



Personal- und  
Organisationsamt

18.02.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Helmer

Telefon: 492-1115

Helmer@stadt-muenster.de

## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Errichtungsbeschluss zur weiteren Bauplanung des Stadthauses 4 in Bauträgerschaft der Stadtwerke Münster GmbH

Beratungsfolge

25.02.2021	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
02.03.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
02.03.2021	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
03.03.2021	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
09.03.2021	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
10.03.2021	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
17.03.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
17.03.2021	Rat	Entscheidung

## **Beschlussvorschlag:**

### I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt der Errichtung des Stadthauses 4 am Standort Kiesekamps Mühle durch die Stadtwerke Münster GmbH auf Basis der in 2019 und 2020 getroffenen Beschlüsse zu. Das Gebäude wird nach derzeitiger Planung im Sommer 2025 bezugsfertig sein.
2. Der Rat nimmt das Ergebnis des durchgeführten Architektenwettbewerbes zur Kenntnis.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der prämierte Architektenentwurf die Vorgaben aus den Vorbeschlüssen berücksichtigt:
  - der „mittlere Standard“ für Büro- und Verwaltungsgebäude gem. Baukostenindex der Architektenkammern – Baukostenindex (BKI) wird nicht überschritten.
  - die Gebäudeleitlinien 2014 der Stadt Münster werden berücksichtigt.
  - die definierten Nachhaltigkeitsanforderungen werden erfüllt.
  - eine Zertifizierung nach dem Standard des DGNB (Silber) wird angestrebt.
  - im Gebäude wird eine Großtagespflegestelle verortet. Aufbau und Einrichtung der geforderten städtischen Betriebskindertagesstätte im Hafensbereich werden von der Verwaltung als eigenständiges Projekt vorangetrieben.

4. Der Rat nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass
  - das im Grundsatzbeschluss von 2019 vorgegebene Finanzierungsvolumen von 56 Mio. Euro netto (ohne Kosten der Großtagespflege, ohne Kosten für die Ausstattung und auf der Preisbasis 2019) eingehalten wird.
  - die Errichtungskosten für die Großtagespflege entsprechend Grundsatzbeschluss addiert werden. Diese Kosten belaufen sich auf einmalig ca. 480.000 Euro netto ohne Kosten für die Ausstattung und auf der Preisbasis 2019, bei einer Nettogrundfläche (NGF) von ca. 180 m<sup>2</sup>.
  - die Stadtverwaltung ab Bezug des Stadthauses 4 einen jährlichen Mietrahmen von rd. 3,2 bis 3,7 Mio. Euro netto einzuplanen hat. Dem liegt eine Nettogrundfläche (NGF) von ca. 17.700 m<sup>2</sup> inklusive einer Netto-Mietfläche von 16.000 m<sup>2</sup> zu Grunde.
  - die Kostenschätzung gemäß DIN 276 mit der Vorlage zum Baubeschluss im Februar 2022 vorgelegt werden wird.
  
5. Der Rat stimmt zu, dass die Stadt Münster, vertreten durch den Oberbürgermeister, den in Anlage 1 beigefügten Letter of Intent mit der Stadtwerke Münster GmbH über die langfristige Anmietung des Stadthauses 4 abschließt. Gleichzeitig beauftragt der Rat die Verwaltung, einen entsprechenden Mietvertrag mit der Stadtwerke Münster GmbH abzustimmen und diesen dem Rat mit dem Baubeschluss im Frühjahr 2022 vorzulegen.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Das Stadthaus 4 wird durch die Stadtwerke Münster GmbH gebaut, die Investition wird zu 100 % von der Stadtwerke Münster GmbH finanziert. Das Finanzierungsvolumen ist gemäß Beschlusslage des Rates bei 56 Mio. Euro netto zzgl. der Investition der Großtagespflege von einmalig 480.000 Euro netto, jeweils auf Preisbasis 2019 und ohne Ausstattungskosten gedeckelt.

Die städtische Mietzahlung beginnt mit Einzug (Übergabe) in das Stadthaus 4 im Jahr 2025 und somit zeitlich erst jenseits der aktuellen mittelfristigen Haushaltsplanung.

## **Begründung:**

### *Bisheriger Sachstand*

Die Stadt Münster verfolgt auf der Grundlage der übergeordneten Kriterien Bürgerorientierung, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität das strategische Ziel, ihre bisherigen Bürostandorte kundenorientiert zu konzentrieren, zu optimieren und den Mitarbeitern/-innen ein modernes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen. Zudem kann der prognostizierte zusätzliche Büroraumbedarf der Verwaltung bis 2029 an den derzeit vorhandenen Bürostandorten nicht abgedeckt werden.

In diesem Sinne hat die Verwaltung dem Rat die Vorlage V/0416/2019 „Grundsatzbeschluss: Erweiterung des Stadthauses 3“ vorgelegt, die in der Sitzung am 22.05.2019 mit Änderungen beschlossen wurde.

Auf dieser Basis hat die Verwaltung ein Raum- und Funktionsprogramm gemeinsam mit der Auslobungsunterlage für einen Architektenwettbewerb erstellt.

Im neuen Gebäude am Standort Kiesekamps Mühle sollen insgesamt vier Ämter untergebracht werden, mit der Folge

- einer bürgerfreundlichen Bereitstellung mehrerer verwandter Dienstleistungen an einem Standort,

- einer räumlichen Konzentration von Verwaltungsleistungen und damit verbunden der Aufgabe anderer dezentraler Bürostandorte,
- einer modernen Büroraumgestaltung unter Berücksichtigung moderner Arbeitswelten und flächeneffizienter Raumnutzung unter weitgehend digitalisierter Aktenführung.

Die entsprechende Vorlage V/0176/2020 „Erweiterung Stadthaus 3: Auslobung des Architektenwettbewerbs“ konnte aufgrund der Corona-bedingten Sitzungsabsagen im März 2020 nicht wie vorgesehen in den Ausschüssen vorberaten werden. Stattdessen wurde der aufgrund eines Änderungsantrages der CDU-Ratsfraktion geänderten Vorlage mit Dringlichkeitsentscheidung D/0045/2020 zugestimmt, die in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses gemäß § 60 Absatz 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13.05.2020 mit Vorlage V/0357/2020/1 bestätigt wurde.

#### *Konzeption des Stadthauses 4*

Für den Einzug in das Gebäude sind folgende städtische Ämter vorgesehen:

- Sozialamt
- Jobcenter Münster
- Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit

Die Stadt Münster verfolgt mit der Zusammenführung dieser vier Ämter aus dezentralen Standorten das Ziel, ihre Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger weiter zu zentralisieren und dadurch unnötige Wege zwischen städtischen Dienstgebäuden zu reduzieren.

Das Stadthaus 4 steht damit in einer Reihe mit den Stadthäusern 1 bis 3, für die ein Clustering gleich gelagerter Aufgaben umgesetzt oder im Zuge des Neubaus Stadthaus 4 vorgesehen ist. Durch weitere Zusammenführungen können dezentral angemietete Dienstgebäude sukzessive aufgegeben werden.

Die Erfahrungen während der Pandemie mit der Notwendigkeit einer Umorientierung der Büroflächennutzung und einem verstärkten Einsatz von HomeOffice-Lösungen haben die im Vorfeld der Raumnutzungsplanung für das Stadthaus 4 getroffenen Annahmen bestätigt:

Die Arbeit in der Stadtverwaltung wird zukünftig sukzessive auf digitale Aktenführung und ein digitales Dokumentenmanagement umgestellt. Die Mitarbeitenden können dann an jedem digitalisierten Arbeitsplatz auf Dokumente, Vorgänge und Fachverfahren zugreifen. Damit kann vor allem die Beratungssituation mit den Bürgerinnen und Bürgern in einem modernen und offenen Umfeld erfolgen, da diese Gesprächssituationen in dafür eingerichteten Beratungsbereichen (FrontOffice) realisiert werden können. Die Büros der Mitarbeitenden (BackOffice) in digitalisierten arbeitenden Ämtern können mit einer geringeren Fläche geplant werden, da die bisherige papierbasierte Aktenablage entfällt. Büroräume im BackOffice können somit flächenwirtschaftlicher geplant werden: die Bewegungsflächen im Eingangsbereich der Büros können reduziert werden, da keine Beratungssituationen mehr vorgesehen werden müssen, die Verbindungstüren zwischen Büroräumen mit der Funktion Fluchttür können entfallen. Die Bürotiefe kann reduziert werden, die dadurch gewonnene Fläche im Flurbereich kann für sogenannte Kombi-Zonen genutzt werden.

Kombi-Zonen liegen zwischen den Büroräumen des Back-Office, in der Gemeinschaftseinrichtungen wie Kopierer/Drucker, Teeküchen, kleinere Besprechungsmöglichkeiten oder auch temporär genutzte Arbeitsplätze untergebracht sind und die zugleich die Räume erschließen. Glaswände zwischen Büros und Kommunikationszone werfen die Flure durch Tageslicht auf.

Ergänzend besteht bei digitalisierten Arbeitsplätzen die Möglichkeit, Desk-Sharing-Lösungen zu integrieren: Mitarbeitende können sich Büros und Schreibtische teilen, wenn sie anteilige Arbeitszeiten in Telearbeit oder HomeOffice verbringen. Dies führt zu einem reduzierten Büroflächenbedarf.

Zusätzlich ist ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudes bereits als offene Bürowelt geplant. Die Anforderungen der Mitarbeitenden an ihren Arbeitsplatz verändern sich. Entsprechend der neuen Arbeitswelten ist das Büroraumkonzept flexibel, variabel nutzbar, kommunikationsförderlich und ökonomisch. Die Büroräume unterstützen die unterschiedlichen Bedarfe an Nutzungen für Teams, für Einzelarbeit und für spontane Abstimmungen. Mit offenen Bürokonzepten ist immer eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten der Büroflächen verbunden sowie eine Mischung aus Großraum-, Gruppen- und Kombi-Büro, bei denen zwei grundsätzlich verschiedene Zonen vorhanden sind: Öffentliche Bereiche und Bereiche für den persönlichen Rückzug bzw. das konzentrierte Arbeiten.

Denkbare Nutzungsflächen in einer offenen Bürowelt sind beispielsweise:

- Teamflächen und Arbeitsbereiche für kooperatives Arbeiten, auch mit großen Arbeitstischen,
- Arbeitsflächen für konzentriertes Arbeiten, für Rückzug oder vertrauliche Gespräche,
- Räume für Telefonkonferenzen,
- Projekträume, Besprechungszonen für größere Gruppen,
- Meetingpoints für den informellen Austausch.

Die Zusammenarbeit in Teamstrukturen soll durch die Architektur und das Möblierungskonzept aktiv unterstützt werden und informelle Begegnungen fördern.

Zusätzlich zu den benannten Ämtern werden folgende Einrichtungen im Stadthaus 4 Platz finden:

- Jobforum des Jobcenters Münster: Im Jobforum finden Schulungsmaßnahmen für die Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger des Jobcenters statt.
- Kantine für die Mitarbeitenden: Die Kantine wird als Sozialeinrichtung der Stadtverwaltung Münster betrieben.
- Großtagespflege: Für bis zu 9 Kinder unter drei Jahren wird eine Betreuung im Rahmen einer wohnungsähnlichen Einrichtung angeboten.

### *Architektenwettbewerb und anstehende Fachplanung*

Entsprechend der Beauftragung gemäß Dringlichkeitsentscheidung D/0045/2020 zur Vorlage V/0176/2020 hat die Stadtwerke Münster GmbH gemeinsam mit dem von dort beauftragten Planungsbüro assmann münster GmbH, für das Stadthaus 4 einen Architektenwettbewerb nach RPW 2013 ausgeführt. Nach Vorgabe des Ratsbeschlusses wurde am 03.06.2020 ein Wettbewerb mit 18 Teilnehmern veröffentlicht, wovon 6 Teilnehmer gesetzt waren. 17 Teilnehmer gaben fristgerecht eine bewertbare Wettbewerbsarbeit ab. In der Sitzung des Preisgerichtes am 23.09.2020 wurde das Büro Hascher Jehle Architekten aus Berlin mit dem 1. Preis, das Büro HPP Architekten GmbH aus Düsseldorf mit dem 2. Preis und das Büro slapa oberholz pszczulny aus Düsseldorf mit dem 3. Preis gekürt. Das Büro ingenhoven architects GmbH, Düsseldorf, erhielt im Rahmen des Wettbewerbes einen Anerkennungspreis. Das Preisgericht war mit Architektinnen und Architekten, der Geschäftsführung der Stadtwerke Münster GmbH, Mitgliedern des Verwaltungsvorstandes der Stadt Münster sowie Vertreterinnen und Vertretern der vor der Kommunalwahl 2020 im Rat vertretenen Fraktionen (CDU-Fraktion, SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL, FDP-Fraktion und Fraktion DIE LINKE) besetzt. Das Protokoll der Sitzung des Preisgerichtes ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt.

Auf Basis des Ergebnisses des Architektenwettbewerbes hat die Stadtwerke Münster GmbH das nachgelagerte Verhandlungsverfahren mit den drei prämierten Architektenbüros zur Vergabe der Planungsleistungen durchgeführt. In diesem noch zum Architektenwettbewerb gehörenden Verhandlungsverfahren haben die Preisträger anhand einer Präsentation die Überarbeitungshinweise, ihr Team, sowie deren Umgang zum Kosten-, Termin- und Qualitätsmanagement dargestellt. Im Anschluss wurden die Teilnehmer durch die Stadtwerke Münster GmbH anhand der folgenden in der Auslobungsunterlage veröffentlichten Kriterien bewertet.

#### 1. Entwurf:

- Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses (Rangfolge): 45 %
  - 1. Preis: 45 Punkte

- 2. Preis: 30 Punkte
- 3. Preis: 15 Punkte
- Berücksichtigung der Überarbeitungshinweise: 5 %
- 2. Auftragsbezogene Qualifikation des Projektteams: 10 %
- 3. Qualität des Konzepts zur Umsetzung der Aufgabenstellung: 30 %
  - Ausführungen zum Terminmanagement
  - Ausführungen zum Kostenmanagement
  - Ausführungen zum Qualitätsmanagement
- 4. Honorarangebot: 10 %

Das im Architektenwettbewerb siegreiche Büro Hascher Jehle Architekten, Berlin, hat in dieser Bewertung die meisten Punkte erhalten. Das Büro Hascher Jehle Architekten, Berlin, hat die erforderlichen Präzisierungen im Wettbewerbsentwurf vorgenommen und das Angebot der Stadtwerke Münster GmbH zur Erstellung der weiteren Objektplanungsleistungen (Vorplanung – Ausführungsplanung in den Leistungsphasen 2 – 5) angenommen.

Zeitgleich hat die Stadtwerke Münster GmbH die Leistung der Projektsteuerung in einem Verhandlungsverfahren an das Büro assmann münster GmbH vergeben.

Als nächste Schritte stehen verschiedene Fachplanungen an, die jeweils von der Stadtwerke Münster GmbH zu beauftragen sind. Hierzu zählen insbesondere die technische Gebäudeausrüstung (Heizung / Lüftung / Sanitär sowie Elektroinstallationen) sowie die Tragwerksplanung.

#### *Kostenrahmenschätzung*

Beide Ratsbeschlüsse – aus 2019 und 2020 – sehen vor, dass eine Kostenschätzung nach DIN 276 einschließlich des Raumprogramms und der definierten Bau- und Ausstattungsstandards vorgenommen wird. Die finale Kostenschätzung wird möglich sein, sobald der Mietvertrag und damit die Konkretisierung der im Grundsatzbeschluss V/0416/2019 definierten „mittleren Bau- und Ausstattungsstandards gem. Baukostenindex“ erfolgt ist.

Bis dahin wird für die Errichtungskosten von einer Kostenrahmenschätzung ausgegangen, so wie sie im Architektenwettbewerb ermittelt wurde. Das Investitionsvolumen für die Errichtung des neuen Stadthauses 4 wird mit dem erstplatzierten Entwurf des Büros Hascher Jehle Architekten auf der Grundlage des im Preisgericht am 23.09.2020 prämierten Wettbewerbsentwurfes die in der Dringlichkeitsentscheidung D/0045/2020 zur Vorlage V/0176/2020 festgelegten 56 Mio. Euro netto (ohne die Kosten der Großtagespflege, ohne die Kostengruppe 600 und auf Basis des Preisstandes von 2019) nicht übersteigen.

Die Bau- und Ausstattungsstandards werden im Rahmen der Vor- und Entwurfsplanung präzisiert und im Mietvertrag final abgebildet.

Die Errichtung der Großtagespflege ist in dieser Kostenrahmenschätzung nicht enthalten und wird zusätzlich mit ca.480.000 Euro/netto veranschlagt.

Der jährliche Mietaufwand muss für die Stadtwerke Münster GmbH kostendeckend sein und wird sich im Rahmen einer üblichen Büromarktmiete orientieren. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle zur endgültigen Mietpreisfestlegung benötigten Rahmendaten vorliegen, ist auf Basis der Investitionskosten in Höhe von 56 Mio. Euro/netto mit einem Mietaufwand in Höhe zwischen 3,2 und 3,7 Mio. Euro/jährlich zu rechnen.

### Letter of Intent

Die bisherige Verfahrenskonstellation zwischen Stadt und Stadtwerke Münster GmbH hat große Vorteile für die Stadt als zukünftige Mieterin mit sich gebracht. Die Stadt übernimmt mit dem Errichtungsbeschluss erstmals die Finanzierungsabsicht über die Miete des Neubauprojektes.

Vor diesem Hintergrund ist der Abschluss eines Letter of Intent zwischen den Parteien geboten, um die weiteren Verfahrensschritte zur Errichtung des Stadthauses 4 verbindlich einleiten zu können. Der vorliegende Errichtungsbeschluss wird inhaltlich im Letter of Intent manifestiert.

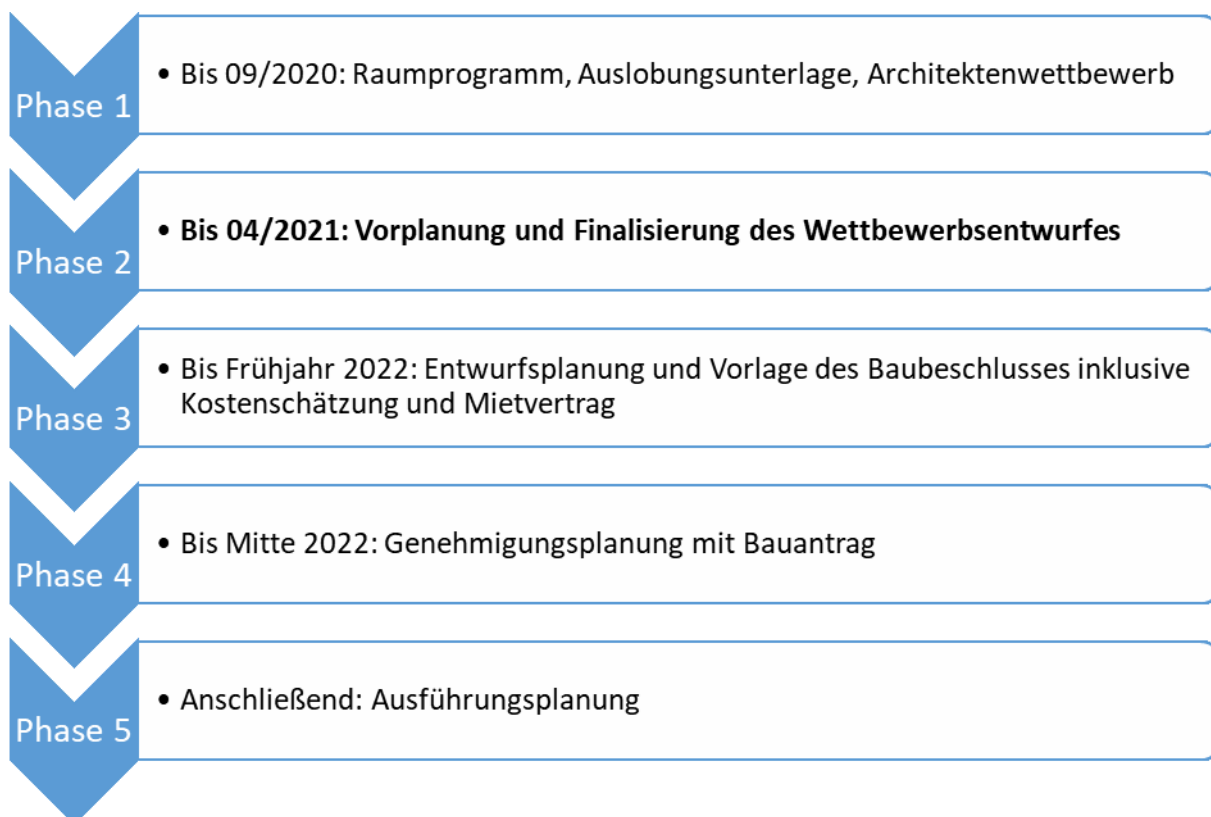
### Ausblick bis zum vorgesehenen Baubeschluss Frühjahr 2022

Nach der Beauftragung des Architekten muss neben den genannten Fachplanungsunternehmen, zeitnah die Beauftragung weiterer erforderlicher Fachplanungen wie Brandschutzsachverständigen, Außenanlagenplanung, Bauphysik, DGNB-Auditor und weiterer notwendiger Sachverständiger erfolgen. Im Anschluss daran gilt es in der Leistungsphase 2 den Wettbewerbsentwurf / die Vorplanung mit allen Planungsbeteiligten zu finalisieren.

Unter der Voraussetzung, dass die Beauftragung des Architekten und weiterer Fachplanungsunternehmen im März/April 2021 erfolgt, kann nahtlos die Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung voraussichtlich Mitte des Jahres 2021 beginnen. Der Baubeschluss / finale Mietvertrag bildet den Abschluss der Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung und kann im Frühjahr 2022 dem Rat vorgelegt werden.

Anschließend könnte die Planung in der Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung fortgeführt werden, mit dem Ziel, den Bauantrag bis Mitte des Jahres 2022 einzureichen.

Die weitere Terminplanung gestaltet sich damit anhand der definierten Leistungsphasen wie folgt:



In Vertretung

Wolfgang Heuer  
Stadtrat

**Anlagen:**

Letter of Intent zwischen der Stadt Münster und der Stadtwerke Münster GmbH

Protokoll der Sitzung des Preisgerichtes vom 23.09.2020