



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

06.11.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

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

Betrifft

Unterhaltung der städtischen Immobilien 2025 im Stadtbezirk Südost, geplante  
Instandsetzungsmaßnahmen  
-Baubeschlüsse-

Beratungsfolge

10.12.2024 Bezirksvertretung Münster-Südost

Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

Die Instandsetzungsmaßnahmen städtischer Gebäude im Bezirk Münster-Südost (bezirksbezogene Schulen und sonstige Gebäude) werden für das Haushaltsjahr 2025 gem. Anlage 1 umgesetzt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Durchführung der oben unter I) genannten Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwendungen in Höhe von 64.000 Euro stehen im Haushaltsplanentwurf 2025 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Ansatz €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2025	58.642.440	Sammelposi- tion

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2025 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

**Begründung:**

### **Vorbemerkung: Unterhaltung städtischer Immobilien**

Das städtische Immobilienportfolio umfasst unter anderem rd. 1.000 Gebäude an 500 Standorten mit mehr als 1.000.000 Quadratmetern Nutzflächen.

Das Amt für Immobilienmanagement nimmt hierbei die Eigentümerverantwortung wahr, so dass die Immobilien unter anderem verkehrs- und betriebssicher genutzt werden können.

Hierzu werden Finanzmittel benötigt, um Wartungen und Prüfungen durchzuführen, akute Störungen und Beschädigungen zu beseitigen sowie Instandhaltungsmaßnahmen zum Funktions- und Werterhalt umzusetzen.

Nach gängiger Praxis werden jeweils Gebäudebezogen die Bauteilzustände (jedes Bauteil hat eine begrenzte Lebensdauer) beurteilt, die kurzfristig (Folgejahr) und mittelfristig (2-5 Jahre) erneuert werden müssten, um Folgeschäden zu verhindern bzw. Beeinträchtigungen im Betrieb zu vermeiden.

### **Zu I: Umsetzung von Maßnahmen im Bezirk Münster Südost**

In der Anlage 1 sind die Maßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für das Haushaltsjahr 2025 vorgesehen sind und für die die Bezirksvertretung für die Baubeschlussfassung gemäß § 21 Hauptsatzung zuständig ist.

Die Auswahl sämtlicher Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt nach baufachlichen-, wirtschaftlichen- und Dringlichkeitsgesichtspunkten vor dem Hintergrund des ermittelten Gesamtbedarfs, unter Beachtung gesamtstädtischer Belange.

In der Anlage 2 sind die Instandsetzungsmaßnahmen aufgeführt, die im Stadtbezirk für 2025 vorgesehen sind, wobei jedoch die Zuständigkeit der Baubeschlüsse nicht bei der Bezirksvertretung liegt (überbezirkliche Bedeutung) bzw. bei Gebäuden mit bezirklicher Bedeutung auf Grund der Wertgrenzen (bis 50.000 €), die Durchführung der Maßnahmen laufendes Geschäft der Verwaltung ist.

Um einen Ausblick zu geben sind die Instandsetzungsmaßnahmen, die unter baufachlichen Aspekten ab 2026 ff. umgesetzt werden sollten, in der Anlage 3 aufgeführt. Bei diesen Instandsetzungsmaßnahmen handelt es sich um Bauteilerneuerungen.

#### **Anmerkungen:**

Maßnahmen werden in der Regel ab einem kalkulierten Wert von 10.000 € als Projekt erfasst und priorisiert. Ebenso werden Maßnahmen als Projekt erfasst und priorisiert, die von der Notwendigkeit erforderlich sind, für die aber die Kostenermittlung noch aussteht.

Maßnahmen unter 10.000 € werden nach Bedarf aus dem Budgetanteil der ungeplanten Instandsetzung unterjährig durchgeführt.

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.

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.

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.

I.V.

Gez.  
Arno Minas  
Stadtrat

**Anlagen:**

- 1) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2025 mit Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 2) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2025 ohne Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 3) Weitere Maßnahmen 2026 ff.