

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0176/2011
Auskunft erteilt: Herr Reinkemeier Herr Tschöpe
Ruf: 492-2000 492-2306
E-Mail: Reinkemeier@stadt-muenster.de Tschoepe@stadt-muenster.de
Datum: 31.03.2011

Betrifft

Strategisches Flächenmanagement: Zwischenbericht unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des Gutachtens Deloitte und Einführung eines Flächenplanes als Anlage zum Haushaltsplan

Beratungsfolge

06.04.2011	Rat	Einbringung
17.05.2011	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
17.05.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
24.05.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
25.05.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
25.05.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Der Rat nimmt den Zwischenbericht der Verwaltung zur Vorlage V/0236/2010 vom 12.04.2010 „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster: Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung“ zur Kenntnis.
- Der Rat beauftragt die Verwaltung, bei der weiteren Umsetzung des Konzeptes „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster: Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung“ die dazu eingebrachten Ratsanträge,
 - V/0797/2010 vom 25.10.2010
Antrag der SPD-Fraktion an den Rat A-R/0070/2010 – Weitere Optimierung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft der Stadt Münster - vom 20.09.2010
 - V/0088/2011 vom 11.02.2011
Antrag der SPD-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, der Fraktion DIE LINKE, der Gruppe UWG/ÖDP und Herrn Powroznik an den Rat Nr. A-R/0077/2010 – Den Weg zu einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft einschlagen - vom 30.11.2010
 - als auch die immobilienwirtschaftlichen Empfehlungen des Gutachtens der Firma Deloitte (nichtöffentliche Vorlage V/0024/2010: „Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster: Senkung der laufenden Kosten sowie der Kapitalbindung“) einzubeziehen.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, den künftig aufzustellenden Haushaltsplänen jeweils einen **Flächenplan** beizufügen. Dieser Flächenplan soll einen Kosten- und Flächenüberblick über die von der Stadt Münster bewirtschafteten Gebäudeflächen (Eigentum und Anmietungen) als auch deren Zuordnung zu den Produktgruppen vermitteln.
4. a) Der Rat beschließt, dass in Vorlagen, durch die städtisch bewirtschaftete Flächen ausgeweitet werden, gleichzeitig eine realisierbare Einsparung flächenbedingten Aufwandes an anderer Stelle in mindestens gleicher Größenordnung vorgeschlagen werden muss, sofern nicht gesetzliche Vorgaben oder die demographische Entwicklung die Flächenausweitung erfordern.

b) Die Änderungsanträge der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 07.12.2009 (Anlage 1) und der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 09.12.2010 (Anlage 2) zu den Beschlusspunkten 4.6 und 4.7 der Vorlage V/0743/2009 „Strategische Haushaltsentwicklung und Haushaltssteuerung in Münster“ sind damit erledigt.
5. a) Die Handlungsempfehlungen aus dem Gutachten der Fa. Deloitte „Neuausrichtung des Immobilienportfolios im Münster“ (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.

b) Die im Gutachten dargestellten und nicht in direktem Bezug zum Konzept Strategisches Flächenmanagement stehenden Handlungsempfehlungen sollen seitens der Verwaltung konkretisiert werden:

Zur Handlungsempfehlung III: Verringerung der Kapitalbindung und Freisetzung von Liquidität – Bürgerfonds für Wohnbau fachlich und politisch prüfen

- 5.1 Die Verwaltung beauftragt die Wohn- und Stadtbau GmbH, die Idee der Bürgerfondskonstruktion aufzugreifen und zu prüfen. Die dadurch freigesetzte Liquidität soll in die Schulden tilgung der Stadt einfließen.

Zur Handlungsempfehlung IV: Wertbeiträge aus dem Anlagevermögen erhöhen - temporäre Erhöhung der Ausschüttung der Wohn- und Stadtbau GmbH fachlich u. politisch prüfen

- 5.2 Die Verwaltung beauftragt die Wohn- und Stadtbau GmbH zur potenziellen temporären Erhöhung der Ausschüttung (z. B. für 4 Jahre) 3 Alternativen der Ausschüttungen und ihre Wechselwirkungen auf die Geschäftspolitik darzustellen (z. B. bei den Instandhaltungsaufwendungen mit hohem, mittlerem und geringem Instandsetzungslevel).

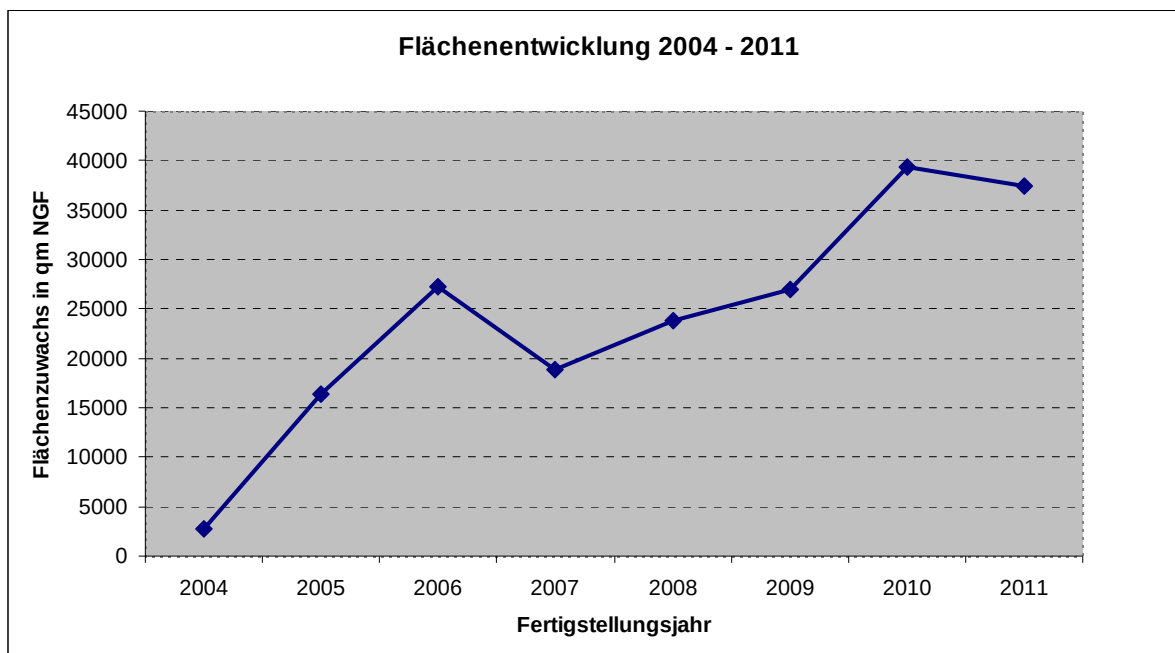
Begründung:

Aktuelle immobilienwirtschaftliche Situation

Ein Hauptaugenmerk der bisherigen Aktivitäten des strategischen Flächenmanagements liegt bei der Schaffung von Flächen- und Kostentransparenz.

Flächen

Derzeit werden noch verschiedenste, in städtischer Bewirtschaftung stehende Gebäudeflächen hinsichtlich ihrer Gebäudeflächengröße erfasst, so dass die Gesamtgröße aller städtisch bewirtschafteten Gebäudeflächen noch nicht konkret benannt werden kann (Größenordnung über 900.000 m² Nettogrundfläche –NGF–). Die Flächenzu- und –abgänge seit dem Jahr 2004 konnten allerdings schon konkret ermittelt werden. Für den Zeitraum von 2004 bis 2011 ist ein Flächenzuwachs von rund 37.500 m² NGF zu verzeichnen.



In den Folgejahren ist zu berücksichtigen, dass insbesondere für die Erweiterung des Angebotes zur Betreuung von Kindern unter 3 Jahren Flächenzuwächse zu erwarten sind. Zudem ist derzeit noch nicht ersichtlich, inwieweit die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung vorgesehenen Maßnahmen Flächenausweitungen etc. nach sich ziehen werden.

Kosten

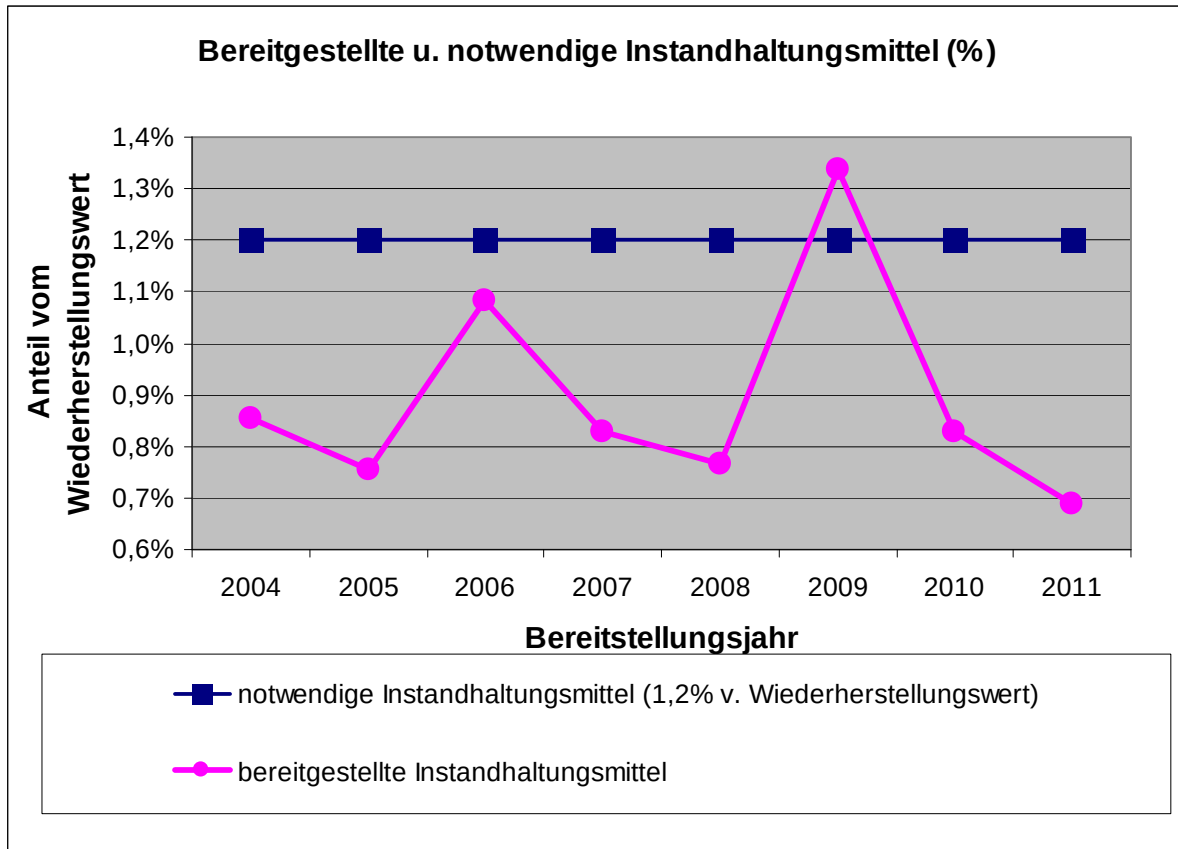
Die derzeit von der Stadt Münster bewirtschafteten Flächen ziehen Gesamtkosten in Höhe von rund 118.700.000 € jährlich nach sich:

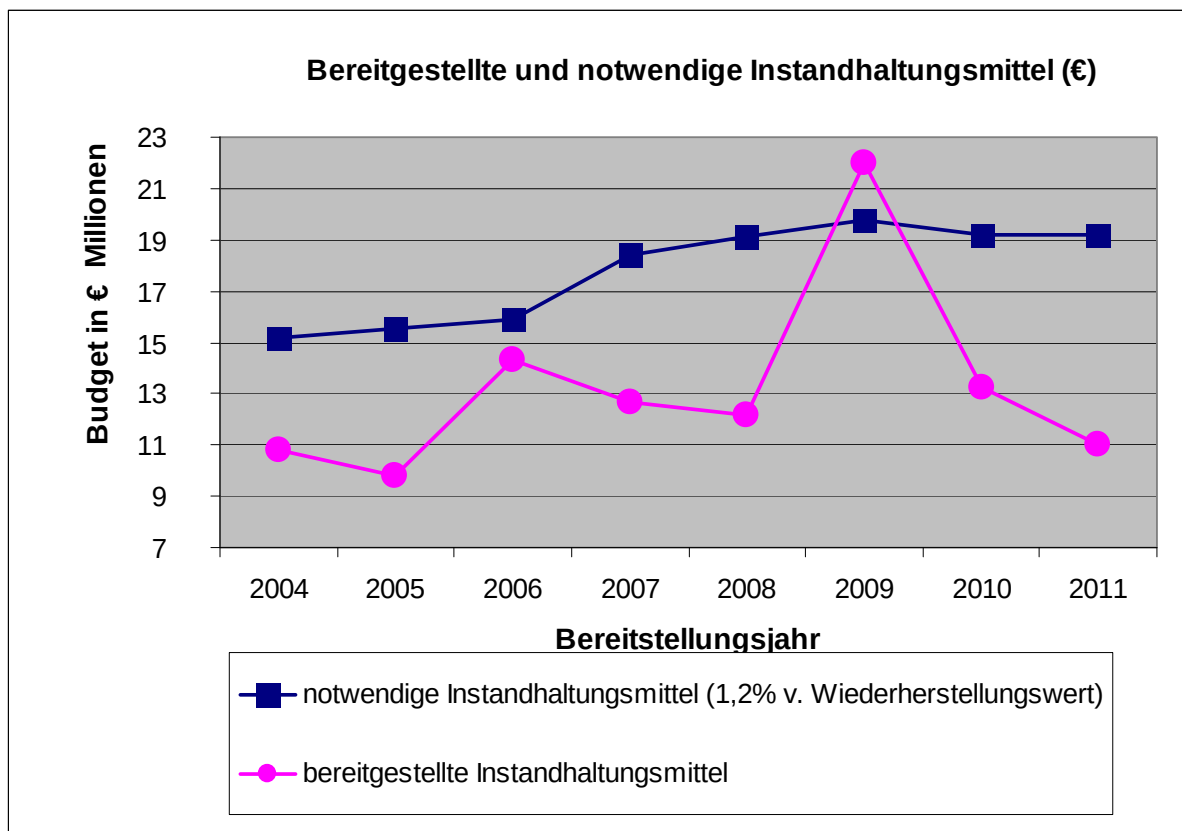
Kapitalverzinsung Gebäude (Kostenrechnung 2009)	38.050.899 €
Kapitalverzinsung Grundstücke (Kostenrechnung 2009)	12.731.484 €
Erbbauszinsen	397.700 €
Abschreibungen (netto, unter Abzug der Sonderposten)	10.125.720 €
Mietzahlungen	10.213.560 €
Instandhaltung (gem. KGST: 1,2% v. Wiederherstellungswert 1.601.449.419 €) incl. Honorare, Gutachten etc.	19.217.393 €
Energie	7.000.000 €
Reinigung	5.250.000 €
Grundbesitzabgaben	3.662.010 €
Versicherungen	650.000 €
Geschäftsausgaben incl. EDV-Kosten	1.066.120 €
Personal incl. Reinigung	10.334.650 €
Summe Gesamtkosten	118.699.536 €

Instandhaltungsmittel

Um den im städtischen Eigentum stehenden Gebäudebestand werterhaltend baulich zu unterhalten, **empfiehlt** die KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) jährlich

einen Betrag in Höhe von **1,2 % der Wiederherstellungswerte (WHW)** des eigenen Gebäudebestandes einzusetzen. Bei einem WHW des städtischen Gebäudebestandes in Höhe von rund 1,6 Milliarden € müssten idealerweise somit derzeit jährlich ein Betrag in Höhe von rund 19,2 Millionen € zur Verfügung stehen. Die Höhe der jährlich bereitgestellten im Verhältnis zu den benötigten Bauunterhaltungsmitteln ist den folgenden Schaubildern zu entnehmen:





Durch das Abweichen von der Empfehlung besteht in langfristiger Betrachtung die Gefahr, dass bei dauerhaft geringeren Bauunterhaltungsmaßnahmen Vermögenswerte in beträchtlicher Höhe untergehen können.

Fazit

Ein stetiger – auch ggf. schleichender - Vermögensverlust durch zu geringe bzw. unterlassene Bauunterhaltung ist umgehend zu vermeiden bzw. zu stoppen. Im Rahmen der allgemeinen Krise der öffentlichen Haushalte ist die Aufstockung der vorhandenen Bauunterhaltungsmittel, um weitere Substanzverluste zu stoppen, kaum umsetzbar. Vielmehr gilt es, den quantitativen und qualitativen Flächenverbrauch zu reduzieren, um dem Substanzverlust über die Verringerung der bewirtschafteten Flächen Einhalt zu gebieten.

Um dieses Ziel in der heutigen Konsolidierungszeit zu erreichen, ist es notwendiger denn je, den städtischen Immobilienbestand – durch Umsetzung der im Folgenden dargestellten Maßnahmen etc.- zu optimieren bzw. zu reduzieren.

Anlass und Hintergrund für die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie durch die Firma Deloitte zur Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten finanziellen Belastungen der durch die Stadt Münster genutzten Gebäudeflächen und der Notwendigkeit der Haushaltskonsolidierung wurde auf Initiative des Finanzdezernates sowie auf der Grundlage des Ratsbeschlusses V/0024/2010 vom 03.02.2010 der Firma Deloitte der Auftrag erteilt, eine Studie (**Machbarkeitsstudie**) zu einer möglichen Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster zu erstellen.

Das Gutachten der Fa. Deloitte (siehe Anlage 3) mit der Analyse des Portfolios sowie der Ableitung von Handlungsempfehlungen (siehe Kapitel 7 des Gutachtens) liegt nun vor.

Wichtig ist es, bei der Lektüre der Ergebnisse des Gutachtens auf Folgendes zu achten:

Die **Ergebnisse** der **Studie der Firma Deloitte** zeigen eher Potenziale / Grundausrichtungspfade für eine Immobilienstrategie aus und weisen **rechnerische Potenziale** auf, die **nicht 1:1 zu Umsetzungsbeschlüssen** führen können; vielmehr zeigen die Ergebnisse, dass die rein rechnerische Ermittlung von erheblichen Potenzialen, **Anstoßwirkungen erzeugen** sollen,

- a) die differenzierte Ausgangslage von **erheblichen Flächennutzungen neu zu überdenken** und zu realisieren, dass „Flächen“ auch **erhebliche Ressourcen verbrauchen**.
- b) dass es sich lohnen kann, die Frage „**effizienter**“ und/oder „**üppiger**“ **Flächennutzung** neu zu **diskutieren, priorisieren** und letztlich über das, was man sich an „Flächenumfang“ in der Bewirtschaftung nachhaltig „leisten kann und/oder will“ **zu entscheiden**.
- c) dass auch der Weg zu einer Zukunftslösung mit „**Investitionskosten in die / für die richtige Entscheidung**“ verbunden ist, sowohl durch tiefer gehende **Untersuchungen der einzelnen zu entscheidenden und umzusetzenden Handlungsempfehlungen**, wie auch den sich ggf. anschließenden **Investitionskosten für die Realisierung** der dann folgenden Umsetzungsentscheidungen (Desinvestition, Umbau, Umnutzung).
- d) erst nach einer Folge von Schritten (a – c) am **Ende des Umsteuerungsprozesses „nachhaltige Konsolidierungseffekte“** eintreten (können).

Da die Verwaltung, wie noch an anderen Stellen dieser Vorlage ausgeführt wird, eine Reihe von Initiativen für ein strategisches Flächenmanagement aufgegriffen hat, sei hier schon der Hinweis gegeben, dass

- die Handlungsempfehlung V: Optimierung von Teilportfolien – Stadthäuser 1, 2 und 3 z. Z. durch die Verwaltung bearbeitet wird (siehe auch 1.1.c dieser Vorlage) und die Vorschläge in einer gesonderten Vorlage in Kürze vorgestellt werden. Diese Handlungsempfehlung soll erst nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse der Verwaltung diskutiert werden.
- für die Handlungsempfehlung VI: Optimierung von Teilportfolien – Schulportfolio gilt, dass diese erst nach weiterer Konkretisierung des Schulentwicklungskonzeptes diskutiert werden soll (siehe auch 1.7 dieser Vorlage).

Für die übrigen Handlungsempfehlungen des Gutachtens der Firma Deloitte, die in direktem Bezug zum Konzept Strategisches Flächenmanagement stehen, werden diese innerhalb des Zwischenberichtes (siehe Begründung zu Beschlusspunkt 1) behandelt:

Handlungsempfehlung I: Konsequenter Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien

- siehe Ausführungen zu 1.4 – Strategieentwicklung - dieser Vorlage

Handlungsempfehlung I: Immobilien mit Projektentwicklungspotential und

Handlungsempfehlung VII: Ganzheitliche Organisationsstruktur im Konzern Stadt Münster

- siehe Ausführungen zu 1.6 – Kooperation - dieser Vorlage

Handlungsempfehlung II: Aufbau eines strategischen Portfoliomanagements

- siehe Ausführungen zu 1.1.d – Portfoliomanagement - dieser Vorlage

Handlungsempfehlung VIII: Fachbereiche in Verantwortung bringen

- siehe Ausführungen zu 1.2 – Vermieter-Mieter-Modell- und 1.3 –Clearingstelle / Instanz für die Beurteilung und Bewertung neuer Immobilienbedarfe - dieser Vorlage

Handlungsempfehlungen des Gutachtens Deloitte, die nicht in direktem Bezug zum Konzept Strategisches Flächenmanagement stehen, werden unter dem Beschlusspunkt 5 und der Begründung zu 5 behandelt.

Begründung zu 1.:

Im Folgenden werden die verschiedenen Handlungsfelder des Konzeptes Strategisches Flächenmanagement dargestellt. Einerseits werden die bislang durchgeführten Aktivitäten und Ergebnisse (Zwischenbericht entsprechend Beschlusspunkt 1), andererseits nochmals die Ziele und die weiteren Aktivitäten zur Zielerreichung (weitere Umsetzung des Konzeptes entsprechend Beschlusspunkt 2) dargestellt.

Vorab ist anzumerken, dass für eine Einführung eines strategischen Flächenmanagements viele, bislang isoliert betrachtete Aufgabenbereiche vernetzt werden müssen. Insoweit sind eingespielte Abläufe an die neuen Anforderungen anzupassen. Diese Veränderungsprozesse werden erfahrungsgemäß von intensiven, kontroversen und langwierigen Diskussionen begleitet, die insbesondere der Akzeptanzbildung dienen.

Folgende Themenkomplexe werden beleuchtet:

- 1.1 Flächenmanagement allgemein
 - a) Bildung einer zentralen Organisationseinheit
 - b) Anpassung der Verfahrensabläufe innerhalb des Amtes für Immobilienmanagement
 - c) konkrete Umsetzungsbeispiele
 - d) Portfoliomanagement
- 1.2 Vermieter-Mieter-Modell, Rechtsform, Kontraktung
- 1.3 Clearingstelle / Instanz für die Beurteilung und Bewertung neuer Immobilienbedarfe
- 1.4 Datenbasis und –transparenz, Strategieentwicklung und Berichtswesen
- 1.5 IT-Konzept
- 1.6 Kooperation
- 1.7 Schulentwicklungsplanung

Zu 1.1: Flächenmanagement allgemein

a) Bildung einer zentralen Organisationseinheit

(Punkt II.1 des SPD-Antrages A-R/0070/2010 vom 20.09.2010)

aa) Grundstückswirtschaft; unbebaute Grundstücke

Bei den betriebsnotwendigen städtischen unbebauten Grundstücken handelt es sich insbesondere um Grün- und Sportanlagen. Diese werden bereits zentral durch das Amt für Grünflächen und Umweltschutz bewirtschaftet; gleiches gilt für Straßenbegleitgrün.

Die nicht betriebsnotwendigen unbebauten Grundstücksflächen werden zentral durch das Amt für Immobilienmanagement bewirtschaftet.

Eine gebündelte Bewirtschaftung von unbebauten Grundstücken ist somit gegeben, so dass hier keine weiteren Aktivitäten notwendig sind.

bb) Gebäudewirtschaft

Durch die Bildung des Amtes für Gebäudemanagement im Jahre 2003 wurde die gebäudetechnische Kompetenz innerhalb der Stadt Münster, die bis dahin über rund 20 Stellen dezentral verortet war, in diesem Amt gebündelt.

Derzeit werden lediglich noch im Tiefbauamt und bei den Abfallwirtschaftsbetrieben der Stadt Münster (AWM) hochbautechnische Aufgaben erfüllt.

- Im Tiefbauamt handelt es sich insbesondere um die untergeordneten „Gebäudehüllen“ abwassertechnischer Anlagen. Da das Hauptaugenmerk dabei auf den abwassertechnischen Anlagen liegt, hat sich diese Aufteilung bewährt und wird daher beibehalten.
- Der Eigenbetrieb AWM bedient sich für die Erledigung der erforderlichen gebäudetechnischen Dienstleistungen Dritter.

Eine zentrale Gebäudewirtschaft ist, bis auf die o. g. Bereiche, insoweit schon etabliert, so dass in diesen Bereichen z. Zt. keine weiteren Aktivitäten notwendig sind.

b) Anpassung von Verfahrensabläufen innerhalb des Amtes für Immobilienmanagement

Mit der Zusammenführung des ehemaligen Amtes für Liegenschaften und des Amtes für Gebäudemanagement zum Amt für Immobilienmanagement Ende 2007 wurden sämtliche wesentliche Immobilienaufgaben gebündelt.

Um die amtsinternen Verfahrensabläufe innerhalb des Amtes für Immobilienmanagement den Erfordernissen eines strategischen Flächenmanagements anzupassen, wurden in den letzten Monaten unter externer Begleitung sämtliche Verfahrensabläufe des Amtes analysiert und den Anforderungen entsprechend angepasst.

Die neuen Arbeitsabläufe werden zum Teil schon im Arbeitsalltag umgesetzt und somit schon Bestandteil der Arbeitsprozesse, z.B. werden bei von den Fachämtern angemeldeten Flächenbedarfe bereits jetzt neben der Bedarfsdeckung durch bauliche Aktivitäten alle anderen Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung betrachtet (z.B. Doppelnutzung vorhandener Flächen, Anmietungen Bestandsoptimierungen).

In Kürze werden sämtliche Verfahrensabläufe auch formal verbindlich eingeführt.

c) Konkrete Umsetzungsbeispiele

Mittelfristige Büroflächenplanung

Um den vorhandenen städtischen Büroflächenbestand zu optimieren und auch im Hinblick auf die anstehende Haushaltskonsolidierung kostengünstiger aufzustellen, erstellt die Verwaltung derzeit ein Konzept zur mittelfristigen Büroflächenplanung.

Konkret werden die derzeit genutzten Bürogebäude einer kritischen Analyse hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit (Nutzungs-, Kosten- und Flächeneffizienzen) sowie ihrer Bürger- und Mitarbeiterfreundlichkeit unterzogen. Zudem werden die künftigen Flächenbedarfe unter Berücksichtigung der sich ändernden Arbeitsanforderungen (z. B. Einführung eines elektronischen Dokumentenmanagementsystems oder der Telearbeit) ermittelt. Durch die Zusammenführung der Ergebnisse der Analyse der Bestandsgebäude und der Prognose der künftigen Büroflächenbedarfe können Optimierungsmöglichkeiten umfassend dargestellt werden.

Anmerkung:

Diese mittelfristige Büroflächenplanung wurde zeitlich vor der Erstellung des Gutachtens Deloitte (siehe Handlungsempfehlung V) begonnen. Die Ergebnisse und Empfehlungen des Gutachtens Deloitte beruhen auf einer rein immobilienwirtschaftlichen Betrachtung unter Formulierung idealtypischer Rahmenbedingungen / Zielsetzungen. Hierbei werden die baulichen Eigenarten einzelner Gebäude, besondere Anforderungen bei der Raumvergabe (Einzelbüros aufgrund datenschutzrechtlicher Vorgaben) etc. nicht berücksichtigt. Die im Gutachten dargestellten Einsparpotentiale in den Stadthäusern 1 und 2 sind unter realistischer Beurteilung der tatsächlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen so nicht erreichbar. Sie zeigen jedoch Handlungspotentiale auf, die noch weiter konkretisiert werden müssen. Im Detail sind die Ergebnisse der mittelfristigen Büroflächenplanung (siehe oben) abzuwarten.

d) Portfoliomanagement

Die Handlungsempfehlung II des Gutachtens Deloitte beinhaltet den Aufbau eines strategischen Portfoliomanagements unter Einbeziehung der städtischen Unternehmen.

Auf städtischer Ebene wird der bereits mit der Vorlage V/0236/2010 dargestellte Aufbau eines strategischen Flächenmanagements weiter fortgeführt; dabei ist der Aufbau eines Portfoliomanagements zentraler inhaltlicher Bestandteil. Die Einbeziehung der städtischen Unternehmen ist ebenfalls wesentlicher Bestandteil des Konzeptes strategisches Flächenmanagement; inhaltlich wird auf die Ausführungen unter 1.6 verwiesen.

Zu 1.2: Vermieter-Mieter-Modell, Rechtsform, Kontraktung

a) Vermieter-Mieter-Modell und Rechtsform

(Punkte II.1 und II.2 b und e) des SPD-Antrages A-R/0070/2010 vom 20.09.2010

Verschiedene Punkte des Antrages A-R/0077/2010 vom 30.11.2010

Handlungsempfehlung VIII des Gutachtens Deloitte

Das Vermieter-Mieter-Modell beinhaltet neben dem kontinuierlichen Informationsaustausch zwischen Immobilienmanagement und den Fachbereichen, um z.B. gemeinsam fachbereichsbezogene immobilienwirtschaftliche Konzepte und Strategien zu entwickeln, insbesondere den Budgetabfluss aus den Fachbereichen für die dort genutzten Flächen. Hierbei handelt es sich um das zentrale Instrument, um bei den Fachbereichen einen kostenbewussten und wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Fläche zu erzeugen. Wie bereits in der Konzeptvorlage V/0236/2010 vom 12.04.2010 Strategisches Flächenmanagement dargestellt, muss der Ressourcenverbrauch der Fachbereiche daher zwingend budgetwirksam werden. Diese Einschätzung wird durch die o.g. politischen Antragsanliegen als auch durch das Gutachten der Firma Deloitte eindeutig unterstützt.

Ein kontinuierlicher Informationsaustausch zwischen dem Immobilienmanagement und den Fachbereichen hat standardmäßig zu erfolgen.

Systemimmanent problematisch ist, dass der fachbereichsbezogene Ressourcenverbrauch lediglich im Rahmen einer internen Leistungsbeziehung in Zeile 28 der Teilergebnispläne nachrichtlich – somit ohne jegliche Steuerungsrelevanz – dargestellt wird.

Auch lässt das kommunale Haushaltsrecht keine direkten Zahlungen der Fachbereiche an ein anderes Amt (hier Amt für Immobilienmanagement) zu, so dass direkte Mietzahlungen nicht möglich sind. Um direkte Zahlungsströme von den Fachbereichen zum Immobilienmanagement zu erreichen, müsste das Immobilienmanagement in eine andere Rechtsform (eigenbetriebsähnliche Einrichtung, Eigenbetrieb, GmbH etc.) überführt werden.

Bereits mit der Vorlage V/0828/2008 vom 29.09.2008 hat der Rat zur Kenntnis genommen, dass

- aufgrund von Unklarheiten in der steuerrechtlichen und bilanziell / haushalterischen Beurteilung der Auswirkungen einer Rechtsformänderung mit Vermögensübertragung Unsicherheiten bestehen und
- der zu erwartende Nutzen einer Rechtsformänderung ohne Vermögensübertragung die Aufwendungen einer Überführung nicht eindeutig übersteigt.

Aus diesen Gründen wird zunächst keine Veränderung der Rechtsform vorgeschlagen; das Amt für Immobilienmanagement soll weiter als Regiebetrieb geführt werden.

Eine erneute verwaltungsinterne Überprüfung unter Einbeziehung der aktuellen Sachlage hat die vorgenannte Einschätzung wiederum bestätigt. Es bleibt zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen die Überführung in eine andere Rechtsform zweckmäßig ist. Entsprechend der Handlungsempfehlung VIII des Gutachtens Deloitte sollten die mit einer Änderung der Rechtsform des Immobilienmanagements verbundenen steuerlichen Aspekte einer externen Würdigung unterzogen werden.

Da das Immobilienmanagement als Regiebetrieb somit in absehbarer Zeit keine direkten Zahlungsströme der Fachbereiche erhalten kann, ist kurzfristig eine Systematik zu entwickeln, die eine Budgetwirksamkeit des Flächenverbrauches für die Fachbereiche erzeugt, um die damit verbundenen Steuerungseffekte zu erreichen. Die Verwaltung erarbeitet derzeit entsprechende Modelle. Unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile und Auswirkungen der Modelle ist eine Entscheidung über die umzusetzende Systematik herbeizuführen. Die Verwaltung wird sodann eine entsprechende Vorlage erstellen.

Neben der Budgetwirksamkeit des Flächenverbrauches erzeugt das Vermieter-Mieter-Modell eine klare Aufgabenabgrenzung zwischen dem Mieter und dem Vermieter. Dabei ist zu klären, welche konkreten zentralen Steuerungsaufgaben und Dienstleistungsfunktionen dem Immobilienmanagement obliegen.

Zudem ist das Immobilienmanagement organisatorisch zu einer klaren Kundenorientierung hin weiterzuentwickeln.

Für die von den Fachbereichen benannten Bedarfe erarbeitet das Immobilienmanagement gemeinsam mit den Fachbereichen verschiedene Lösungsmöglichkeiten und stellt die damit jeweils verbundenen immobilienwirtschaftlichen Kosten dar.

Ob eine schrittweise – und aus immobilienwirtschaftlicher Sicht im Sinne der Werterhaltung der Gebäude angemessene - Steigerung der Aufwendungen für die Gebäudeunterhaltung bis auf 1,5 % des Gebäudewertes p.a. realistisch ist (Antrag A-R/0077/2010 vom 30.11.2010, Seite 1), wird maßgeblich durch die Haushaltslage und / oder die Höhe der Budgets der Fachbereiche für die Ressource Fläche bestimmt.

b) Kontraktung

(Verschiedene Punkte des Antrages A-R/0077/2010 vom 30.11.2010, Seite 2)

Ein effizientes Vermieter-Mieter-Modell erfordert den kontinuierlichen Austausch zwischen Fachbereichen und Immobilienmanagement. Im Rahmen dieses intensivierten Kontaktes können zudem gesonderte – und bereits heute schon geschlossene - Kontrakte mit den Nutzern der Gebäude vermehrt geschlossen werden, z.B. für die Bereiche Abfalltrennung, kontinuierliches Energie- und Abfallsparen in Schulen und Kindertageseinrichtungen.

Zu 1.3: Clearingstelle/Instanz für die Beurteilung und Bewertung neuer Immobilienbedarfe

(Handlungsempfehlung VIII des Gutachtens Deloitte)

Die Konzeptvorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement“ sieht die Einrichtung einer Clearingstelle vor, die - zur Entscheidungsvorbereitung für den Verwaltungsvorstand - einerseits von den Fachbereichen gemeldete quantitative und qualitative Bedarfe unter Berücksichtigung personal-, finanz- und immobilienwirtschaftlicher Belange ganzheitlich betrachtet und andererseits vom Immobilienmanagement dargestellte Umsetzungsvorschläge für diese Bedarfe prüft. Unabhängig davon empfiehlt das Deloitte-Gutachten, innerhalb der Stadt eine Instanz einzurichten, die für die Beurteilung und Bewertung neuer Immobilienbedarfe zuständig ist.

Das Modell der Clearingstelle wurde verwaltungsintern intensiv diskutiert. Es besteht Einigkeit, dass der o.g. Ansatz, in einem geordneten Verfahren zur Entscheidungsvorbereitung für den Verwaltungsvorstand Alternativen zu prüfen und zu bewerten, grundsätzlich sinnvoll und richtig ist. Derzeit arbeitet die Verwaltung an einem Verfahren, dass nicht im Sinne einer Clearingstelle formalisiert wird, sondern das in Rückkoppelung zu den Fachdezernaten / Fachämtern diese Fragen vorklärt und für den Verwaltungsvorstand aufbereitet.

Zu 1.4: Datenbasis und –transparenz, Strategieentwicklung und Berichtswesen

Die für ein strategisches Flächenmanagement notwendigen Kosten- und Flächendaten werden in unterschiedlichen EDV-Systemen vorgehalten:

- Kosten in SAP
- Flächen in IMS-Ware.

Kostendatenbasis:

Mit der Einführung des NKF beim Immobilienmanagement der Stadt Münster werden sämtliche Kostenarten des Immobilienmanagements auf Kostenstellen gebucht. Die Kostenstellen entsprechen den Standorten, so dass damit eine Datenbasis für eine Kostenbetrachtung zur Verfügung steht.

Für die bisherigen Anforderungen, insbesondere in haushalterischer und bilanzieller Hinsicht, haben die vorhandenen Kostendaten ausgereicht. Um den künftigen Anforderungen einer ganzheitli-

chen und nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung gerecht zu werden, bedarf es allerdings noch weiterer, erheblicher Anstrengungen. Beispielhaft sei hier die Zuordnung von Grundstücksflächen zu Gebäuden benannt, um diesen wirtschaftlichen Einheiten die Verzinsung des im Grundstück gebundenen Kapitals zuordnen zu können.

Flächendaten:

a) Gebäude

Für den Großteil der von der Stadt Münster bewirtschafteten Gebäude liegen detaillierte Flächen- und Ausstattungsinformationen vor. Für die noch nicht oder noch nicht vollständig erfassten Gebäude, insbesondere angemietete Gebäude, wurden und werden derzeit noch die notwendigen Flächeninformationen aufgenommen. Sobald sämtliche Objekte tatsächlich aufgenommen sind, kann auch die konkrete Größe der städtisch bewirtschafteten Gebäudeflächen benannt werden.

b) Grundstücksflächen

Derzeit sind die im städtischen Eigentum stehenden Flächen lediglich hinsichtlich der bilanziellen und haushalterischen Anforderungen erfasst. Ein den strategischen Anforderungen genügendes Eigentumsverzeichnis wird derzeit erstellt.

Flächen- und Kostentransparenz

Um den Anforderungen der Nutzer (siehe auch Vermieter-Mieter-Modell) gerecht zu werden, ist eine völlige Transparenz der Flächen- und Kostendaten (z.B. welche Flächen und Kosten den jeweiligen Produktgruppen zugeordnet werden) notwendig. Auch für politische Entscheidungen über Veränderungen des städtischen Immobilienportfolios sind transparente Flächen- und Kostendaten zwingende Voraussetzung. Die Verwaltung prüft z. Zt., welche Daten dafür bereits vorhanden sind bzw. noch benötigt werden (siehe auch Begründung zu 3). Sobald die notwendigen Daten vorhanden und die dv-technischen Lösungen eingeführt sind, kann diese Flächen- und Kostentransparenz durch das Immobilienmanagement sichergestellt werden.

Strategieentwicklung

Selbstverständlich sind umfassende Daten auch für die Entwicklung immobilienwirtschaftlicher Strategien und Konzepte unerlässliche Voraussetzung.

Ein solches Konzept hatte die Verwaltung bereits im Jahr 2009 für das Portfoliomanagement des allgemeinen Grundvermögens (nichtöffentliche Vorlage V/0437/2009) im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften vorgestellt. Das allgemeine Grundvermögen umfasst auch die nicht betriebsnotwendigen Immobilien; insoweit ist die Handlungsempfehlung I des Gutachtens Deloitte hinsichtlich deren konsequenter Vermarktung bereits umgesetzt.

Berichtswesen

Die vorhandenen Kosten- und Flächendaten sind die Grundlage für Auswertungen als auch für die für ein Berichtswesen notwendigen Kennzahlen.

Bei der Bildung von Kennzahlen besteht – ebenso wie bei der Kostendatenbasis - noch weiterer Handlungsbedarf. Diese Kennzahlen müssen die gemeinsam mit der Politik entwickelte Portfoliostrategie und konkretisierten Zielsetzungen widerspiegeln.

Sobald die Daten und Kennzahlen in aufbereiteter Form vorliegen, kann ein kontinuierliches und standardisiertes Berichtswesen eingeführt werden. Mit welchen Inhalten und Informationen und in welcher Art und Weise (siehe auch 1.5 IT-Konzept) das Berichtswesen geführt wird, bedarf noch einer umfassenden Klärung.

Zu 1.5: IT-Konzept

Eine gemeinsame Datenplattform für die Grundstücks- und Gebäudebewirtschaftung ist bereits heute im Aufbau. Defizite gibt es noch bei der Integration von Kostendaten. Durch ein Berichtswesen basierend auf einem SAP-Berichtsmodul sollen Flächen- und Kosteninformationen zu einem

einheitlichen Informationssystem zusammengeführt werden. Die Umsetzung ist bis Ende des Jahres 2011 geplant.

Zu 1.6 Kooperation

a) Kooperation im Konzern Stadt Münster

Neben der Konzeptvorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement“ beinhaltet das Gutachten Deloitte (Handlungsempfehlung VII) vielfältige immobilienwirtschaftliche Optimierungsansätze im Konzern Stadt Münster, somit zwischen der Stadt und den städtischen Unternehmen.

Die oben umschriebenen Ansatzpunkte werden nunmehr systematisch abgearbeitet. Eine entsprechende Auftaktveranstaltung zwischen der Verwaltungsspitze der Stadt und den Geschäftsführern der städtischen Unternehmen ist bereits terminiert, um dann im Weiteren auf Arbeitsebene die verschiedenen Themenfelder zu bearbeiten und Lösungsansätze vorzuschlagen.

Konkret handelt es sich u.a. um folgende Ansatzpunkte:

- Einführung eines strategischen Portfoliomanagements auf Konzernebene
- Klare und eindeutige Definition und Abgrenzung der Aufgabenschwerpunkte der Stadt und der städtischen Unternehmen
- Zuordnung der entsprechenden Immobilien, insbesondere unter Berücksichtigung von Projektentwicklungspotentialen und steuerlichen Aspekten (Handlungsempfehlung I des Gutachtens Deloitte)
- Intensivierung der Kooperation auf operativer Ebene
- Organisatorische Optimierungen (z.B. zentraler Immobilieneinkauf für den Konzern Stadt Münster).

Unabhängig von den o. g. strategischen und grundsätzlichen Ansätzen wurde in letzter Zeit die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und insbesondere der Wohn- und Stadtbau und der Westfälischen Bauindustrie auf der operativen Ebene in verschiedensten Einzelprojekten intensiviert.

Die Verwaltung wird über die Ergebnisse berichten.

b) Kooperation mit anderen öffentlichen Partner im Stadtgebiet Münster

Neben der Intensivierung der Kooperation innerhalb des Konzerns Stadt Münster führte das Immobilienmanagement im letzten Jahr eine Vielzahl von bilateralen Gesprächen mit anderen Immobilieneigentümern/-nutzern öffentlicher Zweckbauten. Konkret wurden u.a. mit folgenden Immobilieneigentümern/-nutzern Gespräche geführt:

- Bundesimmobilien (Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten)
- Landesimmobilien (Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes, Westfälische Wilhelms Universität, Universitätsklinikum Münster)
- Immobilien des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Bau- und Liegenschaftsbetrieb des LWL, Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltung)
- Konfessionelle Immobilien (Bischöfliches Generalvikariat, Zentralrendanturen, evangelischer Kirchenkreis)

Sämtliche Gespräche verliefen in einem äußerst konstruktiven und informativen Rahmen. Alle Gesprächspartner äußerten ihr Interesse, sich an einem Netzwerk der Immobilienakteure öffentlicher Zweckbauten zu beteiligen. Ziel dieses Netzwerkes ist die Schaffung von Synergien, Effizienzsteigerungen, win-win-Situationen, Kosteneinsparungen etc. durch Erfahrungs- und Informationsaustausch, Benennung von Immobilienbedarfen und –angeboten, Kooperation etc..

Die Einladung der Stadt Münster zur ersten Sitzung dieses Netzwerkes im Februar 2011 fand sehr große und äußerst positive Resonanz. Nächste Treffen werden quartalsweise vereinbart.

Die Gesamteigentumsfläche der im Netzwerk vertretenen Institutionen umfasst rund 7.800 Hektar, was einem Anteil von rund 26 % des Stadtgebietes Münsters entspricht.

Zu 1.7: Schulentwicklungsplanung

Flächenmanagement im Bereich der städtischen Schulinfrastruktur muss mehrere Determinanten berücksichtigen. Grundlage ist die gesetzliche Aufgabe des Schulträgers, schulische Angebote aller Schulformen und Schularten so vorzuhalten, dass sie unter möglichst gleichen Bedingungen wahrgenommen werden können (§80 Abs. 2 SchulG NRW). Dieser Aufgabe gilt es in erster Linie schulfachlich Rechnung zu tragen und dabei möglichst wirtschaftlich und effizient vorzugehen.

Die Entwicklung der Schülerzahlen insgesamt, wie auch bezogen auf die einzelnen Schulstufen und –formen, die dafür vorgesehene Infrastruktur, ihre Nutzung für schulische Zwecke, pädagogische Betreuung und andere kulturelle Zwecke sind dafür die wichtigsten Faktoren.

Der demografische Wandel zeigt geringere Rückgänge bei den Schülerzahlen als erwartet. Bis 2020 geht die Gesamtschülerzahl an den städtischen Grund-, Haupt-, Real- und Förderschulen sowie an den Gymnasien um knapp 1500 Schülerinnen und Schüler (5,5%) zurück.

Die einschneidendsten Verluste sind bei den Hauptschulen (-650; -28%) und den Gymnasien (-475; -4,7%) auf Grund des Wegfalls eines Jahrgangs in der Sekundarstufe 1 zu verzeichnen. Der Rückgang an den Gymnasien relativiert sich jedoch durch die ansteigende Schülerzahl in der Sekundarstufe 2 (+526; +16,3%) und des in dieser Schulstufe anfallenden höheren Flächenbedarfs sowie des an der oberen Bandbreite liegenden Klassenfrequenzwertes der Sekundarstufe 1, die sich bis zum Ende des Prognosezeitraums lediglich von 29,3 Schülerinnen und Schüler je Klasse auf 28 ermäßigt.

Für die Hauptschulen ist die Verwaltung durch den Beschluss des Rates zum Rahmenkonzept Schulentwicklungsplanung (Vorlage V/0678/2010/1) beauftragt, ein der Entwicklung und den schulfachlichen Erfordernissen Rechnung tragendes Konzept zu entwickeln; die Wartburghauptschule wird bereits auslaufend aufgelöst und hat zum Schuljahr 2011/12 keine weiteren Schüler aufgenommen.

Der bei den Grundschulen prognostizierte Rückgang um 217 Schülerinnen und Schüler (-2,2%) kann auch nach Gesichtspunkten des Flächenmanagements nicht gesamtstädtisch, sondern muss kleinräumig betrachtet werden. Der Rat hat mit der erwähnten Entscheidung zum Rahmenkonzept für eine Versorgung mit Grundschulen das Prinzip „Kurze Beine – Kurze Wege“ zugrunde gelegt, daher sind die Grundschulstandorte immer in einem Quartierszusammenhang zu sehen. Unabhängig davon wird das Angebot des Offenen Ganztags an Grundschulen mit konstant steigenden Zahlen (+10% p. a.) angenommen, der Flächenbedarf für die nachgefragte Betreuung über die Unterrichtszeit hinaus kann an manchen Standorten bereits nicht mehr gedeckt werden. Die Entwicklung des Offenen Ganztags muss deshalb bei der Nutzung vorhandener Grundschulflächen ebenfalls in Rechnung gestellt werden.

Der Beschluss zum Rahmenkonzept Schulentwicklungsplanung beinhaltet zudem Prüf- oder Konzeptaufträge für eine qualitative Veränderung des Schulangebotes in Münster (Entwicklung Wartburggrundschule, Gesamtschule, Gemeinschaftsschule, Produktionsschule, Inklusion), deren Konsequenzen für die Entwicklung der Schülerströme in den jeweiligen Schulformen und einzelnen Schulen kurzfristig nicht absehbar sind. Dazu tragen auch die vom Land beschlossene Letztentscheidung des Elternwillens bei der Schulformwahl sowie die derzeitige Rechtssituation bei der Umsetzung der UN-Konvention zur Inklusion von Menschen mit Behinderungen bei.

Die immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen der vorgenannten Rahmenbedingungen werden innerhalb der Arbeitsgruppe Infrastruktur der Schulentwicklungsplanung in enger Zusammenarbeit mit dem Flächenmanagement des Amtes für Immobilienmanagement behandelt, um optimierte und nachhaltige immobilienwirtschaftliche Lösungsalternativen zu erarbeiten. Grundlage für die Erarbeitung dieser Lösungsalternativen sind die Ergebnisse der Schulentwicklungsplanung. Die Ergebnisse und Empfehlungen aus dem Gutachten Deloitte (siehe Handlungsempfehlung VI) sind im Kontext der weiteren Aktivitäten der Schulentwicklungsplanung einzubeziehen. Allerdings ist hierbei wiederum zu berücksichtigen, dass es sich bei den Ergebnissen des Gutachtens der Firma

Deloitte um rechnerische Potentiale, die weiterer Untersuchungen bedürfen, handelt (siehe auch oben: Anlass und Hintergrund für die Beauftragung der Firma Deloitte).

Begründung zu 2.:

Die immobilienwirtschaftlichen Ansatzpunkte der zum Konzept „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster: Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung“ eingebrachten Ratsanträge und die immobilienwirtschaftlichen Empfehlungen des Gutachtens Deloitte „Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster“ werden – wie vor unter der Begründung zu 1 dargestellt – inhaltlich in die Weiterentwicklung des Konzeptes strategisches Flächenmanagement einbezogen.

Im Übrigen wird dem Änderungsantrag der FDP-Ratsfraktion vom 11.02.2011 „V/0088/2011 A-R/0077/2010 „Den Weg zu einer nachhaltigen Gebäudewirtschaft einschlagen“ mit der Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Empfehlungen des Gutachtens der Firma Deloitte Rechnung getragen.

Begründung zu 3.:

Wie bereits an verschiedenen Stellen dieser Vorlage dargestellt, ist der Umfang der für eine objektscharfe Betrachtung der Ressource Fläche aufgewandten Finanzmittel noch nicht ausreichend bekannt. Eine Übersicht über die Bewirtschaftungskosten der Gebäude ist dem Teilergebnisplan der Produktgruppe 0111- Immobilienmanagement - (Anlage 4) zu entnehmen. Die Kostenzuordnung zu den einzelnen Produktgruppen erfolgt derzeit nachrichtlich und nicht budgetrelevant in den Zeilen 28 der jeweiligen Produktgruppen (Anlage 5); hierbei handelt es sich lediglich um eine Gesamtsumme. Weitere Informationen – bis auf den Bericht indirekte Bezuschussung durch vergünstigte Mietkonditionen - sind dem Haushaltsplan nicht zu entnehmen.

Um mehr Transparenz und Kenntnis über die durch Gebäudenutzung entstehenden Kosten zu schaffen, schlägt die Verwaltung vor, dass den künftigen Haushaltsplänen ein **Flächenplan** beigelegt wird. Inhalte dieses Flächenplanes sind u. a.

- Flächen, Kosten, Nutzungen, erzielte Entgelte je Standort
- Flächen und Kosten je Produktgruppe und Standort
- Gesamtflächen und -kosten je Produktgruppe

Perspektivisch sollte dieser Flächenplan auch noch um Informationen über die Auslastung von Standorten enthalten. Hierfür werden allerdings u. a. Informationen über maximale Kapazitäten und die tatsächliche Auslastung der jeweiligen Standorte benötigt. Wie insbesondere die tatsächliche Auslastung der für die unterschiedlichsten Zwecke genutzten Einzelstandorte kontinuierlich und flächendeckend ermittelt werden kann, bedarf noch einiger Klärung.

Der Musterentwurf eines solchen Flächenplanes liegt als Anlage 6 a und b bei. Der Flächenplan 1 (Anlage 6 a) beinhaltet Informationen auf Standortebezug, der Flächenplan 2 (Anlage 6 b) stellt dar, welche Standorte bzw. Standortteilflächen von den einzelnen Produktgruppen genutzt werden und welche Kosten dort entstehen. Zudem enthält dieser Plan Angaben über die Kapazitäten und die tatsächliche Nutzung / Belegung. Darüber hinaus können für einzelne Produktgruppen auch noch Aussagen über die prognostizierte Flächenentwicklung enthalten sein.

Begründung zu 4. a) und b):

U. a. zu den Beschlussvorschlägen 4.6 und 4.7 der Vorlage V/0743/2009 „Strategische Haushaltsentwicklung und Haushaltssteuerung in Münster“ sind Änderungsanträge der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL vom 07.12.2009 (Anlage 1) und der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster vom 09.12.2009 (Anlage 2) eingereicht worden. Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 be-

schlossen, dass bei der Umsetzung alle zu dieser Vorlage vorgelegten Änderungsanträge der Fraktionen von der Verwaltung in geeigneter Weise berücksichtigt werden sollen (Beschlusspunkt 6 der Vorlage V/0743/2009).

Die Beschlusspunkte 4.6 und 4.7 der Vorlage V/0743/2009 beinhalten grundlegende Rahmenbedingungen für die Umsetzung des dem Rat mit Vorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster“ zur Beschlussfassung vorgelegten Konzeptes zur Optimierung des städtischen Immobilienbestandes und dessen nachhaltige Bewirtschaftung, so dass hier eine eindeutige Beschlusslage benötigt wird.

Der Vorlagentext zu den Beschlusspunkten 4.6 und 4.7 und die eingebrachten Änderungen sind der als Anlage 7 beigefügten Synopse zu entnehmen.

Zu Beschlusspunkt 4.6 der Vorlage V/0743/2009 „Strategische Haushaltsentwicklung und Haushaltssteuerung in Münster“

Das im Änderungsantrag der Ratsfraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL angeforderte Konzept ist zwischenzeitlich mit der Vorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster“ vom Rat in seiner Sitzung am 28.04.2010 beschlossen worden.

Zu Beschlusspunkt 4.7 der Vorlage V/0743/2009 „Strategische Haushaltsentwicklung und Haushaltssteuerung in Münster“

Das im Änderungsantrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster angeforderte Konzept ist zwischenzeitlich mit der Vorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster“ vom Rat in seiner Sitzung am 28.04.2010 beschlossen worden.

Um zu erreichen, dass die städtischerseits mit Gebäuden und Anlagen in Anspruch genommenen Flächen signifikant gesenkt werden, ist bei Flächenausweitungen grundsätzliches Ziel, eine Kompensation in Form der Reduzierung flächenbedingten Aufwandes an anderer Stelle zu erreichen.

Begründung zu 5.:

Zu 5.1: Verringerung der Kapitalbindung und Freisetzung von Liquidität – Bürgerfonds für Wohnbau fachlich und politisch prüfen

Siehe Gutachten der Firma Deloitte, Kapitel 5 „Bürgerbeteiligungsmodelle“, Seiten 22 bis 24 und Handlungsempfehlung III, Seite 28 des Gutachtens.

Die Verwaltung beauftragt die Wohn- und Stadtbau GmbH, die Idee der Bürgerfondskonstruktion aufzugreifen und zu prüfen. Die dadurch freigesetzte Liquidität soll in die Schuldentilgung der Stadt einfließen.

Zu 5.2 Zur Handlungsempfehlung IV: Wertbeiträge aus dem Anlagevermögen erhöhen - temporäre Erhöhung der Wohnbauausschüttung fachlich u. politisch prüfen

Siehe Gutachten der Firma Deloitte, Kapitel 6 „Die Wohn- und Stadtbau Münster GmbH“, Seiten 25 und 26 und Handlungsempfehlung IV, Seite 28 des Gutachtens.

Die Verwaltung beauftragt die Wohn- und Stadtbau GmbH zur potenziellen temporären Erhöhung der Ausschüttung (z. B. für 4 Jahre) 3 Alternativen der Ausschüttungen und ihre Wechselwirkungen auf die Geschäftspolitik darzustellen (z. B. bei den Instandhaltungs-aufwendungen mit hohem, mittlerem und geringem Instandsetzungslevel).

I. V.

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen