



Amt für
Immobilienmanagement

06.11.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

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

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Betrifft

Erläuterungsbericht zum Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement für das Haushaltsjahr 2019

Beratungsfolge

22.11.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
28.11.2018	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Bericht

Bericht

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 immobilienvermögensbestand 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 2019 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 2019

Der Ankauf von Wohnbaupotentialflächen nach den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster (SoBo Münster) ist zur Erreichung der wohnungspolitischen Zielsetzungen des Handlungskonzeptes Wohnen auch im Jahr 2019 eine bedeutsame Aufgabe des Amtes für Immobilienmanagements.

Hierzu sind weitere Flächen aus dem Prozess der Planungswerkstatt eingeflossen, die es ermöglichen werden, die notwendigen Bedarfe der Baulandentwicklung entsprechend der Wachstumsprognosen für Münster decken zu können. Es ist festzustellen, dass die Ziele und die konkreten Regelungen der SoBo Münster nicht nur weit überwiegend bei den Eigentümern angekommen sind, sondern sogar über die Vorgaben von SoBoMü hinaus erfüllt werden. So gehen rd. 70 % der Verkaufsfälle über die Mindestforderungen eines hälftigen Verkaufs an die Stadt Münster hinaus und beinhalten den Gesamtverkauf der Wohnbaupotentialflächen.

Die Deckung der Bedarfe für Kindertageseinrichtungen, Flüchtlingsseinrichtungen, Straßen- und Ausgleichsflächen etc. stellt auch weiterhin einen großen Aufgabenbereich des Amtes für Immobilienmanagements als Dienstleister für die städtischen Bedarfsämter dar.

1.2 Grundstücksabgaben 2019

Die Erfolge des Ankaufs von Wohnbaupotentialflächen beeinflussen im Jahr 2019 und den Folgejahren maßgeblich die Arbeitsschwerpunkte im Bereich des Verkaufs.

Die Schaffung von Planungsrecht und der Bau der technischen Erschließung lassen zukünftig immer mehr ehemalige Wohnbaupotentialflächen zu baureifen Grundstücken in neuen Baugebieten werden, die nunmehr entsprechend der bestehenden Vergabevorgaben am Markt angeboten werden können. Die Vermarktung von Baugebieten in 2018 hat gezeigt, dass der Bodenmarkt weiterhin äußerst angespannt ist, so dass die Nachfrage das Angebot der städtischen Grundstücke im Einfamilienhausbereich mehrfach übersteigt. Um gleichwohl einen für die Interessenten und Stadt handhabbaren Vermarktungsprozess zu garantieren, wurde in 2018 ein Online-Verfahren integriert. Von der Interessenbekundung, der eigentlichen Bewerbung bis zur Benachrichtigung über das Ergebnis stellt dieses Verfahren im Zusammenspiel mit einer neu generierten Auswertesoftware und der Einführung der e-Akte für diesen Bereich eine zeitgerechte Anwendung dar, die von den Interessenten und Bewerbern durchweg positiv aufgenommen wurde und innerhalb der Stadtverwaltung den Vermarktungsprozess in dieser Marktsituation steuerbar gestaltet.

So gibt es beispielsweise in der derzeit laufenden Vermarktung des Baugebietes Markweg für die 38 städtischen Einfamilienhausgrundstücke rd. 2.000 Interessenten und über 550 konkrete Bewerbungen, die nunmehr geprüft und ausgewertet werden müssen.

Auch im Mehrfamilienhausbereich wird die Stadt durch die Baureife mehrerer Bebauungsplanbereiche im Jahr 2019 wieder verstärkt Grundstücke nach den Vergabegrundsätzen und dem Gebot auf die Startmiete anbieten können. Hierdurch und durch die kommunale Quotierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus wird zugunsten des späteren Mieters preisdämpfend auf den Grundstücks- und nachgelagerten Wohnungsmarkt eingriffen.

Als besonderes Förderziel ausgegeben werden ergänzend zu den vorstehend behandelten Formen gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte parallel angeboten. Für dieses gemeinschaftliche Wohnen werden gezielt Grundstücke vorgehalten.

Auch weiterhin werden Grundstücke, deren besondere Lage eine hohe Qualität hinsichtlich des Städtebaus, der Architektur und des Nutzungsmix erfordern, durch die auch mehrstufigen Investorenauswahlverfahren dem Markt angeboten.

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

Schwerpunkte im Arbeitsprogramm 2018/2019 liegen im Bereich der Anmietung von Büroflächen für die städtischen Personalbedarfe und die Flüchtlingsunterbringung.

Durch die insgesamt wachsende Stadt und die damit steigende Zahl der städtischen Mitarbeiter wird der Büroflächenbedarf auch zukünftig weiter anwachsen. Bedarfsdeckungen konnten durch Anmietungen eines Objektes an der Friedrich-Ebert-Straße gedeckt werden, weiterer Bedarf wird im Bereich des Dahlweg gedeckt werden können. Weitere Anmietungen zur Deckung des Bedarfs der allein im Stellenplan 2019 angemeldeten rd. 220 Stellen und der notwendigen Flächen, die sich aus der Sanierung des Stadthauses 1 ergeben, werden erforderlich.

Grundsätzlich ist es Ziel des Amtes für Immobilienmanagements den Ausnutzungsgrad der angemieteten Flächen zu erhöhen. Beispiele hierzu sind Raumteilungen und Umnutzung von Fluren zur Gewinnung von weiteren Büroflächen.

Aufgrund des sehr angespannten Büroflächenmarktes in Münster wird es zunehmend schwieriger, die Bedarfe durch Anmietung externer Flächen zu befriedigen. Die aktuelle Büromarktstudie 2018 der Wirtschaftsförderung Münster weist eine Leerstandquote in Büroobjekten von 1,6 % aus. Die für die städtische Aufgabenerledigung notwendige zentrale Lage der Standorte stellt die zukünftige Anmietung geeigneter Büroflächen vor eine große Aufgabenstellung.

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. Die Überlegungen zu dieser Frage werden in Kürze in einer gesonderten Vorlage vorgestellt werden.

Im Bereich der Flüchtlingsunterbringung stehen im liegenschaftlichen Bereich wie bereits im Vorjahr die Rückabwicklung von interimweise angemieteten Objekten und die Optimierung der Unterbringungssituation im Vordergrund.

Durch die überwiegend zeitlich befristete Anmietung von Objekten für die Unterbringung konnten zahlreiche Objekte durch Rückabwicklungen und Ersatzunterbringung freigezogen und an die Vermieter zurückgeben werden. Dieser Prozess wird auch in den Folgejahren fortgesetzt.

Die für die Kinderbetreuung notwendige Deckung des Raumbedarfs stellt auch in 2019 einen weiteren Schwerpunkt des Aufgabenbereiches dar. Zur Deckung von Bedarfen sind auch zeitlich begrenzte Anmietungen von Interimslösungen (Pavillons) notwendig. Die Umwandlung dieser Formen in dauerhafte Standorte ist jedoch grundsätzlich das Ziel aus immobilienwirtschaftlicher Sicht.

Im zweiten wesentlichen Handlungsfeld, der Raumbedarfsdeckung für die Kinderbetreuung, sind in 2018/2019 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.

Die kontinuierliche Vertragsbetreuung stellt einen weiteren wichtigen Aufgabenbestandteil der Arbeit im Amt für Immobilienmanagement dar. Gerade Sanierungsmaßnahmen im Bestand (Bsp. Stadthaus 1) bedeuten eine enge Begleitung der Mieter durch diese besondere Zeit. Daneben ist es weiterhin ein Ziel, den städtischen Immobilienbestand zu optimieren. Dies bedeutet möglichst nur solche Immobilien im Bestand zu erhalten, die für die Aufgabenerfüllung notwendig sind. Im Umkehrschluss führt dies zur Beendigung von Mietverhältnissen, Umnutzungen oder Veräußerungen.

Mit einer Fläche von rd. 1.010 ha ist die Stadt Münster weiterhin einer der größten Anbieterinnen landwirtschaftlicher Nutzflächen im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund einer ökologisch nachhaltigen Nutzung von Flächen sind die Rahmenbedingungen für die Vergabe der Flächen gemeinsam mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.

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 2017

Auch im Jahr 2017 wurden neben Investitionsprogrammen in Kitas und Schulen mehrere Einrichtungen neu errichtet bzw. erweitert und konnten in Betrieb gehen. Hier sind u. a. zu nennen:

Fortsetzungsmaßnahmen:

Neubau Weiterbildungskolleg, Sanierung Hallenbad Kinderhaus

Fertigstellung:

Kita Marie Curie Str.

Fertigstellung 1.BA San. Stadthaus

Fassadensanierungen Schiller- und Ratsgymnasium

PCB Sanierung Pascal Gymnasium 4. BA

Mehrere Kita- und Schulcontainer Standorte

3.2 Aufwendungen zum Betrieb/Unterhaltung der Gebäude 2019

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 2019 veranschlagten Produktgruppe 0111 werden unter anderem grundsätzlich alle gebäudebezogenen Aufwendungen für

	in Höhe von
Unterhaltung bebauter Grundstücke, einschl. Qualitätssicherung	17.832.000 Euro
Stromkosten (einschl. Lichtsignalanlagen und Abwasserbeseitigung aus Bereich Amt 66)	6.500.000 Euro
Wärmekosten	6.400.000 Euro
Reinigung	7.200.000 Euro
Bewirtschaftungskosten (Steuern, Versicherung, Gebühren etc.)	5.550.000 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. 4-14), die in der Produktgruppe des Amtes für Immobilienmanagement veranschlagt werden.

Pos.	Bezeichnung	Ansatz in Euro
	Gebäudeunterhaltung	17.832.000
	aufgeteilt in u. a.	
1	Geplante Instandsetzungsmaßnahmen (Bauteilerneuerungen) einschl. Mittel Qualitätssicherung Bauunterhaltung	6.249.000
2	Ungeplante Instandsetzungen, Grundbedarf für unabweisbare Reparaturen, Störmeldungen, Instandsetzungen an BIMA-Gebäuden für Flüchtlinge (ohne Wartungen, wiederkehrende Prüfungen)	5.563.000
3	Wiederkehrende Prüfungen, Wartungen (gesetzlich, technisch erforderlich)	850.000
4	Kleine Baumaßnahmen in Schulen, verschiedene Maßnahmen	105.000
5	Graffiti Beseitigung	100.000
6	Instandsetzung Theater Münster	676.950
7	Instandsetzungen für das Sportamt (Bäder)	186.700
8	Prüfgebühren	550.000
9	Herrichtung strategischer Liegenschaften	512.000
10	Brandschutz- und Unfallverhütungsmaßnahmen	183.000
11	Hausgelder für verschiedene Objekte (aus Eigentumsanteilen)	168.000
12	Instandhaltung MCC – Halle Münsterland	500.000
13	Umsetzung Arbeitsstättenrichtlinie	1.000.000
14	Verschiedene Bauprogramme wie z.B. kleinere Um- und Ausbauten in städt. Kindertages- und Jugendeinrichtungen, Sportstätten, Feuerwehrgerätehäuser, Sozialunterkünften, Dienstgebäuden	1.188.350

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	2019	62.783.030	Summe aus den versch. Investitionen aus HH-Plan

Projekte 2018/2019

Fortsetzungsmaßnahmen:

Innensanierung Stadthaus 1

Fertigstellung

Kita Hermanschule

Gesamtschule Münster Mitte

Primus Schule Umbau Mensa

Mehrere Kita- und Schulcontainer Standorte

Umgestaltung/Pendeleinbau Dominikanerkirche

Planung/Baubeginn

Neubau/Erweiterung Schulzentrum Kinderhaus,
Erw. Pleisterschule,
Baubeginn Mensa Ratsgymnasium
Kita Eichendorf, Kita Alt Angelmodde und Claudius Kita
Sporthalle Pascal Gymnasium
Energetischen Sanierung Pascal Gymnasium
Feuerwehrgerätehäuser Geist und Roxel

Architekturwettbewerbe:

Feuerwache 3, Erich-Klausener-Schule, Sporthalle Pascal Gymnasium, Erw. SZ Kinderhaus,
mit Wettbewerbsabschluss in 2019: Kreuzschule, Mauritzschule,
Grundschule Sprakel und Albachten, Mosaikschule

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 Optimierung der Energiebezüge und damit verbunden der Energiekosten der Stadt Münster. Hierzu ist eine laufende Überwachung und Kontrolle der Energiebezüge zwingend notwendig. Der Einbau neuer Techniken wie z.B. energiesparende LED Beleuchtung sowie weitere Dämmmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden sind Voraussetzung dafür, dass auch zukünftig sinkende Verbräuche erzielt werden. Im Energie- und Klimabericht 2017 (Anlage zur Vorlage V/0668/2018) ist die vorstehende Thematik ausführlich dargestellt. In dem Bericht sind neben den historischen Energiebezugsentwicklungen auch Beispiele durchgeführter Maßnahmen, sowie die weitere erforderliche Vorgehensweise zur Erreichung der Klimaziele, aufgeführt.

5. Stab

Rückschau 2018

Aus der Umsetzung der Organisationsuntersuchung im Amt für Immobilienmanagement (V/0311/2016) ergaben sich eine Reihe an Folgeprojekten und Optimierungsprozessen.

Die Funktion technische Objektverantwortung wurde in Abgrenzung zur neuen Funktion der Kundenbetreuung konzipiert. Alle damit zusammenhängenden Themen, wie z.B. Betreiberverantwortung wurden aufbereitet und als Grundlage für das Managementsystem vorbereitet.

Der Bereich „mittelfristige Büroflächenplanung“ wurde neu aufgestellt und hinsichtlich einer zukunftsfähigen Bürolandschaft als Projekt gestartet.

Die Umnutzung der Dominikanerkirche für die Installation des Kunstwerkes von Gerhard Richter stellte eine wesentliche Aufgabenstellung dar.

Vorschau 2019

Die Projekte im Zusammenhang mit der Organisationsuntersuchung werden auch im Jahr 2019 weiterlaufen. Außerdem wird das amtsinterne Zielsystem von der ersten Idee hin zu einem Steuerungsinstrument für die Amtsleitung weiterentwickelt.

Es ist gewünscht die Unterstützungsleistungen für die Amts- und technische Leitung zu intensivieren und durch Übertragung von Verantwortung auszubauen.

Außerdem wird sich aus dem Projekt „mittelfristige Büroflächenplanung“ eine Reihe an Prüfaufträgen ergeben. Das Thema wird als Sonderprojekt im Stab koordiniert.

Daneben werden weiterhin abteilungsübergreifende Aufgabenstellungen wie z.B. Machbarkeitsstudie Bürgerhalle Hiltrup / Johannes-Gutenberg-Realschule und zweiter Bauphase Dominikanerkirche koordiniert bzw. bearbeitet.

6. Schlussbemerkung

Ergänzend zum „üblichen“ Arbeitsumfang ergeben sich für 2019 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.
Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:
Anlage A