

**Niederschrift über die Sitzung am 22.06.2006**  
(gemeinsame Sitzung mit der Bezirksvertretung Mitte, dem  
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und dem  
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss)

Tagungsort:      Großer Saal, Neues Rathaus

Beginn:            16:05 Uhr

Ende:              16:35 Uhr

**An w e s e n d:**

**Hauptausschuss**

Oberbürgermeister David, Vorsitzender  
Bürgermeister Helling

CDU-Fraktion

Ratsmitglied Dr. Annecke  
Ratsmitglied Nettelstroh  
Ratsmitglied Werner (für Ratsmitglied Lux)  
Ratsmitglied Dr. Zillies

SPD-Fraktion

Ratsmitglied Clausen, stellv. Vorsitzender  
Ratsmitglied Fortmeier  
Ratsmitglied Hamann  
Ratsmitglied Schäfers-Wieneke  
Ratsmitglied Sternbacher

Bündnis90/Die Grünen-Fraktion

Ratsmitglied Rees  
Ratsmitglied Dr. Schulze

BfB-Fraktion

Ratsmitglied Delius (für Ratsmitglied Schulze)

FDP-Gruppe

Ratsmitglied Sauer (beratendes Mitglied)

Die Linke.PDS-Gruppe

Ratsmitglied Schmidt (beratendes Mitglied)

Gruppe Bürgernähe

Ratsmitglied Wenske (beratendes Mitglied)

Entschuldigt fehlen

Ratsmitglied Lux (CDU-Fraktion)  
Ratsmitglied Schulze (BfB-Fraktion)

**Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss**

Ratsmitglied Fortmeier, Vorsitzender

Bürgermeister Grube

CDU-Fraktion

Ratsmitglied Bernecker  
Ratsmitglied Hoffmann  
Ratsmitglied Meichsner, stellv. Vorsitzender  
Ratsmitglied Nettelstroth  
Ratsmitglied Pollmann

SPD-Fraktion

Ratsmitglied Brinkmann  
Sachkundiger Bürger Franz  
Ratsmitglied Schaede

Bündnis90/Die Grünen-Fraktion

Ratsmitglied Gutknecht (für Ratsmitglied Hahn)  
Ratsmitglied Dr. van Norden

BfB-Fraktion

Ratsmitglied von Spiegel

FDP-Gruppe

Ratsmitglied Buschmann (beratendes Mitglied)

Die Linke.PDS-Gruppe

Ratsmitglied Niemeyer (beratendes Mitglied)

Gruppe Bürgernähe

Ratsmitglied Linkmeyer (beratendes Mitglied)

Entschuldigt fehlen:

Ratsmitglied Hahn (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)  
Sachkundiger Einwohner Dr. von Becker (Seniorenrat)  
Sachkundiger Einwohner Baum (Behindertenbeirat)  
Sachkundiger Einwohner Citak (Migrationsrat)

**Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb**

Ratsmitglied Meichsner, Vorsitzender

CDU-Fraktion

Ratsmitglied Grünwald  
Ratsmitglied Henrichsmeier  
Ratsmitglied Kleimann  
Ratsmitglied Nettelstroth

SPD-Fraktion

Ratsmitglied Fortmeier  
Ratsmitglied Plaßmann  
Ratsmitglied Schaede, stellv. Vorsitzender  
Sachkundige Bürgerin Schneider  
Sachkundiger Bürger Scholz

Bündnis90/Die Grünen-Fraktion

Ratsmitglied Rees  
Ratsmitglied Gutknecht

BfB-Fraktion

Sachkundiger Bürger Grün (für sachkundigen Bürger Selgert)

Die Linke.PDS-Gruppe

Ratsmitglied Schmidt (beratendes Mitglied)

**Bezirksvertretung Mitte**

Bezirksvorsteher Franz

CDU-Fraktion

Herr Henningsen, stellv. Bezirksvorsteher

Herr Langeworth

Herr Meichsner

Herr Szitnik

SPD-Fraktion

Herr Emmerich

Herr Klemme

Frau Mertelsmann

Herr Dr. Neu

Frau Reimer

Bündnis90/Die Grünen-Fraktion

Frau Bauer

Herr Gutknecht

Herr Gutwald, stellv. Bezirksvorsteher

BfB-Fraktion

Herr Micketeit

FDP-Gruppe

Frau George

Die Linke.PDS-Gruppe

Herr Ridder-Wilkens

Gruppe Bürgernähe

Herr Linkmeyer

Entschuldigt fehlen:

Herr Hahn (Fraktion Bündnis 90/Die Grünen)

Herr Vogler (CDU-Fraktion)

Von der Verwaltung

Stadtkämmerer Löseke

Beigeordneter Dr. Pohle

Beigeordneter Moss

Frau Bockermann, Presseamt

Herr Schlüter, Presseamt

Frau Hippe, Schriftführerin

Öffentliche Sitzung:

**Vor Eintritt in die Tagesordnung:**

Oberbürgermeister David erklärt, dass er sich mit dem Vorsitzenden des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses, dem Vorsitzenden des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb und dem Bezirksvorsteher der Bezirksvertretung Mitte darauf geeinigt habe, dass er die gemeinsame Sitzung leiten werde.

Sodann stellt er die Beschlussfähigkeit des Hauptausschusses und die ordnungsgemäße Einladung, die mit Schreiben vom 13.06.2006 fristgerecht zugegangen ist, fest.

Der Vorsitzende des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses, Ratsmitglied Fortmeier, stellt die Beschlussfähigkeit des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses fest, der Vorsitzende des Betriebsausschusses Immobilienservicebetrieb, Ratsmitglied Meichsner, stellt die Beschlussfähigkeit seines Ausschusses fest und der Bezirksvorsteher der Bezirksvertretung Mitte, Herr Franz, stellt die Beschlussfähigkeit der Bezirksvertretung Mitte fest.

Es gibt keine Anmerkungen zur Tagesordnung.

\* Hauptausschuss/Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss/Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb/Bezirksvertretung Mitte - 22.06.2006 - öffentlich – Vor Eintritt in die Tagesordnung\*

-.-.-

### **Tagesordnungspunkte – Anträge – Beschlussfassung:**

#### **Zu Punkt 1 Bestellung einer Schriftführerin/eines Schriftführers für die gemeinsame Sitzung**

##### **Beschluss:**

**Frau Almut Hippe wird zur Schriftführerin für die gemeinsame Sitzung des Hauptausschusses mit dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, dem Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und der Bezirksvertretung Mitte bestellt.**

- einstimmig beschlossen -

\* Hauptausschuss/Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss/  
Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb/Bezirksvertretung Mitte -  
22.06.2006 - öffentlich - TOP 1 \*

-.-.-

#### **Zu Punkt 2 Technisches Dienstleistungszentrum (TDLZ)**

##### **Beratungsgrundlage:**

- Beschlussvorlage, Drucksache 2490

Beigeordneter Moss erläutert die Vorlage der Verwaltung und erklärt, dass seit einiger Zeit darüber diskutiert werde, die technischen Ämter, insbesondere die des Dezernates 4, in einem Gebäude zusammenzuführen. Vor diesem Hintergrund seien verschiedene Alternativen diskutiert worden, wie z.B. die Errichtung eines neuen Gebäudes und die gleichzeitige Veräußerung des Anker-Gebäudes und des ehemaligen Kreishauses. Die Verwaltung rate von einem Interessenbekundungsverfahren heute ab und empfehle den entsprechenden Beschluss des Hauptausschusses vom 29.09.2005 aufzuheben. Mit einem Interessenbekundungsverfahren seien mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit keine marktrepräsentativen wirtschaftlich verlässlichen Ergebnisse zu

erwarten. Die Vorlage der Verwaltung sei das Ergebnis eines fraktions- und gruppenübergreifenden Arbeitskreises.

Ratsmitglied Rees hebt hervor, dass es sich hier um eine weitreichende Entscheidung handele und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen könne dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht zustimmen. Die Sanierung des ehemaligen Kreishauses mit einem Anbau bei einem gleichzeitigen Verkauf des Anker-Gebäudes und einer damit einhergehenden Reduzierung der Büroflächen stelle eine wirtschaftliche Lösung dar. Das mit der Vorlage vorgeschlagene Investorenmodell (Alternative III) halte seine Fraktion jedoch für problematisch und nicht nachvollziehbar und es seien noch viele Fragen offen. Hingegen sei eine Realisierung des Vorhabens durch den Immobilienservicebetrieb (ISB) durchaus denkbar, vor allen Dingen wäre eine schnelle Realisierung unter Einbeziehung der örtlichen Wirtschaftsunternehmen möglich und die mit dem ISB gesammelten Erfahrungen, wie z.B. bei der Schulbausanierung seien positiv. Die Stadt Unna habe vor einiger Zeit durch einen Investor deren altes Kreishaus mit einem ähnlichen Investitionsvolumen sanieren lassen und einen Anbau realisiert. Dabei seien bereits in der Strukturierungsphase Probleme aufgetreten, weil z.B. die Mittel für eine externe Beratung um 70 % gestiegen seien und auch in der Abwicklung traten Probleme auf, die die Baukosten enorm in die Höhe getrieben haben und die Stadt Unna musste bei einer Maßnahme auch 50 % der Kosten mittragen. Die in der Vorlage der Verwaltung benannten Effizienzgewinne seien nicht belegt, weil es noch kein Public Private Partnership- (PPP) Modell gebe, das über den Laufzeitraum von 25 Jahren analysiert werden könne. Er spricht sich dafür aus, dass der Hauptausschuss den Beschluss vom 29.09.2005 aufhebt und beschlossen werden solle, dass das Kreishaus saniert und ein Anbau realisiert werde, es solle jedoch noch nicht beschlossen werden, wie das realisiert werden solle. Die zuständigen politischen Gremien sollten sich nach der Sommerpause mit den offenen Fragen zum PPP-Modell und der Realisierung durch den ISB auseinandersetzen.

Ratsmitglied Delius weist darauf hin, dass die BfB-Fraktion frühzeitig beantragt habe, dass die Möglichkeit der Sanierung des Kreishauses mit einem Anbau durch einen Investor von der Verwaltung geprüft werden sollte. Der Hauptausschuss habe daraufhin am 19.01.2006 beschlossen, dass der Antrag solange zurückzustellen sei, bis das Ergebnis über das Interessenbekundungsverfahren zur Realisierung eines Technischen Rathauses vorliege. Er könne sich den Ausführungen von Ratsmitglied Rees anschließen, die BfB-Fraktion könne jedoch nicht einschätzen, ob der ISB tatsächlich in der Lage sei, das Vorhaben zu realisieren, obwohl sie den ISB als gutes Unternehmen beurteile. Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld habe jedoch erklärt, dass alle bisher realisierten PPP-Modelle zu Einsparungen zwischen 5 % und 25 % führen. Sowohl die vorherige Landes- als auch die Bundesregierung drängen stets darauf, dass sich die Kommunen zumindest mit dem PPP-Modell auseinandersetzen. Er spricht sich deshalb dafür aus, dass sich die zuständigen politischen Gremien der Stadt unvoreingenommen mit dem PPP-Modell befassen. Bisher konnten noch keine Negativerfahrungen mit diesem Modell gesammelt werden. Auf das Beispiel der Stadt Unna eingehend hebt Ratsmitglied Delius hervor, dass es bei Bauvorhaben immer zu Problemen kommen könne und bei der Sanierung des Kreishauses in Unna unvorhergesehen Asbest gefunden worden sei, das

beseitigt werden musste, was der Vertrag mit dem Investor nicht vorgesehen habe. Deshalb habe sich die Stadt Unna mit dem Investor dahingehend geeinigt, dass jeder 50 % der entstandenen Kosten übernommen habe.

Oberbürgermeister David plädiert dafür, dass die politischen Gremien heute einen Beschluss zum Standort des TDLZ auf dem Grundstück des ehemaligen Kreishauses und die Veräußerung des Anker-Gebäudes mit großer Mehrheit fassen. Die noch offenen Fragen zur wirtschaftlichen Vergleichsberechnung der beiden Modelle seien an die Verwaltung weiterzuleiten, damit diese von einem externen Gutachter geprüft und wirtschaftlich bewertet werden können. Die abschließende Entscheidung könne dann nach der Sommerpause erfolgen könne.

Ratsmitglied Nettelstroth erklärt, dass die CDU-Fraktion dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen aber sich auch den Bedenken der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen anschließen könne. Trotzdem müsse die Realisierung eines TDLZ weiter vorangebracht werden und deshalb schließt er sich Oberbürgermeister David an, heute einen Beschluss zur Sanierung und Erweiterung des Kreishauses zu fassen, die Art und Weise jedoch zunächst offen zu lassen. Ein externer Gutachter solle die Varianten (Realisierung mittels eines PPP-Modells oder durch den ISB) auf ihre Wirtschaftlichkeit prüfen, damit unmittelbar nach der Sommerpause eine Entscheidung getroffen werden könne.

Ratsmitglied Clausen bestätigt, dass das Interessenbekundungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen werden konnte und die Standortfrage für das TDLZ bereits in 2005 hätte geklärt werden müssen. Die damals formulierten Ideen haben sich nunmehr erledigt und nach dem heutigen Kenntnisstand verbleibe nur noch das ehemalige Kreishaus als geeigneter Standort für ein TDLZ übrig. Deshalb sollte dieser Standort die Vorgabe für das weitere Verfahren sein. Er betont, dass hier kein Prunkbau errichtet werden solle, da das u.a. aufgrund der finanziellen Situation nicht möglich sei. Die Realisierung eines TDLZ und die damit einhergehende Sanierung des Kreishauses stelle eine aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten gebotene Maßnahme dar, weil die derzeitigen Kosten der Altimmobilien Kreishaus und Anker-Gebäude extrem hoch seien und die dann dauerhaft gesenkt werden können. Es sei schwer vermittelbar, dass ein PPP-Modell wirtschaftlicher sei, als die Sanierung durch den ISB, zumal ein Investor auch einen Gewinn erzielen wolle. Darüber hinaus habe der ISB in der Vergangenheit bewiesen, dass er in der Lage sei, schwierige Bauvorhaben durchzuführen. Deshalb spricht er sich dafür aus, dass ein externer Gutachter die hier diskutierten Varianten zunächst auf ihre Wirtschaftlichkeit prüfen solle.

Ratsmitglied Sauer spricht sich ebenfalls für den Standort auf dem Gelände des ehemaligen Kreishauses aus und betont, dass die vom Dezernat 4 vorgelegten Zahlen eindeutig für ein PPP-Modell sprechen und es irritiere ihn, dass die Ratsfraktionen diese Zahlen in Frage stellen. In der letzten Legislaturperiode habe sich auch die Landesregierung dafür eingesetzt, PPP-Modelle zu forcieren, zumal es dann zu Kostenersparnissen von 5 % bis 25 % kommen könne. Tatsache sei, dass das zu realisierende TDLZ kostengünstiger sein müsse als die derzeitige Situation. Er bittet darum, dass externe Gutachter die offe-

nen Fragen auf einer neutralen Basis prüfen.

Ratsmitglied Schmidt betont ebenfalls, dass der ISB gute Arbeit leiste und es sei nicht grundsätzlich besser und kostengünstiger, wenn ein Privater tätig werde. Ein privater Investor bekomme die Risiken beim PPP bezahlt bzw. die Kosten werden geteilt und darüber hinaus bestehe eine 25-jährige Bindung an den Investor. Da das TDLZ jedoch länger genutzt werde, dürfe die wirtschaftliche Betrachtung nicht nur diesen Bindungszeitraum betreffen, zumal die Stadt das Gebäude danach eventuell von einem anderen Eigentümer anmieten müsse.

### **Beschluss:**

**Der Hauptausschuss hebt seinen Beschluss zur Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens auf.**

- einstimmig beschlossen -

Sodann fassen der Hauptausschuss, der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und die Bezirksvertretung Mitte folgende

### **Beschlüsse:**

**Der Hauptausschuss, der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss, der Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb und die Bezirksvertretung Mitte empfehlen dem Rat zu beschließen:**

- 1. Das Technische Dienstleistungszentrum (TDLZ) wird an dem Standort des ehemaligen Kreishauses verwirklicht.**
- 2. Die Veräußerung des Ankergebäudes ist bis zur Entscheidungsreife vorzubereiten.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt eine Vergleichsberechnung zwischen der Variante „Sanierung und Erweiterung durch einen Investor und Vermietung an die Stadt Bielefeld (PPP-Modell)“ und der Variante „Sanierung und Erweiterung durch den Immobilienservicebetrieb (ISB) zu erstellen. Die im Rat vertretenen Fraktionen und Gruppen werden gebeten ihre offenen Fragen und Vorstellungen der Verwaltung bis zum 31.07.2006 vorzulegen.**
- 4. Eine endgültige Entscheidung zur Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Kreishauses wird von den zuständigen politischen Gremien nach der Sommerpause getroffen.**

Hauptausschuss:	-einstimmig beschlossen –
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss:	- einstimmig beschlossen –
Betriebsausschuss ISB:	-einstimmig beschlossen –
Bezirksvertretung Mitte:	-mit Mehrheit beschlossen

\* Hauptausschuss/Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss/  
Betriebsausschuss ISB/Bezirksvertretung Mitte - 22.06.2006 - öffentlich - TOP 2 - Drucksache 2490\*

Bielefeld, 22.06.2006

---

David  
Oberbürgermeister

---

Fortmeier  
Vorsitzender des Umwelt-  
und Stadtentwicklungs-  
ausschusses

---

Meichsner  
Vorsitzender des Betriebs-  
ausschusses Immobilien-  
servicebetrieb

---

Franz  
Bezirksvorsteher der Bezirks-  
vertretung Mitte