

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0236/2010
Auskunft erteilt:	Herr Tschöpe
Ruf:	492-2306
E-Mail:	Tschoepe@stadt-muenster.de
Datum:	12.04.2010

Betrifft

Strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster: Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung

Beratungsfolge

20.04.2010	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
27.04.2010	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
28.04.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
28.04.2010	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt das Konzept zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung (strategisches Flächenmanagement).
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die für eine grundlegende immobilienwirtschaftliche Betrachtung noch nicht vorliegenden erforderlichen Daten zu erheben und zu analysieren, um konkrete Lösungsansätze für die Reduzierung von Flächen und die weitere optimierte Bewirtschaftung des Immobilienportfolios zu entwickeln und zur Beschlussfassung vorzulegen. Dies betrifft insbesondere Standortoptionen wie
 - die Bündelung von Einrichtungen/Kompetenzen an einem (neuen) Standort,
 - die Kombination von unterschiedlichen Nutzungsinteressen an einem Standort,
 - die Verringerung von Grundstücksgrößen (zur Vermarktung dieser Teilgrundstücke) ohne Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die Nutzer der Gebäude,
 - die Entwicklung von Einzellösungsansätzen, die auf besondere örtliche Gegebenheiten, Anforderungen und/oder Besonderheiten zugeschnitten sind und auch
 - die Aufgabe einzelner Standorte.

Im Zuge der Umsetzung dieses Konzepts kommt den ökologischen und energetischen – neben den nutzerspezifischen und immobilienwirtschaftlichen- Standards besondere Bedeutung zu.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, Leerstände von Immobilien sowie deren zweckfremde Nutzung durch die Entwicklung von Handlungsleitlinien zu vermeiden.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zur Umsetzung des strategischen Flächenmanagements geeignete immobilienwirtschaftliche Instrumentarien und organisatorische Strukturen zu entwickeln und einzusetzen.
4. Das Konzept zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung wird im Kontext mit der ebenfalls vom Rat beauftragten „Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster: Senkung der laufenden Kosten sowie der Kapitalbindung“ (V/0024/2010 vom 20.01.2010) entwickelt. In diese Konzeption sind auch die Immobilien im Verbund der städtischen Unternehmen einzubeziehen. Darüber hinaus sind Kooperationsmöglichkeiten mit anderen öffentlichen Partnern (z.B. Bund, Land, Kirchen) im Stadtgebiet von Münster anzustreben.
5. Mit der Umsetzung dieses Konzepts ist der Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster A-R/0016/2010 vom 27.01.2010 „Nachhaltige Bewirtschaftung der städtischen Flächen“ erledigt.

Weitere, darüber hinaus gehende Ziele und Maßnahmen werden ggf. Eingang in das Konzept zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung finden.

II. Kosten/Folgekosten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten/Folgekosten entstehen. Kosten der Datenerhebung etc. werden aus dem vorhandenen Budget finanziert.

Begründung:

Ausgangslage

Die Stadt Münster verfügt über zahlreiche Immobilien und Flächen im gesamten Stadtgebiet, die für vielfältigste Nutzungen vorgehalten bzw. benötigt werden. Insbesondere die mit Gebäuden und Anlagen bebauten Flächen verursachen hohe Aufwendungen, die den städtischen Haushalt dauerhaft belasten. Diese dauerhaften Haushaltsbelastungen sind signifikant zurückzuführen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 im Zusammenhang mit der Ratsvorlage V/0743/2009 „Strategische Haushaltsentwicklung und Haushaltssteuerung in Münster“ sowie dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion und dem Änderungsantrag des Bündnis 90/Die Grünen/GAL die Verwaltung beauftragt, nach Vorlage eines Konzepts zum strategischen Flächenmanagements entsprechende Umsetzungsvorschläge zu entwickeln und umzusetzen.

Am 03.02.2010 hat der Rat außerdem die Verwaltung beauftragt, mit Hilfe externer Beratung Vorschläge zur strategischen Neuausrichtung des kommunalen Immobilienportfolios (V/0024/2010 vom 20.01.2010) zu erarbeiten.

Die im Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster A-R/0016/2010 vom 27.01.2010 „Nachhaltige Bewirtschaftung der städtischen Flächen“ vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sind im Rahmen des Konzepts für ein strategisches Flächenmanagement berücksichtigt worden.

Der Antrag ist mit der Umsetzung dieses Konzepts aufgegriffen worden. Weitere, darüber hinaus gehende Ziele und Maßnahmen werden Eingang in das Konzept strategisches Flächenmanagement finden.

Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung als Beitrag zur Haushaltskonsolidierung

Die Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung ist – neben anderen Maßnahmen – ein wesentlicher Faktor der dauerhaften Konsolidierung des städtischen Haushalts; deshalb muss eine signifikante Senkung des Ressourcenverbrauchs durch städtisch genutzte Immobilien erreicht werden. Dabei ist der Erhalt der Funktionalität, Qualität und des Vermögenswertes der Immobilien sicherzustellen. Da im bebauten Bereich der höchste Ressourcenverbrauch zu verzeichnen ist, wird dieser Bereich primär untersucht. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der gesamte städtische Immobilienbestand Gegenstand der Untersuchung ist.

Eine Darstellung und Übersicht, für welche Zwecke der städtische Immobilienbestand vorgehalten wird, ist der Anlage 1 zu entnehmen.

zu Beschlusspunkt 1

Konzept zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung (Strategisches Flächenmanagement)

A) Vorrangiges Ziel des strategischen Flächenmanagements ist es, die kommunalen Dienstleistungen mit weniger Flächen in einem kostengünstigeren Immobilienbestand zu erbringen.

Hierzu ist der vorhandene bebaute und unbebaute städtische Immobilienbestand an den für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben benötigten Immobilienbedarf anzupassen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Fachbereiche ihren konkreten quantitativen Flächenbedarf und dessen qualitative Standards (hinsichtlich Ausstattung, Service, Reinigung, Belegungsintensität, baulicher und technischer Anforderungen etc.) bestimmen. Hierbei werden die durch die aktuelle Haushaltssituation vorgegebenen, engen finanziellen Handlungsspielräume maßgeblich sein. Durch dementsprechend angepasste quantitative und/oder qualitative Anforderungen kann die Senkung des Ressourcenverbrauchs durch städtisch genutzte Immobilien erreicht werden.

Parallel zu den Flächen- und Standardreduzierungen ist auf der Bedarfsseite der genutzte Immobilienbestand durch Optimierung kostengünstiger aufzustellen.

Diese Aktivitäten werden einen nicht unerheblichen zeitlichen Aufwand in Anspruch nehmen, spürbare Effekte sind erst mittelfristig zu erwarten. Um dennoch zeitnah erste Ergebnisse präsentieren zu können, sind vorab anzugehende Handlungsansätze/Projekte zu entwickeln und umzusetzen.

B) Weiteres Ziel ist der dauerhafte Erhalt des optimierten Immobilienbestandes durch nachhaltige Bewirtschaftung

Hierzu sind insbesondere klare Rahmenbedingungen für die Beurteilung der Notwendigkeit zukünftiger bebauter und unbebauter Flächenbedarfe bzw. veränderter Standards zu entwickeln und festzuschreiben. Grundsätzlich sollen nur noch unabweisbare Flächenbedarfe erfüllt werden. Ferner ist kontinuierlich zu prüfen, ob der bislang genutzte Immobilienbestand nach wie vor zur Aufgabenerfüllung benötigt wird.

Bei allen Überlegungen sind die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Veränderungen zu berücksichtigen; hierbei wird insbesondere auf die Grundsatzvorlage „Handlungskonzept demographischer Wandel in Münster“ V/0371/2008 vom 21.05.2008 verwiesen.

Eine schematische Darstellung des Konzeptes „Strategisches Flächenmanagement“ ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Zu A): Anpassung des vorhandenen Immobilienbestandes an den für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben benötigten Immobilienbedarf: Weniger Fläche in einem kostengünstigeren Immobilienbestand

Unter Berücksichtigung aller zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten sind –in enger Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbereichen- individuelle Konzeptionen für die Schaffung eines optimierten Immobilienbestandes zur Erfüllung der von der Stadt Münster künftig zu erbringenden fachlichen Leistungen / Dienstleistungen zu erstellen.

Um den benötigten Immobilienbestand auch zukünftig kontinuierlich an die sich ändernden Anforderungen / Rahmenbedingungen anzupassenden, sind die dafür notwendigen Instrumentarien einzuführen (insbesondere Vermieter-Mieter-Modell) sowie ggf. aufbau- und ablauforganisatorische Strukturen anzupassen.

Zur Bildung des optimierten Immobilienbestandes sind folgende Arbeitsschritte umzusetzen:

1.) Feststellung des zukünftigen quantitativen und qualitativen Flächenbedarfs unter Berücksichtigung der Notwendigkeit einer Haushaltskonsolidierung

Zunächst ist konkret die Flächenbedarfsseite zu betrachten. Wie hoch ist der quantitative und qualitative Flächenbedarf in den kommenden Jahren? Hierzu sind zwei Ansätze wesentlich:

- a) Im Rahmen des Gesamtprozesses der Haushaltskonsolidierung werden aufgabenkritische Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Diese treffen zu einem großen Teil die kommunalen Leistungen als Ganzes, setzen an den Standards einzelner Leistungen an (Zweckkritik) oder an den Prozessen ihrer Erbringung (Vollzugskritik). Wesentlicher Entscheidungsträger hierbei ist der Rat. Mit Umsetzung der Haushaltskonsolidierung können Flächenbedarfe neu definiert werden.

Hierbei handelt es sich um einen **fachlich-organisatorischen** Ansatz, der im Rahmen der Aufgabenkritik innerhalb der einzelnen Fachbereiche durchzuführen ist. Das Flächenmanagement begleitet diesen Prozess –speziell auf die Anforderungen der verschiedenen Fachbereiche zugeschnitten- beratend.

- b) Im Rahmen der Organisationsentwicklung werden zusätzlich Ansätze verfolgt, die mittel- bis langfristig eine Verminderung der Flächenbedarfe insbesondere in Verwaltungsgebäuden ermöglichen. Hierzu gehören:

- eGovernment
- Telearbeit
- Digitale Archivierung / Dokumentenmanagementsysteme
- Desk-sharing
- etc.

Die Erfolge dieser Ansätze im Hinblick auf eine Flächenreduzierung sind regelmäßig festzustellen und umzusetzen.

Zum Ende des Prozesses steht fest, welche fachlichen Leistungen / Dienstleistungen, in welchem Umfang und mit welchen Standards künftig angeboten werden sollen, hieraus ergibt sich ein entsprechender quantitativer und qualitativer Flächenbedarf.

2) Analyse und Bewertung des vorhandenen bebauten und unbebauten Immobilienbestandes mit Flächen- und Kostenzuordnung zu den jeweiligen Fachbereichen

Parallel zur Bestimmung des Flächenbedarfs ist jeder Einzelstandort des vorhandenen und mit Gebäuden und Anlagen versehenen (bebauten) Immobilienbestandes einer intensiven Analyse und Bewertung zu unterziehen, um Einsparpotentiale aufzudecken. Neben der Darstellung

- von Nutzungsintensitäten
- von Auslastungsgraden
- der jährlich entstehenden Kosten (pro Nutzer, pro Angebotsstunde, pro m², pro Arbeitsplatz bzw. Büroraum etc.)
- des gebundenen Vermögens
- verschiedenster Kennzahlen (Verhältnis Haupt- zu Nebennutzfläche, m² pro Nutzer, pro Arbeitsplatz bzw. Büroraum etc.)
- der Erfüllung der liegenschaftlichen Mindeststandards
- des Unterhaltungs- und Sanierungsstaus
- von Erweiterungsmöglichkeiten
- zukünftiger Nutzungspotentiale etc.

ist insbesondere die Vermarktbarkeit von Eigentumsobjekten zu prüfen bzw. die Laufzeit von Mietverträgen bei Anmietungen zu berücksichtigen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und –berechnungen).

Für die unbebauten Immobilien erfolgt eine entsprechende Betrachtung; die Flächen werden allerdings nicht einzeln, sondern in Nutzungsarten zusammengefasst (z.B. Grün- und Sportanlagen, Landwirtschaftliche Nutzflächen und Forstflächen) analysiert.

Das in den jeweiligen Fachbereichen gebundene Vermögen als auch die darin entstehenden jährlichen Kosten können somit transparent dargestellt werden. Um eine umfassende Transparenz zu erreichen, werden das gebundene Vermögen und die entstehenden Kosten –je nach Bedarf- produktgruppen-/ ämter- und / oder dezernatsbezogen zugeordnet und zusammengefasst.

Die Darstellung der Höhe der in den einzelnen Fachbereichen entstehenden Kosten und den damit erwarteten Einsparpotentialen gibt zudem die Reihenfolge vor, in der die einzelnen Fachbereiche untersucht werden. Unabhängig von den erwarteten Einsparpotentialen wird zuerst der Büroflächenbedarf der städtischen Verwaltungseinrichtungen systematisch untersucht, um entsprechende Optimierungspotentiale zu heben.

3) Abgleich des quantitativen und qualitativen Flächenbedarfs mit dem vorhandenen Flächenbestand und Einleitung von Optimierungsmaßnahmen mit dem Ziel, den vorhandenen an den benötigten Flächenbestand heranzuführen

Nach Vorliegen des quantitativen und qualitativen Flächenbedarfs für das künftige städtische Dienstleistungsangebot und eingehender Analyse des derzeit zur Verfügung stehenden Immobilienbestandes, ist der für die Aufgabenerfüllung künftig vorzuhaltende Immobilienbestand so anzupassen, dass die flächenbezogenen Anforderungen der Fachbereiche in einem kostengünstigen Bestand erfüllt werden.

Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der vorgenannte Flächenbedarf für die Aufgabenerfüllung einer Kommune nicht statisch, sondern entsprechend den sich ständig ändernden Anforderungsprofilen und Rahmenbedingungen dynamisch ist. Da zudem verfügbare Immobilien nicht exakt den jeweils benötigten Flächenbedarfen entsprechen, sind diesem ermittelten Flächenbedarf entsprechende Verfügungsmassen hinzuzurechnen.

Zu B) Dauerhafter Erhalt des optimierten Immobilienbestandes durch nachhaltige Bewirtschaftung

Neben der in dieser Vorlage beschriebenen Einzelansätze einer nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung sind klare Rahmenbedingungen für die Beurteilung der Notwendigkeit zukünftiger bebauter und unbebauter Flächenbedarfe bzw. veränderter Standards festzuschreiben. Grundsätzlich werden nur noch zwingend unabweisbare Flächenbedarfe erfüllt.

Trotz der zwingend notwendigen Reduzierung und Optimierung von Bestandsflächen können sich aufgrund ändernder Rechtslagen, neuer Anforderungen etc. Veränderungen im baulichen Standard als auch weitere Flächenbedarfe ergeben.

Solche zusätzlichen Anforderungen sind hinsichtlich des geltend gemachten Bedarfs als auch der Standards kritisch zu hinterfragen. Es ist zwingend geboten, dass hier finanz- und immobilienwirtschaftliche (Kontroll-)Instrumentarien – vergleichbar einer Bauinvestitionskontrolle – eingeführt werden (siehe hierzu auch unter Begründung zu Beschlusspunkt 3: „Clearingstelle“)

Ferner ist kontinuierlich zu prüfen, ob der vorhandene Immobilienbestand nach wie vor zur Aufgabenerfüllung benötigt wird.

Bei der Entscheidung über die Gewährung von städtischen Zuschüssen für die Errichtung baulicher Anlagen Dritter sind ebenfalls entsprechende klare Rahmenbedingungen festzuschreiben und deren Einhaltung intensiv und kritisch zu prüfen.

zu *Beschlusspunkt 2:*

Die Verwaltung wird im Rahmen des Optimierungsprozesses konkrete Lösungsansätze für die Reduzierung von Flächen und die weitere nachhaltige Bewirtschaftung des städtischen Immobilienportfolios konsequent und zielführend entwickeln und zur Beschlussfassung vorlegen.

Dabei werden für die von den Fachbereichen zur Erbringung der kommunalen Dienstleistungen genutzten Immobilien insbesondere folgende Handlungsansätze und Standortoptionen berücksichtigt:

- **Schaffung von Synergien**

Es ist zu prüfen, ob durch

- Bündelung von Einrichtungen/Kompetenzen an einem (neuen) Standort
- Kombination von unterschiedlichen Nutzungsinteressen an einem Standort

Synergien erzeugt werden können.

- **Erhöhung der Nutzungsintensitäten des Immobilienbestandes**

Durch eingehende Prüfungen (ggf. durch das Amt für Wirtschaftlichkeit und Revision) sind die Nutzungsintensitäten von Einzelimmobilien festzustellen und -ggf. über Fachbereichsgrenzen hinaus- zu erhöhen.

- **Leerstandsmanagement**

Leerstände und zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Für den Fall, dass ein Leerstand nicht vermeidbar ist, werden entsprechende Handlungsleitlinien entwickelt. Gleiches gilt für zweckfremde Nutzungen.

- **Nutzung von „Restflächen“**

Bislang nicht genutzte freie Raumeinheiten in größeren Objekten sind einer Nutzung zuzuführen, um ggf. kleinere Objekte komplett frei zu ziehen.

- **Entwicklung von Einzellösungsansätzen**
Unter besonderer Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten, Anforderungen und / oder Besonderheiten werden Einzellösungsansätze entwickelt.
- **Nutzung kostengünstiger Immobilien**
Objekte mit ungünstiger Kostenstruktur (z.B. hohe Abschreibungen) werden nach Möglichkeit durch Objekte mit günstiger Kostenstruktur ersetzt.
Die Bewirtschaftungskosten des Immobilienbestandes (Reinigung, Energieverbrauch etc.) sind kontinuierlich zu überprüfen und nach Möglichkeit weiter zu senken.
- **Verringerung von Grundstücksgrößen**
Es sind Immobilien aufzuzeigen, bei denen durch eine städtebaulich vertretbare und baurechtlich zulässige Verringerung von Grundstücksgrößen entsprechende Teilgrundstücke vermarktet werden können. Dabei dürfen allerdings möglichst keine Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten für die Nutzer der Gebäude entstehen.
- **Vermarktung nicht mehr benötigter Eigentumsflächen und Rückgabe nicht mehr benötigter angemieteter und angepachteter Flächen**
Die Vermarktung (Verkauf und Vermietung) nicht mehr benötigter Eigentumsflächen und die Rückgabe nicht mehr benötigter angemieteter und angepachteter Flächen an die Vermieter / Verpächter erfolgt zeitnah durch die vorhandenen und bewährten Strukturen.
- **Einbeziehen des Immobilienbestandes der Konzernunternehmen**
Im Rahmen der Optimierung des städtischen Immobilienbestandes sind die im Eigentum der Unternehmen im Konzern Stadt Münster stehenden Immobilien in die Betrachtung einzubeziehen. Hierfür ist die bereits bestehende Zusammenarbeit weiter zu intensivieren und zu verstetigen (siehe hierzu auch Begründung zu Beschlusspunkt 4).

Es sei darauf hingewiesen, dass die oben dargestellten Handlungsansätze im Wesentlichen von der Verwaltung bereits genutzt und Verbesserungspotenziale auch in der Vergangenheit erschlossen wurden. Allerdings fehlte es bislang an einer koordinierten und verwaltungsweit abgestimmten Herangehensweise.

Um die Nachhaltigkeit der städtischen Immobilienbewirtschaftung sicherzustellen, kommt im Zuge der Konzeptumsetzung der Beachtung von ökologischen und energetischen –neben den nutzerspezifischen und immobilienwirtschaftlichen- Standards eine besondere Bedeutung zu.

Für die Optimierung der für die Stadtentwicklung vorgehaltenen Immobilien gelten insbesondere folgende Handlungsansätze:

Der vorhandene Immobilienbestand für die Stadtentwicklung ist hinsichtlich seiner zeitnahen Vermarktungsmöglichkeiten zu untersuchen, um insbesondere die damit einhergehende Kapitalbindung zu verringern. Es erfolgt eine Differenzierung nach Immobilien, bei denen eine Vermarktungsreife vorhanden bzw. noch nicht vorhanden ist. Für die vermarktungsreifen Immobilien wird dann die Reihenfolge der Vermarktung unter Berücksichtigung der marktbestimmenden Faktoren festgelegt. Die Immobilien, die noch nicht über eine Vermarktungsreife verfügen, werden in die Reihenfolge gebracht, in der die Entwicklung erfolgen soll. Neben der Berücksichtigung von Stadtentwicklungszielen sind für die Festlegung der jeweiligen Reihenfolgen die zu erwartenden Einnahmen / Erlöse aus der Vermarktung, die Realisierbarkeit und der Arbeitsaufwand für die Vermarktung bzw. für das Erreichen der Vermarktungsreife maßgeblich.

Zu Beschlusspunkt 3:

Um das Konzept des strategischen Flächenmanagements umzusetzen und eine optimale und nachhaltige Immobilienbewirtschaftung zu erreichen, kontinuierlich fortzuführen und weiterzuentwickeln, sind immobilienwirtschaftliche Instrumentarien einzuführen und dementsprechend aufbau- und ablauforganisatorische Strukturen anzupassen:

Umgehende Einführung des Vermieter-Mieter-Modells

Um die notwendigen Flächenoptimierungen im Bereich der durch städtische Dienststellen genutzten bebauten Immobilien zu unterstützen und dauerhaft sicherzustellen, wird umgehend das Vermieter-Mieter-Modell eingeführt.

Bislang wird der Ressourcenverbrauch der Fachbereiche lediglich im Rahmen einer internen Leistungsbeziehung dargestellt. Der wirtschaftliche Umgang mit der Ressource Fläche kann wesentlich gefördert werden, wenn der Flächenverbrauch budgetrelevant wird. Die Verwaltung wird in Kürze eine entsprechende parlamentarische Vorlage erstellen, die zudem zusätzliche Anreize für die Fachbereiche beinhaltet, den Immobilienbestand zu optimieren.

Einrichtung einer „Clearingstelle“

Die angespannte Haushaltssituation erfordert es, dass zusätzlich zur Einführung des Vermieter-Mieter-Modells insbesondere eine kritische Betrachtung

- der von den Fachbereichen angemeldeten quantitativen und qualitativen Bedarfe und
- der Umsetzungsvorschläge für anerkannte Flächenbedarfe erfolgt.

Diese Aufgabe könnte durch eine dem Verwaltungsvorstand direkt unterstellte „Clearingstelle“ wahrgenommen werden. Diese „Clearingstelle“ setzt sich aus ständigen Mitgliedern des Personal- und Organisationsamtes, des Amtes für Wirtschaftlichkeit und Revision, des Amtes für Immobilienmanagement und des Amtes für Finanzen und Beteiligungen, sowie Vertretern der jeweils bedarfsmeldenden Fachbereiche zusammen.

Der konkrete Aufgabenbereich und die Arbeitsweise etc. dieser „Clearingstelle“ werden derzeit erarbeitet.

Anpassung der Organisationsstrukturen

Zur Umsetzung des facettenreichen Konzeptes zur nachhaltigen Bewirtschaftung des städtischen Immobilienportfolios sind ggf. Anpassungen der heutigen Organisationsstrukturen des Immobilienmanagement erforderlich. Hierzu findet derzeit eine Organisationsuntersuchung durch einen externen Berater statt. Das Untersuchungsergebnis wird geprüft und bei Bedarf aufgegriffen.

zu Beschlusspunkt 4:

Strategische Neuausrichtung des Immobilienportfolios im Konzern Stadt Münster

Das Konzept zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung wird im Kontext mit der ebenfalls vom Rat beauftragten „Neuausrichtung des Immobilienportfolios in Münster: Senkung der laufenden Kosten sowie der Kapitalbindung“ (V/0024/2010 vom 20.01.2010) entwickelt.

Neben dem städtischen Immobilienbestand sind auch die Immobilien im Verbund der städtischen Unternehmen (Konzernbetrachtung) in diese Konzeption einzubeziehen. Folgende Unternehmen im Konzern Stadt Münster verfügen über bedeutende Immobilienbestände:

- Wohn- und Stadtbau: (geförderter) Wohnungsbau, Sonderprojekte
- Westfälische Bauindustrie: Parkhäuser und Gewerbeimmobilien
- Stadtwerke: Versorgungsgrundstücke und Hafengebiet
- Wirtschaftsförderung Münster: Gewerbeflächen
- Kommunale Stiftungen.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Aufgabenbereiche der genannten Unternehmen, der kommunalen Stiftungen und der Stadt Münster selbst, ist eine Konzernsteuerung „Immobilien“ einzuführen. Zum einen ist der konzerneigene Immobilienbestand konsequent entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung der Tochterunternehmen als auch der Stadt Münster selbst zu bündeln. Zum anderen können immobilienwirtschaftliche Aktivitäten bei einem Tochterunternehmen bzw. der Stadt konzentriert werden (z.B. zentraler Immobilieneinkauf, zentrale Verwaltung unbebauter Flächen, zentrale Bereitstellung von Ausgleichsflächen).

Kooperation mit anderen öffentlichen Partnern im Stadtgebiet Münster

Über die Konzernbetrachtung hinaus ist zeitnah ein Austausch über die Interessen und Anforderungen der anderen öffentlichen Akteure, die innerhalb des Stadtgebietes von Münster über bedeutende Immobilienbestände verfügen, notwendig.

Es handelt sich hierbei u.a. um folgende Bereiche:

- Bundesimmobilien (Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten)
- Landesimmobilien (Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW)
- Immobilien des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (Westfälisch-Lippische Vermögensverwaltung)
- Konfessionelle Immobilien (Bischöfliches Generalvikariat, Zentralrendanturen, evangelische Kirchengemeinden)

Insbesondere die oben aufgeführten, der Öffentlichkeit dienenden Institutionen, sind wie die Stadt Münster von den (finanz-)wirtschaftlichen Problemen der öffentlichen Hand und den kommenden Anforderungen der demografischen Entwicklung betroffen.

Durch intensiven Informations- und Erfahrungsaustausch gilt es, mit diesen öffentlichen Partnern konsequent Synergien aufzudecken und nach Möglichkeit gemeinsame Projekte umzusetzen.

zu Beschlusspunkt 5:

Die im Antrag der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Münster A-R/0016/2010 vom 27.01.2010 „Nachhaltige Bewirtschaftung der städtischen Flächen“ (siehe Anlage 3) vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Rahmen des von der Verwaltung umzusetzenden Konzeptes Strategisches Flächenmanagement berücksichtigt.

Der Antrag ist mit der Umsetzung dieses Konzeptes erledigt.

Die Entwicklung eines strategischen Flächemanagementkonzeptes, insbesondere zur nachhaltigen Bewirtschaftung des städtischen Immobilienbestandes, ist ein dynamischer Prozess. Sollten sich daher im Prozessverlauf weitere, über die bisherigen Zielsetzungen hinausgehende Ziele und Maßnahmen ergeben, werden diese Eingang in das Konzept zur strategischen Neuausrichtung des kommunalen Immobilienportfolios finden.

Organisatorisches

- **Stab Strategisches Flächenmanagement**
Die Erarbeitung strategischer Ansätze zur nachhaltigen Optimierung des städtischen Immobilienbestandes erfolgt durch die im Amt für Immobilienmanagement bereits eingerichtete Stabsstelle Strategisches Flächenmanagement.
- **Verwaltungsinterne Arbeitsgruppe**
Es wurde eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, in der Vertreter/Innen aller Dezernate tätig sind, gebildet.
Sofern (fach-)themenbezogene Handlungsmaßnahmen erörtert werden, wird diese verwaltungsinterne Arbeitsgruppe jeweils um Vertreter/Innen der zuständigen Fachbereiche erweitert. Hierdurch wird sichergestellt, dass gemeinsam mit der jeweiligen Fachlichkeit Optimierungsansätze erarbeitet, vertieft und rückgekoppelt werden.
- **Schnittstelle verwaltungsinterne Arbeitsgruppe zur Schulentwicklungsplanung (SEP)**
Im Rahmen der SEP fällt -neben den schulfachlichen Aspekten- dem Bereich des Schulflächenmanagements eine besonders gewichtige Rolle zu. Aufgrund der angestrebten Projektorganisation SEP verbleibt das Schulflächenmanagement im Dezernat IV. Ein inhaltlicher und fachlicher Austausch zwischen den beiden Arbeitsgruppen wird sichergestellt.

Berücksichtigung bürgerschaftlicher Belange

Die Einbindung bürgerschaftlicher Interessen in den Prozess der Flächenoptimierung erfolgt in geeigneter Weise, soweit es als sinnvoll erscheint.

Kommunikation und Zeitperspektive

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Umsetzung des Konzeptes zur Bildung eines optimierten Immobilienbestandes und dessen Erhalt durch nachhaltige Bewirtschaftung ist ein frühzeitig beginnender und intensiv geführter Kommunikationsprozess mit den jeweils Beteiligten. Vor diesem Hintergrund, als auch des langwierigen Freisetzungprozesses nicht mehr benötigter Immobilien, sind spürbare Einsparungen erst nach und nach zu erwarten; dann allerdings langfristig.

Weiteres Vorgehen / Berichtswesen

Entsprechend den Vorgaben der oben dargestellten Konzeption hat die Stabsstelle Flächenmanagement bereits ihre Arbeit aufgenommen als auch konkrete Einzelmaßnahmen begonnen.

Sofern die Umsetzung von Einzelmaßnahmen / Konzeptionen nicht der Entscheidung durch den Rat bzw. seiner zuständigen Ausschüsse bedarf, wird im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften über die Aktivitäten im Bereich des Flächenmanagements regelmäßig berichtet.

I.V.

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen:

- Anlage 1: Struktur des städt. Immobilienbestandes
- Anlage 2: Konzept Flächenmanagement
- Anlage 3: Antrag SPD-Fraktion A-R/0016/2010