

Öffentliche **Berichtsvorlage**

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| Vorlagen-Nr.: | V/0860/2016 |
| Auskunft erteilt: | Herr Heitmann |
| Ruf: | 492-2304 |
| E-Mail: | HeitmannA@stadt-muenster.de |
| Datum: | 05.10.2016 |

Betrifft

Erläuterungsbericht zum Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement für das Haushaltsjahr 2017

Beratungsfolge

| | | |
|------------|--|---------|
| 02.11.2016 | Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement | Bericht |
| 01.12.2016 | Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen | Bericht |

Bericht:

Einleitung

Das Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement ist entsprechend der Produktgruppe wie folgt gegliedert:

1. Erwerb, Entwicklung und Verkauf von Immobilien,
2. Vermietung und Verpachtung sowie Anmietung und Anpachtung von Immobilien
3. Bereitstellung von Immobilien zur städtischen Aufgabenerfüllung.

Zu den Aufgaben des Immobilienmanagement gehören die bedarfs-, zeit- und kostengerechte Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Gebäude im Rahmen der finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Stadt. Dies erfolgt nach wie vor auf der Grundlage einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung im immobilienwirtschaftlichen Vermögen zur Anpassung des Vermögens an aktuelle Bedarfsverhältnisse. Dazu gehören die Vorbereitungen und Umsetzungen von Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen als auch ein effektives Immobiliencontrolling vor allem unter Berücksichtigung von Stadtentwicklungs- und Wirtschaftlichkeitszielen.

Der vorliegende Erläuterungsbericht des Amtes für Immobilienmanagement gibt einen Ausblick auf die für das Jahr 2016 geplanten immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten der Stadt Münster. Die dargestellten Inhalte stehen unter dem Vorbehalt ggf. noch erforderlicher (Verfahrens-) Beschlüsse des jeweiligen Fachausschusses oder des Rates.

1. Produkt „Entwicklung und Bereitstellung von Immobilien“

1.1 Grundstücksbeschaffungen 2017

Die Zielvorgaben aus dem Handlungskonzept Wohnen, die mit der Fortschreibung des Baulandprogrammes 2016-2025 der aktuellen Bevölkerungs- und Wachstumsprognose auf jährlich 2.000 neu zu errichtender Wohneinheiten angepasst wurde, bestimmt auch in 2017 die Grundstücksbeschaffungen des Amtes für Immobilienmanagement.

Mit dem Ankauf von mindestens 50% des Bruttobaulandes für die nachfolgende Schaffung von Planungsrecht sichert die Stadt Münster die liegenschaftliche Grundlage zur Erreichung der o.g. Zielzahlen.

Ein weiterer Schwerpunkt des Amtes für Immobilienmanagement im Bereich der Grundstücksbeschaffungen stellt die Deckung der Flächenbedarfe der jeweiligen Bedarfsämter dar. Diese vielschichtigen Bedarfe umfassen dabei u.a. Flächen für Flüchtlingseinrichtungen, Schulen, Kindertageseinrichtungen, aber auch Standorte für Feuerwehrgerätehäuser, ökologische Ausgleichsflächen, Straßenflächen u.a.

1.2 Grundstücksabgaben 2017

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist auch im Bereich der Grundstückabgaben maßgeblicher Arbeitsschwerpunkt in 2017. Die auf Grundlage des Beschlusses zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBoMü) entwickelten Grundsätze für die Vergabe von Mehrfamilienhäusern und Gemeinschaftswohnformen wurden in 2016 erstmalig angewandt. Die Abkehr vom Höchstgebot zu einem Verkauf zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert und das Bieten der Bewerber auf die niedrigste Startmiete führt zu den gewünschten preisdämpfenden Effekten bei den Mieten und kommt somit unmittelbar bei den Mietern an. Diese konzeptorientierten Verfahren werden auch in 2017 bei der Vermarktung der städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke fortgesetzt. Die Quotierung der besonderen kommunalen Selbstverpflichtung fördert dabei im verstärkten Maße den öffentlich-geförderten Wohnungsbau.

Die Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke nach den Regelungen der entsprechenden städtischen Vergaberichtlinie führt zu einer erheblichen Preisdämpfung für den privaten Bauherrn bei der Grundstücksbeschaffung. Ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 80% des Bodenrichtwertes ist aus den Vermarktungen der letzten Jahre ableitbar.

Diese positiven Auswirkungen für den privaten Bauherrn und Mieter sind mit den Vermarktungen in 2017 fortzuführen und auszubauen.

Für Interessenten von gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnwohnen werden zu deren Förderung attraktive Flächen vorgehalten und gezielt für diese Gruppen angeboten. Abhängig vom Grundstück können vor der Ausschreibung gesonderte Interessenbekundungsverfahren durchgeführt werden.

Besondere Lagen erfordern besondere Verfahren. Daher erfahren auch in 2017 einzelne Grundstücke, bei denen ein besonderes Augenmerk auf Architektur gelegt werden muss, durch entsprechende Investorenauswahlverfahren ihre besondere städtebauliche Entwicklung.

Die Deckung des besonderen Bedarfs an Kita- und Flüchtlingseinrichtungen stellt in 2017 über die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und deren Abgabe einen weiteren besonderen Schwerpunkt dar.

1.3 Anmerkungen

Eine konkrete Darstellung der in 2017 geplanten Aktivitäten des Amtes für Immobilienmanagement erfolgt aufgrund der dann notwendigen Nichtöffentlichkeit in einer gesonderten Vorlage.

2. An- und Vermietungen sowie An- und Verpachtungen von Immobilien

Ein Schwerpunkt im Arbeitsprogramm 2016 / 2017 liegt neben verschiedenen Einzelprojekten erneut im Bereich der Flüchtlingsunterbringung. Obschon die Zahl der Flüchtlinge auf hohem Niveau stagnierte und im Vergleich zum Vorjahr keine nennenswerten Neuzugänge zu verzeichnen sind, kann zurzeit keine gesicherte Prognose für die weitere Entwicklung gegeben werden.

Die liegenschaftlichen Bestrebungen zur Sicherung und Optimierung der Unterbringungssituation und der umliegenden Infrastruktur (Kinderspielplätze etc.) sind gleichwohl fortzusetzen. Zurzeit sind lediglich 665 der 4.579 vorhandenen Plätze dauerhafte Plätze (entspricht 14,5 %). Diese Quote gilt es zu erhöhen.

Ein wesentlicher Anteil der für die Flüchtlinge angemieteten Objekte konnte nur zeitlich befristet angemietet werden. Diverse Wohngebäude, die überwiegend von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angemietet worden sind, müssen bereits Ende 2016 freigezogen werden. Hier sind und werden miettechnisch Rückabwicklungen und entsprechende Ersatzunterkünfte erforderlich. Die Integration der Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt wird – sofern es die liegenschaftlichen Möglichkeiten in den stadteigenen Objekten hergeben – ergänzend unterstützt. Auf Grund der relativ geringen Zahl der Wohnobjekte in städtischer Verwaltung sind hier jedoch keine spürbaren Effekte zu erzielen.

Die Versorgung der Flüchtlingskinder mit Kitaplätzen als auch die anhaltend positive demographische Entwicklung in Münster machen im zweiten wesentlichen Handlungsfeld, der Raumbedarfsdeckung für die Kinderbetreuung, weitere Anstrengungen in 2016/2017 erforderlich. Zum einen sind die Interimsformen (Pavillonlösungen) auf Sicht zu beenden und in dauerhafte Einrichtungen umzuwandeln. Zum anderen sind weitere ergänzende Dauerstandorte erforderlich. Die grundsätzliche Unterdeckung an Kitaplätzen konkretisiert sich insbesondere in den Stadtteilen Mitte, Gelmer, Gremmendorf und Mauritz-Ost.

Der Bereich der Büroflächenbedarfe wird unabhängig von der mittelfristigen Büroflächenplanung in den Jahren 2016/2017 von zwei Faktoren beeinflusst: Die aktuellen Personalsteigerungen, ausgelöst im Wesentlichen durch die steigenden Flüchtlingszahlen, führen zu einem entsprechenden Bürobedarf. Darüber hinaus entstehen Bürobedarfe für die Dauer der Sanierung des Stadthauses 1. In 2016 konnten zwar wesentliche Bedarfe für die Sanierung Stadthaus 1 durch Anmietung eines Objektes an der Wolbecker Straße gedeckt werden. Das zeitgleiche Auftreten beider Faktoren führt jedoch zu einer sich kontinuierlich veränderten Bedarfslage, so dass voraussichtlich weitere Anmietungen – sofern möglich in bestehenden Objekten – erforderlich werden. Die Deckung dieser und ähnlicher Bürobedarfe stellt damit ein weiteres wichtiges Handlungsfeld in 2016 / 2017 dar.

Neben der kontinuierlichen Vertragsbetreuung liegt das Hauptaugenmerk nach wie vor auf der Optimierung des städtischen Immobilienbestandes. Ziel ist es weiterhin, nur noch die Immobilien im städt. Bestand zu erhalten, die zur Aufgabenerfüllung notwendig sind. Die nicht für die Aufgabenerfüllung notwendigen Immobilien werden veräußert bzw. bei angemieteten Objekten der Mietvertrag beendet, oder einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Auch die Übertragung einzelner Objekte an die Wohn- und Stadtbau wird in 2016/2017 weiter geprüft.

Aus dem großen Immobilienvermögen der Stadt ergeben sich Eigentümerverpflichtungen, die die Stadt Münster auf Grund fehlender Stellen und Finanzen in den letzten Jahren nicht vollständig erfüllen konnte. Durch die systematische Kontrolle und den aktuellen Aufbau eines Gefahrenkatasters können Gefahrenquellen (Stolperstellen, Einsturzgefahren aufstehender baulicher Anlagen wie Heuschöber, Tierunterstände etc.) erkannt und beseitigt werden. Die systematische Erfassung der Flächen und der Aufbau des Gefahrenkatasters werden voraussichtlich bis Ende 2017 erfolgen. Zum Ausschluss der Haftungsrisiken ist jedoch eine darüber hinaus gehende dauerhafte Implementierung des Kontrollsystems und der damit verbundenen Kontrollen zwingend erforderlich.

3. Bereitstellung von Gebäuden zur städtischen Aufgabenerfüllung

Im Rahmen dieses Teilproduktes obliegen dem Amt für Immobilienmanagement der Bau, die Instandhaltung und die Bewirtschaftung (insbesondere die technische Bewirtschaftung, Reinigung, Wachdienst, Hausverwaltung, Flächenmanagement und Energiemanagement) von rd. 500 betriebsnotwendigen städtischen Standorten. Hierzu zählen Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kulturgebäude, Sportgebäude, Gebäude der Jugendpflege, Sozialunterkünfte, Betriebsgebäude und Gebäude des Gesundheitsdienstes sowie rd. 70 sonstige Liegenschaften (allgemeines Grundvermögen) mit einer Gesamtsumme Nettogrundfläche von über 1,0 Mio. qm. Unter 3.2 werden die Aufwendungen zum Betrieb/Unterhaltung der Gebäude und in 3.3 die Investitionsmaßnahmen als Zusammenfassung als Gesamtsumme dargestellt. Die Investitionen sind im HH-Plan bei den jeweiligen Bedarfsämtern im Finanzplan einzeln aufgeführt.

3.1 Rückblick 2015

Auch im Jahr 2015 wurden neben Investitionsprogrammen in Kitas und Schulen mehrere Einrichtungen neu errichtet bzw. erweitert und konnten in Betrieb gehen. Der Neubau Kita Uppenberg als neue Einrichtung an der Dreifaltigkeitsschule wurde Anfang 2015 in Betrieb genommen. Weiterhin sind zu nennen: Inbetriebnahmen Erweiterung Feuerwache 1, Neubau Sporthalle Ost, Neubau Sporthalle Peter-Wust-Schule.

Weiterhin sind durch steigende Flüchtlingszuweisungen erhebliche Anstrengungen zur Schaffung von Unterkünften sowohl in Bestandsgebäuden als auch in Neubauten von Interimslösungen vorgenommen worden. Hierzu wurde eigens eine Projektgruppe eingerichtet, die sich unter Zurückstellung anderer Maßnahmen schwerpunktmäßig nur um die Umsetzung von Baumaßnahmen für Flüchtlinge kümmert.

3.2 Aufwendungen zum Betrieb/Unterhaltung der Gebäude 2017

Im NKF- Haushalt werden die Aufwendungen für die Instandhaltung, den Betrieb und bauliche Anpassungen an die betrieblichen Erfordernisse der Nutzer-/ Bedarfsämter beim Amt für Immobilienmanagement gebündelt wie folgt veranschlagt.

In der für das Immobilienmanagement in 2017 veranschlagten Produktgruppe 0111 werden unter anderem grundsätzlich alle gebäudebezogenen Aufwendungen für

| | |
|--|------------------|
| | in Höhe von |
| Unterhaltung bebauter Grundstücke, einschl. Qualitätssicherung | 15.650.000 Euro, |
| Stromkosten (einschl. Lichtsignalanlagen und Abwasserbeseitigung aus Bereich Amt 66) | 8.183.000 Euro, |
| Wärmekosten | 7.175.000 Euro, |
| Reinigung | 6.600.000 Euro, |
| Bewirtschaftungskosten (Steuern, Versicherung, Gebühren etc.) | 4.910.000 Euro, |
| Wasserkosten | 766.000 Euro |

ausgewiesen.

Die Summe für Instandhaltung bebauter Grundstücke einschl. Qualitätssicherung gliedert sich wie nachfolgend dargestellt auf. Neben der klassischen Instandsetzung (Pos. 1-3) sind weitere Aufwendungen für gebäudebezogene Maßnahmen enthalten (Pos. 4-12), die in der Produktgruppe des Amtes für Immobilienmanagement veranschlagt werden.

| | Bezeichnung | Ansatz in Euro |
|------|---|-------------------|
| Pos. | Gebäudeunterhaltung rd. | 15.650.000 |
| | aufgeteilt in u. a. | |
| 1 | Geplante Instandsetzungsmaßnahmen (Bauteilerneuerungen) einschl. Mittel Qualitätssicherung Bauunterhaltung | 5.867.000 |
| 2 | Ungeplante Instandsetzungen, Grundbedarf für unabweisbare Reparaturen, Störmeldungen, Instandsetzungen an BIMA-Gebäuden für Flüchtlinge (ohne Wartungen, wiederkehrende Prüfungen) | 4.920.000 |
| 3 | Wiederkehrende Prüfungen, Wartungen (gesetzlich, technisch erforderlich) | 800.000 |
| 4 | Kleine Baumaßnahmen in Schulen, verschiedene Maßnahmen | 105.000 |
| 5 | Graffiti Beseitigung | 100.000 |
| 6 | Instandsetzung Theater Münster | 676.940 |
| 7 | Instandsetzungen für das Sportamt (Bäder) | 186.700 |
| 8 | Prüfgebühren | 550.000 |
| 9 | Herrichtung strategischer Liegenschaften | 512.000 |
| 10 | Brandschutz- und Unfallverhütungsmaßnahmen | 183.100 |
| 11 | Hausgelder für verschiedene Objekte (aus Eigentumsanteilen) | 168.000 |
| 12 | Instandhaltung MCC – Halle Münsterland | 500.000 |
| 13 | Verschiedene Bauprogramme wie z.B. kleinere Um- und Ausbauten in städt. Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Sportstätten, Feuerwehrgerätehäuser, Sozialunterkünften, Dienstgebäuden sowie Dichtheitsprüfung | 1.080.260 |

Stand Drucklegung

3.3 Investitionsmaßnahmen (Zusammenstellung der Investitionsmaßnahmen aus HH-Plan)

Die Investitionen sind im HH-Plan bei den jeweiligen Bedarfsämtern im Finanzplan einzeln aufgeführt.

| Investitionen | | | | |
|---------------|----------------------|---------|-------------|---|
| Nr. | Bezeichnung | HH-Jahr | Betrag Euro | Bemerkungen |
| | Versch. Bedarfsämter | 2017 | 69.544.740 | Summe aus den versch. Investitionen aus HH-Plan |

Als herausragende Investitionsmaßnahmen für 2017 sind hier beispielhaft u. a. zu nennen:

- Fortsetzung Errichtung der 1. städt. Gesamtschule
- Fortsetzung Erweiterung Weiterbildungskolleg am Standort Pascal-Gymnasium
- PCB / Grundsanierung Innenbauteile und techn. Gebäudeausrüstung Pascal-Gymnasium
- Planungsbeginn Innensanierung Stadthaus 1
- Neubau Feuerwehrgerätehaus Handorf
- Fortsetzung Fassadensanierung Ratsgymnasium
- Sanierung Bürgerzentrum Kinderhaus einschl. Hallenbad
- VOF Verfahren und Wettbewerb Gesamtschule Münster Ost

3.3 Besondere gebäudewirtschaftliche Serviceleistungen

Bei den besonderen gebäudewirtschaftlichen Serviceleistungen handelt es sich um Leistungen auf Einzelanforderung der Gebäudenutzer/innen (Mieter/innen). Zu den Leistungen gehören unter anderem Planungsstudien, Gebäudeanpassungen, nutzerbedingte Umzüge, Sonderreinigungs-, Sonderentsorgungsleistungen sowie Instandhaltung nicht städtisch genutzter Gebäude.

Jährlich werden z. B. für das Amt für Schule und Weiterbildung ca. 40 - 60 Anfragen zu kleinen Baumaßnahmen in Schulen bearbeitet. Hierbei werden den Anregungen und Wünschen der Schulen entsprechende Umbauplanungen erstellt und Kosten ermittelt. Nach Auswahl durch das Bedarfsamt werden die Maßnahmen dann umgesetzt. Ebenso verhält es sich bei Anfragen aus anderen Bedarfsämtern wie z. B. dem Sportamt und dem Amt für Kinder Jugendliche und Familien.

Weiterhin berät das Amt für Immobilienmanagement die Halle Münsterland GmbH baufachlich und führt für die Halle Münsterland Planungs- und Bauleitungen aus.

Serviceleistungen werden nach Bedarf abgerufen und lassen sich daher nicht vorausschauend planen und darstellen.

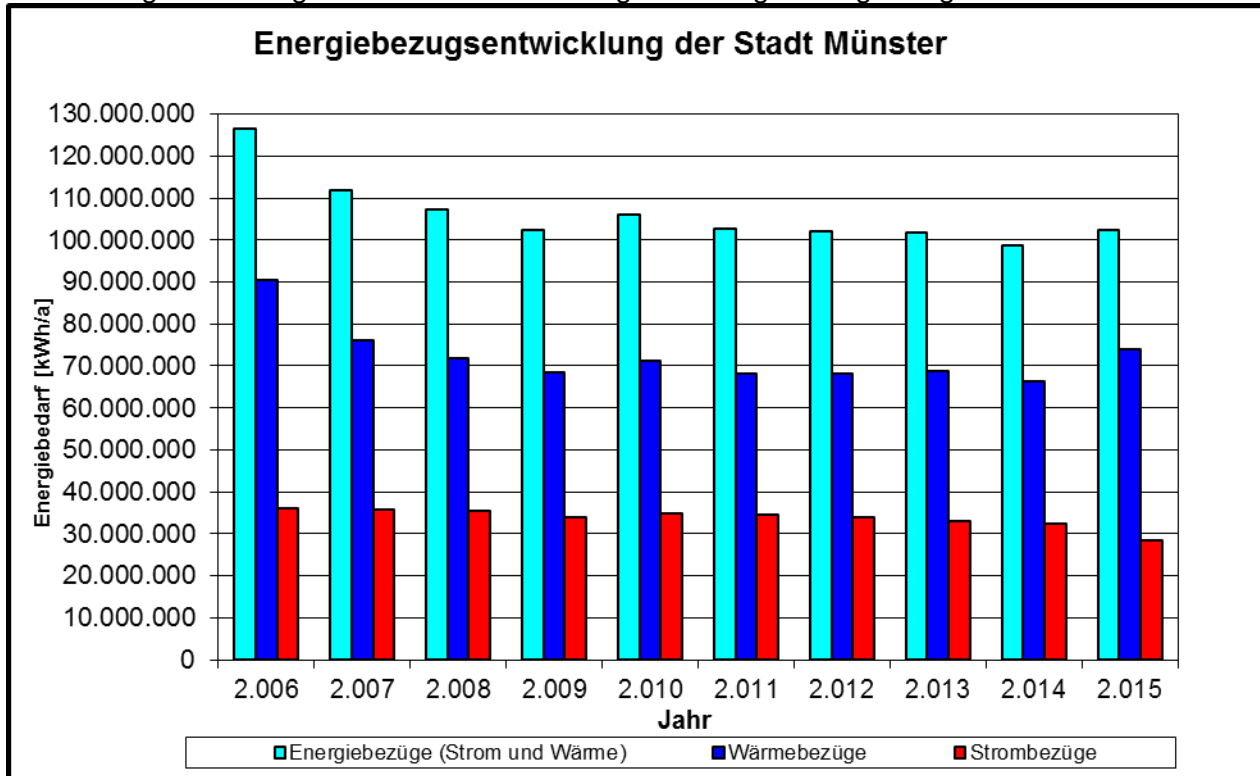
4. Energiemanagement

Ein Schwerpunkt des Amtes für Immobilienmanagement ist die Überwachung und Optimierung der Energiebezüge der Stadt Münster. Von 2006 bis 2015 ist eine Reduzierung der Wärmebezüge in der Größenordnung von 10 Mio. kWh und der Strombezüge in Höhe von 8 Mio. kWh zu verzeichnen. Selbst in den Jahren 2011 – 2014 liegt keine Steigerung der Energiebezüge vor, obwohl durch einen deutlich gestiegenen EDV-Einsatz in den Schulen und dem Ausbau der Ganztagschulen mit Kantinen etc. zunächst eine deutliche Steigerung zu erwarten gewesen wäre.

Die Reduzierung des Energiebedarfes ist zum Teil auf die durchgeführten Modernisierungen unter Berücksichtigung der Standards der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster zurückzuführen.

Im Jahr 2015 ist bei den Wärmebezügen eine Steigerung zu verzeichnen. Diese ist auf die Vielzahl neu hinzugekommener Gebäude für die Flüchtlingsunterbringung zurückzuführen. Auch auf der Stromseite fallen hier zusätzliche Bezüge an. Diese sind in der Grafik allerdings nicht erkennbar, da durch den Bau eines mit Klärgas betriebenen neuen Blockheizkraftwerkes ein Großteil des Strombedarfs (ca. 5 Mio. kWh) der Hautkläranlage nunmehr selbst produziert wird.

Im nachfolgenden Diagramm ist die Entwicklung der Energiebezüge dargestellt.



Dem als Anlage 5 beiliegenden Energiebericht der Stadt Münster sind detaillierte Auswertungen zum Thema Energiepreisentwicklung sowie Energieverbrauchs- und Energiekostenentwicklung der Stadt Münster zu entnehmen

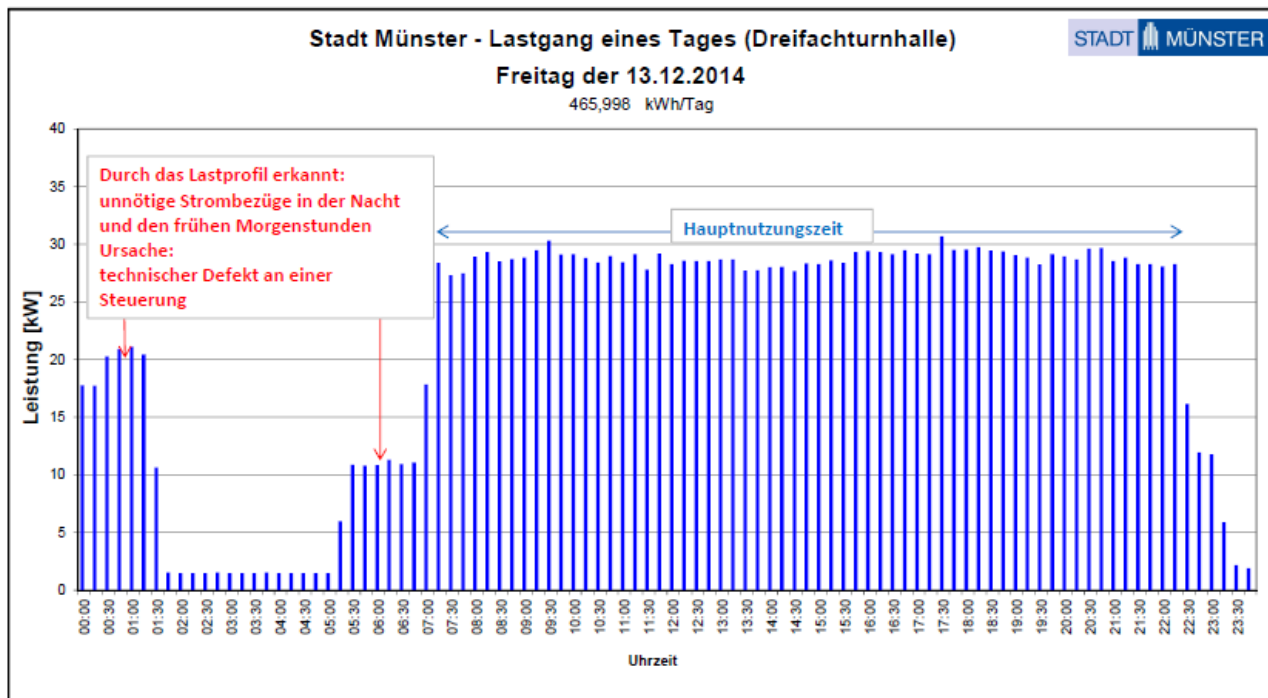
Die voraussichtlichen Energiekosten 2017 sind mit ca. 14.000.000 € prognostiziert worden. In dieser Prognose sind die Entwicklungen bei den Umlagen (EEG Umlage, § 19 EnWG Umlage etc.) sowie die Preisentwicklung an der Strombörse eingeflossen. Trotz zusätzlicher Anforderungen aus Gebäudezuwachs wird das Energiebudget in 2016 voraussichtlich nicht überschritten.

Neben den baulichen Maßnahmen ist die über den Gesamtzeitraum 2006 – 2015 erreichte Einsparung im Wesentlichen auf die permanente Überwachung und Optimierung der Verbräuche der einzelnen Liegenschaften zurückzuführen, die durch die Einführung einer Gebäudeleittechnik mit Fernzugriff möglich geworden ist.

Durch den Einbau neuer Messtechniken wird zukünftig die Energieverbrauchsanalyse und damit verbunden die Möglichkeit der Optimierung weiter voranschreiten. Bislang werden von den Versorgungsunternehmen nur jährlich oder monatlich Zählerstände zur Verfügung gestellt. Lediglich bei Abnahmestellen mit Strombezügen größer 100.000 kWh/a werden sogenannte Lastgänge gespeichert, die am Jahresende beim Versorger angefordert werden können. Bei den Lastgängen wird ganzjährig jeweils im Abstand von 15 Minuten der Verbrauch festgehalten. Durch die Vorlage der Lastgänge sind deutlich exaktere Analysen und daraus resultierend weitere Optimierungen der Energiebezüge und Kosten möglich.

Die Stadt Münster wird zusammen mit den Stadtwerken Münster in den Schulen und Kindertagesstätten im Rahmen eines Pilotprojektes nicht nur Lastgangzähler für Strom, sondern für alle Gewerke (Strom, Wärme und Wasser) installieren. Bis Ende 2016 werden ca. 80 Liegenschaften entsprechend umgerüstet. Die Lastgänge werden nicht erst am Ende eines Abrechnungsjahres, sondern direkt am Folgetag der Stadt Münster zur Verfügung stehen. Somit besteht dann zukünftig die Möglichkeit, bei der Vorlage zu hoher Energiebezüge kurzfristig einzugreifen.

Nachfolgend ist der Lastgang eines Tages dargestellt. Dieses Diagramm verdeutlicht, wie durch die Lastganganalyse Einsparpotential zeitnah aufgedeckt werden können. Bei der Übermittlung von nur einem Jahresverbrauchswert am Ende eines Abrechnungsjahres können diese Einsparpotentiale im Regelfall nicht erkannt werden.



Im Jahr 2015 sowie im aktuellen Jahr 2016 sind in etlichen Einrichtungen Leuchtstoffröhren gegen LED Leuchtmittel ausgetauscht, bzw. komplette LED Leuchtensysteme eingebaut worden. Durch den Preisverfall der LED Leuchtmittel / Leuchten sowie durch Förderungsmöglichkeiten, die von uns zahlreich genutzt werden, sind diese Maßnahmen zwischenzeitlich nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch sinnvoll geworden.

5. Flächenmanagement

Strategisches Flächenmanagement

Rückschau 2016

Neben der weiteren inhaltlichen Umsetzung der Handlungsfelder der Vorlage V/0236/2010 „Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster: Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung“ bestehen die vorrangigen Aktivitäten in der Auswertung der Empfehlungen der Organisationsuntersuchung (siehe hierzu auch die Vorlage V/0311/2016: Organisationsuntersuchung im Amt für Immobilienmanagement / Umsetzung der Ergebnisse) und deren Umsetzung in Form einer organisatorischen Neuausrichtung des Stabes.

Zudem wurde die Themenstellung „Portfoliomanagement“ konzeptionell erarbeitet und die Bereiche operatives und strategisches Portfoliomanagement in das Gesamtkonzept Strategisches Flächenmanagement integriert.

Im Bereich der Projektbetreuung durch den Stab Strategisches Flächenmanagement sind für das Jahr 2016 insbesondere folgende zu benennen:

- Innensanierung Stadthaus 1
- Stadthalle Hilstrup
- mittelfristige Büroflächenplanung

Vorschau 2017

Bei der weiteren Umsetzung der Handlungsfelder der o.g. Vorlage V/0236/2010 werden in 2017 – insbesondere unter Berücksichtigung der Empfehlungen der o.g. Organisationsuntersuchung und der Fortentwicklung des amtsinternen Zielsystems - die Themenbereiche Portfoliomanagement und Controlling vorrangig bearbeitet.

Zudem werden die Themen Öffentlichkeitsarbeit / Kommunikation / Amtsmarketing forciert.

Ferner wird eine Kooperation mit der Fachhochschule Münster; Fachbereich 08 – Oecotrophologie· Facility Management; Studiengang Immobilien- und Facility Management, angestrebt. Dabei sollen immobilienwirtschaftliche Fragestellungen in Form von Praxisprojekten betrachtet werden.

Daneben werden weiterhin abteilungsübergreifende Aufgabenstellungen zur Innensanierung Stadthaus 1, der mittelfristigen Büroflächenplanung und der Stadthalle Hiltrup koordiniert bzw. bearbeitet.

Schlussbemerkung

Ergänzend zum „üblichen“ Arbeitsumfang ergeben sich für 2017 zudem nachfolgende zusätzliche Aufgaben:

Die Stadt Münster beteiligt sich seit 2009 an einem Vergleichsring der KGST zur Auswertung und zum Vergleich von Gebäudebetriebskosten. Hierbei werden Kostendaten zu verschiedenen Aufwandsbereichen zwischen 6 vergleichbaren NRW Kommunen gegenübergestellt.

Auf Grundlage von Vergleichsauswertungen konnten z. B. schon Kosten reduzierende Optimierungen im Fremdreinigungsbereich durchgeführt werden. Es sind weitere systematische Untersuchungen zur Optimierung des städtischen Gebäudebestandes geplant.

I.V.
gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:

Energiebericht - Kurzfassung