



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

18.11.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

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

Betrifft

Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen 2021 im Stadtbezirk Ost, geplante Instandsetzungsmaßnahmen
- Baubeschlüsse -

Beratungsfolge

03.12.2020 Bezirksvertretung Münster-Ost

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

- 1) Der Durchführung der in Anlage 1 aufgeführten Instandsetzungsmaßnahmen städtischer Gebäude im Bezirk Münster-Ost (bezirksbezogene Schulen und sonstige Gebäude) für das Haushaltsjahr 2021 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 2022 ff. bemittelt werden können, werden zur Kenntnis genommen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die zur Durchführung der oben unter 1) genannten Sachentscheidung erforderlichen Ansätze für Aufwendungen und Auszahlungen in Höhe von 92.000 Euro stehen vorbehaltlich des Ratsbeschlusses über den Haushaltsplan 2021 wie folgt zur Verfügung:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	HH-Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- u. Dienstleistungen	2021	48.170.410	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 2021 insgesamt ein Maßnahmenpaket in Höhe von rd. 7,233 Mio. € für Schulen und für sonstige Gebäude zusammengestellt worden (rd. 4,927 Mio. € plus 2,306 Mio. € aus Maßnahmenverschiebungen aus 2020). Die Auswahl erfolgte nach baufachlichen, energetischen, 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 Hilstrup) 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, 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 2021 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 2021 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 2022 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.

Anmerkung:

Seit einigen Jahren wurden Standorte/Gebäude mit einem sehr hohen Instandhaltungsrückstau identifiziert und im Instandhaltungsbericht des Haushaltsplanes aufgeführt. Analog wurden diese Standorte/Gebäude auch in den bezirklichen Vorlagen aufgeführt. Auf diese Darstellung wird verzichtet.

Dies begründet sich vor dem Hintergrund, dass zukünftig ein Schwerpunkt auf energetische Gesamtanierungen gelegt wird, in denen reine bauzustandsbedingte / bauteilrelevante Instandsetzungen integriert werden sollen.

Hierzu wird derzeit ein Konzept entwickelt, über das zu gegebener Zeit separat berichtet wird.

I.V.

gez.

Matthias Peck

Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

- 1) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2021 mit Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 2) Maßnahmen für das Haushaltsjahr 2021 ohne Zuständigkeit Bezirksvertretung
- 3) Weitere Maßnahmen 2022 ff.