertigstellung des Technischen Dienstleistungszentrums (TDLZ)

Bedingt durch das Projekt TDLZ, das am Standort des Ehem. Kreishauses realisiert wird, mussten die bis dahin im Ehem. Kreishaus untergebrachten Verwaltungseinheiten im 4. Quartal 2011 ausgelagert werden. Hiervon betroffen waren das Bauamt, das Dezernat 4 sowie die wesentlichen Teile des Kernbereichs des ISB. War der ISB bis dahin bereits auf 3 verschiedene, jedoch zentral gelegene und fußläufig erreichbare Standorte verteilt, ist er nunmehr auf 4 (davon 2 neue), über mehrere Kilometer weit verstreute Standorte verteilt.

Diese räumliche Trennung erfordert einen erheblichen zusätzlichen logistischen Aufwand, um die Kommunikation und Prozessabläufe zwischen den einzelnen Organisationseinheiten sicher zu stellen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Schnittstellen nicht nur zwischen den Geschäftsbereichen verlaufen, sondern auch einzelne Abteilungen/Teams davon betroffen sind.

Neben dem erhöhten logistischen Handlungsbedarf bezüglich des Post- und IT-Services etc. kommt insbesondere dem Zeitaufwand Bedeutung zu, der aufgrund der weiten Wegstrecken unvermeidbar ist. Dieses betrifft sowohl die Sachbearbeiter- als auch (verstärkt) die Leitungsebene und erstreckt sich nicht nur auf die inneren Abläufe des ISB, sondern auch auf Kontakte zu anderen Organisationseinheiten der Stadt, politischen Gremien etc., die i. d. R. zentral angesiedelt sind.

20. Gerichtsfeste Organisation

Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und der damit in Zusammenhang stehende Umweltschutz sind immer stärker zu beachtende Parameter für jedes Unternehmen. Gesetz- und Verordnungsgeber gehen immer mehr dazu über, diese unternehmerischen Pflichten in rechtsverbindlichen Vorschriften zu regeln.

Arbeitsunfälle und Verstöße gegen die umfassende Unternehmenssicherheit werfen Fragen nach einer möglichen Verletzung von Unternehmer- und Führungspflichten auf. Für alle hierarchischen Ebenen können sich daraus haftungs-, straf- und arbeitsrechtliche Konsequenzen ergeben.

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Unternehmensleitungen lassen sich insbesondere aus der Rechtsprechung zum Organisationsverschulden ableiten. Danach kommt es entscheidend darauf an, eine durchgängige transparente betriebliche Organisation zur bestmöglichen Gefahrenabwehr zu schaffen. Die Organisation muss einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Man nennt eine solche klare und auch dokumentierte Unternehmensstruktur eine „gerichts-feste bzw. gerichtssichere“ Organisation.

Im elektronischen Ordner „Arbeits- und Gesundheitsschutz“ werden die Aufgaben und Pflichten dargestellt und deren Umsetzung dokumentiert. Den Führungskräften dient dieser Ordner zur Überwachung.

Die jährlich mit alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durchzuführenden Sicherheitsgespräche beinhalteten 2013 im Bereich der Verwaltung das Schwerpunktthema „Sicher und gesund im Büro“.

Außerdem fanden für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Werkstatt-, Hausmeister- und Reinigungsbereich auf die einzelnen Tätigkeiten bezogene Unterweisungen statt.

21. Krisenmanagement

21.1 Aufrechterhaltung zwingend notwendiger Funktionen

Es werden planerische Vorbereitungen getroffen, um auch z. B. im Falle eines Streiks/Ausstandes die wesentlichen Aufgaben/Funktionen, wie insbesondere die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit uneingeschränkt aufrecht erhalten zu können. Die Problematik ist mit der Feuerwehr und ggf. der Polizei zu erörtern; entsprechende Regelungen sind abzustimmen. Aus Sicht des ISB ist insbesondere eine ausreichende Besetzung der Störrannahmestelle und der Zentralen Werkstatt zwingend sicher zu stellen. Darüber hinaus ist durch fachkompetente Mitarbeiter/-innen zu gewährleisten, dass auf bau-/technische Not- oder Gefahrenlagen unverzüglich reagiert werden kann.

21.2 Amokprophylaxe an Bielefelder-Schulen

Es wurde eine Arbeitsgruppe mit Teilnehmern aus dem Amt für Schule und dem ISB zusammengestellt, um technische Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit möglichen Amoktaten zu erarbeiten.

Nach mehreren erfolgten Beratungs- und Abstimmungsgesprächen mit Sicherheitsfirmen, Polizei und Schulleitung wurden Maßnahmen vorgeschlagen und in Abstimmung mit allen Beteiligten in einem Pilotprojekt umgesetzt und erfolgreich getestet.

Im Anschluss an diese Tests wurden der Arbeitsgruppe neu erarbeitete Empfehlungen des Landeskriminalamts NRW für technische Sicherungsmaßnahmen vorgestellt, die den im Pilotprojekt gewählten Standard deutlich übersteigen und damit Konsequenzen hinsichtlich Finanzierung, zeitnaher Umsetzung und Fachplanung haben.

Eine endgültige Entscheidung steht zurzeit noch aus. Sie soll in Abstimmung mit dem Städtetag erfolgen, um einen möglichst einheitlichen Ausstattungstandard zu erreichen.

In 2013 wurde damit begonnen, die unstreitigen Maßnahmen, wie z. B. die Türbeschilderung (außen und innen) mit „eindeutigen“ Raumnummern zu versehen und diese Nummern außerdem (von außen sichtbar) auf die Fensterscheiben aufzukleben. In 2014 soll die Fortsetzung dieser Maßnahmen erfolgen. Die Raumnummern wurden in die aktuellen Grundrisszeichnungen eingefügt und es wurde der Polizei ermöglicht, jederzeit auf diese Pläne „online“ zugreifen zu können.

Die Entwicklung eines weitergehenden Orientierungssystems für Einsatz- und Rettungskräfte ist für größere Schulen, wie z. B. Berufskollegs, Gesamtschulen usw. vorgesehen. Ebenso sollen die ELA-Anlagen, bei denen noch keine Alarmierung mittels Sprachdurchsage erfolgen kann, mit Sprachmodulen nachgerüstet werden.

22. Interne Revision

Das Aufgabenspektrum der in 2008 eingerichteten Innenrevision umfasst sowohl geplante Ordnungs-, Zweckmäßigkeits- und Systemprüfungen als auch ungeplante bzw. unangemeldete Sonder-, Zufalls- und Anlassprüfungen. Darüber hinaus begleitet und unterstützt die Innenrevision Prüfungshandlungen Dritter (RPA, GPA NRW, Wirtschaftsprüfer).

Wie in den Vorjahren wurden auch in 2013 keine Regelverstöße oder Pflichtverletzungen mit negativen finanziellen Folgen zu Lasten des Betriebes festgestellt. Ebenso gab es keine Verdachtsmomente im Hinblick auf Korruption. Anregungen zur Behebung beanstandeter Unzulänglichkeiten wurden aufgegriffen und im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten umgesetzt.

Die Abteilung 230.21 führt in einem mit der Innenrevision abgestimmten Verfahren jährliche prozessunabhängige Kontrollen durch. In den letzten Jahren wurden jeweils keine größeren Mängel in der Aufgabenerledigung festgestellt.

23. Zinsen

Darlehen sind in Einzelfällen bei Ablauf der Zinsbindungsfrist umzuschulden. Darin besteht ein Zinsänderungsrisiko, das die Wirtschaftslage des Betriebes beeinflussen könnte. Aufgrund des derzeitigen günstigen Zinsniveaus werden alle für eine mögliche Umschuldung anstehenden Darlehen analysiert und zu durchweg besseren Konditionen umgeschuldet.

24. EU-Recht - Beihilfeverbot -

Beihilferechtlich relevante Sachverhalte können im ISB bei Grundstücksverkäufen und Mietverhältnissen gegeben sein. Diese werden auf den Einzelfall bezogen beurteilt.

25. Kita U-3-Programm

In einem ambitionierten Programm werden bis zum Kindergartenjahr 2014/2015 in mehr als 25 städtischen Kindertagesstätten bis zu 300 U-3-Plätze geschaffen werden. Das Programm wird mit 10 Mio. € über die Bildungspauschale und Fördermitteln von Bund und Land finanziert. Die Inbetriebnahme des letzten Bauvorhabens wird in 2015 erfolgen.

Es zeichnen sich jedoch neue bauliche Herausforderungen im Kita-Bereich ab. Einerseits durch bisher unangemeldete bzw. unabgestimmte Nachforderungen seitens der Mieter bzgl. der Essensversorgung auch in bereits fertiggestellten Gebäuden, und andererseits durch zusätzliche Forderungen nach Mitbenutzung von nicht für U-3-Kitas geeigneten Flächen in den bereits umgebauten Gebäuden.

26. Finanzlage der Stadt Bielefeld / Haushaltssicherungskonzept

Am 07. März 2013 hat der Rat der Stadt Bielefeld für das Haushaltsjahr 2013 die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan und Anlagen einschließlich Haushaltssicherungskonzept sowie den Stellenplan mit Stellenübersichten beschlossen. In derselben Sitzung erfolgte die Beschlussfassung des Wirtschaftsplans 2013 des ISB.

Der ISB wird in den kommenden Jahren in zweierlei Hinsicht von den bisherigen beschlossenen Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen betroffen sein. Zum Einen werden sich die Erlöse durch vorgesehene Schließungen von Schulen und Sportstätten reduzieren. Zum Anderen ist ein Beitrag des ISB zur Haushaltskonsolidierung beschlossen worden, der mit 2.250.000 € in 2013 und mit 3.125.000 € in 2014 veranschlagt wurde. Zudem ist eine jährliche Gewinnabführung in Höhe von 1 Mio. € eingeplant, die den geplanten Jahresüberschüssen der nächsten Jahre entspricht.

Im Rahmen der Abschlussberatungen zum Haushalt 2014 und den Wirtschaftsplanen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtungen wurden im Finanz- und Personalausschuss zusätzliche Konsolidierungsmaßnahmen zur Sicherstellung eines genehmigungsfähigen Haushaltssicherungskonzeptes 2014 beschlossen und in der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld am 20. März 2014 bestätigt. So wird der Mietpreisberechnung des ISB gegenüber dem Kernhaushalt ab 2015 ein kalkulatorischer Zinssatz von 4,47 % (zuvor 5,75 %) zugrunde gelegt. Dies führt beim ISB zu prognostizierten Mindereinnahmen in 2015 in Höhe von 180.000 €, in 2016 in Höhe von 325.000 € und in 2017 in Höhe von 430.000 €. Um das mittelfristige Jahresergebnis des ISB in Höhe von 1,0 Mio. € erreichen zu können, muss der Ansatz für Materialaufwand entsprechend gesenkt werden.

27. Zusammenfassung

Weitere Aussagen zur Risikobewertung finden sich im Lagebericht des jeweiligen Geschäftsjahres.

Die für bauliche Maßnahmen verfügbaren Mittel müssen zurzeit überwiegend zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht (einschl. Brandschutz- und Schadstoffmaßnahmen) sowie für ereignisorientierte Maßnahmen eingesetzt werden.

Für weitergehende geplante Instandhaltungsmaßnahmen und für die Abarbeitung neuer Programme standen - mit Ausnahme der für das Kita U-3-Programm bereitgestellten Förderungen - Mittel nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.



Moss



Bültmann

