

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0685/2011

Auskunft erteilt:

Herr Tschöpe

Ruf:

492-2306

E-Mail:

Tschoepe@stadt-muenster.de

Datum:

15.09.2011

Betrifft

Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1

Beratungsfolge

21.09.2011	Rat	Einbringung
29.11.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.12.2011	Ausschuss für Personal, Recht und Ordnung	Vorberatung
06.12.2011	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
07.12.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
14.12.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
14.12.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungs- und Stadtmarketingprozesses (ISM Prozess) wurden im Jahre 2004 das Münsterprofil „Wissenschaft und Lebensart“ sowie sieben „Leitorientierungen“ für die Stadt Münster durch den Rat beschlossen.

Kernaussagen sind unter anderem, dass die Stadt Münster Zentrum für Verwaltung und Institutionen sowie für öffentliche und private Dienstleistung in Westfalen bleiben und an ihrer Modernisierung aktiv mitwirken soll. Das unverwechselbare Stadtbild soll bewahrt und die City als Ort der Begegnung, als Marktplatz und als Motor der Stadtentwicklung gestärkt werden. Zudem soll eine umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderungen am städtischen Leben ermöglicht werden.

Diese zentralen Aussagen erfordern eine stete Evaluation der organisatorischen Verwaltungsstrukturen, die im direkten Austausch zwischen Rat und Verwaltung erfolgt, um das Dienstleistungsangebot für die Bürgerinnen und Bürger zu optimieren.

Grundlage für eine weitere zukunftsorientierte und nachhaltige Umsetzung der stadtstrategischen Ziele und Leitorientierungen bildet nunmehr der mit dieser Vorlage begründete Entscheidungsvorschlag an den Rat, das Stadthaus 1 als zentralen Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger weiterzuentwickeln und den städtebaulich markanten Teil des Ensembles rund um den Platz des Westfälischen Friedens dauerhaft und in städtischer Gestaltungshöhe zu erhalten.

Hinsichtlich der Optimierung der weiteren Verwaltungsstandorte wird derzeit ein Konzept zur mittelfristigen Büroflächenplanung erarbeitet; bedingt durch die Nutzungsflexibilität des Stadthauses 1 erfolgt durch eine Sanierungsentscheidung keine Einschränkung der mittelfristigen Planungsoptionen.

2. Stadthaus 1 - langfristiger Standort der Stadtverwaltung

Der Rat beschließt, dass das Stadthaus 1 –mit den engen räumlichen Bezügen zum historischen Rathaus und zum Stadtweinhaus- auch künftig den stadtzentralen Standort der Stadtverwaltung darstellt. Das Stadthaus 1 soll insbesondere von Ämtern mit direkter Nähe zu den Ratsgremien, zum Verwaltungsvorstand, mit publikumsintensiven / bürgernahen Dienstleistungen etc. genutzt werden.

Der Rat nimmt zudem zur Kenntnis, dass sämtliche Drittnutzungs-/vermarktungsmöglichkeiten des Stadthauses 1 von der Verwaltung intensiv geprüft worden sind.

3. Handlungsnotwendigkeiten

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des Zustandes des Gebäudes eine grundständige Innensanierung des Stadthauses 1 erforderlich ist, da insbesondere die datentechnische Infrastruktur ihre Lebensdauer weit überschritten hat und dringend zu ersetzen ist. Gleiches gilt für die technische Gebäudeausstattung (Elektroleitungen, Wasserver- und -entsorgung, Heizungsanlage etc.). Nach einer Nutzungsdauer von nunmehr über 50 Jahren erfordert auch die gesamte Bausubstanz eine umfassende Innensanierung. Zudem sind Maßnahmen zur Sicherstellung des Brandschutzes und der Betriebssicherheit erforderlich.

Die heutigen Anforderungen an die Funktion und Betriebssicherheit des Gebäudes lassen sich ohne eine grundständige Innensanierung nicht erfüllen.

4. Beschluss zur Innensanierung

Der Rat beschließt, dass zeitnah mit den Arbeiten zur Innensanierung begonnen wird. Die Planung und Umsetzung der Innensanierung haben sich an den Maßgaben der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit zu orientieren.

5. Optimierungen: qualitative Vorteile und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Rahmen der Innensanierung

- verschiedene qualitative Optimierungsmöglichkeiten
- Kosteneinsparungen (Energiekosten, bessere Flächenausnutzung durch Grundrissoptimierung etc.)
- Einnahmeverbesserungen (Vermietung von ebenerdigen Erdgeschossflächen)

realisiert werden können. Hierbei sind insbesondere Verbesserungen der bürgerorientierten Dienstleistungen als auch der Mitarbeiterorientierung möglich; gleiches gilt für die Zukunftsfähigkeit und Flexibilität der Gebäudenutzungen.

6. Ersatzunterbringung

Der Rat beschließt, dass für die Ersatzunterbringung der während der Sanierungsmaßnahme außerhalb des Stadthauses 1 unterzubringenden Mitarbeiter möglichst keine zusätzlichen Anmietungen erfolgen. Vielmehr werden alle Möglichkeiten der Verdichtung im Bestand und der Nutzung derzeit freistehender oder durch Dritte genutzter städtischer Räumlichkeiten in Anspruch genommen. Die –bei ausschließlicher Unterbringung in zusätzlich anzumietenden Räumlichkeiten- mit 5 Mio. € kalkulierten Kosten für Umzüge, Herrichtungskosten (DV-Anschluss) und Anmietungen sind auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

7. Ad-hoc Brandschutz

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Laufe des Jahres 2011 bereits ad hoc durchzuführende Brandschutzmaßnahmen mit einem Finanzvolumen von 450.000,-- € umgesetzt worden sind. Weitere erforderliche Maßnahmen werden im Zuge der Innensanierung realisiert.

8. Planungsauftrag

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung für die Sanierungsmaßnahme Stadthaus 1 weiterzuführen und den Baubeschluss einschließlich Kostenrechnung nach DIN 276 zu erarbeiten.

9. Antrag an den Rat

Der Punkt 3 des als Anlage 1 beigefügten Antrages an den Rat Nr. A-R/0027/2011 der CDU- und SPD-Ratsfraktionen im Rat der Stadt Münster vom 29.03.2011 (siehe auch Vorlage V/0316/2011 vom 05.05.2011) ist mit der Umsetzung der Maßnahmen dieser Vorlage erledigt.

10. Prüfauftrag Gegenfinanzierung

Der Rat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, inwieweit die durch eine Sanierung des Stadthauses 1 entstehenden Kosten gegenfinanziert werden können. Hierbei sind insbesondere Kosteneinsparungen

- durch die Bündelung und Optimierung der Unterbringung der städtischen Organisationseinheiten und
- Aufgabe von Verwaltungsstandorten und ggf. deren anschließende Vermarktung zu prüfen.

11. Kosten und Mittelabfluss

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Gesamtmaßnahme folgende Herstellungskosten nach DIN 276 entstehen:

- Innensanierungsmaßnahmen (investiv) rund 27.740.000.-- €
- Sanierung Sandsteinfassade (investiv) rund 850.000.-- €

Weiterhin können Aufwendungen für die Ersatzunterbringung städtischer Bediensteter in Höhe von bis zu 5.010.000.-- € entstehen.

Die Gesamtkosten können somit (unter Berücksichtigung heutiger Baukosten) bis zu 33.600.000.-- € betragen.

Für die Bereitstellung der modernisierten IT-Netzinfrastruktur sind der citeq zusätzliche Mittel in Höhe von 45.000.--€ p.a. nach Fertigstellung (ab 2018) der Anlagen zur Verfügung zu stellen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Rat nimmt die Folgelastenberechnung (Anlage 2) zur Kenntnis.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2013	1.315.000	
			2014	835.000	
			2015	900.000	
				1.960.000	spätere Jahre
Summe aller Aufwendungen / Saldo				5.010.000	

Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen		78.131	
			2013	229.590	
			2014	293.940	
			2015	256.560	
				857.700	spätere Jahre

Ab dem Zeitpunkt der Aktivierung (voraussichtlich 2018) kommen voraussichtlich 449.350 € als Abschreibungsaufwand in der Zeile 14 sowie 45.000,- € für die Bereitstellung der modernisierten IT-Netzinfrastruktur in Zeile 13 dazu. Weiterhin ist nach Abschluss der Sanierung mit Zinsbelastungen in Höhe von 857.700,- € in der Zeile 20 des Ergebnisplans zu rechnen. Dem stehen zusätzliche Einnahmen in Höhe von voraussichtlich rund 100.000,- € p.a. aus der Vermietung zusätzlicher Einzelhandelsflächen im Erdgeschoß Stadthaus 1 gegenüber. Durch die Schaffung zusätzlicher Büroflächen durch Grundrissoptimierungen sind Einsparungen in der Größenordnung von voraussichtlich rund 110.000,- € p.a. möglich.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4050	Innensanierung Stadthaus 1			
Auszahlungen			2012	1.225.000	
			2013	4.576.000	
			2014	9.682.500	
			2015	4.955.500	
				8.151.000	spätere Jahre
Einzahlungen					
Summe aller Auszahlungen/Saldo				28.590.000	

Die erforderlichen Ermächtigungen sind in den genannten Teilergebnisplänen und im Teilfinanzplan des Haushaltsplanentwurfs 2012 enthalten.

Begründung:

Vorbemerkung:

Stadthaus 1 – Stadtzentraler und bürgernaher Verwaltungsstandort mit unmittelbarer Anbindung an das historische Rathaus.

Kurz nach dem Wiederaufbau des historischen Rathauses, mit dem die Bürgerschaft ihren Willen zur eigenständigen Regelung ihrer Belange unmittelbar nach Beendigung des 2. Weltkrieges unter hohem Engagement zum Ausdruck gebracht hatte, wurde in den Jahren 1956-61 als ebenso deutliches Bekenntnis für eine selbstbewusste Verwaltungsstadt („Münster als Schreib-tisch Westfalens“) ein **repräsentatives und identifikationsstiftendes Gebäude für die Bür-gerschaft und deren Verwaltung, das Stadthaus 1**, errichtet. Seine Architektur, mit ihren Fo-yer- und Aufenthaltsbereichen, als auch seine Nutzungen (zentrale Anlaufstelle für die Bürge-rinnen und Bürger) unterstreichen diesen Charakter. Die Einzelhandels- und Gastronomieflä-chen des Stadthauses 1 stellen zudem eine direkte Verbindung zur innerstädtischen Kauf-mannschaft her.

Nach nunmehr über 50-jähriger Nutzung ist das Stadthaus 1 dringend sanierungsbedürftig. In der Innenstadt Münsters sind bereits viele Gebäude –zum Teil auch jüngeren Alters- mit ähnli-chen Nutzungsfunktionen saniert worden (z.B. Stadthaus 2, Handwerkskammer, ehemalige Landwirtschaftskammer, Universitätsbibliothek, diverse weitere Universitätsgebäude) oder ste-hen kurz vor einer Sanierung (z.B. Hauptbahnhof).

Insbesondere die datentechnischen Anlagen des Stadthauses 1 bedürfen einer dringenden Er-neuerung. Hier sind schon vermehrt Systemabbrüche zu beklagen, so dass die betroffenen Fachbereiche dann vorübergehend nicht mehr arbeitsfähig sind. Zudem sind in verschiedenen Bereichen Maßnahmen zur Herstellung der Betriebssicherheit des Gebäudes erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen aus den gewerblichen Vermietungen werden für das Stadthaus 1 derzeit Haushaltsmittel in Höhe von rund 540.000,00 € jährlich eingesetzt. Un-ter Berücksichtigung der haushaltsentlastenden Effekte einer Sanierung wird diese Summe künftig rund 1.640.000,00 € betragen. Allerdings steht der Stadt Münster dann ein zeitgemäßes und optimiertes Verwaltungsgebäude (neu für alt) zur Verfügung.

Im Zuge der weiteren Konzentration der Verwaltung werden Möglichkeiten zur Aufgabe anderer städtischer Verwaltungsstandorte geprüft, um dadurch einen Refinanzierungsbeitrag für die durch die notwendigen Sanierungsarbeiten entstehenden Haushaltsauswirkungen zu erbringen.

A) Ausgangslage:

Begründung zu Beschlusspunkt 3 (Handlungsnotwendigkeiten)

Das Stadthaus 1 wurde in den Jahren 1956 bis 1961 in mehreren Bauabschnitten errichtet und ist in der bis heute erhaltenen Form ein markantes Verwaltungsgebäude seiner Zeit und bildet mit dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus/Stadtweinhaus ein prägendes städtebauli-ches Ensemble, das sich um den Platz des Westfälischen Friedens gruppiert. Die Platz-, Ein-gangs- und Erschließungszonen bieten dabei eine hohe innerstädtische Aufenthaltsqualität.

Das Stadthaus 1 hat eine Nettogrundfläche (NGF) von insgesamt 23.169 m² und gliedert sich in folgende Bauteile (siehe hierzu auch den als Anlage 3 beigefügten Lageplan):

Um den Stadthausinnenhof gruppieren sich

- der Bauteil A zur Klemensstraße mit Haupteingang (4 oberirdische Geschosse, 1.526 m² NGF)
- der Bauteil B zum Platz des Westfälischen Friedens (3 oberirdische Geschosse, 1.104 m² NGF)
- der Bauteil C zum Syndikatplatz (4 oberirdische Geschosse, 1.120 m² NGF)
- der Bauteil D zur Heinrich-Brüning-Straße (7 oberirdische Geschosse, 5.223 m² NGF)

- als dominantes Gebäude in Anbindung an die Bauteile C und D der Bauteil E Hochhaus (13 oberirdische Geschosse, 4.052 m² NGF)
- in Anbindung an Bauteil A und Bauteil B bis hin zum 6-geschossigen Stadthausurm der Bauteil F (4 oberirdische Geschosse, 4.649 m² NGF)
- ein unterirdisches Bauteil mit Tiefgarage, Fahrradkeller, Lager und Technikflächen etc., 5.495 m² NGF).

Mit einer NGF von 23.169 m² stellt das Stadthaus 1 im Vergleich zum Stadthaus 2 mit 9.239 m² NGF bzw. zum angemieteten Stadthaus 3 mit 20.289 m² zur Zeit den größten und zentralsten Verwaltungsstandort der Stadtverwaltung Münster dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die NGF des Stadthauses 1 in den Erdgeschosslagen rund 1.800 m² Geschäftsflächen und rund 5.500 m² Kellerflächen beinhaltet. Die verbleibenden, von der Verwaltung genutzten oberirdischen Flächen betragen somit rund 15.800 m², wovon wiederum 9.000 m² reine Büroflächen (ohne Neben- und Verkehrsflächen etc.) darstellen.

In den Erdgeschosszonen des Stadthauses 1 sind zum überwiegenden Teil gewerbliche bzw. gastronomische Nutzungen sowie die Münster Information angesiedelt. Mit dem Stadthausaal steht ein zentraler innenstädtischer Raum zur multifunktionalen Nutzung zur Verfügung. Im 1. Obergeschoss befinden sich das Bürgeramt sowie die Räume des Verwaltungsvorstandes, des Oberbürgermeisters, der Bürgermeisterinnen und des Bürgermeisters. Neben diesen Nutzungen sind im 1. Obergeschoss und den weiteren Obergeschossen des Stadthauses 1 Verwaltungsnutzungen städtischer Ämter angesiedelt. Im 11./12. Obergeschoss des Hochhauses befindet sich die Kantine (mit Nebenräumen im 10. Obergeschoss), die heute sowohl von städtischen Bediensteten als auch von Externen genutzt wird.

Derzeit sind rund 550 städtische Bedienstete im Stadthaus 1 untergebracht.

Nennenswerte größere bauliche Eingriffe in das Gebäude hat es Anfang der 90-iger Jahre gegeben, als im Bauteil D die Ladenzeile im Erdgeschoss umgebaut wurde. Anfang des Jahres 2000 wurde im Bauteil D, 1. Obergeschoss, das Großraumbüro für das Bürgeramt im Zusammenhang mit der Verbesserung bürgerorientierter Dienstleistungen umgebaut. Als letzte Maßnahme wurden 2004 im Bauteil A die Räume des ausgelagerten städt. Rechenzentrums für eine gastronomische Nutzung hergerichtet.

Aufgrund des erheblichen Sanierungsbedarfes erfolgte in den Jahren 2006/2007 in einer eigenständigen Maßnahme die umfassende Sanierung der Fassaden mit einem finanziellen Umfang von rund 6 Mio. €. Lediglich die Natursteinelemente an den Fassaden der Gebäudeteile A, B, C und F müssen im Zuge der jetzt anstehenden Maßnahmen noch saniert werden.

Der Rat der Stadt Münster hat mit Ratsbeschluss vom 08.12.2004 (Vorlage V/0899/2004) die Mittel für die 1. Phase der Gesamtsanierung (= Fassadensanierung) bereitgestellt, die dann in den Jahren 2005 bis 2007 umgesetzt wurde. Mit der Entscheidung, die Fassadensanierung durchzuführen, ist auch perspektivisch die Entscheidung zur Umsetzung der Innensanierung als 2. Phase der Gesamtsanierung getroffen und für Ende des letzten Jahrzehnts avisiert worden.

Wie bereits in der Vorlage V/0899/2004 beschrieben, hinterlässt der jahrzehntelange Gebrauch des Gebäudes, abgesehen von Umbauten und Teilerneuerungen in Einzelbereichen des Gebäudes sowie der umfassenden Fassadensanierung in den Jahren 2005 bis 2007, im Inneren deutliche Spuren:

Die datentechnische Infrastruktur hat ihre Lebensdauer weit überschritten; aufwändige und kostenintensive Reparaturarbeiten häufen sich. Den begründeten Beschwerden der Fachämter über unzureichende dv-technische Leistungen bis hin zu Systemabbrüchen mit der Folge, dass

die betroffenen Fachbereiche nicht mehr arbeitsfähig sind, kann nur zeitverzögert abgeholfen werden. Aufgrund des Alters der dv-technischen Anlagen sind Ersatzteile nicht mehr erhältlich. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die gesamte dv-technische Infrastruktur / das Leitungsnetz dringend erneuerungsbedürftig ist und die Sicherstellung des Dienstbetriebes ohne entsprechende Erneuerungsmaßnahmen mit weiterem Zeitablauf hochgradig gefährdet ist.

Die Systeme der Telekommunikation sind ebenfalls veraltet und müssen dringend ersetzt werden. Ein zeitgemäßes „Voice over IP-“ Sprachsystem (Telefonie über Internet) benötigt ein hochverfügbares und leistungsstarkes Datennetzwerk, um die Sprache störungsfrei übertragen zu können. Eine Sprachkommunikation über die jetzige datentechnische Infrastruktur ist nicht möglich.

Die weiteren technischen Gebäudeanlagen, wie z. B. die Heizungstechnik, die Wasserver- und -entsorgung, Lüftungstechnische Anlagen, die Elemente des vorbeugenden Brandschutzes, wie auch Schließanlagen, Bodenbeläge, etc. haben ihre übliche Lebenserwartung bei weitem überschritten und führen zu überdurchschnittlich hohen Reparaturkosten, die ohne grundlegende Sanierungsmaßnahmen zudem stetig und deutlich ansteigen.

Aber auch aus Sicherheitsgründen ist eine dringende Erneuerung erforderlich. Dieses zeigen unter anderem die Prüfberichte bei Prüfungen durch Sachverständige, die gemäß den entsprechenden Vorschriften (z.B. Betriebssicherheitsverordnung) regelmäßig durchgeführt werden.

Hier wird dringend zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen wie Erneuerung des elektrischen Leitungsnetzes, der Etagenverteiler, aller älteren Wand- und Deckenleuchten (das ist der größte Teil der Beleuchtungsanlage in Verkehrswegen und Nebenräumen) geraten.

Die nur in Teilen vorhandene Sicherheitsbeleuchtung ist ebenfalls dringend erneuerungsbedürftig.

Im Bereich der Trinkwasserversorgung kommt es in Teilbereichen zu Stagnationen, weil einige Leitungsteile nicht mehr genutzt bzw. nur zum Teil zurückgebaut wurden. Gemäß Trinkwasserverordnung muss die Trinkwasserqualität jedoch an jeder Entnahmestelle gewährleistet sein. Auch aus Gründen des gemeinsamen Leitungsnetzes mit der Löschwasserversorgung kann die hygienische Unbedenklichkeit auf Dauer nicht gewährleistet werden. Die technischen Regelwerke haben sich in den letzten 2 Jahren diesbezüglich drastisch verändert, so dass hier ebenfalls direkter Handlungsbedarf besteht.

Das Elektro- und das Daten-Netz sind nicht nur technisch, sondern auch räumlich eng miteinander verwoben. Diese müssen im Rahmen einer Sanierung gemeinsam konzipiert und aufeinander abgestimmten, neuen Trassen geführt werden. Gleiches gilt dem Grunde nach auch für die übrigen haustechnischen Gewerke, wie Heizung, Wasserversorgung, Abwasser, etc..

Vor diesem Hintergrund ist eine ganzheitliche Sanierung des Gebäudes unumgänglich, die Sanierung nur einzelner Teilbereiche oder haustechnischer Anlagenteile scheidet damit aus.

Neben den o.g. Maßnahmen stehen im Bereich der Tiefgarage und dem nicht überbauten Innenhofteil umfangreiche Abdichtungs- und Betonsanierungsarbeiten an. In diesen Gebäudeteilen hat die seit Jahren latent vorhandene Feuchtigkeit zu Substanzverlusten und zu Beeinträchtigungen der statisch relevanten Bauteile geführt, deren Ertüchtigung unumgänglich ist.

Das Stadthaus 1 wurde bereits auf eventuelle Belastungen mit Bauschadstoffen hin untersucht. Bauschadstoffe wurden dabei nur in einem geringen Umfang festgestellt, so dass hier auch nicht mit kostenintensiven Beseitigungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Fazit: Der Zustand des Stadthauses 1 erfordert dringend die zeitnahe Umsetzung von grundlegenden Innensanierungsmaßnahmen, ansonsten kann die Funktionsfähigkeit und Betriebssicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet werden.

B) Grundsätzliche Fragestellungen

Im Rahmen der Überlegungen zur Innensanierung Stadthaus 1 ist untersucht worden, ob städtische Dienstleistungen in dieser stadtzentralen Lage angeboten werden müssen oder ob das Stadthaus 1 in städtischem Eigentum verbleiben soll. Dazu sind von der Verwaltung folgende Aspekte geprüft worden:

- B 1. Rückbau oder Innensanierung
- B 2. Umfang der zwingenden Eigennutzung
- B 3. Drittnutzungsmöglichkeiten
- B 4. Wirtschaftlichkeit von Drittnutzungsmöglichkeiten
- B 5. Eigentum/Veräußerungsmöglichkeiten
- B 6. Beschaffungsvarianten

zu B 1) Rückbau oder Innensanierung

Das Votum für eine Innensanierung wurde bereits mit der Entscheidung zur Durchführung der Fassadensanierung mit der Vorlage V/0899/2004 dem Grunde nach getroffen. Mit dieser „Vorinvestition“ für die Fassadensanierung in Höhe von über 6 Mio. € ist ein Rückbau des Stadthauses 1 nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

Das Stadthaus 1 steht mit der Architektur seiner Zeit in einem gelungenen Kontext zum historischen Rathaus. Zusammen bilden das historische Rathaus und das Stadthaus 1 ein städtebauliches Ensemble mit hoher Qualität, das aus dem Stadtbild der Innenstadt nicht mehr wegzu-denken ist. Die Qualität des Ensembles begründet sich auch aus den vorhandenen Platzstrukturen, deren Wertigkeit und hohe Akzeptanz insbesondere bei Veranstaltungen wie „Schaumraum, Roter Platz“ mehr als deutlich wird.

Neben den vorgenannten Aspekten schließt die hohe identifikationsstiftende Wirkung des Stadthauses 1 für die Bürgerschaft der Stadt Münster einen Rückbau des Stadthauses 1 aus.

zu B 2) Umfang der zwingenden Eigennutzung

Zunächst ist zu klären, welche städtischen Dienstleistungen an einem zentralen innerstädtischen Standort vorgehalten werden müssen.

Der Sitz des Oberbürgermeisters muss aufgrund der vielfältigen Beziehungen zu den im Rathaus/Stadtweinhaus tagenden kommunalpolitischen Gremien in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu liegen. Gleiches gilt für alle Organisationseinheiten, die direkt mit dem Oberbürgermeister, Bürgermeister und Bürgermeisterinnen und/oder den kommunalpolitischen Gremien zusammenarbeiten. Im Folgenden sind der Verwaltungsvorstand und die Ämter bzw. Einrichtungen mit unmittelbarem Bezug zum Verwaltungsvorstand in der Nähe zum Oberbürgermeister, Bürgermeister und Bürgermeisterinnen unterzubringen. Bei diesen Nutzungen handelt es sich um „zwingende Eigennutzungen“, die eine rathausnahe Unterbringung erfordern. Derzeit werden mit diesen Nutzungen rund 20 % der Büroflächen des Stadthauses 1 belegt.

Dies gilt auch für Ämter, die aufgrund ihrer verwaltungsübergreifenden Aufgabenstellung in der Nähe des Oberbürgermeisters unterzubringen sind (Personal- und Organisationsamt, Frauenbüro, Amt für Finanzen und Beteiligungen, Personalrat). Dieser Nutzungsumfang beträgt im Stadthaus 1 ebenfalls rund 20 %.

Ämter bzw. Teile von Ämtern und Einrichtungen mit bürgernahen Dienstleistungen (z.B. Bürgeramt, Standesamt, Ordnungsamt) sind im zentralen Innenstadtbereich, der gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen ist, vorzuhalten.

zu B 3) Drittnutzungsmöglichkeiten

Zudem stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang Interesse Dritter an der Nutzung von Teilbereichen des Stadthauses besteht.

Dabei sind folgende Nutzungsmöglichkeiten zu analysieren:

- o Einzelhandel und Gastronomie
- o Büro
- o (Wohnen)

Zu den ersten beiden Optionen Einzelhandel und Gastronomie und Büronutzung wurde eine umfangreiche und detaillierte Einschätzung der Wirtschaftsförderung Münster GmbH (WFM) eingeholt, die zusätzlich durch eine gutachterliche Stellungnahme der BNP Paribas Real Estate Consulting GmbH, Frankfurt, verifiziert wurde. Die Firma BNP verfügt über detaillierte Kenntnisse des Büroflächenmarktes Münster, da die jährliche Büromarktstudie der WFM durch die Firma BNP erstellt wird.

Zur Nutzung Einzelhandel und Gastronomie:

Für diese Zwecke sind insbesondere die ebenerdigen Erdgeschosslagen des Stadthauses 1 geeignet. Bis auf den Stadthausaal im Bauteil F, die Münster Information im Bauteil D und den Maxiturm im Bauteil F / Stadthaustrum sind sämtliche Erdgeschossflächen kommerzialisiert. Die Umnutzung von Obergeschossen für Einzelhandel und Gastronomie wurde von der Wirtschaftsförderung Münster (WFM) / BNP als schwierig eingestuft.

Zur Büronutzung:

Nach Einschätzung der WFM / BNP besteht im innerstädtischen Kernbereich weit überwiegend Nachfrage nach eigenständig nutzbaren Büroeinheiten bis zu einer Größe von maximal 300 bis 400 m². Die Vermarktung größerer Büroeinheiten ist u.a. vor dem Hintergrund, dass keine ausreichende Anzahl Pkw-Einstellplätze zur Verfügung steht, als schwierig einzustufen.

Aufgrund ihrer Baustruktur sind die Bauteile A bis D nicht geeignet, Büroeinheiten herzustellen, für die eine Nachfrage bestehen könnte. Eine Drittvermietung dieser Bereiche ist daher schwierig.

Die einzelnen Etagen des Hochhausbauteiles E, die baulich jeweils als eigenständig nutzbare Büroeinheit hergestellt werden könnten, verfügen über eine NGF von rund 270 m² und könnten somit grundsätzlich der Marktnachfrage entsprechen. Nach Einschätzung der WFM / BNP wäre zur Bildung einer eigenständigen Adresse von der Heinrich-Brüning-Straße her ein neuer Eingang zu schaffen; hierdurch würden allerdings derzeit als Einzelhandelsfläche vermietete Teilbereiche entfallen.

Im Bauteil F wäre die Schaffung marktgängiger Bürostrukturen ebenfalls möglich. Damit wäre allerdings ein wesentlich höherer Umbauaufwand in den einzelnen Obergeschossen verbunden (Bildung von Brandabschnitten etc.). Zudem müssten heutige Einzelhandelsflächen in bedeutendem Umfang zu Gunsten einer Erschließung (Aufzugs- und Treppenanlage) dieser Bürostrukturen von der Klemensstraße her aufgegeben werden.

Zur Wohnnutzung:

Das Stadthaus 1 ist von seiner Konzeption und auch von der Struktur her nicht für eine Wohnnutzung geeignet.

zu B 4) Wirtschaftlichkeit von Drittnutzungsmöglichkeiten

Unabhängig vom Interesse Dritter an einer Nutzung von Teilbereichen des Stadthauses 1 ist zu klären, ob eine solche Drittnutzung für die Stadt Münster wirtschaftlich ist bzw. ob Dritte bereit sind, eine kostendeckende Miete zu zahlen.

Nutzungen Einzelhandel und Gastronomie

Die Wirtschaftlichkeit möglicher Vermietungen für Einzelhandel bzw. Gastronomie hängt von den konkreten Räumlichkeiten, deren Größe, Lage, Erreichbarkeit, Herrichtungskosten etc. und der jeweiligen Nachfragesituation ab. Im Einzelfall wäre zu klären, ob die jeweiligen Interessenten bereit sind, eine entsprechende Miete zu zahlen.

Büronutzungen

Die Herrichtung von Büroflächen im Bauteil E für eine Drittnutzung wurde untersucht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Herrichtung eigenständig vermarktbarer Mieteinheiten mit höheren Kosten verbunden ist, als für eine städtische Eigennutzung. Zudem wäre ein neuer Eingang von der Heinrich-Brüning-Straße her zu schaffen, damit eine eigenständige Adressbildung für diese Büroetagen möglich wäre (siehe auch Ausführungen unter B 3). Dies würde zu einer Kostenmiete führen, die deutlich über dem Höchstmietpreisniveau der aktuellen Büromarktstudie der Wirtschaftsförderung Münster liegen würde.

zu B 5) Eigentum/Veräußerungsmöglichkeiten

Des Weiteren ist die Frage des Eigentums am Stadthaus 1 grundsätzlich zu betrachten. Dabei ist die Bildung einer Eigentümergemeinschaft mit den damit verbundenen Risiken und Aufwand zur Entscheidungsfindung in einer Eigentümergemeinschaft keine Alternative und scheidet daher aus.

Ein Verkauf des Stadthauses 1 könnte an Dritte oder an ein städtisches Beteiligungsunternehmen erfolgen.

Eine Veräußerung an Dritte scheidet aus, da somit der unmittelbare Einfluss auf die weitere Entwicklung innerhalb des städtebaulich hoch sensiblen Kernbereiches der Innenstadt verloren gehen würde. Da zudem weiterhin die Nutzung von Büroflächen des Stadthauses 1 durch die Stadtverwaltung als rathausnaher Standort erforderlich wäre, müsste eine Rückanmietung erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit solcher Rückanmietungen ist allerdings äußerst kritisch zu beurteilen.

Eine Eigentumsübertragung an ein städtisches Beteiligungsunternehmen (Wohn- und Stadtbau, Westfälische Bauindustrie) ist geprüft worden. U.a. wegen der hohen Transaktionskosten scheidet ein Verkauf allerdings aus.

Letztendlich könnte eine Veräußerung von einzelnen Bauteilen in Betracht kommen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur sind die Bauteile A bis D als Kernbestand des Verwaltungsstandortes keinesfalls eigenständig veräußerbar. Wegen der an das Bauteil D angeschlossenen Erschließung (Aufzugs- und Treppenanlage) des Bauteiles E ist dieser auch nicht eigenständig veräußerbar.

Hingegen könnte das Bauteil F mit geringem baulichen Aufwand abgetrennt werden und als eigenständiges Gebäude veräußert werden.

zu B 6) Beschaffungsvarianten

Mit der Wohn- und Stadtbau Münster GmbH sind Szenarien erörtert worden, inwieweit dieses städtische Beteiligungsunternehmen in die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einbezogen werden könnte. Aufgrund der damit verbundenen hohen Risiken im steuerlichen Bereich (Steuerverstrickung, Drittvergleichbarkeit) mussten diese Möglichkeiten allerdings verworfen werden, zumal keine steuerlichen Vorteile (z.B. Vorsteuerabzug) realisiert werden können.

Im Ergebnis sind die notwendigen Innensanierungsmaßnahmen somit durch die Stadt Münster durchzuführen.

C) Begründungen zu den Beschlusspunkten

C 1) Begründung zu Beschlusspunkt 2 (Stadthaus 1 - langfristiger Standort der Stadtverwaltung)

Nach intensiver Beurteilung und Abwägung der (Zwischen-)Ergebnisse der oben dargestellten Fragestellungen kommt die Verwaltung unter Berücksichtigung folgender Beurteilungskriterien

- Bürgerorientierung
- Wirtschaftlichkeit
- Haushaltsbelastung
- Nachhaltigkeit
- Zukunftsfähigkeit und Flexibilität
- Stadträumliche und städtebauliche Aspekte und Qualitäten
- Betriebssicherheit
- Mitarbeiterorientierung

zu dem Vorschlag, dass das Stadthaus 1 auch künftig den innerstädtischen Rathausnahen Standort der Stadtverwaltung Münster darstellt. Aufgrund der baulichen Strukturen stellen die Bauteile A bis D den Kernbestand des innerstädtischen Verwaltungsstandortes dar. Die Bauteile A bis D sollen zukunftsfähig hergerichtet werden, so dass auf künftig sich ggf. ändernden Anforderungen an Büroarbeitsbereiche (z.B. Telearbeit) flexibel reagiert werden kann. Zudem könnten im Bauteil D für einzelne Etagen alternative Büroformen (z.B. Open Space) in erforderlichem Umfang realisiert werden.

Da der Bauteil E erschließungstechnisch an den Kernbestand (Bauteile A bis D) angebunden (Treppen- und Aufzugsanlage) ist und derzeit nicht kostendeckend drittvermietet werden kann (siehe auch unter B 4), soll hier zunächst eine städtische Eigennutzung erfolgen. Bei der Sanierung des Bauteiles E soll allerdings durch entsprechende Vorrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass die einzelnen Etagen perspektivisch eigenständig drittvermietet werden können. Aufgrund dieser flexiblen Gestaltung besteht die Möglichkeit, sich ggf. ändernden Rahmenbedingungen (kein städtischer Bedarf mehr, kostendeckende Drittvermietung möglich etc.) Rechnung zu tragen.

Wie bereits oben in der Ausgangslage unter dem Punkt B 5 „Eigentum“ dargestellt, ist die Vermarktung des Bauteils F das einzig realistische Verkaufsszenario von Teilbereichen des Stadthauses 1.

Unter Berücksichtigung der mit einer Veräußerung einhergehenden stadträumlichen Konsequenzen als auch der Bewertung weiterer qualitativer Kriterien sollte der Bauteil F in städtischem Eigentum verbleiben. Wie auf dem als Anlage 4 beigefügten Lageplan dargestellt, würde im Falle eines Verkaufes nicht mehr nur städtisches Eigentum an das städtebaulich sensible Ensemble Rathaus / Stadtweinhaus /Rathausinnenhof grenzen. Die derzeit aus der städtischen Gesamteigentümerposition heraus resultierenden und somit eigentumsrechtlich uneingeschränkten Dispositionsmöglichkeiten mit diesem Ensemble würden entfallen. Zudem ist ein Verkauf unter Berücksichtigung der dauerhaft entfallenden Einnahmemöglichkeiten aus den gewerblich genutzten Erdgeschosslagen und der notwendigen Ersatzunterbringung städtischer Bediensteter in anderen Büroobjekten auf Dauer gesehen nicht wirtschaftlich.

Wie bereits unter Punkt B 3 dargestellt, sind erhebliche Aufwendungen für Umbauten etc. notwendig, um eine Drittvermietung der Büroräumlichkeiten im Bauteil F zu erreichen; zudem würden Einzelhandelsflächen zugunsten der Erschließung der oberen Geschosse entfallen.

Fazit:

Da derzeit keine wirtschaftlich darstellbaren Drittnutzungen von Büroräumen des Stadthauses 1 ersichtlich sind, sollen nach der erfolgten Innensanierung sämtliche Büroräume des Stadthauses 1 zunächst weiter durch die Stadt Münster eigengenutzt bleiben.

C 2) Begründung zu Beschlusspunkt 4 (Beschluss zur Innensanierung)

Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen lassen sich in folgende Schwerpunkte unterteilen:

a. technische Gebäudeausrüstung und DV-Netz:

Nahezu alle Installationen der technischen Gebäudeausrüstung stammen aus der Errichtungszeit des Gebäudes. Sie sollen komplett zurückgebaut und auf neuen Trassenführungen, entsprechend heutigen Standards für ein Verwaltungsgebäude, einschließlich der fest mit dem Gebäude verbundenen Komponenten des Datennetzes, installiert werden.

Für die Beheizung des Gebäudes stünde nach einer Sanierung ein hocheffizientes und energiesparendes System zur Verfügung.

Das Wasserversorgungsnetz entspräche nach einer Sanierung den aktuell geltenden Anforderungen an die Hygiene und Betriebssicherheit. Durch die Installation einer durchgängigen Flucht- und Rettungswegbeleuchtung sowie einer entsprechenden Brandmelde- und Alarmierungsanlage kann ein sicheres Verlassen des Gebäudes im Notfall ermöglicht werden.

Durch eine neue Elektroinstallation könnte konsequent Energie eingespart werden. Neben dem Einsatz von energiesparenden Leuchtmitteln würde die Beleuchtung bewegungs- und tageslichtabhängig geregelt. Flure und öffentlich zugängliche Bereiche des Stadthauses könnten darüber hinaus zentral, nach konkretem Bedarf gesteuert werden.

Parallel hierzu würden in enger Verknüpfung mit der Elektroinstallation die Datenkabel als Voraussetzung für ein sicheres DV-Netz im Gebäude nachinstallationsfähig verlegt.

b. hochbauliche Maßnahmen/Arbeiten

Viele Innenausbaumaterialien, besonders in den öffentlich zugänglichen Bereichen, stammen aus der Errichtungszeit des Gebäudes und vermitteln ein einheitliches Bild. Ein Blick hinter die Kulissen verrät, dass das Stadthaus in seiner Nutzungszeit zahllosen kleineren und größeren Umbaumaßnahmen unterzogen wurde, die deutliche Spuren hinterlassen haben. Bezogen auf die Aufteilung der Räume, die vorhandenen Konstruktionsarten, die verwandten Materialien, etc. existiert jedoch ein Flickenteppich, der weder adäquaten Büroraumstandards entspricht noch eine effiziente Flächennutzung zulässt.

Im Rahmen einer Sanierung würde deshalb das Ziel verfolgt, wiederkehrende Nutzungseinheiten, wie Wartebereiche für die Bürgerinnen und Bürger, Besprechungsräume, „Drucker- und Kopierpunkte“, WC-Anlagen und Teeküchen, systematisch und platzsparend in die Grundrissorganisation der Geschosse einzubringen. Die übrigen, meist Büroflächen, würden, vergleichbar mit den Stadthäusern 2 und 3, modular und damit effizient und flexibel für künftige ggf. sich wandelnde Bedarfe hergerichtet.

Soweit sich bereits bei der Planung dauerhafte und speziellen Anforderungen unterliegende Nutzungsbereiche ergeben würden (z.B. Unterbringung Bürgeramt und Bürgerberatung, Räumlichkeiten des Oberbürgermeisters, Bürgermeister und Bürgermeisterinnen und der Verwaltungsführung, etc.) werden diese entsprechend den sich daraus ergebenden Anforderungen geplant, angepasst und umgesetzt.

Die grundlegende Gebäudestruktur des Stadthauses 1 würde bei der Sanierung erhalten bleiben. Auch das für die Errichtungszeit des Stadthauses typische Erscheinungsbild im Inneren des Bauwerkes soll, wie auch bei der Fassadensanierung, erhalten bleiben. Deshalb wird das Stadthaus 1 nach einer Sanierung den wirtschaftlichen, energetischen und dv-technischen Anforderungen an ein modernes Verwaltungsgebäude gerecht werden.

Qualitativ wird sich der Ausbaustandard des Stadthauses 1 an dem des Stadthauses 2 und des Stadthauses 3 ausrichten.

c. Betriebs- und Funktionssicherheit des Gebäudes:

Zur Zeit befinden sich überwiegende Teile der Gebäudeinfrastruktur nicht in einem betriebssicheren Zustand bzw. werden mit Provisorien und einem nicht unbeträchtlichen Ausfallrisiko betrieben.

Nach der Sanierung werden sich alle baulichen und haustechnischen Anlagen in einem betriebssicheren Zustand befinden. Stark- und Schwachstrominstallationen können sicher betrieben und gewartet werden. Die Lüftungsanlagen, wie auch das Wasserver- und -entsorgungsnetz, einschl. Fettabscheideranlagen werden nach den aktuellen Hygienestandards geplant und für einen nachhaltigen und wartungsfreundlichen Betrieb eingebaut werden.

Mit der kompletten Neuplanung und Systemumstellung der IT-Versorgung und den dazugehörigen Komponenten soll die uneingeschränkte Handlungsfähigkeit der, auf eine einwandfreie Funktion der DV angewiesenen, Ämter und Dienststellen sichergestellt werden.

Im Zuge der Umplanung der technischen Gebäudeinfrastruktur und der ggf. geänderten Geschossgrundrisse sind deren Auswirkungen auf den vorbeugenden baulichen Brandschutz zu bewerten. Entsprechende Maßnahmen des Brandschutzes sind in die Innensanierung einzu beziehen. Nach einer Innensanierung und der Realisierung entsprechender Arbeiten (Einbau von: Sicherheitsbeleuchtung, akustischen Alarmierungsanlagen, Brandmeldeanlagen, Brandabschottungen, Entrauchungsanlagen etc.) ist die uneingeschränkte Betriebssicherheit auch unter dem Aspekt des baulichen Brandschutzes gewährleistet.

C 3) Begründung zu Beschlusspunkt 5 (Optimierungen: qualitative Vorteile und Verbesserung der Wirtschaftlichkeit)

Als rathausnaher Standort der Stadtverwaltung soll das Stadthaus 1 auch hinsichtlich seiner Bürgerorientierung qualitative Verbesserungen erfahren. Dies wird umso notwendiger, da in den Räumlichkeiten insbesondere bürgernahe Dienstleistungen angeboten werden sollen. Die Räumlichkeiten des Stadthauses 1 sind so zu konzipieren, dass flexible Anpassungen an sich zukünftig ändernde Nutzungsanforderungen ermöglicht werden. Diese Anforderung gilt insbesondere für zeitgemäße Arbeits- (Desk-sharing, Telearbeit etc.) und Büroformen. Ebenso werden Aspekte der barrierefreien Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes im Zuge der Planung berücksichtigt.

Durch Grundrissoptimierungen soll die Anzahl der unterzubringenden Mitarbeiter/-innen erhöht werden. Erfahrungsgemäß erscheinen Verbesserungen in der Größenordnung von 3 bis 5 % realistisch zu sein. Eine solche Kapazitätserhöhung führt zu Flächeneinsparungen in anderen städtischen Bürogebäuden und trägt somit auch kostenmäßig zu einer Entlastung des städtischen Haushaltes in einer Größenordnung von jährlich rund 110.000,-- € bei.

Zudem sind durch Optimierungen (Einbau einer bedarfsabhängigen Licht-Steuerung, teilweiser Einsatz von LED-Technik (Leuchtdioden), Aufschaltung der Fensterkontakte auf die Heizungsregelung zur bedarfsgerechten Beheizung der Räume, Einbau wassersparender Armaturen etc.) Kosteneinsparungen in der Größenordnung von rund 10 % des heutigen Energieverbrauchs möglich; somit ein jährlicher Betrag in Höhe von rund 40.000 €. In diesem Kontext sei darauf hingewiesen, dass ein weitaus größerer Einsparbeitrag bereits durch die in den Jahren 2005 bis 2007 durchgeführte Außensanierung erzielt werden konnte.

Aufgrund des überalterten Zustandes der dv- und gebäudetechnischen Infrastruktur musste in den letzten Jahren eine erhöhte Anzahl an punktuellen Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden, die zu überdurchschnittlich hohen Bauunterhaltungskosten führten. Durch eine grundlegende Innensanierung werden diese punktuellen Maßnahmen beendet, die gerade im dv-technischen Bereich auch massive Auswirkungen auf die Leistungserbringung der städtischen Bediensteten für die Bürger haben.. In den ersten 10 Jahren nach Beendigung einer Innensanierung wird ein Minderbedarf an Bauunterhaltungsmitteln in Höhe von rund 260.000,-- € p.a. erwartet. Zudem wird die Funktions- und Betriebssicherheit des Gebäudes gewährleistet.

Ferner soll durch die weitere Vermietung ebenerdiger Erdgeschossflächen die Einnahmesituation (rund 100.000,-- € p.a.) verbessert werden; im Rahmen dieser Innensanierung können die hierfür notwendigen baulichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Zu den Auswirkungen einer Innensanierung auf den Haushalt siehe auch unter C 9) Begründung zu Beschlusspunkt 11.

Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass die Verwaltung bereits verschiedene bauliche Ergänzungen des Stadthauses 1 geprüft hat. Unter besonderer Berücksichtigung des städtebaulich äußerst sensiblen Umfeldes, der mit den baulichen Ergänzungen verbundenen Kosten und der zum Teil nicht gegebenen Wirtschaftlichkeit, sind sämtliche baulichen Ergänzungsoptionen des Stadthauses 1 verworfen worden.

C 4) Begründung zu Beschlusspunkt 6 (Ersatzunterbringung)

Im Gegensatz zu der bereits durchgeführten Außensanierung des Stadthauses 1 ist die anstehende Innensanierung keinesfalls unter laufendem Betrieb durchzuführen. Aufgrund der baubedingten Beeinträchtigungen, der Größe und der heterogenen Gebäudestruktur des Stadthauses ist die Innensanierung in mehreren Bauabschnitten durchzuführen. Für die Dauer der einzelnen Bauabschnitte sind diese entsprechend freizuziehen.

Für eine Sanierungsdauer von insgesamt bis zu 5 Jahren wurde hochgerechnet, welche Kosten im Falle einer Unterbringung von Mitarbeitern in von der Stadt auf dem Büroflächenmarkt anzumietenden Räumlichkeiten entstehen würden. Unter Einbeziehung der Umzugskosten, Kosten für die Herrichtung (insbesondere Anschluss an die städtische DV-Infrastruktur) und für den organisatorischen Aufwand könnten hierdurch Kosten in Höhe von bis zu 5.000.000,-- € entstehen.

Um die Kosten für die Ersatzunterbringung der städtischen Bediensteten während der Dauer der Innensanierungsmaßnahme zu minimieren, werden von der Verwaltung folgende Maßnahmen verfolgt:

Stufe 1: Verdichtung im Bestand

Um die Anzahl der anderweitig unterzubringenden Bediensteten möglichst gering zu halten, werden die Möglichkeiten einer verdichteten Unterbringung in den im Stadthaus 1 nutzbaren Räumen geprüft.

Stufe 2: Nutzung freistehender oder durch Dritte genutzter städtischer Büroräume

Die anderweitig unterzubringenden städtischen Bediensteten werden in freistehende oder durch Dritte genutzte städtische Büroräume untergebracht. Dadurch entfallen zumindest Kosten für die Herstellung einer für Büro Zwecke erforderlichen Büroraumstruktur; die sonstigen Herrichtungskosten –insbesondere wiederum für die dv-technische Anbindung– sind im Einzelfall konkret zu ermitteln und auf das geringst mögliche Maß zu beschränken.

Stufe 3: Nutzung freistehender oder durch Dritte genutzter sonstiger städtischer Räume

Sofern nicht ausreichend Büroräume zur Verfügung stehen, ist zu prüfen, ob andere städtischen Räumlichkeiten, die mit einem vertretbaren Aufwand für diese temporäre Nutzung hergerichtet werden können, zur Verfügung stehen.

Stufe 4: Anmietung zusätzlicher Büroflächen auf dem Büroflächenmarkt

Sollten nicht ausreichend städtische Räume für eine wirtschaftliche Ersatzunterbringung zur Verfügung stehen, könnte eine zusätzliche Anmietung erfolgen. In Anbetracht der aktuellen Haushaltslage sollte diese Anmietung möglichst vermieden werden.

Bei der konkreten Planung der Ersatzunterbringung sind die Ergebnisse der derzeit parallel durchgeführten mittelfristigen Büroflächenplanung mit einzubeziehen. Ziel der mittelfristigen Bü-

roflächenplanung ist die Entscheidung, welche städtischen Bürogebäude mittel- bis langfristig durch die Stadt Münster genutzt werden und wie diese Gebäude optimal belegt werden.

C 5) Begründung zu Beschlusspunkt 7 (Ad-hoc Brandschutz)

Im März 2011 erfolgte zur Beurteilung des vorbeugenden Brandschutzes eine Begehung des Stadthauses 1 durch die zuständigen städtischen Dienststellen. Dabei wurde deutlich, dass zur Gewährleistung der Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Kundinnen und Kunden, Bürgerinnen und Bürger als auch des Betriebes im Gebäude Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes erforderlich waren, die keinen weiteren Aufschub mehr duldeten. Diese ad-hoc-Brandschutzmaßnahmen mit einem Finanzvolumen von 450.000,-- € wurden umgehend begonnen. Weitere Brandschutzmaßnahmen werden im Zuge der Innensanierung durchgeführt.

C 6) Begründung zu Beschlusspunkt 8 (Planungsauftrag)

Es wird vorgesehen, die Innensanierung in den folgend dargestellten Bauabschnitten mit einer reinen Bauzeit von ca. 4 bis 5 Jahren durchzuführen:

1. Bauteil E, Tiefgarage und Innenhof sowie Technikzentralen im Keller mit notwendigen Trassenführungen
2. Bauteile A, B, C, (Innen wie Außen)
3. Bauteil D
4. Bauteil F (Innen wie Außen)

Die genaue Bildung von Bauabschnitten, die Festlegung der konkreten Termine und die Detailierung der Investitionskosten setzen die zeitgleiche Planung aller Bauabschnitte zu Beginn des Planungsprozesses voraus. Es ist vorgesehen, diese umfangreiche Planung und die sich anschließende Bauüberwachung extern zu vergeben. Nach positivem Beschluss zur Maßnahme wird hierzu vorgeschlagen, und ist auch aufgrund der Investitionssumme erforderlich, vorab ein VOF-Verfahren mit einem voraussichtlichen Zeitfenster von einem halben Jahr durchzuführen.

Die sich an das VOF-Verfahren anschließende Planungsphase wird ca. ein ¾ Jahr in Anspruch nehmen, so dass frühestens von einem Baubeginn im März 2013 ausgegangen werden kann. Erste Auftragserteilungen von Bauleistungen können frühestens im 1. Quartal 2013 erfolgen.

Bei der Bildung von 4 Bauabschnitten ist dann voraussichtlich von einer Gesamtfertigstellung Mitte bis Ende 2017 auszugehen.

C 7) Begründung zu Beschlusspunkt 9 (Antrag an den Rat)

Punkt 3 des Antrages an den Rat Nr. A-R/0027/2011 der CDU- und SPD-Ratsfraktionen im Rat der Stadt Münster vom 29.03.2011 „Weitere Anstrengungen zur Optimierung von Strukturen und Prozessen in der Stadtverwaltung sowie im Umgang mit städtischen Immobilien“ hat die Erarbeitung eines Alternativszenarios zur Gebäudesanierung des Stadthauses 1 beinhaltet.

Mit der Verfahrensvorlage V/0316/2011 vom 05.05.2011 wurde bereits auf das inhaltliche Aufgreifen der Thematik in dieser Vorlage hingewiesen.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen dieser Vorlage ist der Punkt 3 des o.g. Antrages erledigt.

C 8) Begründung zu Beschlusspunkt 10 (Prüfauftrag Gegenfinanzierung)

Nach einer Innensanierung wird der städtische Haushalt -unter Berücksichtigung der haushaltswirksamen Sanierungsgewinne- jährlich zusätzlich mit einem Betrag in Höhe von rund 1,1 Mio € belastet (siehe auch Anlage 5: Haushaltsauswirkungen und Sanierungsgewinne). Zur Gegenfinanzierung dieser Mehrbelastung wird die Verwaltung intensiv weitere Kosteneinsparungen prüfen.

Die Möglichkeiten der Kosteneinsparungen durch die Optimierung der Unterbringung der städtischen Organisationseinheiten werden derzeit im Rahmen der mittelfristigen Büroflächenplanung geprüft.

Zudem sind Veräußerungserlöse von in städtischem Eigentum stehenden Verwaltungsstandorten, die bereits aufgegeben worden sind (z.B. Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße) bzw. im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes der mittelfristigen Büroflächenplanung künftig aufgegeben werden könnten (Stühmerweg 8, Am Steintor 50), zu berücksichtigen; die Bilanzwerte dieser Objekte belaufen sich auf insgesamt 4,1 Mio €. Gleiches gilt für die Einsparung von Mietkosten bei der künftigen Aufgabe von angemieteten Verwaltungsstandorten.

C 9) Begründung zu Beschlusspunkt 11 (Kosten und Mittelabfluss)

Die Verwaltung hat die Herstellungskosten und den mit dieser Investition verbundenen Aufwand für eine Innensanierung des Stadthauses 1 ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich hierbei um aktuell ermittelte Kosten handelt. Aufgrund der über Jahre abzuwickelnden Sanierungsmaßnahme ist wegen der allgemeinen Preisentwicklung noch mit Kostensteigerungen zu rechnen. Diese Kostensteigerungen sind bei der jährlichen Haushaltsplanung entsprechend der Veränderung des Baupreisindices zu berücksichtigen:

a) In dieser Vorlage vorgeschlagene Maßnahmen im vorhandenen Bestand

- Bauteil A – D einschließlich Tiefgarage
- Bauteil E einschließlich Kantine
- Bauteil F

Zwischensumme rund 27.740.000,- €

b) Fassadensanierung – Sandsteingewände rund 850.000,- €

c) Für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen in den einzelnen Bauabschnitten sind für die dort beschäftigten städtischen Bediensteten Ersatzbüroflächen bereitzustellen.

In Abhängigkeit vom Standort und den Konditionen für die Anmietung einer Ersatzimmobilie ist mit einem Aufwandsrahmen von bis

rund 5.010.000,- €

bei einer Gesamtdauer der Sanierungsmaßnahme von 5 Jahren zu rechnen.

In diesen Kosten sind die Miete, Umzugskosten sowie Kosten für die DV-technische Anbindung und Herrichtung berücksichtigt.

Dieser Betrag stellt reinen Aufwand dar und ist über den Ergebnisplan zu finanzieren.

Zusammenfassung:

Zwischensumme Kosten zu a)	27.740.000,- €
Zwischensumme Kosten zu b)	850.000,- €
Zwischensumme Kosten zu c)	<u>5.010.000,- €</u>
Gesamtsumme	33.600.000,- €

d) Zudem ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Ansatz für die IT-Finanzierung nach einer Sanierung jährlich um 45.000,00 € anzuheben ist. Diese zusätzlichen Mittel werden benötigt, um die durch die Sanierung des Kabelnetzes im Stadthaus 1 steigenden Nutzungsentgelte für die gerätebezogene Bereitstellung der Netzinfrastruktur gegenüber der citeq begleichen zu können.

Verteilung der Gesamtsumme über die Haushaltsjahre

Mit dem Beginn der ersten Sanierungsmaßnahmen ist frühestens ab März 2013 zu rechnen. Die Planungskosten sind daher im Entwurf des Haushaltsplans 2012 ff. mit erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen für die Baukosten ab 2013 veranschlagt.

Bei einer Bauzeit von bis zu 5 Jahren könnte die Sanierungsmaßnahme in der 2. Jahreshälfte 2017 beendet werden, so dass für die Haushalte der Jahre 2013 bis 2017 bzw. 2018 (Schlussrechnungen im Jahre 2017 bzw. 2018) Finanzierungsmittel einzustellen sind.

Nach heutiger Einschätzung könnten sich folgende Veranschlagungen im Finanzplan in den jeweiligen Haushaltsjahren ergeben:

Haushalts-jahr	Planungskosten siehe a)	Kosten maßnahmen siehe a)	Kosten Sand- steingewände siehe b)	Summe
2012	1.225.000 €			1.225.000 €
2013	1.960.000 €	2.616.000 €		4.576.000 €
2014	963.000 €	8.290.000 €	430.000 €	9.683.000 €
2015	325.000 €	4.630.000 €		4.955.000 €
2016	427.000 €	4.984.000 €	420.000 €	5.813.000 €
2017		2.320.000 €		2.320.000 €
Summe:	4.900.000 €	22.840.000 €	850.000 €	28.590.000 €

Darüber hinaus sind im Ergebnisplan die Aufwendungen für die Ersatzbüroraumbeschaffung, die erhöhten Abschreibungen nach der Sanierung sowie Mittel für die Bereitstellung der modernisierten IT-Netzinfrastruktur darzustellen:

Jahr	Zeile 12 Privatrechtliche Leistungsentgelte	Zeile 13 Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen für die Ersatzunterbringung	Zeile 14 Bilanzielle Ab- schreibungen	Zeile 20 Zin- sen
2012		1.315.000 €		78.131 €
2013		835.000 €		229.590 €
2014		900.000 €		293.940 €
2015		870.000 €		256.560 €
2016		890.000 €		246.615 €
2017		200.000 €		162.600 €
2018 ff	100.000 €	- 99.000 €	449.350 €	857.700 €

Bei der Ermittlung der Zinsbelastung durch die Sanierung (siehe Anlage 2 Folgelastenberechnung) wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase die Investitionsmittel im Jahresdurchschnitt zu 50% abgerufen sind und die Stadt 20% Eigenmittel einbringt.

Die konkrete Bereitstellung von Finanzmitteln erfolgt im Rahmen der Entscheidung über die jeweiligen Baubeschlüsse.

Bei der Höhe des über die Jahre entstandenen Sanierungsbedarfes ist zu berücksichtigen, dass angesichts der schwierigen Haushaltslage in den letzten Jahren keine ausreichenden Finanzmittel für eine entsprechende Bauunterhaltung des Stadthauses 1 zur Verfügung standen. Insofern ist ein Sanierungsstau entstanden. Durch diese Maßnahme kann der Abschreibungszeitraum (von derzeit noch 26 Jahren) auf sodann 60 Jahre erhöht werden, so dass es sich hierbei um eine „Investition in die Zukunft“ handelt.

Aus dieser Investition ergeben sich Folgekosten, die in Anlage 2 dargestellt sind. Hinzuweisen ist darauf, dass es sich um zusätzliche Aufwendungen bzw. Erträge handelt. Durch die alterna-

tive Unterbringung vom Münster Marketing ergibt sich die Möglichkeit, an der Heinrich-Brüning-Straße zusätzliche Mieterlöse in Höhe von 100.000 € zu erzielen (Zeile 12).

Der Aufwand für Instandhaltung und Bewirtschaftung wird durch die Investition grundsätzlich nicht geändert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren die Bauunterhaltung aufgrund des erneuerten Gebäudes geringer ausfallen wird, als derzeit (siehe auch C3). Mittel- und langfristig ist jedoch von der üblichen Höhe der Instandhaltung auszugehen. Deshalb werden hier haushalterisch keine Abschläge berücksichtigt; allerdings ist in den ersten 10 Jahren nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme mit einem Minderbedarf an Bauunterhaltungsmitteln in Höhe von jährlich 260.000 € gegenüber dem heutigen Bedarf zu rechnen. Die Einsparungen bei den Energiekosten (rund 40.000,- €; siehe auch unter C3) werden nach Inbetriebnahme berücksichtigt. Weiterhin werden die Optimierungsgewinne durch die Grundrissoptimierung in Höhe von 110.000 € und die zusätzlichen Aufwendungen in Höhe von 45.000 € für die EDV-Infrastruktur berücksichtigt. In der Summe ergibt sich ab dem Haushaltsjahr 2018 somit eine jährliche Entlastung von rd. 100.000 €.

Änderungen ergeben sich bei den Positionen für die Abschreibungen und Fremdkapitalzinsen. Derzeit betragen die Abschreibungen für das Stadthaus 1 rund 41.000 €. Nach der Sanierung belaufen sie sich auf rund 490.000 €. Als zusätzlicher Aufwand ergibt sich somit eine Abschreibung in Höhe von rund 449.000 €.

Resümee: Um zukunftsorientiert und unter Berücksichtigung der stadtstrategischen Ziele und Lektorientierungen ein bürgerorientiertes, barrierefreies Dienstleistungsangebot zentral in der Innenstadt von Münster anbieten zu können, ist eine grundständige Sanierung des Stadthauses 1 unabdingbar. Die Gewährleistung der Betriebs- und Funktionssicherheit des Stadthauses 1 erfordert zwingend eine zeitnahe Umsetzung der in dieser Vorlage dargestellten Maßnahmen.

i.V.

gez.

Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Anlage 1	Ratsantrag Nr. A-R/0027/2011 der CDU- und SPD-Ratsfraktionen
Anlage 2	Fogelastenberechnung
Anlage 3	Lageplan mit Bauteilen
Anlage 4	Lageplan städtisches Eigentum im Bereich Rathaus/Stadthaus 1
Anlage 5	Haushaltsauswirkungen und Sanierungsgewinne