

**Niederschrift**  
**über die Sitzung des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb**  
**am 25.10.2022**

Tagungsort:           Großer Saal im Neuen Rathaus

Beginn:               15:00 Uhr

Ende:                 16:15 Uhr

Anwesend:

CDU

Frau Elke Grünewald  
Herr Bernd Henrichsmeier  
Herr Marcel Kaldek  
Herr Dr. Matthias Kulinna  
Herr Werner Thole

SPD

Frau Dorothea Brinkmann  
Herr Erik Brücher  
Herr Sven Rörig  
Frau Regine Weißenfeld

Bündnis 90/Die Grünen

Herr Michael Gorny  
Herr Klaus Rees

FDP

Herr Julian Kriemelmann

AfD

Herr Florian-Marwin Rust

Die Linke

Frau Meike Taeubig

Beratende Mitglieder nach § 58 Abs. 1 Satz 11 GO NRW

Herr Dietmar Krämer

Schriftführung

Herr Alexandru Gabriel

Zuhörer:

Herr Nicolai Adler

Referent CDU

Von der Verwaltung:

Herr Moss	Erster Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb und Beigeordneter Dezernat 4
Herr Bültmann	Kaufmännischer Betriebsleiter Immobilienservicebetrieb
Herr Hartwig	Stab Dezernat 4
Frau Weber	230.11

## Öffentliche Sitzung:

### **Vor Eintritt in die Tagesordnung:**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Rörig, eröffnet den öffentlichen Teil der 20. Sitzung des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb und begrüßt die Anwesenden. Anschließend stellt er die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die BISB-Sitzung am 08.11.2022 wahrscheinlich nicht stattfinden wird. Ein Termin im Dezember ist als Ersatz für die Sitzung geplant.

-.-.-

### **Zu Punkt 1**

#### **INSEK Sennestadt**

#### **Hier: Weiteres Vorgehen zur Umsetzung des Projektes „Integrativer Sport- und Bewegungspark Sennestadt“**

##### Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 4826/2020-2025

Laut Herrn Thole erfolgt die Zustimmung zu der Vorlage, seitens der CDU Fraktion, nur vorbehaltlich. Er möchte die Entscheidung der BV Sennestadt und des FIPA bei der endgültigen Entscheidung mit einbeziehen.

##### **Beschluss:**

**Am Beschluss zur Umsetzung des A- und B-Platzes im Rahmen der Entwicklung eines Integrativen Sport- und Bewegungsparks Ost-West-Grünzug wird festgehalten. Die vorliegenden Fördermittelbescheide sollen zur Umsetzung genutzt werden. Die finanziellen Risiken werden zur Kenntnis genommen.**

**Die Baumaßnahme Erneuerung und Umgestaltung des Rasenplatzes (A-Platz) zu einem Kunstrasenplatz und des Ascheplatzes (B-Platz) zu einem Naturrasenplatz ist mit einer Gesamtinvestitionssumme von 5.255.000 € bei einer möglichen Förderung von 2.785.000 € in den Wirtschaftsplan 2023 des ISB aufzunehmen. Der Ansatz des Vermögensplans für die „Aufnahme von Krediten von Dritten“ wird um 2.470.000 € erhöht.**

- einstimmig beschlossen -

-.-.-

### **Zu Punkt 2**

#### **Wirtschaftsplan des Immobilienservicebetriebes der Stadt Bielefeld (ISB) für das Wirtschaftsjahr 2023**

##### Beratungsgrundlage:

Drucksachennummer: 4472/2020-2025

Herr Bültmann beantwortet als Erstes die eingereichten Fragen zum

Wirtschaftsplan 2023.

Auf die Fragen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erwidert er, dass die geplanten Baumaßnahmen des Wirtschaftsplans 2023 so aufgeführt sind, wie sie zeitlich ablaufen könnten. Einwirkungen auf die Projekte, wie ein Fachkräftemangel oder andere Einflüsse, könne man in der derzeitigen Situation nicht mit einbeziehen, da keine gesicherten Erkenntnisse dazu vorlägen.

Bezüglich der Frage nach den Baukosten und den Mieterlösen, führt Herr Bültmann Folgendes aus:

Erst mit Fertigstellung der Gebäude können die Mieten konkret berechnet werden. Anhand der realen Baukosten werden die Instandhaltungskosten und Abschreibungen berechnet. Die zurzeit eingestellten Mieterlöse resultieren aus den bisherigen Kostenschätzungen. Jährliche Veränderungen, zum Beispiel im Bauplan oder finanzieller Natur, werden nachträglich einberechnet. Hierzu sind Angaben im Wirtschaftsplan aufgenommen worden.

Als nächstes beantwortet Herr Bültmann die Frage nach Zuschüssen und Einnahmen für die kommenden Jahre. Hier führt er aus, dass alle bisher bekannten Zuschüsse sowohl im Haushaltsplan als auch im Wirtschaftsplan enthalten sind. Zukünftige Förderungen können erst eingepflegt werden, wenn sie bekannt sind. Dann wirken sich diese auch gegebenenfalls mietsenkend aus. Ferner merkt er an, dass es zeitlich problematisch ist, wenn Förderungen erst nach Planungsbeginn bekannt gegeben werden und nicht bereits mit einer zeitlichen Vorgabe im Voraus.

Mit dem Thema der CO<sub>2</sub>-Minimierung soll sich ein neuer Mitarbeiter im ISB beschäftigen. Die Auswirkungen von Photovoltaik-Anlagen auf die Kennzahlen werden mit Blick auf die nächsten Jahre dargestellt. Hierzu schlage man vor, die in KW-Peak gemessene Leistung der Anlagen auf die folgenden Jahre umzurechnen. Dabei scheine es möglich zu sein bis mindestens 2026 eine Verdoppelung zu erreichen.

Problematisch sei es im Moment auf Ausschreibungen zu PV-Anlagen Angebote zu bekommen.

Als letztes äußert sich Herr Bültmann zu den Einwirkungen der derzeitigen Krise auf den ISB. Dabei führt er an, dass allgemein bei dem geplanten Bauvolumen mit Kapazitätsproblemen zu rechnen sei. Das beziehe sich sowohl auf fehlende Mitarbeitende im Bereich von „Bauen und Planen“ oder auch der „Instandhaltung“ wie auch auf personelle Mängel im Bereich der „Bewirtschaftung“. Des Weiteren müsse auch der Bereich „Grundstückshandel“ personell gestärkt werden und auch die anhaltenden Probleme bei Zulieferungen von Baumaterialien dürfe man nicht außer Acht lassen.

Abschließend gibt Herr Bültmann zu bedenken, dass auf Grund der wirtschaftlichen Krise und den damit verbundenen Schwierigkeiten auch externe Mieterlöse ausbleiben könnten.

Herr Bültmann wendet sich als nächstes den Fragen der CDU-Fraktion zu.

Hierbei antwortet er als Erstes auf die Frage nach der mittelfristigen Finanzplanung des ISB. Es wird eine Liste der Maßnahmen des Bauprogramms gezeigt, die als Anlage auch dem Protokoll beigefügt wird. Alle Baumaßnahmen, die bis 2026 einschließlich veranschlagt sind, sind in

dieser Liste enthalten.

Auf die Frage von Herrn Rees, ob diese Liste ähnlich der sei, die dem Wirtschaftsplan zu Grunde liegt, antwortet Herr Bültmann:

Diese Liste unterscheide sich von der im Wirtschaftsplan enthaltenen Investitionsliste. Auf der heute vorgestellten fänden sich nur die geplanten Maßnahmen des Bauprogramms wieder. In der Investitionsliste seien auch weitere Maßnahmen zu finden. Herr Moss weist erweiternd darauf hin, dass zuerst alle Hindernisse für die geplanten Maßnahmen in 2023 ausgeräumt werden sollten. Wenn Klarheit bestehe über die vorhandenen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Bauprojekte, könne eine aktualisierte Liste präsentiert werden.

Die letzte Frage befasst sich mit der voraussichtlichen tariflichen Erhöhung der Entgelte. Hierbei sei zu beachten, dass bei einer 1% Erhöhung der Entgelte mit einer Summe von ca. 310.000 € zu rechnen sei. Seitens des Kämmers der Stadt Bielefeld sei eine 2% Erhöhung zu veranschlagen. Jedoch weist Herr Bültmann darauf hin, dass bei den unteren Entgeltgruppen mit einer höheren prozentualen Steigerung zu rechnen sei. Dies würde sich beim ISB ausgeprägter niederschlagen, da sehr viele Beschäftigte in den Entgeltgruppen 2 bis 6 eingruppiert seien.

Herr Bültmann nimmt als letztes Bezug auf die Frage von Frau Taeubig hinsichtlich der offenen Stellen und der Ausschreibungen beim ISB. Im Hausmeister- und Reinigungsbereich seien dauerhaft Stellen ausgeschrieben. Aber auch im Immobilienmanagement schreibe man Stellen aus sowie auch im Geschäftsbereich Baumanagement. Zusammengefasst sei festzustellen, dass zu den ausgeschriebenen Stellen viele Bewerbungsverfahren durchgeführt worden sind, jedoch bisher häufig erfolglos.

Man hoffe, dass die Marktlage den derzeitigen großen Bedarf an Stellenbesetzungen in nächster Zukunft befriedigen könne. Die beschriebene Situation führe gegebenenfalls zu Beschränkungen im geplanten Bauprogramm. Ferner fügt Herr Moos hinzu, dass die Qualität der Bewerber leider zu Wünschen lasse und somit häufig auch eine erfolgreiche Stellenbesetzung nicht stattfinden könne.

Frau Grünwald fragt nach, warum die Sanierung des zweiten Obergeschosses im Amtshaus in Heepen nicht aufgeführt sei. Hierauf erwidert Herr Bültmann, dass diese Maßnahme für 2023 vorgesehen sei. Diese sei jedoch in den Erläuterungen aufgenommen worden, da darin nur Bauunterhaltungsmaßnahmen aufgenommen sind, welche einer gewisse Größenordnung bedürfen, um gelistet zu werden. Sie sei jedoch ausschließlich in der BV Heepen erwähnt worden.

Herr Brücher bedankt sich zunächst für die ausführliche Darstellung von Herrn Bültmann und den zusammengefassten Informationen zum Wirtschaftsplan. Er unterstreicht, dass der vorgelegte Planungsstand mit den zur Verfügung stehenden Zahlen aus dem Vorjahr eine überzeugende Leistung seitens des ISB sei und man sei zu zuversichtlich, die geplanten Maßnahmen umsetzen zu können.

Er weist jedoch darauf hin, dass man mit einer höheren tariflichen Anhebung der Entgelte als 2 % rechne. Als zweites würde er gerne wissen, wie die derzeitigen Energiekosten zu Buche schlagen. Demnächst solle

die Gaspreisbremse eingeführt werden. Inwiefern würde sich diese auf die voraussichtlichen Energiekosten auswirken. Eine Information hierzu zur nächsten Sitzung sei für ihn ausreichend. Dabei soll auch auf den Stand der Umsetzung der Einkaufsstrategie für Energie eingegangen werden.

Herr Rees bestätigt die Aussagen von Herrn Brücher und bedankt sich auch seinerseits für die im Vorfeld geleistete Arbeit der Betriebsleitung. Er bitte jedoch darum, dass der Ausschuss bei Veränderungen der prognostizierten Maßnahmen und Zahlen frühzeitig informiert werde.

Anschließend äußert sich Herr Thole zu den vorgetragenen Informationen und dem vorgelegten Wirtschaftsplan. Auch er bedankt sich bei der Betriebsleitung für die geleistete Arbeit. Aber er und seine Fraktionen könnten in dieser Form der Beschlussvorlage nicht zustimmen. Es müsse als erstes der Bau des Feuerwehrgerätehauses in Lämershagen aufgenommen werden. Als zweites sei man auf Grund der bevorstehenden Tarifverhandlungen dazu verpflichtet die Abführung in Höhe von 2 Millionen Euro an den Haushalt der Stadt zu streichen. Dies begründe sich daraus, dass mit mehr als nur einer 2% Erhöhung der Entgelte zu rechnen sei. In einem solchen Falle seien die Rücklagen des ISB ohne die 2 Millionen Euro zu niedrig.

Die Diskussion aufgreifend schlägt Herr Bültmann vor, den Wirtschaftsplan wie folgt zu beschließen:

- 1) Das Feuerwehrgerätehaus Lämershagen solle in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden. Hierbei seien Planungskosten in Höhe von 30.000 € für das Jahr 2023 zu veranschlagen.
- 2) Der Ost-West Grünzug solle samt einer Krediterhöhung von 2,47 Millionen Euro in den Wirtschaftsplan aufgenommen werden.
- 3) Als letztes wolle man die bereits vorhandenen Zahlen und Erläuterungen zur Energiebesorgung neu betrachten. Diese basieren auf dem Stand vom 19.08.2022 und seien gegebenenfalls nicht mehr aktuell. Man werde neue Zahlen recherchieren, welche auch die Gas- und Strompreisbremse zu Grunde hätten und diese dem Ausschuss in einer etwaigen Sitzung im Dezember 2022 vorstellen.

Im Anschluss betont Herr Moss, wie wichtig es sei, dass bei der Energiebesorgung der Kontrahierungszwang zwischen dem ISB und den Stadtwerken Bielefeld beachtet werde. Man verlasse sich hierbei auf die Prognosen und Empfehlungen der Stadtwerke beim Energieeinkauf. Er hoffe jedoch, dass mit den neuen Maßnahmen der Bundesregierung die Kosten für den Energieeinkauf nicht die geplanten 20 Millionen Euro übertreffen werden. Zur einer der nächsten Sitzungen werde man aber eine Nachtragsvorlage zu diesem Thema erstellen und diese vorlegen.

In der anschließenden Diskussion fordert Herr Thole nochmals dazu auf die geplanten 2 Millionen Euro nicht an den städtischen Haushalt abzuführen. In Übereinstimmung mit Herrn Rörig macht Herr Moss nochmals geltend, dass das Vertrauen in die Betriebsleitung wichtig sei. Man müsse auch der Stadt gegenüber getroffene Absprachen einhalten, um das

Vertrauensverhältnis nicht zu schädigen.

Zum Abschluss fasst Herr Rörig die vorgetragenen Vorschläge und Ergänzungen zum Wirtschaftsplan zusammen und lässt über diesen abstimmen.

Der Betriebsausschuss ISB fasst folgenden

**Beschluss:**

**Der Betriebsausschuss des ISB beschließt den Wirtschaftsplan 2023 mit folgenden Ergänzungen:**

- 1 Die Planungskosten für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Lämershagen, in Höhe von 30.000 €, sollen in den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2023 aufgenommen werden. Der Ansatz des Vermögensplans für die „Aufnahme von Krediten von Dritten“ wird um 30.000 € erhöht.
- 2 Die Baumaßnahme Erneuerung und Umgestaltung des Rasenplatzes (A-Platz) zu einem Kunstrasenplatz und des Ascheplatzes (B-Platz) zu einem Naturrasenplatz ist mit einer Gesamtinvestitionssumme von 5.255.000 € bei einer möglichen Förderung von 2.785.000 € in den Wirtschaftsplan 2023 des ISB aufzunehmen. Der Ansatz des Vermögensplans für die „Aufnahme von Krediten von Dritten“ wird um 2.470.000 € erhöht.
- 3 Der Ansatz im Wirtschaftsplan für den Energieeinkauf wird nicht geändert, jedoch werden die textlichen Fassungen im Begründungstext der Vorlage sowie in den Erläuterungen aktualisiert.

Eine entsprechende Nachtragsvorlage wird für den Finanz- und Personalausschuss und den Rat erstellt.

Der Aufnahme von Kassenkrediten bis zu einer Höhe von 25 Mio. € wird zugestimmt.

- abweichend vom Beschlussvorschlag mit Mehrheit beschlossen -

-.-.-

**Zu Punkt 3**

**Beratung des Haushaltsplanes 2023; Produktgruppe 11.01.14  
Immobilienervicebetrieb**

Beratungsgrundlage:

Drucksachenummer: 4644/2020-2025

Zum Tagesordnungspunkt 3 gibt es keine Wortmeldungen.

**Beschluss:**

**Der Betriebsausschuss des ISB empfiehlt dem Rat der Stadt, den**

**Haushaltsplan 2023 mit den Zielen und Kennzahlen der Produktgruppe 11.01.14 - Immobilienservicebetrieb für das Jahr 2023 zu beschließen.**

- mit großer Mehrheit bei einigen Enthaltungen beschlossen -

-.-.-

**Nichtöffentliche Sitzung:**

[...]

---

gez. Rörig, Vorsitzender

---

gez. Gabriel, Schriftführung