

Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe"

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12860

Kurzübersicht zum Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.10.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

Anlass	Beschluss der Vollversammlung vom 29.07.2015; Budgetausweitung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Besonderen Grundvermögens Wohnen- und Gewerbe"
Inhalt	Festlegung des Bauunterhaltsbudgets für die Wohn- und Gewerbeobjekte des Besonderen Grundvermögens
Gesamtkosten/ Gesamterlöse	<p>Für die vom Kommunalreferat verwalteten Wohn- und Gewerbeanwesen des besonderen Grundvermögen wird im HH 2019 ein Bauunterhaltsbudget von 1.767.165 € bereit gestellt.</p> <p>Für die Folgejahre beginnend mit dem Haushaltsjahr 2020 wird ein jährliches Budget für den Bauunterhalt von 2,5 Mio € festgeschrieben.</p>
Entscheidungsvorschlag	Der vorgeschlagenen Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe" wird zugestimmt.
Gesucht werden kann im RIS auch unter:	Instandsetzung, Bauunterhalt
Ortsangabe	entfällt

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass	1
2. Verwaltung und Bauunterhalt städtischer Wohn- und Gewerbeanwesen im Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats	2
2.1 Besonderes Grundvermögen	2
2.2 Allgemeines Grundvermögen	2
3. Entwicklung des Bauunterhaltsbudgets für das "Besondere Grundvermögen Gewerbe und Wohnen"	2
3.1 Budgetentwicklung	3
3.2 Zielsetzung Bauunterhalt	4
4. Bedarf für dringend anstehende Baumaßnahmen	4
4.1 Jahr 2019	4
4.2 Folgejahre	5
5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung	6
5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit	6
5.2 Finanzierung	6
5.3 Dringlichkeit, Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit	7
6. Beteiligung anderer Referate	7
7. Beteiligung der Bezirksausschüsse	7
8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats	7
9. Beschlussvollzugskontrolle	7

II. Antrag der Referentin**III. Beschluss**

Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des "Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe"

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 12860

2 Anlagen:

- A) Beschluss des Kommunalreferats vom 29.07.2015
(Sitzungsvorlage Nr. 14 -20 / V 01672)
- B) Stellungnahme der Stadtkämmerei vom 14.09.2018

Beschluss des Kommunalausschusses vom 11.10.2018 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

1. Anlass

Mit Beschluss des Kommunalausschusses vom 23.02.2017 bzw. der Vollversammlung vom 15.03.2017 hat der Stadtrat dem Konzept „Bilanz und Strategien für nachhaltiges städtisches Grundstücksmanagement; Portfoliomanagement des Kommunalreferats“ zugestimmt (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08075).

In der damaligen Beschlussvorlage wurden dem Stadtrat insbesondere auch die erheblichen Herausforderungen bei der Betreuung der Ressource Grund und Boden sowie die aktuellen Aktivitäten und Strategien des Kommunalreferats bei der Betreuung des Immobilienportfolios vorgestellt.

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage zur Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Immobilien des „Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ soll nun die Weichenstellung für die weitere bauliche Betreuung dieses besonderen Immobilienbestands des Kommunalreferats dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

2. Verwaltung und Bauunterhalt städtischer Wohn- und Gewerbeanwesen im Zuständigkeitsbereich des Kommunalreferats

Der Geschäftsbereich Gewerbe und Wohnen ist im Kommunalreferat für **195.647 m² Wohn- und Gewerbeobjekte** zuständig, welche je nach Nutzung entweder dem Besonderen oder Allgemeinen Grundvermögen zugeordnet sind.

2.1 Besonderes Grundvermögen

Die Bewirtschaftung dieser Gebäude bedarf einer adäquaten wirtschaftlichen und personellen Betreuung, da es sich hierbei meist um strategisch wichtiges Immobilieneigentum der Stadt handelt, welches – insbesondere in der Stadtmitte – einen repräsentativen Stellenwert hat und das Ortsbild mit prägt (wie z.B. Teile des sog. Hirmer-Hauses in der Kaufingerstr. 26 oder das Objekt Marienplatz 1, direkt gegenüber vom Rathaus im sog. ehemaligen Thomass-Block). Diese Gebäude sind in der Regel dem sog. **Besonderen Grundvermögen** des Kommunalreferats zugeordnet. Insgesamt umfasst der Gebäudebestand des Besonderen Grundvermögens, der vom Kommunalreferat selbst technisch betreut wird, derzeit **78 Gebäude**.

Zur Finanzierung des Bauunterhalts für die Objekte **des Besonderen Grundvermögens** stand dem Kommunalreferat in den letzten Jahren ein jährlicher Haushaltsansatz in Höhe von 3,5 Mio. € zur Verfügung, der es dem Kommunalreferat ermöglichte, auch bei kurzfristigen Instandsetzungsbedarfen unverzüglich reagieren zu können und lange Leerstandszeiten - insbesondere von Wohnraum - zu verhindern.

2.2 Allgemeines Grundvermögen

Darüber hinaus ist das Kommunalreferat auch Eigentümer des Vorratsvermögens, welches zum Stand 31.12.2015 rd. 22,5 Mio m² bzw. 3.287 Grundstücke umfasst. Hierunter fallen sämtliche städtischen Grundstücke, welche nicht einem anderen Referat zugeordnet wurden, alle gewerblich genutzten Gebäude und alle weiteren städtischen Gebäude, die für ihre bisherige städtische Nutzung nicht mehr benötigt werden. Insgesamt umfasst der Immobilienbestand des sog. **Allgemeinen Grundvermögens** derzeit **99 Gebäude**.

Die Finanzierung des Bauunterhaltsbudgets für den Bestand des Allgemeinen Grundvermögens ist nicht Teil dieser Beschlussvorlage, sondern wird dem Stadtrat noch in diesem Jahr in einer **gesonderten Vorlage** zur Entscheidung vorgelegt, da sich hier ein Nachsteuerungsbedarf ergeben hat.

3. Entwicklung des Bauunterhaltsbudgets für das “Besondere Grundvermögen Gewerbe und Wohnen“

Nach Einführung des mfm im Kommunalreferat stellte sich die Budgetfrage für die Betreuung der im Referat verbliebenen Immobilien, da das Bauunterhaltsbudget für die Anwesen des **gebundenen Grundvermögens ab 2012 nurmehr mit 1 Mio € jährlich ausgewiesen** gewesen und nicht auskömmlich war.

Die Klärung der Bauunterhaltsmittel ab 2015 war zentrales Thema der Beschlussvorlage des Kommunalreferats vom 29.07.2015 (siehe Anlage A) .

Dazu hat der Stadtrat eine einmalige Erhöhung der Bauunterhaltsmittel für das Besondere Grundvermögen für das Jahr 2015 um 2,5 Mio € sowie ein jährliches Budget ab 2016 befristet bis 2018 von 3,5 Mio € im Hinblick auf den großen Bauunterhaltsbedarf, bzw. zum Abbau des vorhandenen Unterhaltsrückstaus bewilligt.

Das Kommunalreferat wurde weiter damit 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 Budgets vorzulegen.

Das Kommunalreferat kommt dem Auftrag nun mit dieser Beschlussvorlage nach.

3.1 Budgetentwicklung

Für die im Vermögen der Landeshauptstadt München verbliebenen Wohn- und Gewerbeanwesen (insbesondere Anwesen in besonderen Innenstadtlagen) haben sich die Budgetmittel und Ausgaben für den Bauunterhalt seit dem Jahr 2015 wie folgt entwickelt:

	2015	2016	2017	2018	2019
Budget	1.002.400 € (+ 2,5Mio. €)	3.500.000 €	3.500.000 €	3.500.000 €	1.767.165 €)*
IST-Ausgaben (Bauunterhalt)	1.704.729 €	1.168.456 €	1.001.701 €	ca. 637.000 € Stand: 24.07.2018	
IST-Ausgaben (investive Anteile)	389.543 €	1.257.143 €	660.147 €	405.225 € Stand: 24.07.2018	
Summe Ausgaben)**	2.094.272 €	2.425.599 €	1.661.848 €	1.042.225 € Stand: 24.07.2018	

)* Zum Eckdatenbeschluss zum HH 2019 waren bei Nr. 15 Kommunalreferat – Referatsbereich 2.000.000 € angemeldet. Die Fraktionen haben eine Kürzung bei Nr. 5, Zwangsarbeiterlager, i. H. v. 47.400 € konsumtiv beschlossen.

Da jedoch hierzu bereits am 27.06.2018 der Beschluss 14/20 - 11733 gefasst und die 237.000 € bestätigt wurden, wird der Abzug beim BU vorgenommen, da das Gesamtbudget für den Referatsbereich gem. EDB vorgegeben ist. Gleiches gilt für die weitere Mittelreduzierung in Höhe von 185.435 €, siehe hierzu Ausführungen unter 5.2.

)**In der SAP-Auswertung der IST-Ausgaben sind nur die konsumtiven und investiven Kostenanteile aus durchgeführten Baumaßnahmen berücksichtigt. Aus dem bereitgestellten Budget wurden darüber hinaus Aufwendungen im Rahmen von wiederkehrenden Prüfungen und Wartungen sowie Voruntersuchungen und vorlaufende Planungen finanziert.

Die Unterschreitung der bewilligten Bauunterhaltsbudgets begründet sich wie folgt:

- Notwendige Projektänderungen wegen unvorhersehbarer geänderter Vermietsituation
- Teilweise erhöhter und komplexer Abstimmungsbedarf zur Vorbereitung und Erlangung der verwaltungsinternen Bedarfsgenehmigungen
- Veränderte Schwerpunktsetzung und Umschichtung von Personalkapazitäten nach Maßgabe der Task-Forces zur Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen sowie zur Leerstandsbeseitigung und Zwischennutzung (Objekte des Allgemeinen Grundvermögen)
- Personalfluktuaton einschl. vorübergehend unbesetzter Sachbearbeiterstellen in den Geschäftsbereichen Gewerbe und Wohnen sowie Technik

3.2 Zielsetzung Bauunterhalt

Auch wenn es deshalb im Betrachtungszeitraum 2015-2018 nicht möglich war, die bereitgestellten Budgets vollständig zu verbauen, bleiben die Zielsetzungen aus dem Stadtratsbeschluss vom 29.07.2015 unverändert gültig. Diese sind:

- Erhalt und Sicherung der Bausubstanz
- Aufrechterhalten der vermierterseitigen Gebrauchsgewährung und Verkehrssicherung
- Schrittweiser Abbau des Instandhaltungsrückstaus
- Nutzungsänderungen und Zwischennutzungen ermöglichen

Wie bereits unter Ziffer 2 der Beschlussvorlage ausgeführt, geht es hier insbesondere auch um die besonders repräsentativen Wohn- und Gewerbeobjekte der Stadt München, welche zum Teil auch als Wahrzeichen des Stadtbilds zum Renommee der Stadt beitragen.

4. Bedarf für dringend anstehende Bauunterhaltsmaßnahmen

4.1 Jahr 2019

Für folgende Objekte stehen im Haushaltsjahr 2019 bekannte und überwiegend bereits unter „Finanzierungsvorbehalt“ verwaltungsintern genehmigte unabweisbare Bauunterhaltsmaßnahmen i.H.v. insgesamt 6.530.000 € an. Hierbei handelt es sich um Baumaßnahmen zur Sicherung der Gebäudesubstanz, zur Aufrechterhaltung der vermierterseitigen Gebrauchsgewährleistungspflicht und der Verkehrssicherheit.

Für nicht vorhersehbare kleinere Bauunterhaltsmaßnahmen wie z.B. Mängelbeseitigung an Türschließenanlagen, Reparatur/Ersatz von Beleuchtungskörpern, Ausbesserungen oder Erneuerung von Außen- und Innenwandanstrichen, werden pro Objekt pauschal rund 5.200 €/a veranschlagt.

Die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen werden in der letzten Spalte der nachfolgenden Zusammenstellung kurz beschrieben:

Objekt / Strasse	Objektbeschreibung	Baukosten (progn.)	Beschreibung der Maßnahmen
Hirsch-Gereuth-Str. 21	Heilpäd. Tagesstätte	580.000 €	Gebäudeinstandsetzung (Kat.1)
Marienplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus	610.000 €	Instandsetzung der Arkaden u. Hoffassade, Einbau Lastenaufzug
Marienplatz 1	Wohn- und Geschäftshaus	490.000 €	Brandschutzertüchtigung EG, Voruntersuchungen DG und Innenhofsanierung
Marsstr. 11	Parkhaus	1.300.000 €	Betonschutzarbeiten einschl. Oberflächen- beschichtung (Kat.1)
Münchner Freiheit 7	Gewerbeobjekt	2.500.000 €	Umbau einschl. Sanierung Brandschutz und Haus- technik (Kat.1)
Nymphenburger Str. 173	Wohnhaus	250.000 €	Fassadensanierung
Piccoloministr. 4-6	Wohn- und Geschäftshaus	200.000 €	Erneuerung der Fenster
Sparkassenstr. 1	Gaststätte	200.000 €	Erneuerung der Lüftungsanlage
rd. 77 Obj. a 5.200 €/a		400.000 €	Allgemeiner kleiner Bauunterhalt (Kat.3)
	Summe:	6.530.000 €	

Für die oben aufgeführten Maßnahmen können in 2019 aus heutiger Sicht voraussichtlich noch Aufträge in Höhe von ca. 5,2 Mio. € vergeben und kassenwirksam werden, sofern der Stadtrat mit diesem Beschluss dem im Eckdatenbeschluss zum HH 2019 angemeldeten Bauunterhaltsbudget in Höhe von 1.767.165 € zustimmt.

Der überschießende Kostenanteil in Höhe von 5.200.000 € - 1.767.165 € = 3.432.835 € soll, wie vom Stadtrat im Beschluss vom 29.07.2015 vorgesehen, durch Wiederbereitstellung der im Zeitraum 2015-2018 nicht kassenwirksam gewordenen Budgetmittel bestritten werden. Die Wiederbereitstellung erfolgt zum Nachtrag 2019, wenn die Kassenwirksamkeit fest steht.

4.2 Folgejahre

Zur Verstetigung der Instandhaltungstätigkeit und zum schrittweisen Abbau des vorhandenen Unterhaltsrückstaus sollen **ab dem Haushaltsjahr 2020** dem Kommunalreferat außerdem dauerhaft **jährlich 2,5 Mio. € Bauunterhaltungsmittel pauschal** zur Verfügung gestellt werden, mit der Maßgabe, diese Budgetmittel im Haushaltsplan als referats-spezifische Besonderheit aufzunehmen.

Dies hätte zur Folge, dass im jeweiligen Haushaltsjahr nicht kassenwirksam gewordene Budgetmittel im Folgejahr auf Antrag bei der Stadtkämmerei wieder bereitgestellt und darüber hinausgehende nicht verbrauchte Budgetmittel nicht für andere Sachausgaben des Kommunalreferates verwendet werden können.

5. Darstellung der Kosten und der Finanzierung

5.1 Zahlungswirksame Kosten im Bereich der laufenden Verwaltungstätigkeit

	dauerhaft	einmalig	befristet
Summe zahlungswirksame Kosten	2.500.000,-- ab 2020	1.767.165,-- in 2019	
davon:			
Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen (Zeile 11)** Fipo 8801.501.0000.1	2.500.000,--	1.767.165,-- in 2019	

5.2 Finanzierung

Für die unter Ziffer 4 genannte Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des „Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ ist das künftige Budget von 2,5 Mio € jährlich vom Kommunalreferat im Rahmen der Modellrechnung bzw. Detailplanung für den Haushaltsplan 2020 bei der Stadtkämmerei anzumelden.

Für das Jahr 2019 soll der Ansatz – abweichend zur Festlegung im Eckdatenbeschluss lfd. Nr. 15 für das Kommunalreferat für 2019 – zunächst mit 1.767.165 € festgelegt werden.

Die Fraktionen haben eine Kürzung bei Nr. 5, Zwangsarbeiterlager, i. H. v. 47.400 € konsumtiv beschlossen. Da jedoch hierzu bereits am 27.06.2018 der Beschluss (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 11733) gefasst und die volle Summe bestätigt wurden, wird der Abzug beim Bauunterhalt vorgenommen, da das Gesamtbudget für den Referatsbereich gem. Eckdatenbeschluss vorgegeben ist.

Die weitere Einsparsumme in Höhe von 185.435 € ergibt sich aus vorzunehmenden Einsparungen im Referatsbereich des Kommunalreferats, die durch eine anfangs fehlerhaft befüllte Vorlage zustande kam. Durch diese weitere Mittelreduzierung wird das vorgegebene Gesamtbudget für den Referatsbereich gemäß Eckdatenbeschluss eingehalten.

5.3 Dringlichkeit, Unabweisbarkeit und Nicht-Planbarkeit

Über die Finanzierung für den Bauunterhaltsbedarf 2019 ist in der heutigen Stadtrats-sitzung zu entscheiden. Die Mittel sind notwendig, um den fortlaufenden Geschäftsbetrieb des Kommunalreferats im Rahmen der Immobilienbetreuung für das Folgejahr zu gewährleisten.

Insbesondere muss zwingend auch für nächstes Jahr, z.B. aufgrund gesetzlicher Auflagen zur Zweckentfremdung von Wohnraum oder zur Vermeidung von dauerhaften Leerständen, jährlich ein angemessenes Bauunterhaltsbudget für kurzfristige Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Die Finanzierung dieser Mittel kann weder durch Einsparungen noch aus dem Referatsbudget erfolgen.

Im Übrigen handelt es sich bei der Genehmigung der künftigen Bauunterhaltsmittel grundsätzlich um einen schwer planbaren Bedarf. Die Anmeldung des künftigen Bauunterhaltsbedarfs konnte seitens des Kommunalreferats leider nicht rechtzeitig zum Eckdatenbeschluss erfolgen. Das Kommunalreferat kommt mit dieser Beschlussvorlage jedoch dem Stadtratsauftrag aus dem Beschluss vom 29.07.2015 nach. Die Klärung der Frage des weiteren Budgets für den Bauunterhalt sollte in einer gesonderten Vorlage dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden.

6. Beteiligung anderer Referate

Die Stadtkämmerei hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten und grundsätzlich keine Einwände für die für nächstes Jahr veranschlagten 1,767 Mio € und ab 2020 jährlich vorgesehenen 2,5 Mio € erhoben (s. Anlage B). Die von der Stadtkämmerei gewünschten Änderungen wurden in die Vorlage eingearbeitet.

7. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht eines Bezirksausschusses.

8. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

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

9. Beschlussvollzugskontrolle

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

II. Antrag der Referentin

1. Das Budget für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des „Besonderen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ wird wie folgt festgelegt :

Der Haushaltsplanansatz für 2019 wird, abweichend vom Eckdatenbeschluss vom 25.07.2018 und wie unter Ziff. 5 erläutert, mit 1.767.165 Euro festgelegt.

Für die Folgejahre ab 2020 wird der Haushaltsansatz jährlich mit 2,5 Mio € festgelegt. Im jeweiligen Haushaltsjahr nicht kassenwirksam gewordene Budgetmittel können im Folgejahr auf Antrag bei der Stadtkämmerei wieder bereitgestellt werden.

2. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Auszahlungsmittel i. H. v. 1.767.165 Euro bei der Fipo 8801.501.0000.1 für das Jahr 2019 und i. H. v. 2.500.000 Euro für die Jahre 2020 ff. bei der Stadtkämmerei anzumelden.
3. Der weitere notwendige Bedarf für geplante zusätzliche Ausweitungen in 2019 in Höhe von 3.432.835 Euro wird zum Nachtrag 2019 angemeldet.
4. Das Kommunalreferat wird beauftragt, die Budgetfestlegung für den Bauunterhalt der vom Kommunalreferat verwalteten Objekte des „Allgemeinen Grundvermögens Wohnen und Gewerbe“ in einer gesonderten Beschlussvorlage darzustellen und dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.
5. Diese Sitzungsvorlage 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

Die Referentin

Josef Schmid
2. Bürgermeister

Kristina Frank
Berufsmäßige Stadträtin

- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HAll/V - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Immobilienmanagement - IM-GW-Nord

Kommunalreferat

I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. An
IM-GW
IM-BU
z.K.

Am _____