

## Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0797/2017</b>
Auskunft erteilt:	Herr Heitmann
Ruf:	492-2304
E-Mail:	HeitmannA@stadt-muenster.de
Datum:	19.09.2017

### Betrifft

Erläuterungsbericht zum Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement für das Haushaltsjahr 2018

### Beratungsfolge

11.10.2017	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
17.10.2017	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 Immobilienmanagements 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 2018 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 2018

Die Wachstumsprognosen der Stadt Münster erfordern auch in 2018 eine intensive Akquise und Ankäufe von Wohnbaupotentialflächen, die nach planerischer Entwicklung und technischer Er-

schließung dem Immobilienmarkt zur Deckung der hohen Bedarfe zugeführt werden können. Ziel der Stadt ist dabei ein möglichst 100%iger Ankauf, um größtmöglichen Einfluss auf die negativen Effekte des Immobilienmarktes (steigende Bodenpreise und Mieten) nehmen zu können. Oftmals wird jedoch nur ein anteiliger Ankauf (mindestens 50 %) vom Eigentümer möglich sein.

Aus dem Prozess der Planungswerkstatt werden neue Potentialflächen einfließen. Diese Vielzahl ist für die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele notwendig, um in Verhandlungen die erforderliche Flexibilität nutzen zu können.

Als Dienstleister für die Fachämter stellt das Amt für Immobilienmanagement die Deckung der notwendigen und angemeldeten Flächenbedarfe sicher. Die Bedarfe umfassen dabei u.a. Straßenflächen, Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genauso wie Flächen für Kindertageseinrichtungen, Flüchtlingseinrichtungen oder Feuerwehrgaragehäuser.

## **1.2 Grundstücksabgaben 2018**

Die Ergebnisse des Prozesses aus dem oben beschreibenden Ankauf von Wohnbaupotentialflächen und der nachfolgenden planerischen Entwicklung beeinflussen zunehmend das Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement im Bereich der Grundstücksabgaben. So wird die Stadt Münster auch in 2018 attraktive Baugrundstücke in mehreren Baugebieten veräußern können. Die Anzahl der städtischen Baugrundstücke wird zudem in den Folgejahren deutlich steigen.

Die städtischen Vergaberichtlinien für Einfamilienhausgrundstücke gewährleisten dabei, dass breite Bevölkerungsschichten in Abhängigkeit von ihrer Einkommenssituation und ihren persönlichen Lebensverhältnissen den Wunsch nach Eigentumbildung erfüllen können. Bei einem durchschnittlichen Preisgefüge von 80 % des Bodenrichtwertes dämpfen die städtischen Grundstücke die Gesamtkosten der privaten Bauvorhaben.

Durch die Festschreibung des Kaufpreises auf den Verkehrswert wird auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Bodenpreisspirale von Seiten der Stadt nicht weiter beschleunigt. Mit konzeptorientierten Verfahren und dem Gebot auf die Startmiete kann sowohl eine nachhaltige Quartiersentwicklung beeinflusst als auch preisdämpfende Effekte für den Mieter erzielt werden. Im Zusammenspiel mit der besonderen kommunalen Selbstverpflichtung zum Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums werden auch in 2018 die Zielsetzungen des Handlungsprogramms Wohnen verfolgt.

Parallel zu den klassischen Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücken werden für die Interessenten für gemeinschaftsorientiertes Wohnen gezielt Grundstücke vorgehalten und zum Verkauf angeboten. Die Förderung dieser Wohnform ist erklärtes Ziel der Stadt Münster.

Eine hohe städtebauliche Qualität und ein nachhaltiger Nutzungsmix werden durch die bewährten, oft mehrstufigen Investorenauswahlverfahren für städtische Grundstücke in besonderen Lagen erreicht.

Auch in 2018 wird die Deckung der Bedarfe im Bereich der Kindertagesbetreuung einen hohen Stellenwert im Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement darstellen.

## **1.3 Anmerkung**

Aufgrund der erforderlichen Nichtöffentlichkeit werden die konkreten geplanten Aktivitäten des Amtes für Immobilienmanagement in einer gesonderten Vorlage dargestellt.

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

Ein Schwerpunkt im Arbeitsprogramm Jahr 2017 / 2018 liegt neben verschiedenen Einzelprojekten erneut im Bereich der Flüchtlingsunterbringung. Nachdem die Flüchtlingszahlen ihren Zenit

im zweiten Halbjahr 2015 erreicht hatten, sinkt die Zahl schutzsuchender Migranten und damit einhergehend die Bedarfe zur Unterbringung. Im liegenschaftlichen Aufgabenfokus liegen nunmehr die Rückabwicklung von interimweise angemieteten Objekten und die weitere Sicherung und Optimierung der Unterbringungssituation.

Aktuell sind 754 der 3.226 vorhandenen Plätze dauerhafte Plätze (Stand Mitte August). Dies entspricht einer Quote von 23,4 %. Im Vorjahresvergleich konnte der Anteil an dauerhaften Plätzen damit bereits um 9 Prozentpunkte erhöht werden (2016: 14,5 %). Gleichwohl sind die Bestrebungen zur Verbesserung der Quote fortzusetzen.

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, wurden im ersten Halbjahr 2017 freigezogen und zurückgegeben. Hier sind und werden miettechnisch Rückabwicklungen und entsprechende Ersatzunterkünfte erforderlich. Dieses Verfahren wird in 2017 fortgesetzt und voraussichtlich – auch bei gleichbleibenden Flüchtlingszahlen – in 2018 noch nicht abgeschlossen sein.

Als flankierende Maßnahme wird die Integration der Flüchtlinge auf dem Wohnungsmarkt durch die Unterbringung in stadteigenen Objekten – sofern es die liegenschaftlichen Möglichkeiten hergeben – weiterhin unterstützt. Auf Grund der relativ geringen Zahl der Wohnobjekte in städtischer Verwaltung sind hier jedoch keine spürbaren Effekte zu erzielen.

Im zweiten wesentlichen Handlungsfeld, der Raumbedarfsdeckung für die Kinderbetreuung, sind auch in 2017/2018 weitere Anstrengungen erforderlich. Die noch bestehenden Interimsformen (Pavillonlösungen) und die nur temporär angemieteten Objekte (z.B. Yorkkaserne / Oxfordkaserne) sind auf Sicht zu beenden und in dauerhafte Einrichtungen umzuwandeln. Darüber hinaus sind weitere ergänzende Dauerstandorte nach wie vor erforderlich. Auch Standorte für die Großtagespflege sind weiterhin nicht in ausreichender Zahl in allen Stadtbezirken vorhanden.

Ein bestehender größerer Büroflächenbedarf konnte aktuell durch Anmietung eines Objektes an der Friedrich-Ebert-Straße gedeckt werden. Die Flächen werden durch den Vermieter noch hergerichtet und stehen voraussichtlich im 4. Quartal 2017 für rd. 105 Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern aus 3 Fachämtern zur Verfügung. Ausgelöst wurde dieser Bedarf durch die insgesamt gewachsene Stadt, durch die Sanierung des Stadthauses 1 und durch die Personalsteigerungen im Flüchtlingsbereich.

Ergänzend unternimmt das Amt für Immobilienmanagement weitere Anstrengungen um den Ausnutzungsgrad der bestehenden angemieteten Flächen zu erhöhen. So werden bspw. Lagerflächen und Besprechungsräume im Einvernehmen mit den Vermietern als Bürofläche aus- bzw. umgebaut. Auch werden Abtrennungen von Fluren und Raumteilungen zur Gewinnung weiterer Büroflächen vorgenommen.

Durch die tendenziell steigenden Personalzahlen werden auch diese Maßnahmen jedoch voraussichtlich auf Sicht nicht ausreichen, die wachsenden Raumbedarfe zu decken.

Bereits bei der aktuellen Anmietung zeigte sich, dass sich die Bedarfsdeckung durch Anmietungen von Büroflächen als zunehmend schwieriger gestaltet. Das Mietflächenangebot in Bestandsobjekten ist inzwischen stark ausgedünnt. Die Leerstandsquote in Büroobjekten ist im Stadtgebiet der Stadt Münster auf ein historisches Tief von 2 % gesunken. Diese Rahmenbedingungen werden insbesondere in den von der Stadt Münster benötigten zentralen Innenstadtlagen zu einem weiteren Anstieg der Büromieten führen.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der mittelfristigen Büroflächenplanung aus wirtschaftlicher und liegenschaftlicher Sicht zu prüfen, ob die zukünftigen Raumbedarfe weiterhin durch Anmietungen oder nicht besser durch die Errichtung eines eigenen Bürogebäudes sichergestellt werden sollen. Dies stellt ein wichtiges Handlungsfeld in 2017 / 2018 und der Folgejahre 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.

Die Stadt Münster ist mit rd. 1.025 ha einer der größten Anbieter landwirtschaftlicher Nutzflächen im Stadtgebiet. Bei der Vergabe von landwirtschaftlichen Flächen werden zurzeit die Rahmenbedingungen für die Vergabe der Flächen gemeinsam mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit hinterfragt. So wird derzeit auch aufgrund verschiedener politischer Anträge geprüft, wie die Belange des Naturschutzes bei der Verpachtung der Flächen noch stärker als bisher berücksichtigt werden können (u.a. Erhöhung des Gewässerschutzes durch Ausweitung der Uferrandstreifen, Ausweisung von Blühstreifen). Über die Ergebnisse werden die Fachämter in einer gemeinsamen Vorlage die politischen Gremien informieren.

### 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 und Energiemanagement) von rd. 500 betriebsnotwendigen städtischen Standorten. Hierzu zählen Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Kulturgebäude, Sportgebäude, Gebäude der Jugendpflege, Feuerwehrgebäude, Sozialunterkünfte, Betriebsgebäude und Gebäude des Gesundheitsdienstes sowie sonstige Liegenschaften des allgemeinen Grundvermögens 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 in Gesamtsumme dargestellt.

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

#### 3.1 Rückblick 2016

Auch im Jahr 2016 wurden neben Investitionsprogrammen in Kitas und Schulen mehrere Einrichtungen neu errichtet bzw. erweitert und konnten in Betrieb gehen. Hier sind u. a. zu nennen: Fertigstellung FWGH Kinderhaus, Gesamtschule Münster Mitte Fertigstellung 1. BA, Rückbau OFD, mehrere Flüchtlingsunterkünfte in Holzrahmenbauweise, Fertigstellung Fassaden/Fenstersanierung Schillergymnasium

#### 3.2 Aufwendungen zum Betrieb/Unterhaltung der Gebäude 2018

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 2018 veranschlagten Produktgruppe 0111 werden unter anderem grundsätzlich alle gebäudebezogenen Aufwendungen für

	in Höhe von
Unterhaltung bebauter Grundstücke, einschl. Qualitätssicherung	16.750.000 Euro,
Stromkosten (einschl. Lichtsignalanlagen und Abwasserbeseitigung aus Bereich Amt 66)	7.040.000 Euro,
Wärmekosten	7.200.000 Euro,
Reinigung	7.200.000 Euro,
Bewirtschaftungskosten (Steuern, Versicherung, Gebühren etc.)	5.130.000 Euro,
Wasserkosten	850.000 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.	<b>Gebäudeunterhaltung rd.</b>	<b>16.750.000</b>
	aufgeteilt in u. a.	
1	Geplante Instandsetzungsmaßnahmen (Bauteilerneuerungen) einschl. Mittel Qualitätssicherung Bauunterhaltung	6.335.000
2	Ungeplante Instandsetzungen, Grundbedarf für unabweisbare Reparaturen, Störmeldungen, Instandsetzungen an BIMA-Gebäuden für Flüchtlinge (ohne Wartungen, wiederkehrende Prüfungen)	5.497.000
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, Feuerwehrgerehthäuser, Sozialunterkünften, Dienstgebäuden sowie Dichtheitsprüfung	1.136.260

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	2018	79.815.900	Summe aus den versch. Investitionen aus HH-Plan

Als herausragende Investitionsmaßnahmen für 2018 sind hier beispielhaft u. a. zu nennen:

- Fortsetzung Errichtung der Gesamtschule Münster Mitte
- Fortsetzung Innensanierung Stadthaus 1 (2.BA)
- Energetisch Sanierung Bürgerhaus Kinderhaus, einschl. Umstrukturierungen im Bestand 5.BA)
- Fortsetzung Neubau Kita Hermannschule
- Baubeginn:
  - Grundschule Wolbeck
  - Kita Wolbeck
  - Dreifaltigkeitsschule (Erweiterung/Umbau)
  - Energetische Sanierung Gymnasium Paulinum

- Planung:
  - Kita Alt Angelmodde
  - Kita Eichendorf
- Wettbewerbe:
  - Sporthalle Pascalgymnasium
  - Erweiterung SZ Kinderhaus

Aus dem Sonderprogramm der NRW-Bank – Gute Schule 2020 - werden auch in 2018 zusätzlich 2,325 Mio. € für Instandsetzungsmaßnahmen in Schulen verwendet.

#### 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.

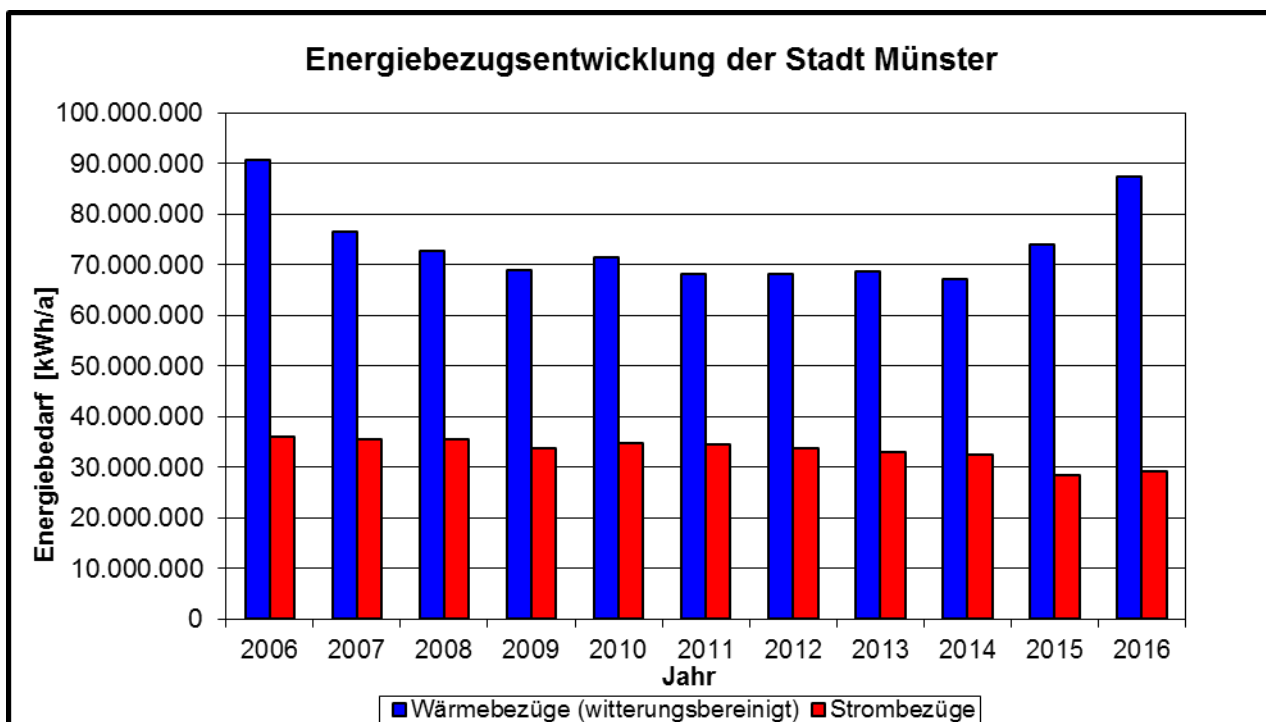
Jährlich werden z. B. für das Amt für Schule und Weiterbildung ca. 40 - 60 Anfragen zu kleinen Baumaßnahmen in Schulen bearbeitet. Hierbei werden den Anregungen und Wünschen der Schulen entsprechende Umbauplanungen erstellt und Kosten ermittelt. Nach Auswahl durch das Bedarfsamt werden die Maßnahmen 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

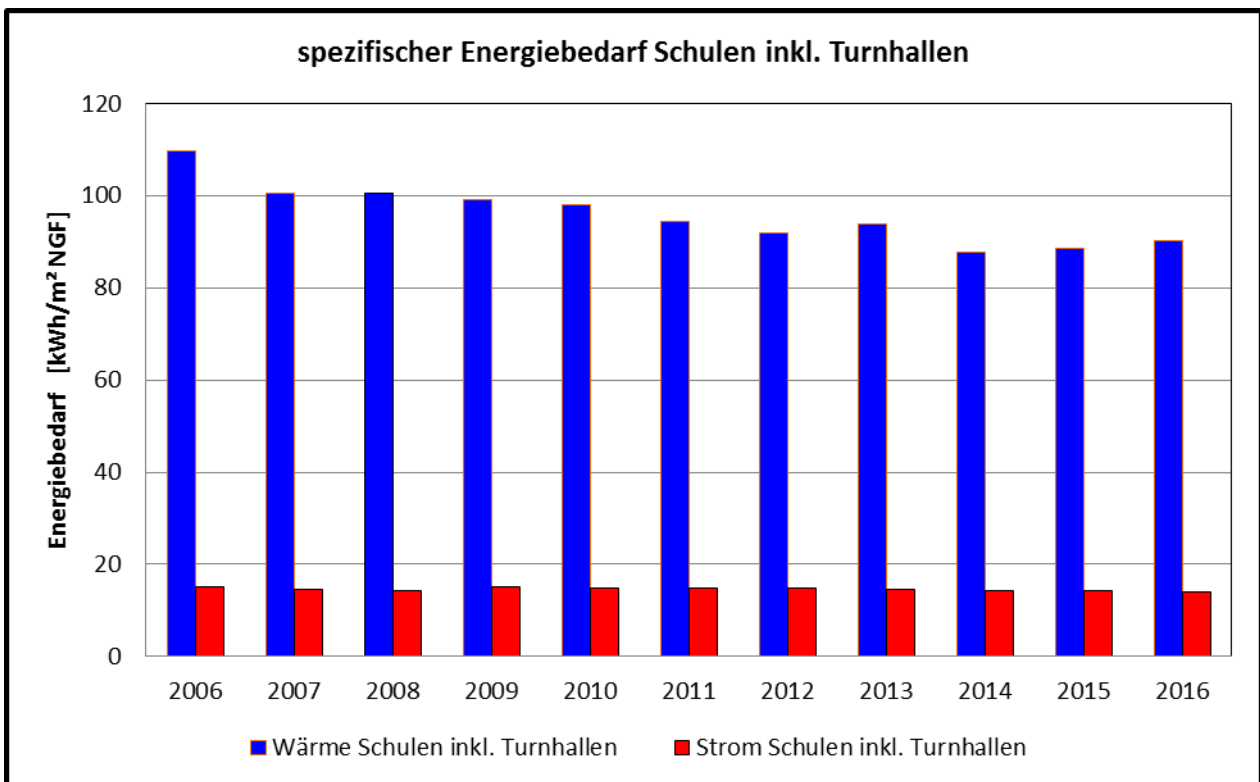
Ein Schwerpunkt des Amtes für Immobilienmanagement ist die Überwachung und Optimierung der Energiebezüge der Stadt Münster. Die Energiebezugsentwicklung ist im nachfolgenden Diagramm dargestellt

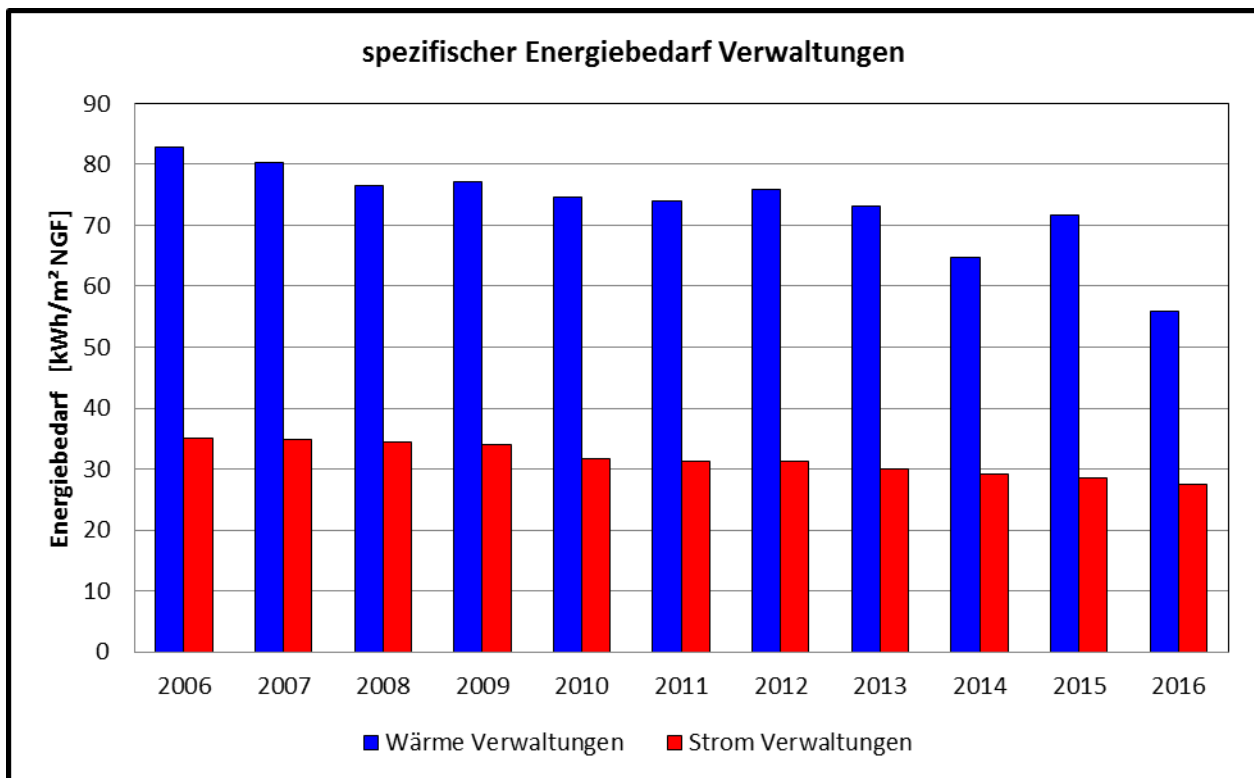


Von 2006 bis 2014 ist eine Reduzierung der Energiebezüge zu verzeichnen. Selbst in den Jahren 2011 – 2013 liegt keine Steigerung der Energiebezüge vor, obwohl durch einen deutlich gestiegenen EDV-Einsatz in den Schulen und dem Wechsel zu Ganztagschulen mit Kantinen etc. zunächst eine deutliche Steigerung zu erwarten gewesen wäre.

In den Jahren 2015/2016 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 nachfolgenden Grafik allerdings nicht erkennbar, da durch den Bau eines mit Klärgas betriebenen neuen Blockheizkraftwerkes ein Großteil des Strombedarfs der Hauptkläranlage nunmehr selbst produziert wird und somit an dieser Stelle eine Reduzierung des Strombedarfs vorliegt.

Neben der Betrachtung der absoluten Energiebezugsentwicklung ist der flächenbezogene Energiebedarf ( $\text{kWh}/\text{m}^2$ ) von besonderer Bedeutung. Es ist allerdings nicht aussagekräftig, den Gesamtenergiebezug auf die Gesamtnettogeschossflächen der Stadt Münster zu beziehen, da der Gesamtenergiebezug auch Pumpwerke etc. beinhaltet, die wiederum keine realistisch zuzuordnende Fläche besitzen. Die wesentlichsten Gebäudegruppen der Stadt Münster, für die eine flächenbezogene Darstellung sinnvoll ist, sind die Schulen und Verwaltungsgebäude. Für diese beiden Gruppen ist nachfolgend die Entwicklung der spezifischen Energiebezüge dargestellt.





Bei den Verwaltungen sind die Strom- und Wärmebezüge klar erkennbar gesunken. Dieser Trend ist bei den Schulen im Wärmebereich ebenfalls sichtbar, beim Strom allerdings nicht zu erkennen. Ursächlich hierfür sind, wie bereits angesprochen, der in den letzten Jahren deutlich verlängerte Nutzungszeitraum in den Schulen (offener Ganztags in Verbindung mit Essensdarreichung) sowie die Digitalisierung (Informatik - Unterricht etc.).

Die voraussichtlichen Energiekosten 2018 sind mit ca. 14.500.000 € prognostiziert worden. In dieser Prognose sind die Entwicklungen bei den Umlagen (EEG Umlage, § 19 EnWG Umlage etc.) sowie die Preisentwicklung an der Strombörse eingeflossen. Bei den Energiekosten 2017 ist keine Budgetüberschreitung zu erwarten.

Die Reduzierung des Energiebedarfes ist zum Teil auf die durchgeführten Modernisierungen unter Berücksichtigung der Standards der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster zurückzuführen. Weitere wesentliche Punkte, die zu dieser Energiebezugsentwicklung beigetragen hat, sind die ständige Überwachung der Energiebezüge sowie das schnelle Eingreifen bei Störungen. Die Gebäudeleittechnik der Stadt Münster und die damit verbundene Fernüberwachung tragen erheblich zur Optimierung der Energiebezüge bei.

Durch den Einbau neuer Messtechniken wird zukünftig die Energieverbrauchsanalyse und damit verbunden die Möglichkeit der Optimierung weiter voranschreiten. Bislang werden von den Versorgungsunternehmen bei den meisten Liegenschaften 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 Energiekosten möglich. Eine einmalige Vorlage der Lastgänge im Folgejahr ist allerdings im Zusammenhang mit Optimierungsuntersuchungen viel zu spät.

Die Stadt Münster installiert aktuell zusammen mit den Stadtwerken Münster in den Schulen und Kindertagesstätten im Rahmen eines Pilotprojektes nicht nur Lastgangzähler für Strom, sondern für alle Medien (Strom, Wärme und Wasser). Bis Ende 2017 werden ca. 100 Liegenschaften ent-

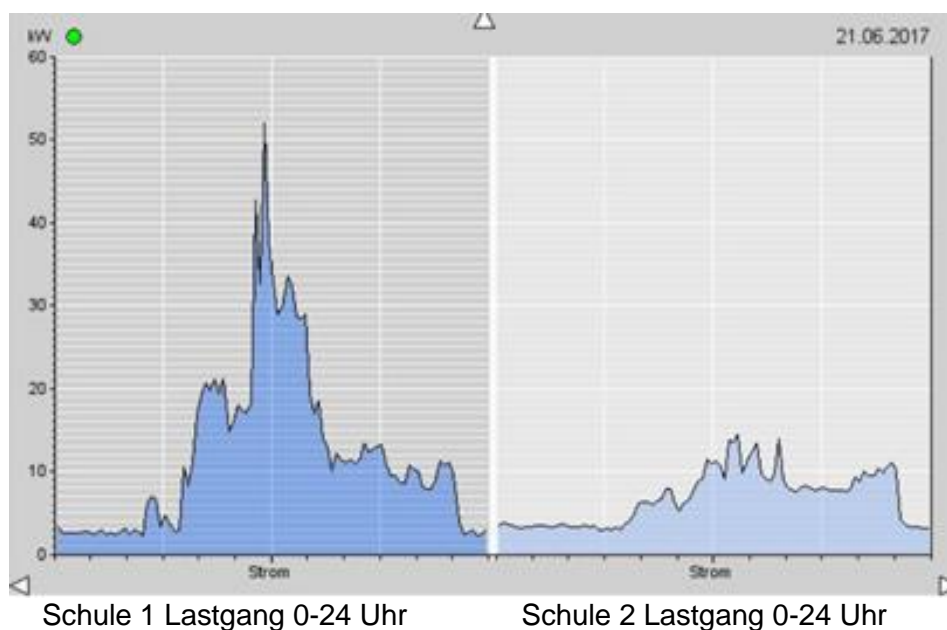
sprechend technisch umgerüstet. Die Lastgänge werden dann nicht erst am Ende eines Abrechnungsjahres für einige wenige Liegenschaften, sondern direkt am Folgetag zur Verfügung stehen. Somit besteht die Möglichkeit, bei der Vorlage zu hoher Energiebezüge kurzfristig einzugreifen.

Bislang stehen folgende Daten zur Verfügung

Schule 1 - Monat Mai: 8372 kWh Strombedarf

Schule 2 - Monat Mai: 5315 kWh Strombedarf

Im nachfolgenden Diagramm ist ersichtlich, dass die Analysemöglichkeiten durch die neue Messtechnik erheblich verbessert werden.



Das Beispiel zeigt, dass durch die Lastganganalyse Einsparpotential zeitnah aufgedeckt werden können. Es liegen 96 Verbrauchswerte für jeden Tag vor. In dem Diagramm sind die Strombezüge von 0 bis 24 Uhr eines Tages von zwei gleichgroßen Grundschulen nebeneinander dargestellt. Der Unterschied ist deutlich sichtbar. Es ist schnell zu erkennen, dass der Mehrverbrauch der linken Liegenschaft im Wesentlichen auf die Essensversorgung in den Mittagsstunden zurückzuführen ist. Hier ist also der Ansatzpunkt für eine Optimierung. Zukünftig kann für die Energien **Strom**, **Wärme** sowie für **Wasser** die Lastgänge des Vortages abfragen und analysieren. Das Beispiel verdeutlicht, welcher enorme Fortschritt in der Fernauslesung gegenüber den bislang vorliegenden Monatsverbrauchswerten liegt. Auch den Hausmeistern stehen diese Daten zukünftig zur Verfügung.

In den Jahren 2015/2016 sowie im aktuellen Jahr 2017 sind in etlichen Einrichtungen Leuchtstoffröhren gegen LED-Leuchtmittel ausgetauscht, bzw. komplette LED-Leuchtensysteme eingebaut worden. Der Austausch von kompletten Leuchten wird vom BMUB mit bis zu 40 % der Investition gefördert. Aktuell sind förderfähige Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen für Beleuchtungserneuerung in Höhe von 370.000 € in Bearbeitung. Hieraus ergibt sich eine Förder-summe von 140.000 €. Im laufenden Jahr werden noch weitere Förderanträge für Maßnahmen, die 2018 umgesetzt werden sollen, gestellt.

Der Austausch von reinen Leuchtmitteln ohne Leuchten wird nicht gefördert. Die LED Leuchtmittelpreise sind in den letzten Jahren deutlich gesunken, sodass sich mittlerweile bei etlichen Anwendungsfällen Amortisationszeiten ergeben, die in der Größenordnung von 3-5 Jahren liegen. Dementsprechend werden beim Leuchtmitteltausch, sofern technisch möglich und wirtschaftlich

sinnvoll, LED Leuchtmittel eingesetzt. Bei etlichen Gebäuden ist bereits nahezu ein Komplettaus-tausch der alten Leuchtmittel erfolgt.

Die Rahmenbedingungen für den Einsatz von Photovoltaikanlagen haben sich in den letzten Jah-ren deutlich geändert, wodurch der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf städtischen Gebäuden durchaus wieder wirtschaftlich sein kann. Hierzu wird zu dieser Thematik eine Wirtschaftlich-keitsanalyse erstellt und eine anschließende Empfehlung ausgesprochen.

Ein detaillierter Energiebericht, in dem auch an Beispielen die erfolgten Optimierungsmaßnah-men vom Amt 23 dargestellt werden, befindet sich aktuell in der Umsetzungsphase und wird im 4 Quartal 2017 vorliegen. Ein Kurzbericht ist als Vorabinfo dieser Vorlage beigefügt.

## **5. Flächenmanagement**

Strategisches Flächenmanagement

### **Rückschau 2017**

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

Ein amtsweites Zielsystem wurde konzeptionell erarbeitet und mit entsprechenden Kennzahlen hinterlegt.

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

### **Vorschau 2018**

Bei der weiteren Umsetzung der Handlungsfelder der o.g. Vorlage V/0236/2010 werden in 2018 – insbesondere unter Berücksichtigung der Empfehlungen der o.g. Organisationsuntersuchung und der Fortentwicklung des amtsinternen Zielsystems (Zielvereinbarung, Dokumentation) - die The-menbereiche Portfoliomanagement und Controlling vorrangig bearbeitet.

Daneben werden weiterhin abteilungsübergreifende Aufgabenstellungen zur Innensanierung Stadthaus 1, der mittelfristigen Büroflächenplanung und der Machbarkeitsstudie Bürgerhalle Hilstrup / Johannes-Gutenberg-Realschule koordiniert bzw. bearbeitet.

## **6. Schlussbemerkung**

Ergänzend zum „üblichen“ Arbeitsumfang ergeben sich für 2018 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 Auf-wandsbereichen 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