

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0258/2016
Auskunft erteilt:	Herr Methner
Ruf:	492-2412
E-Mail:	MethnerS@stadt-muenster.de
Datum:	19.04.2016

Betrifft

Stadthaus 1, Klemensstraße 10 - Innensanierung
- Zustimmung zur Planung -

Beratungsfolge

20.04.2016	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
21.04.2016	Kulturausschuss	Vorberatung
26.04.2016	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
27.04.2016	Integrationsrat	Vorberatung
27.04.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
28.04.2016	Betriebsausschuss der citeq	Vorberatung
03.05.2016	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
03.05.2016	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
04.05.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
10.05.2016	Betriebsausschuss Münster Marketing	Vorberatung
10.05.2016	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
11.05.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.05.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Teil A Grundsanierung

1. Die Grundsanierung der Baumaßnahme Stadthaus 1, Innensanierung für das 2. bis 9. Obergeschoss wird nach den beigefügten Plänen der Architekten Schoeps und Schlüter weitergeplant (**Anlage 1**).

Teil B Prüfaufträge

2. Auf der Grundlage der Prüfungsergebnisse zu den im Rahmen der Beratung der Vorlage V/0512/2015/1 erteilten Prüfaufträgen zu den übrigen Gebäudeteilen (siehe Ziffer 3 der Begründung) werden folgende Beschlüsse gefasst:

2.1 Bürgerservicezentrum

Die folgenden vier Varianten des Bürgerservicezentrums werden zur Kenntnis genommen.

Variante 1: Bürgerservicezentrum/Empfang im Bestand (Bauteil A) unter Abbruch der vorhandenen einläufigen Treppe und Ersatz durch Fortführung der halbrunden Treppe ins Erdgeschoss (**Anlage zu 2.1.1**)

Variante 2: Bürgerservicezentrum / Münster-Information im Bestand (Bauteil D) unter Verlagerung von 2 vorhandenen Läden in den abzusenkenden Bauteil C (**Anlage zu 2.1.2**)

Variante 3: Bürgerservicezentrum / Münster-Information in einem angebauten Kubus im Innenhof des Stadthauses 1 mit Anbindung an Bauteil D (**Anlage zu 2.1.3**)

Variante 4: wie Variante 3, bei vollständiger Aufgabe der PKW-Tiefgarage (**Anlage zu 2.1.4**)

Die Stellungnahme der städtischen Denkmalbehörde zu den vier Varianten des Bürgerservicezentrums und den umliegenden Bauteilen sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Varianten (**Anlage 2.1.5 bzw. Anlage 2.1.6**) werden zur Kenntnis genommen.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Verwaltungsvorstand abweichend von dem Beschluss des Rates zur Vorlage V/0779/2014 (Umsetzung einer sog. "Schlanken Lösung" des Bürgerservicezentrums mit Verzicht auf eine vollständige Überbauung des Stadthausinnenhofes) sich aufgrund der deutlichen funktionalen Vorteile für eine Teilüberbauung ausspricht.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Verwaltung die Varianten 2 und 3 für die weitere Entwicklung und Umsetzung der Innensanierung des Stadthauses 1 geeignete Planungsvarianten sind. Verwaltungsseitig wird – insbesondere wegen der zusätzlichen Möglichkeiten, den Bürgerservice zu verbessern und wegen der städtebaulichen Aufwertung der Heinrich-Brüning-Straße – die Variante 3 empfohlen. Die Verwaltung wird daher beauftragt, diese Variante weiter zu entwickeln.

2.2. Kantine

- 2.2.1 Die Planung der Architekten für die Kantine mit der Verlagerung des Küchen-, Spül- und Lagerbereiches in das 10.OG, der Öffnung der Bereiche zur Innenstadt sowohl im 11. als auch im 12. OG wird fortgesetzt (**Anlage zu 2.2**).
- 2.2.2 Auf Grund der hohen Investitionskosten und den sich daraus abzuleitenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird auf die Realisierung einer „Sky-Lounge“ verzichtet.
- 2.2.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Frage der möglichen Privatisierung des heutigen Betriebes der Kantine im Stadthaus 1 in einer eigenständigen Ratsvorlage thematisiert und beantwortet wird.

- 2.2.4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass für eine Umsetzung eines privatwirtschaftlichen Betriebsmodells der heutigen Kantine ein neuer Zugang zu den Aufzügen im Stadthaus 1 von der Heinrich-Brüning-Straße aus erforderlich ist.

2.3 **Münster-Modell**

Das Münster-Modell wird im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Variante 3 zum Bürgerservicezentrum im Untergeschoss des Stadthauses 1 untergebracht und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

2.4 **Aufrechterhaltung des Betriebes in Krisenlagen**

Auch aufgrund der Erfahrungen mit dem Starkregenereignis im Juli 2014 werden ca. 20 Arbeitsplätze so ausgestattet, dass in Krisenlagen (insbesondere längerer Stromausfall) der Betrieb aufrechterhalten werden kann.

2.5. **Digitale Infrastruktur**

Die digitale Infrastruktur des Stadthauses 1 (u.a. WLAN-Versorgung) wird durchgreifend verbessert und damit sowohl den veränderten Anforderungen des zukünftigen Verwaltungshandelns, als auch den Entwicklungen in der digitalen Kommunikation, nicht zuletzt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Münster, angepasst.

2.6. **Städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthauturm (Bauteil F)**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Idee der Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthauturm weiter zu verfolgen (z.B. durch eine Gastronomie) und zu diesem Zweck mit dem Nachbarn Sondierungs-/Abstimmungsgespräche zu führen. **(Anlage zu 2.6)**

Teil C Weitere Vorschläge

3. Zusätzlich zu den Beschlussempfehlungen zur Grundsanie rung und den genannten Prüfaufträgen werden folgende weitere Maßnahmen vorgeschlagen:

3.1 **Umbau / Absenkung Bauteil C**

Das Bauteil C (am Syndikatsplatz) wird umgebaut mit dem Ziel, eine ebenerdige, barrierefreie und flexible Nutzung des Bauteils zu erreichen und eine teilweise Vermarktung der Flächen zu ermöglichen, ggf. auch zur Verlagerung der Kinderbetreuung aus dem „Maxi-Turm“ am Prinzipalmarkt. Die Bedenken der Denkmalschutzbehörde in Bezug auf die Absenkung bei der Umsetzung der Variante 3 werden in diesem Punkt zur Kenntnis genommen **(Anlage zu 2.1.5)**.

3.2 **Standardisierte Büroräume**

Zur Kostenminimierung werden standardisierte Büroräume für alle Beschäftigten eingerichtet. Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Bürostruktur wird eine flexible und wirtschaftliche Nutzung der Büroraumflächen sichergestellt. **(Anlage zu 3.2)**

3.3 **Möblierung**

Für die Ausstattung der Büroräume des Stadthauses 1, des Bürgerservicezentrums sowie der Münster-Information werden bedarfsgerechte und auf die Raumsituationen im gesamten Stadthaus 1 ergonomisch angepasste neue Möbel angeschafft. **(Anlage zu 3.3)**

4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen.

5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Januar/Februar 2017 begonnen und die Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2020 erfolgen wird.

Kosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten gemäß der Kostenschätzung nach DIN 276 vom März 2016 in Höhe von 39.829.500 Euro (Kosten Grundsanierung zuzüglich ergänzender Maßnahmen) entstehen (**Anlage Kosten**):

Kostenschätzung Grundsanierung Stand März 2016:	33.705.000 €
+ Konstruktive Maßnahmen Kantine	978.000 €
+ Neuer Eingang Heinrich-Brüning-Straße	137.000 €
+ Innenhof Stadthausurm (Maxiturm)	49.000 €
+ Aufrechterhaltung in Krisenlagen	100.000 €
+ Digitale Infrastruktur	75.000 €
+ Ergänzende Möblierung Büros	600.000 €

Zwischensumme	35.644.000 €
Vorgeschlagene Variante Bürgerservicezentrum: Variante 3 (incl. Umbau / Absenkung Bauteil C mit Kosten von 631.125 €)	4.185.500 €

Gesamtsumme:	39.829.500 €

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Baumaßnahmen im Bereich der ebenerdigen Ladenlokale evtl. Mietminderungs- und Schadensersatzansprüche seitens der Mieter entstehen können

Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Innensanierung des Stadthauses 1 ist bislang wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan:	0111	Immobilienmanagement		
Maßnahme:	4050	Innensanierung Stadthaus 1		
Auszahlungen:		Auszahlungen für Baumaßnahmen	bis 2015	1.981.556 €
			2016	2.050.000 €
			2017	6.932.000 €
			2018	4.985.000 €
			2019	4.950.000 €
			spätere Jahre	10.064.000 €
Summe aller bisherigen Auszahlungen				30.962.556 €

Für die Umsetzung der Vorschläge aus den Prüfaufträgen sowie der ergänzenden Maßnahmen werden zusätzliche Mittel in Höhe von 8.866.944 € benötigt. Die Bereitstellung der zusätzlichen Mittel erfolgt im Rahmen der Aufstellung bzw. Beschlussfassung des Haushaltsplanes 2017.

Gesamtbedarf der Maßnahme 39.829.500 €

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 mit der Vorlage V/0685/2011 die Verwaltung beauftragt, die Planung für die Sanierungsmaßnahmen der Bauteile A-D des Stadthauses 1 weiterzuführen und zur Kenntnis genommen, dass hierfür ein VOF-Verfahren vorbereitet wird.

In seiner Sitzung am 10.12.2014 beschloss der Rat der Stadt Münster, das dringend renovierungsbedürftige Stadthaus 1 einer grundlegenden Innensanierung zu unterziehen. Gleichzeitig beschloss der Rat, dass die Bauteile E und F weiterhin in städtischem Eigentum verbleiben. Er nahm zur Kenntnis, dass das VOF-Verfahren für die Objektplanung (Architektenleistungen) neu durchgeführt wird.

In seiner Sitzung am 01.09.2015 hat der AUKB die Architekten Schoeps und Schlüter, Münster, mit den Planungsleistungen für die Objektplanung (Architektenleistung) beauftragt. Grundlage war ein VOF-Verfahren an dem sich mehrere Architekten beteiligt hatten.

In der Sitzung am 16.09.2015 beschloss der Rat im Rahmen der Beratung der Vorlage V/0512/2015 folgende Prüfaufträge:

- Konzeptabhängige Errichtung des Bürgerservicezentrums
- Änderung des Raum- und Nutzungskonzeptes für die Kantine, ggf. Zugänglichkeit des Dachbereiches (Sky-Lounge), mögliche Herrichtung der Räumlichkeiten für den privatwirtschaftlichen Betrieb einer – allgemein öffentlich zugänglichen – Gastronomie
- Integration des Münster-Modells in das Sanierungskonzept
- Aufrechterhaltung des Betriebs in Krisenlagen
- Anforderungen der digitalen Infrastruktur
- Städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthausurm (Bauteil F)

Im laufenden Planungsverfahren sind darüber hinaus weitere Vorschläge erarbeitet worden, die über die Grundsanierung hinausgehende Maßnahmen enthalten und aus ökonomischen und planerischen Gründen empfohlen werden.

Planung

Nach Beauftragung hat das Architekturbüro Schoeps und Schlüter unverzüglich mit den Planungen begonnen. In Abstimmung mit den anderen Fachplanern und der Verwaltung wurde das Gebäude planerisch bearbeitet und für die verschiedenen Abschnitte und Bereiche wurden Vorschläge erarbeitet. In den klassischen Verwaltungsbereichen wurden planerisch die Bürostrukturen optimiert und Standardbüros für alle Beschäftigten vorgesehen. Die besonderen Nutzungen wurden ebenfalls bearbeitet und teilweise mit Varianten untersucht. Dazu sind zusätzliche ergänzende Entscheidungen zu treffen, die in den folgenden Texten erläutert werden.

Die Planungen der Standardebenen in den Geschossen 2 - 9 sind als **Anlage 1** beigefügt und werden auf dieser Grundlage weitergeführt.

Mit Schreiben vom 01.03.2016 teilt der LWL der Stadt Münster mit, dass das Stadthaus 1 nach fachlicher Auffassung der LWL-Denkmalpflege ein Baudenkmal darstellt und fordert die Stadt Münster auf, das Objekt in die Denkmalliste der Stadt Münster einzutragen. Der Denkmalstatus ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beim Bauen im Bestand muss die Planung der Baumaßnahme von Annahmen ausgehen, die häufig erst während der Bauarbeiten im Gebäudebestand bestätigt oder im ungünstigeren Fall nicht bestätigt werden. Daher sind kleine oder auch große Abweichungen von den Erkenntnissen der Grundlagenermittlung beim Bauen im Bestand die Regel, auf die mit einer Aktualisierung der Planung, Änderungen in der Ausführung und häufig auch im Bauablauf reagiert werden muss. Planungs- und nicht

vorhersehbare Ausführungsänderungen müssen vor Ort entschieden werden und sind, je nach Umfang, in den Vorermittlungen der zu erwartenden Baukosten nicht enthalten.

Zu Teil A Grundsanierung

Die Grundsanierung des Stadthauses 1 wurde im Jahr 2011 von der Verwaltung mit Kosten von 28.950.000 € berechnet. Eine Überprüfung der Kosten durch das externe Beratungsbüro DU Diederichs Projektmanagement ergab im September 2014 eine Kostenschätzungssumme von 29.749.114 € für die Grundsanierung.

Aufgrund der Baupreisindexsteigerungen stehen aktuell 30.962.556 € im Haushalt zur Verfügung.

Die Kostenschätzung des Büros Schoeps und Schlüter für die Grundsanierung ergibt eine Summe von 33.705.000 €. Darin enthalten ist ein Ansatz von 5 % für Unvorhergesehenes. Dieser Zuschlag ist aufgrund der Erfahrungen bei anderen Projekten und aufgrund der aktuellen Planungssituation notwendig.

Der Zustand des Gebäudes macht eine grundständige Innensanierung zwingend erforderlich, da die gesamte technische Infrastruktur (Elektroleitungen, Datenleitungen, Wasserver- und Entsorgung, Heizungsanlage, etc.) ihre Lebensdauer weit überschritten hat und dringend zu ersetzen ist. Nach einer Nutzungsdauer von über 50 Jahren erfordert auch die gesamte Bausubstanz eine umfassende Innensanierung. Zudem sind weitere Maßnahmen zur dauerhaften Sicherstellung des Brandschutzes und der Betriebssicherheit erforderlich. Die heutigen Anforderungen an die Funktion und Betriebssicherheit des Gebäudes lassen sich ohne eine grundständige Innensanierung nicht mehr erfüllen.

Zu Teil B Prüfaufträge

2. Die der Verwaltung mit der Ratsvorlage V/0512/2015/E1 erteilten Prüfaufträge

- 2.1 Konzeptabhängige Herrichtung des Bürgerservicezentrums
- 2.2 Änderung des Raum- und Nutzungskonzeptes für die Kantine, ggf. Zugänglichkeit des Dachbereiches (Sky-Lounge), mögliche Herrichtung der Räumlichkeiten für den privatwirtschaftlichen Betrieb einer – allgemein öffentlich zugänglichen – Gastronomie
- 2.3 Integration des Münster-Modells in das Sanierungskonzept
- 2.4 Aufrechterhaltung des Betriebs in Krisenlagen
- 2.5 Anforderungen der digitalen Infrastruktur
- 2.6 Städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches/Stadthhausturm (Bauteil F)

wurden bearbeitet, und haben zu den unter Ziffer 2 aufgeführten Beschlussvorschlägen geführt.

2.1 Bürgerservicezentrum

Es soll ein neues zukunftsweisendes Bürgerservicezentrum mit Dienstleistungsangeboten verschiedener Ämter des Stadthauses 1 eingerichtet werden, um insgesamt Kundenorientierung und Service für die Bürger/-innen zu verbessern. Hiermit verbunden soll insbesondere im Erdgeschoss durch gestalterische und organisatorische Maßnahmen eine moderne Visitenkarte der Stadtverwaltung platziert werden.

Mit Ratsbeschluss vom 16.09.2015 wurde die Verwaltung beauftragt, das Bürgerservicezentrum im Umfang der aufgezeigten Flächenbedarfe weiter zu entwickeln. Gleichzeitig wurde zur Kenntnis genommen, dass im Zuge der zurückliegenden Projektentwicklung Anforderungen neu formuliert bzw. präzisiert wurden, die bisher bei den Kostenermittlungen noch nicht berücksichtigt waren. Dazu gehörte auch das Bürgerservicezentrum, das nun in verschiedenen Varianten mit Kostenansätzen vorgestellt wird:

Variante 1:

Bürgerservicezentrum/Empfang im Bestand (Bauteil A) unter Abbruch der vorhandenen einläufigen Treppe und Ersatz durch Fortführung der halbrunden Treppe ins Erdgeschoss (Anlage zu 2.1.1)

In dieser Variante bleibt der bisherige Haupteingang an der Klemensstraße bestehen und wird so weit wie möglich geöffnet, damit eine großzügige Empfangssituation entsteht. Die Bürger/-innen gehen hier direkt auf den Erstberatungscouter zu, der entlang der Glasfassade des Bauteiles A angeordnet ist (gegenüber der heutigen großen Freitreppe). Um diesen Beratungsbereich mit 6 Arbeitsplätzen einrichten und einen guten Ablauf im Zugangsbereich des Stadthauses 1 gewährleisten zu können, muss die große Freitreppe entfernt werden. Die Treppe sollte aufgrund der Erfordernisse des Bürgerservices und eines reibungslosen Zugangs sowie einer gewissen Großzügigkeit im Eingangsbereich entfallen. Die Funktion der Treppe wird durch die Fortführung der halbrunden Treppe (Standesamt) bis in das Erdgeschoss ersetzt. Die Besucher/-innen können dann durch die neue Treppe vom Erdgeschoss bis in die oberen Etagen des Stadthauses gelangen.

Der Zugang im Erdgeschoss zwischen Bauteil A und B und der momentane Zugang mit seinen bekannten Defiziten („Schmuddelecke“) wird neu gestaltet, bleibt aber weiterhin mit einer Zugangsmöglichkeit zum Platz des Westfälischen Friedens bestehen; die Erschließung aus der Sichtachse Prinzipalmarkt / Gruetgasse ist eingeschränkt.

Bei dieser Lösung können die Ladenlokale im Erdgeschoss des Bauteiles D extern vermietet bleiben. Der Empfangs- und Schalterbereich des Bürgerservicezentrums und die Münster-Information sind jeweils offen zueinander angeordnet, können aber bei Bedarf räumlich getrennt werden. Eine zusätzliche Vermarktung der Räume im Bauteil C ist möglich (externe Ladenlokale, Kinderbetreuung), der Syndikatsplatz wird aufgewertet. Ebenfalls ist eine direkte Verbindung zu den Angeboten des Bürgerservicezentrums im 1.OG gegeben.

Diese Variante wird aufgrund der Aufgabe der bisherigen Foyerfunktion mit Abbruch der einläufigen Treppe im EG aus denkmalrechtlichen Gründen als nicht erlaubnisfähig bewertet (s. auch **Anlage 2.1.5 Denkmalschutz**). Sie überlagert die Foyerfunktion mit der Beratungsfunktion durch das Bürgerservicezentrum. Die vorgeschlagene Unterbringung des Münster-Modells im Untergeschoss mit einer Weiterführung der neu zu erstellenden halbrunden Treppe zwischen EG und OG auch ins UG ist eine Möglichkeit, das Münster-Modell im Stadthaus auszustellen. Diese Unterbringung deckt jedoch gewünschte Funktionen, insbesondere die der Kommunikation und Partizipation, nicht ab und stellt insofern keine umfassende Lösungsmöglichkeit für das Münster-Modell dar. Die Münster-Information würde wie bisher im Bauteil D verbleiben. Die vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Fahrradabstellplätzen im UG kann baulich reduziert und der Syndikatsplatz dadurch aufgewertet werden.

Für die Unterbringung des Münster-Modells im Untergeschoss, den Rückbau der Treppenanlage, der gewünschten Absenkung Bauteil C und eines Teilrückbaus der TG-Rampe sind für diese Variante zusätzliche investive Finanzmittel in Höhe von ca. 1.827.000 € bereitzustellen. Wegen der genannten gravierenden Nachteile ist die weitere Planung dieser Variante nicht zielführend.

Variante 2:

Bürgerservicezentrum / Münster-Information im Bestand (Bauteil D) unter Verlagerung von 2 vorhandenen Läden in den abzusenkenden Bauteil C (Anlage zu 2.1.2)

Diese Variante nimmt die denkmalpflegerischen Bedenken der ersten Variante auf (somit Erhalt der Treppe und des offenen Eingangsbereiches). In dieser Variante werden Erstberatung Bürgerservicezentrum und Münsterinformation im Bauteil D untergebracht. Dafür müssen die Flächen der beiden extern genutzten Ladenlokale frei gezogen werden. Den Ladenlokalen könnte als Ersatzfläche der tiefergelegte Bauteil C angeboten werden. Die Nutzung für die Kinderbetreuung ist dort alternativ oder zusätzlich möglich. Der Syndikatsplatz wird durch die Absenkung des Bauteils C aufgewertet. Es

können alle notwendigen Räume im Bauteil D im Gebäudebestand untergebracht werden, mit neuen zusätzlichen Zugängen von der Heinrich-Brüning-Straße. Mehrkosten fallen für die Grundsanierung der zu verlagernden Ladenlokale an. Der Rückbau der leichten Konstruktionen in den Ladenlokalen und das Wiederherrichten für die Nutzung von Bürgerservicezentrum und Münster-Information sind als zusätzliche investive Kosten anzusetzen.

Diese Alternative zur Unterbringung der Funktion Bürgerservicezentrum im Bestand des Erdgeschosses des Bauteils D zusammen mit der Münster-Information unter Verlagerung vermieteter Ladenflächen ist umsetzbar und aus Sicht der Denkmalbehörde grundsätzlich realisierbar (s. auch **Anlage 2.1.5 Denkmalschutz**). Dieser Bereich ist bereits mehrfach umgebaut worden und besteht in seiner ursprünglichen Gestaltung nicht mehr. Die vorhandenen Läden wären in den umzubauenden bzw. abzusenkenden Bauteil C, ggf. gemeinsam mit der Unterbringung der Funktion „Maxiturm“ zu verlagern.

Der Hauptzugang würde zukünftig von der Heinrich-Brüning-Straße erfolgen, was die Präsenz und die Erreichbarkeit des Bürgerservicezentrums hervorhebt. Nachteilig erscheint hier der Verlust von attraktiven Geschäftslokalen an der Heinrich-Brüning-Straße.

Die Präsenz des Bürgerservicezentrums und die gute Erreichbarkeit für die Bürgerinnen und Bürger würden auch in der Verbindung mit allen im Obergeschoss angeordneten Servicebereichen deutlich optimiert. Die Unterbringung des Münster-Modells erfolgt wie bei Variante 1 im Untergeschoss und könnte mit Einschränkungen der Zugänglichkeit realisiert werden. Es ist direkt für die Bürger/innen über eine neu zu schaffende Treppe und die vorhandene Aufzugsanlage vom Empfang des Bürgerservicezentrums bzw. dem Haupteingang Klemensstraße zu erreichen. Das Münster-Modell kann durch Lichtkegel im Innenhofbereich belichtet und eingesehen werden. Eine Trennung zwischen Münster-Information und Bürgerservicezentrum aufgrund unterschiedlicher Öffnungszeiten ist möglich. Die Fläche für das Münster-Modell ist großzügiger angelegt als in Variante 1. Die vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Fahrradabstellplätzen soll baulich reduziert werden.

Bei dieser Variante mit Herrichten der Mietflächen, der Absenkung / dem Umbau Bauteil C, der Unterbringung des Münster-Modells und dem Teilrückbau der TG-Rampe sind investive Finanzmittel in Höhe von ca. 1.793.000 € zusätzlich bereitzustellen.

Variante 3:

Bürgerservicezentrum / Münster-Information in einem angebauten Kubus im Innenhof des Stadthauses 1 mit Anbindung an Bauteil D (Anlage zu 2.1.3)

Im Innenhof des Stadthauses wird ein zweigeschossiger Kubus als Neubauvolumen mit baulicher Anbindung an den Bauteil D eingestellt. Der Kubus ist ein allseitig transparent einsehbarer Servicebereich, von dem aus eine offene Treppe und ein Aufzug, zu den weiteren Angeboten des Bürgerservicezentrums im 1.OG führen. Das neue Bürgerservicezentrum im 1. OG wird in dieser Variante großzügig gestaltet und zum neuen Kubus hin geöffnet bzw. verlängert. Der ergänzende Kubus wird als Hinzufügung zum Denkmal denkmalfachlich begrüßt, da die übrige Denkmalsubstanz unverändert erhalten bleibt (s. auch **Anlage 2.1.5 Denkmalschutz**).

Die Zugänge zu den im Kubus befindlichen Angeboten würden sowohl von der Heinrich-Brüning-Straße, in Form eines Durchstichs zwischen den Läden, als auch direkt vom Rathausinnenhof / Platz des Westfälischen Friedens erfolgen. Ein weiterer Zugang ist über das Foyer von der Klemensstraße vorhanden, der allerdings die Bürger/innen nicht direkt zum neuen Kubus führt. Das Foyer und die Treppe im Bauteil A bleiben wie im Bestand unverändert. Eine Trennung zwischen Bürgerservicezentrum/Empfang und Münster-Information mit unterschiedlichen Öffnungszeiten ist möglich.

Die Münster-Information würde im Kubus mit Ausrichtung zum Rathausinnenhof angeordnet. So können dort auch bei geschlossenem Stadthaus Stadtinformationen nachgefragt, Stadtführungen begonnen werden und beispielsweise auch Abendveranstaltungen im Zusammenhang mit dem Stadtmodell stattfinden. Damit wären diese zentralen Funktionen über die Gruetgasse direkt vom Rathaus und

Prinzipalmarkt erreichbar, der Stadtraum wird hier aufgewertet und als zentraler kulturtouristischer Treffpunkt belebt.

Der EG-Bereich an der Heinrich-Brüning-Straße kann mit Ausnahme des Eingangsdurchstichs vollständig fremdvermietet und durch Läden genutzt werden. Dies würde die Aufwertung der Heinrich-Brüning-Straße in der Achse Julius-Voos-Gasse / Stubengasse / Windthorststraße unterstützen. Das Münster-Modell mit zugehörigen Funktionen der Kommunikation und Partizipation kann im Untergeschoss angeordnet und über die Weiterführung der Treppe ins Untergeschoss erschlossen werden. Eine barrierefreie Erschließung wird über einen zusätzlichen Aufzug (UG-1.OG) ermöglicht. Blick- und Belichtungsöffnungen zwischen Erdgeschoss und Untergeschoss sind möglich. Die Tiefgaragenfunktion mit reduzierter Stellplatzzahl (20 Stellplätze bleiben, 22 sind notwendig für Verwaltungsfunktionen) incl. der Ver- und Entsorgungsfunktion wird aufrechterhalten. Die vorhandene Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Fahrradabstellplätzen im UG soll baulich reduziert werden.

Durch den Bau des Bürgerservicezentrums in der vorgeschlagenen Variante 3 fallen in Zukunft Flächen des durch das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland (MCC) durchgeführten Weihnachtsmarktes im Stadthausinnenhof dauerhaft weg.

In einer kompletten Ausstattung mit Heizung, Belüftung, Klimatisierung, Beschattung und sonstiger Technik können dauerhafte Arbeitsplätze in diesem Bereich geschaffen werden. Die Kosten für diese Lösung mit neuem Kubus im Innenhof, dem Münster-Modell, dem Umbau / der Absenkung Bauteil C und dem Teilrückbau der TG-Rampe ergeben ca. 4.185.000 €, die zusätzlich investiv bereitgestellt werden müssen. Folgekosten für zusätzliche Reinigung, Energie und Wartung sind einzuplanen.

Variante 4:

wie Variante 3, jedoch unter vollständiger Aufgabe der PKW-Tiefgarage (Anlage zu 2.1.4)

Die Variante 4 entspricht der Variante 3, wobei die Tiefgarage vollständig, bis auf die Fahrradabstellmöglichkeiten (ggf. neue Zugänglichkeit) aufgegeben würde. Erforderliche Funktionen der Ver- und Entsorgung des Stadthauses 1, die zurzeit über die Tiefgarage erfolgen, können über eine neue Fahrradrampe bzw. einem neuen Aufzug im Bereich der neuen Rampe sichergestellt werden.

Für diese Variante mit Kubus im Innenhof, dem Münster-Modell, dem Umbau/Absenkung Bauteil C und der neuen Fahrradrampe entstehen zusätzliche investive Kosten in Höhe ca. 5.333.000 €. Zusätzlich müssten die wegfallenden Stellplätze an anderer Stelle angemietet werden (z.Z. 22 notwendige Stellplätze). Ggf. sind hier zusätzliche Bürgerforumsfunktionen in Kombination mit dem Stadtmodell zu entwickeln.

Zusammenfassung Bürgerservicezentrum:

Mit Beschluss zur Ratsvorlage V/0779/2014 hatte der Rat auf Empfehlung der Verwaltung sich für die Umsetzung einer sog. "Schlanken Lösung" zur Umsetzung des Bürgerservicezentrums ausgesprochen; damit war baulich insbesondere der Verzicht auf eine vollständige Überbauung des Stadthausinnenhofes verbunden. Der Verwaltungsvorstand hat sich nunmehr aufgrund der oben dargestellten deutlichen funktionalen und städtebaulichen Vorteile für eine Teilüberbauung ausgesprochen. Mit der vorgeschlagenen Variante 3 werden nicht nur die Ansprüche an ein neues Bürgerservicezentrum umfassend beantwortet. Auch die Neupositionierung der Münster-Information im Innenhofbereich des Stadthauses, die Art der Unterbringung des Münster-Modells im Untergeschoss und der weitgehende Erhalt der übrigen Denkmalsubstanz im Erdgeschoss sprechen für diese Lösung.

Bei allen Varianten bleibt im 1. OG des Bauteiles D - wie bisher - das Hauptangebot des Bürgerservicezentrums mit dem heutigen Bürgerbüro Mitte als zentralem Bestandteil - allerdings offener und großzügiger in seiner Gestaltung und Anordnung.

Ergänzt wird das Bürgerservicezentrum im 1. OG durch offene Wartebereiche und die in unmittelbarer Nähe liegenden ergänzenden Beratungsräume (Filialleistungen der Ämter im Stadthaus 1) im 1. OG des Bauteils A. Dieses Raumangebot kann ggf. an anderen Stellen im Bürgerzentrum angeordnet werden.

Das Bürgerservicezentrum soll möglichst viele von Bürgerinnen und Bürgern nachgefragte Dienstleistungen der Stadtverwaltung an zentraler Stelle im Stadthaus 1 anbieten; in einem ersten Schritt sollen insbesondere Leistungen der im Stadthaus 1 untergebrachten Ämter vorgehalten werden. Das Bürgerbüro Mitte ist mit seinen breit gefächerten Leistungen Kernbestandteil des Bürgerservicezentrums.

Soweit Leistungen von den dortigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht im Rahmen der sogenannten Einheitssachbearbeitung erbracht werden können, werden diese von den weiterhin zuständig bleibenden Fachämtern in Büroräumen des Bürgerservicezentrums, quasi in Filialen der Ämter erbracht. Den Bürgerinnen und Bürgern werden die stark nachgefragten Verwaltungsleistungen so an einer Stelle und nur mit kurzen Wegen verbunden präsentiert.

Die Anordnung dieser Räume im OG des Bauteils A wird vom Denkmalschutz kritisch gesehen und muss in Abstimmung mit dem Brandschutz und dem Denkmalschutz ggf. noch modifiziert werden.

Eine Stellungnahme der Denkmalbehörde zu den vier Varianten des Bürgerservicezentrums und den umliegenden Bauteilen ist als **Anlage 2.1.5** Denkmalschutz beigefügt

Bei allen Varianten ist der Umbau / Absenkung des Bauteils C sinnvoll, weil dadurch eine barrierefreie flexible Nutzung des Bauteils und eine zusätzliche Vermarktung von Flächen ermöglicht werden. Die zusätzlichen Investitionskosten in Höhe von ca. 631.125 € für den Umbau / die Absenkung des Bauteils C lassen sich über eine Vermarktung kurz- bis mittelfristig refinanzieren.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die vier verschiedenen Varianten, die untersucht und geplant wurden, zusätzliche investive Haushaltsmittel zwischen 1.793.000 € und 5.333.000 € erfordern.

Dabei können auch noch in den Varianten verschiedene Alternativen (z.B. keine Filialleistungen, keine Unterbringung des Münster-Modells) gewählt werden, die entsprechende Einsparungen bedeuten.

Das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu den Varianten des Bürgerservicezentrums ist als **Anlage 2.1.6** beigefügt.

Danach wird für den städtischen Haushalt über einen Zeitraum von 40 Jahren für die Varianten 2 bis 4 eine zusätzliche Belastung von -1.818.820€ bis -13.230.326€ errechnet. Bei der Variante 1 wird eine positive Rendite und eine Entlastung des Haushalts in Höhe von +5.928.287€ errechnet.

Auf Grund der erheblichen städtebaulichen und funktionalen Vorteile wird die Variante 3 zur Umsetzung empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird über die Frage der Kosten hinaus langfristig ein höherer Wert (z.B. städtebaulicher Wert, gesellschaftlich-relevanter Wert (z.B. für das Stadtmodell) geschaffen, als dies allein in den Kosten bzw. Liquiditätszu- und abflüssen der monetären Wirtschaftlichkeitsberechnung (VOFI-Verfahren) zum Ausdruck kommt.

Umbau/Absenkung Bauteil C – Auswirkungen auf das Kellergeschoss und den Syndikatsplatz

Der Umbau / die Absenkung des Bauteils C wird befürwortet, da in dem dann ebenerdig erschlossenen Gebäudeteil neue Nutzungen untergebracht werden können, die den Platz aufwerten. Sie stellt eine ebenerdige, barrierefreie, flexible Nutzung des Bauteils und eine Vermarktungsmöglichkeit der Flächen sicher.

In diesem Zusammenhang ist die Notwendigkeit der Tiefgarage und des Fahrradkellers überprüft worden, um ggf. die Rampe wegfällen lassen zu können oder zu verkleinern. Zur Notwendigkeit gibt es eine Stellungnahme der Verwaltung, in der die Tiefgarage des Stadthauses nicht nur als Stellplatz für 33 Fahrzeuge und 320 Fahrräder, sondern speziell auch als „Betriebshof“ des Stadthauses für notwendig erachtet wird.

Über die Tiefgarage erfolgen die Anlieferungen für die Gastronomie, für die verschiedenen Ladenlokale, für die künftige Kantinennutzung und für bestimmte Versorgungsleistungen der Verwaltung. Ebenfalls erfolgt über die TG-Rampe die Abfallentsorgung des Stadthauses und der Mieter. In der Tiefgarage sind zudem Schwerbehindertenparkplätze vorhanden und Dienstfahrzeuge untergebracht. Momentan wird die Tiefgarage wöchentlich von ca. 340 Fahrzeugen aufgesucht, demnach 680 Ein- bzw. Ausfahrten. Die Stellplätze sind bauordnungsrechtlich notwendig. Stellplätze für 22 Fahrzeuge sind zwingend notwendig und müssten ggf. an anderer Stelle angemietet werden.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Tiefgarage weiter als „Betriebshof“ und Stellplatzanlage (Varianten 1 – 3) erhalten bleiben, speziell auch um die große Zahl an Fahrrädern unterbringen zu können.

Um den Syndikatsplatz aufzuwerten und transparenter zu gestalten, wird vorgeschlagen, die Rampe zu verkleinern, die Brüstungen zurückzubauen und neu zu gestalten. Die Reduzierung der Rampe würde den Platz aufwerten, so dass die Kosten in Höhe von ca. 135.000 € einen deutlichen Mehrwert des Platzes bedeuten würden. Auch könnte durch die Maßnahme neuen Mietern im Bauteil C bei Absenkung des Bauteils C eine bessere Zugänglichkeit und Präsentationsmöglichkeit geschaffen werden, die sich auch in der Vermietung positiv auswirken.

Gleiches gilt bei einer Nutzung für die Kinderbetreuung, allerdings wäre eine Kinderbetreuung auch im nicht abgesenkten Gebäudeteil möglich.

2.2. Kantine

Mit Ratsbeschluss vom 16.09.2016 wurde die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeit einer weiter gehenden Nutzungsöffnung der Kantine für die Öffentlichkeit sowie deren privatwirtschaftlichen Betrieb zu prüfen. Dabei wurde auch hier zur Kenntnis genommen, dass eine zusätzliche Finanzierung bei einer Änderung des Raum- und Nutzungskonzeptes notwendig sein wird. (**Anlage zu 2.2**)

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bei den bisherigen geschätzten Baukosten von ca. 31 Mio. € keine durchgreifenden Veränderungen im Bereich der Speisenausgabe geplant waren. Die Speisen sollten wie bisher in der Küche vom Stadthaus 2 zubereitet und in dem vorh. Regenerierbereich in der 11. Etage über die Speisenausgabe ausgegeben werden.

Die neue alternative Planung sieht jetzt vor, dass im Stadthaus 1 eine neue Küche in der 10. Etage errichtet wird. Das schafft bessere Nutzungs- und Auslastungsmöglichkeiten und ermöglicht zusätzliche Räume mit Blick auch in den Westen der Stadt (Domseite).

Aus Gründen der Erreichbarkeit und unter Inklusionsgesichtspunkten wird mindestens ein Aufzug bis in das 12.OG hochgeführt, die vorhandene sehr schmale Treppe zwischen 11.OG und 12. OG wird in Absprache mit der Denkmalbehörde optimiert und im 12.OG werden weitere Gastronomieflächen aktiviert. Damit kann auch hier eine weitere Option für den Rundblick über Münster geschaffen werden. Dafür muss allerdings die Lüftungsanlage auf das Dach verlagert werden. Die Details sind noch mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

Mit dieser Variante können über zwei Ebenen Rundumblickmöglichkeiten über Münster angeboten werden, gleichzeitig kann die Kantine für zusätzliches Publikum geöffnet werden und beide Ebenen sind barrierefrei und somit für alle Gäste erreichbar. Die konstruktiven und haustechnischen Maßnahmen erfordern zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 978.000 €. Damit können die Forderungen einer Nutzungserweiterung aus dem externen Gutachten erfüllt werden. Die Vorplanung ist als Anlage 2.2 mit zwei Varianten beigefügt. Hier sind noch gastronomiefachliche und denkmalfachliche Abstimmungen notwendig.

Die Zugänglichkeit des Dachbereiches und die Weiterentwicklung dieses Dachbereiches zur „**Sky-Lounge**“ wurden geprüft. Aufgrund der schwierigen und aufwendigen Erschließung (mindestens zwei Treppenanlagen und eine Aufzugsanlage), der notwendigen statischen und konstruktiven Maßnahmen (statische Ertüchtigungen auch in tieferen Etagen), der bauordnungsrechtlichen Anforderungen

und Sicherheitsaspekte (Hohe Zaunanlagen aufgrund Absturzsicherung) und der sehr aufwendigen Baustelleinrichtung in dieser Höhe, wurde diese Idee nicht weiter verfolgt. Die Kosten wurden dabei mit ca. 2.100.000 € kalkuliert.

Zur Frage eines **privatwirtschaftlichen Betriebs** der heutigen Sozialeinrichtung Kantine Stadthaus 1 hat die Verwaltung ein Mitbestimmungsverfahren nach dem Landespersonalvertretungsgesetz NW eingeleitet. Der Gesamtpersonalrat der Stadt Münster hat durch Beschluss vom 15.3.2016 der Verwaltungsvorlage nicht zugestimmt. Die Verwaltung wird dem Rat in einer gesonderten Beschlussvorlage Inhalte, Auswirkungen und Folgen des Mitbestimmungsverfahrens darlegen und Vorschläge zum weiteren Verfahren unterbreiten.

Der im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung der Kantine beauftragte Gutachter GBS GmbH hat die Notwendigkeit für eine bessere Erreichbarkeit der Kantine dargelegt und einen neuen Außenanflug aus Glas vorgeschlagen (bei privatwirtschaftlichem Betrieb). Dieser würde zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 500.000 € verursachen. Die Architekten Schoeps und Schlüter haben alternativ die Möglichkeit aufgezeigt, einen **zusätzlichen Zugang für das Stadthaus 1 an der Heinrich-Brüning-Straße** zu schaffen. Die weiteren Planungen haben ergeben, dass hierfür Baukosten in Höhe von 137.000 Euro zu veranschlagen sind.

Dieses neue Konzept wurde dem Gutachter mit der Bitte um Einschätzung vorgelegt. Nach Prüfung erachtet dieser den zunächst geforderten Glasanflug an der Fassade des Bauteiles E nicht mehr für erforderlich, sofern die neue Zuwegung für die Kantine über die Heinrich-Brüning-Straße eingerichtet wird. Einen erfolgreichen privatwirtschaftlichen Betrieb ohne diese Maßnahme schließt er jedoch aufgrund der ansonsten unübersichtlichen Zuwegungssituation klar aus. Lediglich bei der Beibehaltung von Art und Umfang der bisherigen Bewirtschaftung kann auf den neuen Zugang verzichtet werden.

Auch während der Sanierung des Bauteiles E ist das **Catering für das Rathaus/Stadtweinhaus** sowie das Stadthaus 1 durch die Mitarbeiter/-innen der Kantine sicherzustellen. Hierfür ist die im Stadtweinhaus befindliche Küche zu nutzen. Die Küchenausstattung ist entsprechend anzupassen, so ist z. B. derzeit dort nur eine Gläserspülmaschine vorhanden. Die hierfür benötigten Mittel müssen bereitgestellt werden.

2.3 Münster-Modell

Mit Beschluss der Vorlage V/0512/2015/1 wurde der Prüfauftrag formuliert, im Rahmen der Planung einen endgültigen Standort für das Münster-Modell zu finden. Dazu hat der Architekt Ideen entwickelt, in dem er Flächen im Untergeschoss entsprechend konstruktiv frei macht, um an dieser Stelle das Münster-Modell mit den Abmessungen 10 m x 10 m unterzubringen. Erschlossen wird der Raum durch neue Treppen, eine barrierefreie Erschließung dieses Bereiches ist mit dem vorhandenen Aufzug bzw. mit einem neuen Aufzug zu gewährleisten.

Die verschiedenen Möglichkeiten mit Erklärungen sind den Varianten 1 – 4 des Bürgerservicezentrums zu entnehmen. Die Kosten der Unterbringung des Modells sind ebenfalls diesen Varianten zugeordnet. Insbesondere unter den Gesichtspunkten des Städtebaus/Ergänzung Kubus, des Raumzuschnitts, der funktionalen Anbindung an die Münster-Information/Öffnungszeiten und der Durchführung öffentlicher Veranstaltungen schlägt die Verwaltung die Umsetzung der Variante 3 vor. Die Planungen der Architekten ist in den Varianten 1 - 4 als **Anlage zu 2.1.1 – 2.1.4** beigefügt.

Die Umsetzung dieses Prüfauftrages ist mit zusätzlichen investiven Kosten in Höhe von ca. 800.000 € (Variante 3) verbunden.

2.4 Aufrechterhaltung des Betriebes in Krisenlagen

Die Vorlage V/0512/2015 weist auch den Auftrag aus, Anforderungen an die Betriebsfähigkeit von Teilbereichen des Stadthauses 1 in Krisenlagen für die weiteren Planungen zu formulieren. Dem Grunde nach handelt es sich hierbei um die Ausweitung der ohnehin notwendigen Notstromversorgung (z. B. für Aufzüge) auf Arbeitsplätze im Gebäude, an denen ein Dienstleistungsangebot auch im Falle eines Stromausfalles sichergestellt werden kann. An diesen Arbeitsplätzen muss insbesondere die IT, Telefonie und Beleuchtung aufrechterhalten werden.

Hierfür bietet sich der im 1. OG angesiedelte Teil des Bürgerservicezentrums mit etwa 20 Arbeitsplätzen an. Zudem muss die Telefonzentrale (sechs Arbeitsplätze) mit in das Konzept eingebunden werden. Die Kosten für diese zusätzliche Leistung sind mit geschätzt 100.000 € zusätzlich bereitzustellen.

2.5 Digitale Infrastruktur

Mit Abschluss der Innensanierung des Stadthauses 1 soll hinsichtlich der IT-Anforderungen (Arbeitsplatzverkabelung, WLAN-Versorgung, Systemräume, Netzersatzanlage und Gesamtstromversorgung) ein angemessen ausgestattetes Bürogebäude zur Verfügung stehen. Der Ansatz der „Digitalen Stadt Münster“ soll hier seine konsequente Fortführung finden.

Das Kundenverhalten wird sich weiter verändern: War bisher ein persönlicher Kontakt mit daraus folgenden hohen Besucherzahlen in den Verwaltungsgebäuden die Regel, wird sich die Leistungserbringung zukünftig deutlich auf den digitalen Bereich ausdehnen. Die Verwaltung muss diesen Anforderungen u. a. durch die Bereitstellung bürgerorientierter Onlinedienste aber auch durch die Schaffung moderner IT-Infrastruktur an den Arbeitsplätzen Rechnung tragen.

Daraus leiten sich für die Innensanierung des Stadthauses 1 aber auch für die Nutzung aller weiteren Verwaltungsstandorte unabdingbar notwendige Maßnahmen ab.

Die IT-Infrastruktur ist so zu errichten, dass verschiedene organisatorische und fachliche Raumnutzungskonzepte unterstützt werden. Fachliche Anforderungen müssen mittels IT in der zu schaffenden Infrastruktur umgesetzt und neue Entwicklungen der kommenden Jahre mit überschaubarem Aufwand nachgezogen werden können.

Die Verkabelung im Stadthaus 1 ist an die heute bekannten und in der Zukunft noch steigenden Anforderungen an die Bandbreite und an den Parallelbetrieb verschiedener aus Sicherheitsgründen physikalisch voneinander zu trennender Netzwerke anzupassen. Das Verkabelungskonzept sieht eine Umstellung auf einen flächendeckenden, kombinierten Betrieb von Glasfaser- (Anbindung der dezentralen Verteilerräume an den zentralen Systemraum) und Kupfertechnologie (Versorgung der Räume in den Etagen durch dezentrale Verteilerräume) nach zukunftssicheren Standards vor.

Ergänzend ist das Stadthaus 1, basierend auf dem Beschluss des Rates V/0133/2015 (Digitale Stadt Münster: WLAN-Ausbau) vom 17.06.2015 – hier konkret gemäß Ziffern 1 und 7 der Sachentscheidung – mit einem flächendeckenden WLAN (für Verwaltung wie Öffentlichkeit) auszustatten.

Die Kosten für die zusätzlich notwendige WLAN-Verkabelungsinfrastruktur im Stadthaus 1 sind in dem den bisherigen Sanierungskosten zugrunde liegenden Konzept nicht enthalten und in Höhe von ca. 75.000 € zusätzlich bereitzustellen

Die neue IT-Infrastruktur wird gewährleisten, dass zukünftig auf veränderte Anforderungen, wie z. B. Nutzung mobiler Endgeräte, Videoconferencing, Videotelefonie oder elektronisches Dokumentenmanagementsystem, technisch flexibel reagiert werden kann. Die sich über die Kosten der Verkabelungsinfrastruktur hinaus ergebenden zusätzlichen IT-Kosten für den Betrieb und die Bereitstellung dieser neuen zusätzlichen Anwendungsszenarien sind unabhängig von den Sanierungskosten eines Dienstgebäudes zu planen und haushaltswirksam bereitzustellen.

2.6 Innenhof am Stadthausturm (Maxiturm)

In der Vorlage V/0512/2015 wurde ebenfalls der Prüfauftrag erteilt, den Innenhof zwischen dem Stadthausturm (Maxiturm) und dem Haus Hüffer gestalterisch aufzuwerten und Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Ursprünglich lag hierzu die Idee zugrunde, den Stadthausaal zu vermarkten und dadurch den Innenhof als Passage mit nutzen zu können. Da der Stadthausaal weiterhin städtisch genutzt werden muss (Wahlbüro, Ausstellungs- und Veranstaltungsort etc.), ist diese Passagenidee so derzeit nicht umsetzbar.

Zur Verbesserung der baulichen Situation hat der Architekt die Idee entwickelt, die momentane Nutzung im Maxiturm (Kinderbetreuung) in den Bauteil C zu verlagern und die Räumlichkeiten im Turm als Café o. ä. zu vermarkten. Dazu wird der Innenhof als Außengastronomie mit genutzt. Ein direkter Zugang zum und vom Stadthausaal könnte geschaffen werden. Dies würde die Attraktivität für Nutzungen in diesem Bereich weiter erhöhen und eine Passagensituation wäre teilweise möglich. Die Herichtung für eine externe Nutzung ist eine zusätzliche Leistung, die mit ca. 49.000 € zu kalkulieren ist. Diese Mittel müssten zusätzlich bereitgestellt werden. Die Kinderbetreuung „Maxiturm“ besteht seit über 10 Jahren und wird durch die Kaufleute der Innenstadt (ISI, Initiative Starke Innenstadt) mit einem jährlichen Zuschuss von derzeit 15.000 € unterstützt.

Eine entsprechende Ideenskizze ist in der **Anlage zu 2.6** dargestellt.

Zu C: Weitere Vorschläge

3.1 Umbau / Absenkung Bauteil C

Situationsbeschreibung:

Im Unterschied zu allen anderen Bauteilen ist der Bauteil C im größeren Teil ca. 80 cm höher als das sonstige Erdgeschossniveau.

Die Hauptfunktionen des neuen Bürgerservicezentrums werden in den verschiedenen Varianten in den Bauteilen A/D, Nebenfunktionen können im Bauteil C nachgewiesen werden. Damit diese Funktionen auch für die Bürgerschaft gut nutzbar sind, sollte die jetzige Hochparterreebene des Bauteils C auf das gleiche Niveau wie die anderen Erdgeschossenebenen der anderen Bauteile abgesenkt und dadurch zukunftssicher ein barrierefreier Zugang aller Erdgeschossbereiche ermöglicht werden. Die Kosten belaufen sich hierfür auf ca. 575.000 €. Durch diese Maßnahme können in unmittelbarer Nähe zum Bürgerservicezentrum u. a. die sanitären Einrichtungen (Behinderten-WC, Besucher-WC) barrierefrei errichtet werden.

Ergänzend könnte im Bauteil C ebenerdig die Kinderbetreuung (derzeit Maxi-Turm) in unmittelbarer Nähe zum Maxi-Sand untergebracht werden, so dass der jetzige Betreuungsraum in exponierter Lage im Stadthausturm anderweitig bzw. kommerziell genutzt werden kann. Für eine Verlagerung dieses mit Unterstützung der Innenstadtkaufleute ermöglichten Kinderbetreuungsangebotes ist eine Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit von außen erforderlich. Die Verbindung von Maxi-Sand und der Kinderbetreuung an dieser Stelle kann positive Synergieeffekte erzeugen (die Aufsichtspflichtproblematik muss allerdings geklärt werden, der Maxi-Sand hat keine Betreuung durch das Amt 51), alternativ kann diese Fläche aber auch kommerziell vermarktet werden, da sie dann ebenerdig zu erreichen ist. Durch die Niveaueinstellung des Bauteils C bietet sich jetzt die Chance, diesen Gebäudeteil, wie alle anderen Gebäudeteile auch, barrierefrei und damit bürgernah zu erschließen und somit langfristig Optionen für weitere Entwicklungsmöglichkeiten für diesen Bauteil zu ermöglichen.

Die Planung ist den Varianten 1 - 4 der **Anlage zu 2.1.1- 2.1.4** zu entnehmen. Es handelt sich hierbei um eine neue zusätzliche Maßnahme, die im Rahmen der Vorplanung auftauchte und aufgrund der Vorteile vorgestellt wird, auch wenn eine zusätzliche Investition notwendig ist.

Aus Sicht der städtischen Denkmalbehörde ist der Umbau zur Fremdvermietung im Grundsatz unproblematisch. Eine Absenkung des gesamten EG-Bodens mit der Folge der Fassadenänderung steht jedoch noch unter Prüfvorbehalt. Ggf. ist auch eine Terrassenlösung (mit Rampe) wie an der Klemensstraße in Betracht zu ziehen.

3.2 Büroräume

Grundsätzlich sollen zur Kostenminimierung Standardbüros für alle Beschäftigten eingerichtet werden. In den Plänen wird die erreichbare Anzahl von Büros für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die klassisch in Doppelbelegung untergebracht werden, dargestellt. Um optimierte Aufteilungen und Raumzuschnitte zu erhalten, müssen einige Innenwände versetzt werden. Hierdurch wird eine durchgängige und damit flächensparende Anwendung der städtischen Belegungsstandards ermöglicht. Nur am jeweiligen Ende der Gebäudeteile entstehen teilweise größere Räume, die für die Unterbringung von Amtsleiter/-innen, als Besprechungsräume oder als „Desk-Sharing-Inseln“ genutzt werden können.

Im Bauteil F ist eine Standardeinrichtung aufgrund der vorhandenen kleineren Raumzuschnitte nicht möglich. Dieses Manko kann durch eine angepasste (Neu-)Möblierung behoben werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den städtischen Sicherheitsingenieur/-innen ist erfolgt.

Die Büros Oberbürgermeister/in und Stadtdirektor/in verbleiben am jetzigen Standort in der 1. Etage des Bauteils B, die direkt zugeordneten Mitarbeiter/-innen werden in der angrenzenden 1. Etage des Bauteiles C untergebracht. Die Büros der Beigeordneten werden in den Bauteilen A, B und C im 1. und 2. OG angeordnet, so dass eine kurze Verbindung zum 1. OG und dem geplanten VV-Besprechungsraum im 1. OG möglich ist. Die Büros der Bürgermeister/in werden im Bauteil F angeordnet.

Die Pläne für ein Standardbüro und für ein Musterbüro im Bauteil F sind als **Anlage zu 3.2** beigefügt.

3.3 Möblierung

Die Innensanierung des Stadthauses 1 bietet die Chance - wie oben dargestellt - die Raumzuschnitte im Gebäude zu optimieren und eine (fast) durchgehende Struktur von Doppelbüros herzustellen, die den Arbeitsstättenrichtlinien entsprechen. Im Bauteil F ist der Aufwand für eine solche bauliche Standardanpassung nicht möglich. Hier muss schon aus Gründen der notwendigen Abstands- und Bewegungsflächen eine Lösung durch eine angepasste, normierte und damit auch kostensparende Möblierung gefunden werden.

Vor diesem Hintergrund haben die Ämter 23 und 10 gemeinsam mit den beauftragten Architekten einen Vorschlag für eine neue Standardmöblierung entwickelt. Diese ist in **Anlage zu 3.2** dargestellt. Sie beinhaltet u. a. den Verzicht auf Einbauschränke - die bestehenden Elemente müssen im Rahmen der Sanierung ohnehin ausgebaut werden. Um auch im Hinblick auf eine fortschreitende Digitalisierung der Arbeitsplätze eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, sollen zukünftig nur noch variable Standschränke eingesetzt werden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Büros „nach Sanierung“ sicher zu stellen, soll das entwickelte Möblierungskonzept auf alle Bauteile ausgedehnt werden. Mit der Einheitlichkeit erübrigen sich zukünftig Möbelumzüge innerhalb des Gebäudes nahezu vollständig - dies ist kostensparend und vermeidet die bei Umzügen ansonsten regelmäßig anfallenden Beschädigungen und Reparaturen. Weiterhin werden mit einer Neumöblierung heute nicht mehr notwendige und platzverbrauchende Winkelkombinationen - früher notwendig für Schreibmaschinen und Röhrenmonitore - aus dem Gebrauch genommen (Sanierungsstau); sie sind im Übrigen auch nicht seitenneutral verwendbar. Mit der Neumöblierung werden zeitgemäße - durchgehend höhenverstellbare - Büroarbeitsplätze geschaffen.

Für die Ermittlung der auszustattenden Arbeitsplätze wurde zugrunde gelegt, dass OB, Beigeordnete und Amts- bzw. Betriebsleiter/-innen ihre i. d. R. individuellen Ausstattungen soweit wie möglich behalten. Die Vorzimmer und Referenten/-innen werden dagegen in die Neuausstattung miteinbezogen, um ein einheitliches, stimmiges Bild entstehen zu lassen. Aufgrund der funktionsbedingten Mehrausstattungen, z. B. zur Postabwicklung, ist für Vorzimmer der Kalkulationssatz Amts- bzw. Betriebsleitung anzusetzen.

Bürodrehstühle fallen nicht unter die – sanierungsbedingte – Neumöblierung, da sie aufgrund der wesentlich kürzeren Verwendungsdauer regelmäßig ersetzt werden.

Hinsichtlich des zukünftigen Erdgeschosses konnte aufgrund des noch sehr frühen Vorplanungsstandes noch keine Kostenermittlung vorgenommen werden.

Auf Basis der aktuellen Aufstellung der Architekten Schoeps und Schlüter zur Belegung im Stadthaus 1 ergeben sich Bedarfe, die der **Anlage zu 3.3** zu entnehmen sind und Kosten in Höhe von 1.200.000 € verursachen. Es handelt sich hierbei um eine erste - konservative - Schätzung. Durch die auszuschreibenden Mengen sind ggf. niedrigere Preise zu erwarten. Weiterhin kann heute noch nicht abgeschätzt werden, ob die über die Schränke zur Verfügung gestellten Aktenmeter ausreichen werden.

Zur anteiligen Refinanzierung sind die Kalkulationskosten unter Berücksichtigung der Bestandsmöbel zur Wiederherstellung der Einbauschränke in Höhe von rund 600.000 € heranzuziehen. Diese Kosten sind in der Kostenschätzung der Grundsanierung enthalten. Zusätzlich müssten noch weitere 600.000 € bereitgestellt werden, damit die neue Ausstattung beschafft werden kann.

Weitere Kosten zur Möblierung und Ausstattung des Gebäudes, insbesondere der neuen Erdgeschosszonen sind bisher hier nicht erfasst und werden bei den Varianten 1 – 4 kostenmäßig mit angesetzt.

4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Belange von Menschen mit Behinderungen werden umfänglich berücksichtigt. Hierzu hat es bereits einen ersten Workshop mit der KIB im November 2015 gegeben. Ein weiterer Workshop ist geplant. Dort soll die beigefügte Planung vorgestellt und diskutiert werden. Weitere Termine im Arbeitskreis Bürgerservicezentrum mit der Beauftragten für Behindertenfragen haben stattgefunden und werden in Zukunft weitergeführt. Die Workshops sollen auch in den weiteren Planungsphasen intensiv durchgeführt werden.

5.: Weiteres Vorgehen

Die Zustimmung zur Planung sollte mit dem Ratsbeschluss am 11.05.2016 erfolgen. Danach kann die Planung in den bisher offenen Punkten fortgesetzt werden. Ziel ist es, die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung bis Juli 2016 zu erstellen, um im September 2016 den Baubeschluss herbei zu führen. Danach erfolgen umgehend die Ausführungsplanung und die Erstellung der Leistungsverzeichnisse. Die Hauptgewerke müssen europaweit ausgeschrieben werden, die entsprechenden Terminvorläufe und Fristen sind zu beachten. Eine Beauftragung der Hauptgewerke kann entsprechend frühestens im Februar 2017 erfolgen, erste Rückbauarbeiten können im Januar 2017 starten.

Bedingung für diese Terminkette ist der Beschluss mit der Zustimmung zur Planung am 11.05.2016 durch den Rat der Stadt Münster. Spätere Entscheidungen gefährden den Baubeginn Anfang 2017. Ein späterer Baubeginn kollidiert dann wieder mit dem Weihnachtsmarkt, so dass sich der Baubeginn bis Anfang 2018 verzögern könnte.

Die Anmietung von Ersatzbüroflächen im Rahmen des Freiziehens des Stadthauses 1 ist ab September 2016 vorgesehen, eine Verschiebung bzw. eine Verlängerung der Planungs-/Bauzeit verursacht daher zusätzliche Anmietungskosten.

Außerdem ist bei einer Planungs-/Bauzeitenverlängerung eine Baukostensteigerung von ca. 2,5 % der Baukosten pro Jahr zusätzlich einzuplanen und zu finanzieren.

Kosten

Momentan sind im Haushalt 30.962.556 € veranschlagt. Die Kostenschätzung des Büros Schoeps und Schlüter für die Grundsanierung des Stadthauses 1 ergibt eine Summe von 33.705.000 € inklusive einer Summe von 5% für Unvorhergesehenes. Dieser Ansatz ist zum jetzigen Zeitpunkt notwendig, da die Kostenschätzung auf Grundlage der Vorplanung erstellt wurde, die noch viele Unklarheiten in Konstruktion und Ausstattung birgt.

Zu dieser Summe von 33.705.000 € sind noch die Bausteine zu ergänzen, die in den Beschlusspunkten und den Begründungen erklärt wurden. Die zusätzlichen Kosten stellen sich wie folgt dar:

Kostenschätzung Grundsanierung Stand März 2016:	33.705.000 €
+ Konstruktive Maßnahmen Kantine	978.000 €
+ Neuer Eingang Heinrich-Brüning-Straße	137.000 €
+ Innenhof Stadthausurm (Maxiturm)	49.000 €
+ Aufrechterhaltung Betrieb in Krisenlagen	100.000 €
+ Digitale Infrastruktur	75.000 €
+ Ergänzende Möblierung Büros	600.000 €

Zwischensumme	35.644.000 €
+ Bürgerservicezentrum:	
Variante 1:	1.827.000 €
Variante 2:	1.793.000 €
Variante 3:	4.185.000 €
Variante 4:	5.333.625 €
Vorgeschlagene Variante 3 Bürgerservicezentrum (incl. Absenkung Bauteil C mit Kosten von 631.125 €)	4.185.500 €

Gesamtsumme:	39.829.500 €

Bei der Wahl der Variante 3 sind dann Haushaltsmittel in Höhe von 39.829.500 € bereit zu stellen. Damit ist auch das Münster-Modell im Sinne des seinerzeitigen Ratsantrages angemessen untergebracht (s. auch Anlage Kosten).

Es ist möglich, dass durch Baumaßnahmen der Betrieb einzelner oder mehrere Ladenlokale erheblich beeinträchtigt werden kann. Evtl. muss der Betrieb vorübergehend oder sogar länger ganz eingestellt werden. Dies kann Mietminderung- und Schadensersatzansprüche seitens der Mieter auslösen. Umfang und Höhe können noch nicht beziffert und nur im Verhandlungswege individuell zu gegebener Zeit vereinbart werden.

Reduktionsvariante (20 % Sparvariante)

Im Rahmen der Vorplanung wurden auch Aspekte einer Reduktionsvariante berücksichtigt. Dabei ist festzuhalten, dass die Strukturierung des Gebäudes mit Standardbüroräumen und damit einer Optimierung der Belegungsmöglichkeiten dem Grundsatz einer Sparvariante entspricht. Mit den Flächen und der Kubatur des Gebäudes sowie den sonstigen Qualitäten wird in der Ausführung sparsam und wirtschaftlich umgegangen.

Flächen und Kubatur zu reduzieren ist allerdings bei einer Grundsanierung eines Gebäudes nicht möglich, es sei denn, Gebäudeteile werden gar nicht saniert. In der Grundsanierung des Stadthauses 1 sind lediglich bei den Varianten 3 und 4 des Bürgerservicezentrums/Münster-Information zusätzliche Flächen und zusätzliche Kubatur geplant worden. Flächen können nicht eingespart werden, da

alle Flächen im zukünftigen Stadthaus 1 benötigt werden. Ein Einsparpotential ist entsprechend nur möglich, wenn die Varianten 1 oder 2 zur Ausführung kommen.

Im Bereich der Fassaden sind in der Ausführung auch keine Sparvarianten möglich, da die Fassade vor einigen Jahren bereits saniert wurde und es sich bei diesem Projekt nur um eine Innensanierung handelt.

Im Gebäude selber wird eine Grundsanierung mit Erneuerung der kompletten Haustechnik durchgeführt. Die Ausstattung der Räume erfolgt in einfacher Qualität des städtischen Bürostandards. Flurbereiche, Treppenhäuser und Sonderbereiche werden ebenfalls im normalen städtischen Standard saniert.

Mögliche Kosteneinsparungen durch den Erhalt bestehender baulicher Elemente werden konsequent im weiteren Planungsverlauf auf ihre Umsetzbarkeit überprüft.

Mittelbereitstellung/Finanzierung

Im Haushalt der Stadt Münster sind für die Innensanierung des Stadthauses 1 momentan insgesamt 30.962.556 € veranschlagt. Entsprechend den vorgenannten Beschlusspunkten und Begründungen werden weitere Haushaltsmittel benötigt. Das ist entsprechend den Beschlüssen eine Summe von 8.866.944 €, so dass zukünftig eine Summe von 39.829.500 € im Haushalt bereit zu stellen ist.

gez.
Markus Lewe

Anlagen

Anlage 0	Gesamtübersicht (Lageplan)
Anlage 1	Pläne Umbau 2.-9. Obergeschoss
Anlage zu 2.1.1	Variante 1 Bürgerservicezentrum
Anlage zu 2.1.2	Variante 2 Bürgerservicezentrum
Anlage zu 2.1.3	Variante 3 Bürgerservicezentrum
Anlage zu 2.1.4	Variante 4 Bürgerservicezentrum
Anlage 2.1.5	Stellungnahme städtische Denkmalbehörde
Anlage 2.1.6	Wirtschaftlichkeitsberechnung zu den 4 Varianten BSZ
Anlage zu 2.2	Pläne Umbau Kantine
Anlage zu 2.6	Plan Umbau Innenhofbereich am Stadthausturm
Anlage zu 3.2	Plan Musterbüros
Anlage zu 3.3	Büromöblierung
Anlage Kosten	Kostenschätzung Büro Schoeps & Schlüter