



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Personal- und
Organisationsamt

09.08.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Helmer

Telefon: 492-1115

Helmer@stadt-muenster.de

Betrifft

**Neubau des Stadthauses 4: klimaneutral, digital, nachhaltig:
Moratorium**

Beratungsfolge

17.08.2022	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Vorberatung Behinderungen	
23.08.2022	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
30.08.2022	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
30.08.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.09.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
01.09.2022	Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien	Vorberatung
06.09.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
07.09.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
07.09.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Vorbemerkung:

Um den zukünftigen Anforderungen an eine bürgerorientierte und nachhaltige Aufgabenerfüllung durch die Stadt Münster gerecht zu werden, hat der Rat der Stadt die Errichtung eines Stadthauses 4 in Bauträgerschaft der Stadtwerke Münster GmbH beschlossen. Das mit dieser Vorlage eigentlich zum Baubeschluss vorgesehene neue Stadthaus verfolgt das Ziel, modernen und innovativen Maßstäben gerecht zu werden und dabei unter anderem

- eine Vorbildfunktion auf dem Weg der Stadt Münster zur Klimaneutralität einzunehmen
- digitale Arbeitsplätze mit flexiblen Nutzungskonzepten zu verbinden
- Dienstleistungen von fünf städtischen Ämtern unter einem Dach zu bündeln
- Kindertagesbetreuung vor Ort zu realisieren und
- eine Kantine als Sozialeinrichtung vorzusehen.

Das Stadthaus 4 soll ein starkes Ausrufezeichen sowohl hinter Klimaneutralität und Bürgerorientierung, als auch hinter die Notwendigkeit setzen, als Stadt attraktive und zukunftsgerechte Arbeitsplätze anzubieten.

Die Einschätzung der gegenwärtigen extremen Baupreientwicklung führt die Verwaltung aber zu dem Ergebnis, dass ein Baubeschluss für dieses wichtige Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht tragfähig ist. Daher werden dem Rat folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt für die Umsetzung des Bauvorhabens Stadthaus 4 ein Moratorium bis zum 31.12.2024. Die Verwaltung wird gemeinsam mit der Stadtwerke Münster GmbH in dieser Zeit die Wiederaufnahme der Planung regelmäßig prüfen und dem Rat zu gegebener Zeit einen abschließenden Beschlussvorschlag vorlegen.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Baumaßnahme „Neubau Stadthaus 4“ nach den Plänen des Architektenbüros Hascher, Jehle Architekten, Berlin, auf Basis der Vorbeschlüsse des Rates konzipiert ist (Anlage 1a-k) und dass vorgesehen ist, diese durch eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke Münster GmbH in das Eigentum der Stadt Münster zu bauen.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Neubau eine Großtagespflege für bis zu 9 Kinder unter drei Jahren vorgesehen ist (Anlage 2), die in noch zu bestimmender freier Trägerschaft betrieben werden kann.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Gebäudeleitlinien 2020 für die Gebäudeplanung angewandt wurden. Der Nachweis des Null-Emissions-Hauses sowie die Checkliste nachhaltiges Bauen werden zur Kenntnis genommen (Anlagen 3 und 4).
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Gebäudeplanung ein Null-Emissions-Haus vorsieht. Vorgesehen ist eine Photovoltaikanlage sowie ein Gründach auf dem Dach des Gebäudes und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Parkhauses Stadthaus 3 (Gesamteinsparvolumen 298,8 t CO₂ / Jahr).
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen in der Gebäudeplanung erfüllt wurde (Anlage 5).
7. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtwerke Münster GmbH den Bauantrag eingereicht hat und die Planung bis zum Abschluss der Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung – betreiben wird. Der Rat nimmt ausdrücklich die geleistete erfolgreiche Planungsarbeit aller Beteiligten zur Kenntnis.
8. Die Verwaltung und die Stadtwerke Münster GmbH werden beauftragt, die Planungsarbeiten bis zur Einrichtung des Moratoriums soweit abzuschließen, dass zu gegebener Zeit unmittelbar darauf aufgesetzt werden kann. Zusätzlich werden Verwaltung und Stadtwerke beauftragt, die bisherige Konzeption und die Planungsinhalte des Stadthauses 4 zu überprüfen mit dem Ziel, Potentiale zur nachhaltigen Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens aufzuweisen und dem Rat mit dem Überprüfungsbeschluss zum Moratorium Umsetzungsvorschläge zu unterbreiten.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund des vorgeschlagenen Moratoriums verpflichtet sich die Stadt zur Übernahme der Planungskosten der Stadtwerke Münster GmbH gemäß dem zwischen der Stadt und der Stadtwerke

Münster GmbH abgeschlossenen Letter of Intent vom 03.05.2021. Nach Stand vom 21. Juni 2022 beläuft sich dieser Betrag auf 8,3 Millionen Euro brutto. Mit der Übernahme der Planungskosten gehen alle Rechte an dem immateriellen Vermögensgegenstand auf die Stadt Münster über.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkung en
Produktgruppe	01 11	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4200	Stadthaus 4			
Auszahlung			2022	8.300.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen stehen im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung im investiven Dezernatsbudget zur Verfügung.

Begründung:

Bisherige Beschlusslage und Sachstand

Die Stadt Münster verfolgt die strategischen Ziele, ihre Gebäude klimaneutral auszurichten, die digitale Infrastruktur weiterzuentwickeln und ihre Bürostandorte kundenorientiert zu konzentrieren, zu optimieren und dabei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich ist der Büroraumbedarf der Verwaltung zu decken. Der Rat hat dies in seinem Beschluss mit Änderungen zur Vorlage V/0416/2019 „Grundsatzbeschluss: Erweiterung des Stadthauses 3“ bestätigt; Bedarfsdeckung und Optimierung müssen dabei als eine gemeinsame Aufgabenstellung verstanden werden.

Die infolge dessen vorgelegte Vorlage V/0176/2020 „Erweiterung Stadthaus 3: Auslobung des Architektenwettbewerbes“ mit einem Raum- und Funktionsprogramm sowie der Auslobungsunterlage für einen Architektenwettbewerb wurde mit Dringlichkeitsentscheidung D/0045/2020 und der erforderlichen Bestätigung mit Vorlage V/0357/2020/1 beschlossen.

Der genannte Architektenwettbewerb wurde im Sommer 2020 erfolgreich mit der Vergabe des Ersten Preises für den Entwurf des Architekturbüros Hascher Jehle Architekten, Berlin, durchgeführt. Das Preisgericht führt in seiner Beurteilung unter anderem aus:

„Der Entwurf zeichnet sich durch eine vermeintlich einfache Blockrandbebauung aus, deren Raffinesse aber in der konzeptionellen Ausbildung liegt. Der städtebauliche Schwung in der Kiesekamps Mühle sowie der ganz leichte Gegenschwung am Albersloher Weg führen zu einer gerundeten Ecksituation, die wie selbstverständlich den Eingangsbereich erfrischt. [...] Der große grüne Hof mit erdverbundenen Bäumen ist eine besondere Qualität des Konzepts. Hier entsteht ein guter attraktiver Freiraum sowohl für den Kantinen- und Kita-Außenbereich als auch für weitere Freianlagen. [...] Insgesamt besticht der Entwurf durch eine einfache und doch subtile Konzeption, die einen maximal großen grünen Hof entwickelt sowie eine hohe Qualität der Arbeitsplätze aufweist.“

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Rat mit Vorlage V/0116/2021 „Errichtungsbeschluss zur weiteren Bauplanung des Stadthauses 4 in Bauträgerschaft der Stadtwerke Münster GmbH“ zur Kenntnis gegeben. In dem Beschluss hat der Rat der Errichtung des Stadthauses 4 durch die Stadtwerke Münster GmbH auf Basis der Vorbeschlüsse zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, einen Mietvertrag mit der Stadtwerke Münster GmbH abzustimmen und diesen dem Rat zusammen

mit dem Baubeschluss im Frühjahr 2022 vorzulegen.

Die Stadtwerke Münster GmbH und die Stadt Münster haben daraufhin nach Beschlusslage einen gegenseitigen „Letter of Intent“ über den Bau und die Anmietung des Gebäudes unterzeichnet.

Im Verlauf des Projektes haben die Stadtwerke Münster GmbH und die Verwaltung den Rat zweimal zu fraktionsübergreifenden Informationsveranstaltungen „Stadthaus 4“ am 30.09.2021 und am 28.04.2022 eingeladen (Protokolle in Anlage 6a und 6b).

Im Bauprojekt sind die Leistungsphasen 1 – Grundlagenermittlung, 2 – Vorplanung und 3 – Entwurfsplanung termingerecht abgeschlossen, die Leistungsphasen 4 – Genehmigungsplanung und 5 – Ausführungsplanung werden vor Inkrafttreten des Moratoriums abgeschlossen.

Einrichtung eines Moratoriums

Durch den Errichtungsbeschluss zur Vorlage V/0116/2021 wurde die Bausumme für das Gebäude auf 56 Millionen Euro netto auf Basis des Preisstands 2019 zzgl. Mehrwertsteuer sowie zzgl. der Ausstattungskosten und der Kosten für die Großtagespflege festgeschrieben. In diesem Beschluss wurde ferner die Anwendung der Gebäudeleitlinien von 2020 gegenüber der in der ursprünglichen Planung angesetzten Version von 2014 vorgegeben.

Damit war für das Gebäude ein Baupreis von 72,07 Millionen Euro brutto auf Preisstand 2019 inklusive Großtagespflege und Gebäudeleitlinien 2020 ohne Ausstattung beschlossen:

Preisstand 2019

Bezeichnung	Netto	MWSt.	Brutto
Stadthaus 4	56.000.000 €	10.640.000 €	66.640.000 €
Großtagespflege	466.000 €	88.540 €	554.540 €
Gebäudeleitlinien 2020	4.100.000 €	779.000 €	4.879.000 €
Baupreis in Summe	60.566.000 €	11.507.540 €	72.073.540 €

Alle Planungsbeteiligten (Stadtwerke Münster GmbH, Projektsteuerung Fa. Assmann Münster, Architektenbüro Hascher Jehle Architekten Berlin, alle Fachplanungsunternehmen und die Verwaltung) haben im gesamten Planungsprozess die Budgetvorgaben eingehalten und konnten hier durch Reduzierung von Gebäudestandards 9,5 Millionen Euro einsparen.

Die derzeitigen dramatischen Veränderungen infolge der neuen geopolitischen Lage und der daraus entstandenen Konsequenzen (explosionsartig steigende Kosten in vielen Bereichen, Personal- und Materialmangel, hohe Inflation) führen in der Summe zu extremen Aufwandssteigerungen, die im Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes ihren Niederschlag gefunden haben.

Allein durch die Einberechnung des Baupreisindex stieg der Baupreis des Stadthauses 4 bis März 2022 auf 88 Millionen Euro brutto (inklusive Großtagespflege und Gebäudeleitlinien 2020 ohne Ausstattung):

Preisstand 2022

Bezeichnung	Netto	MWSt.	Brutto
Stadthaus 4	68.250.000 €	12.967.500 €	81.217.500 €
Großtagespflege	567.937 €	107.908 €	675.845 €
Gebäudeleitlinien 2020	4.996.875 €	949.406 €	5.946.281 €
Baupreis in Summe	73.814.812 €	14.024.814 €	87.839.626 €

Bei einer vom Statistischen Bundesamt prognostizierten weitergehenden Kostensteigerung und entsprechender Anpassung des Baupreisindex sowie den zu erwartenden Zinssteigerungen ist bis zur geplanten Inbetriebnahme des Stadthauses 4 nach derzeitiger Berechnung mit einem Baupreis von 114,5 Millionen Euro zu rechnen (inklusive Großtagespflege und Gebäudeleitlinien 2020, ohne Ausstattung):

Prognostizierter Preisstand 2025

Bezeichnung	Netto	MWSt.	Brutto
Stadthaus 4	89.040.000 €	16.917.600 €	105.957.600 €
Großtagespflege	741.000 €	140.790 €	881.790 €
Gebäudeleitlinien 2020	6.519.000 €	1.238.610 €	7.757.610 €
Baupreis in Summe	96.300.000 €	11.507.540 €	114.597.000 €

Die Preissteigerung von gut 59% von der Preisbasis 2019 zum prognostizierten Preisstand 2025 liegt dabei ausschließlich im Anstieg des Baupreisindex begründet.

Auf Grundlage dieser zu erwartenden deutlichen Kostensteigerung hat die Verwaltung verschiedene Finanzierungsmodelle in Miete und Kauf geprüft und ist dabei, auch vor dem Hintergrund, dass derzeit mehrere Großprojekte parallel in die Umsetzung kommen und finanziert werden müssen, zu dem Schluss gekommen, dass die derzeitige, noch im vergangenen Jahr nicht zu erwartende Lage den Aufschub des Baubeschlusses und damit den Aufschub der Realisierung des Stadthauses 4 rechtfertigt.

Auswirkungen eines Moratoriums

Infolge des Moratoriums kann die parallel zur Bauplanung betriebene mittelfristige Büroraumplanung der Verwaltung in den kommenden Jahren nicht wie vorgesehen umgesetzt werden. Die Einzugsämter Sozialamt, Jobcenter und Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung werden auf Sicht an den aktuell genutzten Standorten verbleiben. Dadurch können eigentlich vorgesehene Umzüge anderer Ämter (teilweise mit Mieteinsparungen) nicht wie geplant umgesetzt werden,

Das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit, das zurzeit auf der Fläche der ehemaligen York-Kaserne untergebracht ist, muss diese Bürofläche im Zuge der Realisierung des York-Quartiers bis spätestens Anfang 2025 freigeben. Damit wird voraussichtlich die Anmietung einer alternativen Fläche in einer Größenordnung von ca. 4.000 qm als Interimslösung oder als Dauerstandort erforderlich.

Außerdem werden zur Deckung von allgemeinen Büroraumbedarfen voraussichtlich weitere Anmietungen von Liegenschaften im Stadtgebiet erforderlich werden.

Es verbleiben die aufgelaufenen Planungskosten der Stadtwerke Münster GmbH zur Übernahme durch die Stadt gemäß Letter of Intent vom 03.05.2021, der Bestandteil des Errichtungsbeschlusses des Rates vom 17.03.2021 ist.

Unabhängig von der Finanzierungsthematik sind Verwaltung und Stadtwerke nach wie vor davon überzeugt, mit dem Stadthaus 4 ein nachhaltiges, klimaschonendes und den Anforderungen einer modernen Stadtverwaltung entsprechendes Gebäude geplant zu haben.

Um dies trotz des hier vorgeschlagenen Moratoriums zu verdeutlichen, werden im Folgenden die herausragenden Aspekte und Bedingungen des Stadthauses 4 dargestellt.

Nachhaltigkeit in der Gebäudeplanung

Mit der Planung wird eine sehr gute Verbindung von Klimaschutz/Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vorgelegt.

Der Rat hat mit dem Errichtungsbeschluss für das Gebäude einen „mittleren Standard“ gemäß den Angaben des Baukosteninformationszentrums für Architekten (BKI) für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgegeben. Dieser Maßstab gibt für die einzelnen Gewerke eine Bandbreite der Kostenkennwerte wieder. Diese Bandbreiten wurden in der Planung und Kostenberechnung eingehalten, soweit dies infolge der massiven Preissteigerungen in den Bereichen Material und Energie möglich war.

Das Gebäude ist nachhaltig geplant, was anhand folgender Kenndaten nachgewiesen werden kann:

- Einhaltung der Gebäudeleitlinien 2020
- Realisierung eines Null-Emissions-Hauses
- Realisierung der angestrebten Zertifizierung „Silber“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen DGNB

In der Planung wird deutlich, dass die Ziele des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit in einem neu zu errichtenden Gebäude leichter erreicht werden können als im Bestand, bei dem Alter und Bausubstanz des Objektes zu berücksichtigen sind.

So hat der Rat mit Berichtsvorlage V/0676/2021 „Strategie zur Erreichung der Klimaneutralität 2030 für städtische Gebäude“ zur Kenntnis genommen, dass der Heizenergiebedarf des Stadthauses 3 (Erstbezug 2000/2001) von 62 kWh/qm durch Sanierungsmaßnahmen auf 50 kWh/qm reduziert werden könnte. Die Planung des Stadthauses 4 weist demgegenüber von vorneherein einen Heizenergiebedarf von 20 kWh/qm aus.

Die Verwaltung nutzt derzeit teilweise deutlich ältere Verwaltungsgebäude, die aufgrund der Bausubstanz ebenfalls einen höheren Heizenergiebedarf aufweisen. Durch den Bau eines zentralen Verwaltungsgebäudes in der Größe des Stadthauses 4 kann der sehr gute Wert des Heizenergiebedarfes direkt einer CO₂-Einsparung in mehreren nicht mehr zu nutzenden Objekten gegenübergestellt werden.

Bei der Betrachtung der Nachhaltigkeit sind auch die Lage und die Erreichbarkeit zu berücksichtigen. Das Stadthaus 4 ist als soziales Rathaus konzipiert, in dem schwerpunktmäßig existenzielle Anliegen der Bürgerinnen und Bürger behandelt werden. Hierzu werden die Bürgerinnen und Bürger – trotz zunehmender Digitalisierung – noch oft den direkten Kontakt vor Ort suchen. Das Stadthaus 4 ist in seiner zentralen Lage am Hafen sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl für die Bürgerinnen und Bürger als auch für die Mitarbeitenden sehr gut erreichbar. Eine individuelle Anreise mit PKW, wie dies in deutlich höherem Maße zu einem weniger attraktiv gelegenen Standort im Stadtgebiet erforderlich wäre, kann weitgehend entfallen, womit auch aus dieser Sicht ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Wirtschaftlichkeit in der Gebäudeplanung

Die Ziele für das neue Stadthaus 4 liegen in der klimaneutralen Ausrichtung der Stadt Münster, der zeitgemäßen Aufgabenerfüllung für die Bürgerinnen und Bürger sowie in der Notwendigkeit, digitale attraktive Arbeitsplätze im modernen Umfeld anzubieten begründet. Die Erreichung dieser Ziele geht mit erhöhten Aufwendungen einher.

Mit der Inbetriebnahme werden auch monetär messbare Effekte realisiert werden können:

- Mit Einzug mehrerer Ämter in das Stadthaus 4 können bisher angemietete Büroflächen aufgegeben werden.

- Unter diese Büroflächen fallen auch die Gebäude 12 und 14 auf dem Gelände der Yorkkaserne. Diese Fläche wurde im Zuge der Konversion des Standortes überplant und ist dringend für die weitergehende Nutzung freizugeben. Bei Nicht-Einzug des dort untergebrachten Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit in das Stadthaus 4 muss eine zusätzliche Liegenschaft von ca. 4.000 qm angemietet werden.
- Die Konzeption und Struktur des Stadthauses 4 ermöglicht, erstmals in einem städtischen Dienstgebäude neue zeitgemäße Arbeitsformen umzusetzen. Mit DeskSharing können sich mehrere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Arbeitsplatz teilen. In vergleichbaren Immobilien anderer Kommunen werden hierfür Quoten zwischen 20 und 30% angesetzt. Im Stadthaus 4 können damit bei einer Auslastung von 120% und geplanten 640 Büroarbeitsplätzen weitere 110 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anderer Einrichtungen zusätzlich untergebracht werden, wodurch die Einsparung weiterer Mietflächen im Stadtgebiet ermöglicht wird.
- Durch die bauliche Gestaltung der Büroräume und der sonstigen Zonen im Stadthaus 4 kann gegenüber einem vergleichbaren klassisch errichteten Gebäude eine Fläche von ca. 10% eingespart werden. Auch die für das Konzept „offener Bürowelten“ vorgesehenen 800 qm lassen weitere Optimierungen zu. Insgesamt ist mindestens ein zusätzliches größeres Einzugsamt für das Stadthaus 4 realistisch.
- Die Ausstattung der bisher im Stadthaus 2 betriebene Kantine müsste aus technischen, arbeitsökonomischen und hygienischen Gründen reinvestiert werden, wenn sie über das Jahr 2025 hinaus genutzt werden sollte. Diese Reinvestition kann entfallen.

Konzeption des Gebäudes

Das Stadthaus 4 soll realisiert werden, um den zukünftigen Anforderungen an eine moderne Aufgabenerfüllung durch die Stadt Münster gerecht zu werden: Klimaschutz („Bauwende“), Digitalisierung, Flächeneffizienz und ein modernes Dienstleistungsumfeld bis hin zur Kinderbetreuung prägen das Stadthaus 4. Hinzu kommt die in den letzten Jahren stark gestiegene Arbeitsplatzzahl in der Stadtverwaltung, die einen neuen gebündelten Standort nahelegt: Es besteht ein hoher Bedarf für das Stadthaus 4.

Das neue Gebäude bietet

- ein klimaschützendes und nachhaltiges Gesamtkonzept auf Basis der städtischen Gebäudeleitlinien 2020,
- digitale Arbeitsprozesse und flächeneffiziente Raumnutzung,
- eine bürgerfreundliche Bereitstellung verwandter Dienstleistungen an einem Standort, und damit verbunden die Aufgabe anderer dezentraler Verwaltungsstandorte,

Für den Einzug in das Gebäude sind bisher mindestens folgende vier städtische Ämter vorgesehen:

- Sozialamt
- Jobcenter Münster
- Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit

Die Stadt Münster verfolgt mit der Zusammenführung von Ämtern aus dezentralen Standorten das Ziel, ihre Dienstleistungen für die Bürgerinnen und Bürger weiter zu zentralisieren und dadurch unnötige Wege zu reduzieren. Das Stadthaus 4 steht damit in einer Reihe mit den Stadthäusern 1 bis 3, für die das Clustern gleich gelagerter Aufgaben erfolgreich umgesetzt wurde. Durch weitere Zusammenführungen können dezentral angemietete Dienstgebäude sukzessive aufgegeben werden.

Die Erfahrungen während der Pandemie mit der Notwendigkeit einer Umorientierung der Büroflächennutzung und einem verstärkten Einsatz von HomeOffice-Lösungen haben die im Vorfeld der Raumnutzungsplanung für das Stadthaus 4 getroffenen Annahmen bestätigt: in der Belegschaft gibt es eine große Nachfrage nach flexibilisierten Arbeitsformen (z.B. DeskSharing, HomeOffice) und der Nutzung der diesbezüglich notwendigen technischen Infrastruktur. Diese Entwicklungen will die Stadt Münster offensiv aufgreifen und gerade im Stadthaus 4 vorantreiben: Mit flächeneffizienten Raumzuschnitten in einem klimagerechten Gebäude („Null-Emissions-Haus“), mit digitalen Arbeitsprozessen und entsprechenden Arbeitsmodellen, der Zusammenführung benachbarter Dienstleistungsbereiche unter einem Dach, und dem Angebot zur Kinderbetreuung innerhalb des Stadthauses. Diese für die Stadt Münster erstmalige und vorbildliche Konzept nachhaltiger Vorgehensweisen wird eine Vorbildfunktion ausüben.

Einzelne Aspekte dieser Vorgehensweise sind:

- Digitalisierung der Arbeit

Die Arbeit in der Stadtverwaltung wird sukzessive auf digitale Aktenführung und ein digitales Dokumentenmanagement umgestellt. Die Mitarbeitenden können dann an jedem digitalisierten Arbeitsplatz auf Dokumente, Vorgänge und Fachverfahren zugreifen.

- DeskSharing

An digitalisierten Arbeitsplätzen besteht die Möglichkeit, Desk-Sharing-Lösungen zu integrieren: Mitarbeitende können sich Büros und Schreibtische teilen, wenn sie anteilige Arbeitszeiten in Telearbeit oder HomeOffice verbringen. Dies führt zu einem reduzierten Büroflächenbedarf.

- Trennung von Front- und BackOffice

Damit kann vor allem die Beratungssituation mit den Bürgerinnen und Bürgern in einem modernen und offenen Umfeld erfolgen, da diese Gesprächssituationen in dafür eingerichteten Beratungsbereichen (FrontOffice) realisiert werden können. Die Büros der Mitarbeitenden (BackOffice) in digitalisiert arbeitenden Ämtern können mit einer geringeren Fläche geplant werden, da die bisherige papierbasierte Aktenablage entfällt.

- Steigerung der Flächenwirtschaftlichkeit

Büroräume im BackOffice können somit flächenwirtschaftlicher geplant werden: die Bewegungsflächen im Eingangsbereich der Büros können reduziert werden, da keine Beratungssituationen mehr vorgesehen werden müssen, die Verbindungstüren zwischen Büroräumen mit der Funktion Fluchttür entfallen.

- Offene Bürowelten

Ein nicht unerheblicher Teil des Gebäudes (insgesamt 800 qm) ist als offene Bürowelt geplant. Die Anforderungen der Mitarbeitenden an ihren Arbeitsplatz verändern sich. Entsprechend der neuen Arbeitswelten ist das Büroraumkonzept auf dieser Fläche flexibel, variabel nutzbar, kommunikationsförderlich und ökonomisch. Mit offenen Bürokonzepten ist eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten der Büroflächen verbunden.

Zusätzlich zu den städtischen Ämtern sollen folgende Einrichtungen im Stadthaus 4 Platz finden:

- „Jobforum“ des Jobcenters Münster: Im Jobforum finden Veranstaltungen und Schulungsmaßnahmen für die Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger des Jobcenters statt.
- Kantine für die Mitarbeitenden: Die Kantine wird als Sozialeinrichtung der Stadtverwaltung Münster betrieben, dort werden täglich ca. 1.150 Essen produziert.
- Großtagespflege: Für bis zu neun Kinder unter drei Jahren wird eine Betreuung im Rahmen einer wohnungsähnlichen Einrichtung angeboten.

Planung der Großtagespflege

Die Stadtverwaltung Münster verfolgt eine familienbewusste Personalpolitik, von der die Beschäftigten und ihre Familien profitieren sollen und die eine stärkere Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an die Stadt als Arbeitgeberin bewirken soll. Gleichzeitig besteht ein hohes Interesse der Stadt, die Mitarbeitenden möglichst früh wieder in den Arbeitsalltag zu integrieren, um auf die Kompetenzen dieser Beschäftigtengruppe zeitnah wieder zurückgreifen zu können.

Innerhalb der Stadtverwaltung wächst der Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen für Kinder von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern kontinuierlich. Einerseits bringt der gesellschaftliche Wandel mit sich, dass Frauen nach der Geburt immer früher ihren Beruf wieder ausüben möchten und einen Betreuungsplatz für ihr Kind benötigen. Andererseits hat die Stadt Münster immer größere Probleme, freiwerdende Stellen wiederzubesetzen. Ziel ist es daher, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach ihrer Elternzeit einen schnellen Wiedereinstieg zu ermöglichen, in dem sie ihre Kinder gut untergebracht wissen.

Neben der Kindertagesbetreuung in Kindertageseinrichtungen hat sich die Kindertagespflege, insbesondere für Kinder in den ersten drei Lebensjahren, etabliert. Bei einer so genannten Großtagespflegestelle handelt es sich um einen Zusammenschluss von mehreren Tagespflegepersonen zur gemeinsamen Betreuung von Kindern über Tag. Gemäß dem Kinderbildungsgesetz dürfen in einer Großtagespflegestelle bis zu neun Kinder von maximal drei Tagespflegepersonen betreut werden.

In 2020 wurde eine erste betriebliche Großtagespflege für die Stadtverwaltung Münster an der Schorlemerstraße 6 in Trägerschaft des Arbeiter-Samariter-Bund Regionalverbandes Münsterland e.V. (ASB) eingerichtet. Eine weitere betriebliche Großtagespflegestelle wird im Gesamtzusammenhang mit dem Umbau des ehemaligen Hauptzollamtes und des ehemaligen Teilbereiches des Bundesvermögensamtes Sonnenstraße 85-89 zu einer Kindertagesstätte geplant.

In räumlicher Distanz zu diesen beiden Angeboten wird im Stadthaus 4 ein weiteres Angebot einer betrieblichen Großtagespflege integriert.

Zur Ausgestaltung der Räumlichkeiten führt die Stadt Münster in ihrer Handreichung „Großtagespflegestellen – eine besondere Form der Kindertagespflege“ aus:

„Die Standards orientieren sich an der Ausgestaltung des Wohnraums von Familien, Hinweisen und Richtlinien der Unfallkasse NRW und den Erfahrungen der Beratungsstelle für Kindertagespflege des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien. Betreuungsräume bilden den Rahmen zur Gestaltung von Bildungsprozessen und müssen der Bewegungsfreude der Kinder entsprechen. Auch müssen die Kinder vor Unfallgefahren geschützt werden. Um diese zu ermöglichen, haben Raumgrößen und Raumausstattung bestimmten Standards zu genügen.

Grundsätzlich ist es möglich, Räume in Großtagespflegestellen multifunktional zu nutzen, wie dies auch in Privathaushalten erfolgt. So kann z. B. der Schlafraum auch als Bewegungsraum dienen. Die Betreuungsräume verfügen mindestens über einen Haupteingang, einen Flur, einen Gruppenraum (mind. 3 m² pro Kind), einen Ruheraum (mind. 1,5 m² pro Kind), eine Küche und ein kindgerechtes Badezimmer (wünschenswert u3-Standard: tiefe Kinderwaschbecken, eine u3-Kindertoilette, etc.). Insgesamt besitzen die Räumlichkeiten eine Größe von mindestens 100 m² und sollen 140 m² nicht überschreiten. Die Räumlichkeiten sind hell, freundlich, kind- und altersgerecht sowie kindersicher ausgestattet. In der Regel liegen sie im Erdgeschoss. Auch ist abzuklären, wo die beiden Kinderbusse (z. B. Turtle) untergestellt werden können.

Der Stadt Münster ist es wichtig, dass zu den Räumen der Großtagespflegestellen auch eine Außenfläche gehört (i. d. R. mind. 50 m²). Sinnvoll ist es, dass die Räume einen direkten Zugang zur Außenfläche besitzen.“

Für Umbaumaßnahmen können pro Platz maximal 13.000 € und für Ausstattungsmaßnahmen können pro Platz maximal 3.500 € beim Land beantragt werden. Den geforderten Eigenanteil in Höhe von 10

Prozent übernimmt die Stadt Münster.

Trägerschaft und Betrieb der Großtagespflegestelle Stadthaus 4 werden zu einem späteren Zeitpunkt zeitnah zur Inbetriebnahme vergeben.

Klimaneutralität / Gebäudeleitlinien 2020

Das Gebäude ist wie bereits dargestellt gemäß den Vorgaben der Gebäudeleitlinien 2020 geplant worden und es ist bislang vorgesehen, das Gebäude auf Basis des Errichtungsbeschlusses 2021 mit dem Zertifikat DGNB Silber der „Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“ zertifizieren zu lassen.

Die Dächer des Stadthauses 4 erhalten ein Gründach. Des Weiteren wird die komplette Dachfläche des Staffelgeschosses mit PV-Modulen in Ost-West-Ausrichtung ausgestattet. Zusätzlich werden auch die auskragenden Elemente des Staffelgeschosses mit PV-Modulen versehen.

Aufgrund der Anzahl der Geschossflächen im Verhältnis zu der zur Verfügung stehenden Dachfläche des Gebäudes werden weitere PV-Flächen auch auf dem Parkhaus des Stadthauses 3, in dem sich auch Stellplätze für das Stadthaus 4 befinden, errichtet, um das Ziel der Null-Emissionen zu erreichen.

Die Beleuchtung des Gebäudes erfolgt mittels effizienter LED-Leuchten.

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über einen neu zu errichtenden Fernwärmeanschluss der Stadtwerke Münster GmbH. Die Wärme wird mittels Raumheizflächen in den jeweiligen Räumen abgegeben. Die Büro- und Beratungsräume erhalten alle ein Raumbediengerät, welches automatisch bei geöffnetem Fenster den Heizkörper mittels eines Fensterkontaktes abschaltet. In dem Eingangsbereich und in der offenen Bürowelt des 5. Obergeschosses wird aufgrund der Raumgeometrie eine Fußbodenheizung vorgesehen. In der Kantine und den Besprechungsräumen werden Heiz-Kühldecken installiert.

Weiterhin wird das Gebäude mit einer raumlufttechnischen (RLT-) Anlage in der Technikzentrale im Untergeschoss ausgestattet. Hierdurch sollen die Räume mit einem konstanten Volumenstrom belüftet werden.

Die Fassade wird als elementierte Aluminium-Fensterfassade ausgeführt und erhält einen außenliegenden Sonnenschutz durch eine Raffstoreanlage. Zusätzlich wird ein innenliegender Blend- und Sichtschutz aus Vertikallamellen vorgesehen. In der Fassade sind die Fenster als feste Verglasung vorgesehen. Es wird jedoch je Raum ein zu öffnendes Element vorgesehen, so dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei Bedarf weiterhin die Möglichkeit haben, den Raum zusätzlich eigenständig zu lüften.

Checkliste nachhaltiges Bauen

Die beigefügten Checklisten für das Stadthaus 4 geben Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien des geplanten Baukörpers. Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien 2020 an das Null-Emissions-Haus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Dienstleistungsangebot der Verwaltung für die Bürgerinnen und Bürger im Stadthaus 4 wird barrierefrei gestaltet, das gesamte Gebäude wird barrierefrei erschlossen. Sowohl im Innen- als auch im Außenbereich wird ein taktiles und konsistentes Leitsystem geplant.

Die Entwurfsplanung wurde dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen“ in zwei Sitzungen am 08.09.2021 und am 06.04.2022 vorgestellt. Die geäußerten Anregungen wurden und werden im Planungsprozess berücksichtigt.

Freianlagen

Die Planung der Freianlagen beinhaltet den äußeren Bereich des Gebäudes bis hin zur Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg sowie den Innenhof des Stadthauses 4.

Im äußeren Bereich werden unter anderem schmale Grünflächen vor dem Gebäude sowie einige Fahrradständer errichtet. Der Innenhof ist durch die Gebäudeform vor Straßenlärm geschützt und schafft eine grüne, ruhige Atmosphäre für die Nutzer.

Barrierefreiheit spielt bei diesem Projekt eine wichtige Rolle, alle Eingänge sind barrierefrei gestaltet. Im Haupteingangsbereich ergibt sich aufgrund der Straßenlage ein Höhenunterschied von 25 cm. Die barrierefreie Erschließung erfolgt mittels einer Rampe begleitet von Bodenleitlinien und taktilen Elementen.

Ein Erschließungsweg von „Kiesekamps Mühle“ zum „Hafengrenzweg“ ermöglicht die Ver- und Entsorgung des Gebäudes.

Die gesamte Fläche des Innenhofes befindet sich auf einer Tiefgarage, die durch 9 Lüftungsschächte belüftet wird.

Um den Innenhof herum sind die Terrassen mit verschiedenen Funktionen, wie ein Spielplatz für die Großtagespflege und Sitzgelegenheiten im Freien für die Kantine, angeordnet.

Der mittlere Teil des Innenhofes ist durch eine große Pflanzfläche mit Kleinbäumen, Sträuchern und Stauden geprägt. Blühende, duftende und fruchtende Bäume in Gräsern, Blühstauden und Sträuchern formen den atmosphärischen Charakter des Innenhofs und leisten einen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität (Anlage 7).

Die Großtagespflege ist von den übrigen Innenhofflächen durch eine Umzäunung gesichert. Innerhalb der eingezäunten Fläche wird den Kindern eine Rasenfläche, eine Sandfläche sowie eine Bobby-Car-Bahn angeboten. Die Flächen sind für eine Ausstattung mit einem Großschirm ausgelegt. Auf den freien Flächen können weitere Spielangebote durch den Betreiber der Großtagespflege aufgestellt werden. Flankiert ist die Fläche von einer Unterstellmöglichkeit für 2 Turtle-Busse für jeweils bis zu 6 Kleinkinder.

Prüfung von Fördermöglichkeiten

Ein Antrag zur Förderung von Nichtwohngebäuden über die KfW bzw. BEG (Bundesförderung für Energieeffiziente Gebäude) für ein Effizienzhaus 40 ist nach Neuauflage des Programms zum 20.04.2022 nur noch für Tilgungszuschüsse möglich.

Da der Fördertopf für die Beantragung der Fördermittel bei einer Milliarde Euro gedeckelt war, hätte eine Antragstellung direkt erfolgen müssen, was jedoch zum 20.04.2022 nicht möglich war, da noch kein Baubeschluss/Baugenehmigung vorlag. Die KfW hat am gleichen Tag der Veröffentlichung auf ihrer Internetseite bekannt gegeben, dass „die Fördermittel für energieeffiziente Neubauten aufgrund der enormen Nachfrage erschöpft sind“.

Nichtsdestotrotz werden die aktuellen Entwicklungen bei den Fördermitteln im Bausektor intensiv verfolgt. Sofern es neue Förderprogramme der KfW geben sollte, werden diese geprüft und neu bewertet.

In Vertretung

gez. Wolfgang Heuer
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage 1a-k: Baupläne
- Anlage 2: Auszug Bauplan Großtagespflege
- Anlage 3: Null-Emission, Anlage zu Gebäudeleitlinien 2020
- Anlage 4: Checkliste nachhaltiges Bauen, Anlage zu Gebäudeleitlinien 2020
- Anlage 5: Checkliste Barrierefreiheit / Design für alle, Anlage zu Gebäudeleitlinien 2020
- Anlage 6a-b: Protokolle der Informationsgespräche Politik vom 30.09.2021 und 28.04.2022
- Anlage 7: Planzeichnung der Außenanlagen