

Niederschrift
über die Sitzung des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb
am 19.03.2019

Tagungsort: Else-Zimmermann-Saal, Technisches Rathaus
Beginn: 15:00 Uhr
Ende: 16:05 Uhr

Anwesend:

CDU

Herr Carsten Krumhöfner Stellv. Vorsitzender
Herr Hartmut Meichsner
Herr Holger Nolte
Herr Werner Thole
Herr Steve Wasyliw

SPD

Frau Dorothea Brinkmann
Herr Erik Brücher
Herr Hans-Jürgen Franz
Herr Horst Grube
Herr Holm Sternbacher Vorsitzender

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Michael Gorny
Herr Dieter Gutknecht
Herr Jens Julkowski-Keppler

BfB

Herr Dietmar Krämer

FDP

Herr Julian Kriemermann

Die Linke

Herr Peter Ridder-Wilkens

Bürgernähe/Piraten

Herr Hermann Schoon

Von der Verwaltung

Herr Moss Erster Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb und Beigeordneter Dezernat 4
Herr Bültmann Kaufmännischer Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb
Herr Peter Technischer Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb
Frau Kurze Geschäftsführung Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb
Frau Sieker Immobilienservicebetrieb
Herr Spengemann Immobilienservicebetrieb
Herr Lewald Stab Dezernat 4
Frau Möller Bauamt

anwesend bis TOP 9

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.

Nachdem sich die Anwesenden erhoben haben, führt Herr Vorsitzender Sternbacher das Ratsmitglied Herrn Kriemelmann in sein Amt ein und verpflichtet ihn per Handschlag mit Verlesen der Formel

„Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten, und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde.“

Über die Verpflichtung liegt eine von Herrn Kriemelmann und dem Vorsitzenden unterzeichnete Niederschrift vor.

Zu Punkt 1 Genehmigung des öffentlichen Teils der Niederschrift über die 41. Sitzung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes am 12.02.2019

Zu dem öffentlichen Teil der Niederschrift gibt es keine Wortmeldung.

Beschluss:

Die Niederschrift über den öffentlichen Teil der 41. Sitzung des Betriebsausschusses des Immobilienservicebetriebes vom 12.02.2019 wird nach Form und Inhalt genehmigt.

- einstimmig beschlossen

Zu Punkt 2 Mitteilungen

Es liegen keine Mitteilungen vor.

Zu Punkt 3 Anfragen

Zu Punkt 3.1 Anfrage der FDP zu den Baukosten des JZ Kamp

Beratungsgrundlage:
Drucksachennummer: 8278/2014-2020

Herr Peter trägt die Antwort des ISB zur Anfrage der FDP vor, siehe Anlage 1. Er ergänzt, dass seit kurzem bekannt sei, dass der Ausbau von Schadstoffen umfangreicher als bislang erwartet sei. Die Kosten für die Maßnahme würden daher noch weiter steigen.

Herr Kriemelmann fragt nach, ob er die Antwort der Verwaltung so verstehen

könne, dass die gestiegenen Kosten nicht allein auf den Denkmalschutz zurückzuführen seien, sondern mit den allgemein gestiegenen Kosten in der Baubranche zusammenhängen würden.

Herr Peter erwidert, dass die Kosten bei denkmalgeschützten Gebäuden automatisch höher seien, da bestimmte Auflagen erfüllt werden müssten. In diesem Fall sei der Denkmalschutz nur zum Teil für die gestiegenen Kosten verantwortlich.

Herr Kriemelmann möchte des Weiteren wissen, wann der Bau des Fahrstuhls und der Ausbau des Dachbodens in die Planungen einbezogen bzw. warum diese erst im Nachtrag aufgeführt wurden.

Herr Peter antwortet, dass sich diese Notwendigkeiten erst im laufenden Prozess ergeben hätten.

Herr Meichsner fragt nach den Mietkosten für das Gebäude. Die Falken müssten und könnten diese nicht tragen, wie solle das nach der Sanierung aussehen. Herr Moss erwidert, dass das Sozialdezernat Leistungsverträge mit den Trägern von sozialen Projekten aushandele, in diesem Zusammenhang werde die Miete gezahlt.

Herr Kriemelmann fragt nach, ob der Vertrag nun neu mit den Falken verhandelt werde. Herr Moss erläutert, dass die Verträge allgemein mit den Trägern verhandelt seien, sicherlich würden auch Anpassungen vom Sozialdezernat vorgenommen. Herr Sternbacher stellt abschließend fest, dass der ISB nicht für die Verhandlung der Leistungsverträge zuständig sei.

- Der Betriebsausschuss ISB nimmt Kenntnis

-.-.-

Zu Punkt 4

Anträge

Es liegen keine Anträge vor.

-.-.-

Zu Punkt 5

Martin-Niemöller-Gesamtschule

Herr Peter berichtet, dass das Bewerbungsverfahren zur Teilnahme am Architekturwettbewerb abgeschlossen sei. Es habe Bewerbungen von insgesamt über 100 Büros gegeben und demnächst werde eine Auslosung stattfinden. Weiteres werde er im nichtöffentlichen Teil bekannt geben.

- Der Betriebsausschuss ISB nimmt Kenntnis

-.-.-

Zu Punkt 6

Entwicklung der Darlehensverbindlichkeiten des ISB gegenüber Kreditinstituten sowie Entwicklung der Erlöse aus Immobilienverkäufen

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 8190/2014-2020

Herr Bültmann berichtet über die Entwicklung der Verbindlichkeiten und der Erlöse aus Grundstücksgeschäften des ISB. Wie aus der Vorlage hervorgehe, konnten die Verbindlichkeiten in den letzten Jahren erheblich abgebaut werden. Zu dieser positiven Entwicklung haben auch die Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken beigetragen.

- Der Betriebsausschuss ISB nimmt Kenntnis

Zu Punkt 7

Stadtteilküche hier: Beschluss zum Bau

Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 8191/2014-2020

Herr Thole dankt zunächst dafür, dass es zu der Angelegenheit noch eine Beschlussvorlage gebe. Jedoch gebe er zu bedenken, dass die Vorlage nicht wie angegeben am 21.02.2019 in der Bezirksvertretung (BV) Stieghorst auf der Tagesordnung stand. Die BV habe daher keinen entsprechenden Beschluss fassen können.

Herr Sternbacher fragt nach der geplanten zeitlichen Abfolge für die Beschlussvorlage.

Herr Bültmann berichtet, dass in der BV Stieghorst ein Beschluss aufgrund eines Antrages der SPD-Fraktion gefasst worden sei und verliest diesen. Sofern heute kein Beschluss vom Betriebsausschuss ergehe, gerate das Projekt ins Stocken; entsprechende Schwierigkeiten seien dann die Folge.

Herr Julkowski-Keppler ergänzt, dass er eine inhaltliche Entsprechung der beiden Beschlüsse erkenne und auch wenn die Formalitäten kritisch gesehen werden könnten, solle das Risiko einer Bauverzögerung nicht eingegangen werden. Herr Sternbacher bekräftigt, dass der Bau beginnen solle und er die Angelegenheit pragmatisch betrachte und dafür plädiere, heute einen Beschluss zu fassen. Herr Kriemelmann fragt nach Details der Förderung der Maßnahme und Herr Bültmann erwidert, dass ein Teil der höheren Kosten zunächst durch den ISB vorzufinanzieren sei. Durch die künftigen Mieteinnahmen sollen die Ausgaben refinanziert werden.

Herr Thole wendet ein, dass die Kosten bereits jetzt stark gestiegen seien und auch die Problematik der Folgekosten seiner Ansicht nach nicht ausreichend geklärt sei. Zusätzlich gebe es Bedenken wegen einer Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück und dem Lärmschutz. Da diese Fragen nicht abschließend geklärt worden seien, könne die CDU nur gegen den Beschlussvorschlag stimmen.

Herr Ridder-Wilkens erläutert, dass die Folgekosten nicht vom ISB zu tragen seien und die gewährten Fördermittel unbedingt abgerufen werden sollen. Herr Meichsner verweist erneut darauf, dass die Formalien nicht eingehalten worden seien und erläutert, dass die Beschlussvorlage entweder zunächst an die BV Stieghorst zurückgegeben werden müsse oder heute nur ein Vorbehaltsbe-

schluss gefasst werden könne. Die Beschlussvorlage sei nicht rechtzeitig in die BV Stieghorst eingebracht worden, es sei lediglich ein mündlicher Vortrag erfolgt.

Herr Sternbacher bekräftigt seinen Wunsch nach einem pragmatischen Vorgehen und erklärt, dass heute im BISB ein Beschluss gefasst werden solle, insbesondere um die Baumaßnahme nicht weiter zu verzögern.

Herr Moss bemerkt, dass die BV Stieghorst die Beschlussvorlage in der Sitzung am 21.02.2019 nicht beraten habe, inhaltlich betrachtet dort aber bereits ein Beschluss für den Bau der Stadtteilküche getroffen worden sei. Auch wenn diese Beschlussvorlage noch einmal in der BV Stieghorst beraten werden solle, würde mit bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Er empfehle, einen Vorbehaltsbeschluss zu treffen.

Sodann ergeht folgender

Beschluss:

Vorbehaltlich des Beschlusses der Bezirksvertretung Stieghorst zum Bau der Stadtteilküche beschließt der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb die Maßnahme mit den veranschlagten Kosten in Höhe von 1,1 Millionen € in die Investitionsliste aufzunehmen.

- mit Mehrheit beschlossen –

Dafür: 9 Dagegen: 7

Zu Punkt 8

Beschlüsse aus vorangegangenen Sitzungen - Bericht der Verwaltung zum Sachstand

Es liegen keine Berichte vor.

Nichtöffentliche Sitzung:

[...]

gez. Sternbacher
Vorsitzender

gez. Kurze
Schriftführung

Immobilienervicebetrieb, 18.9.03.19, 6939
 Techn. Betriebsleiter 230.0, Hr. Peter

An die
Schriefführung des BISB

Anfrage der FDP zur Sitzung des ISB am 19.03.2019 zum Projekt „Jugendzentrum Niedermühlenkamp“ (Drucksache 8278/2014-2020)

Die FDP stellt die Anfrage:

Sind ausschließlich denkmalschutzrechtliche Gesichtspunkte ursächlich für die Kostensteigerung, oder gibt es weitere Gründe für die deutlich höher geplanten Baukosten (grobe Aufschlüsselung der Gesamtbaukosten nach Kostenparametern)?

Zusatzfrage: Inwieweit werden sich die gestiegenen Baukosten durch die nun höher anzusetzenden Mietzahlungen finanzieren?

Antwort des ISB zur Kostensteigerung:

Das Projekt wurde in 2015 mit einer ersten Kostenprognose von 3,0 Mio. € benannt und im Rahmen des KomInvest mit einem Investitionsvolumen in dieser Höhe angemeldet (s. Ratsbeschluss vom 12.11.2015). Die Projektbeschreibung sah die energetische Grundsanierung inkl. technischer Gebäudeausrüstung des denkmalgeschützten Gebäudes einsch. flankierender Maßnahmen zur Wiederherstellung der angrenzenden Flächen und Umbaumaßnahmen für die Erweiterung für die Funktion als Kulturzentrum.

Im Oktober 2017 wurde das Architekturbüro Brewitt mit der Planung des Sanierungskonzepts beauftragt. Nach Abschluss der Vorplanung beträgt die Kostenschätzung 3,8 Mio. €.

Kostengruppe		GESAMT brutto
300	Bauwerk-Baukonstruktion	2.214.642 €
400	Bauwerk-Technische Anlagen	832.456 €
500	Außenanlagen	174.981 €
700	Baunebenkosten	595.000 €
SUMME GESAMT		3.817.080 €

Die Differenz von etwa 800.000 € ergibt sich aus gestiegenen Anforderungen aus dem nunmehr bekannten Nutzerbedarfsprogramm, dem Brandschutz, Ausbau von Schadstoffen und der allgemeinen Kostensteigerung im Bausektor.

Antwort des ISB zu der Zusatzfrage:

Der ISB geht davon aus, dass grundsätzlich höhere Baukosten auch über Miete refinanziert werden, sofern nicht Drittmittel zur Verfügung stehen. Hierbei müssen entsprechende Abstimmungen aber noch durchgeführt werden und eine Abgrenzung der Investitionen zur notwendigen Bauunterhaltung ist im Detail vorzunehmen. Die Mietzahlungen werden bislang über einen Leistungsvertrag des Mieters mit der Stadt getragen.

Mit freundlichem Gruß

gez. Peter

gez. Bültmann