

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0668/2016
Auskunft erteilt: Herr Methner
Ruf: 492-2412
E-Mail: MethnerS@stadt-muenster.de
Datum: 25.08.2016

Betrifft

Stadthaus 1, Klemensstraße 10, Innensanierung
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

13.09.2016	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
14.09.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
21.09.2016	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
27.09.2016	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
28.09.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
28.09.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme Stadthaus 1, Innensanierung, wird nach den beigefügten Plänen der Architekten Schoeps und Schlüter vom 11.08.2016 ausgeführt (Anlagen 1 – 14).
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund des Planungsfortschritts ergänzende notwendige bauliche Maßnahmen (2.1) und zusätzliche bauliche Maßnahmen (2.2) vorgeschlagen werden und hierfür zusätzlich zu den bereits veranschlagten Mitteln in Höhe von 36.653.000 € weitere Mittel in Höhe von 974.000 € für ergänzende notwendige Maßnahmen und 865.000 € für zusätzliche bauliche Maßnahmen benötigt werden (Anlage 15).

2.1 **Ergänzende notwendige Maßnahmen**

- 2.1.1 Elektronische Schließanlagen für Sonderbereiche
- 2.1.2 Treppe Bürgerservicezentrum
- 2.1.3 Ausbau Standesamt/Filialräume der Ämter
- 2.1.4 Rückbau Technikzentrale
- 2.1.5 Anforderungen Systemraum
- 2.1.6 Rauchabzugsanlage in der Tiefgarage
- 2.1.7 Löschhilfeanlage Stadthausaal

- 2.2 **Zusätzliche bauliche Maßnahmen**
- 2.2.1 Barrierefreier Zugang Bauteil F / Aufwertung des Stadthausaals
- 2.2.2 Eingang Heinrich-Brüning-Straße für die Kantine
- 2.2.3 Strom-/Wasserversorgung im Außenbereich
- 2.2.4 Erneuerung der WC-Anlagen in den Mietläden

- 3. Die Hinweise zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien werden zur Kenntnis genommen.
- 4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 16).
- 5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau im Januar 2017 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im Jahre 2021 erfolgt.

2. Kosten/Folgekosten

Die Maßnahme ist bislang mit einem Haushaltsansatz von 36.653.000 € im Haushaltsplanentwurf 2017 enthalten. Die fortgeschriebene Kostenschätzung für die Grundsanierung ist entsprechend der fortgeschriebenen Planung mit 36.696.000 € festgestellt worden. Das entspricht bis auf 43 000 € der kalkulierten Summe bei der Zustimmung zur Planung. Für ergänzende notwendige Maßnahmen (974.000 €) und für zusätzliche bauliche Maßnahmen (865.000 €) sind weitere Mittel in den Haushalt 2017 ff. aufzunehmen. Dadurch ergibt sich eine Gesamtinvestition von 38.535.000 €.

Nachrichtlich: Die Differenz des Haushaltsansatzes in Höhe von 36.653.000 € zur Niederschrift der Ratssitzung vom 11.05.2016 mit 37.300.000 € begründet sich dadurch, dass bei der Summe vom 11.05.2016 der Ansatz für die Unterbringung des Münster-Modells noch enthalten war.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der fortgeschriebenen Kostenschätzung nach DIN 276 vom 17.08.2016 in Höhe von 38.535.000 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 1.852.800 Euro entstehen (Anlage 15 und Anlage 17).

3. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Für die Baumaßnahme Stadthaus 1, Innensanierung, sind im Haushaltsplanentwurf 2017 folgende Auszahlungsermächtigungen veranschlagt:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haushaltsjahr	Betrag €
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement		
Investitionsmaßnahme	4050	Innensanierung Stadthaus 1		
		Auszahlungen für Baumaßnahmen	bis 2016	4.031.556 €
			2017	7.200.000 €
			2018	8.000.000 €
			2019	10.700.000 €
			2020	5.300.000 €
			später	1.421.444 €
				36.653.000 €

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verwaltung für die zusätzlichen Finanzmittel für die Anpassung des o. g. Ansatzes an die fortgeschriebene Kostenschätzung der Grundsanierung (43.000 €), für die ergänzenden notwendigen Maßnahmen (974.000 €) und für die zusätzlichen bauli-

chen Maßnahmen (865.000 €) – in Abhängigkeit von den Beschlüssen zu dieser Vorlage – sowie für die erwarteten Fördermittel im Rahmen der Etatberatungen Veränderungsblätter zum Haushaltsplanentwurf 2017 vorlegen wird.

4. Fördermittel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für verschiedene Maßnahmen Fördermittel beantragt werden und somit eine Kostenreduzierung erwartet wird. Hierzu finden Gespräche mit der Bezirksregierung statt, damit der entsprechende Antrag bis Ende Oktober gestellt werden kann. Die zu erwartende Antragssumme wird voraussichtlich zwischen 40 % und 60 % der Investitionskosten betragen und sich auf folgende Leistungen beziehen: Energieeinsparung/CO²-Reduktion, Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen, Barrierefreiheit/Inklusion, neuer Aufzug Stadthausaal, Höherführung der Aufzüge Kantine, Rechenzentren/Serverräume.

Die endgültige Förderung wird mit den Förderbescheiden festgelegt.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 mit der Vorlage V/0685/2011 die Verwaltung beauftragt, die Planung für die Sanierungsmaßnahmen der Bauteile A-D des Stadthauses 1 weiterzuführen und zur Kenntnis genommen, dass hierfür ein VOF-Verfahren vorbereitet wird. In seiner Sitzung am 10.12.2014 beschloss der Rat der Stadt Münster, das dringend renovierungsbedürftige Stadthaus 1 einer grundlegenden Innensanierung zu unterziehen. In seiner Sitzung am 01.09.2015 hat der AUKB die Architekten Schoeps und Schlüter, Münster, mit den Planungsleistungen für die Objektplanung (Architektenleistung) beauftragt. Grundlage war ein VOF-Verfahren, an dem sich mehrere Architekten beteiligt hatten.

In der Sitzung am 16.09.2015 beschloss der Rat im Rahmen der Beratung der Vorlage „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Stadthaus 1 als zentraler Ort bürgerorientierter Dienstleistungen - Bedarfsanforderungen und Prämissen zur Innensanierung“ (V/0512/2015) folgende Prüfaufträge:

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

Darüber hinaus wurden weitere Vorschläge erarbeitet, die über die Grundsanierung hinausgehende Maßnahmen enthielten und aus ökonomischen und planerischen Gründen empfohlen wurden:

- Umbau / Absenkung Bauteil C
- Standardisierte Büroräume
- Möblierung

Zu der Grundsanierung und den Prüfaufträgen sowie den weiteren Vorschlägen wurde am 11.05.2016 im Rat der Stadt Münster die Grundsatzentscheidung getroffen sowie die Zustimmung zur Planung beschlossen. Die Entscheidungen und Beschlüsse sind Bestandteil dieses Baubeschlusses. Hierbei ist anzumerken, dass die Umsetzung der Zugänglichkeit des Dachgeschosses (Sky Bar) und die Integration des Stadtmodells in das Sanierungskonzept nicht beschlossen wurden. Zudem befindet sich die städtebauliche Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthauturm (Bauteil F) noch in

der Bearbeitung, da hierzu umfangreiche inhaltliche und planerische Abstimmungserfordernisse u. a. mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes erforderlich sind. Über die Ergebnisse dieses Abstimmungsprozesses und die dadurch entstehenden Kosten wird die Verwaltung zu gegebener Zeit eine entsprechende Vorlage erstellen.

Zu 1.: Planung

Das Architekturbüro Schoeps und Schlüter hat in Abstimmung mit den Fachplanern und der Verwaltung das Sanierungsprojekt Stadthaus 1 nach der Zustimmung der Planung weiter entwickelt und die für die verschiedenen Abschnitte und Bereiche getroffenen Beschlüsse umgesetzt. In den klassischen Verwaltungsbereichen wurden die Bürostrukturen planerisch optimiert und Standardbüros für alle Beschäftigten vorgesehen.

Das Bürgerservicezentrum ist dementsprechend im Bauteil D (entlang der Heinrich-Brüning-Straße) untergebracht. Der vorrangige Zugang zum Zentrum erfolgt von der Heinrich-Brüning-Straße, weitere Zugänge befinden sich an der Klemensstraße, am Syndikatplatz und optional neu vom Stadthausinnenhof. Hauptzugang soll der Zugang von der Heinrich-Brüning-Straße werden, da von dort die Counter des Bürgerservicezentrums und der Münster Information direkt und deutlich erkennbar zugänglich sind. Hier befinden sich Informationsterminals, Wartebereiche, Medienangebote und weitere Servicefunktionen für die Besucher. Dieser Bereich wird um eine Treppenanlage ergänzt, die das Angebot im Erdgeschoss mit den Kernbereichen des Bürgerservicezentrums im 1. und 2. Obergeschoss verbindet (heutiges Bürgerbüro Mitte, Standesamt und Filialangebote anderer Ämter). Die hier verortete Treppe ermöglicht zudem kurze Wege zu den Lagerräumen im Untergeschoss. Im 2. OG werden (so wie bislang schon für das 1. OG vorgesehen) auch das Standesamt und die Filialangebote anderer Ämter mit offenen hellen Wartebereichen moderne bauliche Akzente erhalten. Ergänzt werden die beiden Etagen des Servicezentrums um Informationsbereiche, Spielzonen für Kinder und Medienangebote.

Im Bauteil D entsteht somit ein dreigeschossiges Servicezentrum, in dem alle Aufgaben des Bürgerservice mit hohem Publikumsverkehr untergebracht sind (inkl. Passausgabe, Fundbüro und weitere Angebote anderer Ämter). Mit der Münster-Information werden im Erdgeschoss zudem attraktive Serviceangebote vor allem für das touristische und kulturelle „Willkommen in Münster“ platziert. Ergänzt wird dieser Bereich im Erdgeschoss durch das Touristikbüro Stadtlupe und um den Souvenirladen, der in direkter Anbindung zur Münster-Information angeordnet ist.

Die wegfallenden Läden aus dem Bauteil D (Reisebüro und Modeladen) können im abgesenkten Bauteil C (Syndikatplatz) untergebracht werden. Erste Gespräche mit den Mietern haben bereits stattgefunden. Dieser Bauteil C wird im 1. Bauabschnitt gemeinsam mit dem Bauteil B saniert und im Erdgeschoss abgesenkt, damit auch dieses Bauteil ebenerdig zugänglich ist. Hier können dann Ladenlokale und die Kinderbetreuung aus dem Maxiturm untergebracht werden.

Ebenfalls wird die Toilettenanlage saniert und die Außentoiletten werden zurückgebaut. Es entsteht innen eine neue Toilettenanlage, die während der kompletten Öffnungszeiten des Stadthauses 1 bewirtschaftet wird, aber auch bei Sonderveranstaltungen über die normalen Öffnungszeiten hinaus genutzt werden kann. Eine weitere Besuchertoilettenanlage befindet sich im 1. Obergeschoss des Bürgerservicezentrums mit Behinderten-WC und Wickelraum.

Die Kantine ist, wie in der Zustimmung zur Planung vorgestellt, im 10.-12. Obergeschoss des Bauteiles E (Hochhaus) geplant. Weitere Hinweise und Ausführungen sind der Vorlage zum Betrieb und Nutzung der Kantine zu entnehmen (V/0690/2016).

Planerische und bauliche Anpassungen erfolgen nach dem Ratsbeschluss zur Kantine. Ob ein zusätzlicher Eingang im Bereich der Heinrich-Brüning-Straße notwendig ist, wird im Rahmen der Vorlage zur Nutzung der Kantine zu entscheiden sein.

Weiterhin ist in den Plänen zum Baubeschluss dargestellt, wo die Bereiche, die von den klassischen Bürostrukturen abweichen, angeordnet werden. So wird der Oberbürgermeister und der Stadtdirektor im Bauteil B, 1. Obergeschoss verbleiben. Die Beigeordneten werden ebenfalls im 1. Obergeschoss und dort in den Bauteilen A, C und F auf einer Ebene angeordnet, die Bürgermeister im 1. Obergeschoss des Bauteiles F. Zentrale Besprechungsräume befinden sich im 2. Obergeschoss des Bauteiles A, weitere Besprechungsräume sind im Gebäude verteilt und im Stadthaustrum.

In der nächsten Bearbeitungsphase wird die Planung mit den Planungsbeteiligten und den Nutzern weiter vertieft und die Feinabstimmung durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird auch ein weiteres externes Planungsbüro eingeschaltet, um die Aufenthaltsqualität im Bürgerservicezentrum für Mitarbeiter und Besucher zu optimieren. Hierzu wird eine Simulation der Luftströme durchgeführt, um Zugscheinungen zu vermeiden.

Die Planungen der Standardebenen und der Sonderbereiche (z.B. Verwaltungsvorstand, BSZ, etc.) in den Geschossen sind als Anlagen 1 bis 14 beigefügt.

In der Anlage 13 ist das Untergeschoss mit der Tiefgarage dargestellt. Hier sind die Stellplätze mit der Anlieferung zu erkennen, die entsprechend dem Schreiben an die Fraktionen vom 27.06.2016 weiterhin als Tiefgarage genutzt werden sollen. Die Vorteile und Gründe für diesen Vorschlag sind in dem Schreiben dargelegt worden, die Variante des Teilrückbaus der Rampe mit transparenter Brüstung und Erhalt des Untergeschosses wird zugrunde gelegt.

Zu 2.: Ergänzende notwendige und zusätzliche bauliche Maßnahmen

Im Rahmen der Planungsfortschreibung und damit einhergehender Intensivierung der Planungstiefe wurden im Bestandsgebäude verschiedene Optimierungspotentiale deutlich, die in den bisherigen Planungen und Kosten nicht berücksichtigt waren, aber für die Realisierung als notwendig angesehen werden. Diese Maßnahmen sind Erkenntnisse des Weiteren, intensiven Planungsprozesses, die aus Sicht des Planungsteams notwendig sind und vorher nicht erkennbar bzw. nicht deutlich waren. Diese Maßnahmen sollten umgesetzt werden und sind unter Punkt 2.1 dargestellt.

Darüber hinaus gibt es zusätzliche Maßnahmen, die nicht zwingend umgesetzt werden müssen, aber sinnvoll sind und entsprechend zur Entscheidung vorgestellt werden, siehe hierzu Punkt 2.2.

2.1: Ergänzende notwendige Maßnahmen:

- **2.1.1: Elektronische Schließanlage für Sonderbereiche** Die normalen Bürotüren erhalten eine manuelle Schließanlage, aber bestimmte Bereiche wo Geld, Pässe, datenschutzrelevante Dokumente, etc. gelagert werden, müssen gesondert gesichert werden. Dies betrifft z. B. das Bürgerservicezentrum, das Ordnungsamt, das Standesamt und weitere Ämter. Hier können elektronische Zugangsrechte erteilt werden.
Kosten für die zusätzliche Absicherung mit einer elektronischen Schließanlage 144.000 €.
- **2.1.2: Treppe Bürgerservicezentrum**
Wie bereits unter Punkt 1 erläutert, soll das Bürgerservicezentrum eine Treppenanlage erhalten, die die Bürger auf kurzem Weg zu verschiedenen Dienstleistungsangeboten auf zwei oberen Etagen führen soll. Diese Treppe war bisher nicht vorgesehen und dementsprechend nicht finanziert. Sie ist für ein bürger- und mitarbeiterfreundliches Bürgerservicezentrum notwendig und sinnvoll.
Kosten der Treppe 89.250 €.
- **2.1.3: Ausbau Standesamt/Filialräume der Ämter**
Das Standesamt soll jetzt als Teil des Bürgerservicezentrums im 2. OG des Bauteiles D angeordnet werden. Es soll einen offenen hellen Wartebereich erhalten und zusammen mit den Filialräumen anderer Ämter an dieser Stelle das Konzept bürgerfreundliche und bürgernahe Verwaltung ergänzen. Dazu muss das 2. OG intensiver überarbeitet werden als zuvor angedacht, um die Warteflächen räumlich zu öffnen und hell und freundlich, in Kombination mit den

Filialräumen, zu gestalten. In den Filialräumen können die vertretenen Ämter des Stadthauses ihre Dienstleistungen anbieten, ohne dass die Kunden durch das gesamte Gebäude laufen müssen. Diese Neuordnung im 2. Obergeschoss ist aufgrund der neuen Treppe funktional sinnvoll und sollte in ähnlicher Qualität wie im Bürgerbüro ausgestattet werden, was in den Kosten nicht enthalten war.

Entsprechend den Erläuterungen in den Vorlagen V/0512/2015/1 vom 10.09.2015 und V/0258/2016 vom 19.04.2016 ist der „Filialbereich“ für städtische Ämter im Stadthaus 1 für Leistungen mit hoher Kundenfrequenz Bestandteil des Bürgerservicezentrums. Damit werden „Servicebüros“ geschaffen, die das Dienstleistungsangebot des Zentrums erweitern, ohne dass dafür neue Organisationseinheiten geschaffen werden. Die räumliche Zuordnung zum Servicezentrum steht für kurze Wege innerhalb des Stadthauses 1 und stärkt den Dienstleistungs- und Servicecharakter der Stadtverwaltung.

Die Freiräumung der Etage, die neue Ausstattung der Wartebereiche und der Filialräume mit offenen Elementen ist mit 178.500 € anzusetzen.

- **2.1.4: Rückbau Technikzentrale**

Ursprünglich war vorgesehen die Technikzentrale auf dem Bauteil D nur zu erweitern, um dort die Lüftungsanlagen und die Serverräume unterzubringen. Die genauere statische Überprüfung der vorhandenen Konstruktion hat nun ergeben, dass die vorhandene Konstruktion keine weiteren Lasten aufnehmen kann. Daher muss die vorhandene schwere Konstruktion zurückgebaut werden und durch eine neue Konstruktion in leichterer Bauweise ersetzt werden. Der Rückbau der alten Konstruktion war bisher nicht kalkuliert und verursacht zusätzliche Kosten in Höhe von 51.000 €.

- **2.1.5: Anforderungen im Systemraum**

Im Bauteil D wird im Dachbereich ein neuer Systemraum errichtet, der die alte Anlage im Keller ersetzen soll. Im laufenden Planungsprozess mit der Citeq wurde deutlich, dass für diesen Raum spezielle Komponenten eingebaut werden müssen, die dem Planungsteam in diesem Umfang und in dieser Qualität zuvor nicht bekannt waren.

Für die speziellen Knürr-Schränke, für die Kaltgang-Einhausung und die speziellen Stromschienen sind zusätzlich Kosten in Höhe von 68.400 € anzusetzen.

- **2.1.6: Rauchabzugsanlage in der Tiefgarage**

In der weiteren Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Brandschutzingenieur wurde die Forderung nach einer Rauchabzugsanlage in Kombination mit einer Belüftung der Garage aufgestellt. Dies war bisher nicht bekannt. Weitere Gespräche hierzu sind noch geplant und sollen wenn möglich zu Einsparungen führen.

Damit sind Kosten in Höhe von 328.440 € verbunden.

- **2.1.7: Löschhilfanlage Stadthausaal**

Ebenfalls wurde in der weiteren brandschutztechnischen Abstimmung eine Löschhilfanlage (Sprinklerung) für den Stadthausaal gefordert. In den vorherigen Gesprächen wurde dies bereits thematisiert, allerdings waren Kompensationsmaßnahmen erwogen worden, deren Umsetzung jedoch nicht realisiert werden kann. Auch hierzu sind noch Gespräche zu führen, da das Gebäude als auch der Saal mit seiner Glasdecke unter Denkmalschutz steht.

Die Kosten für die Löschhilfanlage sind somit zunächst mit 114.240 € vorzuhalten.

Diese dargestellten Maßnahmen sind aus den dargelegten Gründen notwendig und sollen ausgeführt werden. Sie sind für die Ausführung vorgesehen und sind zusätzlich zu finanzieren.

2.2: Zusätzliche bauliche Maßnahmen:

Die nachfolgend genannten zusätzlichen Maßnahmen können, müssen aber nicht umgesetzt werden. Es wird jedoch empfohlen diese Maßnahmen umzusetzen.

- 2.2.1: Barrierefreier Zugang Bauteil F / Aufwertung des Stadthausaals

Der Stadthausaal wird derzeit genutzt als Wahlbüro, für Ausstellungen verschiedenster Art und als Weihnachtsbasar, ist aber nicht durchgängig belegt, da es deutliche Nutzungseinschränkungen gibt.

Momentan ist der Stadthausaal ohne Toilettenanlagen und ohne barrierefreie Verbindung zum Bauteil F nur eingeschränkt nutzbar. Daher ist im Rahmen des Planungsfortschritts die Idee entstanden, die Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren. Eine erste Idee war es, eine kleine Toilettenanlage im Raum zu integrieren, damit der Saal vielfältiger genutzt und für Veranstaltungen vermietet werden kann. Bisher gibt es nur die Toiletten im Verwaltungsgebäude oder die öffentlichen Toiletten am Syndikatsplatz. Eine daraus folgende Idee war es, die Toiletten im Unterschoss anzuordnen und diese mit einem Aufzug zu erschließen, der dann auch die oberen Geschosse anfahren kann, und somit eine barrierefreie Erschließung des gesamten Bauteils gewährleistet. Das Stadthaus hat derzeit bei seiner großen Flächenausdehnung nur zwei entfernte Aufzugstandorte und die Erschließungswege im Bauteil F sind für gehbehinderte Mitmenschen, Eltern mit Kinderwagen oder auch für Transporte unverhältnismäßig weit und entsprechen nicht mehr heutigen Standards. Die Errichtung eines Aufzuges im Bauteil F, in Kombination mit einer größeren Toilettenanlage im Untergeschoss, wird von den beteiligten Planern und der Verwaltung favorisiert, da nicht nur der Stadthausaal vielfältiger genutzt werden kann, sondern auch der Verwaltungstrakt im Bauteil F eine deutlich verbesserte barrierefreie Erschließung erhält. Durch diese Maßnahme ist eine bessere Nutzung des Stadthausaales langfristig möglich, d.h., dass auch weitere externe Nutzungen möglich sind und entsprechend langfristig eine Refinanzierung durch Vermietungen, etc. möglich ist. Auch die Verbindung mit der städtebaulichen Aufwertung des Innenhofbereiches am Stadthausurm kann der intensiveren Nutzung förderlich sein.

Die Kosten für den Aufzug über 5 Geschosse, die neuen Toilettenanlage im Untergeschoss und die entsprechend notwendigen Baumaßnahmen belaufen sich auf 427.000 € inkl. Nebenkosten. Es können Fördermittel für die Maßnahme beantragt werden.

Alternativ kann im Erdgeschoss die vorgenannte ebenerdige Toilettenanlage (1 WC/ 1Behinderten-WC), ohne die Realisierung eines Aufzuges und bei bleibenden Nutzungseinschränkungen (kleine WC-Einheit, Flächenreduzierung durch Einbau in den Stadthausaal) umgesetzt werden.

Die Kosten für eine erdgeschossige kleinere Toilettenanlage im Stadthausaal ohne Aufzug liegen bei 108.000 € inkl. Nebenkosten.

- 2.2.2: Eingang Heinrich-Brüning-Straße für die Kantine

In der Vorlage „Zustimmung zur Planung“ wurde dieser Zugang zurückgestellt, da erst die weitere Nutzung und der Betrieb der Kantine in einem weiteren Gutachten geprüft werden sollte. Dieses Gutachten liegt nun vor und empfiehlt, dass bei der vorgeschlagenen Nutzung der Kantine dieser Zugang von der Heinrich-Brüning-Straße zwingend für eine erfolgreiche Gastronomie notwendig ist (siehe hierzu Vorlage V/0690/2016).

Daher soll der Zugang für 137.000 € erstellt und die entsprechenden Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt werden.

- 2.2.3: Strom-/Wasserversorgung im Außenbereich

Für den Weihnachtsmarkt und für sonstige Veranstaltungen im Rathausinnenhof wünscht die Halle Münsterland als Betreiber des Weihnachtsmarktes und Münster Marketing zusätzliche Versorgungspunkte im Außenbereich, damit die Versorgung mit Elektrizität und Wasser verbessert und barrierefrei gestaltet wird. Bisher wurden sehr viele Leitungen über den Boden verlegt, was immer Stolperfallen verursachte. Da Außenflächen sowieso aufgrund der Tiefga-

ragensanierung aufgenommen werden müssen, bietet es sich an, in diesem Zusammenhang die neuen Leitungen für die Versorgungspunkte zu verlegen. Die neuen Versorgungspunkte können dann an die Gewerbetreibenden bei den Veranstaltungen vermietet werden, so dass durch die Einnahmen (Nutzungsgebühren) eine Refinanzierung gegeben ist. Die neuen Versorgungspunkte und die Leitungen sind mit 48.000 € zusätzlich zu kalkulieren.

- **2.2.4: Erneuerung der WC-Anlagen in den Mietläden**

Bisher war geplant die Innensanierung durchzuführen ohne die bestehenden Läden zu tangieren. Bei den technischen Bestandsaufnahmen im Gebäude wurde aber deutlich, dass auch hier im Bereich der Toiletten/Teeküchen in den Läden großer Sanierungsbedarf besteht. Daher wäre es sinnvoll, im Rahmen der Innensanierung auch die Toiletten in den Läden zu erneuern, Entlüftungen dort einzubauen und auch neue Anschlüsse für Teeküchen vorzusehen. Dies ist mit den Mietern noch zu kommunizieren und entsprechende Vereinbarungen zu treffen, so dass auch hier eine Refinanzierung der Investition thematisiert wird. Die Kosten für alle Läden sind mit 252.240 € kalkuliert.

Diese zusätzlichen Maßnahmen sind nicht zwingend auszuführen, aber aufgrund der langfristigen nachhaltigen Gründe schlägt die Verwaltung vor, auch diese Maßnahmen umzusetzen. Entsprechend sind hier zusätzliche Mittel bereitzustellen.

Zu 3.: Checkliste bauökologische Kriterien

Bei dieser Baumaßnahme handelt es sich um eine Innensanierung. Vor einigen Jahren wurde eine Fassadensanierung durchgeführt. Alle Wärmeschutzwerte sind entsprechend dem damaligen Beschluss umgesetzt worden. Auf die Checkliste nachhaltiges Bauen kann daher hier verzichtet werden. Die Wärmeerzeugung erfolgt weiterhin durch die GUD-Fernwärme. Die technischen Anlagen im Gebäude werden komplett erneuert und entsprechend den Vorgaben der Stadt Münster ausgeführt. Der sommerliche Wärmeschutz ist im Bestand vorhanden. Nicht erlaubte Baustoffe werden nicht eingesetzt, abschließend wird eine Raumluftmessung zur Feststellung der Raumlufthygiene durchgeführt. Bauelemente, die im Rahmen der Sanierung ausgetauscht werden, müssen die Bauteilvorgaben der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster erfüllen, soweit die Umsetzung technisch möglich ist.

Zu 4.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Der Vordruck „Barrierefreiheit/Design für Alle“ ist als Anlage 16 beigefügt. In der bisherigen Planung haben schon mehrere Abstimmungstermine mit der KIB stattgefunden, ein weiterer Termin ist für Anfang September 2016 geplant. In den bisher stattgefundenen Terminen wurden intensiv die verschiedenen Themen besprochen und in die Pläne eingearbeitet. Weitere Hinweise wurden aufgenommen und werden im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Detailplanung umgesetzt.

Zu 5.: Weiteres Vorgehen

Durch den zeitlich verspäteten Beschluss „Zustimmung zur Planung“ fehlen einige Monate in der Gesamtplanung. Überwiegende Teile der Maßnahme sind jedoch bereits entwurfstechnisch vollständig durchgeplant und gerechnet. Nur Teilbereiche sind auf Grund der zuvor genannten fehlenden Planungstiefe nicht abschließend geklärt und konnten zum jetzigen Stand entsprechend nur pauschal in der Fortschreibung der Kostenschätzung aufgenommen werden. Parallel zum Baubeschluss wird die Entwurfsplanung abgeschlossen, sodass im Anschluss die Ausführungs- und Detailplanung beginnen kann. Gleichzeitig werden die Ausschreibungen vorbereitet.

Maßgebliches Ziel der Planung und der weiteren Ausführung ist der Baubeginn des 1. Bauabschnitts (Bauteile B und C) im Januar 2017, so dass der Weihnachtsmarkt 2017 weitestgehend nicht beeinträchtigt wird und auch die weiteren Bauabschnitte entsprechend der Zielterminplanung umgesetzt werden können. Um zu gewährleisten, dass der 1. Bauabschnitt termingerecht startet, werden die

Ausschreibungen der haustechnischen Gewerke des 1. Bauabschnitts vorgezogen und separat ausgeschrieben und nicht, wie ursprünglich geplant, das gesamte Projekt über alle Bauabschnitte gemeinsam. Anschließend werden wenige Monate später die verbleibenden Bauabschnitte in einem weiteren Ausschreibungspaket durchgeführt. Durch diese zwei geteilten Ausschreibungen kann der Zeitverlust teilweise kompensiert werden und ermöglicht den rechtzeitigen Baubeginn. Die Hochbauwerke werden Bauabschnittsweise ausgeschrieben.

Hier noch einmal die geplanten Bauabschnitte:

2017: Bauteile B und C, Techniktrakt Bauteil D
2018: Bauteil E (Hochhaus)
2019: Bauteile D und A
2020: Bauteil F

Zu II: Kosten/Folgekosten

Im Mai 2016 erfolgte die „Zustimmung der Planung“ mit Kosten gem. Kostenschätzung in Höhe von 36.653.000 € für die Grundsanie rung incl. der zusätzlichen Maßnahmen aus der damaligen Vorlage (Bürgerservicezentrum ohne Münster-Modell, Kantine, Bauteil F/Hüffer, Krisensituation, WLAN, Möblierung).

Die fortgeschriebene Kostenschätzung für die Grundsanie rung ist entsprechend der fortgeschriebenen Planung mit 36.696.000 € festgestellt worden. Darin enthalten ist ein Ansatz von 5% für Unvorhergesehenes. Das entspricht nahezu der kalkulierten Summe bei der Zustimmung zur Planung.

Hinzu kommen die ergänzenden notwendigen Maßnahmen aus der Begründung zu Punkt 2.1, die sich wie folgt addieren:

- 2.1.1.	Elektronische Schließanlage	144.000 €
- 2.1.2	Treppe Bürgerservicezentrum	89.250 €
- 2.1.3	Ausbau Standesamt/Filialräume	178.500 €
- 2.1.4	Rückbau Technikzentrale	51.000 €
- 2.1.5	Anforderungen Systemraum	68.400 €
- 2.1.6	Rauchabzugsanlage Tiefgarage	328.440 €
- 2.1.7	Löschhilfanlage Stadthausaal	114.240 €
	Rundung	170 €
	Gesamt 2.1	<u>974.000 €</u>

Diese Summe von 974.000 € ist wie beschrieben ergänzend notwendig und muss entsprechend bereitgestellt werden.

Darüber hinaus sind die zusätzlichen baulichen Maßnahmen (sh. Begründung zu 2.2) zu addieren, die nicht zwingend notwendig, jedoch nachhaltig sinnvoll sind:

- 2.2.1	Barrierefreier Zugang Bauteil F / Aufwertung des Stadthausaales (inkl. WC-Anlage im Untergeschoss)	427.000 €
- 2.2.2	Eingang Heinrich-Brüning-Straße	137.000 €
- 2.2.3	Zusätzliche Stromversorgung Außenbereich	48.000 €
- 2.2.4	Erneuerung WC-Anlagen Mietläden	252.240 €
	Rundung	760 €
	Gesamt 2.2	<u>865.000 €</u>

Die Verwaltung schlägt vor, diese Maßnahmen mit insgesamt 1.839.000 € jetzt mit umzusetzen und eine entsprechende Finanzierung bereit zu stellen.

Damit sind zusätzlich zu den 36.696.000 € aus der Grundsanierung weitere 974.000 € (Summe 2.1) für die ergänzenden notwendigen Maßnahmen und weitere 865.000 € (Summe 2.2) für die zusätzlichen Maßnahmen bereitzustellen.

Insgesamt müssen 38.535.000 € im Haushalt 2017 veranschlagt werden.

Das sind 1.882.000 € mehr als der momentan geplante Ansatz im Haushaltsplanentwurf 2017 in Höhe von 36.653.000 €. Die Verwaltung wird – in Abhängigkeit von den Beschlüssen dieser Vorlage – im Rahmen der Etatberatungen entsprechende Veränderungsblätter zum Haushaltsplanentwurf 2017 vorlegen.

Die Kosten sind der Anlage 15 zu entnehmen.

Nachrichtlich: Die Differenz des Haushaltsansatzes in Höhe von 36.653.000 € zur Niederschrift der Ratssitzung vom 11.05.2016 mit 37.300.000 € begründet sich dadurch, dass bei der Summe vom 11.05.2016 der Ansatz für die Unterbringung des Münster-Modells noch enthalten war. Dies ist jedoch nicht Bestandteil der beschlossenen Variante 2 Bürgerservicezentrum und wurde somit von der Verwaltung korrigiert.

Die Folgekosten sind der Anlage 17 zu entnehmen.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Im Haushaltsplanentwurf 2017 sind insgesamt 36.653.000 € in den nächsten Jahren für diese Maßnahme enthalten. Aufgrund des Planungsfortschritts ist diese Summe anzupassen.

Entsprechend den Inhalten und Vorschlägen dieser Vorlage sind insgesamt 38.535.000 € in den nächsten Jahren bereitzustellen. Die Verwaltung wird die notwendigen Veränderungsblätter zum Haushaltsplanentwurf 2017 im Rahmen der Etatberatungen vorlegen. Sollten einige Punkte der zusätzlichen Leistungen nicht beschlossen werden, ist diese Gesamtsumme entsprechend zu korrigieren.

Für verschiedene Maßnahmen werden Fördermittel beantragt. Die Höhe dieser Fördermittel ist noch nicht erkennbar und wird sich erst in den nächsten Jahren beziffern lassen.

I. V.
gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen

Anlage 1: Grundriss Erdgeschoss	Anlage 10: Grundriss 9. Obergeschoss
Anlage 2: Grundriss 1. Obergeschoss	Anlage 11: Grundriss 10. Obergeschoss
Anlage 3: Grundriss 2. Obergeschoss	Anlage 12: Grundriss 11. Obergeschoss
Anlage 4: Grundriss 3. Obergeschoss	Anlage 13: Grundriss 12. Obergeschoss
Anlage 5: Grundriss 4. Obergeschoss	Anlage 14: Grundriss Untergeschoss
Anlage 6: Grundriss 5. Obergeschoss	Anlage 15: Fortschreibung der Kostenschätzung
Anlage 7: Grundriss 6. Obergeschoss	Anlage 16: Barrierefreiheit/Design für Alle
Anlage 8: Grundriss 7. Obergeschoss	Anlage 17: Folgekosten
Anlage 9: Grundriss 8. Obergeschoss	