

DER OBERBÜRGERMEISTER  
 Amt für Immobilienmanagement (Amt 23)  
 Personal- u. Organisationsamt (Amt 10)



Öffentliche **Beschlussvorlage**

|                   |   |
|-------------------|---|
| Vorlagen-Nr.:     | <b>V/0463/2013</b>  |
| Auskunft erteilt: | Herr Tschöpe (Amt 23)<br>Herr Sträter (Amt 23)<br>Herr Bracht (Amt 10)<br>Herr Fallowe (Amt 10) |
| Ruf:              | 492-2306  |
| E-Mail:           | Tschoepe@stadt-muenster.de  |
| Datum:            | 24.07.2013  |

Betrifft

**Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Stadthaus 1 - Sanierung sowie Einrichtung eines Bürgerservicezentrums, Verbleib Bauteile E+F sowie Petzholdhaus im Eigentum**

Beratungsfolge

|            |  |              |
|------------|--|--------------|
| 04.09.2013 | Rat  | Einbringung  |
| 12.09.2013 | Kulturausschuss  | Vorberatung  |
| 08.10.2013 | Bezirksvertretung Münster-Mitte                                      | Anhörung     |
| 15.10.2013 | Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen                              | Vorberatung  |
| 05.11.2013 | Ausschuss für Personal, Recht und Ordnung                            | Vorberatung  |
| 07.11.2013 | Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft | Vorberatung  |
| 12.11.2013 | Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften             | Vorberatung  |
| 13.11.2013 | Hauptausschuss   | Vorberatung  |
| 13.11.2013 | Rat  | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

In Kenntnis der Aussagen und Beschlussvorschläge zur Optimierung bürgerorientierte Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung (V/462/2013) werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Rat beschließt, dass die Bauteile E und F des Stadthauses 1 weiterhin im städtischen Eigentum verbleiben und die Möglichkeiten der Vermietung von Teilflächen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der mittelfristigen Büroflächenplanung ausgeschöpft werden. Bei einer Vermietung hat die Unterbringung der bislang extern untergebrachten Geschäftsstellen der Ratsfraktionen Priorität.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Falle einer Bebauung des Innenhofes des Stadthauses 1 und dem Ausbau dieser Fläche zu einem „Bürgerservicezentrum“ Investitionsmittel – je nach Nutzungs- und Planungskonzept – von voraussichtlich 4 Mio. € bis 6 Mio. € zusätzlich benötigt werden. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass auf Grund der damit verbundenen wesentlichen Ausdehnung des Planungsauftrages in Art und Umfang das laufende VOF-Verfahren für die Objektplanung beendet und eine Neuausschreibung der gesamten Planungsleistungen durchgeführt werden muss.

- 2.1 Vor dem Hintergrund dieser erheblichen finanziellen und verfahrenstechnischen Auswirkungen muss, um die Planungen für die dringenden Sanierungsmaßnahmen im Stadthaus 1 weiterführen zu können, der Rat zwischen den folgenden Alternativen (2.1.1. oder 2.1.2) entscheiden:
  - 2.1.1 Die Verwaltung wird mit der Bebauung des Stadthausinnenhofes und dem Ausbau der Erdgeschossfläche zu einem „Bürgerservicezentrum“ beauftragt und es werden Investitionsmittel in Höhe von bis zu 6 Mio. € zusätzlich bereitgestellt. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass durch eine Überbauung des Stadthausinnenhofes eine zusätzliche jährliche Haushaltsbelastung in Höhe von 250.000 € (bei einer Investitionssumme von 6 Mio. €) entsteht. Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit durch Mieteinnahmen (Vermietung von Teilflächen an städtische Unternehmen bzw. Dritte) diese jährliche Haushaltsbelastung reduziert werden kann.
  - 2.1.2 Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Gebäudebestandes und der mit der Sanierung eröffneten Möglichkeiten eine bauliche Optimierung des Bürgerservice im Stadthaus 1 zu entwickeln und hierfür entsprechende Feinkonzepte (einschließlich Information zu Investitionskosten sowie jährliche Haushaltbelastungen) den zuständigen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
  - 2.1.3 Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssituation empfiehlt die Verwaltung die Umsetzung der Alternative 2.1.2 „Entwicklung im Gebäudebestand“. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dieser Lösung ggf. qualitative Einschränkungen verbunden sind.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die VOF-Verfahren zur Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen nach HOAI für die Bauteile A bis F weitergeführt werden.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung,
  - 4.1 die nicht kommerziell genutzten Erdgeschossflächen des Stadthauses 1 neu zu strukturieren und zu optimieren. Soweit Flächen nicht für die Erbringung bürgerorientierter Dienstleistungen erforderlich sind, sollen sie kommerzialisiert und an Dritte vermietet werden,
  - 4.2 dabei die städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches zwischen dem Bauteil F/Stadthausurm und dem Grundstück Prinzipalmarkt 13 zu entwickeln, auch um ggf. weitere Flächen für eine Vermietung zu gewinnen.
  - 4.3 Über die entsprechenden Konzepte und die Umsetzungsmöglichkeiten wird den zuständigen Gremien berichtet und es werden ggf. weitere Beschlussvorschläge vorgelegt.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass derzeit eine – städtebaulich wünschenswerte – Aufwertung des Syndikatplatzes aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt wird.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die mit dem Antrag der FDP-Ratsfraktion A-R/0034/2013 „Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen“ vom 02.07.2013 (siehe Anlage 1) angestrebte Wirtschaftlichkeit der immobilienwirtschaftlichen Entscheidungen im Rahmen der Sanierung des Stadthauses 1 sichergestellt ist und es der im Antrag geforderten weiteren Untersuchungen nicht bedarf, so dass der Antrag mit dieser Vorlage erledigt ist.
7. Der Rat nimmt zur Kenntnis,
  - 7.1 dass im Hinblick auf die Sanierungskosten eine Reduktionsvariante im Zuge der weiteren Planungen erarbeitet wird und

- 7.2 dass die Verwaltung die Abwicklung des komplexen und über mehrere Jahre zu realisierenden Projektes hinsichtlich der Termin-, Kosten- und Qualitätssteuerung sowie der Organisation mit vorhandenen Strukturen und Kapazitäten sicherstellt. Es wird ergänzend ein politischer Arbeitskreis "Sanierung Stadthaus 1" gebildet, der die Planungs- und Sanierungsphase eng begleitet.
8. Der Rat beschließt unter der Maßgabe einer wirtschaftlichen optimalen Vorgehensweise (Entlastung des städtischen Haushaltes), dass das „Petzholdhaus“ zwar zunächst in städtischem Eigentum verbleibt, jedoch die Rahmenbedingungen für eine anderweitige Nutzung und entsprechende liegenschaftliche Handlungsoptionen (Verkauf oder Vermietung) – unter Berücksichtigung der bestehenden vertraglichen Bindungen sowie der baulichen und funktionellen Verknüpfungen mit dem Stadtweinhaus – von der Verwaltung überprüft werden. Die zuständigen Ratsgremien werden über die Ergebnisse informiert.
9. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Antrag der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 (siehe Anlage 2) in den Punkten I.1, I.2, II.1, II.2, II.4 bis 6 mit dieser Vorlage beantwortet wird.
10. Der Rat beschließt, dass für die Beauftragung der Objektplanung (Architektur) und der Planung für die technische Gebäudeausrüstung (TGA-Planung) eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 900.000 € für die Bauteile A-F bereits in 2013 bereitgestellt wird.

Die Deckung für die Verpflichtungsermächtigung erfolgt aus der Finanzstelle 6610 1101 00 0012 Verbesserung von Kanälen/Hausanschlüssen, Finanzposition 782100 Tiefbaumaßnahmen, des Tiefbauamtes.

## **Begründung:**

### **0. Vorbemerkung**

Die Grundlage für die Erstellung dieser Vorlage sowie der weiteren Vorlagen im Handlungsfeld „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen“ wurde durch die Ratsbeschlüsse zu den Vorlagen

#### **1. Mittelfristige Büroflächenplanung** der Stadtverwaltung Münster (siehe Vorlage V/0787/2011)

und

#### **2. Sanierung Stadthaus 1** (siehe Vorlage V/0685/2011)

gelegt.

Dazu werden neben den

- Änderungsanträgen zur Vorlage V/0685/2011

auch folgende Ratsanträge mit einbezogen und beantwortet:

- A-R/0016/2013 Ein saniertes Stadthaus 1 - mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger

- A-R/0017/2013 Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen im Stadthaus 1 – mehr Service auch für ausländische Einwohner und Einwohnerinnen.
- A-R/0034/2013 Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen.

Weiterhin wird in diesem Kontext der Antrag

- A-R/0002/2010 Kundenfreundlich, komfortabel, kompetent- Münsters Stadtverwaltung 2011

beantwortet.

Zudem müssen Ratsbeschlüsse zum Thema

### 3. Künftige Nutzung der **Dominikanerkirche**

- A-R/0082/2011 Das Stadtmodell braucht ein Zuhause – dem Münster-Modell einen Raum geben

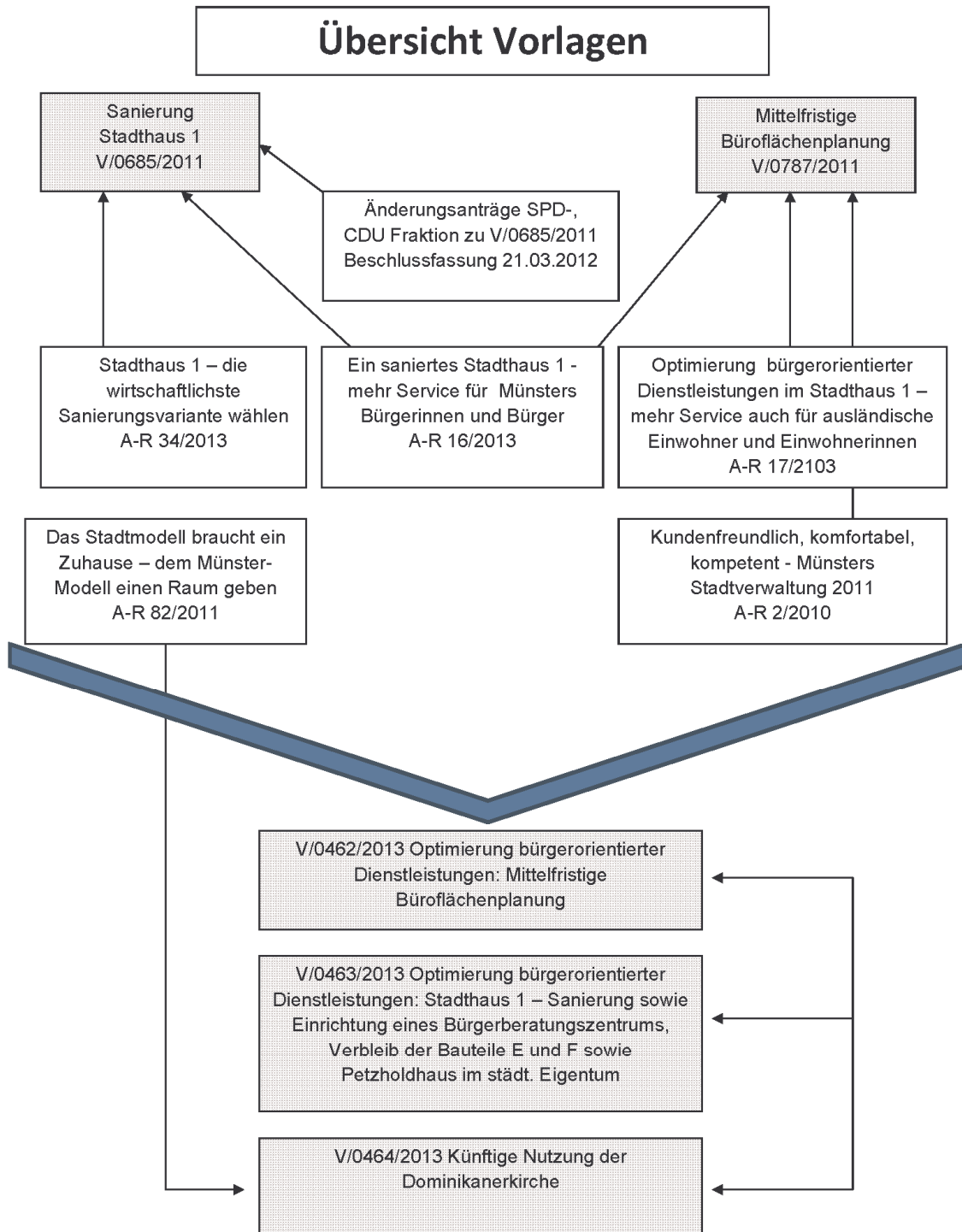
getroffen werden, die vielfältige inhaltliche Schnittstellen und -mengen zu den beiden vorgenannten Schwerpunkten Mittelfristige Büroflächenplanung und Sanierung Stadthaus 1 haben.

Aufgrund der engen inhaltlichen Verknüpfung der unter den Nummern 1 bis 4 benannten Themen ist es zwingend erforderlich, dass die hierzu erstellten Vorlagen auch gemeinsam in die politische Beratung und Beschlussfassung gebracht werden.

Es handelt sich dabei um folgende Vorlagen

- 1) Vorlage **V/0462/2013** *Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadt Münster*, in der Hinweise zu den Auswirkungen einer modernen Aufgabenwahrnehmung am Arbeitsplatz, zu der Entwicklung des städtischen Büroflächenbedarfs, den künftigen Bürostandorten, deren Belegung sowie der Realisierung eines barrierefreien Bürgerservicezentrums im Stadthaus 1 getroffen werden.
- 2) Vorlage **V/0463/2013** *Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Stadthaus 1 – Sanierung sowie Einrichtung eines Bürgerservicezentrums, Verbleib der Bauteile E und F sowie Petzholdhaus im Eigentum*, in der immobilienwirtschaftliche, bauliche und eigentumsrechtliche Aspekte betrachtet werden.
- 3) Vorlage **V/0464/2013** *Künftige Nutzung der Dominikanerkirche*

Nachfolgend ist die Verknüpfung der Vorlagen und Anträge grafisch dargestellt.



## I. Ausgangs- und Beschlusslage

### I 1. Prüfaufträge an die Verwaltung

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 (Vorlage V/0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1“ nebst Änderungsanträgen) beschlossen, dass die Bauteile A bis D des Stadthauses 1 - mit engen räumlichen Bezügen zum historischen Rathaus und zum Stadtweinhaus - auch künftig den stadtzentralen Standort der Stadtverwaltung darstellen.

Vor der Entscheidung, ob die Bauteile E und F des Stadthauses 1 als Verwaltungsstandort beibehalten werden und inwieweit die Bauteile A bis D weiterhin für Büroziecke der Stadt Münster genutzt werden, sollten folgende Maßnahmen von der Verwaltung geprüft werden:

- a) **Die Verwaltung legt auf Basis der o. g. Prämissen eine Analyse der für die Verwaltung noch erforderlichen Flächen im Stadthaus 1 und ein Konzept zur Optimierung der weiteren Verwaltungsstandorte vor. Dabei ist ggf. der Einsatz eines IT-basierten Flächenplanungsprogramms zur Flächenoptimierung zu berücksichtigen.**
- b) **Es wird geprüft, inwieweit dann nicht unbedingt mehr benötigte Flächen des Stadthauses 1 einer kommerziellen Nutzung zugeführt werden können (z. B. Erweiterung der Flächen auch in den ersten Stock).**
- c) **Es wird geprüft, ob die Einbeziehung der Grünflächen des Innenhofes der Bauteile A bis D - ganz oder teilweise - wirtschaftlich darstellbar ist.**
- d) **Es wird die Einrichtung einer innerstädtischen Kita am Standort des Stadthauses 1 geprüft.**
- e) **Es wird die Vermarktung des kompletten Petzholdgebäudes (Vermietung oder Verkauf) unter den heute verbesserten Bedingungen auf dem Immobilienmarkt geprüft.**
- f) **Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten und Auswirkungen einer Separierung und eines Verkaufs der Bauteile E und F ausführlich darzustellen und dem Rat einen Entscheidungsvorschlag zu unterbreiten.**

Zudem hat der Rat der Stadt Münster in seiner Sitzung am 21.03.2012 die Vorlage V/0787 2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadtverwaltung Münster“ beschlossen. Danach sind die wesentlichen städtischen Bürostandorte einer umfassenden Prüfung zu unterziehen, ob diese auch künftig durch die Stadt Münster genutzt werden sollen.

Für die in diesem Zusammenhang zu erstellenden Unterbringungsszenarien, aber auch für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme Stadthaus 1 ist es zwingend geboten, nunmehr eine Entscheidung zu einem Verkauf bzw. dem Verbleib im städtischen Eigentum der Bauteile E und F des Stadthauses 1 zu treffen.

### I 2. Stellungnahme der Verwaltung zu den Prüfaufträgen

Vor diesem Hintergrund wird nach umfassender Aufarbeitung durch die Verwaltung zu den Prüfaufträgen wie folgt Stellung genommen:

- Zu a) *Die Verwaltung legt auf Basis der o. g. Prämissen eine Analyse der für die Verwaltung noch erforderlichen Flächen im Stadthaus 1 und ein Konzept zur Optimierung der weiteren Verwaltungsstandorte vor. Dabei ist ggf. der Einsatz eines IT-basierten Flächenplanungsprogramms zur Flächenoptimierung zu berücksichtigen.*

Diese Fragestellung wird im Rahmen der mittelfristigen Büroflächenplanung im Gesamtkontext aller städtischen Verwaltungsstandorte untersucht; siehe hierzu auch die Vorlage V/0462/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung“. Für diese Untersuchung ist es von besonderer Bedeutung, ob und inwieweit die Bauteile E und / oder F künftig zur Verfügung stehen. Durch eine zeitnahe Entscheidung dieser Fragestellung kann die Anzahl der zu untersuchenden Szenarien wesentlich gestrafft und zielgerichteter aufbereitet werden.

Die angestrebte Optimierung der Flächennutzung im Stadthaus 1 während der anstehenden Sanierungsphase wurde zum Anlass genommen, Erkenntnisse zur Leistungsfähigkeit IT-basierter Flächenplanungsprogramme zu sammeln. Hierzu wurde die Aufgabenstellung der optimierten Flächennutzung während der Sanierungsphase ausgeschrieben. Nach Verhandlungsgesprächen mit verschiedenen Beratungsfirmen /Anbietern wurde die Firma ReCoTech aus Berlin beauftragt; die Untersuchung durch die Firma dauert derzeit noch an.

*Zu b) Es wird geprüft, inwieweit dann nicht unbedingt mehr benötigte Flächen des Stadthauses 1 einer kommerziellen Nutzung zugeführt werden können (z. B. Erweiterung der Flächen auch in den ersten Stock).*

Eine Ausdehnung der kommerziellen Nutzungen (Einzelhandel und Gastronomie) über das Erdgeschoss hinaus in die erste Etage wurde bereits in der Vergangenheit aufgrund konkreter Anfragen geprüft. Letztendlich wurden diese Ideen allerdings aufgrund des gegenüber dem Nutzen zu hohen Aufwandes nicht umgesetzt.

Die Fragestellung, ob derzeit durch die Stadtverwaltung genutzte Büroflächen an Dritte vermietet werden können, ist von der Verwaltung an die Wirtschaftsförderung Münster (WFM) und die Firma BNP Paribas Real Estate (BNP) herangetragen worden. Für eine solche Vermietung sind die Bauteile A bis D aufgrund ihrer baulichen Struktur nicht geeignet, so dass die Möglichkeiten der Büroflächenvermietung in den Bauteilen E und F geprüft wurden.

#### Bauteil E

Nach übereinstimmender Einschätzung von WFM und BNP bietet sich insbesondere der Bauteil E für die innerstädtisch nachgefragten kleinteiligen Büroeinheiten im kleinen und mittleren Flächensegment (bis 500 m<sup>2</sup>) an und ist insoweit uneingeschränkt marktgängig. Hierfür wäre allerdings ein eigener, repräsentativer Eingangsbereich zur Heinrich-Brüning-Straße hin zu schaffen; die Mietflächen wären hochwertig zu modernisieren.

#### Bauteil F

Aufgrund seiner Gesamtstruktur (insbesondere nicht in marktgängige kleinteilige Einheiten strukturierbare Büroetagen, kein Eingangsbereich zur Klemensstraße) ist der Bauteil F nur eingeschränkt als Mietfläche für Dritte herstellbar.

*Zu c) Es wird geprüft, ob die Einbeziehung der Grünflächen des Innenhofes der Bauteile A bis D – ganz oder teilweise – wirtschaftlich darstellbar ist*

Vgl. bitte: III zu Beschlussvorschlag 2

*Zu d) Es wird die Einrichtung einer innerstädtischen Kita am Standort des Stadthauses 1 geprüft.*

Nach eingehender Prüfung musste festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Betriebserlaubnis einer Kindertagesstätte im Stadthaus 1 schon an der Schaffung einer Außenspielfläche von 300 m<sup>2</sup> pro Gruppe einer Kindertageseinrichtung scheitern. Die einzig in Betracht kommende Fläche des Innenhofes des Stadthauses 1 wird durch die verschiedenen, etablierten Veranstaltungen im Rathausinnenhof beansprucht bzw. tangiert und beeinträchtigt einen KiTa-Betrieb zu sehr.

Als weitere Betreuungsoption wurde die Kindertagespflege geprüft. Zur Realisierung einer Betreuung im Rahmen von Kindertagespflege sind die o. g. Anforderungen an Außenspielflächen nicht gegeben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass in erreichbarer Nähe eine den Bedürfnissen von unter dreijährigen Kindern entsprechende Außenspielmöglichkeit vorhanden ist. Eine solche Möglichkeit ist in erreichbarer Nähe des Stadthauses 1 ebenfalls nicht vorzufinden.

Aus fachlicher Sicht des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien sind sowohl die Nutzung als Kindertagesstätte als auch die Nutzung von Räumen für die Kindertagespflege auszuschließen.

*Zu e) Es wird die Vermarktung des kompletten Petzholdgebäudes (Vermietung oder Verkauf) unter den heute verbesserten Bedingungen auf dem Immobilienmarkt geprüft.*

Vgl. bitte: IX zu Beschlussvorschlag 8

*Zu f) Die Verwaltung wird beauftragt, die Möglichkeiten und Auswirkungen einer Separierung und eines Verkaufs der Bauteile E und F ausführlich darzustellen und dem Rat einen Entscheidungsvorschlag zu unterbreiten.*

Vgl. bitte: II zu Beschlussvorschlag 1

## II. zu Beschlussvorschlag 1: Bauteile E und F

### II 1. Bauteil E

#### a) **Bauliche Aspekte**

Um einen Verkauf zu ermöglichen, ist eine bauliche Trennung des Bauteiles von den im städtischen Eigentum verbleibenden Bauteilen C und D zwingend notwendig. Bautechnisch kann eine solche Trennung in dem im beiliegenden Lageplan (Anlage 3) gekennzeichneten Bereich erfolgen. Für eine solche Trennung sind u. a. folgende Maßnahmen notwendig:

- Herstellung eines neuen Treppenhauses mit Aufzugsanlage im Bauteil D
- Wiederherstellung der umlaufend verbundenen Flure der Bauteile A bis D
- Bauliche Trennung durch Gebäudeabschlusswände
- Herstellung eigenständiger Ver- und Entsorgung
- Verlagerung der Kantine

Hierfür wurden folgende Gesamtkosten ermittelt:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Kosten Herstellung Treppenhaus + Aufzugsanlage+<br>Wiederherstellung Umlauf + bauliche Trennung | 1,125 Mio €        |
| Kosten Verlagerung Kantine  | 0,710 Mio €        |
| Summe   | <b>1,835 Mio €</b> |

Bei einem Verbleib im Eigentum der Stadt Münster und einer Vermietung an Dritte werden die vorgenannten baulichen Maßnahmen nicht erforderlich; so dass diese Kosten nicht entstehen.

#### b) **Aspekte Städtebau und Denkmalschutz**

Das Abtrennen einzelner Gebäudeteile und ein Verkauf an Private würde die stadthistorische Bedeutung und den unzweifelhaften architektonischen Wert des Stadthauses 1 in Frage stellen und gefährden. Weder die Altstadtsatzung, noch mögliche privatrechtliche Vereinbarungen in Kaufverträgen, noch ein noch so restriktiver Bebauungsplan würden ausreichen, um die gestalterische Einheit der Gesamtanlage weiterhin sicher zu gewährleisten.

Weitere Aspekte sind der Anlage 4: „Stellungnahme der Städtischen Denkmalbehörde zum Prüfauftrag Verkauf Prinzipalmarkt 5 und Bauteile E und F des Stadthauses 1 vom 02.05.2012“ zu entnehmen.

**c) Aspekt Wirtschaftlichkeit und Haushaltsbelastung (Vergleich Eigennutzung Bauteil E gegenüber einer Anmietung von Büroflächen)**

Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Haushaltsbelastung wurden die Auswirkungen nach Sanierung des Bauteils unter Berücksichtigung der Einnahmen aus der Vermietung der Ladenlokale auf der einen Seite, den Ausgaben für eine Ersatzbüroanmietung und einer Einmaleinnahme aus einem Verkauf des Bauteils gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die laufenden Einnahmen aus der Vermietung der Ladenlokale im Erdgeschoss, die Kosten für die Büronutzung erheblich reduzieren. Die genaue Analyse ist der Anlage 5 zu entnehmen.

**d) Nicht-monetäre immobilienwirtschaftliche Aspekte**

Da die Tiefgarage und der Fahrradkeller räumlich an die Bauteile A bis D angebunden sind, könnten eigentumsrechtlich im Falle einer separaten Veräußerung keine Stellplätze für PKW und Fahrräder mit angeboten werden. Ferner wäre zur Erhaltung eines einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsbildes des gesamten Stadthausensembles ein erhöhter Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand erforderlich. Zudem kann nicht sichergestellt werden, dass ein einheitliches städtebauliches und architektonisches Gestaltungsbild des gesamten Stadthausensembles auch tatsächlich erhalten bleibt.

**e) Bauordnungsrechtliche Aspekte**

Bei einem Verkauf des Gebäudeteils ist aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben eine Teilungsmessung verbunden mit einer Vereinigungsbaulast erforderlich. Eine Änderung der im städt. Eigentum verbleibenden Fläche wird durch die Vereinigungsbaulast nicht ohne Beteiligung des jeweiligen Eigentümers des Bauteils E möglich sein. Durch diese Verstrickung werden künftige Entwicklungen in nicht absehbarem Maße erschwert bzw. bei fehlender Bereitschaft zur Mitwirkung nicht realisierbar.

Im Rahmen der Baugenehmigung aus dem Jahre 1958 für die Errichtung des Bauteiles E ist die Schaffung von 23 Stellplätzen gefordert worden.

## **II 2. Bauteil F**

**a) Bauliche Aspekte**

Um einen Verkauf zu ermöglichen, ist eine bauliche Trennung des Bauteiles von dem im städtischen Eigentum verbleibenden Bauteil A zwingend notwendig. Bautechnisch kann eine solche Trennung – wie im beiliegenden Lageplan (Anlage 3) gekennzeichnet – erfolgen. Eine solche Trennung ist mit geringem finanziellen Aufwand (Brandschutzwand, Kosten rund 15.000,- Euro) zu erreichen.

Die Struktur des Bauteils F bedürfte allerdings darüber hinaus einer grundlegenden baulichen Überarbeitung (insbesondere eigenständiger Eingangsbereich zur Klemensstraße), um einen eigenständig nutzbaren bzw. vermietbaren Zustand zu erreichen.

**b) Aspekte Städtebau und Denkmalschutz**

Wie bereits zu Bauteil E dargestellt, würde das Abtrennen einzelner Gebäudeteile und ein Verkauf an Private die stadtgeschichtliche Bedeutung und den unzweifelhaften architektonischen Wert des Stadthauses 1 in Frage stellen und gefährden. Weder die Altstadtsatzung, noch mögliche privatrechtliche Vereinbarungen in Kaufverträgen, noch ein noch so restriktiver Bebauungsplan würden ausreichen, um die gestalterische Einheit der Gesamtanlage weiterhin sicher zu gewährleisten.

Weitere Aspekte sind der Anlage 4: „Stellungnahme der Städtischen Denkmalbehörde zum Prüfauftrag Verkauf Prinzipalmarkt 5 und Bauteile E und F des Stadthauses 1 vom 02.05.2012“ zu entnehmen.

**c) Aspekt Wirtschaftlichkeit und Haushaltsbelastung (Vergleich Eigennutzung Bauteil F gegenüber einer Anmietung von Büroflächen)**

Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit und Haushaltsbelastung wurden die Auswirkungen nach Sanierung des Bauteils unter Berücksichtigung der erheblichen Einnahmen aus der Vermietung der Ladenlokale auf der einen Seite, den Ausgaben für eine Ersatzbüroraumanmietung und einer Einmaleinnahme aus einem Verkauf des Bauteils gegenübergestellt.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die laufenden Einnahmen aus der Vermietung der Ladenlokale im Erdgeschoss, die Ausgaben für die Büronutzung erheblich reduzieren. Auch unter Berücksichtigung der Einmaleinnahme aus einem Verkauf, ist eine Sanierung und Eigennutzung unter den Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit und der jährlichen Haushaltsbelastung einem Verkauf vorzuziehen. Diese Auswirkung verstärkt sich tendenziell bei einer Ausweitung der kommerziellen Nutzung (z.B. Verlagerung der städt. Nutzung aus dem Stadthausaal). Die genaue Analyse ist der Anlage 5 zu entnehmen.

**d) Nicht-monetäre immobilienwirtschaftliche Aspekte**

Da die Tiefgarage und der Fahrradkeller räumlich an die Bauteile A bis D angebunden sind, könnten eigentumsrechtlich im Falle einer separaten Veräußerung keine Stellplätze für PKW und Fahrräder mit angeboten werden. Ferner wäre zur Erhaltung eines einheitlichen städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsbildes des gesamten Stadthausensembles ein erhöhter Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand erforderlich. Zudem kann nicht sichergestellt werden, dass ein einheitliches städtebauliches und architektonisches Gestaltungsbild des gesamten Stadthausensembles auch tatsächlich erhalten bleibt.

**e) Bauordnungsrechtliche Aspekte**

Bei einem Verkauf des Gebäudeteils ist aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben eine Teilungsmessung verbunden mit einer Vereinigungsbaulast erforderlich. Eine Änderung der im städt. Eigentum verbleibenden Fläche wird durch die Vereinigungsbaulast nicht ohne Beteiligung des jeweiligen Eigentümers des Bauteils F möglich sein. Durch diese Verstrickung werden künftige Entwicklungen in nicht absehbarem Maße erschwert bzw. bei fehlender Bereitschaft zur Mitwirkung nicht realisierbar.

**f) Investorennachfragen**

Eine Hotelkette hat sich für eine Hotelnutzung des Bauteiles F interessiert. Die Verwaltung hat diese Anfrage abschlägig beschieden, da an der Ecke Klemensstraße / Ludgeristraße / Prinzipalmarkt – einer der besten Standortlagen in der City mit den höchsten Besucherfrequenzen – keine „Schlafstätten“ errichten werden sollten.

**II 3. Zusammenfassung und Fazit**

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Möglichkeiten und Auswirkungen einer Separierung und eines Verkaufs der Bauteile E und F ist es geboten, die Bauteile E und F des Stadthaus 1 im städtischen Eigentum zu erhalten.

Die deutlichen städtebaulichen und architektonischen Risiken eines Verkaufes gelten für die Bauteile E und F gleichermaßen. Ebenso würden die mit einer einheitlichen Eigentümerschaft des Ensembles Stadthaus 1 verbundenen Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten durch einen Verkauf stark eingeschränkt und einen höheren Verwaltungs- und Abstimmungsaufwand nach sich ziehen.

Neben diesen strukturellen Faktoren sind zudem bauteilbezogen folgende Aspekte maßgeblich:

**a) Bauteil E**

Um einen Verkauf des Bauteiles E zu ermöglichen, entstehen erhebliche Separierungskosten (siehe unter II 1 a: 1,8 Mio. €), die zu einer deutlichen Unwirtschaftlichkeit dieser Option führen.

**Fazit Bauteil E:** Insgesamt scheidet ein Verkauf des Bauteiles E aus. Die Vermarktung von derzeit städtisch genutzten Büroflächen könnte allerdings durch die etagenweise Vermietung des Bauteiles E erfolgen. Im Rahmen der anstehenden mittelfristigen Büroflächenplanung können hierzu konkrete Szenarien entwickelt und zur Entscheidung vorgestellt werden. Dabei hat die Prüfung einer Vermietung dieser Büroflächen für die Geschäftsstellen der Ratsfraktionen die erste Priorität. Um diese etagenweise Vermietung baulich auch noch zeitlich nach einer bereits erfolgten Sanierung zu ermöglichen, sind insbesondere die Berücksichtigung alternativer Nutzungen bei der Raumstruktur, Vorinstallationen und ein senkrechter Installationsschacht erforderlich.

#### **b) Bauteil F**

Baulich sind die Separierung und der Verkauf ohne größeren Aufwand machbar. Allerdings ist der Bauteil F nur eingeschränkt als Mietfläche herstellbar. Zudem reicht die heutige Erschließungssituation weder im Falle einer Vermietung noch eines Verkaufes aus, so dass von der Klemensstraße her eine Eingangssituation für die Obergeschosse sowie eine bauliche Strukturanpassung für eine Umnutzung zu schaffen wären.

Neben den Kosten für die Herstellung dieser Eingangssituation würde sich die Ertragsituation verschlechtern, da in diesem Falle hochpreisige Einzelhandelsflächen aufgegeben werden müssten.

Weiterhin würde im Falle eines Verkaufes des Bauteiles F

- die alleinige städtische Eigentümerschaft rund um den Platz des Westfälischen Friedens aufgegeben. Aus stadtgestalterischer Sicht sollte diese Eigentumssituation beibehalten werden.
- der Wunsch nach einer vollständigen Einzelhandelsnutzung (über alle Geschosse) bestehen. Eine solche Entwicklung ist städtebaulich und einzelhandelsstrukturell kritisch zu hinterfragen.

**Fazit Bauteil F:** Bauteil F sollte im städtischen Eigentum verbleiben, eine Vermietung der Büroräume an Dritte erfolgt nicht. Die Prüfung einer Optimierung der Nutzung und des Innenhofes in Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn (siehe auch Beschlusspunkt 4.2) bleiben hiervon unbenommen.

Der Punkt II.1 des als Anlage 2 beigefügten Antrages der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 ist mit dieser Vorlage erledigt.

### **III. zu Beschlussvorschlag 2: Bürgerservicezentrum**

#### **III 1. Immobilienwirtschaftliche Betrachtung der Einrichtung eines Bürgerservicezentrums im Stadthaus 1**

Durch die in der Vorlage V/0462/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadt Münster“ vorgeschlagene Entscheidung für ein zentral, fußläufig und barrierefrei zu erreichendes Bürgerservicezentrum werden die Grundanforderungen an die bauliche und technische Ausgestaltung bereits vorgegeben:

#### **III 2. Alternativen zur Unterbringung des Bürgerservicezentrums**

Für ein ebenerdiges Bürgerservicezentrum im Stadthaus 1 wurden zum Einen eine Überbauung der zentralen Fläche des Stadthausinnenhofes und zum Anderen im vorhandenen Gebäudebestand als ein Beispiel, der Stadthaussaal, identifiziert.

#### **2.1 Überbauung Innenhof Stadthaus 1**

### **2.1.1 Beschreibung der baulichen Umsetzung mit denkmalpflegerischer Einschätzung**

Im Zuge der grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten des Stadthauses 1 wurden bereits im Jahr 2011 aufgrund einer Machbarkeitsuntersuchung die Kosten für eine mögliche Überbauung des Innenhofes der Bauteile A bis D (zu errichtende, zusätzliche Nettogrundfläche von rund 900 m<sup>2</sup>) in einfacher Form überschlägig ermittelt:

Der Kostenermittlung lag kein konkretes Nutzungskonzept zugrunde. Es wurde bisher lediglich die bauliche Machbarkeit untersucht. Die nutzungsspezifischen Kosten, die sich erst nach Vorliegen eines entsprechenden Konzeptes ergeben, sind nicht berücksichtigt. Die Machbarkeitsuntersuchung sah eine eingeschossige Überbauung (Anbindung an der Decke zwischen EG und OG) mit umlaufendem geschlossenem Deckenband, einfachem zentralen Glasoberlicht mit natürlicher Belüftung und Übernahme des Stützenrasters der Tiefgarage vor. Veränderungen an den Innenhof-fassaden in den Obergeschossen waren nicht vorgesehen.

Schon jetzt ist deutlich, dass ein ggf. noch im Detail zu erstellendes Nutzungs- und Planungskonzept eines attraktiven und großzügigen Bürgerservicezentrums eine größere Raumhöhe erfordert, als seinerzeit zu Grunde gelegt wurde und die voraussichtlich nur durch die Anbindung der Decke zwischen 1. OG und 2. OG mit entsprechenden baulichen Konsequenzen erreicht werden kann. Ebenso zu berücksichtigen sind ggf. Optimierungen der Zugangssituation zum neuen Bürgerservicezentrum als auch Konsequenzen aus der Nutzung hinsichtlich der baulichen und technischen Ausstattung des Zentrums. Die Verwaltung geht zur Zeit davon aus, dass für die Einrichtung eines attraktiven, barrierefreien und den Bedarfen gerecht werdendes neues Bürgerservicezentrum an dieser Stelle Kosten in einer Größenordnung von 4.000.000 € bis 6.000.000 € zusätzlich zu den bisher veranschlagten Sanierungskosten erforderlich werden.

Eine nichtöffentliche / kommerzielle Nutzung eines solchen Bereiches kommt aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Kernbereiches des Stadthauses 1 nicht in Betracht (Erschließungsfunktionen innerhalb der Gebäude, häufige Veranstaltungen im Rathausinnenhof etc.). Zudem ist eine Nutzung dieser Überbauung für eine reine Büronutzung wirtschaftlich nicht darstellbar.

Denkmalpflegerische Einschätzung: Aus denkmalpflegerischer Sicht wird zu einer Überbauung des „kleinen grünen Innenhofes“ im Stadthaus 1 zunächst auf die Anlage 4, Teil 2, Seite 2, 2. Absatz verwiesen, in dem die Wichtung und Würdigung – auch dieser Planungsidee (Innenhöfe mit Durchgängen und Einblicken) - zum Ausdruck kommt.

Eine Veränderung dieser Architekturkonzeption durch Überbauung des kleinen Innenhofes ist aus denkmalpflegerischer Sicht gewiss als Verlust zu werten. Dennoch könnte bei entsprechend sensibler und filigraner Architektur der eingeschossigen Überbauung die Verlustwirkung sicher minimiert und vielleicht eine neue Qualität entwickelt werden.

### **2.1.2 Spiegelung der Alternative an den Anforderungen aus der mittelfristigen Büroflächenplanung**

Das Raumangebot mit rund 900 m<sup>2</sup> neu hinzugewonnener „Servicefläche“ für die Kontakte mit den Besucher/-innen ermöglicht voraussichtlich einen vollumfänglichen Bürgerservice aller im Stadthaus 1 zukünftig angesiedelter Bereiche. Darüber hinaus ist aufgrund des vorhandenen Raumangebotes denkbar, Dienstleistungen Dritter, z. B. aus dem „Konzern Stadt“, in das Leistungsspektrum des Bürgerservicezentrums aufzunehmen.

### **2.1.3 Auswirkungen auf das VOF-Verfahren**

Aufgrund der im Falle einer Überbauung wesentlichen Ausdehnung des Planungsauftrages „Objektplanung“ für die Sanierung der Bauteile A - F in Art und Umfang durch die Überbauung des Innenhofes mit einem Bürgerservicezentrum wäre es vergaberechtlich nicht zulässig, die Überbauung des Innenhofes in das laufende VOF-Verfahren mit einzubeziehen. Vielmehr ist das laufende Verfahren aufzuheben und anschließend neu auszuschreiben. Dies würde zu einer zeitlichen Verzögerung der dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen führen.

Eine rechtlich prinzipiell mögliche Vergabe der Planungsleistung „Objektplanung“ in einem separaten VOF-Verfahren nur zur Überbauung des Innenhofes wird aufgrund der zusätzlichen Schnittstellen und des einheitlichen Gestaltungskonzeptes für nicht zielführend gehalten.

Im Falle einer erforderlichen Neuausschreibung der Objektplanung wäre zu prüfen, inwieweit ein planerisches Optimierungsverfahren in das VOF-Verfahren zur Vergabe der Objektplanung integriert werden könnte.

Für die Vergabe der TGA-Planungsleistungen wird zurzeit geprüft, inwieweit eine Neuausschreibung der Planungsleistungen ebenfalls erforderlich wird.

#### **2.1.4 finanzwirtschaftlicher Aspekt**

Wie bereits unter 2.1.1 dargestellt, geht die Verwaltung zur Zeit davon aus, dass für die Einrichtung eines attraktiven, ebenerdigen, barrierefreien und den Bedarfen gerecht werdendes neues Bürgerservicezentrum Kosten in einer Größenordnung von 4.000.000 € bis 6.000.000 € zusätzlich zu den bisher veranschlagten Sanierungskosten erforderlich werden. Aus einer Investition in Höhe von 6 Mio. € entstünde eine zusätzliche jährliche Haushaltsbelastung in Höhe von rund 250.000 €; hierbei sind die Abschreibungen, Bauunterhaltung, Verwaltungs- und Betriebskosten, Reinigung und durchschnittliche Fremdzinsen berücksichtigt.

Eine Refinanzierung der durch eine solche Investition entstehenden jährlichen Kosten könnte einerseits durch eingesparte Kosten der bisherigen Unterbringung städtischer Beratungsangebote und andererseits durch Mietzahlungen von ggf. in einem Bürgerservicezentrum untergebrachten Dritten erfolgen. Die Verwaltung würde prüfen, inwieweit Mieteinnahmen durch die Vermietung von Teilflächen an städtische Unternehmen bzw. Dritte erzielt werden können.

In Abhängigkeit der unterzubringenden Beratungsangebote und der Höhe der damit einhergehenden eingesparten Kosten und Mieten Dritter könnte die Wirtschaftlichkeit einer Überbauung beurteilt werden. Zudem ist ggf. zu klären, ob und in welcher Art und Weise durch die Bündelung von Beratungsangeboten Synergien erzeugt werden können. Die nicht finanziell zu bewertenden Aspekte, wie z. B. Verbesserung der Beratungsangebote sind zudem eigenständig zu beurteilen und zu werten.

#### **2.1.5 Fazit**

Der Standort eines überbauten Stadthausinnenhofes ist prädestiniert, um den Intentionen einer bürgerorientierten Stadtverwaltung gerecht zu werden und bietet sich in dieser stadtzentralen Lage für die Unterbringung eines Bürgerservicezentrums an. Konzeptionell könnten hier nicht nur städtische, sondern auch konzerninterne (z. B. der Stadtwerke und der Wohn- und Stadtbau) und weitere öffentliche Beratungsangebote untergebracht werden.

Art und Umfang der anzubietenden Dienstleistungen werden im Rahmen des zu entwickelnden Feinkonzeptes für ein Bürgerservicezentrum untersucht (vergleiche Ziffer 5.3 der Vorlage V/0462/2013 „mittelfristige Büroflächenplanung“).

Eine Einbeziehung der Überbauung der Innenhoffläche in die anstehenden Sanierungsarbeiten in den Bauteilen A bis D für ein Bürgerservicezentrum stellt eine Chance dar, eine deutliche Verbesserung der bürgerorientierten Dienstleistungen auch für zukünftige Generationen zu erzielen. Allerdings spricht die aktuelle Haushaltssituation gegen eine Realisierung.

## **2.2 Lösung im vorhandenen Gebäudebestand**

### **2.2.1 Beschreibung der baulichen Umsetzung**

Die Unterbringung eines Bürgerservicezentrums (z. B. im Stadthausaal) im Rahmen der anstehenden Sanierungsmaßnahmen im Stadthaus 1 wäre ohne Verzögerungen des VOF-Verfahrens möglich. Zudem würden zusätzliche Kosten lediglich für die speziellen Ausstattungsanforderungen eines Bürgerservicezentrums entstehen.

Die konkreten Möglichkeiten und der Umfang der Leistungserbringung eines Bürgerservicezentrums, z. B. im Stadthausaal, wären durch die Entwicklung eines Feinkonzeptes einschließlich Information zu Investitionskosten und daraus entstehender jährlicher Haushaltsbelastung darzustellen und dem Rat zur Fassung eines Beschlusses vorzulegen.

### **2.2.2 Spiegelung der Alternative an den Anforderungen aus mittelfristigen Büroflächenplanung**

Durch eine „Lösung im Bestand“ können erheblich weniger m<sup>2</sup> an ebenerdigen, barrierefrei zu erreichenden Beratungsflächen geschaffen werden, als dies bei einer kompletten Überbauung des Stadthausinnenhofes der Fall wäre. In der Folge könnte ein weniger umfassender (neuer) Bürgerservice im Stadthaus 1 (vgl. Vorlage V/0462/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung“, Ziffer 3.2 zum Thema Unterbringungskreise) ermöglicht werden. Denkbar ist hierzu das Konzept eines „Expressbereichs“ für Leistungen mit geringer Bearbeitungstiefe oder das Angebot bestimmter, stark frequentierter Leistungen.

### **2.2.3 Auswirkungen auf VOF-Verfahren**

Es ergeben sich keine Auswirkungen, da die konkrete Planung eines Bürgerservicezentrums im Stadthausaal innerhalb der noch anstehenden Planungen berücksichtigt werden kann.

### **2.2.4 finanzwirtschaftlicher Aspekt**

Der Großteil der anfallenden Kosten für die Unterbringung eines Bürgerservicezentrums im Stadthausaal ist bereits durch die ermittelten Sanierungskosten in der Gesamtmaßnahme berücksichtigt. Zusätzlicher Finanzbedarf entstünde daher lediglich für die speziellen Ausstattungserfordernisse eines Bürgerservicezentrums. Die konkrete Höhe dieses Finanzbedarfes müsste im Rahmen eines zu erstellenden Feinkonzeptes ermittelt werden.

### **2.2.5 Fazit**

Den durch eine Nutzung einer Fläche im Bestand (z. B. des Stadthausaaales) für ein Bürgerservicezentrum entstehenden geringeren zusätzlichen jährlichen Haushaltsbelastungen als auch dem nicht beeinträchtigten VOF-Verfahren stehen deutliche Einschränkungen in den Möglichkeiten und der Leistungsfähigkeit des Bürgerservicezentrums gegenüber.

Für den Fall einer Unterbringung des Bürgerservicezentrums im Stadthausaal ist keine temporäre Unterbringung des Hauptwahlbüros dort mehr möglich. Als einzig – Stand heute - realistische Ersatzunterbringung für das Hauptwahlbüro kommt dann eine Umnutzung der Dominikanerkirche in Betracht (siehe hierzu auch die Vorlage V/0464/2013: „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Künftige Nutzung der Dominikanerkirche“).

## **III 3. Begründung, warum Alternativbeschlüsse vorgeschlagen werden**

Aufgrund der deutlichen Diskrepanz und der grundlegenden Weichenstellung für die Erbringung zukünftiger bürgerorientierter Dienstleistungen der Stadt Münster ist es angemessen, dass die Beschlussfassung des Rates in Form einer Alternativauswahl

- Überbauung Stadthausinnenhof (hoher Bürgerservice auf großer Fläche verbunden mit einer Bauinvestition, die eine jährliche Haushaltsbelastung von 250.000 € nach sich zieht)

oder

- Nutzung von erdgeschossigen, barrierefreien Bestandsflächen, z. B. Stadthausaal mit Nutzung von weiteren Flächen in den Obergeschossen wie bisher (ggf. eingeschränkte, da nicht komplett ebenerdige Servicemöglichkeiten auf kleinerer Fläche mit dafür geringerer jährlicher Haushaltsbelastung aufgrund von zusätzlichen Kosten für die Realisierung zusätzlicher Ausstattungserfordernisse)

erfolgt.

### **III 4. Empfehlung**

Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltssituation der Stadt Münster empfiehlt die Verwaltung die Alternative des Beschlusspunktes 2.1.2. „Entwicklung im Gebäudebestand“ und somit z. B. die Nutzung des Stadthausaales als ebenerdige „Anlaufstelle“ für den Bürger zum Ausbau der erdgeschossig, barrierefrei anzubietenden bürgerorientierten Dienstleistungen.

Die Punkte I.1 und 2 des als Anlage 2 beigefügten Antrages der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 sind mit dieser Vorlage erledigt.

## **IV. zu Beschlussvorschlag 3: Fortführung VOF Verfahren**

Das VOF-Verfahren für die Objektplanung (Architektur) und für die Planung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA-Planung) für die Bauteile A-D und optional für die Bauteile E und F wurde im Juni 2012 europaweit veröffentlicht. Die Bewerbungsunterlagen wurden im Juli 2012 von den Büros vorgelegt und anschließend von der Verwaltung intensiv geprüft. Rückfragen zu den Bewerbungen wurden im September 2012 beantwortet, so dass im Oktober/November 2012 die abschließende Beurteilung und Festlegung der ausgewählten Büros erfolgte.

Die ausgewählten Büros für die Objektplanung würden im nächsten Schritt aufgefordert, ein Honorarangebot abzugeben und Planungsaufgaben beispielhaft zu lösen. Danach würde die Prüfung und Bewertung der eingereichten Unterlagen erfolgen. In einem Präsentations- und Verhandlungsgespräch könnten dann die Büros für die Objektplanung festgelegt werden. Das Verhandlungsverfahren für die TGA-Planung hat dieses Stadium bereits erreicht.

Im Anschluss an die Gespräche würde die Beauftragung der Büros erfolgen. Hierzu muss eine Entscheidung bezüglich der optional ausgeschriebenen Bauteile E und F vorliegen, damit die vertraglichen Regelungen fixiert und die Büros entsprechend planen können und auch die vertraglichen Regelungen fixiert werden können. Für den Fall einer Entscheidung des Rates für eine Bebauung des Innenhofes des Stadthauses 1 und dem Ausbau der Fläche zu einem erdgeschossigen, barrierefreien Bürgerservicezentrum, muss dieses für die Bauteile A-F beschriebene Verfahren zumindest für die Objektplanung aufgehoben und neu, unter Einbeziehung der Überbauung des Innenhofes, ausgeschrieben werden.

## **V. zu Beschlussvorschlag 4: Neustrukturierung Erdgeschoss Stadthaus 1 und Innenhof Prinzipalmarkt**

### **4.1 Neustrukturierung Erdgeschossflächen des Stadthauses 1**

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der sich daraus ergebenden hohen Wertigkeit kommt eine Nutzung der ebenerdigen Erdgeschossflächen des Stadthauses 1 ausschließlich für kommerzielle bzw. bürgerorientierte städtische Zwecke in Betracht. Die unter III zu Beschlusspunkt 2 beschriebene Optimierung der bürgerorientierten Dienstleistungen erfordert – entsprechend den jeweiligen Umsetzungsentscheidungen – eine Um- bzw. Neustrukturierung der Erdgeschossbereiche.

Durch den in diesem Zusammenhang möglichen Entfall des Stadthausaales für Zwecke des Hauptwahlbüros, Ausstellungen und sonstige Veranstaltungen sind Ersatzflächen bereitzustellen. Dies gilt aus kultureller Sicht in besonderer Weise für den Verlust der Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche, der zum Teil aber nicht vollumfänglich mit der Standortalternative Dominikanerkirche kompensiert werden kann.

Die Dominikanerkirche bietet sich aber an, da dort bereits heute Ausstellungen stattfinden. Zudem werden die multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten der Dominikanerkirche nach einer Profanierung deutlich erhöht; siehe hierzu auch die Vorlage V/0464/2013 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Künftige Nutzung der Dominikanerkirche“.

#### 4.2 Innenhofbereich zum Prinzipalmarkt

Zwischen dem Bauteil F / Stadthaupturm und dem Grundstücksnachbarn Prinzipalmarkt 13 bestehen noch zu bereinigende Eigentumsituationen als auch eine aus städtebaulicher Sicht nicht zufriedenstellende Hinterhofsituation.

Im Rahmen der Neustrukturierung der gesamten, derzeit nicht kommerziell genutzten Erdgeschossflächen ist eine Überprüfung der Möglichkeiten einer städtebaulichen Aufwertung und Bereinigung der Eigentumsituation geboten. Die Verwaltung wird daher – unter Einbeziehung des Grundstücksnachbarn – entsprechende Szenarien entwickeln.

#### VI. zu Beschlussvorschlag 5: Syndikatplatz

Die Folgen und Auswirkungen der aus städtebaulicher Sicht wünschenswerten Aufwertung des Syndikatplatzes, insbesondere durch den Rückbau der Rampen zur Tiefgarage und zum Fahrradkeller, wurden von der Verwaltung dem Grunde nach aufbereitet. Auf eine weitere Konkretisierung wurde – aufgrund der in Anbetracht der aktuellen Haushaltslage nicht gegebenen Umsetzungsmöglichkeiten – verzichtet.

#### VII. zu Beschlussvorschlag 6: FDP-Antrag

Der Antrag der FDP-Ratsfraktion A-R/0034/2013 „Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungsvariante wählen“ vom 02.07.2013 (siehe Anlage 1) stellt

- a) einerseits auf eine Variantenbetrachtung durch ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen hinsichtlich der künftigen Nutzung eines sanierten Stadthauses 1 mit
- verdichteter Eigennutzung oder
  - Drittvermietung ab 1. Obergeschoss aufwärts bei Verlagerung der heutigen Büronutzungen in ein neues Bürogebäude, dass entweder
    - durch die Stadt selbst errichtet oder
    - von Dritten angemietetwerden soll und
- b) andererseits auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen des Stadthauses 1 in städtischer Eigenerstellung oder in Fremderstellung ab.

##### Zu a):

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 (Vorlage V/0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1“ nebst Änderungsanträgen) beschlossen, dass die Bauteile A bis D des Stadthauses 1 - mit engen räumlichen Bezügen zum historischen Rathaus und zum Stadtweinhaus - auch künftig den stadtzentralen Standort der Stadtverwaltung darstellen (siehe auch oben unter I 1. Prüfaufträge an die Verwaltung). Die Variante der Drittvermietung ab dem 1. Obergeschoss widerspricht somit der aktuellen Beschlusslage des Rates.

Zudem ist die Fragestellung der Errichtung eines weiteren Bürostandortes aktueller Gegenstand der mittelfristigen Büroflächenplanung. Hier wird jedoch nicht die Verlagerung der heutigen Stadthaus 1-Nutzungen an einen neuen Standort thematisiert, sondern die Zusammenfassung anderer (dezentraler) Bürostandorte an einem neuen Standort.

Die im Antrag der FDP-Ratsfraktion benannten durch das Finanzministerium NRW durchgeführten Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen bei Hochbauten beziehen sich auf PPP-Lösungen. In dem umfassenden Prüfschema werden daher auch PPP-spezifische Aspekte aufgeführt, die mit dem in

dieser Vorlage vorgeschlagenen Weg nicht im Einklang stehen, da keine PPP-Lösung verfolgt wird.

Dennoch werden die im Rahmen des weiteren Prozessablaufes der mittelfristigen Büroflächenplanung zu erstellenden Entscheidungsvorschläge dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit einen hohen Stellenwert zuordnen (insbesondere durch die Entwicklung und Darstellung von Reduktionsvarianten) und durch entsprechende Begründungen und Berechnungen belegt werden (siehe hierzu auch die als Anlage 5 beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnungen zum Stadthaus 1 und zum Petzholdhaus).

#### **Zu b):**

Unter VIII zu Beschlusspunkt 7, Punkt 7.2 Sanierungsmanagement und Begleitung durch politischen Arbeitskreis sind ausführliche Aussagen zum Management und der Steuerung von Baumaßnahmen enthalten.

Erfahrungsgemäß unterliegen insbesondere bauliche Maßnahmen, die über mehrere Jahre durchgeführt werden, in deren Umsetzung mannigfachen Anpassungserfordernissen/-wünschen. Aus diesem Grunde können zu Beginn einer solchen Planung nicht alle Rahmenbedingungen und Eckwerte verbindlich festgelegt werden, sondern bedürfen innerhalb des Ablaufes gewisser Nachjustierungen. Bei einer Auftragsvergabe an Dritte mit festen Rahmenbedingungen entfallen diese Nachjustierungsmöglichkeiten bzw. sind nur gegen entsprechende Zusatzkosten zu ermöglichen. Zudem entstehen bei einer Beauftragung eines spezialisierten Unternehmens zusätzliche Honorarkosten.

#### **Fazit:**

Die Verwaltung wird auch im weiteren Projektprozess zu den jeweiligen Entscheidungspunkten wirtschaftliche Lösungen vorstellen. Aufgrund des oben beschriebenen Prozessablaufes wird das im Antrag A-R/0034/2013 vorgeschlagene Verfahren - auch vor dem Hintergrund des dafür zusätzlich erforderlichen Zeitbedarfes, der der dringend erforderlichen Innensanierung des Stadthauses 1 entgegensteht - nicht weiter verfolgt. Der als Anlage 1 beigefügte Antrag der FDP-Fraktion A-R/0034/2013 „Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen“ vom 02.07.2013 ist mit dieser Vorlage erledigt.

### **VIII. zu Beschlussvorschlag 7: Reduktionsvariante und politischer Arbeitskreis AK**

#### **7.1 Reduktionsvariante**

Aufgrund der Konsolidierungsanforderungen wird insbesondere für Neubaumaßnahmen im Zuge der Konkretisierung der Planungen eine Reduktionsvariante erarbeitet. Dies ist auch im Zuge der Planung der Innensanierung des Stadthauses 1 vorgesehen.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass das für Neubauten vorgegebene Ziel einer 20 %-igen Reduktionsvariante im Falle von Sanierungsmaßnahmen nicht erreicht werden kann. Zum Einen sind Flächen und Kubaturen im Falle von Sanierungsmaßnahmen bereits vorhanden und können kaum reduziert werden. Zum Anderen ist die Sanierung der Außenhülle des Stadthauses 1 bereits abgeschlossen, so dass sich ein Einsparpotential für eine Reduktionsvariante im Wesentlichen auf den Teil der Innensanierung reduzieren wird. In diesem Bereich sind jedoch nur bedingt Reduktionen zu erzielen.

Es ist dennoch vorgesehen, im Zuge der Erarbeitung der Planungen mögliche Reduktionen zu untersuchen und darzustellen.

Der Punkt II.2 des als Anlage 1 beigefügten Antrages der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 ist mit dieser Vorlage erledigt.

## **7.2 Sanierungsmanagement und Begleitung durch politischen Arbeitskreis**

Bedeutende Baumaßnahmen mit besonderen Anforderungen an das Termin-, Kosten-, Qualitäts- und Organisationsmanagement wurden in der Vergangenheit häufig von politischen Arbeitskreisen eng begleitet. Es ist vorgesehen, auch für die Sanierung des Stadthauses 1 einen politischen Arbeitskreis zu bilden, der die Planungs- und Bauphase eng begleitet – so wie dies zuletzt im Zuge der Bädersanierungen oder auch beim Neubau des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums – praktiziert wurde.

Die Projektleitung für die Maßnahme liegt bei der Verwaltung, die die Objektplanungen und die Fachplanungen hinsichtlich der Termine, Kosten und Qualitäten steuert sowie die Organisation des Projektes übernimmt. Hierzu sind verwaltungsintern entsprechende Strukturen und Kapazitäten vorhanden bzw. wurden bereits geschaffen.

Das Projekt „Innensanierung Stadthauses 1“ wird voraussichtlich über mehrere Jahre in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Dabei haben die einzelnen Bauabschnitte eine Größenordnung, die üblicherweise bei vergleichbaren Investitionsprojekten von Seiten der Verwaltung ohne zusätzliche Einschaltung von externen Projektsteuerungsbüros abgewickelt werden können.

Durch die Vorgabe der Reduktionsvariante werden Potentiale zur Kostenreduzierung bereits frühzeitig im Zuge des Planungskonzeptes identifiziert und können in Rückkopplung mit dem politischen Arbeitskreis hinsichtlich Ihrer qualitativen Auswirkungen bewertet und gehoben werden.

Die Punkte II. 5 und 6 des als Anlage 1 beigefügten Antrages der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 sind mit dieser Vorlage erledigt.

|  |
|--|
| <b>IX. zu Beschlussvorschlag 8: Petzholdhaus</b> |
|--|

Laut o. g. Änderungsantrag zur Vorlage V/0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1“ (siehe auch I.1.e) soll die Vermarktung des kompletten Petzholdgebäudes (Vermietung oder Verkauf) unter den heute verbesserten Bedingungen auf dem Immobilienmarkt geprüft werden.

### **IX 1. Vermietung**

Die Einzelhandelsflächen des Erdgeschosses und der ersten beiden Obergeschosse sind langfristig an ein Einzelhandelsunternehmen vermietet. Die im 3. Obergeschoss und Dachgeschoss vorhandenen Büroflächen (insgesamt 46 Büroräume) werden durch die Stadt Münster genutzt. Aufgrund eines Mietwertgutachtens wurde die monatliche Kaltmiete zum 01.01.2007 wie folgt festgestellt:

3. Obergeschoss: 7,00 € je m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 6,00 € je m<sup>2</sup>.

Diese Werte haben sich bis zum heutigen Zeitpunkt um rund 0,50 € je m<sup>2</sup> erhöht.

Letztendlich spiegeln diese Mietwerte die geringe Attraktivität dieser Büroflächen (z.B. nicht repräsentative Eingangssituation, fehlende Stellplätze für Kfz und Fahrräder, Flächenzuschnitt) wider.

Zudem führen diese Büroräume zu einer geringen Belastung des städtischen Haushaltes (interne Leistungsverrechnung von rund 2.150 € je Büroraum jährlich; der Durchschnittswert der im städtischen Eigentum stehenden Büroräume liegt bei rund 3.000 € jährlich je Büroraum).

Bei einer Aufgabe dieser Räumlichkeiten müssten diese durch anderweitige Flächen ersetzt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass dies zu einer deutlich höheren Belastung des städtischen Haushaltes führen würde.

## IX 2. Verkauf

Im Falle eines Verkaufes sind folgende Auswirkungen zu betrachten:

### a) Bauliche und bauordnungsrechtliche Aspekte

Die ebenerdigen und an das Einzelhandelsunternehmen vermieteten Ladenlokalflächen umfassen auch Teilflächen des Stadtweinhauses. Im Falle eines Verkaufes des Objektes Prinzipalmarkt 5 wären

- umfangreiche und äußerst kostenintensive bauliche Maßnahmen (Brandschutztor),
- die Einräumung einer Vereinigungsbaulast mit umfangreichen vertraglichen Verstrickungen beider Eigentümer

oder

- eine Teilauflösung des bestehenden langfristigen Mietvertrages mit dem Einzelhandelsunternehmen (bauliche Trennung Prinzipalmarkt 5 und Stadtweinhaus)

erforderlich.

Sämtliche Lösungsvarianten führen zu erhöhten Kosten bzw. Zustimmungserfordernissen eines künftigen Eigentümers des Prinzipalmarktes 5 bei baulichen Änderungen des Stadtweinhauses.

### b) Aspekt Wirtschaftlichkeit und Haushaltsbelastung (Vergleich Eigennutzung gegenüber einer Anmietung von Büroflächen)

Die Immobilie „Petzhold“ erbringt eine Eigenkapitalrendite von 3,1% und liegt damit z.Zt. oberhalb des Refinanzierungszinses der Stadt Münster. Deshalb ist eine Veräußerung aus wirtschaftlichen Gründen derzeit abzulehnen. Die genaue Analyse ist der Anlage 5 zu entnehmen.

### c) Nicht-monetäre immobilienwirtschaftliche Aspekte

Für die Einzelhandelsflächen im Petzholdhaus besteht ein langfristiger Mietvertrag, so dass bei einer Ausschreibung zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit Angeboten von Interessenten zu rechnen ist, die das Objekt selbst nutzen möchten. Weit überwiegend ist daher mit Angeboten von Finanzinvestoren und institutionellen Anlegern zu rechnen. Aufgrund dieses begrenzten Teilnehmerkreises an einer Ausschreibung ist davon auszugehen, dass zum jetzigen Zeitpunkt für die Stadt Münster nicht mit einem optimalen wirtschaftlichen Ergebnis einer Ausschreibung zu rechnen ist.

Vielmehr sollte zu gegebener Zeit (nahendes Ende der Festlaufzeit des bestehenden Mietvertrages) die Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens unter Berücksichtigung der dann geänderten Rahmenbedingungen geprüft werden. Die zuständigen kommunalpolitischen Gremien sind über die Ergebnisse zu informieren.

Ungeachtet der wirtschaftlichen Betrachtungen sollte die Stadt Münster vor einem evtl. Verkauf überlegen, ob in der Güterabwägung zu anderen Liegenschaften an Innenstadtstandorten ein Grundstück am Prinzipalmarkt (im Herzen der Stadt) in Verantwortung für Nachfolgenerationen wirklich verkauft werden soll, oder ob ggf. andere Immobilien vorrangiger einer Vermarktung zugeführt werden sollten. Ein Rückerwerb von Liegenschaften am Prinzipalmarkt in unmittelbarer Anbindung an das Stadtweinhaus/ Rathaus dürfte in der Zukunft kaum kalkulierbar bzw. absehbar sein.

## IX 3. Fazit

Vor dem Hintergrund eines nicht optimalen wirtschaftlichen Ausschreibungsergebnisses als auch der oben unter baulichen und bauordnungsrechtlichen Aspekten benannten Auswirkungen des bestehenden langfristigen Mietvertrages kommt ein Verkauf des Prinzipalmarktes 5 derzeit nicht in Betracht und ist zu gegebener Zeit zu überprüfen.

Der Punkt II.4 des als Anlage 1 beigefügten Antrages der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013 ist mit dieser Vorlage erledigt.

|  |
|--|
| <b>X. zu Beschlussvorschlag 10: Verpflichtungsermächtigung für das VOF-Verfahren</b> |
|--|

Das VOF-Verfahren ist so weit fortgeschritten, dass der TGA-Planer kurzfristig beauftragt werden könnte. Die Architektenbeauftragung für die Bauteile A-F könnte ebenfalls nach Durchführung der unter IV zu Beschlusspunkt 3 aufgeführten Schritte erfolgen.

Für die Beauftragung der Leistungsphasen 1-5 (Grundlagenermittlung bis Ausführungsplanung) werden 900.000 € als Verpflichtungsermächtigung benötigt, da im Haushalt 2013 keine investiven Mittel bereitgestellt sind.

Die 900.000 € für eine außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung werden aus der Finanzstelle 6610 1101 00 0012 Verbesserung von Kanälen/Hausanschlüssen des Tiefbauamtes gedeckt.

In Vertretung

In Vertretung

gez.

gez.

Alfons Reinkemeier  
Stadtkämmerer

Wolfgang Heuer  
Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage 1: Antrag der FDP-Fraktion A-R/0034/2013 „Stadthaus 1 – die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen“ vom 02.07.2013

Anlage 2: Antrag der SPD-Fraktion A-R/0016/2013 „Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger“ vom 09.04.2013

Anlage 3: Lageplan Trennung Bauteile E und F

Anlage 4: Stellungnahme des Amtes 61 / Teile 1 und 2

Anlage 5 : Wirtschaftlichkeit der Sanierung Stadthaus 1



## **FDP - Ratsfraktion**

Geringhoffstraße 48  
48163 Münster  
Tel.: 0251 - 987 30 60  
Fax: 0251 - 987 30 61  
Email: fraktion@fdp-ms.de

Münster, 02.07.2013

### Antrag

## **Stadthaus I - die wirtschaftlichste Sanierungs-Variante wählen**

### **Der Rat möge beschließen:**

1. Vor der eigentlichen Sanierung des Stadthauses I soll die wirtschaftlichste und den Belangen der Stadt und der Bürgerinnen und Bürger am weitesten Rechnung tragende Sanierungs-Lösung ermittelt werden. Dazu wird die Verwaltung aufgefordert, zu prüfen, ob Münster in die Gruppe der Städte aufgenommen werden kann, mit denen das Finanzministerium NRW derzeit im Rahmen von Pilotprojekten eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu prüfender Sanierungs-Varianten durchführt. Im Finanzministerium NRW wurde dazu ein umfassendes Prüfschema entwickelt, das vom Ministerium schon in verschiedenen mittleren Städten bei der Prüfung von Sanierungsvarianten für Verwaltungs- und Schulgebäuden unter Einbindung der zuständigen Bezirksregierung und unabhängiger Wirtschaftsprüfungsunternehmen abgearbeitet wurde und auch gegenwärtig noch abgearbeitet wird. Das Prüfschema stellt speziell auf die besonderen Gegebenheiten des NKF und eines Gebäude-Lebenszeitzyklusses von 25 Jahren ab. Die Sanierungs-Varianten unter 2. a - c werden dabei berücksichtigt.
2. Sollte der Abschluss dieser Pilotvereinbarung nicht möglich sein, wird die Verwaltung beauftragt, ein unabhängiges Wirtschaftsprüfungsunternehmen (insbesondere aus dem Kreis der Prüfungsunternehmen, die in den unter 1. genannten Prozess eingebunden sind) mit der Untersuchung der nachfolgenden Sanierungs-Varianten unter der Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten des NKF und eines Gebäude-Lebenszeitzyklusses von 25 Jahren zu beauftragen:
  - a. Nach einer Sanierung des Stadthauses I nutzt die Stadt es unter Berücksichtigung einer möglichen Nutzungsverdichtung weiter wie bisher.
  - b. Alternativ dazu hält die Stadt nach einer Sanierung des Stadthauses nur noch die unmittelbar bürgerorientierten Dienstleistungen in einem barrierefrei zu erreichenden Erdgeschoss-Bereich des Stadthauses I vor. Alle anderen Bereiche, die bisher nicht in den Stadthäusern II und III untergebracht waren, werden unter Berücksichtigung einer möglichen Nutzungsverdichtung in einem modernen und

**FDP - RATSFRAKTION MÜNSTER – DIE LIBERALEN**

Die FDP - Fraktion im Internet: <http://www.fdp-ms.de> Email: [fraktion@fdp-ms.de](mailto:fraktion@fdp-ms.de)

den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Verwaltungsgebäude in einer preiswerteren Lage zusammengefasst, das entweder

- von der Stadt selbst errichtet
- oder angemietet wird.

Frei werdende sanierte stadteigene Flächen im Stadthaus I werden zu anderweitiger Nutzung an Dritte vermietet. Bisher angemietete Flächen werden aufgegeben.

- c. Die Sanierung wird entweder vom Bau- und Immobilienmanagement der Stadt geplant und durchgeführt, oder die Stadt gibt zu Beginn des Planungsprozesses Eckwerte vor und ein auf diese Fälle spezialisiertes Unternehmen führt die Sanierungsmaßnahmen nach eigener Planung aus.
3. Die Verwaltung stellt dem Wirtschaftsprüfungsunternehmen alle entscheidungsrelevanten Daten zur Verfügung. Hauptentscheidungskriterien sind neben den reinen Sanierungskosten die Folgekosten der Alternativentscheidung und mögliche Einnahmen. In diese Betrachtungen fließt auch ein, dass im Vergleich mit einer Sanierung im Bestand ein Neubau Vorteile hinsichtlich des künftigen Ressourcenverbrauchs und der Restnutzungsdauer mit sich bringen kann. Weitere Kriterium sind eine mögliche Verbesserung der Service-Qualität für die Bürgerinnen und Bürger und die angemessene Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Verwaltungs-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter.

**Begründung:**

erfolgt mündlich

gez.

Carola Möllemann-Appelhoff  
Hans Varnhagen  
Jürgen Reuter  
Dr. Karin Obst

Gisela Geschkewitz  
Jens Lenski  
Sandra Wübken

Ratsantrag

**SPD-Fraktion  
im Rat der Stadt Münster**



Bahnhofstraße 9  
48143 Münster  
Telefon: 0251/ 45 314  
Fax: 0251/ 511 750  
[spdfrak@muenster.de](mailto:spdfrak@muenster.de)  
[www.spd-muenster.de](http://www.spd-muenster.de)

09.04.2013

**Ein saniertes Stadthaus 1 – mehr Service für Münsters Bürgerinnen und Bürger**

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, bei den weiteren Planungen zur Sanierung des Stadthauses 1 folgende Punkte handlungsleitend zu Grunde zu legen:

**I. Mehr Service für die Bürgerinnen und Bürger in Münster**

Mit der Sanierung des Stadthauses 1 soll eine grundlegende Verbesserung des Serviceangebotes für Bürgerinnen und Bürger erreicht werden. An zentralem Standort in der Innenstadt sollen zu diesem Zweck möglichst viele Dienstleistungen der Stadt Münster in einem Behördengang erreichbar sein. Dabei soll der Grundsatz gelten, dass unabhängig vom Standort der jeweiligen Ämter deren Dienstleistungen im Stadthaus 1 erreichbar bzw. die Anforderungen der Bürgerinnen und Bürger hier aufzunehmen und dann weiter zu erledigen sind. Insoweit handelt es sich um eine grundlegende Erweiterung der bisherigen Verwaltungskonzeption, wie sie im Angebot des Amtes für Bürgerangelegenheiten ihren Niederschlag findet. Im Einzelnen sollen dabei folgende Überlegungen berücksichtigt werden:

1. Es wird angestrebt, möglichst viele - perspektivisch alle - mit direktem Bürgerkontakt verbundene Dienstleistungen der Stadt in einem neuen Servicezentrum – „one face to the customer“ – abrufbar zu machen. Als möglicher Raum für das neue Servicezentrum kommt der bisherige Stadthausaal in Betracht; aber auch andere Räumlichkeiten mit Zugang vom Erdgeschoss her sind für das neue Zentrum in Betracht zu ziehen. Die Ausweitung von Angeboten des eGovernments ist in diese Strategie eines umfassenden Servicezentrums einzubeziehen.
2. Eine Integration von Leistungen städtischer Tochterunternehmen in dieses Bürgerservicezentrum ist ausdrücklich, auch unter dem Gesichtspunkt einer teilweisen Refinanzierung der Baumaßnahmen, zu prüfen (Stadtwerke-Cityshop, Wohn- und Stadtbau, WBI). Gegebenenfalls sind hierfür weitere Gebäudeteile des Stadthauses 1 zu betrachten.

3. Die städtische Dominikanerkirche übernimmt für den Fall der Umnutzung des Stadthausssaales dessen bisherige Funktion. Das bisher zwar städtisch finanzierte, aber nicht städtisch genutzte Kirchengebäude an der Salzstraße erfährt auf diese Weise eine Nutzungsänderung hin zu einem multifunktional ausgerichteten Angebot: Die Stadt Münster erhält eine attraktive Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche, die auch als Raum für das Wahlbüro und ähnliche Zwecke genutzt werden kann. Die Verwaltung wird beauftragt, von den entsprechenden kirchlichen Stellen eine Profanierung vornehmen zu lassen.

## **II. Grundsatzentscheidung: Sanierung im Bestand statt Neubau**

Die Sanierung des Stadthauses 1 erfolgt durch eine grundlegende Sanierung im Bestand, Neubauoptionen werden nicht weiterverfolgt. Die Sanierung bezieht sich auf den gesamten Bestand (alle Bauteile), Pläne zur Veräußerung und zur Vermarktung werden nicht weiterverfolgt. Die Sanierungsentscheidung folgt dem Grundsatz, dass Verwaltungsdienstleistungen möglichst umfassend an einer zentralen Stelle der Innenstadt konzentriert sein sollen. Im einzelnen werden folgende Überlegungen dem Sanierungsplan zugrundegelegt:

1. Die Sanierung des Stadthauses 1 erfolgt unter der Maßgabe, ein modernes und dauerhaft nutzbares Dienstleistungszentrum im Herzen der Stadt zu schaffen. Dazu verbleibt das Stadthaus 1 vollständig im Eigentum der Stadt und wird schrittweise saniert. Die Festlegung einzelner Sanierungsschritte soll auch dazu beitragen, dass Anmietungskosten für Büroflächen für die Umbauzeit möglichst minimiert werden.
2. Die Sanierung des Stadthauses 1 wird im Hinblick auf Konsolidierungserfordernisse als gleichwertig zu einem Neubau betrachtet; dementsprechend ist eine 20%ige Reduktionsvariante zu erstellen, bezogen auf die normale Kostenschätzung.
3. Im Rahmen der mittelfristigen Büroflächenplanung soll zudem eine Reduktion der bisherigen Büroflächen um 20% erreicht werden. Grundlage dafür soll ein verbindlicher und einheitlicher Belegungsstandard für Büroräume in der gesamten Verwaltung sein, der eine effektive Flächennutzung sicher stellt.
4. Zur Gegenfinanzierung der Investitionskosten wird das Gebäude Prinzipalmarkt 5 vermarktet. Die bisher dort ansässigen Teile der Verwaltung werden in das dann sanierte Stadthaus 1 oder andere Standorte integriert. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gegenfinanzierungsvorschläge zur Deckung der angenommenen Finanzierungslücke von 9 Millionen EUR zu erbringen. Diese Vorschläge sollen sich vor allem auf die Aufgabe der Anmietung weiterer Büroflächen beziehen, die dann im sanierten Stadthaus 1 konzentriert werden können.
5. Ein mit der Planung nicht befasstes, qualifiziertes, externes Büro wird beauftragt, ein Bauinvestitionskostencontrolling zu betreiben und den Sanierungsprozess eng zu begleiten. Hauptaufgaben sollen die Kostenkontrolle, Einhaltung der Termine und die Qualitätssicherung sein und bei Bedarf soll der Controller steuernd eingreifen können. Die Vergütung

dieses Büros soll ggf. erfolgsabhängig von der Höhe der realisierten Einsparvorschläge gemacht werden.

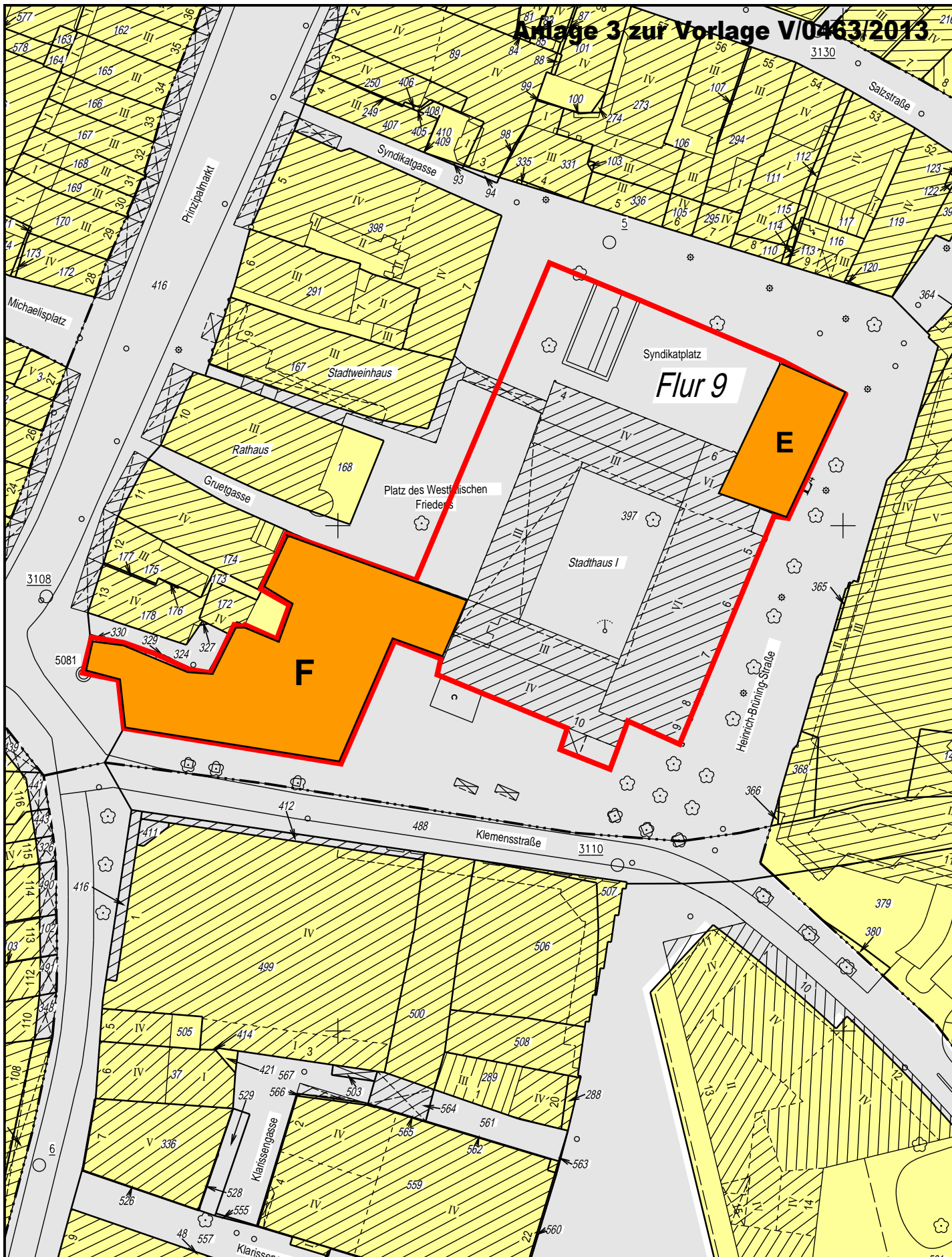
6. Der Arbeitskreis Sanierung Stadthaus 1 wird die Planungs- und Sanierungsphase eng begleiten. Ihm berichtet das unter Punkt 5 genannte Büro direkt.

**Begründung:** erfolgt mündlich

Holger Wigger  
Dr. Michael Jung  
Dr. Fritz Baur  
Stephan Brinktrine  
Thomas Fastermann  
Philipp Gabriel  
Beanka Ganser

Anne Hakenes  
Ralf Hubert  
Mathias Kersting  
Marianne Koch  
Gaby Kubig-Steltig  
Doris Lammert  
Robert von Olberg

Kurt Pölling  
Friedhelm Schade  
Anne Schulze Wintzler  
Petra Seyfferth  
Beate Vilhjalmsson  
Maria Winkel



Stadt Münster

Amt für Liegenschaften

M. 1:1000

3405734 5759355

14.10.2011

## **Stellungnahme der Städtischen Denkmalbehörde zum Prüfauftrag Verkauf Prinzipalmarkt 5 und Bauteile E und F des Stadthauses 1**

Beide Gebäude liegen im Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Allein damit besteht ein Genehmigungsvorbehalt gegenüber Abbruch und Neubau, der in beiden Fällen wegen der jeweils eindeutig festzustellenden stadtbildprägenden Wirkung auch zum Tragen käme.

### Prinzipalmarkt 5

Das Gebäude ist darüber hinaus ein Baudenkmal nach § 3 DSchG und ferner Teil der Denkmalbereichsatzung Prinzipalmarkt nach § 5 DSchG. Sämtliche Planungen und Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 9 DSchG und sind im Vorfeld mit der Städtischen Denkmalbehörde abzustimmen. Auch bei einem möglichen Verkauf wären diese Schutzinstrumente geeignet, die bauliche Entwicklung so zu steuern, dass die Bausubstanz und das Erscheinungsbild erhalten bleiben. Ein Verkauf wäre der Denkmalbehörde anzuzeigen.

### Bauteile E und F des Stadthauses 1

Das Stadthaus ist eine aus mehreren Gebäudeflügeln komponierte Gesamtanlage, die städtebaulich sorgfältig um das historische Rathaus und Stadtweinhaus als Sitz der Politik und den Stadthauturm als Rest der kriegszerstörten Stadtverwaltung gruppiert und bei aller nachkriegszeitlichen Modernität und Zweckmäßigkeit mit subtiler Rücksichtnahme auf die traditionellen münsterischen Materialien gestaltet wurde.

Näheres über die Zusammenhänge der Geschichte und Projektentwicklung des Stadthauses 1 und seine Wertigkeit aus damaliger und heutiger Sicht ist in der Anlage zu dieser Stellungnahme „Das neue Stadthaus 1957-61“ im Einzelnen dargestellt. Hieraus wird insbesondere deutlich, dass

- eine alleinige Nutzung durch die Stadtverwaltung seinerzeit bewusst beschlossen wurde, um ein deutliches Bekenntnis zu einer selbstbewussten Verwaltungsstadt abzugeben,
- die wesentliche architektonische Forderung der Wettbewerbsaufgabe des Jahres 1951 tatsächlich erfüllt wurde und bis heute die Qualität der Anlage bestimmt: *"Das Gebäude selbst hat keine besonderen Repräsentationsbedürfnisse zu erfüllen; da es jedoch die gesamte städtische Verwaltung zusammenfassen soll, muss es in der baulichen Haltung und Gruppierung dieser Bedeutung gerecht werden. Es soll der bautechnischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Formgefühl entsprechend gestaltet werden und darf in seiner künstlerischen Qualität gegen die hervorragenden Bauten münsterscher Tradition nicht abfallen."*
- das Gebäude stadtbaugeschichtlich eine Mittlerrolle zwischen dem historischen Münster und der Moderne spielt.

Vor diesem Hintergrund würde ein Abtrennen einzelner Gebäudeflügel und Verkauf an Private die stadtgeschichtliche Bedeutung und den unzweifelhaften architektonischen Wert des Stadthauses 1 in Frage stellen und gefährden. Weder die Altstadtsatzung, noch mögliche privatrechtliche Vereinbarungen in Kaufverträgen, noch ein noch so restriktiver Bebauungsplan würden ausreichen, um die gestalterische Einheit der Gesamtanlage weiterhin zu gewährleisten.

Die Frage des Denkmalwertes wurde in der Vergangenheit vor Renovierungsarbeiten schon gestellt und seinerzeit deshalb verneint, weil die damals notwendigen Maßnahmen als zu wesentliche Veränderung eingeschätzt wurden. Aus heutiger Sicht wäre eine neue Beurteilung vorzunehmen. Anhaltspunkte für einen Denkmalwert sind festzustellen (s. Anlage); ob diese nach § 2 DSchG ausreichen würden, um eine Unterschutzstellung zu begründen, bliebe zu untersuchen.

Auf jeden Fall ist die Gesamtanlage in der heutigen Form in ihrer übereinstimmend einheitlichen Gestaltung erhaltenswert; deshalb wurden auch alle bisherigen Sanierungsmaßnahmen regelmäßig zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und der Städtischen Denkmalbehörde einvernehmlich abgestimmt. Bei diesem Verfahren kann es bleiben, solange die Gesamtanlage im Eigentum der Stadt bleibt. Bei Teilveräußerungen wäre es zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität angezeigt, eine Unterschutzstellung nach DSchG genauer zu prüfen.

Ein weiterer Zusammenhang sollte bei der Entscheidung über eine mögliche Umnutzung von größeren Teilen des Stadthauses 1 ebenfalls bedacht werden:

Die Bemühungen der Stadt um eine Positionierung des Wiederaufbaus im internationalen Kulturerbe stützt sich zu einem nicht unwesentlichen Teil auf die Tatsache, dass der Prinzipalmarkt – anders als Bauten aus der feudalherrschaftlich geprägten Geschichte – ein demokratisches Erbe darstellt. Dazu gehört, dass das Ensemble aus historischem Rathaus, Stadtweinhaus und Stadthausurm sowie dem daran anschließenden Stadthaus 1 nach wie vor das politische und Verwaltungszentrum der Stadt verkörpert.

I.A.  
Marlies Voss

Anlage       “Das neue Stadthaus 1957-61”

## Das neue Stadthaus 1957-61

Bei den schweren Zerstörungen der Altstadt (bis zu 93%) im II. Weltkrieg wurde auch das 1903/05 von Alfred Hensen erbaute Stadthaus - bis auf den Stadthauturm am Prinzipalmarkt - in Mitleidenschaft gezogen und zum großen Teil zerstört. Hierdurch bedingt war die Verwaltung in den ersten Nachkriegsjahren über das gesamte Stadtgebiet verstreut und die Zusammenarbeit erheblich erschwert.

Um diese Schwierigkeit der Verwaltung zu beseitigen und auch ein deutliches Bekenntnis für eine selbstbewusste Verwaltungsstadt abzugeben, beschloss der Rat - auf Vorschlag von Oberbürgermeister Zuhorn - im Dez 1948 einen Wettbewerb zum Bau eines zentralen Verwaltungsgebäude auszuschreiben - auch mit dem Zweck, Klarheit über die städtebauliche Anordnung und die bauliche Gestaltung zu gewinnen. Erst im Nov. 1950 - durch Beschlussfassung des Großen Rates - war jedoch die lange Debatte über den genauen Standort zugunsten des Syndikatsplatzes abgeschlossen.

Die Verhältnisse in Münster machten die Aufgabe nicht gerade leicht. Der nunmehr beschlossene Bauplatz des neuen Verwaltungsgebäudes lag mit dem Syndikatplatz im Herzen der Altstadt, in unmittelbarer Nähe der historischen Gebäude Rathaus und Stadtweinhaus, die im Krieg ebenfalls stark zerstört worden waren. Beide Häuser, mit deren Wiederaufbau gerade erst begonnen wurde, sollten die Repräsentations- und Versammlungsräume der Stadt Münster aufnehmen.

In dem dann 1951 ausgelobten Wettbewerb wurde den Architekten deshalb folgender Hinweis gegeben: *"Das Gebäude selbst hat keine besonderen Repräsentationsbedürfnisse zu erfüllen; da es jedoch die gesamte städtische Verwaltung zusammenfassen soll, muss es in der baulichen Haltung und Gruppierung dieser Bedeutung gerecht werden. Es soll der bautechnischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Formgefühl entsprechend gestaltet werden und darf in seiner künstlerischen Qualität gegen die hervorragenden Bauten münsterscher Tradition nicht abfallen."*

Aus den 123 eingereichten Arbeiten wurde im August 1951 den Braunschweiger Architekturstudenten Otto-Heinz Groth und Hans Praschma der erste Preis zugesprochen. Ihr Entwurf enthielt schon die städtebauliche Grundaussage. Er integrierte insbesondere den noch erhaltenen Stadthauturm am Prinzipalmarkt gewissermaßen als Auftaktgebäude, öffnete zur Klemensstraße einen Eingangsplatz, verlegte das größte Bauvolumen entlang der heutigen Heinrich-Brüning-Straße und gewann einen großzügigen Freiraum hinter dem historischen Rathaus und Stadtweinhaus.



Stadt Münster/OSTD Austermann (Hrsg.): Münster 1961-66", S. 18/19, Münster 1966

Mit den weiteren Überarbeitungen zeigte sich die Stadt jedoch unzufrieden, übertrug die weitere Planung dem Leiter des Hochbauamtes Helmut Kessner und stellte ihm anfangs Denis Boniver (Gewinner des 3. Preises), später Theodor Dierksmeier als künstlerischen Berater (künstl. Oberleitung) zur Seite. Um an der Klemensstraße viergeschossig bleiben zu können und andererseits gesteigerten Raumbedürfnissen, auch zusätzlichen Läden, gerecht zu werden, entwarf Helmut Kessner - mit Billigung des Rates 1956 - zusätzlich das 11-geschossige Hochhaus mit einem hohen aufgesetzten Kantinengeschoss. An der Durchgestaltung der Fassaden arbeitete Theodor Dierksmeier mit.

Während der anschließenden Baufertigstellung im Jahre 1959 war das Hochhaus allerdings ständiger Streitpunkt in der Öffentlichkeit ("*Gigant hinter dem Rathaus/ Eine betonierte Panne/ Fremdkörper im Stadtbild*"). Der Unmut vieler Bürger über das neue Verwaltungsgebäude, welches das alte Rathaus in der Spitze um 8,50 m überragte, glich häufig einem Abgesang auf das historische Stadtbild.

Es gab allerdings auch differenziertere Meinungen zum neuen Stadthaus. Anton Henze z. B. hielt in seiner Architekturkritik den Standort für richtig und unterstützte auch die Idee der neuen "Stadtkrone". Helmut Kessner betonte in seiner Erwiderung auf viele kritische Meinungen "... dass der weitere Wiederaufbau nicht mehr in historischen Formen vor sich gehen kann. Insbesondere die Wirtschaft verträgt diese stilistische Zwangsjacke nicht. Das Stadtverwaltungsgebäude hat die städtebauliche Aufgabe, zwischen dem historischen und dem unhistorischen Teil zu vermitteln."



Stadt Münster/OStD Austermann (Hrsg.): Münster 1961-66", S. 18/19, Münster 1966

Trotz der immer wieder geäußerten Kritik daran, dass man mit dem Hochhaus die Verwaltung in der Silhouette der Stadt in Erscheinung treten ließ, bleibt heute festzustellen, dass mit dem neuen Stadthaus ein in den Höhen, Raumfolgen und Plätzen fein differenzierter Baukomplex entstand, der atmosphärisch, gestalterisch und auch baulich den Anschluss an das "historische Münster" bewältigt.

Mit dem gestalteten Binnenhof (heute "Platz des Westfälischen Friedens"), der unter den durch Stützen aufgeständerten Bauteilen öffentlich zugänglich ist ("*... keine abgeschlossenen Innenhöfe entstehen lassen, sondern nur solche, in die der Bürger Einsicht hat*", H. Kessner), entsteht einerseits eine Art städtischer Innenraum und "Bühne" für die verschiedensten Aktivitäten, andererseits ergibt sich so der notwendige Abstand zur neu entstandenen Rückfront des historischen Rat- und Stadtweinhauses. Es bildet sich gewissermaßen eine neue "stille" Fußgängerverbindung hinter dem belebten Prinzipalmarkt, die ihren zusätzlichen Reiz durch die Möglichkeit erfährt, unter dem Stützengeschoss des Oberbürgermeistertraktes hindurch einen zweiten, kleineren grünen Innenhof mit Wasserfläche erleben zu können.

Auch heute noch überraschend hoch ist die Qualität der gestalteten Vielfalt im Detail - der Variation der Materialien Ziegel, Werkstein, Kupfer und Glas - und deren subtiler Orientierung an der traditionellen Bauweise der Stadt, während gleichzeitig die Fassadenstruktur mit dem reliefartig hervorgehobenen Betonraster (Stützen und

Decken sind gleichzeitig Konstruktions- und Gliederungselemente) und den Fensterbändern schon der Moderne zugewandt ist. *(Nur wenig später entsteht 1960/61 - bewusst modern und unangepasst - das ebenfalls 11-geschossige Hochhaus am Servatiiplatz - als "Curtain-Wall-Fassade", deren historisches Bezugsfeld nicht mehr die Stadt Münster ist, sondern die internationale Architektur, vor allen die der USA. Ein weiteres und damit letztes Hochhaus im Innenstadtbereich entstand 1961 als 13-geschossiges Kreishaus am Ludgeriplatz.)*

Nach der Nazi-Diktatur und ihren architekturideologischen Zwängen ist hier nach den schweren Zerstörungen des II. Weltkrieges ein Verwaltungsgebäude entstanden, das im Hinblick auf seine städtebauliche Gliederung und Bezüge mit geöffneten, überbauten Durchgängen und Einblicken eine Leichtigkeit aufweist, die beispielhaft für ein neues "demokratisches" Bauen stehen kann. Die Architektur mit ihren Foyer- und Aufenthaltsbereichen, wie auch die öffentliche Nutzung als zentrale Anlaufstelle für Bürger unterstreichen diesen Charakter. Die konzipierten Ladenzonen an der Klemensstraße und Heinrich-Brüning-Straße stellen den Bezug und Übergang zum innerstädtischen Handel her.

Mit dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus/Stadtweinhaus/Stadthauturm bildet das nahezu unveränderte Stadthaus 1 in seiner Baukörpergliederung, mit allen seinen Gebäudeflügeln und in Verbindung mit dem Binnenhof ("Platz des Westfälischen Friedens") ein prägendes städtebauliches Ensemble mit hoher städtischer Aufenthaltsqualität. In ihrer Gesamtheit ist die Anlage des Stadthauses 1 ein wichtiges Bauwerk der Zeit des Wiederaufbaues der Stadt Münster nach 1945 - wegen ihrer städtebaulichen Bezüge, ihrer sozialgeschichtlichen Bedeutung und ihrer formalen Qualität.

# Wirtschaftlichkeit der Sanierung Stadthaus 1

## 1. Fragestellung

Die Stadt Münster muss das Stadthaus 1 umfangreich sanieren. Dabei ist zu prüfen, ob Teile des Gebäudes veräußert werden, um mit den Erlösen die Investition in Teilen zu refinanzieren. Dabei ist zu bedenken, dass es Mieterträge im Stadthaus 1 gibt. Andererseits sind die in den zur Veräußerung stehenden Bauteilen städtische Dienststellen untergebracht für die im Veräußerungsfall anderweitig Büroflächen angemietet werden müssen.

In der hier vorgelegten Untersuchung werden mit der Methode der „Vollständigen Finanzplanung“ unterschiedliche Szenarien der Sanierung und des Verkaufs untersucht. Da die Stadt Münster sich in einer Situation mit dauerhaften Haushaltsdefiziten befindet, ist auch die Fragestellung, ob in den genannten Szenarien eine Haushaltsentlastung erfolgen, kann mit untersucht worden.

## 2. Methodik

Die Untersuchung wird anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte **Liquidität** periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen. Die Vorteile des VOFIs gegenüber anderen Methoden (Kostenvergleichsmethode, Kapitalwertmethode etc) bestehen in der Transparenz, weil es keine impliziten Annahmen gibt, die nicht sofort ersichtlich sind.

Da die notwendige Liquidität eines öffentlichen Investitionsprojektes sich vom tatsächlichen Aufwand unterscheidet, ist es sinnvoll, auch eine Betrachtung der Auswirkungen auf den Haushalt vorzunehmen. In der Haushaltssystematik sind die Abschreibungen deutlich geringer als die Kredittilgung. Somit ergeben sich Unterschiede bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit, die auf die Liquidität abstellt und somit die Kredittilgung anstelle der Abschreibung erfasst.

Da die Stadt Münster derzeit ein strukturelles Haushaltsdefizit aufweist, ist es notwendig, Aussagen zur Haushaltsbelastung zu treffen. Damit kann vermieden werden, dass wirtschaftlich richtige Entscheidungen zu einer kurzfristigen Belastung des Haushalts beitragen.

### 3. Szenarien

Es werden folgende Szenarien untersucht:

- Sanierung des Bauteils E in der Einzelbetrachtung
- Veräußerung des Bauteils E in der Einzelbetrachtung
- Vermietung 1. – 9. OG im Bauteil E
- Sanierung des Bauteils F in der Einzelbetrachtung
- Veräußerung des Bauteils F in der Einzelbetrachtung
- Gesamtbetrachtung der Sanierung
- Gesamtbetrachtung der Sanierung und Veräußerung des Bauteils E
- Gesamtbetrachtung der Sanierung und Veräußerung des Bauteils F

### 4. Annahmen

Folgende Annahmen wurden für die einzelnen Szenarien unterstellt:

#### Verkauf Bauteil E

|   |             | Inflationsrate |
|---|-------------|----------------|
| Bauinvestition in Bauteil E bei Verbleib im Eigentum          | - 6.567.783 |                |
| Abschreibung  | - 109.463   |                |
| zusätzliche Herrichtungs-/Separierungskosten bei Verkauf BT E | - 1.810.910 |                |
| Restwert Bestandsgebäude                                      | 210.532     |                |
| Abschreibung  | - 3.509     |                |
| Grundstück  | 1.231.200   |                |
| Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung                | - 70.221    | 2,35%          |
| Instandhaltung (1,2%) für den VoFi                            | - 93.628    | 2,35%          |
| Verwaltungskosten   | - 32.094    | 1,50%          |
| Erlöse Vermietung Ladenlokale:                                | 147.995     | 1,50%          |
| Erlöse Verkauf Bauteil:                                       | 5.600.000   |                |

#### Anmietung

|   |         | Inflationsrate |
|---|---------|----------------|
| Miete für städtische Dienststellen (jetzt in Bauteil E) | 361.800 | 1,50%          |

**Vermietung 1. - 9. OG Bauteil E**

|   |             | Inflationsrate |
|---|-------------|----------------|
| Bauinvestition incl. Zugang Heinrich-Brüning-Straße   | - 4.290.000 |                |
| Abschreibung  | - 71.500    |                |
| Mietausfall durch Herrichtung Ladenfläche als Eingang | - 9.072     |                |
| Restwert Bestandsgebäude                              | 162.065     |                |
| Abschreibung  | - 2.701     |                |
| Grundstück  | 771.345     |                |
| Instandhaltung (0,9%)                                 | - 43.994    | 2,35%          |
| Instandhaltung (1,2%)                                 | - 58.658    | 2,35%          |
| Verwaltungskosten                                     | - 18.599    | 1,50%          |
| Einnahmen Vermietung Ladenlokale:                     |             | 1,50%          |
| Einnahmen Vermietung Büroflächen:                     | 297.972     | 1,50%          |
| Energie   | -           | 4,00%          |
| Reinigung   | -           | 1,50%          |

**Anmietung**

|       |   |       |
|-------|---|-------|
| Miete | - | 1,50% |
|-------|---|-------|

|  |             | Inflationsrate |
|--|-------------|----------------|
| Bauinvestition                                 | - 7.249.723 |                |
| Abschreibung                                   | - 120.829   |                |
| Restwert Bestandsgebäude                       | 269.168     |                |
| Abschreibung                                   | - 4.486     |                |
| Grundstück                                     | 4.617.000   |                |
| Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung | - 89.779    | 2,35%          |
| Instandhaltung (1,2%) für den VoFi             | - 119.705   | 2,35%          |
| Verwaltungskosten                              | - 42.840    | 1,50%          |
| Erlöse Vermietung Ladenlokale:                 | 421.078     | 1,50%          |
| Erlöse Vermietung Büroflächen:                 | 639.300     | 1,50%          |
| Erlöse Verkauf Bauteil:                        | 12.400.000  |                |

**Anmietung**

|   |         | Inflationsrate |
|---|---------|----------------|
| Miete für städtische Dienststellen (jetzt in Bauteil F) | 494.640 | 1,50%          |

**Gesamt**

|   |              | Inflationsrate |
|---|--------------|----------------|
| Bauinvestition  | - 28.590.000 |                |
| Abschreibung  | - 476.500    |                |
| zusätzliche Herrichtungs-/Separierungskosten bei Verkauf BT E | - 1.810.910  |                |
| Restwert Bestandsgebäude                                      | 1.073.161    |                |
| Abschreibung  | - 17.886     |                |
| Grundstück  | 15.660.864   |                |
| Instandhaltung (0,9%) für die Haushaltswirkung                | - 357.944    | 2,35%          |
| Instandhaltung (1,2%) für den VoFi                            | - 477.259    | 2,35%          |
| Verwaltungskosten   | - 164.191    | 1,50%          |
| Erlöse Vermietung Ladenlokale:                                | 748.658      | 1,50%          |
| Erlöse Verkauf  | 18.000.000   |                |

**Anmietung bei Veräußerung E und F**

|       |         | Inflationsrate |
|-------|---------|----------------|
| Miete | 856.440 | 1,50%          |

Weiterhin wurden für alle Szenarien eine Fremd- und Eigenkapitalverzinsung von jeweils 3% unterstellt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird auf 60 Jahre festgelegt. Als Eigenkapital ist der Grundstücksbuchwert und der Restwert der Gebäude angesetzt. Zusätzlich ist unterstellt, dass Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Zins- und Tilgungsleistungen nicht durch neue Kredite refinanziert werden.

**3. Ergebnisse**

**3.1 Veräußerung Bauteil E**

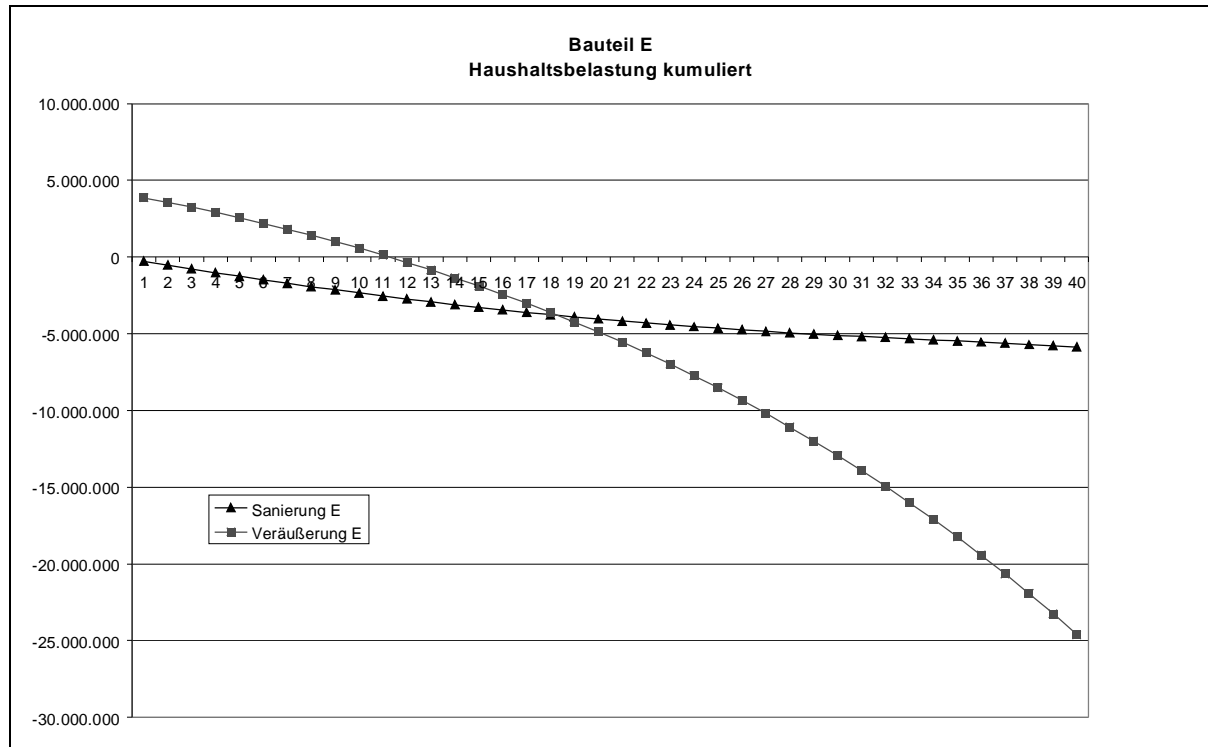
In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt.



Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich unter „Renditegesichtspunkten“ eine Sanierung des Bauteils E rechnet. Eine Veräußerung liefert einen deutlich schlechteren Endwert der gesamten Zahlungsströme.

In der Haushaltsbetrachtung ist das Bild identisch. Hier zeigt sich, dass die Gesamtwirkung der Sanierung den Haushalt deutlich weniger belastet als eine Veräußerung.

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt dargestellt.



Es ist deutlich zu erkennen, dass eine Veräußerung den Haushalt zunächst deutlich entlastet. Die Erlöse aus dem Verkauf werden jedoch durch die anfallenden Mietzahlungen für die Dienststellen, die derzeit im Bauteil E untergebracht sind aufgezehrt. Nach 19 Jahren kippt die Wirkung um.

**Fazit:**

Die Sanierung des Bauteils E belastet zunächst den Haushalt stärker als eine Veräußerung. Aber nach 19 Jahren ist die Haushaltsbelastung der Sanierung geringer als die Belastung bei einer Veräußerung.

**3.2 Vermietung Bauteil E**

Bei diesem Szenario werden lediglich die Flächen und die zugehörigen Investitionen in den vermietbaren OG (1-9) des Bauteils E betrachtet. Deshalb sind auch die Investitionen geringer als im Szenario „Verkauf Bauteil E“. Als Kostenmiete ergibt sich ein Mietzins von

6,95 €/m<sup>2</sup> im Monat oder rd. 200.000 € im Jahr.

In der Gesamtsumme lassen sich somit Überschüsse in Höhe von rd. 100.000 € erzielen. Sollte es gelingen für eine Jahresmiete von weniger als rd. 300.000 € Ersatzflächen zu finden, dann ist eine Vermietung der OGs wirtschaftlich. Es ist jedoch zu bedenken, dass vermietet Flächen ein

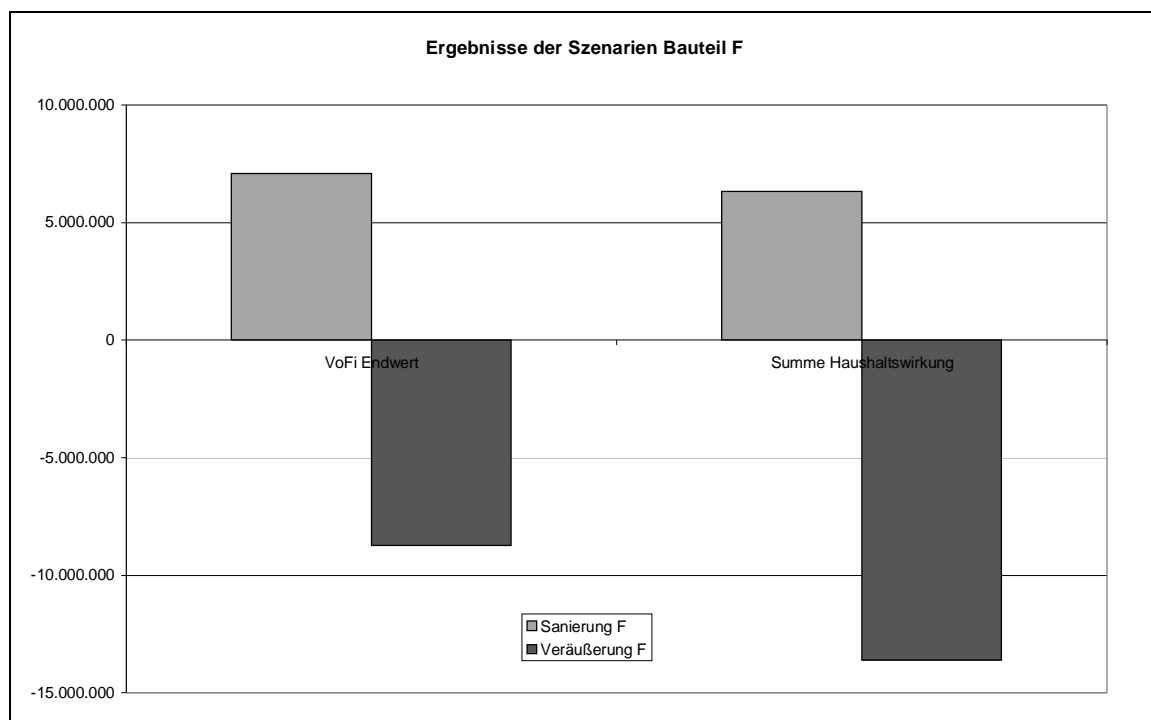
Ertragsrisiko in Form von Leerstandsrisiken beinhalten. Als durchschnittlicher Mietpreis ergibt sich ein Mietwert von 10,35 €/m<sup>2</sup> im Monat.

**Fazit:**

Eine eindeutige Aussage lässt sich nicht treffen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht mit hinreichender Sicherheit die tatsächliche Mieteinnahme und das Leerstandsrisiko beziffert werden können. Ebenso gibt es keine belastbare Aussage über Miethöhen für alternative Standorte.

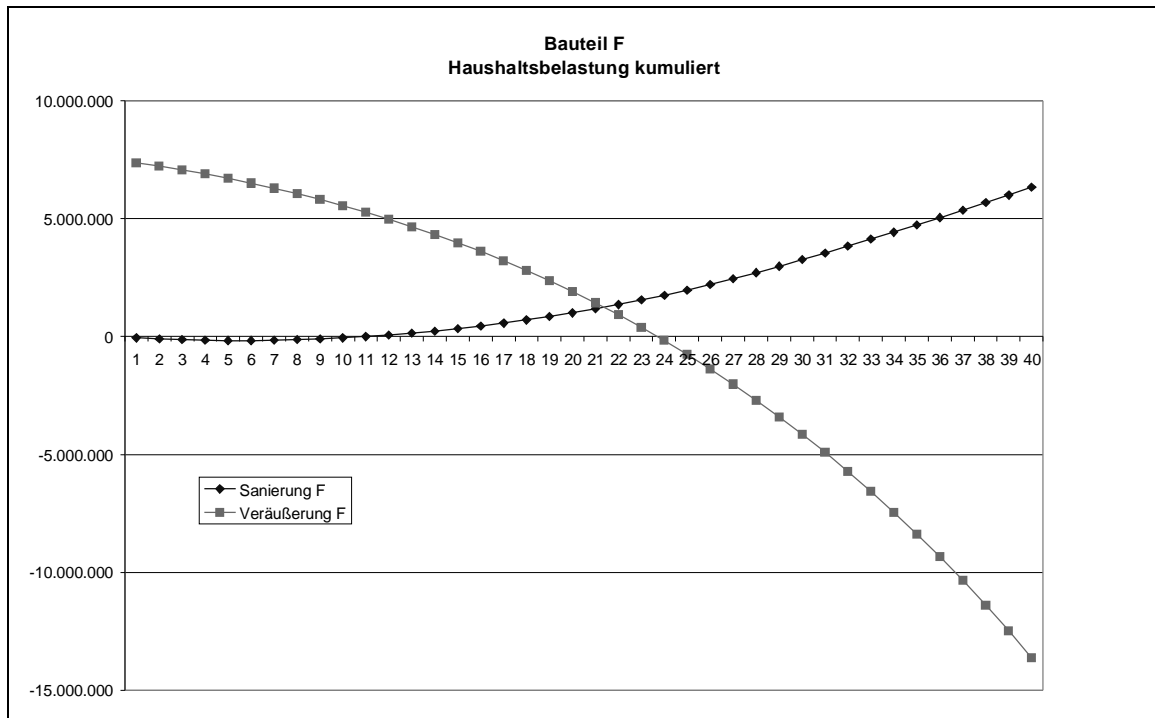
**3.3 Bauteil F**

In der folgenden Abbildung ist das Gesamtergebnis jeweils für den VoFi als auch für den Haushalt dargestellt.



Aufgrund der hohen Mieteinnahmen ist die Sanierung des Bauteils F wirtschaftlich sinnvoll und entlastet den Haushalt in der Summe. Die Rendite ist mit 0,9 % nicht sonderlich hoch. Es ist jedoch zu bedenken, dass die Rendite lediglich im Erdgeschoss des Bauteils erzielt wird und auf die Gesamtinvestition bezogen ist. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Rendite als außerordentlich gut zu bezeichnen. Die Mieteinnahmen dienen letztendlich dazu, die Unterbringung der städtischen Ämter im Bauteil F zu refinanzieren.

In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der kumulierten Wirkung auf den Haushalt dargestellt.



Die Sanierung belastet zunächst den Haushalt, führt aber bereits nach 6 Jahren zu positiven Erträgen. Dies führt dazu, dass die kumulierte Belastung des Haushalts nach 10 Jahren in eine Erwirtschaftung von Überschüssen umkippt.

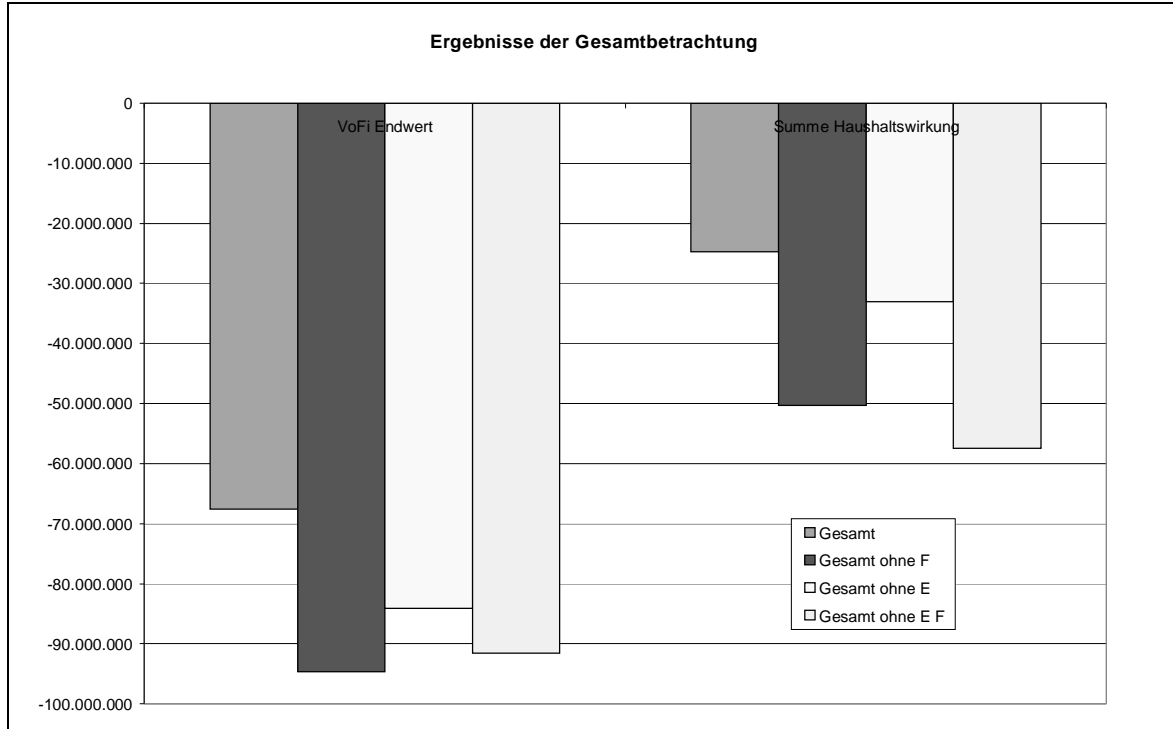
**Fazit**

Die Sanierung des Bauteils F belastet zunächst den Haushalt, führt aber sehr schnell zu einer positiven Haushaltswirkung. Die Wirtschaftlichkeit ist ebenfalls gegeben.

### 3.4 Gesamtbetrachtung

Im Folgenden wird eine Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung der Bauteile A-D vorgenommen.

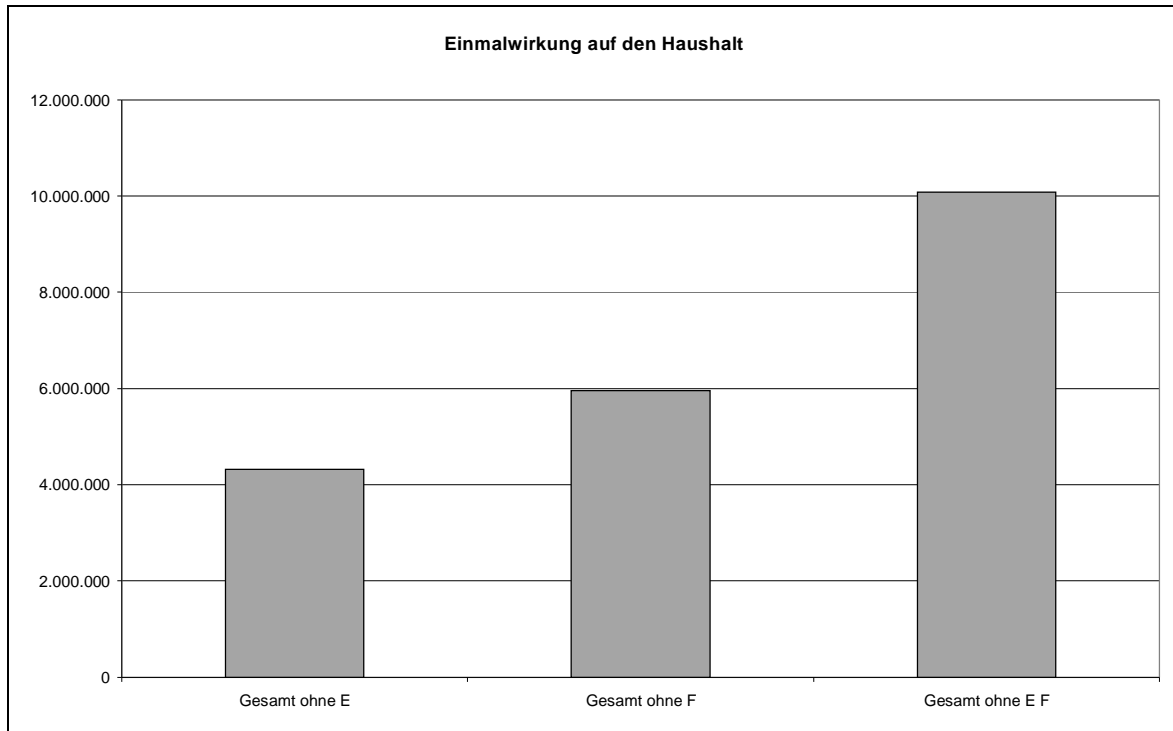
In der folgenden Grafik sind die Ergebnisse einer ganzheitlichen Betrachtung dargestellt.



Unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist die Sanierung der Bauteile A-D und der gleichzeitige Verkauf der Bauteile E und F nicht sinnvoll. Anders ausgedrückt: Aufgrund der guten Mieteinnahmen tragen die Bauteile E und F dazu bei, die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich zu gestalten.

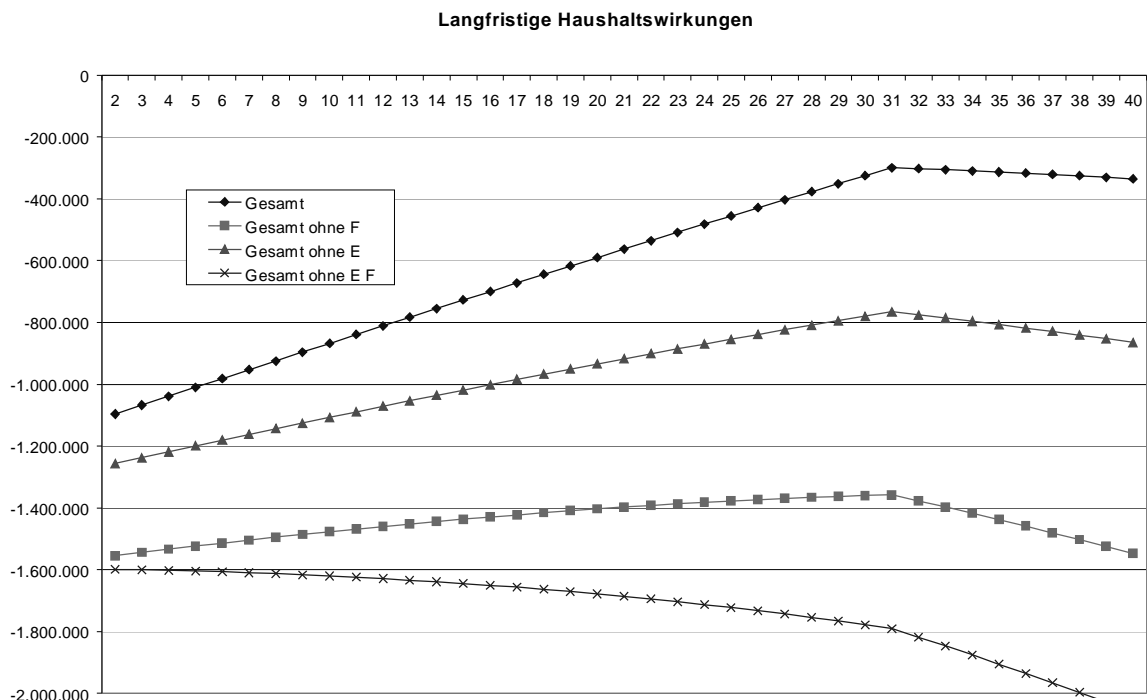
In der Haushaltsbetrachtung wird die Diskrepanz noch deutlicher. Die Gesamtsanierung belastet den Haushalt dauerhaft deutlich weniger als die Varianten mit Veräußerungserlösen.

In der folgenden Grafik sind die einmaligen Effekte aus den Veräußerungen im Jahr der Veräußerung dargestellt. Dargestellt sind die Erträge, also die Erlöse, die um die Buchwerte vermindert werden.



Die Veräußerung der Bauteile E und F führt im Verkaufsjahr zu einer nennenswerten Haushaltsentlastung. Dabei handelt es sich jedoch um einen Einmaleffekt, der unter Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nicht in Anspruch genommen werden soll, wie im Folgenden dargelegt wird.

In der nächsten Abbildung sind die Auswirkungen der verschiedenen Szenarien auf den Haushalt dargestellt, die nach dem Jahr der Veräußerung eintreten.



Es ist deutlich zu erkennen, dass die Gesamtsanierung den Haushalt bereits in Jahr nach der Veräußerung weniger belastet als alle anderen Szenarien. Mit zunehmender Zeit divergieren die Belastungen, weil die Zinsbelastung für die anfänglichen Kredite immer geringer wird. Nach Wegfall der Zinsbelastung nach 30 Jahren sinken in allen Fällen die Belastungen aufgrund der unterstellten Inflation. Die eingenommenen Mieten der Bauteile E und F tragen erheblich dazu bei, die Belastungen zu verringern. Auf der anderen Seite sind erhebliche Anmietkosten dafür verantwortlich, dass die Aufwendungen in allen Szenarien höher sind als bei einer Gesamtsanierung.

### 4. Ergebnis

Unter der Annahme, dass die städtischen Kredite innerhalb von 30 Jahren getilgt werden und die Tilgungs- und Zinsleistung nicht durch neue Kredite finanziert wird, ist eine Gesamtsanierung die richtige Entscheidung.

## II. Ermittlung des wirtschaftlichen Verkaufspreises für die Immobilie Prinzpalmarkt 5

### 1. Fragestellung

Die Stadt Münster überlegt, die Immobilie Prinzpalmarkt 5 zu veräußern. Der Standort ist an die Fa. Petzhold vermietet. In den Obergeschossen nutzt die Stadt Münster Büroräumlichkeiten. Im Falle der Veräußerung sind für die städtischen Nutzungen Ersatzmietungen zu tätigen. Unter Berücksichtigung der Kosten für die zusätzliche Anmietung wird derjenige Kaufpreis ermittelt, ab dem eine Veräußerung zu einer wirtschaftlichen Lösung für die Stadt Münster führt. Unterhalb dieses Grenzkaufpreises ist ein Verkauf unwirtschaftlich.

### 2. Methodik

Die Untersuchung wird anhand der Vollständigen Finanzplanung (VoFi) durchgeführt. In einem vollständigen Finanzplan wird die einem Investitionsobjekt direkt oder indirekt zurechenbare gesamte **Liquidität** periodisch erfasst und summiert. Es ergibt sich zum Ende des Betrachtungszeitraums der Endwert des Vermögens. Es wird also gleichsam die Frage beantwortet, welchen Wert das anfangs eingesetzte Eigenkapital am Ende hat. Dieser sogenannte VoFi-Endwert der Investition wird zum Vergleich mit konkurrierenden Investitionen herangezogen. Die Vorteile des VoFis gegenüber anderen Methoden (Kostenvergleichsmethode, Kapitalwertmethode etc) bestehen in der Transparenz, weil es keine impliziten Annahmen gibt, die nicht sofort ersichtlich sind.

Im vorliegenden Fall werden nicht zwei Investitionsprojekt mit einander vergleichen, sondern es soll ein Kaufpreis bestimmt werden. Dazu wird im ersten Schritt der VOFI-Endwert der Investition ermittelt. Es werden also die Buchwerte und die gesamte mit der Immobilie verbundene Liquidität (Mieteinnahmen, Instandhaltungsaufwendungen, Verwaltungskosten und Kapitalkosten) ermittelt. Mit diesen Daten wird der VoFi-Endwert ermittelt.

In einem zweiten Schritt – für das Verkaufsszenario - wird der VoFi-Endwert aus dem ersten Schritt vorgegeben und der Verkaufspreis, der diesen Endwert ergibt, ermittelt. Dieser Verkaufspreis stellt somit den Mindestpreis dar, den die Stadt Münster erzielen muss, wenn die Veräußerung wirtschaftlich sein soll.

### 3. Annahmen und Daten

Folgende Annahmen und Daten sind der Untersuchung zugrunde gelegt:

|   |   |
|---|---|
| <b>Abschreibungsdauer<br/>in Jahren</b> | 30  |
| <b>Zinsen</b>                           |   |
| Soll Zins                               | 3,00%   |
| Eigenkapitalverzinsung                  | 3,00%   |
| Habenzins                               | 1,00%   |
| <b>Bilanzdaten</b>                      |   |
| Buchwert Grundstück                     | -   |
| Buchwert Gebäude                        | -   |
| <b>Mieten</b>                           |   |
| Anmietung im Verkaufsfall               | 159.874   |
| Vermietungserlöse                       | Information ist nicht<br>öffentlich                   |
| <b>Indizes</b>                          |   |
| Lohnkostensteigerung                    | 1,5%  |
| Indexsteigerung Anmietung               | Anpassung der Miete bei<br>Übersteigen des VPI um 10% |
| Indexsteigerung Anmietung               | Anpassung der Miete bei<br>Übersteigen des VPI um 5%  |
| Baupreisindex                           | 2,35%   |
| VPI                                     | 1,5%  |

#### 4. Ergebnis

Im ersten Schritt der Untersuchung wird ein VoFi-Endwert von 56,9 Mio. € bei einer Laufzeit von 40 Jahren erreicht. Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals beläuft sich auf 3,1% und liegt damit oberhalb der geforderten 3% und auch oberhalb der derzeitigen Refinanzierung der Stadt Münster am Kapitalmarkt. Somit ist aus diesem Blickwinkel der Verbleib der Immobilie im städtischen Portfolio wirtschaftlich vernünftig.

Im zweiten Schritt wurde der Kaufpreis bestimmt, der zum o. g. VoFi-Endwert führt. Dabei sind die Kapitalverzinsung des Liquiditätszuflusses aus dem Verkauf und die laufenden Mietzahlungen für die Ersatzanmietung ebenso in die Untersuchung eingeflossen wie die notwendigen Investitionen, das Gebäude vom Stadtweinhaus zu trennen.

Bei einem Kaufpreis, der mehrere Mio. € oberhalb des gutachterlichen Verkehrswertes liegt, ist ein Verkauf für die Stadt Münster attraktiv.<sup>1</sup>

gez.  
Dr. Deitmer

---

<sup>1</sup> Der ermittelte Grenzkaufpreis kann in nicht-öffentlicher Sitzung genannt werden.