



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

14.09.2018

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Heitmann  
Telefon: 492-2304  
HeitmannA@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen 2019 im Stadtbezirk Ost, geplante Instandsetzungsmaßnahmen  
- Baubeschlüsse -

Beratungsfolge

04.10.2018 Bezirksvertretung Münster-Ost

Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung

- 1) Der Durchführung der in Anlage 1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen städtischer Gebäude im Bezirk Münster-Ost (bezirksbezogene Schulen und sonstige Gebäude) für das Haushaltsjahr 2019 wird zugestimmt.
- 2) Die in der Anlage 2 aufgeführten Maßnahmen (Schulen und sonstige Gebäude mit überbezirklicher Bedeutung) werden zur Kenntnis genommen.
- 3) Sofern aus Sicht der Verwaltung oder aus der Sicht der Bezirksvertretung aufgrund neuer Dringlichkeitserfordernisse bzw. aus finanziellen Gründen von der Auflistung (Anlage 1) abgewichen werden soll, ist eine neue Beschlussfassung im Rahmen der Haushaltsberatungen oder im Laufe des Jahres vorzunehmen.
- 4) Die in der Anlage 3 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen, die voraussichtlich erst ab 2020 ff. bemittelt werden können, werden zur Kenntnis genommen.
- 5) Die in der Anlage 4 aufgeführten, von der Verwaltung identifizierten Standorte / Gebäude mit hohem Instandhaltungsrückstau werden zur Kenntnis genommen.

#### II. Finanzierung/Mittelbereitstellung

Die zur Durchführung der oben unter 1) genannten Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwand in Höhe von 708.000 € stehen vorbehaltlich des Ratsbeschlusses über den Haushaltsplan 2019 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2019	45.517.140	Sammelposition

Befristung  
Keine

### **Begründung:**

#### **Vorbemerkung**

Die Haushaltsmittel für die geplanten Maßnahmen der Instandhaltung stehen im Teilergebnisplan der Produktgruppe 0111 unter Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zur Verfügung.

In der Produktgruppe Immobilienmanagement werden grundsätzlich alle gebäudebezogenen Aufwendungen für Gebäudeunterhaltung, Bewirtschaftungskosten (Steuern, Versicherungen, Gebühren, Reinigung, etc.), Strom-, Wärme- und Wasserkosten ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der bereitgestellten Mittel ist für geplante Instandsetzungen für 2019 insgesamt ein Maßnahmenpaket in Höhe von rd. 6,249 Mio. € für Schulen und für sonstige Gebäude zusammengestellt worden. Die Auswahl erfolgte nach baufachlichen, wirtschaftlichen und Dringlichkeitsgesichtspunkten vor dem Hintergrund des ermittelten Gesamtbedarfs, unter Beachtung gesamtstädtischer Belange und unter Anwendung der vom Rat festgelegten Mittelquotierung für Schulen und sonstige Gebäude.

Ebenso werden im Teilergebnisplan unter Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen die Mittel für den Grundbedarf bereitgestellt, die zur Sicherstellung des laufenden Betriebs und der Verkehrs- und Funktionsfähigkeit der rd. 500 Standorte mit zugehörigen Gebäuden dienen.

Die Standorte gliedern sich in rd. 100 Schulen, rd. 360 Standorte der „Daseinsvorsorge“ (über 30 Kitas, 8 Jugendzentren, alle Dienst- und Betriebsgebäude, über 20 Feuerwehrgebäude, Büchereien, div. Sozialunterkünfte, Sportanlagen, Kultureinrichtungen sowie die Halle Münsterland und die Stadthalle Hilstrup) sowie rd. 70 sonstige Liegenschaften des allgemeinen Grundvermögens.

Zudem werden noch rd. 140 Skulpturen, Wegekreuze und Ehrenmale in städt. Eigentum betreut.

Die Mittelansätze für den Grundbedarf ergeben sich aus Erfahrungswerten der vergangenen Jahre. Aus diesen Mitteln werden alle nicht vorhersehbaren und deshalb nicht planbaren Maßnahmen realisiert, die kurzfristig und zwingend zur Sicherstellung bzw. Weiterführung der Nutzung der Gebäude erforderlich sind (z.B. Beseitigung von Sturm-, Einbruch-, Vandalismusschäden sowie Rohrbrüchen, Verkehrssicherung, Heizungs- und Beleuchtungsausfällen, defekte Regelungen etc.).

Darüber hinaus werden Mittel für Wartung und Überprüfungen für die Einhaltung der einschlägigen technischen und gesetzlichen Sicherheitsvorschriften und Richtlinien vorgehalten.

Bei Instandsetzungsmaßnahmen an Dächern (Flach- oder Steindachflächen) und Fassaden (Anlagen 1 und 2 der Vorlage) wird im Rahmen der weiteren Bauplanung zur Umsetzung geprüft, ob diese Flächen sich für Gründächer bzw. PV-Anlagen eignen.

Sofern dies aus statischen, gestalterischen Gründen (z. B. Denkmalschutz, Altstadtsatzung) möglich ist, werden entsprechende „Vorrüstungen“ eingeplant und umgesetzt. Nachrüstungen werden dann im Rahmen möglicher Förderprogramme später finanziert und umgesetzt.

### **Zu 1)**

In der Anlage 1 sind die Maßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für 2019 aus dem gesamtstädtischen Bedarfskatalog vorgesehen sind und für die die Bezirksvertretung für die Baubeschlussfassung gemäß § 21 Hauptsatzung zuständig ist.

Die Auswahl erfolgt nach fachlichen und Dringlichkeitsgesichtspunkten vor dem Hintergrund des ermittelten Gesamtbedarfs, unter Beachtung gesamtstädtischer Belange und unter Anwendung der vom Rat festgelegten Mittelquotierung für Schulen und sonstige Gebäude.

Über die Höhe der Mittel, die insgesamt für Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, entscheidet der Rat im Rahmen der Beschlussfassung über die Haushaltssatzung. Insofern steht der Beschluss unter diesem Vorbehalt.

#### **Zu 2)**

In der Anlage 2 sind informell die Instandsetzungsmaßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für 2019 aus dem gesamtstädtischen Bedarfskatalog vorgesehen sind, jedoch die Zuständigkeit der Baubeschlüsse nicht bei der Bezirksvertretung liegt (überbezirkliche Bedeutung).

Die Auswahlkriterien entsprechen den Ausführungen wie oben unter Punkt 1 Abs. 2-3 beschrieben.

#### **Zu 3)**

Abweichungen vom gesamtstädtisch veranschlagten Bedarfs- und Maßnahmenkatalog durch nicht vorhersehbare Kostenentwicklungen oder auch durch neue Erkenntnisse im Laufe des Haushaltsjahres erfordern ggf., dass für Einzelfälle Modifizierungen oder Verschiebungen z.B. auf das nächste Haushaltsjahr vorbehalten bleiben müssen. Hierbei wird die Bezirksvertretung, soweit zuständig, beteiligt.

#### **Zu 4)**

In der Anlage 3 sind die Instandsetzungsmaßnahmen aufgeführt, die unter baufachlichen Aspekten ab 2020 ff. umgesetzt werden sollten. Die konkrete Festlegung der Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt dann zum jeweiligen Haushaltsjahr.

In der Anlage sind alle bisher ermittelten erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen aufgeführt. Diese Aufstellung ist nicht abschließend und wird jährlich fortgeschrieben und ergänzt.

Bei diesen Instandsetzungsmaßnahmen handelt es sich nur um Bauteilerneuerungen.

Die Bedarfssituation und die Anforderungen übersteigen aber nach wie vor die jährlichen Finanzierungsmöglichkeiten, so dass ein nicht unerheblicher Nachholbedarf besteht. Nicht alle Anforderungen in der Instandhaltung können deshalb zeit- und bedarfsgerecht finanziert und umgesetzt werden. Zur Vermeidung eines Werteverzehrs sollte es Ziel sein, in den nächsten Jahren ein angemessenes Verhältnis der finanziellen Mittel für die damit instandzuhaltenden Gebäudeflächen zu erreichen.

#### **Zu 5)**

Mit der Vorlage V/0356/2012 und 1. Erg. - Priorisierung von gebäudebezogenen Maßnahmen - wurde beschlossen, dass Standorte/Gebäude mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau identifiziert und im Instandhaltungsbericht aufgeführt werden. Analog sollen diese Standorte/Gebäude auch in den bezirklichen Vorlagen aufgeführt werden.

Mit der Vorlage V/0661/2012 wurde erstmals eine Liste mit entsprechenden Standorten / Gebäuden im Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen und im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften bekannt gegeben.

Mit der vorgenannten Vorlage erfolgte zunächst die Identifizierung der Standorte/Gebäude. Eine Einschätzung der perspektivischen Entwicklung der Immobilien erfolgt im Rahmen des Flächenplans. Entscheidungen zu Sanierungen einzelner Immobilien werden dem Grunde nach angestrebt und im

Rahmen einer durchzuführenden Priorisierung zur Finanzierung im städtischen Haushalt vorgeschlagen.

In der Anlage 4 sind alle identifizierten Standorte/Gebäude mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau im Stadtbezirk aufgeführt.

I.V.

gez.  
Peck  
Stadtrat

Anlagen:

- 1) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2019 mit Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 2) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2019 ohne Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 3) Weitere Maßnahmen 2020 ff.
- 4) Identifizierte Standorte/Gebäude mit hohem Instandhaltungsrückstau