



Dezernate I und II

31.01.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Willamowski
Telefon: 492-1100
Willamowski@stadt-
muenster.de
Frau Dr. Cappenberg
Telefon: 492-7022
CappenbergC@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Grundsatzbeschluss: Erweiterung des Stadthauses 3

Beratungsfolge

13.02.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
13.02.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Bedarfslage:

Der Rat nimmt zur Kenntnis,

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

2. Zielsetzung:

Der Rat nimmt zur Kenntnis,

- dass die Verwaltung auf Grundlage der übergeordneten Kriterien Bürgerorientierung, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität das strategische Ziel verfolgt, ihre bisherigen Standorte zu konzentrieren, zu optimieren und für die Mitarbeiter/innen in der wachsenden Verwaltung ein modernes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen;
- dass die Schaffung zusätzlicher, nachhaltig entwickelter Büroflächen auch insoweit eine wirtschaftliche Perspektive darstellt.

3. Standortentscheidung und Projektauftrag:

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Grundstück Kiesekamps Mühle im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH geeignet ist, ein Bürogebäude zu errichten, das die zukünftigen Büroflächenbedarfe der Stadt Münster und möglicherweise der items GmbH für die nächsten 10 Jahre decken kann. Der Rat nimmt des Weiteren zur Kenntnis, dass die Stadtwerke Münster GmbH bereit ist, das Grundstück mit einem modernen Bürogebäude zu bebauen, da die langfristige Vermietung – angesichts des Büroflächenengpasses nicht nur im Konzern Stadt Münster – für die Stadtwerke Münster GmbH eine adäquate Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks darstellt.

Die Geschäftsführung der Stadtwerke Münster GmbH wird daher beauftragt, eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, in der die Ausnutzbarkeit und Grundkonzeption der Erweiterung des Stadthauses 3 auf dem Grundstück Kiesekamps Mühle unter Berücksichtigung der Aspekte des nachhaltigen Bauens (vergleiche Beschlusspunkt 5) erarbeitet werden, und die Bedarfe bis zum Sommer 2019 mit der späteren Mieterin Stadt Münster abzustimmen. Für den Bau und die Vermietung des Bürogebäudes sollen folgende Vorgaben gelten:

- a. Die Stadtwerke Münster GmbH ist Bauherrin und stellt die Finanzierung sicher.
- b. Die Stadtwerke Münster GmbH wird verpflichtet, die errichteten Büroflächen zunächst im Konzern Stadt Münster zur Anmietung anzubieten. Die aktuellen Bedarfe der Stadt Münster sind vorrangig zu bedienen; idealerweise können auch die Bedarfe der items GmbH gedeckt werden. Es ist eine marktübliche Miete anzusetzen.
- c. Das Gebäude ist so zu errichten, dass es ggf. etagenweise auch an Dritte vermietet werden kann, wenn die Flächen nicht innerhalb des Stadtkonzerns (wie z.B. auch für die aktuellen Büroflächenbedarfe der items GmbH) benötigt werden.

4. Bürger- und Mitarbeiterorientierung / zukunftsfähige Arbeitswelt:

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das zu errichtende moderne Verwaltungsgebäude den Ansprüchen an eine zukunftsfähige Arbeitswelt mit flexiblen Arbeitsformen und digitalen Dienstleistungen gerecht werden muss. Damit dies gelingt, sollen sowohl die Belange der Bürgerinnen und Bürger als auch die Anforderungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Beginn an in das Gebäudekonzept bzw. in die Planung einfließen: Ziel der Stadt ist es, für die Bürgerschaft ein zukunftsfähiges Dienstleistungsgebäude für die Zeit der digitalisierten Verwaltung zu errichten und für die dort arbeitende Belegschaft eine attraktive, motivierende und gesundheitsfördernde Umgebung zu schaffen.

5. Immobilienwirtschaftliche Vorgaben:

Um der Vorreiterrolle der Stadt Münster im Hinblick auf Nachhaltigkeitsbelange gerecht zu werden, beauftragt der Rat die Verwaltung und die Stadtwerke Münster GmbH, bei der Konzeption der Erweiterung des Stadthauses 3 folgende weitere Rahmenbedingungen zu beachten:

- a. Durch ein flexibles bauliches Konzept soll eine größtmögliche organisatorische und immobilienwirtschaftliche Handlungsfähigkeit dauerhaft sichergestellt werden. Zielrichtung ist dabei die Entwicklung eines modernen Bürogebäudes, das flexible Raumaufteilungen ermöglicht und das architektonisch und energetisch eine Vorreiterrolle in der Münsteraner Büroflächenlandschaft einnimmt. Die Kriterien des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen sind dabei ebenso als Leitfaden zu beachten, wie die städtischen Gebäudeleitlinien. Mit den Auslobungsunterlagen wird deutlich gemacht, dass die Planung gegebenenfalls mit Einbindung eines Raumgestalters/Innenarchitekten entwickelt wird, um das Konzept „von Innen nach Außen“ erfolgreich umzusetzen.
- b. In der Konzeption des Gebäudes soll die Unterbringung einer 2-Gruppen-Kita berücksichtigt werden, die als Betriebskita der Stadt Münster (und ggf. ihrer Tochtergesellschaften) genutzt werden kann.

- c. Die ausreichende Bereitstellung von Kantinenkapazitäten am Standort in Form einer Sozialeinrichtung für die Mitarbeiter/innen ist zu berücksichtigen.

6. Zeitplan und weiteres Vorgehen:

Der Rat beauftragt die Verwaltung und die Stadtwerke Münster GmbH, zeitnah ein Qualifizierungsverfahren mit mindestens sieben Architekturbüros durchzuführen und im Sommer 2019 dem Rat ein entsprechendes Konzept für die Erweiterung des Stadthauses 3 – unter Nennung der vorgesehenen Nutzerämter – zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieses soll auf die Vorgaben unter den Beschlusspunkten 3 bis 5 eingehen, um eine ausführliche Diskussion in den zuständigen Ausschüssen zu ermöglichen. Des Weiteren ist eine Kostenschätzung vorzulegen. Der Rat nimmt dabei zur Kenntnis, dass die Investition Auswirkungen auf die Ergebnis- und Vermögenslage der Stadtwerke Münster GmbH haben wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen zurzeit durch die Investition keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Münster. Spätere Belastungen durch die Anmietung sind zu gegebener Zeit zu quantifizieren.

Begründung:

Beschlusspunkt 1:

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

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

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

Szenario 1:

Durch die Aufgabe der Verwaltungsstandorte

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

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

Szenario 2:

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

Bei gegenüber Szenario 1 zusätzlicher Aufgabe der Standorte

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

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

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

Beschlusspunkt 2:

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

Leider ließ sich dieses Ziel bislang aufgrund des stark steigenden Büroraummehrbedarfes und der Situation auf dem Büroflächenmarkt nicht realisieren. Vielmehr nehmen aktuell neben den deutlich steigenden immobilienwirtschaftlichen Kosten auch die organisatorischen Problemstellungen durch die räumliche Teilung von Ämtern deutlich zu.

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

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

Beschlusspunkt 3:

Die Stadtwerke Münster können für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung der städtischen Bedarfe ein **Grundstück** anbieten, welches sich hinsichtlich Lage und Größe (7.146 m²) bestens eignet, die gewünschten bis zu 1.000 Arbeitsplätze unterzubringen. Mit dem Grundstück Kieseekamps Mühle läge ein neu errichtetes Stadthaus unmittelbar neben dem bestehenden Stadthaus 3. Dieser Umstand bietet viele Synergieeffekte und erleichtert unter anderem eine flexible Anordnung und Aufteilung verschiedener städtischer Funktionsbereiche, die aktuell verteilt im

Stadtgebiet untergebracht sind. Zudem ist das Areal optimal an den ÖPNV und eine Hauptverkehrsachse angeschlossen, was sowohl den Mitarbeitern/innen als auch den Bürgern/innen eine gute zentrale Erreichbarkeit in Münster bietet und durch die Nähe zur Umgehungsstraße auch die Anfahrt aus dem Umland erleichtert. Der Standort ist zudem fußläufig vom Hauptbahnhof erreichbar.

Die Stadtwerke können die Rolle des **Projektentwicklers** übernehmen. Finanziell und technisch kann eine solche Maßnahme aus dem Tochterbetrieb der Stadt kompetent umgesetzt werden. Im Team der Stadtwerke gibt es weitreichende und erfolgreiche Projekterfahrung bezogen auf eigene und fremdentwickelte Projekte. Besonders zu erwähnen sind die Projekte „Hauptverwaltung Stadtwerke Münster“ und „Stadthaus 3“ als Objekte ähnlicher Funktion und Größe. Zudem sind die Stadtwerke in der Lage, als Projektentwickler eine solche Investition im hohen zweistelligen Millionenbereich zu finanzieren. Das beinhaltet auch die Bereitschaft, im Vorfeld eines festen Mietvertrages das Planungs- und Gestaltungsrisiko bezogen auf ein Raum- und Funktionskonzept zu übernehmen und somit eine wesentliche Erleichterung für eine positive Entscheidung zum Realisierungsmodell bis zum Sommer 2019 zu geben. Dieses schließt auch die Architekturauswahl mitsamt Honorierung ein. Danach werden die Bauplanungskosten, die bereits im einstelligen Millionenbereich liegen, mit einer verbindlichen Mietzusage abgesichert und das Projekt durch die Stadtwerke vorangetrieben. Hierbei ist erklärtes Projektziel die Erreichung einer ortsüblichen Miete für die Stadt Münster. Durch die beschriebene Konstellation der Stadt Münster als Mieterin und den Stadtwerken Münster als Projektentwickler kann das Projekt somit „konzern-intern“ durchgeführt werden und wesentliche Teile der Wertschöpfung verbleiben im Konzern. Somit erscheint die gewünschte Projektentwicklungsstrategie unter erfolgreichen und günstigen Rahmenbedingungen realisierbar.

Aus **städtebaulicher Sicht** stellt das Bauvorhaben eine sinnhafte Ergänzung der Bebauung entlang des Albersloher Weges bzw. des Hafengebäudes dar. Der Masterplan Stadthäfen sieht für den Bereich „klassische Büronutzungen“ vor. Die auf der östlichen Straßenseite bereits intensiv durch Bürogebäude vorgeprägte Struktur wird adäquat ergänzt, ein architektonisch hochwertiges Gebäude in der geplanten Dimensionierung kann einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung der innerstädtischen Eingangssituation leisten und eine repräsentative Raumkante formulieren. Auch funktional sind Synergien mit dem unmittelbar angrenzenden Stadthaus 3 bzw. dem Verwaltungsgebäude der Stadtwerke zu erwarten, die eventuell durch eine bauliche Verbindung der Gebäude noch intensiviert werden könnten. Stadträumlich betrachtet liegt das geplante Gebäude, wie bereits erwähnt, so zentral, dass es für Mitarbeiter/innen und Kunden/innen sehr gut fußläufig, per Fahrrad und ÖPNV zu erreichen ist; auch eine gute Anbindung für PKW liegt vor. Der vom Albersloher Weg ausgehende Verkehrslärm ist mit architektonisch/baulichen Maßnahmen im modernen Bürobau gut zu bewältigen.

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

Gestalterische Vorgaben aus dem Planungsrecht liegen nicht vor, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes in eckbetonender stadträumlicher Lage im Rahmen eines qualitätssichernden architektonischen Verfahrens (Wettbewerb) definiert werden wird.

Beschlusspunkt 4:

Die vorzusehenden **Nutzungsformen und Arbeitsplatztypen** bestimmen maßgeblich das Flächen- und Funktionsprogramm und die Ausstattung des neuen Stadthauses. Ein stark kundenfrequentiertes Gebäude ist baulich anders zu gestalten, als ein reines „Back-Office“. Daher stehen die Bestimmung der nutzenden Fachbereiche und die Erarbeitung eines Raumprogrammes am Anfang des Planungsprozesses. Diese Arbeitsschritte müssen Festlegungen für die Bedarfsplanung erbringen, die insbesondere den Ansprüchen an die zukünftige Arbeitswelt mit stark digitalen Dienstleistungen gerecht werden. Damit das gelingt, sind die Anforderungen der Bürger/innen wie auch die Belange der Mitarbeiter/innen von Beginn an und mit Priorität in die Planung einzubeziehen.

Ausgehend von den Trends und Herausforderungen des sogenannten „Arbeiten 4.0“ (vgl. Weißbuch Arbeiten 4.0 des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, 2016) ist von neuen Herausforderungen an den Büroraum der Zukunft auszugehen. Zukünftig wird aus arbeitsorganisatorischen Erfordernissen eine teilweise Abkehr von der klassischen Bürogestaltung stattfinden, werden flexible Raumnutzungen ausgebaut und neue Formen der Zusammenarbeit erprobt werden.

Ein wesentlicher Aspekt der modernen Arbeitswelt ist die fortschreitende Digitalisierung. Mit ihr einher geht eine immer weiter fortschreitende Vernetzung – der klassische PC am stationären Arbeitsplatz ist ein „Auslaufmodell“. Schon in naher Zukunft werden mobile Endgeräte sowie flexible Anwendungen und Speichermedien Standard-Arbeitsinstrumente der Verwaltung sein. Angebot, Verortung und Gestaltung der Arbeitsplätze müssen hierauf reagieren, zum Beispiel mit der teilweisen Loslösung vom persönlich zugeordneten Schreibtisch (Desk-Sharing), einer hohen Standardisierung (Möbel, IT-Ausstattung), einer motivierenden Technikausstattung und optimierten IT-Verfahren.

Zudem wird sich die moderne öffentliche Verwaltung auch insoweit der Konkurrenz der freien Wirtschaft stellen (müssen): Die Gewinnung neuer Mitarbeiter/-innen lässt sich in diesem Rahmen nicht nur durch das Gehaltsniveau und den Faktor Arbeitsplatzsicherheit beeinflussen; vielmehr wird auch eine moderne attraktive Büro- und Arbeitsplatzgestaltung zunehmend von Bedeutung für eine erfolgreiche Mitarbeitergewinnung und -bindung sein.

All diese Anforderungen müssen sich in einem innovativen Arbeitsplatz-, Büro- und Gebäudekonzept widerspiegeln. Die Schaffung von flexiblen Arbeitsräumen, die je nach Aufgabe Platz für Einzelarbeit, Beratung, Projektarbeit und Austausch bieten, steht auf der Agenda. Dadurch bietet sich die Chance, Flächen, die in herkömmlichen Gebäudestrukturen als reine Verkehrsflächen genutzt wurden, in das Büroraumkonzept zu integrieren und den Mitarbeitern/innen für eine geeignete Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus sind weitere, zum Teil neue Bedarfe zu berücksichtigen: Seien es mögliche Sonderflächen für Eltern-Kind-Räume sowie Ruheräume für die Mitarbeiter/-innen, seien es modern gestaltete Konferenz- und Schulungsräume. Auch neue Arbeits- und Organisationsformen wie das sogenannte „agile Arbeiten“ erfordern gegebenenfalls besondere Raumkonzepte.

Vor diesem Hintergrund und in Abhängigkeit von Nutzungsformen und Arbeitsplatztypen bieten sich für Teilbereiche der Büroflächen offene Grundrisse mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten an.

Zu konkretisieren sind im Projektverlauf – wie erwähnt – zu einem frühen Zeitpunkt die fachlichen Belegungen des neuen Stadthauses. In diesem Kontext sind auch die Belegungen der bisherigen Hauptstandorte der Stadthäuser 1 bis 3 zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Beschlusspunkt 5:

Eine Neubauentscheidung nimmt sowohl auf die heutige Generation, als auch auf die folgenden Generationen Einfluss. Bei städtischen Immobilien werden Abschreibungsdauern von bis zu 80 Jahren angesetzt. Gebäude stehen für etwa 35% des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland. Um der Tragweite solcher Neubau-Entscheidungen gerecht zu werden, empfiehlt es sich vor allem **Nachhaltigkeitsbelange** in den Fokus zu stellen.

Das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes geht nicht nur auf ökologische, ökonomische und soziokulturelle und funktionale Qualitäten ein, sondern auch auf übergreifende Kriterien zur Technischen Qualität, Prozessqualität und Standortmerkmalen. Solch bewährte Systeme bieten die Chance einen strukturierten Kriterienkatalog abzuarbeiten, um eine ganzheitliche Betrachtungsweise zu gewährleisten. Das Risiko, ein Kriterium alleine in den Fokus zu stellen und nicht mit den jeweiligen Wechselwirkungen in Szenarien abzuwägen, wird minimiert.

Die bauliche Flexibilität ist besonders durch die langfristige Nutzung des Gebäudes angezeigt, aber auch durch die rasante Entwicklung von Arbeitsweisen und Techniken. Kreativen Entwicklungspro-

zessen steht ein klassischer, fester Arbeitsplatz im Wege. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden fast täglich mit unterschiedlichsten Anforderungen konfrontiert. Diese Anforderungen können nur optimal erfüllt werden, wenn der Raum und die Rahmenbedingungen die Tätigkeit optimal unterstützen. Diese neue Philosophie bedingt ähnliche Voraussetzungen, die es bei der Einrichtung von Telearbeitsplätzen gibt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen ihre Arbeitsmaterialien und Grundlagen so strukturieren, dass sie ortsunabhängiger sind. Die bauliche Flexibilität ist außerdem Grundvoraussetzung für eine attraktive Vermietbarkeit der Flächen, sodass ein potentieller Mieter seine Raumvorstellungen in dem Gebäude verwirklichen kann.

Wichtiger Faktor im Bereich nachhaltiges Bauen ist die Prozessqualität, welche den Bereich Planung beinhaltet. Hier werden Themen wie Projektvorbereitung und integrale Planung angeführt. Gerade bei einem Projekt, welches größtmögliche Flexibilität voraussetzt, ist das Zusammenstellen eines interdisziplinären Teams unerlässlich. Das Planen von Innen nach Außen ermöglicht die optimale Berücksichtigung von Nutzeranforderungen im baulichen Konzept. Dabei stellen die städtischen Gebäudeleitlinien die Mindestanforderungen für die energetische Qualität des Gebäudes dar, d. h. es sollte frühzeitig ein Energiekonzept entwickelt werden, um ein zukunftsfähiges, vorbildliches Bürogebäude zu errichten. Passivhäuser oder Energie-Plus-Gebäude sind ein wichtiger Baustein der Energiewende, um die Klimaschutzziele der Stadt Münster bis 2050 zu erreichen und der Vorbildfunktion der Stadt gerecht zu werden. Zusätzliche Investitionen in der Bauphase werden nicht nur durch die Einsparungen meist nach einigen Jahren ausgeglichen, sondern ein spürbar erhöhter Komfort, mit optimaler Raumluft und behaglichen Temperaturen, sind ein weiterer wichtiger Aspekt für ein zukunftsfähiges Bürogebäude.

Durch die Berücksichtigung dieser immobilienwirtschaftlichen Vorgaben, soll eine größtmögliche organisatorische und immobilienwirtschaftliche Handlungsfähigkeit sichergestellt werden. Mit dem Ziel ein modernes Bürogebäude, das flexible Raumaufteilungen ermöglicht, architektonisch und energetisch eine Vorreiterrolle in der Münsteraner Büroflächenlandschaft einnimmt, wird außerdem die Arbeitgebermarke Stadt Münster gestärkt.

Die Stadtverwaltung Münster verfolgt eine familienfreundliche Personalpolitik, von der die Beschäftigten und ihre Familien profitieren sollen und die eine stärkere Mitarbeiterbindung an die Stadt als Arbeitgeberin bewirken soll. Die Rückkehr in den Beruf nach der Geburt eines Kindes erfolgt aus den verschiedensten Gründen immer früher. Der Bedarf nach **Betreuungsmöglichkeiten** wächst daher kontinuierlich. Andererseits hat die Stadt Münster wachsende Probleme, hinreichend qualifiziertes Personal zu finden und freiwerdende Stellen zu besetzen. Ziel ist es daher u. a., Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nach ihrer Elternzeit einen schnellen beruflichen Wiedereinstieg zu ermöglichen, auch indem betriebliche Betreuungsmöglichkeiten für ihre Kinder geschaffen werden.

Seit ca. 20 Jahren hat die Stadt Münster 15 Belegplätze für Kinder im Alter von 1 bis 6 Jahren von Beschäftigten in einer münsterischen Kindertageseinrichtung. Seit etwa zwei bis drei Jahren reicht dieses Angebot nicht mehr aus. In dieser Zeit ist die Zahl der städtischen Beschäftigten deutlich gestiegen und der Bedarf nach Betreuungsmöglichkeiten für Kinder unter drei Jahren immer größer geworden. Daher konnte in Zusammenarbeit mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien die Einrichtung einer Großtagespflegestelle an der Schorlemerstraße 6 in Angriff genommen werden. Ab Frühjahr/Sommer 2019 wird die Stadt als Arbeitgeberin ihren Beschäftigten weitere neun u3-Betreuungsplätze anbieten können.

Aber dieses Angebot wird perspektivisch nicht ausreichen. Zudem haben viele der im Hafenviertel ansässigen Unternehmen bei einem Gespräch im vergangenen Jahr ihr Interesse bekundet, eine gemeinsame Einrichtung zur Betreuung von Mitarbeiter/-innenkinder im Hafenviertel zu betreiben. Lediglich konnten bislang noch keine geeigneten Räume bzw. kein geeigneter Standort gefunden werden. Dies könnte nun mit der Erweiterung des Stadthauses 3 realisiert werden.

Beschlusspunkt 6 und finanzielle Auswirkungen:

Durch die stark wachsenden Büroraumbedarfe ist ein ambitionierter **Zeitplan** geboten. Die Arbeiten an der Konzeptionierung des Erweiterungsbaus sollen umgehend starten sowie die Auslobungsunterlagen zeitnah an geeignete Architekturbüros versandt werden. Bis zum Sommer soll die Konzeption abgeschlossen sein und in einem umfassenden politischen Beratungsprozess münden. Die möglichen Nutzerämter sollen – unter den gegebenen Planungsunsicherheiten – frühzeitig ausgewählt werden. Dazu wird die Verwaltung ebenfalls bis zum Sommer eine Vorlage zur strategischen Belegungsplanung der Verwaltungsstandorte erstellen.

Ebenso soll eine Kostenschätzung für die Erweiterung des Stadthauses 3 vorgelegt werden, um die Wirtschaftlichkeit des Projekts beurteilen und die Auswirkungen auf die Ergebnis- und Vermögenslage der Stadtwerke Münster GmbH sowie auf den Haushalt der Stadt Münster im Hinblick auf potenzielle Anmietungskosten darlegen zu können.

In Vertretung

gez.
Wolfgang Heuer
Stadtrat

gez.
Alfons Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

Anlage A