Amt, Datum, Telefon

230 Eigenbetriebsähnl. Einrichtung Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld, 22.10.2018, 51-66 44
230.0, Hr. Bültmann (Tel. 51-3457)

Drucksachen-Nr.

7484/2014-2020

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb	31.10.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ergänzende Ausführungen zum Wirtschaftsplan

Sachverhalt:

Der Betriebsausschuss des ISB nimmt die Informationen zur Kenntnis.

In der letzten Sitzung des Betriebsausschusses wurde zum Tagesordnungspunkt 5 "Wirtschaftsplan des Immobilienservicebetriebes für das Wirtschaftsjahr 2019" unter Bezug auf Tagesordnungspunkt 6 „Beratung des Haushaltsplans 2019; Produktgruppe 11.01.14 Immobilienservicebetrieb“ insbesondere die Formulierung der Zielsetzung „Zurückführung des Instandhaltungsstaus" kritisch hinterfragt. Zu dieser Fragestellung sollen folgende Ausführungen zur Information und Meinungsbildung dienen:

Betrachtung der Jahre 2013 bis 2017

- Das Sachanlagevermögen des ISB bezogen auf Gebäude hat sich zwischen 2013 und 2017 trotz erheblicher Abwertungsbedarfe und umfangreicher Verkäufe von Immobilien von 460,6 auf 464,2 Mio. € erhöht.
- In den Jahren 2013 bis 2017 sind aktivierungspflichtige Maßnahmen in Höhe von insgesamt 95,3 Mio. € umgesetzt worden.
- Außerdem wurden in diesem Zeitraum geplante Instandhaltungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 80,2 Mio. € durchgeführt, die dem Werterhalt der Gebäude dienen, aber nicht aktivierungsfähig sind.
- Zusätzlich werden im mehrjährigen Mittel Beträge in Höhe von ca. 7 Mio. € im Rahmen der nicht vorhersehbaren Instandhaltungsmaßnahmen für die Gebäude aufgewendet,

Programme

- 2001 wurde das sogenannte Schulbausanierungsprogramm aufgelegt. Seit dieser Zeit sind insgesamt 74 Maßnahmen mit einem Volumen von 102,3 Mio. € umgesetzt worden. Da es einige Schließungen von Schulen gab bzw. für die Hellingskampschule oder auch die Martin-Niemöller-Gesamtschule Neubauten vorgesehen sind, stehen nur noch ganz wenige Baumaßnahmen aus.
- Im Rahmen des Sporthallensanierungsprogrammes, das in 2006 vom ISB aufgelegt wurde, sind bereits mehr als die Hälfte der Bielefelder Sporthallen mit einem Volumen von mehr als 43 Mio. € saniert, modernisiert bzw. neu (Ubbedissen, Diesterwegschule, Almsporthalle) gebaut worden. Weitere Projekte sind in der mittelfristigen Planung des ISB u.a. als Neubauplanungen für die RS Luisenschule II, Sporthalle Ummeln, Hellingskampschule, Sportschule Helmholtz und Falkschule neben weiteren Sanierungen vorgesehen.
- Im Rahmen des sogenannten Konjunkturpaketes II sind in den Jahren 2010 bis 2012 insgesamt mehr als 20 Projekte unter den Aspekten Bildung und kommunale Infrastruktur mit einem Volumen von 30,5 Mio. € erfolgreich durchgeführt worden.

- Im Rahmen des Kommunalinvestionsförderungsgesetzes I sind bzw. werden durch den ISB Maßnahmen in einem Volumen von mehr als 29 Mio. € bis zum Jahre 2020 umgesetzt. Im Rahmen des Kommunalinvestionsförderunsgesetzes II werden noch einmal zusätzlich Fördermittel in Höhe von 26,85 Mio. € für derzeit 11 Projekte im Bereich der Bildung mit einem Bauvolumen von mehr als 31,8 Mio. € zur Verfügung gestellt.

- Aus dem Programm „Gute Schule 2020“ stehen prioritär die Fördermittel für den Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule zur Verfügung. Die erste der vier Raten in Höhe von 10,4 Mio. € ist mit einem Betrag von 10,1 Mio. € für die Almsporthalle verwendet worden

Aufnahme von Maßnahmen in den Wirtschaftsplan

- Unsere Bauunterhaltung begeht regelmäßig die Gebäude und meldet erkennbare, notwendige Baumaßnahmen zur Einplanung für den Wirtschaftsplan des jeweils folgenden Jahres an.

- In den meisten Stadtbezirken erfolgen turnusmäßig Begehungen durch die Bezirkspolitikerinnen und Bezirkspolitiker. Diesen Anregungen/Hinweisen/politischen Beschlüssen geht der ISB im Einzelnen nach. Weitere Meldungen erhalten wir z.B. anlässlich der Beratungen der Baumaßnahmen des ISB zum Wirtschaftsplan.

- Unsere Nutzer weisen uns auf Störungen sowie auf notwendige oder auch wünschenswerte bauliche Veränderungen hin, denen wir bei Gefahren für die Verkehrssicherheit unverzüglich nachgehen. Ansonsten werden die baulichen Maßnahmen in unsere mittelfristige Investitions- und Instandhaltungsplanung aufgenommen.

Betrachtung einzelner Gebäudenutzungen

- Wie schon oben zum Schulbausanierungsprogramm ausgeführt, befinden sich die **Schulen** mehrheitlich in einem guten bis sehr guten Zustand. Bestätigt wird dies regelmäßig auch im Rahmen der Qualitätsanalysen der Bezirksregierung. Unter anderem wird dabei auch das Schulgebäude beurteilt. Wir haben exemplarisch 10 der diesbezüglichen Berichte ausgewertet, um Erkenntnisse zur Bewertung unserer Schulen durch eine neutrale Dienststelle heranziehen zu können. Auf einer vierstufigen Skala wurde zweimal der Bestwert vergeben, 7 mal der zweitbeste Wert und lediglich einmal der vorletzte Wert. Im letzten Fall handelt es sich um die GS Ummeln, deren beengte Raumsituation letztlich zu der Einschätzung geführt hat, die aber kurzfristig baulich erweitert wird. Das Schulamt kommt ergänzend aus den Gesprächen mit der Bezirksregierung zu der Einschätzung, dass unsere Schulen im Vergleich zu anderen Kommunen eher gut aufgestellt sind.

- Folgende Gebäude unterschiedlicher Schulformen wurden untersucht: Förderschule Ernst-Hansen, GS Fröbel, GS Hans-Christian-Andersen, GS Martin, GS Stieghorst, GS Ubbedissen, GS Ummeln, GS Vogelruth, BK Rudolf-Rempel und CSB für Handwerk und Technik.

- Innerhalb eines sehr engen Zeitrahmens werden die drei **Schulschwimmbäder** zukunftsfähig hergerichtet. Das Schulschwimmbad "Alm" ist im Rahmen des Neubaus der Almsporthalle neu entstanden, das Schulschwimmbad "Plaß" wird bis Mitte 2019 umfassend saniert und für das Schulschwimmbad „Markt“ ist bereits eine Finanzierungsrücklage in Höhe von 2,8 Mio.€ gebildet worden, so dass auch diese Maßnahme zusammen mit der benachbarten Sporthalle ab dem Jahre 2021 umgesetzt werden soll.

- Auch im Bereich der **Jugendeinrichtungen** wurde bzw. wird investiert. Das Freizeitzentrum Luna, das Jugendwohnheim Linie 3 sowie der Falkendom sind umfassend saniert worden, beim Freizeitzentrum Baumheide sowie dem Jugendzentrum Niedermühlenkamp erfolgen die Baumaßnahmen in Kürze.

- Im Rahmen des Brandschutzbedarfsplanes sind die **Feuerwehrgerätehäuser** Sieker, Heepen, Ummeln, Quelle, Großdornberg, Senne, Altenhagen und Brake neu errichtet bzw. umfassend modernisiert und teilweise erweitert worden. Die Planungen für die Hauptfeuerwache werden derzeit unter Begleitung einer politischen Arbeitsgruppe diskutiert.

- Die Priorisierung und Finanzierung der baulichen Maßnahmen im Bereich der **Kindertagesstätten** erfolgt durch das Jugendamt. Auch in diesem Segment konnten durch zusätzliche Mittel aus der Bildungspauschale die baulichen Rahmenbedingungen, insbesondere für den U3-Ausbau, erheblich verbessert werden.

- Aufgrund des Sporthallensanierungsprogrammes befinden sich die **Sporthallen** in Bielefeld in einem guten Zustand. Die Dächer der Sporthallen werden regelmäßig statisch überprüft und für Schneelasten sind im Einzelfall - je nach Handlungsanweisung - Sperrungen auszusprechen. Vor größeren baulichen Maßnahmen wird auch geprüft, ob eine Sanierung oder ein Neubau sinnvoll ist.

- Die AG Sportentwicklungsplanung wird sich kurzfristig mit den baulichen Notwendigkeiten auf den **Sportplätzen** befassen. Auch hier soll ein mittelfristiges Programm aufgelegt werden.

- Auch dem Vorwurf, **denkmalgeschützte** oder **historische Gebäude** verfallen zu lassen, darf offensiv widersprochen werden. So sind in die Sparrenburg mehr als 8 Mio. € aus Eigenmitteln des ISB geflossen und ebenfalls mehr als 4 Mio. € in die Sanierungsmaßnahmen des Alten Rathauses. Bockwind-Mühle, Kotten Olderdissen, Cafe Nordpark, Bürgerwache oder Weiße Villa im Ravensberger Park sind Beispiele für den Erhalt dieser Bauwerke. Derzeit bemüht sich der ISB intensiv um die Sanierung des Fachwerkhauses im Botanischen Garten sowie um die Translozierung der Mühle Ramsbrock.

- Durch den Umzug der Stadtbibliothek und des Stadtarchivs in das Amerikahaus sind für den Betrieb dieser Einrichtungen gute bauliche Voraussetzungen geschaffen worden. Das TAM sowie die Oetkerhalle sind bereits zu großen Teilen, die Musik- und Kunstschule wird derzeit umfassend saniert. Als größte Herausforderung im Bereich der **Kultureinrichtungen** stellt sich die Sanierung der Kunsthalle dar. Aber auch hier wird Vorsorge für die baulichen Maßnahmen durch Aufbau einer Rücklage betrieben.

- Bezogen auf die **Verwaltungsgebäude** sind mit dem Neubau des Technischen Rathauses bzw. der Kernsanierung des Alten Kreishauses für den zweitgrößten Verwaltungsstandort gute Arbeitsbedingungen für die nächsten Jahre geschaffen worden. Die Bezirksämter Brackwede und Heepen, das Ordnungsamt sowie die Volkshochschule werden derzeit teilsaniert. Die Bürgerberatung wurde erst kürzlich für die Anforderungen der nächsten Jahre hergerichtet. Im Rahmen von umfangreichen Umzügen im Neuen Rathaus werden Sanierungen in den Büros durchgeführt. Gleichwohl wird im Neuen Rathaus, erbaut in den 80er Jahren, in den nächsten Jahren ein erheblicher Sanierungsbedarf abzuarbeiten sein (Brandschutz, Elektroinstallationen, Fassade). Im Alten Rathaus wird fortwährend saniert. Die Besprechungsräume dort sind umfassend modernisiert worden.

Ausblick

Limitierender Faktor trotz aller Finanzierungsmöglichkeiten und Zuschussprogrammen sind mittlerweile die Personalkapazitäten des ISB (vorhandene Stellen lassen sich nicht mehr besetzen, erhöhte Fluktuation), aber vielmehr noch die nicht mehr vorhandenen Kapazitäten auf Seiten der Architekten, Fachplaner und ausführenden Firmen bzw. der damit nur noch eingeschränkt eingehenden bzw. zum Teil stark überhöhten Angebote der Bieter.

Die großen baulichen Herausforderungen der nächsten Jahre sind identifiziert und befinden sich in der Planungsphase (GS Hellingskamp, GES Rosenhöhe, GES Martin-Niemöller-Schule, Hauptwache der Feuerwehr, Sanierung der Kunsthalle, Sanierung Neues Rathaus).

Diese Ausführungen erheben keinesfalls einen Anspruch auf Vollständigkeit, zeigen aber gleichwohl aus Sicht des ISB deutlich, welch große Anstrengungen in den letzten Jahren unternommen worden sind, die städtischen Gebäude in einen guten baulichen Stand zu versetzen bzw. sich den Problemen verantwortungsvoll im Sinne von Planungen für Sanierungen oder Neubauten kurz- und mittelfristig zu stellen.

Beigeordneter **Moss**	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.