

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0356/2012

Auskunft erteilt:

Herr Heitmann

Ruf:

492-2304

E-Mail:

HeitmannA@stadt-muenster.de

Datum:

27.04.2012

Betrifft

Priorisierung von gebäudebezogenen Maßnahmen

Beratungsfolge

24.05.2012	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
14.06.2012	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
19.06.2012	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
19.06.2012	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
19.06.2012	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
19.06.2012	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
21.06.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
21.06.2012	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
27.06.2012	Hauptausschuss	Vorberatung
27.06.2012	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1.) Die vorgenommene Differenzierung der Maßnahmenarten in

- 1.1 Instandsetzungen und
- 1.2 Sanierungen sowie

das vorgeschlagene Verfahren der

1. Maßnahmenermittlung und
2. der Kriterien zur Prioritätenbildung

werden zur Kenntnis genommen.

2.) Die Verwaltung wird beauftragt, ab dem Haushaltjahr 2013

- 2.1 zunächst vorzuklären (Schritt 1), welche der identifizierten zukünftigen Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Standorterhalt in Rückkopplung mit den politischen Gremien dem Grunde nach durchgeführt werden sollen (Stichwort: Ziel der Flächenreduzierung),

- 2.2 in einem zweiten Schritt die identifizierten zukünftigen Sanierungsmaßnahmen als zusätzliche Anlagen zum Instandhaltungsbericht des Amtes für Immobilienmanagement im Haushaltsplan (Anlagen 1 - 4)
- 2.3 in den Beschlussvorlagen der Bezirksvertretungen zur Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im jeweiligen Stadtbezirk analog zu Punkt 2.2 die priorisierten Sanierungsmaßnahmen ebenfalls als zusätzliche Anlagen 3 - 4 (Anlagen 1 - 2 sind bereits Bestandteil der Vorlagen).

darzustellen.

- 3.) Der Antrag der FDP Fraktion vom 18.11.2011 im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen sowie der Antrag A-S/0034/21011 der FDP-Fraktion vom 15.11.2011 in der Bezirksvertretung Südost und der Antrag A-W/0022/21011 der FDP-Fraktion vom 17.11.2011 in der Bezirksvertretung Münster-West sind hiermit erledigt.

Finanzierung/Mittelbereitstellung

keine

Befristung

keine

Begründung:

Vorbemerkung:

Zur Erläuterung der bisherigen Verfahrensweise werden einleitend einige Begrifflichkeiten erklärt und Hintergrundinformationen dargestellt.

Begriffsdefinitionen:

- Instandsetzung; Wiederherstellung eines defekten / abgenutzten Bauteils, z. B. Fenster, Heizung
- Sanierung; Bündelung mehrerer Instandsetzungsmaßnahmen einschl. sinnvoller Zusatzmaßnahmen, auch unter Berücksichtigung anderer Aspekte wie Verkehrssicherheit, Energieeinsparung
- Modernisierung; eine von der Bedarfsseite geforderte Umbaumaßnahme eines vorhandenen Gebäudes mit Eingriffen in Konstruktion oder Bestand und baulichen Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes.
- Erweiterung/Neubau; Gebäude, die neu errichtet werden.

Instandsetzung

In der Vergangenheit wurden geplante Instandsetzungsmaßnahmen bis 2005 im kameralen Haushaltssystem im Sammelnachweis 9329 im Verwaltungshaushalt aufgeführt. Hierbei wurden nur die Instandsetzungsmaßnahmen benannt, die vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel aus baufachlicher Sicht die höchste Priorität hatten.

Mit Einführung des NKF im damaligen Amt für Gebäudemanagement zum HH-Jahr 2006 sind die Mittel für Instandhaltung im Ergebnisplan enthalten, eine detaillierte Zuordnung der Mittelanteile erfolgte nicht (Ergebnisplan beinhaltet u. a. Aufwendungen für Wärme, Strom, Energie, Reinigung, Grundbesitzabgaben und auch Aufwendungen für Instandhaltung).

Da im Haushaltsplan ab dem Jahr 2006 keinerlei detaillierte Angaben zu Instandsetzungsmaßnahmen mehr enthalten waren, wurde im Haushaltsplan ein Instandhaltungsbericht im Haushaltsplan als Anlage (im aktuellen HH-Plan Seiten 453 ff.) integriert.

In diesem Instandhaltungsbericht sind alle geplanten Instandsetzungsmaßnahmen für das aktuelle Haushaltsjahr aufgeführt, die unter baufachlichen Kriterien sowie Prioritäten mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln durchgeführt werden sollen (Anlage 1 zum Instandhaltungsbericht). Hierzu erfolgte jeweils im Vorfeld der Aufstellung eine verwaltungsinterne Abstimmung mit den jeweiligen Fachbereichen.

Ergänzend hierzu sind in dem Instandhaltungsbericht alle bekannten bauteilbezogenen Instandsetzungsmaßnahmen unter Betrachtung eines 5-Jahres-Zeitraums (Priorität 1 – 5) aufgeführt (Anlage 2 zum IN-Bericht).

Analog wurde dieses Verfahren in den Bezirksvertretungen mit den jährlichen Beschlussvorlagen der Bezirksvertretungen zur Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im jeweiligen Stadtbezirk schon seit Ende der 1990er Jahre praktiziert.

Für die Instandhaltungsplanung ist die Lebensdauer und die verbleibende „Reststandzeit“ der einzelnen Bauteile der Maßstab für die baufachliche Beurteilung des Bauteils. Hieraus wurde eine Systematik entwickelt, nach der in allen städtischen Gebäuden die Bauteile regelmäßig auf die Bauteilzustände hin untersucht und beurteilt werden. Nach entsprechenden Einschätzungen der voraussichtlichen Restnutzungsdauer der Bauteile werden Bauteilerneuerungen nach folgenden Prioritäten eingestuft:

Priorität 1	Bauteil am Ende der Lebensdauer, Maßnahme muss sofort ausgeführt werden, ansonsten sind Folgeschäden nicht auszuschließen
Priorität 2	Bauteil kurz vor Ende der Lebensdauer, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 2 Jahren ausgeführt werden
Priorität 3	Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 3 Jahren ausgeführt werden.
Priorität 4	Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 4 Jahren ausgeführt werden.
Priorität 5	Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 5 Jahren ausgeführt werden.
99	Bauteilzustände in Priorität 1 – 5 einzustufen, Maßnahme werden jedoch auf Grund von Dispositionsabsichten entsprechend (Verkauf, Umnutzung etc.) zurückgestellt.

Insofern sind bisher in den Instandhaltungsberichten nur bauteilbezogene Einzelmaßnahmen aufgeführt, die auf Grund des jeweiligen Bauteilzustandes erneuert werden sollten.

Sanierung

Die Ermittlung von über die Instandsetzung hinausgehenden Sanierungsmaßnahmen wurden im Einzelfall auch in der Vergangenheit bereits vorgenommen.

In Vorberatungen zum Haushalt wurden solche Maßnahmen jährlich wiederkehrend diskutiert, aber nur einzelfallbezogen (da i. d. R. investive Veranschlagung) durch die jeweiligen Bedarfsämter zum Haushalt angemeldet.

Modernisierungen /Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen

Für Modernisierungen / Erweiterungen oder Neubaumaßnahmen liegt der Anstoß i.d.R in geänderten Bedarfen oder modifizierten Nutzungsanforderungen, die ausschließlich durch die jeweiligen Bedarfsämter formuliert werden, begründet. Damit einher gehen Beratungen im politischen Raum unter Einbindung des Amtes für Immobilienmanagement bei der weiteren „Projektentwicklung“. Diese Maßnahmen werden i.d.R. als neue (investive) Maßnahmen im Haushalt abgebildet. Erst nach entsprechender Einzelbeschlussfassung (sog. Errichtungsbeschluss) werden die Maßnahmen begonnen.

Zu 1.)

Um künftig eine kriteriengeleitete Priorisierung von gebäudebezogenen Mittelverwendungen für Instandsetzungs- und Sanierungsbedarfe zu ermöglichen, wird folgendes Procedere vorgeschlagen:

Instandsetzung

- Priorisierung der Bedarfe aus rein baufachlicher Sicht durch das Amt für Immobilienmanagement (Kriterienkatalog nach Bauteilzustand mit Stufen 1 bis 5, entsprechend eines Betrachtungszeitraum von ca. 5 Jahren)
- Maßnahmenvorauswahl durch das Amt für Immobilienmanagement und Auswahl vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Instandhaltungsmittel. Hierbei werden Kriterien wie:
 - Folgekosten bei Unterlassung der Maßnahme
 - Verkehrssicherheit
 - Risikoeinschätzung des Schadenseintritts
 - Risikostreuung über den Gebäudebestand
 - Zukunftssicherheit der Gebäudestruktur
 - Vorliegende neue Erkenntnisse (z. B. Schadenshäufungen, angekündigte Nutzungsänderungen, übergeordnete Planungen der Fachbereiche)berücksichtigt.
- Information und Beteiligung der Fachbereiche zu geplanten Instandsetzungsmaßnahmen und ggf. Anpassung der Maßnahmenplanung
- Jährlicher Bericht an den Rat über Instandhaltungsbedarfe (Instandhaltungsbericht als Anlage zum HH-Planentwurf mit Darstellung von
 - Maßnahmenbeschreibung,
 - Kosten für dessen Beseitigung und
 - Angabe der baufachlichen Priorisierung

Sanierung (= umfassende Instandsetzungen)

- Sondierung von Standorten/Gebäuden mit einem umfassenden Sanierungsbedarf aus rein baufachlicher Sicht durch das Amt für Immobilienmanagement auf Grund von Kriterien wie:
 - Zusammenfassung mehrerer, einzeln identifizierter Instandsetzungsmaßnahmen zu einer Gesamtmaßnahme
 - Zusammenfassung wie vor, jedoch zusätzliche zeitlich parallele Durchführung von aus Synergieeffekten wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen
 - Restnutzungsdauer der Standorte bzw. Gebäude
 - Wirtschaftliche Aspekte (z. B. Sanierung als Investition, Refinanzierung über Verlängerung der Abschreibung; Förderprogramme)
 - Energetische Aspekte (Reduzierung der Betriebskosten)
 - Verkehrssicherheit, die durch Einzelmaßnahmen nicht dauerhaft wieder hergestellt werden kann oder wirtschaftlich nicht zu sichern ist

Anmerkung:

Die Sanierungskonzeption der Standorte/Gebäude erfolgt zunächst ohne Funktionsanpassungen wie z.B. Abhängigkeit zu fachlich-inhaltlichen Anforderungen der Fachbereiche. Wesentliche Schritte dabei sind:

- Information und Beteiligung der Fachbereiche zu geplanten baufachlichen Sanierungsmaßnahmen
- Einzelfallbezogen Erweiterung der Sanierungsmaßnahmen um Bedarfe aus fachlich-inhaltlicher Sicht durch den gebäudenutzenden Fachbereich (entsprechende Kriterienkataloge sind innerhalb der jeweiligen Fachbereiche individuell zu erstellen) zu Modernisierungsmaßnahmen

- Jährlicher Bericht an den Rat über identifizierte umfassende Sanierungsbedarfe an Standorten/ Gebäuden (Im Instandhaltungsbericht als Anlage zum HH-Planentwurf mit Darstellung von
 - Maßnahmenbeschreibung,
 - im Einzelfall bereits mit Kosten für dessen Beseitigung und
 - ggf. mit Angabe der baufachlichen Priorisierung
 - Zusammenführung der baufachlichen und fachlich-inhaltlichen Priorisierungen und abschließende Priorisierung der Gesamtheit der Bedarfe insbesondere unter Berücksichtigung politischer Zielsetzungen
 - Erstellung eines Entscheidungsvorschlages
 - Beschlussfassung des Rates bzw. eines kommunalpolitischen Gremiums

Zum Thema der „quantitativen und qualitativen Raumbedarfe der Fachbereiche“ ist vorgesehen, dies in einer separaten Vorlage darzustellen.

Zu 2.)

Im Hinblick auf das angestrebte Ziel einer Flächenreduzierung sind Instandhaltungs-/ Sanierungsmaßnahmen nur sinnvoll, wenn Klarheit über die perspektivische Verwendung einer Immobilie besteht und hierzu notwendige Entscheidungen getroffen sind. Abgängige bzw. perspektivisch abgängige Gebäude sollten bei knappen Finanzmitteln nicht oder nur mit einem Mindestmaß unterhalten werden.

Daher wird dieser Klärungsprozess an den Anfang gestellt, um auch die Diskussion über ggf. redundante Flächen stärker als bisher zu führen.

In einem zweiten Schritt werden im Instandhaltungsbericht zum Haushaltsplan wie bisher in der Anlage 1 die zum jeweiligen Haushaltsjahr konkret geplanten Instandsetzungsmaßnahmen und in der Anlage 2 die ermittelten und priorisierten Instandsetzungsmaßnahmen für Bauteilerneuerungen der Folgejahre aufgeführt.

Ab dem kommenden Haushaltsjahr wird eine neue Anlage 3 eingeführt, in der bereits über den Haushalt finanzierte Sanierungsmaßnahmen aufgeführt sind. In einer neuen Anlage 4 werden geplante / in Konzeption befindliche zukünftige Sanierungsmaßnahmen aufgeführt.

Hierdurch erhält der Rat der Stadt Münster jährlich einen Überblick für von der Verwaltung als mittelfristig für notwendig erachtete Sanierungsmaßnahmen.

Die bisherigen Anlagen 3 und 4 (Abbildung der Rückstellungen) werden als weitere Anlagen zum Instandhaltungsbericht aufgeführt.

Zu 3.)

Die Beschlussvorlagen der Bezirksvertretungen zur Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen im jeweiligen Stadtbezirk werden jeweils wie bisher bezirksbezogen die konkret geplanten Instandsetzungsmaßnahmen mit Bezirksbezug (Baubeschluss), die konkret geplanten Instandsetzungsmaßnahmen ohne Bezirksbezug (informell) sowie der ermittelten und priorisierten Instandsetzungsmaßnahmen für Bauteilerneuerungen der Folgejahre enthalten.

Ab dem kommenden Haushaltsjahr wird jeweils bezirksbezogen eine weitere Anlage eingeführt, in der bereits über den Haushalt finanzierte Sanierungsmaßnahmen sowie geplante / in Konzeption befindliche zukünftigen Sanierungsmaßnahmen aufgeführt werden.

Hierdurch erhalten die Bezirksvertretungen jährlich einen Überblick für von der Verwaltung als mittelfristig für notwendig erachtete Sanierungsmaßnahmen.

Zu 4.)

Die inhaltlich übereinstimmenden Anträge der:

FDP-Fraktion im Rat vom 18.11.2011 im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen,

A-S/0034/21011 der FDP-Fraktion vom 15.11.2011 in der Bezirksvertretung Südost und
A-W/0022/21011 der FDP-Fraktion vom 17.11.2011 in der Bezirksvertretung Münster-West sind
mit den hiermit beschlossenen Verfahrensweisen abgearbeitet und aus Sicht der Verwaltung erledigt.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlage
1) Muster Anlagen 1 - 4 zum Instandhaltungsbericht

Standort	Anschrift	Projektbezeichnung	Kosten	Stadtbe	Art	
geplante Instandhaltungsmaßnahmen Schulen						
Hauptschule Ost	Badestrasse	Erneuerung von Oberböden einschl. Estrich	100.000	Hiltrup	geplante Instands	bezirklich
Hauptschule West	Tuzrmstrasse	Fenstersanierung 3 BA in 2012	260.000	Hiltrup	geplante Instands	bezirklich
Goethe-Gymnasium	Wiener Str.	Erneuerung Heizungs- und Lüftungstechnik Turnhalle	150.000	Hiltrup	geplante Instands	bezirklich
Grundschule Maibaum	Lessingstr.	Regelung und Schaltschrank Erneuerung	30.000	Mitte	geplante Instands	bezirklich
sonstige Maßnahmen in Schulen						
Schulen	diverse	P Unfallverhütungsmaßnahmen	91.600	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Schulen	diverse	P Brandschutzmaßnahmen	91.500	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Schulen	diverse	P Verbesserungen Bauk. Hausmeisterwohnungen, Sanierungen/Funktionsverbesserungen)	90.200	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Schulen	diverse	P Kleine Baumaßnahmen in Schulen	105.000	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Schulen	diverse	P Erneuerung naturwissenschaftliche Fachräume	143.600	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
geplante Instandhaltungsmaßnahmen sonstige Gebäude						
A-Immobilie	Wasserwerk	Erneuerung der Dachdeckung. (E mit Asbestzementplatten)	40.000	Hiltrup	geplante Instands	überbezirklich
A-Immobilie	Ostbahnhof	Fenster-Instandsetzung	11.000	Hiltrup	geplante Instands	bezirklich
A-Immobilie	Parkstr.	Sanierung der Toilettenkabinen	32.000	Hiltrup	geplante Instands	bezirklich
A-Immobilie	Südstr.	Komplettsanierung Sanitäreinrichtungen 3. BA (Hochbau + TGA)	59.000	Mitte	geplante Instands	überbezirklich
A-Immobilie	Oststr.	Erneuerung Heizungsverteilung und Regelanlage	15.000	Mitte	geplante Instands	überbezirklich
sonstige Maßnahmen in sonstigen Gebäuden						
Jugend	P kl. Um- und Ausbauten in städt. Jugendeinrichtungen		18.400	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Kita	P kl. Um- und Ausbauten in städt. Kitas		73.600	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Graffiti	Graffiti beseitigung		100.000	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Sportanlagen	kleine Umbaumaßnahmen Sportstätten		35.900	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Sportanlagen	P Instandsetzungen für das Sportamt (Bäder)		186.700	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Feuerwehr	Grundsanierungen Feuerwehrgerätehäuser		276.400	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich
Übergangseinrichtungen	Herrichtung versch. Objekte-Übergangseinrichtungen (Sozialamt)		52.000	mehr.B	Sammelbudget	überbezirklich

Standort	Anschrift	Projektbezeichnung	Kosten	Prio	Stadtbe
Investive Maßnahmen					
Vorschule	Musterstr. 1	investiv Erneuerung der ELA-Anlage	30.000	2	Mitte
Hauptschule	Musterstr. 2	investiv Erneuerung der ELA-Anlage	30.000	1	Hiltrup
Realschule	Musterstr. 3	investiv Erneuerung der ELA-Anlage	30.000	3	Süd-Os
Schulen					
Berufskolleg 3	Schulstr. 1	Beleuchtung und Präsenzmelder umrüsten und neue Sicherheitsbeleuch	75.000	2	Mitte
Berufskolleg 4	Schulstr. 2	Schulhaus Sanierung vor dem Haupteingang	58.000	2	Mitte
Berufskolleg 5	Schulstr. 3	Abgehängte Decken in den Klassenräumen erneuern	50.000	3	Mitte
sonstigen Gebäuden					
Musterhaus 1	Am Graben	Fugenüberarbeitung und -erneuerung	25.000	3	Mitte
Musterhaus 2	Hoher Weg	Naturstein- und Metallkonservierung	20.000	4	Mitte
sonstige Gebäude, Priorität offen					
Feuerwehrgerätehaus Middelfeld	Hausweg	Ersatz der Toranlagen	60.000	99	Ost
Theater					
Stadttheater	Opernplatz	Änderung Luftführung Kantine	15.000	2	Mitte
Bäder					
Spaßbad Kanal	Kanalstr.	Erneuerung RLT-Gerät Nebenräume	60.000	2	Hiltrup
Hallenbad	Mitterstr.	Erneuerung der RTL-Anlage Nebenräume	60.000	2	Süd-Os
Legende:					
Priorität					
1 = Bauteil am Ende der Lebensdauer, Maßnahme muss sofort ausgeführt werden, ansonsten sind Folgeschäden nicht auszuschließen					
2 = Bauteil kurz vor Ende der Lebensdauer, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 2 Jahren ausgeführt werden					
3 = Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 3 Jahren ausgeführt werden.					
4 = Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 4 Jahren ausgeführt werden.					
5 = Ende der Bauteillebensdauer absehbar, Maßnahme sollte innerhalb von ca. 5 Jahren ausgeführt werden.					
99 = Bauteilzustände in Priorität 1 – 5 einzustufen, Maßnahme werden jedoch auf Grund von Dispositionsabsichten (Verkauf, Umnutzung etc.) zurückgestellt.					

[illegible]

Standort	Anschrift	Projektbezeichnung	Kosten	Prio	Stadtbe
Schulen					
Musterschule Gymnasium	Parkstrasse	Energetische Fassadensanierung einschl. Abdichtung Untergeschoss	12.850.000	hoch	Mitte
Musterschule Weiterbildung	Schlossallee	Innensanierung Bauteil Strasse, einschl.Funktionsanpassungen Fachräume	n. E.	mittel	West
Musterschule Abitur G8	Lessingstrasse	Modernisierung Turnhalle einschl. Aussensportgelände	n. E.	hoch	Ost
sonstige Gebäude					
Stadthaus 1	Klemensstrasse	Innensanierung	35.000.000	hoch	Mitte
			47.850.000		
Legende:					
n. E. = nicht ermittelt					

Muster