

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb**  
**am 28.04.2015**

Tagungsort: Else-Zimmermann-Saal, Technisches Rathaus

Beginn: 15:00 Uhr

Ende: 16:45 Uhr

Anwesend:

CDU

Herr Carsten Krumhöfner Stellv. Vorsitzender

Herr Hartmut Meichsner

Herr Alexander Rüsing

Herr Werner Thole

SPD

Herr Erik Brücher

Herr Hans-Jürgen Franz

Herr Horst Grube

Frau Regina Klemme-Linnenbrügger

Herr Holm Sternbacher Vorsitzender

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Dieter Gutknecht

Nach 16:35 Uhr / TOP 15.3 abwesend

Frau Doris Hellweg

Herr Klaus Rees

BfB

Herr Dietmar Krämer

FDP

Herr Johannes Hausmann

Die Linke

Herr Peter Ridder-Wilkens

Bürgernähe/Piraten

Herr Hermann Schoon

Von der Verwaltung

Herr Moss Erster Betriebsleiter ISB und Beigeordneter Dezernat 4

Herr Bültmann Kaufmännischer Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb

Herr Jücker Technischer Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb

Herr Tobien Geschäftsführung Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb

Herr Spengemann Immobilienservicebetrieb

Frau Sieker Immobilienservicebetrieb

Herr Grinblats Amt für Personal, Organisation und Zentrale Leistungen (nach TOP 5 abwesend)

Herr Lewald Stab Dezernat 4

Frau Johann auf Firma Archimedes (nach TOP 5 abwesend)

der Heide

Frau Harre Firma Archimedes (nach TOP 5 abwesend)

## **Öffentliche Sitzung:**

Vor Eintritt in die Tagesordnung:

Der Ausschussvorsitzende, Herr Sternbacher, eröffnet den öffentlichen Teil der Sitzung und begrüßt die Anwesenden.

Herr Sternbacher stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde.

.....

### **Zu Punkt 1 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 6. Sitzung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes am 17.03.2015**

Zur Niederschrift gibt es keine Wortmeldungen.

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 6. Sitzung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes vom 17.03.2015 wird nach Form und Inhalt genehmigt.

- bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen -

---

### **Zu Punkt 2 Mitteilungen**

#### **Zu Punkt 2.1 Vandalismusschaden Fassade Altes Rathaus**

Herr Jücker zeigt ein Bild der durch Paintball-Schüsse verschmutzten Fassade. Einen Täter habe die Polizei nicht ermitteln können.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

#### **Zu Punkt 2.2 Vandalismusschaden Infopunkt Johannisberg**

Herr Jücker teilt mit, dass zwei Tage nach der Eröffnung die Drückvorrichtung der WC-Anlage mutwillig mit einem Gegenstand beschädigt wurde. Einen Täter habe die Polizei nicht ermitteln können.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

#### **Zu Punkt 2.3 Informationsveranstaltung mit der Kreishandwerkerschaft**

Herr Jücker berichtet, dass es eine Informationsveranstaltung des Immobilienservicebetriebes und der Zentralen Vergabestelle zusammen mit der Kreishandwerkerschaft gegeben habe. Mit mehreren Referenten habe man dort zum Thema der öffentlichen Vergaben und den dabei zu beachtenden Regularien Erläuterungen gegeben. Dies habe eine rege Resonanz gefunden.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

**Zu Punkt 2.4**      **Grundschule Bültmannshofschule – Einweihung der neuen Mensa**

Herr Jücker zeigt mit Bildern, dass der Baustil der neuen Mensa dem Hauptgebäude aus den 90'er Jahren angepasst wurde. Die Einweihung sei am 24.04.2015 erfolgt.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

**Zu Punkt 2.5**      **Kita Braker Straße – Fertigstellung der Sanierungsarbeiten und Eröffnung des Anbaus**

Herr Jücker zeigt Bilder der für den U3-Betrieb umgebaute Kindertagesstätte. Die Einweihung erfolge am 06. Mai 2015.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

**Zu Punkt 3**      **Anfragen**

Es liegen keine Anfragen vor.

---

**Zu Punkt 4**      **Anträge**

Es liegen keine Anträge vor.

---

**Zu Punkt 5**      **Kantinenbetriebskonzept - Mündlicher Bericht**

Herr Sternbacher begrüßt als Berichterstatter Herrn Grinblats vom Amt für Personal, Organisation und Zentrale Leistungen sowie Frau Johann auf der Heide und Frau Harre von der Firma Archimedes.

Herr Grinblats berichtet über den bisherigen Ablauf und teilt mit, dass die baulichen Vorarbeiten seitens der Stadt Bielefeld abgeschlossen seien und die Räume nun für die weiteren Baumaßnahmen der Firma Archimedes zur Verfügung stünden. In der heutigen Sitzung werde die Firma Archimedes in einem rd. 20minütigen Vortrag sich und ihr Kantinenkonzept den Ausschussmitgliedern ausführlich vorstellen.

Zunächst stellt Frau Johann auf der Heide die 1998 gegründete Firma Archimedes vor und hebt dabei hervor, dass man 2014 mit 278 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 378 Objekte betreut habe. Das unabhängige, inhabergeführte Familienunternehmen bewirtschaftete u.a. vier Betriebsrestaurants sowie zwei Schulmensen und betreibe die öffentliche Kantine „Henkelmann“ in Herford.

Frau Harre erläutert im Anschluss das Kantinenkonzept, zeigt Bilder der Küchenplanung sowie der zukünftigen Gestaltung des Gastraums und informiert über die Schwerpunkte des Speiseplans. In einem offenen und transparent ge-

stalteten Kochbereich würden schwerpunktmäßig regionale und saisonale Speisen zubereitet und durch eine Salatbar ergänzt. Weiterhin würden aber auch klassisch-beliebte Gerichte wie Schnitzel oder Currywurst mit Pommes angeboten werden. Nach einer Testphase würde darüber entschieden, zusätzlich Verkaufsautomaten aufzustellen. Das Personal sei fachlich qualifiziert und werde sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Herr Grinblats teilt mit, dass die Ausschreibung für die Kücheneinrichtung im Februar erfolgt und mit einer Lieferzeit bis Ende Juni 2015 zu rechnen sei. Nach erfolgtem Einbau sei daher mit einer Eröffnung im Juli 2015 zu rechnen. Auf Nachfrage von Herrn Meichsner erklärt er, dass es zwar mehrmals den Verdacht auf einen Schadstofffund gegeben habe, der jeweils zu einer Verzögerung des Zeitplans führte, dieser sich aber – insbesondere in Bezug auf Asbest - nie bestätigt habe. Zur zweiten Frage von Herrn Meichsner zur Bewirtung von Fremdgästen verweist er auf die Regelungen des Pachtvertrages, nach denen dies vor Ort, aber nicht außer Haus gestattet sei. Regelungen zum Party-Service / Catering seien ebenfalls vertraglich geregelt.

- Der Betriebsausschuss ISB nimmt Kenntnis -

-.-.-

## **Zu Punkt 6**

### **Neubau Almhalle**

Beratungsgrundlage: Drucksachennummer: 1140/2014-2020

Herr Krumhöfner beantragt die 1. Lesung, da zunächst die Positionen des Schul- und Sportausschusses und der BV Mitte geklärt sein sollten. Er bittet um Darstellung der Finanzierung und für welche Belange die Stadt Bielefeld bzw. der zu beauftragende Totalunternehmer haften würde.

Hierzu erläutert Herr Jücker, dass die im Wirtschaftsplan 2015 eingeplanten zwei Millionen Euro in den nächsten Wirtschaftsplänen veranschlagt würden. Für die Planung, die Bauausführung und den Gesamtpreis würde ein Totalunternehmer gesucht werden. Die Auswahl erfolge über eine Bewertungsmatrix, in der u.a. Faktoren wie der Gesamtpreis, die jährlichen Unterhaltungskosten oder die städtebauliche Einbringung bewertet würden. Im Zuge der Erstellung der Vergabeunterlagen sei zu klären, wie die einzelnen Punkte gewichtet würden. Zu den Haftungsfragen verweist Herr Jücker darauf, dass es sich hier primär um einen Werkvertrag handle, es jedoch wie bei jedem Bauvorhaben auch nicht delegierbare Risiken gebe. Der Immobilienservicebetrieb plane, eine gutachterlich unterstützte Bauvoranfrage zu stellen, um die mit der eigentlichen Baugenehmigung verbundenen Risiken zu minimieren.

Herr Rees regt an, mittels gemeinsamer Sitzungen eine rasche politische Entscheidung zu fördern. Weiterhin vertritt er die Auffassung, dass die neue Almhalle nicht zwingend an dem derzeit beabsichtigten Platz des ehemaligen Containerbaus errichtet werden müsste.

Hierzu verweist Herr Moss auf die ohnehin angespannte Parkplatzsituation an der Schüco-Arena und erinnert an die Diskussion über die Parkplätze für das Abendgymnasium. Der Neubau auf dem vorgeschlagenen Platz sei von den umgebenden Schulen ideal zu erreichen und ermögliche es, parallel in der alten Almhalle den Schulsport weiter durchführen zu können.

Herr Meichsner bittet um Darstellung der Finanzierung und fragt nach, wer über die äußere Erscheinung der Halle und die umgebende Außengestaltung entscheiden werde.

Herr Moss erklärt, dass in das Verfahren ein Architekturwettbewerb integriert werde und alle relevanten Themen dazu vorab in den beteiligten Ausschüssen beraten würden. Ein ausschussübergreifendes Gremium, mehrheitlich mit Mitgliedern des Betriebsausschusses ISB besetzt, solle dann die eingehenden Entwürfe bewerten. Die Kosten in Höhe von 11,5 Millionen Euro würden in den Wirtschaftsplänen 2016 und 2017 veranschlagt. Eventuell könne ein Betrag für mögliche Restarbeiten im Wirtschaftsplan 2018 eingestellt werden. Noch sei man in einem frühen Stadium der Vorbereitung, könne aber bereits absehen, die im Wirtschaftsplan 2015 angesetzten Planungskosten in Höhe von zwei Millionen Euro nicht auszuschöpfen. Diese Mittel könnten daher als Deckung für die Baumaßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen verwandt werden.

Herr Sternbacher weist darauf hin, dass der Immobilienservicebetrieb hier entsprechend der Vorgaben aus dem Schul- und Sportausschuss als Auftragnehmer fungiere und natürlich das Verfahren fachtechnisch begleite. Gemeinsame Sitzungen seien aber nicht erforderlich und könnten auch dazu führen, dass die Abgrenzung der unterschiedlichen Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausschüsse verwische. Er stellt fest, dass die Ausschussmitglieder damit einverstanden sind, die Vorlage in 1. Lesung zur Kenntnis zu nehmen.

1. Lesung -

---

## **Zu Punkt 7**

### **Langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld**

Beratungsgrundlage: Drucksachenummer: 1333/2014-2020

Herr Moss erläutert die Vorlage und weist darauf hin, dass das beschriebene Verfahren nicht nur für den Immobilienservicebetrieb, sondern für alle städtischen Einrichtungen gelte.

Herr Ridder-Wilkens erklärt, dass die Fraktion Die Linke noch Beratungsbedarf habe und daher die 1. Lesung beantrage. Weiterhin bittet er Herrn Moss, die Unterschiede der Beschlusspunkte I) und II) zu erläutern. Dazu erklärt Herr Moss, dass unter I) Neuplanungen und unter II) Abverkäufe mit bestehendem Planungsrecht erfasst würden.

Herr Thole fragt zu VI) nach, was geschehe, wenn das Land keine ausreichenden Finanzmittel zur Verfügung stellen könne. Dazu erklärt Herr Moss, dass es höchst unwahrscheinlich sei, dass dieser Fall eintrete. Mit Blick auf das aktuell sehr günstige Zinsniveau hätten Bauherren es auf dem freien Markt deutlich einfacher, ihren Finanzbedarf zu decken und würden darum den streng regulierten Weg zur Erlangung von Fördermitteln nur nachrangig beschreiten.

Herr Ridder-Wilkens begrüßt die Intention der Vorlage und erkundigt sich, ob nicht auch eine höhere Quote denkbar sei. Dazu erklärt Herr Moss, dass eine höhere Quote die Gefahr von Segregationsprozessen berge.

Zur Nachfrage von Herrn Meichsner berichtet Herr Moss, dass derzeit alle Flächen, nicht nur Spielplätze oder Gabeland, geprüft würden. Das Ergebnis dazu werde dann vorgestellt. Er verweist auf die Beratungsfolge und den Zeitplan und bittet darum, die Vorlage nicht nur als 1. Lesung zur Kenntnis zu nehmen.

Herr Rees stimmt dem zu und ergänzt, dass die ausführliche Diskussion hierzu im SGA und im Stadtentwicklungsausschuss geführt werden sollte. Letztlich würde endgültig im Rat entschieden und darum bleibe für die Fraktion Die Linke ausreichend Zeit, eine Position einzunehmen.

Herr Ridder-Wilkens zieht seinen Antrag auf 1. Lesung zurück und erklärt, dass er sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten werde.

**Beschluss:**

Der BISB empfiehlt dem Rat der Stadt Bielefeld folgenden Beschluss:

Zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnraum werden folgende Maßnahmen getroffen:

I) Wenn die Stadt Bielefeld unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB neue städtebauliche Planungen für eine Mehrfamilienhausbebauung auf geeigneten Grundstücken in ihrem Eigentum einleitet, ist bei Verkauf der Erwerber vertraglich zu verpflichten, mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnbaufläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten.

II) Beim Verkauf von städtischen Grundstücken mit bestehendem Planungsrecht, die für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind, gilt der Anteil von mindestens 25 % der zu erstellenden Nettowohnbaufläche im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ebenfalls.

III) Beim Verkauf von städtischen Grundstücken für eine Mehrfamilienhausbebauung wird der anteilige Grundstückskaufpreis entsprechend dem Wohnflächenanteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen an der Wohnfläche aller erstellten Wohnungen auf den Bodenrichtwert begrenzt.

IV) Bei investorenbezogenen Baulandentwicklungen für die Mehrfamilienhausbebauung privater Grundstücke im Innen- und Außenbereich wird für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau eine Quote von mindestens 25 % aller erstellten Nettowohnflächen festgesetzt, die der Eigentümer bzw. Erwerber vertraglich übernehmen muss.

V) Die Handlungsempfehlungen des Masterplans Wohnen für Bielefeld und die wohnungspolitischen Leitlinien bilden den Rahmen für die Schaffung bezahlbaren Mietwohnraums.

VI) Die Regelungen stehen unter dem Vorbehalt, dass das Land NRW die jährlichen Wohnungsbauprogramme ausreichend finanziell mit Fördermitteln ausstattet und gelten nur für Baugebiete oder Grundstücke mit mehr als 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

- bei einer Enthaltung einstimmig beschlossen -

-.-.-

**Zu Punkt 8**

**Unterbringung von Flüchtlingen in Bielefeld**

**- Vergabeverfahren -**

Beratungsgrundlage: Drucksachennummer: 1345/2014-2020

Über die Vorlage hinaus besteht kein Beratungsbedarf.

- Der Betriebsausschuss ISB nimmt Kenntnis -

-.-.-

**Zu Punkt 9**

**Umnutzung städtischer Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen  
Finanzierung innerhalb des Wirtschaftsplanes des Immobilienservicebe-  
triebes**

Beratungsgrundlage: Drucksachennummer: 1410/2014-2020

Herr Moss erläutert die Vorlage und verweist auf den Ratsbeschluss vom 23.04.2015. Mit Blick auf die unumgänglichen Ausschreibungs- und Bauzeiten sei Eile geboten.

Herr Rees verweist auf die vorhandene Deckung des Finanzbedarfs und wirbt dafür, den ehrgeizigen Zeitplan zu unterstützen.

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss ISB stimmt der Aufnahme der folgenden Maßnahmen in die Investitionsliste des Wirtschaftsplanes 2015 mit den genannten Ansätzen zu:

Umnutzung städtischer Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen

Kita Schröttinghausen	135.000 €
ehemalige Kita Friedhofstraße	105.000 €
ehemalige Pestalozzischule	630.000 €
ehemalige Tieplatzschule	930.000 €

Die Deckung erfolgt über eine entsprechende Reduzierung des Ansatzes für die Maßnahme Neubau der Almhalle.

- einstimmig beschlossen -

---

**Zu Punkt 10**

**Beschlüsse aus vorangegangenen Sitzungen - Bericht der Verwaltung zum  
Sachstand**

**Zu Punkt 10.1**

**Unterbringung von Flüchtlingen (Drucksachennummer 1193)**

Herr Tobien teilt mit, dass der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 23.04.2015 zu TOP 6 entsprechend der Beschlussempfehlung des Betriebsausschusses zur Drucksachennummer 1193/2014-2020 vom 17.03.2015 beschlossen habe.

- Der BISB nimmt Kenntnis -

---

**[Nichtöffentliche Sitzung:]**

gez.

gez.

\_\_\_\_\_  
Holm Sternbacher

\_\_\_\_\_  
Heiko Tobien