



Amt für
Immobilienmanagement

04.09.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

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

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen 2020 im Stadtbezirk Nord, geplante Instandsetzungsmaßnahmen
- Baubeschlüsse -

Beratungsfolge

08.10.2019 Bezirksvertretung Münster-Nord

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

- 1) Der Durchführung der in Anlage 1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen städtischer Gebäude im Bezirk Münster-Nord (bezirksbezogene Schulen und sonstige Gebäude) für das Haushaltsjahr 2020 wird zugestimmt.
Die mit der Vorlage V/0717/2018 durch die Bezirksvertretung beschlossene Ergänzung zu Ziffer 4 „Die in der Anlage 3 mit Priorität 1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen für die Waldschule Kinderhaus sind für das Haushaltsjahr 2020 bevorzugt umzusetzen“ wurde von der Verwaltung geprüft, kann jedoch nicht in 2020 umgesetzt werden.
- 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 2021 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. Finanzielle Auswirkungen

Die zur Durchführung der oben unter 1) genannten Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwendungen und investiven Auszahlungen in Höhe von 411.000 Euro stehen vorbehaltlich des Ratsbeschlusses über den Haushaltsplan 2020 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2020	45.857.150	Sammelposition

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	0050	Erneuerung von ELA Anlagen	2020	200.000	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0801	Sportentwicklung, Sportanlagen und -stätten			
Investitionsmaßnahme	0500	Erneuerung von Sporthallenböden	2020	200.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen für die Erneuerung von Sporthallenböden sind im Haushaltsplanentwurf 2020 teilweise veranschlagt.

Die notwendigen zusätzlichen Finanzbedarfe werden durch ein haushaltsneutrales Veränderungsblatt in die Beratung des Haushalts 2020 eingebracht.

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 2020 insgesamt ein Maßnahmenpaket in Höhe von rd. 6,20 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. 76 Schulen an 84 Standorten, rd. 330 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 Hiltrup) sowie rd. 70 sonstige Liegenschaften des allgemeinen Grundvermögens.

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

Die Mittelansätze für die ungeplanten Instandsetzungen ergeben sich aus Erfahrungswerten der vergangenen Jahre. Aus diesen Mitteln werden alle nicht vorhersehbaren und deshalb nicht planbaren Maßnahmen realisiert, die kurzfristig und zwingend erforderlich sind, um die Nutzung der Gebäude sicherzustellen bzw. weiterzuführen (z.B. Beseitigung Sturm-, Einbruch-, Vandalismus Schäden, Rohrbrüchen, Verkehrssicherung, Heizungs- und Beleuchtungsausfälle, 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 Vorlagen) wird im Rahmen der weiteren Bauplanung zur Umsetzung geprüft, ob diese Flächen sich für Gründächer bzw. Photovoltaik-Anlagen eignen.

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

Zu 1)

In der Anlage 1 sind die Maßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für 2020 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.

Mit Beschluss vom 09.10.2018 zur Vorlage V/0717/2018, Top 5.2, hat die BV Nord eine Ergänzung beschlossen: "Die in der Anlage 3 mit der Priorität1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen für die Waldschule Kinderhaus sind für das Haushaltsjahr 2020 bevorzugt umzusetzen." Dieses betrifft die Geräteraumtore, die Glasbausteine und die Turnhallendecke (235.000 €, Anlage 3 der v. g. Vorlage).

Bei der Projektierung wurde jedoch festgestellt, dass an dem Gebäude weitere Maßnahmen (Sanierung Dusch- und Umkleidebereiche, energetische Fassadensanierung, Überarbeitung Regenwasserleitungen, Fall- und Grundleitung, Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärverteilnetze) mittelfristig notwendig sind bzw. aus energetischer Sicht zu empfehlen sind.

Wirtschaftlich ist es sinnvoll die Maßnahmen zusammen durchzuführen und damit auch die Einschränkungen für Schule und weitere Nutzer in Zukunft möglichst gering zu halten.

Der Kostenaufwand für diese grundlegende Sanierung wird auf 820.000 € geschätzt und stellt eine deutliche Wertsteigerung dar.

Vor diesem Hintergrund konnte die Gesamtsanierungsmaßnahme der Turnhalle für 2020 nicht mehr berücksichtigt werden und wird zu einem späteren Haushaltsjahr separat investiv angemeldet.

Zu 2)

In der Anlage 2 sind informell die Instandsetzungsmaßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für 2020 aus dem gesamtstädtischen Bedarfskatalog vorgesehen sind, wobei 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 2021 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 instand zu haltenden Gebäudeflächen zu erreichen.

Zu 5)

Seit 2013 werden Standorte/Gebäude mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau identifiziert und im Instandhaltungsbericht des Haushaltsplanes aufgeführt. Analog werden diese Standorte/Gebäude auch in den bezirklichen Vorlagen aufgeführt.

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

Entscheidungen zu Grundsanierungen einzelner Immobilien werden dem Grunde nach angestrebt und im Rahmen einer durchzuführenden Priorisierung zur Finanzierung im städtischen Haushalt vorgeschlagen.

I.V.

gez.
Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2020 mit Zuständigkeit Bezirksvertretung

Anlage 2: Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2020 ohne Zuständigkeit Bezirksvertretung

Anlage 3: Weitere Maßnahmen 2021 ff.

Anlage 4: Identifizierte Standorte/Gebäude mit hohem Instandhaltungsrückstau