

**Budgetausweitung für den Bauunterhalt der vom  
Kommunalreferat verwalteten Objekte des  
„Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“**

**Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 01672**

**Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.07.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Stichwort</b>	Erhöhung/Ausweitung des Bauunterhaltsbudgets für die vom Kommunalreferat verwalteten Wohn- und Gewerbeanlagen des gebundenen Grundvermögens
<b>Anlass</b>	Für die ordnungsgemäße vertragsgemäße Instandhaltung der Wohn- und Gewerbeanlagen ist eine Erhöhung des Haushaltsansatzes für 2015 bzw. die Folgejahre erforderlich.
<b>Inhalt</b>	Darstellung des Mehrbedarfs
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	Die vorgeschlagene Erhöhung des Haushaltsansatzes für das Haushaltsjahr 2015 wird genehmigt.
<b>Gesucht werden kann auch nach:</b>	Instandhaltung, Bauunterhalt

**Budgetausweitung für den Bauunterhalt der vom  
Kommunalreferat verwalteten Objekte des  
„Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“**

**Sitzungsvorlage Nr. 14 – 20 / V 01672**

**Beschluss des Kommunalausschusses vom 16.07.2015 (VB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**1. Entwicklung der Bauunterhaltungsmittel seit dem Jahr 2010**

Als Immobiliendienstleister ist das Kommunalreferat für die im Besitz der Landeshauptstadt München befindlichen Wohnanwesen sowie die gewerblich genutzten Immobilienobjekte verantwortlich. Für die Betreuung dieser Immobilien (Durchführung des erforderlichen Bauunterhaltes) steht dem Kommunalreferat seit jeher neben den vom Baureferat bewirtschafteten Bauunterhaltungsmitteln (großer Bauunterhalt) ein eigenes Bauunterhaltungsbudget sowie eigenes technisches Personal zur Verfügung. Mit Umsetzung des Projektes mfm bzw. mit dem Verkauf von Wohnanwesen im Rahmen einer Eigenkapitalaufstockung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zum 01.01.2012 ergab sich eine wesentliche Reduzierung im Objektbestand des Unterabschnittes 8801 „Besonderes Grundvermögen“ sowie für die hierfür zur Verfügung stehenden Bauunterhaltungsmittel.

Der Stadtrat hatte im Rahmen der Abgabe der Wohnimmobilien an die Wohnungsbaugesellschaften beschlossen, dass ausgewählte Objekte bei der Stadt verbleiben sollen. Für diese Gebäude sind jedoch Bauunterhaltmaßnahmen notwendig, um den Substanzverlust zu vermeiden und die Nutzung weiter zu ermöglichen. Größere Instandsetzungsmaßnahmen bei fremdverwalteten Objekten müssen ebenfalls über den Bauunterhalt des Kommunalreferates abgedeckt werden.

Für die im Vermögen der Landeshauptstadt München verbliebenen Wohn- und Gewerbeanwesen (insbesondere Anwesen in besonderen Innenstadtlagen sowie die Objekte, die durch die Wohnungsbaugesellschaften verwaltet werden) haben sich die Anzahl der Bestandsobjekte sowie die Budgetmittel für den Bauunterhalt seit dem Jahr 2010 wie folgt entwickelt:

(Bestandsdaten aus der SAP-Anlagenbuchhaltung)

	2010)*	2011 )*	2012 )*	2013 )*	2014 )*	2015
Objektanzahl	523	524	270	279	267	267
Originalbudget	4.099.200 €	3.672.700 €	2.162.000 €	2.611.400 €	1.639.400 €	1.002.400 €
IST-Ausgaben	6.188.391 €	4.400.154 €	1.928.401 €	950.002 €	1.460.593 €	ca. 675.000 € Stand: 27.05.2015

Einführung mfm

)\* Überschreitung zum Planansatz wurden aus dem Deckungsblock bzw. Restefond ausgeglichen, Unterschreitungen zum Plansatz wurden dem Deckungsblock bzw. Restefond zugeführt.

Neben der bereits erwähnten Umsetzung des mfm bzw. Abgabe der Wohnungen an die Wohnungsbaugesellschaften (Reduzierung der Bauunterhaltsmittel um ca. 41 % von 2011 auf 2012) sind als Gründe für den Rückgang von rd. 4 Mio. € auf rd. 1 Mio. € im Zeitraum von 2010 bis 2015 weiter zu nennen:

- Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung (5. und 6. Haushaltssicherungskonzept) wurde das Bauunterhaltsbudget mehrmals reduziert, da nur noch der allernotwendigste Bauunterhalt (Gefahrenabwehr, mietvertragliche Gebrauchsfähigkeit der Immobilien) durchgeführt werden sollte.
- Für die Jahre 2012 und 2013 waren die reduzierten Ansätze für die noch beim Kommunalreferat verbliebenen Objekte ausreichend, da wegen personeller Engpässe im Geschäftsbereich „Bauherrenunterstützung“ ohnehin nicht die grundsätzlich erforderlichen Bauunterhaltsmaßnahmen durchgeführt bzw. in Auftrag gegeben werden konnten. Seit Mitte des Jahres 2014 sind die personellen Engpässe im Bereich der Bauherrenunterstützung weitestgehend beseitigt und es können wieder die erforderlichen Bauunterhaltsmaßnahmen zeitnah in Angriff genommen bzw. in Auftrag gegeben werden.

## 2. Bedarf für dringend anstehende Bauunterhaltsmaßnahmen

Für folgende Objekte stehen bekannte und bereits unter „Finanzierungsvorbehalt“ verwaltungsmäßig genehmigte unabwendbare Bauunterhaltsmaßnahmen i.H.v. insgesamt

3.984.000 € an. Hierbei handelt es sich um Baumaßnahmen zur Sicherung der Gebäudesubstanz, der Aufrechterhaltung der vermierterseitigen Gebrauchsgewährleistungspflicht und der Verkehrssicherheit. Für nicht vorhersehbare kleinere Bauunterhaltsmaßnahmen wie z.B. Mängelbeseitigung an Türschließenanlagen, Reparatur/Ersatz von Leuchtungskörper, Ausbesserungen/Erneuerung von Wandanstrichen in Treppenhäusern, werden pro Objekt pauschal rd. 2.000 €/a veranschlagt.

Die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen (hierbei handelt es sich um eine aktuelle Zusammenstellung, die verwaltungsintern jährlich neu erstellt wird) werden in der letzten Spalte der nachfolgenden Zusammenstellung kurz beschrieben.

Objekt/Strasse	Objektbeschreibung	Baukosten	Beschreibung der Maßnahmen
Bäckerstr. 14	Gewerbeobjekt	110.000 €	Instandsetzung Fassade, Brandschutzsanierung 1. Rettungsweg
Bismarckstr. 13	Wohnhaus	90.000 €	Kellerabdichtung erneuern
Einsteinstr. 90	Wohn- und Geschäftshaus	30.000 €	Fensteraustausch/teilw.
Feldmochinger Str. 413	Gewerbeobjekt	90.000 €	Energetische Dachsanierung
Fraunhoferstr. 46	Gewerbeobjekt	140.000 €	Kanalsan./Dichtigkeitsnachweis
Goethestr. 53	Gewerbeobjekt	240.000 €	Erneuerung Aufzug (Kat. 1) Brandschutzsan. Treppenhaus, Fensterinstandhaltung (Kat. 2)
Josef-Frankl-Str. 55	Wohn- und Geschäftshaus	160.000 €	Fassadensanierung
Mandlstr. 14	Gewerbeobjekt, Standesamt	306.000 €	Denmalgerechte Fassadensanierung, Brandschutzmaßnahmen (Ertüchtigung des 1. Rettungswegs) im 1. OG (Standesamt)
Marienplatz 1, 2	Wohn- und Geschäftshaus	350.000 €	Neuer Aufzug und Ertüchtigung des 1. Rettungswegs nach Feuerbeschau (Kat. 1) Weitere Brandschutzmaßnahmen, Sanierung Treppenhaus und Fassade hofseitig (Kat. 2)
Mauerkircherstr. 52	Gewerbeobjekt	20.000 €	Instandsetzung Fenster
Münchner Freiheit 7	Gewerbeobjekt	297.000 €	TGA- und Brandschutzsan.
Münchner Str. 22	Wohnhaus	280.000 €	Fassaden-, Fenster- und Dachinstandhaltung
Nymphenburger Str. 173	Wohnhaus	25.000 €	Fassadensanierung/Westseite
Piccoloministr. 4, 6	Wohn- und Geschäftshaus	160.000 €	Fassadensanierung, Stützensan.TG
Ziegeleistr. 16	Wohnhaus	616.000 €	Fassaden-, Fenster- und Dachinstandhaltung
Ubostr. 7-9	Wohn- und Geschäftshaus	570.000 €	Umbauten wg. Nutzungsänderung, Kanalsanierung
rd. 250 Objekte a` 2.000 €/a		500.000 €	allgemeiner kleiner Bauunterhalt
	<b>Summe:</b>	<b>3.984.000 €</b>	

Von diesen Maßnahmen können in 2015 voraussichtlich noch Aufträge in Höhe von ca. 2,5 Mio. € vergeben und kassenwirksam werden, sofern der Stadtrat mit diesem Beschluss der Erhöhung des Bauunterhaltsbudgets zustimmt.

Zum Abbau des vorhandenen Unterhaltsrückstaus sollen außerdem ab dem Haushaltsjahr 2016 dem Kommunalreferat für einen Zeitraum von 3 Jahren jährlich 3,5 Mio. € Bauunterhaltungsmittel pauschal zur Verfügung gestellt werden, mit der Maßgabe, diese Budgetmittel im Haushaltsplan als referatsspezifische Besonderheit aufzunehmen. Dies hätte zur Folge, dass im jeweiligen Haushaltsjahr nicht kassenwirksam gewordene Budgetmittel im Folgejahr auf Antrag bei der Stadtkämmerei wiederbereitgestellt und darüber hinaus gehende nicht verbrauchte Budgetmittel nicht für andere Sachausgaben des Kommunalreferates verwendet werden können.

### 3. Finanzierung, Auswirkung auf die Produktkosten

Für die unter Ziffer 2 genannte einmalige Budgetausweitung in 2015 in Höhe von 2,5 Mio. € sind die Zahlungsmittel bei Finanzposition 8801.501.0000.1 „Besonderes Grundvermögen, Unterhalt für Gebäude und Grundstücke“ über einen Nachtragshaushaltsplan 2015 bereitzustellen.

Die ab 2016 erhöhten Bauunterhaltungsmittel in Höhe von insgesamt 3,5 Mio. € sind vom Kommunalreferat im Rahmen der Modellrechnung bzw. Detailplanung für den Haushaltsplan 2016 bis 2018 bei der Stadtkämmerei bei vorgenannter Finanzposition anzumelden.

Die Finanzierung erfolgt jeweils aus dem Finanzmittelbestand.

Die Auswirkungen auf die Produktkosten des Produktes 54300 „Grundstücks- und Gebäudemanagement“ sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

	dauerhaft	einmalig	befristet
<b>Summe zahlungswirksame Kosten *</b>		2.500.000 € in 2015	2.039.400 € ab 2016 bis 2018
davon:			
Personalauszahlungen			
Sachauszahlungen**		2.500.000 € in 2015	2.039.400 € ab 2016 bis 2018
Transferauszahlungen			
Nachrichtlich Vollzeitäquivalente			
Nachrichtlich Investition			

Erhöhung ab 2016 berechnet sich aus dem künftigen Budget i.H.v. 3.500.000 € abzüglich der Istaussahlungen i.H.v. 1.460.600 € aus dem Haushaltsjahr 2014.

Über den Mittelbedarf ab dem Haushaltsjahr 2019 wird das Kommunalreferat rechtzeitig dem Stadtrat über die Entwicklung des Bauunterhaltsbedarfs berichten bzw. einen Entscheidungsvorschlag über die Höhe des künftigen Bauunterhaltsbudgets vorlegen.

#### **4. Beteiligung anderer Referate**

Die Stadtkämmerei hat von der Beschlussvorlage Kenntnis genommen.

#### **5. Beteiligung der Bezirksausschüsse**

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

#### **6. Unterrichtung der Korreferentin**

Der Korreferentin des Kommunalreferates, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Jens Röver wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

#### **7. Beschlussvollzugskontrolle**

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil die Angelegenheit mit der Beschlussfassung erledigt ist.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Der Haushaltsplanansatz 2015 für den Bauunterhalt der Anwesen des Besonderen Grundvermögens wird bei Finanzposition 8801.501.0000.1 „Besonderes Grundvermögen; Unterhalt für Gebäude und Grundstücke“ über den Nachtragshaushaltsplan 2015 um 2,5 Mio. € erhöht. Das Kommunalreferat wird beauftragt die zusätzlichen Auszahlungsmittel bei der Stadtkämmerei zum Nachtragshaushaltsplan 2015 anzumelden.
2. Ab dem Haushaltsjahr 2016 werden dem Kommunalreferat bis einschließlich 2018 jährlich 3,5 Mio. € Bauunterhaltungsmittel bei Finanzposition 8801.501.0000.1 „Besonderes Grundvermögen; Unterhalt für Gebäude und Grundstücke“ zur Verfügung gestellt. Das Kommunalreferat wird beauftragt die Auszahlungsmittel im Rahmen der Detailplanung zum Haushaltsjahr 2016 bei der Stadtkämmerei anzumelden.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt, dem Stadtrat rechtzeitig zum Haushaltsplanaufstellungsverfahren für den Haushaltsplan 2019 über die Entwicklung des Bauunterhaltsbudgets zu berichten bzw. einen Entscheidungsvorschlag über die Höhe des künftigen Bauunterhaltsbudgets vorzulegen.
4. Diese Beschlussvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Der Referent

Josef Schmid  
2. Bürgermeister

Axel Markwardt  
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Revisionsamt  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

V. Wv. Kommunalreferat – GL 2

### Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An  
IM-GW  
IM-BU  
z.K.

Am \_\_\_\_\_