



Dezernat I und II

23.04.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Willamowski
 Telefon: 492-1100
 Willamowski@stadt-
 muenster.de

Frau Dr. Cappenberg
 Telefon: 492-7022
 CappenbergC@stadt-
 muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Grundsatzbeschluss: Erweiterung des Stadthauses 3

Beratungsfolge

07.05.2019	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.05.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
15.05.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
16.05.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
21.05.2019	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
22.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
22.05.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Bedarfslage:

Der Rat nimmt zur Kenntnis,

- dass in den Jahren bis 2023 in der Stadtverwaltung ein aus heutiger Sicht nicht gedeckter Büroraummehrbedarf für ca. 430 Arbeitsplätze entstehen wird, der bei weiterer Aufgabe von vier dezentralen Standorten auf dann insgesamt 730 Arbeitsplätze ansteigen wird. Bei Fortführung der Prognose auf dieser Grundlage bis in das Jahr 2029 entsteht ein nicht gedeckter Mehrbedarf von bis zu 930 Büroarbeitsplätzen.
- dass an den derzeit von der Verwaltung genutzten 31 Bürostandorten bis auf weiteres keine nennenswerte Zahl freier Arbeitsplätze zur Verfügung steht und dass die Situation auf dem Büroflächenmarkt absehbar kaum wirtschaftlich sinnvolle Anmietungen ermöglicht.

2. Zielsetzung:

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung auf Grundlage der übergeordneten Kriterien Bürgerorientierung, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität das strategische Ziel verfolgt, ihre bisherigen Standorte zu konzentrieren, zu optimieren und für die Mitarbeiter/innen in der wachsenden Verwaltung ein modernes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen.

3. Möglicher Standort:

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Grundstück Kieseekamps Mühle im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH geeignet ist, dort ein Bürogebäude zu errichten, das die zukünftigen Büroflächenbedarfe der Stadt Münster und möglicherweise der items GmbH für die nächsten 10 Jahre decken kann. Die Stadtwerke Münster GmbH wäre bereit, auf diesem Grundstück ein entsprechendes Bürogebäude zu errichten und langfristig zu marktüblichen Konditionen zu vermieten.

4. Verfahrensstand:

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 12.12.2018 zu „Planungssicherheit und Kostentransparenz bei großen Hochbaumaßnahmen der Stadt“ dem Rat im Frühjahr 2020 einen Errichtungsbeschluss verbunden mit einer Kostenschätzung nach DIN 276 einschließlich Raumprogramm und definierten Bau- und Ausstattungsstandards zur Entscheidung vorlegen wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen zurzeit keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Münster. Spätere Auswirkungen auf den Haushalt durch Investition (Stadtwerke) und Anmietung (Stadt) sind mit dem Errichtungsbeschluss zu quantifizieren. Eine erste Grobabschätzung zu möglichen Investitionen bzw. jährlichen Mietkosten ist in der Begründung dargestellt.

Begründung:

Mit Vorlage V/0066/2019 hat die Verwaltung dem Rat einen Grundsatzbeschluss zum Bau eines neuen Stadthauses in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadthauses 3 empfohlen. In der Sitzung am 13.02.2019 wurde die Vorlage seitens der Politik von der Tagesordnung des Rates abgesetzt, um auch BV Mitte und Fachausschüsse an der Beratung beteiligen zu können. Die Verwaltung legt mit der neuen Vorlage V/0416/2019 nun einen deutlich vereinfachten Grundsatzbeschluss, eine erste grobe Kostenschätzung und ein modifiziertes Verfahren für die Planungsleistungen vor. Die alte Vorlage ist zurückgezogen.

Bedarfslage; Beschlusspunkt 1:

Im Rahmen der bisherigen Büroflächenplanung wurden seitens der Verwaltung Untersuchungen zum mittelfristigen Büroraumbedarf der Stadt Münster durchgeführt; siehe hierzu die Feststellungen und Prognoseaussagen in den Vorlagen V/0787/2011, V0462/2013 und V/0779/2014. Die in den vergangenen Jahren auf hohem Niveau verstetigten Personalvermehrungen in Verbindung mit dem mehr als angespannten lokalen Büroflächenmarkt machen es nunmehr notwendig, einen Vorschlag für einen weiteren zentralen Verwaltungsstandort vorzulegen.

Zu beachten ist dabei, dass an den derzeit von der Verwaltung genutzten 31 Bürostandorten aktuell keine nennenswerte Anzahl freier Arbeitsplätze zur Verfügung steht. Weitere Verdichtungen sind mit dem Arbeitsschutz und den daraus abgeleiteten städtischen Standards nicht zu vereinbaren.

Die nachfolgend dargestellten Szenarien 1 und 2 zu den **zukünftigen Büroflächenbedarfen** basieren zum einen auf einer validierten Umfrage bei den technischen Ämtern des Stadthauses 3 aus November 2018 sowie auf einer vorsichtigen Fortschreibung der Bedarfe der übrigen Ämter und Einrichtungen mit 33 Büroarbeitsplätzen p.a. (unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten der vergangenen fünf Jahre). Hierbei wurde jeweils von Vollzeit-Stellen ausgegangen. Der Bedarf kann sich u. a. durch Stellenteilungen erhöhen, andererseits durch Telearbeit / Desk-Sharing verringern. Nicht vollständig berücksichtigt werden Ausbildungsplätze, da der verwaltungsweite Mehrbedarf noch nicht abschließend erhoben ist. Zum anderen fließen in die beiden Szenarien die Büroarbeitsplatzzahlen der aufzugebenden Standorte (zusätzlich) und der bevorstehenden Anmietungen sowie des Sanierungsabschlusses Stadthaus 1 (abzüglich) ein.

Szenario 1:

Durch die Aufgabe der Verwaltungsstandorte

- Friedrich-Ebert-Str. 110
- Roxeler Str. 340 (Oxford-Kaserne)
- Nieberdingstraße 30 und 30a
- Wolbecker Straße 284
- Rudolf-Diesel-Str. 5-7 und
- York-Kaserne

sowie die kalkulierten Stellenzuwächse abzüglich der bis dahin absehbaren neuen Standorte (Dahlweg 100, Bahnhofstr. 8-10 und die Fertigstellung der Innensanierung des Stadthauses 1) entsteht bis Beginn des Jahres 2023 ein zu deckender städtischer Büroraummehrbedarf für ca. **430 Arbeitsplätze**.

Szenario 2:

Angezeigt sowohl im Sinne bürgerorientierter Dienstleistungserbringung als auch optimierter immobilienwirtschaftlicher Belange ist die Aufgabe weiterer dezentraler Standorte. Dies gilt insbesondere für das Gesundheits- und Veterinäramt, die citeq und die Schulpsychologie.

Bei gegenüber Szenario 1 zusätzlicher Aufgabe der Standorte

- Stühmerweg 8
- Stolbergstraße 2a
- Klosterstraße 33 und
- Scheibenstraße 109

entsteht ein Büroraumbedarf für insgesamt **730 Arbeitsplätze** bis zum Beginn des Jahres 2023.

Wird die Betrachtung auf dieser Grundlage bis in das Jahr 2029 fortgeführt, entsteht ein Bedarf von insgesamt 630 (Szenario 1) bzw. **930 (Szenario 2) Büroarbeitsplätzen**.

Zielsetzung; Beschlusspunkt 2:

In der Vergangenheit hat sich die Bündelung von fachlich verwandten Aufgabenfeldern an zentralen Standorten im Stadtgebiet insbesondere im Hinblick auf die optimierte Erbringung von bürgerorientierten Dienstleistungen bewährt: Mit dem **Konzept des Stadthauses** erfolgt eine zielgruppenspezifische, bürgerorientierte und arbeitsorganisatorisch sinnvolle Zusammenfassung von Verwaltungsangeboten an gut erreichbaren Standorten. Dieser erfolgreiche Ansatz sollte weiter verfolgt werden.

Leider ließ sich dieses Ziel bislang aufgrund des stark steigenden Büroraummehrbedarfes und der Situation auf dem Büroflächenmarkt nicht realisieren. Vielmehr nehmen aktuell neben den deutlich

steigenden immobilienwirtschaftlichen Kosten auch die organisatorischen Problemstellungen durch die räumliche Teilung von Ämtern deutlich zu.

Der **Rat** hat in seiner Sitzung am 10.10.2018 den Prüfauftrag an die Verwaltung beschlossen, „ob aufgrund des Personalwachstums in der Verwaltung der Neubau eines neuen Stadthauses 4 mit circa 8.000 bis 10.000 qm Bürofläche sinnvoll ist. Eine Verwirklichung sollte in einem Zeitraum von fünf Jahren möglich sein. Sofern die Prüfung positiv ausfällt, sollte der Standort möglichst in der Nähe des Stadthauses 3 liegen. Die Verwendung eines sich im städtischen Besitz befindlichen Grundstücks (oder eines ihrer Töchter) ist ergebnisoffen zu prüfen.“

Aufgrund und im Rahmen des in dieser Vorlage dargestellten Angebotes der Stadtwerke Münster GmbH schlägt die Verwaltung nunmehr die Schaffung eines weiteren großen zentralen Verwaltungsstandortes vor. Der favorisierte Standort bietet für die Realisierung der dargestellten Anforderungen der Stadtverwaltung sehr gute Voraussetzungen.

Möglicher Standort; Beschlusspunkt 3:

Die Stadtwerke Münster können für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung der städtischen Bedarfe ein **Grundstück** anbieten, welches sich hinsichtlich Lage und Größe (7.146 m²) bestens eignet, den gewünschten städtischen Bedarf an Arbeitsplätzen unterzubringen. Die genaue Anzahl der möglichen Arbeitsplätze ist abhängig von der gewählten Art des Raum- und Funktionsprogrammes. Mit dem Grundstück Kiesekamps Mühle läge ein neu errichtetes Stadthaus unmittelbar neben dem bestehenden Stadthaus 3. Dieser Umstand bietet viele Synergieeffekte und erleichtert unter anderem eine flexible Anordnung und Aufteilung verschiedener städtischer Funktionsbereiche, die aktuell verteilt im Stadtgebiet untergebracht sind. Zudem ist das Areal optimal an den ÖPNV und eine Hauptverkehrsachse angeschlossen, was sowohl den Mitarbeitern/innen als auch den Bürgern/innen eine gute zentrale Erreichbarkeit in Münster bietet und durch die Nähe zur Umgehungsstraße auch die Anfahrt aus dem Umland erleichtert. Der Standort ist zudem fußläufig vom Hauptbahnhof erreichbar.

Die Stadtwerke können die Rolle des **Projektentwicklers** übernehmen. Im Team der Stadtwerke gibt es weitreichende und erfolgreiche Projekterfahrung bezogen auf eigene und fremdentwickelte Projekte. Besonders zu erwähnen sind die Projekte „Hauptverwaltung Stadtwerke Münster“ und „Stadthaus 3“ als Objekte ähnlicher Funktion und Größe. Zudem sind die Stadtwerke in der Lage, als Projektentwickler eine solche Investition im hohen zweistelligen Millionenbereich zu finanzieren. Das beinhaltet auch die Bereitschaft, im Vorfeld eines festen Mietvertrages das Planungs- und Gestaltungsrisiko bezogen auf ein Raum- und Funktionskonzept zu übernehmen und somit eine wesentliche Erleichterung für eine positive Entscheidung zum Realisierungsmodell bis zum Frühjahr 2020 zu geben. Dieses schließt auch die Architekturauswahl im Rahmen eines nichtoffenen Wettbewerbs nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ein. Danach werden die Bauplanungskosten, die bereits im einstelligen Millionenbereich liegen, mit einer verbindlichen Mietzusage abgesichert und das Projekt durch die Stadtwerke vorangetrieben. Hierbei ist erklärtes Projektziel die Erreichung einer marktüblichen Miete für die Stadt Münster. Durch die beschriebene Konstellation der Stadt Münster als Mieterin und den Stadtwerken Münster als Projektentwickler kann das Projekt somit „konzernintern“ durchgeführt werden und wesentliche Teile der Wertschöpfung verbleiben im Konzern. Somit erscheint die gewünschte Projektentwicklungsstrategie unter erfolgreichen und günstigen Rahmenbedingungen realisierbar.

Aus **städtebaulicher Sicht** stellt das Bauvorhaben eine sinnhafte Ergänzung der Bebauung entlang des Albersloher Weges bzw. des Hafenbereiches dar. Der Masterplan Stadthäfen sieht für den Bereich „klassische Büronutzungen“ vor. Die auf der östlichen Straßenseite bereits intensiv durch Bürogebäude vorgeprägte Struktur wird adäquat ergänzt, ein architektonisch hochwertiges Gebäude in der geplanten Dimensionierung kann einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung der innerstädtischen Eingangssituation leisten und eine repräsentative Raumkante formulieren. Auch funktional sind Synergien mit dem unmittelbar angrenzenden Stadthaus 3 bzw. dem Verwaltungsgebäude der Stadtwerke

zu erwarten. Stadträumlich betrachtet liegt das geplante Gebäude, wie bereits erwähnt, so zentral, dass es für Mitarbeiter/innen und Kunden/innen sehr gut fußläufig, per Fahrrad und ÖPNV zu erreichen ist; auch eine gute Anbindung für PKW liegt vor. Der vom Albersloher Weg ausgehende Verkehrslärm ist mit architektonisch/baulichen Maßnahmen im modernen Bürobau gut zu bewältigen.

Das Grundstück ist nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 401, der hier ein Kerngebiet festsetzt, grundsätzlich mit einem solchen Bürogebäude bebaubar. Der Bebauungsplan sieht eine maximale Bauhöhe von 22m bzw. eine Bebauung mit 6 Vollgeschossen vor. Die Erschließung des Gebäudes muss von der Straße Kiesekamps Mühle erfolgen (dort liegt heute auch die Zufahrt zum Parkhaus Stadthaus 3).

Gestalterische Vorgaben aus dem Planungsrecht liegen nicht vor, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes in eckbetonender stadträumlicher Lage im Rahmen eines qualitätssichernden architektonischen Verfahrens definiert werden wird. Nach intensiver Abwägung und um die auch seitens der Politik gewünschte Offenheit sowie dem hohen Qualitätsanspruch als städtischem „Leuchtturmprojekt“ gerecht zu werden, soll die **Auswahl eines Planungsentwurfs nach RPW 2013** mit ca. 15 Architekturbüros erfolgen.

Die Vergabe der Planungsleistungen des Leistungsbildes Objektplanung wird im Verhandlungsverfahren mit entsprechender Wettbewerbsbekanntmachung erfolgen (nichtoffener Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013). So kann die Auftragsvergabe im Wege des Verhandlungsverfahrens an den Gewinner des Planungswettbewerbes oder einen Preisträger rechtskonform gewährleistet werden.

Verfahren: Beschlusspunkt 4

Verwaltung und Stadtwerke werden auf Basis einer Machbarkeitsstudie und eines gemeinsam erarbeiteten Raum- und Funktionsprogramms ca. 15 Architekturbüros mit Planungsentwürfen beauftragen. Die Ergebnisse dieses Wettbewerbs werden im Frühjahr 2020 vorliegen und durch ein Preisgericht bewertet. Die Verfahrenskosten für diesen Wettbewerb in Höhe von ca. 350.000 Euro werden von der Stadtwerke Münster GmbH getragen. Nach Vorliegen der Ergebnisse des Architektenwettbewerbs soll analog zum Ratsbeschluss vom 12.12.2018 eine Kostenschätzung nach DIN 276 erfolgen. Auf dieser Basis erfolgt in einer ersten Stufe der **Errichtungsbeschluss** durch die zuständigen Gremien.

In einer zweiten Stufe soll dann eine Ausführungsplanung für den ausgewählten Entwurf beauftragt werden. Da dieser Schritt Planungskosten im einstelligen Mio. Euro Bereich nach sich ziehen wird, sind vorher verbindliche Vereinbarungen zwischen potentiellerm Vermieter (Stadtwerke) und Mieter (Stadt und ggf. items GmbH) zu treffen. Die Ergebnisse der Ausführungsplanung werden voraussichtlich im Frühjahr 2021 vorliegen. Auf Basis der Ergebnisse der Ausführungsplanung kann die Investitionssumme noch präziser benannt werden (+/-10%) und dann die konkrete Investitionsentscheidung durch die zuständigen Gremien getroffen werden (**Baubeschluss** gem. Ratsbeschluss vom 12.12.2018).

Einen Baubeschluss und unverzüglichen Baubeginn im Sommer 2021 vorausgesetzt, könnte das Gebäude Ende 2023 bezugsfertig sein.

Finanzielle Auswirkungen

Die genaue Abschätzung von finanziellen Auswirkungen (Investitionssumme oder jährliche Mietkosten) ist in der frühen Phase des Projektes äußerst schwierig vorzunehmen, da aktuell nur zur Größe

(wie groß soll und darf planungsrechtlich gebaut werden?) eine Indikation vorliegt, jedoch Nutzungs- und Ausstattungsstandards abhängig von der künftigen Belegung noch definiert werden müssen.

Trotzdem wurde seitens der Stadtwerke eine erste Grobabschätzung von Investitionssumme und jährlichen Mietkosten wie folgt vorgenommen:

Ableitung der Investitionssumme aus aktuellem Baukostenindex/Erfahrungswerten

In Münster kann aktuell für einen neuen Bürostandort im Hafen eine marktübliche Miete von 12,00 - 14,00 Euro/m²/netto/kalt angenommen werden (Büromarktbericht der WfM). Die Bandbreite ist aktuell nicht zu konkretisieren, weil die genaue Ausstattung und Funktion des Gebäudes zum jetzigen Planungsstand nicht definiert werden kann. Unter der Annahme, dass sich auf diesem Grundstück eine 27.000 m² große Bruttogeschossfläche (BGF) realisieren lässt, ergibt sich eine anrechenbare Mietfläche von ca. 22.950 m² Nutzfläche oberirdisch. Der geplante Bau einer zweigeschossigen Tiefgarage ergibt eine weitere BGF von ca. 11.424 m², was einer vermietbaren Nutzfläche von rd. 9.710 m² entspricht. Auf Basis dieser baulichen Ausnutzbarkeit des Gebäudes liegt eine Baukostenschätzung in Höhe von rd. 80 bis 100 Mio. Euro/netto vor. Diese Investition lässt sich unter der Prämisse realisieren, dass für die Mietflächen oberirdisch ca. 14,00 Euro/netto/kalt und für die Mietflächen unterirdisch ca. 4,00 Euro/netto/kalt berechnet werden.

Als Fazit kann somit aktuell von einem möglichen Investitionsvolumen in Höhe von ca. 80 bis 100 Mio. Euro bei jährlichen Mietkosten in Höhe von 4,3 Mio. Euro ausgegangen werden. Mit der Schaffung von rd. 22.950 m² Nutzfläche kann perspektivisch für rd. 900 Mitarbeiter/innen ein Büroarbeitsplatz an diesem Standort geschaffen werden.

Die Verwaltung weist nochmals auf die sehr grobe Abschätzung dieser Werte unter Zugrundelegung der o. a. Prämissen hin. Belastbare Zahlen können zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses bzw. des Baubeschlusses (siehe unten) ermittelt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass eine besondere Flächeneffizienz durch die vom Nutzer zu treffende Wahl eines entsprechenden Bürokonzeptes entweder Möglichkeiten zur Erhöhung der Anzahl von Arbeitsplätzen bietet oder durch Flächenreduktion die Baukosten verringern kann.

Ein wesentlicher noch zu untersuchender Aspekt ist die Behandlung der Umsatzsteuer/Vorsteuer bei Investition und Miete, da die Stadt Münster als Mieterin nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist.

Durch die Aufgabe von heute angemieteten bzw. stadteigenen Immobilien (siehe Ziffer 1 Bedarfslage) lassen sich Mietersparnisse von ca. 3 Mio. Euro jährlich generieren. Das derzeitige Aufwandsniveau ist hier sehr unterschiedlich – abhängig von baulichem Zustand, Lage und Größe der jeweiligen Objekte.

In Vertretung

gez.
Wolfgang Heuer
Stadtrat

gez.
Alfons Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen: Anlage A