

230.0, 13.05.2024, 6939, Frau Harodt

Stellungnahme des Immobilienservicebetriebes

zur Sitzung: Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb am 14.05.2024

öffentlich / nicht öffentlich

Anlass:

Anfrage der **CDU Fraktion zum Optimierungsbedarf bei städtischen Bauvorhaben** vom 06.05.2024 (Ds.-Nr.: 7989/2020-2025)

Frage:

Wo besteht Optimierungsbedarf in der Planungsphase beim Bau von städtischen Gebäuden?

Aus der mit dem Bauprogramm gebildeten Lenkungsgruppe Schulbau hat sich mittlerweile zusätzlich eine Arbeitsgruppe Schulentwicklungsplanung (AG SEP) gebildet. Regelmäßige Teilnehmer dieser Arbeitsgruppe sind das Amt für Verkehr, das Umweltamt, das Schulamt und der Immobilienservicebetrieb. Die Arbeitsgruppe tagt alle zwei Monate. Die Erfahrung von einigen zurückliegenden Bauvorhaben hat gezeigt, dass ein solcher Austausch in der Arbeitsgruppe Prozessschritte verkürzt und dementsprechend die Weiterentwicklung der Projekte fördert. Neben Schulbauprojekten werden mittlerweile auch Projekte außerhalb von Schulbaumaßnahmen entsprechend thematisiert und erörtert. Zwischen den Besprechungsterminen findet ebenfalls ein Austausch unter den Beteiligten eines Projektes statt, eine verbindliche Aufgabendefinition, bzw. Klärung der im Projekt abzubildenden Bedarfe sind Voraussetzung.

Das Bauamt wird bilateral zu bauordnungsrechtlichen Themen kontaktiert. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden Fachbereiche um Stellungnahmen gebeten. Ein Barrierefreikonzept (mit Beteiligung des Behindertenbeirates der Stadt Bielefeld) gehört mittlerweile genauso zu den notwendigen vorzulegenden Unterlagen wie unter anderem eine Überprüfung zum Arten- und Baumschutz und ein häufig gewünschtes Verkehrskonzept oder Verkehrsgutachten.

Neben den Abstimmungen der direkt beteiligten Fachämter der Stadt Bielefeld, gibt es unter anderem weitere Instanzen, die gehört werden wollen und müssen, wie z.B. je nach Themenbereich Straßen NRW, die Bezirksregierung oder der Landschaftsverband Westfalen-Lippe z.B. zu Fragen des Denkmalschutzes.

Zeitlich beeinträchtigt wird ein Projekt ebenfalls dadurch, welches Planungs- und Baurecht für ein jeweiliges Grundstück vorliegt. Mit Erstellung eines Bebauungsplanes werden festgelegte Prozesse inkl. einer Öffentlichkeitsbeteiligung angestoßen. Politische Entscheidungen sind Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Sämtliche Leistungen, die beauftragt werden, sind in allen Fachämtern nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) sowie der Vergabeverordnung für die öffentliche Auftragsvergabe in Deutschland (VgV) oder für Bauleistungen im Hochbau nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) durchzuführen, d. h. in den meisten Fällen über europaweite Ausschreibungen mit den entsprechenden Fristen und Anforderungen. Für eine Generalplanervergabe für eine Maßnahme ist dabei mit Zeiträumen von ungefähr 12 Monaten auszugehen, für die übliche Vergabe von Bauleistungen ca. 10 bis 12 Wochen.

Neben den internen Abstimmungsbedarfen innerhalb der Akteure der Stadt Bielefeld gibt es zahlreiche externe zu beteiligende Instanzen. Die zeitliche und inhaltliche Bearbeitung von Prozessschritten durch diese Instanzen ist durch den ISB wenig oder gar nicht beeinflussbar.

Zusatzfrage 1:

Kann der ISB dies exemplarisch an drei Großbauprojekten darstellen?

Mit der Darstellung des Projektablaufs am Beispiel des **Neubaus der Rettungswache Jöllenbeck** werden die oben genannten Projektschritte deutlich:

Ende 2019:

Überprüfung des Grundstücks an der Jöllenbecker Straße im Zusammenhang mit Verkaufsverhandlungen weiterer umliegender Grundstücke.

Anfang 2020:

Erste Entwurfsvarianten für eine Rettungswache werden in Abstimmung mit der Feuerwehr erstellt und gemeinsam mit dem Bauamt vorgestellt.

März 2020:

Der Entwurf wird nach Abstimmung mit dem Bauamt und der Feuerwehr angepasst.

April 2020:

Eine Bauvoranfrage wird durch den ISB beim Bauamt eingereicht.

Sommer 2020:

Weitere notwendige Unterlagen und Gutachten (z.B. zum Schallschutz) werden für die Bauantragsplanung erarbeitet. Nach Aussage vom Amt für Verkehr erfolgt eine erste Zustimmung von Straßen NRW zur „möglichen Zufahrt“ auf das Grundstück.

Februar 2021:

Es erfolgen erste Abstimmungen mit Straßen NRW und dem Amt für Verkehr zum Thema „Lichtsignalanlage“.

August 2021:

Die „Zusage“ zur Errichtung der Lichtsignalanlage durch Straßen NRW unter Vorbehalt der Entwurfsplanung besteht. Die erforderlichen Pläne werden erstellt damit Straßen NRW endgültig zustimmt.

Der ISB prüft, ob die Rettungswachen Jöllenbeck und Großdornberg als ein Projekt ausgeschrieben werden können, da die Grundstücke unproblematisch erscheinen und die Anforderungen bzgl. Raumprogramm identisch sind.

Dezember 2021:

Die Information liegt vor, dass ab September 2022 voraussichtlich eine Interimslösung erforderlich ist, da die aktuell in der Wache West genutzten Flächen für den RTW Jöllenbeck dann für die Vorhaltung eines zusätzlichen NEF benötigt werden. Ein Raumprogramm für die Übergangslösung liegt nun vor. Ein möglicher Übergangsort in der Heidsieker Heide 53 wird geprüft.

Sommer 2022:

Es erfolgt die Erstellung eines Verkehrsgutachtens für den Standort.

September 2022:

Die Interimslösung an der Heidsieker Heide 53 ist eingerichtet.

Oktober 2022:

Straßen NRW hat der Planung zugestimmt, so dass der Bauantrag eingereicht werden kann.

Dezember 2022:

Eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Regenwassers muss geprüft werden.

März 2023:

Einreichung der Bauantragsunterlagen durch den ISB beim Bauamt.

Juni 2023:

Baulasten / Wegerechte müssen gesichert werden.

Dezember 2023:

Das Vergabeverfahren für die Generalunternehmerleistungen ruht derzeit, da ein Bieter mit einer Rüge bei der Bezirksregierung gedroht hat und somit mit einem Nachprüfungsantrag durch die Vergabekammer zu rechnen ist. Die Vergabeunterlagen verbleiben vorerst bei der ZVS und werden noch nicht dem RPA übergeben. Es ratsam auch hierfür die Entscheidung der Vergabekammer abzuwarten.

Februar 2024:

Die Baugenehmigung wird durch das Bauamt nach Berücksichtigung der Stellungnahme der zu beteiligenden Ämter und Instanzen erteilt.

Die Entscheidung der Vergabekammer zu der im Dezember erteilten Rüge ist erfolgt. Die Rüge wird nicht bestätigt. Der Generalunternehmerauftrag erfolgt am 06.02.2024.

März bis Mai 2024:

Die Ausführungsplanung wird erstellt.

Juni 2024:

Der Beginn der Bauarbeiten ist für Juni 2024 geplant.

Zwei weitere Maßnahmenbeispiele zeigen anhand des Projektstartpunkts und des nun geplanten Baustartes wie lange die oben genannten Abstimmungsbedarfe benötigen:

Die ersten Überlegungen zu den Bedarfen der Martin-Niemöller-Gesamtschule erfolgten seit 2017. Mit dem entsprechenden Ratsbeschluss aus 2018 ist das Projekt zum **Neubau der Martin-Niemöller-Gesamtschule** gestartet. Nach Durchlaufen der unter Frage 1 beschriebenen Projektschritte und Abstimmungsbedarfe ist der Baustart nun für 2024 verbindlich geplant.

Das Projekt zum **Neubau der Hauptfeuer- und Rettungswache** begann mit Überlegungen zur Ertüchtigung des derzeitigen Standortes in 2013. Geplant ist ein Baubeginn nun an dem neuen beschlossenen Standort zwischen Eckendorfer Straße und Herforder Straße in 2026.

gez.

Harodt