

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0861/2012

Auskunft erteilt:

Herr Tschöpe

Ruf:

492-2306

E-Mail:

Tschoepe@stadt-muenster.de

Datum:

30.10.2012

Betrifft

Strategisches Flächenmanagement: Einführung eines Flächenplanes als Anlage zum Haushaltsplan

Beratungsfolge

15.11.2012	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Bericht
15.11.2012	Bezirksvertretung Münster-Ost	Bericht
20.11.2012	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Bericht
04.12.2012	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Bericht
04.12.2012	Bezirksvertretung Münster-Südost	Bericht
04.12.2012	Bezirksvertretung Münster-West	Bericht
05.12.2012	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht
11.12.2012	Bezirksvertretung Münster-Nord	Bericht
12.12.2012	Hauptausschuss	Bericht
12.12.2012	Rat	Bericht

Bericht:

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 mit der Vorlage V/0176/2011 „Strategisches Flächenmanagement: Zwischenbericht unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des Gutachtens Deloitte und Einführung eines Flächenplanes als Anlage zum Haushaltsplan“ die Verwaltung beauftragt, 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 Anmietung) als auch deren Zuordnung zu Produktgruppen vermitteln.

Anlass für die Einführung eines Flächenplanes ist, dass bislang keine ausreichende Transparenz über die von der Stadt Münster bewirtschafteten Flächen und den damit verbundenen Kosten besteht. Bislang ist eine Übersicht über die Bewirtschaftungskosten der Gebäude dem Teilergebnisplan der Produktgruppe 0111- Immobilienmanagement - (siehe Anlage 3) zu entnehmen. Die Kostenzuordnung zu den einzelnen Produktgruppen erfolgt derzeit nachrichtlich und nicht budgetrelevant in den Zeilen 28 der Teilergebnispläne der jeweiligen Produktgruppen (siehe Anlage 4); 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.

Informationen über die Einzelstandorte und den einzelnen Produktgruppen zugeordneten Flächen und Kosten können den Flächenplänen 1 und 2 entnommen werden, die künftig den aufzustellenden Haushaltsplänen, erstmalig für den Haushalt 2014, als Anlage beigefügt werden.

Flächenplan 1

Hierin sind zum einen Eigentumsimmobilien und zum anderen Mietobjekte dargestellt. Diese Differenzierung ist erforderlich, da in der NKF- Haushaltsbetrachtung bei städtischen Immobilien keine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals berücksichtigt wird. Die durch Eigentumsimmobilien entstehenden Haushaltsbelastungen sind daher deutlich geringer, als Mieten, die eine Verzinsung des gesamten Eigenkapitals beinhalten.

Der Flächenplan 1 soll folgende Informationen enthalten (siehe hierzu auch Anlage 1):

- Anschrift Standort
- Standortbezeichnung
- Nettogrundfläche (NGF)
- Kaltmiete
- Nebenkosten
- Kosten je qm/mtl.
- ggf. Mieteinnahmen
- Bilanzwert Gebäude bei städt. Immobilien
- Bilanzwert Grundstücke bei städt. Immobilien
- Zukunftsfähigkeit bei heutiger Nutzung getrennt nach
 - Immobilienwirtschaftliche Einschätzung
 - Fachliche Einschätzung
- Anmerkungen: Veräußerungsbeschluss o.ä

Flächenplan 2

Den einzelnen Produktgruppen werden die jeweils genutzten Standorte mit Flächen und Kosten zugeordnet.

Der Flächenplan 2 soll folgende Informationen enthalten (siehe hierzu auch Anlage 2):

- Produktgruppe
- Amt
- Anschrift Standort
- Standortbezeichnung
- genutzte Nettogrundfläche (NGF)
- Anzahl genutzte Büros bei reinen Verwaltungsgebäuden
- Gesamtkosten
- ggf. weitere Anmerkungen

Flächenpläne 1 und 2 als Anlage zum Haushaltsplan 2014 ff

Um die Flächenpläne 1 und 2 nach dem vorgenannten Muster zu erstellen, ist die derzeitige Datengrundlage (Flächen-, Kosten- und Belegungsdaten) zu vervollständigen und die Aufbereitung dieser Daten anzupassen. Hierbei sind beispielhaft folgende Problemstellungen zu lösen:

- Schnittstellenproblem zwischen „SAP“ (Kostendaten) und IMS-ware (Flächendaten)
- Schaffung einer EDV-Lösung für Belegungsdaten
- getrennte Ausweisung von Kosten und ggf. Einnahmen je Standort (Bruttoprinzip)

- Einschätzung zur „Zukunftsfähigkeit der einzelnen Standorte bei heutiger Nutzung“ (siehe auch Beschlusspunkt 2 der Vorlage V/0356/2012 „Priorisierung von gebäudebezogenen Maßnahmen“) getrennt nach
 - fachlicher Einschätzung und
 - immobilienwirtschaftliche Einschätzung
- Bildung von immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftseinheiten

Vor diesem Hintergrund besteht derzeit keine Möglichkeit, die Flächenpläne nach der vorgenannten Systematik zu erstellen. Dies wird allerdings für den nächsten Haushaltsplan (2014) angestrebt.

Vorläufiger Flächenplan

Um allerdings schon zum jetzigen Zeitpunkt mehr Transparenz über die von der Stadt Münster bewirtschafteten Flächen zu schaffen, sind als Anlage 5 und 6 folgende Übersichten beigefügt:

Anlage 5: Flächenplan 1 - 2013 nach Standorten mit folgenden Informationen:

- Adresse
- Bezeichnung
- zuständige Bezirksvertretung
- Nettokosten (Kosten abzgl. Erträge)
- Nettogrundfläche in m²
- Nettokosten je m² und Monat
- Anmietung

Anlage 6: Flächenplan 2 - 2013 nach Ämtern und Produktgruppen mit folgenden Informationen:

- je Amt / Produktgruppe genutzte Standorte
- genutzte Nettogrundfläche je Standort
- Höhe der (anteiligen) Internen Leistungsverrechnung
- Summe Flächen und Interne Leistungsverrechnung je Produktgruppe / Amt

Eine Selektion der Flächenpläne nach der Lage der Standorte in den jeweiligen Stadtbezirken ist möglich.

I.V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlage 1: perspektivischer Flächenplan 1 –Muster-
Anlage 2: perspektivischer Flächenplan 2 –Muster-
Anlage 3: Teilergebnisplan der Produktgruppe 0111
Anlage 4: Teilergebnisplan Produktgruppe (Zeile 28)
Anlage 5: Flächenplan 2013 nach Standorten
Anlage 6: Flächenplan 2013 nach Ämtern und Produktgruppen