



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Personal- und  
Organisationsamt

03.03.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Helmer

Telefon: 492-1115

Helmer@stadt-muenster.de

Betrifft

Erweiterung Stadthaus 3: Auslobung des Architektenwettbewerbs

Beratungsfolge

10.03.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
17.03.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.03.2020	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
18.03.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
19.03.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
24.03.2020	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Sachstandsdarstellung zur Planung der Erweiterung des Stadthauses 3 zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der vorgelegten Auslobungsunterlage für den Architektenwettbewerb zur Erweiterung des Stadthauses 3 inklusive des Raum- und Funktionsprogramms zu.
3. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt mit der Zustimmung zur Auslobungsunterlage zur Kenntnis, dass
  - der „mittlere Standard“ für Büro- und Verwaltungsgebäude gem. Baukostenindex der Architekten-Kammern – Baukostenindex (BKI) nicht überschritten wird,
  - die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster berücksichtigt werden,
  - eine Zertifizierung nach dem Standard des DGNB (Silber) angestrebt wird,
  - die Vorgaben einer maximalen Gesamt-Investitionssumme von netto 60 Mio. € (Preisbasis 2019) und einer maximalen Netto-Mietfläche von 16.000 m<sup>2</sup> eingehalten werden,
  - eine Erweiterung um eine Betriebs-Kita geprüft wurde, aufgrund der baurechtlichen Vorgaben und der abzubildenden Büroraumbedarfe eine Großtagespflege für Kinder geplant ist.
4. Der Haupt- und Finanzausschuss stimmt der Bewertungsmatrix als Grundlage für den Teilnahmewettbewerb zum Architektenwettbewerb zu.

## II. Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen zurzeit keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Münster. Spätere Auswirkungen auf den Haushalt durch Investition (Stadtwerke Münster GmbH) und Anmietung (Stadtverwaltung) werden mit dem Errichtungsbeschluss zu quantifizieren sein.

### **Begründung**

#### **1. Grundsatzbeschluss des Rates vom 22.05.2019**

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

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

Im neuen Gebäude am Standort Kieseckamps Mühle sollen insgesamt 4 Ämter untergebracht werden, mit den Effekten

- einer bürgerfreundlichen Bereitstellung mehrerer artverwandter Dienstleistungen an einem Standort,
- einer räumlichen Konzentration von Verwaltungsleistungen und damit verbunden der Aufgabe anderer dezentraler Bürostandorte,
- einer modernen Büroraumgestaltung unter Berücksichtigung moderner Arbeitswelten und flächeneffizienter Raumnutzung.

#### **2. Aktueller Sachstand**

Die Stadtwerke Münster GmbH hat die Fa. assmann Münster GmbH mit der Projektsteuerung beauftragt. Beide Unternehmen haben gemeinsam mit der Verwaltung in den vergangenen Monaten ein Raum- und Funktionsprogramm entwickelt.

In einem Raumprogramm werden die Bedarfe der späteren Gebäudenutzer in Struktur und Umfang dargestellt. Hierzu dient eine Auflistung der erforderlichen Räume und Flächen in tabellarischer Form. Das Raumprogramm für die Erweiterung des Stadthauses 3 (Anlage 1) unterscheidet dabei zum ersten zwischen den Raumbedarfen für unterschiedliche Aufgaben, aufgeteilt in entsprechende Funktionsbereiche, zum zweiten zwischen Hell- und Dunkelräumen, also Räumen mit und ohne natürliche Beleuchtung, und zum dritten zwischen ober- und unterirdischen Flächen.

Ergänzend zum Raumprogramm wurde ein Funktionsprogramm erstellt, das sich durch die schematische Abbildung der organisatorischen und logistischen Beziehungen zwischen den einzelnen im Raumprogramm aufgeführten Funktionsbereichen auszeichnet.

Raum- und Funktionsprogramm bilden zwei wichtige Bausteine, aus denen die Auslobungsunterlage für den Architektenwettbewerb entwickelt wurde.

Die Auslobungsunterlage (Anlage 2) ist in drei Abschnitte unterteilt:

- a) Standort und Rahmenbedingungen des geplanten Gebäudes
- b) Planungsaufgabe und Ziele
- c) Wettbewerbsbedingungen

Die konkreten Anforderungen an das Gebäude und an das Verfahren im Ratsbeschluss vom 22.05.2019 sind in der Auslobungsunterlage wie folgt aufgegriffen worden:

- *Das Gebäude soll den Standard für Büro- und Verwaltungsgebäude ‚mittlerer Standard‘ gem. Baukostenindex der Architekten-Kammern – Baukostenindex (BKI) nicht überschreiten.*  
Die Einhaltung des Standards wird durch die Vorgabe der Auslobungsunterlage sichergestellt.
- *Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind zu berücksichtigen, eine Zertifizierung nach dem Standard des DGNB (Silber) ist anzustreben.*  
Die Gebäudeleitlinien der Stadt sind durch die Auflistung bei den Wettbewerbsunterlagen (Zf. 3.6 der Auslobungsunterlage) Bestandteil des Wettbewerbs.  
Die Zertifizierung nach DGNB Silber wird im Architektenwettbewerb und der weitergehenden Planung angestrebt.
- *Bei der Auswahl der am Wettbewerb teilnehmenden Architekten sind Büros aus Münster und dem Münsterland angemessen zu beteiligen (1/3 der Teilnehmer).*  
Der Architektenwettbewerb wird als einstufiger, nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs-/Losverfahren nach RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW und des Finanzministeriums NRW vom 15.05.2014) ausgeschrieben. Außerdem gelten für den Wettbewerb vorrangig die Bestimmungen der VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge). Die Zahl der am Architektenwettbewerb teilnehmenden Architekturbüros wird auf 12 begrenzt.

Neben vier von der Stadtwerke Münster GmbH als Bauherr eingeladenen Büros werden weitere 8 teilnehmende Büros durch ein vorgeschaltetes Losverfahren gemäß den Regelungen der VgV ermittelt (Teilnahmewettbewerb). Für diesen Teilnahmewettbewerb wurde eine Bewertungsmatrix entwickelt, die von der Architektenkammer NRW freigegeben wurde (Anlage 3). In der Bewertungsmatrix sind Referenzen hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Komplexität anzugeben, wobei fehlende Nachweise für Mindestwerte in BGF (Bruttogrundfläche) und Honorarzone gemäß HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zum Ausschluss vom Verfahren führen.

Alle Architekturbüros aus Münster und dem Münsterland können sich am Teilnahmewettbewerb beteiligen und werden, soweit sie die Vorgaben der Bewertungsmatrix erfüllen, bei der Auslosung der Teilnehmer berücksichtigt.

- *Die Auslobungsunterlagen für den Architektenwettbewerb werden den zuständigen Fachausschüssen vor Versand zum Beschluss vorgelegt.*  
Die Anforderung ist mit dieser Vorlage erledigt.
- *Bezüglich der anzustrebenden Gesamt-Baukosten wird die Verwaltung beauftragt, den Umfang des Projektes dahingehend zu begrenzen, dass eine maximale Gesamt-Investitionssumme von netto 60 Mio. € (Preisbasis 2019) eingehalten und eine maximale Netto-Mietfläche des Gebäudes von 16.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.*  
Die Investitionssumme von netto 60 Mio. Euro (Preisbasis 2019) wird eingehalten.  
Als Nettomietfläche wird die Summe von oberirdischen Nutzungsflächen und Verkehrsflächen angesehen. Entsprechend dem Raumprogramm beträgt die oberirdische Mietfläche nach gif 2017 (Richtlinie der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.) insgesamt 16.092,42 qm. Damit entspricht diese Fläche der Vorgabe des Rates von 16.000 qm Netto-Mietfläche.
- *Das Gebäude soll möglichst um eine Betriebs-Kita erweitert werden. Die Realisierung und deren möglicher Umfang sind von der Verwaltung zu prüfen und entsprechend in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs zu berücksichtigen. Die Kosten und ggfs. auch die Flächen*

für die Kita erhöhen die Werte unter Punkt 5) und sind den entsprechenden Gremien vorab zur Entscheidung vorzulegen.

Die Verwaltung und die Stadtwerke Münster GmbH stehen einer Realisierung einer Betriebs-Kita am Standort der Erweiterung des Stadthauses 3 grundsätzlich positiv gegenüber.

Für eine zweigruppige Einrichtung sind ca. 345 m<sup>2</sup> an Innenfläche und 10-12 m<sup>2</sup> an Außen-spielfläche pro Kind zu berücksichtigen, für eine dreigruppige Einrichtung sind ca. 530 m<sup>2</sup> an Innenfläche und ebenso 10-12 m<sup>2</sup> an Außenspielfläche pro Kind zu berücksichtigen. Nach Einschätzung der Verwaltung wäre eine Betriebs-Kita mit drei Gruppen bedarfsorientiert.

Aufgrund der räumlichen Situation sowie des Platzangebotes am vorgesehenen Standort Kie-sekamps Mühle und unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben im gelten-den Bebauungsplan 401 wird eine Betriebs-Kita jedoch nicht als Bestandteil der Erweiterung des Stadthauses 3 realisierbar sein.

Die Verwaltung hat daher ersatzweise geprüft, ob eine Großtagespflegestelle realisiert werden kann. Bei einer Großtagespflegestelle handelt es sich um eine Form der Kindertagespflege, in der höchstens bis zu neun Kinder in einem Alter von bis zu 3 Jahren von qualifizierten Tages-pflegepersonen betreut werden. Die Betreuung findet in geeigneten Räumen statt, die über entsprechende Bewegungs-, Spiel- und Schlafräume verfügen.

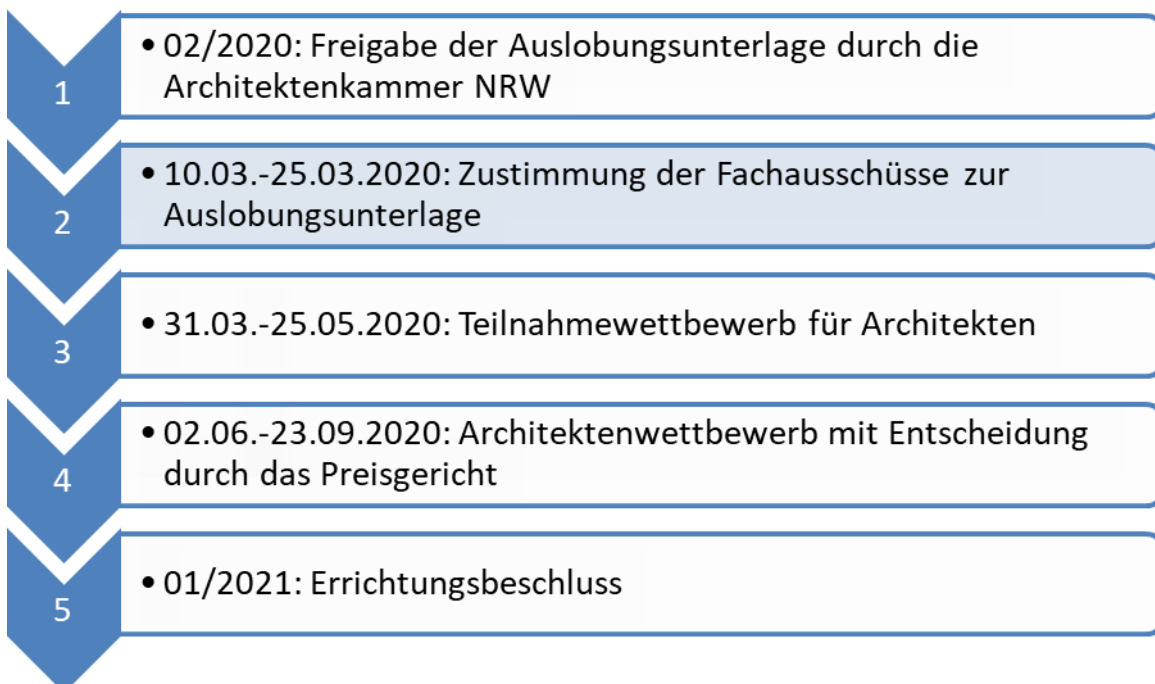
Eine Großtagespflegestelle mit einer entsprechend ausgewiesenen und abgegrenzten Außen-freifläche kann unter Berücksichtigung der Flächenmöglichkeiten realisiert werden und ist da-her in der Auslobungsunterlage und dem Raumprogramm als fester Bestandteil der Erweite-rung des Stadthauses 3 aufgenommen worden.

Der Ansatz einer Betriebs-Kita für den südlichen Hafenbereich wird ergänzend zur Großta-gespflege weiter verfolgt. Es finden Gespräche der Verwaltung zur Realisierung in räumlicher Nachbarschaft zum Stadthaus 3 und der geplanten Erweiterung statt.

### 3. Weitere Terminkette

Soweit mit dieser Vorlage eine entsprechende Beschlussfassung durch die Fachausschüsse erfolgt, werden die nächsten Schritte des Verfahrens eingeleitet.

Bis einschließlich zum Errichtungsbeschluss durch den Rat stellt sich die geplante Terminkette wie folgt dar:



Der Architektenwettbewerb mit dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb ist von Ende März bis Ende September 2020 angesetzt.

Aufgrund der zu berücksichtigenden Fristen gemäß RPW 2013 und VgV wird die Sitzung des Preisgerichts zum Architektenwettbewerb nicht vor der Kommunalwahl am 13.09.2020 stattfinden.

Das Preisgericht besteht gemäß § 6 (1) RPW 2013 „aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein. Bei Wettbewerben der öffentlichen Auslober setzt sich das Preisgericht in der Mehrzahl aus Fachpreisrichtern zusammen.“ Die Stadtwerke Münster GmbH hat entschieden, das Preisgericht mit 8 Sachpreisrichtern und 9 Fachpreisrichtern zu besetzen.

Neben Vertretern der Verwaltung sowie der Stadtwerke Münster GmbH werden die derzeit im Rat vertretenen Fraktionen je ein Mitglied für das Preisgericht stellen. Das Preisgericht wird am 23.09.2020 über das Wettbewerbsergebnis entscheiden.

Unmittelbar im Anschluss an den Wettbewerb wird die Stadtwerke Münster GmbH ein Verhandlungsverfahren gemäß VgV mit den Preisträgern durchführen.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss des Rates vom 12.12.2018 zu ‚Planungssicherheit und Kostentransparenz bei großen Hochbaumaßnahmen der Stadt‘ ist dem Rat ein Errichtungsbeschluss – verbunden mit einer Kostenschätzung nach DIN 276 einschließlich Raumprogramm und definierten Bau- und Ausstattungsstandards – zur Entscheidung vorzulegen.

Die konstituierende Sitzung des neuen Rates nach der Kommunalwahl ist für den 11.11.2020 angesetzt. Anschließend erfolgen Benennung und Besetzung der neuen Fachausschüsse. Mit einer Arbeitsaufnahme der neuen Fachausschüsse ist nicht vor Januar 2021 zu rechnen.

Zu diesem Zeitpunkt wird dem Rat der Errichtungsbeschluss vorgelegt und die dann folgenden Schritte zum Bau der Erweiterung des Stadthauses 3 vorgestellt.

In Vertretung

gez.  
Wolfgang Heuer  
Stadtrat

**Anlagen:**

**Anlage 1 - Raumprogramm**

**Anlage 2 - Auslobung**

**Anlage 3 - Bewertungsmatrix**