V/0603/2021

DER OBERBÜRGERMEISTER

STADT MÜNSTER

Amt für
Immobilienmanagement

31.08.2021

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Heitmann
Telefon: 492-2304
HeitmannA@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen 2022 im Stadtbezirk Südost, geplante Instandsetzungsmaßnahmen
- Baubeschlüsse -

Beratungsfolge

05.10.2021	Bezirksvertretung Münster-Südost	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1) Der Durchführung der in Anlage 1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen städtischer Gebäude im Bezirk Münster-Südost (bezirksbezogene Schulen und sonstige Gebäude) für das Haushaltsjahr 2022 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 2023 ff. bemittelt werden können, werden zur Kenntnis genommen.

5) Es wird zur Kenntnis genommen, dass vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses zur Klimaneutralität der städtischen Gebäude (V/0275/2021) maßnahmenbezogen geprüft und dargestellt wird, welche klimarelevanten Auswirkungen die Sanierungsmaßnahmen haben.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die zur Durchführung der oben unter 1) genannten Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwendungen in Höhe von 477.000 Euro stehen vorbehaltlich des Ratsbeschlusses über den Haushaltsplan 2022 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2022	50.410.510	Sammelposition

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 2022 insgesamt ein Maßnahmenpaket in Höhe von rd. 7,554 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-, Vandalismusschäden, Rohrbrüche, 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 2022 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 2022 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 2023 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)

Hinweis zu energetischen Aspekten als zusätzliche Informationen in den Anlagen 1- 3

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses zur Klimaneutralität der städtischen Gebäude (V/0275/2021) wird in den Anlagen 1 und 2 maßnahmenbezogen geprüft in wie weit diese klimarelevante Auswirkungen haben könnten.

In der Anlagen 1 und 2 sind alle Maßnahmen konkret dahingehend untersucht worden, ob mit der Umsetzung:

a. eine Klimarelevanz besteht (ja/nein) und
b. wenn eine Klimarelevanz prognostiziert wird, mit welcher Energieeinsparung (in kWh) und welcher CO_2 Einsparung (in t/a) überschlägig zu erwarten ist.

In der Anlage 3 sind Instandhaltungsmaßnamen identifiziert worden, die dann im Rahmen von noch zu planenden energetischen Sanierungen mit umgesetzt werden sollen. Diese Maßnahmen sind jeweils farbig unterlegt dargestellt.

I.V.

gez.
Matthias Peck
Stadtrat

Anlagen:
1) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2022 mit Zuständigkeit Bezirksvertretung
2) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2022 ohne Zuständigkeit Bezirksvertretung
3) Weitere Maßnahmen 2023 ff.