



Personal- und
Organisationsamt

Stadt Münster · 48127 Münster

Teilnehmerinnen und Teilnehmer gemäß Teilnahmeliste

Anschrift: Wolbecker Str. 284

Nachrichtlich an alle Fraktionen, die Ratsgruppe und das
fraktionslose Mitglied im Rat der Stadt Münster

Ihr/e Ansprechpartner/-in:
Herr Helmer
Zimmer: 203
Telefon: 0251/492-1115
Fax: 0251/492-7769
Helmer@stadt-muenster.de

Mein Zeichen (bitte angeben)
10.00.0202

Münster, 04.05.2022

Zweiter Informationstermin Stadthaus 4 für den Rat Protokoll der Sitzung vom 28.04.2022, 17:00 Uhr bis 19:30 Uhr

Teilnehmerinnen und Teilnehmer: vgl. beigefügte Teilnahmeliste (Anlage 1)

Die Stadtwerke Münster GmbH und die Stadt Münster hatten zu einem
zweiten Informationsgespräch über den aktuellen Planungsstand zum
Stadthaus 4 eingeladen.

TOP 1: Begrüßung und Anlass, Vorstellung

Die Herren Gäfgen und Heuer begrüßten die Teilnehmerinnen und
Teilnehmer.

Herr Gäfgen führte in die Thematik ein und zeigte sich erfreut, dass das
Gesprächsangebot in großer Zahl angenommen wurde.

Herr Heuer erläuterte den aktuellen Stand der Mietverhandlungen zwischen
Stadtwerken und Stadt Münster, die in den KW 18/19 abgeschlossen
werden sollen. In der Junikette des Rates werden von der Verwaltung eine
Vorlage zum Baubeschluss zur Beschlussfassung in öffentlicher Sitzung
und eine Vorlage zur Anmietung zur Beschlussfassung in Nicht-öffentlicher
Sitzung vorgelegt.

TOP 2: Inhaltliche Konzeption des Hauses

Herr Helmer erläuterte anhand des beigefügten Foliensatzes (Anlage 2) die
Idee und die Nutzungskonzeption des Stadthauses 4.

Die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen und der Ratsgruppe stellten
interessierte Nachfragen.

Infolge der Einbindung moderner Arbeitsformen (Stichworte neue
Büroraumgestaltung, DeskSharing, offene Bürowelten) können die ca. 640

...

Stadt Münster
Telefon: 0251/492-0
Fax: 0251/492-7700
stadtverwaltung@
stadt-muenster.de
www.stadt-muenster.de

Service für Menschen
mit Behinderung:
www.stadt-muenster.de/
barrierefrei

Büroarbeitsplätze im Stadthaus 4 mit einer Quote von ca. 120% belegt werden.

Die mögliche Neukonzeption der Büroraumflächen, in erster Linie aufgrund der durchgehenden Digitalisierung der Aktenbestände, ermöglicht eine Flächeneinsparung von 10% über das gesamte Gebäude.

TOP 3: Aktueller Planungsstand

Die Herren Recker und Uennigmann erläuterten anhand des beigefügten Foliensatzes (Anlage 3) die bauliche Konzeption und den Umsetzungsstand der Planung zum termingerechten Abschluss der Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung.

Auch zum Planungsstand stellten die Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen und der Ratsgruppe interessierte Nachfragen.

TOP 4: Budget- und Kostenberechnung

Herr Uennigmann stellte die Budget- und Kostenberechnung vor (Anlage 4a und 4b). Ausgehend von der Beschlusslage liegt die Kostenbasis für das Gebäude bei 56 Mio. Euro netto zzgl. der Kosten für die Großtagespflege und die Ausstattung, jeweils zur Preisbasis 2019.

Hierauf aufbauend stellte Herr Uennigmann die preisliche Fortschreibung unter Berücksichtigung der in der Planung ermittelten Kosten für die Großtagespflege sowie der Mehrkosten infolge der Berücksichtigung der Gebäudeleitlinien in der Fassung von 2020 dar. Des Weiteren ist zu berücksichtigen die Preissteigerung gemäß Index des Statistischen Bundesamtes DeStatis bis 11/2021 sowie die zu erwartende Preissteigerung bis 03/2022 in einer Annahme von 10% per anno. Daraus ergibt sich ein fortgeschriebenes Budget zum Stand 03/2022 von 74,0 Mio. Euro netto.

Die aktuelle Kostenberechnung mit Preisstand 03/2022 sieht einen Nettobetrag von 73,8 Mio. Euro vor.

Dieses Ergebnis der Kostenberechnung innerhalb des fortgeschriebenen Budgets konnte nur durch intensive Verhandlungen und Überplanungen erreicht werden, durch die insgesamt Kosten von 7,29 Mio. Euro eingespart wurden.

Aufgrund der bekannten vorübergehenden Streichung der KfW-Fördermittel konnten diese Fördermittel nicht, wie ursprünglich vorgesehen, akquiriert werden. Die KfW sieht im neu aufgelegten Programm lediglich Tilgungszuschüsse für Kredite mit einer Laufzeit von 10 Jahren vor. Die Stadtwerke sehen hier ein hohes Refinanzierungsrisiko und planen die Kreditaufnahme über einen deutlich höheren Zeitraum. Für einen Zugriff auf das am 20.04.2022 veröffentlichte KfW-Programm wäre zudem eine vorliegende Baugenehmigung Voraussetzung gewesen, das Volumen war bereits nach zwei Stunden ausgeschöpft. Die Stadtwerke prüfen weiterhin regelmäßig die Möglichkeit zur Nutzung von öffentlichen Fördermitteln.

Auf Nachfrage erläuterte Herr Heuer erneut, dass die Mietverhandlungen noch nicht abgeschlossen sind und daher auch noch kein Mietpreis in der

Sitzung veröffentlicht werden kann. Hier verwies er auf die bereits angekündigte Mietvorlage zur Beschlussfassung in Nicht-öffentlicher Sitzung.

Er führte ebenfalls aus, dass Mieteinsparungen im städtischen Haushalt durch Aufgabe anderer angemieteten Standorte realisiert würden, dass aber hier nicht mit einer Kostenneutralität oder gar Mieteinsparung gerechnet werden könne. Die bisher genutzten und im Zuge der Inbetriebnahme des Stadthauses 4 aufzugebenden Standorte seien teilweise baulich abgängig oder im Nutzungsstandard nicht mehr für ein städtisches Dienstgebäude angemessen. Beispielhaft verwies Herr Heuer hier auf die Kolleginnen und Kollegen des Kommunalen Ordnungsdienstes (KOD), die in Barracken an der Nieberdingstraße untergebracht sind.

TOP 5: Terminkette 2022 bis 2025

Herr Teepe erläuterte den Steuerungsterminplan (Anlage 5).

Unabhängig von der einmonatigen Verzögerung der Befassung der Vorlagen im Rat (14.06.2022 statt 18.05.2022) werden die Stadtwerke bereits Ende Mai den Bauantrag zur Genehmigung bei der Stadt Münster einreichen. Ebenfalls zum Start Ende Mai laut Rahmenterminplan werden die Stadtwerke nunmehr die Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung beauftragen.

Dieses Vorgehen ist dem Erfordernis einer plangetreuen und zeitnahen Einbindung der verschiedenen Gewerke geschuldet, die bei weiteren Verzögerungen ggf. nicht mehr zeit- und budgetgerecht zur Verfügung stünden.

Die Vertreter der Stadtwerke wiesen ausdrücklich darauf hin, dass Verzögerungen in Planung oder Bau monatlich Mehrkosten im höheren sechsstelligen Bereich nach sich ziehen würden.

TOP 6: Verschiedenes

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bedankten sich bei den Stadtwerken und der Stadt Münster für die detaillierten fachlichen Darstellungen und Informationen und baten um möglichst zeitnahe Zusendung der Unterlagen zur Befassung in den Fraktionen und internen Arbeitsgruppen.

Im Auftrag

Gez. Helmer

Anlage