



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Personal- und
Organisationsamt

06.06.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Helmer

Telefon: 492-1115

Helmer@stadt-muenster.de

Betrifft

Konkretisierung der Planung Stadthaus 4

Beratungsfolge

06.06.2023	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
06.06.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
13.06.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Der AWLFW nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung ihre bestehenden Bürobedarfe und -kapazitäten im Hinblick auf wirtschaftliche Büroraumnutzung einerseits sowie moderne und attraktive Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden andererseits analysiert und erste Ergebnisse dieser Analyse dem Ausschuss in der Sitzung am 13.06. vorlegt.
- Der AWLFW nimmt zur Kenntnis, dass die Ausführungsplanung des Stadthauses 4 (Leistungsphase 5) im Sommer 2023 abgeschlossen wird.
- Der AWLFW stimmt gemäß Ziffer 8 der geänderten Sachentscheidung zur Vorlage V/0353/2022 zu, dass die Stadtwerke Münster GmbH im Vorgriff auf die Leistungsphase 6 Ausschreibungsverfahren für in dieser Vorlage näher definierte Baugewerke vorbereitet. Die Durchführung der Ausschreibungsverfahren steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer zu einem späteren Zeitpunkt durch den Rat zu treffenden Entscheidung über einen Baubeschluss für das Stadthaus 4.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	01 11	Immobilienmanagement			

Investitionsmaßnahme	4200	Stadthaus 4			
Auszahlungen			2023	575.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen stehen im Haushaltsplan 2023 zur Verfügung.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Der Rat hat sich seit 2018 kontinuierlich mit dem projektierten Neubau des Stadthauses 4 befasst und jeweils erforderliche Beschlüsse gefasst. Zuletzt wurde die Konzeption des Hauses unter Berücksichtigung der zentralen Anforderungen von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit in der Gebäudeplanung mit der Ratsvorlage V/0353/2022 vorgestellt. Danach sollte das neue Verwaltungsgebäude

- ein klimaschützendes und nachhaltiges Gesamtkonzept auf Basis der städtischen Gebäudeleitlinien 2020 verwirklichen,
- digitale Arbeitsprozesse und flächeneffiziente Raumnutzung sicherstellen,
- eine bürgernahe Bereitstellung zentraler Dienstleistungen der Stadt Münster an einem Standort ermöglichen
- und zugleich die Aufgabe bestehender Verwaltungsstandorte ermöglichen

In derselben Vorlage hat die Verwaltung die Einrichtung eines Moratoriums bis 31.12.2024 angeregt, da aufgrund der in 2022 wahrgenommenen dramatischen Entwicklungen infolge der neuen geopolitischen Lage und der daraus folgenden Konsequenzen (vor allem explosionsartig steigende Kosten in vielen Bereichen, Personal- und Materialmangel, hohe Inflation) extreme Aufwandssteigerungen und daraus abgeleitet eine massive Baukostensteigerung für das Vorhaben zu erwarten waren. Die Verwaltung war damals zu dem Schluss gekommen, dass diese, noch bis Anfang 2022 nicht zu erwartende Lage den Aufschub des Baubeschlusses und damit den Aufschub der Realisierung des Stadthauses 4 rechtfertigt.

Der Rat hat dem Moratorium zugestimmt und die Planungsarbeiten bis zum Abschluss der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) freigegeben. Gleichzeitig wurde die Verwaltung „beauftragt, das Moratorium für eine umfassende Überprüfung der bestehenden Bürobedarfe und -kapazitäten hinsichtlich ihres gesamten Büroimmobilienbestandes und in der Vorausschau der nächsten 10 Jahre, soweit möglich, zu nutzen. Das Ziel ist eine effiziente und nachhaltige Verwaltung mit möglichst geringem Raumbedarf sowie moderne und attraktive Arbeitsbedingungen für die Bediensteten.

Dabei müssen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Mehr Home-Office-Arbeitsplätze (auch Telearbeit, mobiles Arbeiten)
- Flexible Nutzungskonzepte für bestehende und neue Räumlichkeiten
- Evaluation von Kosten und Zukunftsfähigkeit bestehender Anmietungen
- Für die Mitarbeiter*innen attraktive Arbeitsplätze nach deren Wünschen unter Berücksichtigung der verwaltungstechnischen Notwendigkeiten, Verbesserte Verbindung von Familie und Beruf
- Reduktion von Fahraufwand zwischen den Standorten und zwischen Wohnung und Arbeitsplatz durch die Bediensteten
- Verbesserte und vereinfachter / barrierefreier Bürger – Behörden – Kontakt und Nutzung digitaler Möglichkeiten
- Verbesserte Anpassungsfähigkeit an pandemiebedingte Notwendigkeiten“

Die Verwaltung analysiert auf dieser Grundlage den Büroraumbestand aktuell anhand der folgenden Kriterien und Kennzahlen:

Nachhaltigkeit

- Quote der erreichten Vorgaben der Gebäudeleitlinien 2020
- Art der Energieversorgung
- Heizkosten eines Gebäudes – absolut und im Verhältnis zur angemieteten Fläche

Organisation

- Anteil Teilzeitarbeitsplätze
- DeskSharing-Quote
- Abhängigkeit des Bürostandortes von Leistungsangeboten der Stadtverwaltung (beispielsweise Bezirksverwaltungen, Theaterverwaltung, Bürobereiche der Stadtbücherei)

Erreichbarkeit

- Lage des Gebäudes im Stadtgebiet
- Erreichbarkeit für Bürgerinnen und Bürger sowie für Mitarbeitende
- Schnittstellen zu anderen Ämtern und Einrichtungen

Finanzen

- Laufzeit der abgeschlossenen Mietverträge
- Mietkosten eines Gebäudes – absolut und im Verhältnis zur angemieteten Fläche
- Alternativ: kalkulatorische Miete bei Gebäudebestand im Eigentum
- Abgleich der Mietkosten mit der Büromarktstudie der Wirtschaftsförderung Münster

Technik

- Verwendbarkeit eines Standortes unter Berücksichtigung moderner Arbeitsformen
- Quote digitaler Aktenführung
- HomeOffice-Nutzung

Beschaffenheit

- Alter des Gebäudes
- Renovierungsnotwendigkeit und –würdigkeit eines Gebäudes
- Verhältnis von Bürofläche im Gebäude zu Anzahl der Mitarbeitenden
- New-Work-Angebote
- Attraktivität für Mitarbeitende

Erste Ergebnisse der Analyse, insbesondere ein Vergleich der Büroflächenkosten eines Neubaus Stadthaus 4 zu den Kosten städtisch genutzter Büroflächen, werden dem AWLFW in seiner Sitzung am 13.06. vorgelegt.

Die Verwaltung geht davon aus,

- eine DeskSharing-Quote von zunächst durchschnittlich 20% über den gesamtstädtischen Bürobestand auf Basis moderner Arbeitsstrukturen und digitalisierter Arbeitsplätze anzustreben. Der erforderliche Prozess zur Einbindung der Mitarbeitendenvertretung ist bereits initiiert.
- die Planungen für das Stadthaus 4 dahingehend zu konkretisieren, dass das Gebäude von ca. 1.000 Mitarbeitenden statt von ursprünglich geplanten 640 Mitarbeitenden genutzt werden wird.
- im Gegenzug umfangreich bisherige Standorte im Stadtgebiet im Sinne einer Gegenfinanzierung zum Stadthaus 4 aufzugeben.

Die vollständige Analyse wird dem Rat gemeinsam mit weiteren Aussagen zu den Prüfvorgaben aus 09/2022 im Zuge der Entscheidungsvorlage zum Moratorium und einem möglichen Baubeschluss Stadthaus 4 vorgelegt werden.

Zu Ziffer 2 und 3:

Wirtschaftliche Entwicklung

Die assmann münster GmbH ist von der Stadtwerke Münster GmbH mit dem Projektmanagement für die Planung des Stadthauses 4 beauftragt. Die assmann münster GmbH ist über die assmann gruppe mit mehreren Niederlassungen im Bundesgebiet vernetzt. Die assmann gruppe pflegt aus der Erkenntnis ihrer zahlreichen Bauprojekte eine Datenbank mit den Ergebnissen aller selbst durchgeführten Vergabeverfahren. Diese Daten zeichnen jeweils den aktuellen Stand der Kostenentwicklungen nach und sind daher für eine Kostenschätzung besser geeignet als der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, der aus länger zurückliegenden Daten errechnet wird und dem zum jetzigen Zeitpunkt noch die Preise von 2021/2022 zugrunde liegen.

Aus der Datenlage können folgende Erkenntnisse gezogen werden:

- Auf öffentliche Ausschreibungen werden aufgrund freier Kapazitäten bei den ausführenden Unternehmen wieder mehr Angebote kalkuliert und eingereicht
- Durch die hohe Anzahl an teilnehmenden Firmen ist der Wettbewerb größer
- Den Unternehmen ist es in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation in der Bauwirtschaft wieder möglich, aufgrund sich beruhigender Einkaufskonditionen Materialeinkaufspreise längerfristig zu sichern. Die Unternehmen sind damit wieder in der Lage, ohne Zuschläge für nicht vorhersehbare Preissteigerungen zu kalkulieren.

Es ist davon auszugehen, dass der Wettbewerb in öffentlichen Bauvorhaben im nächsten halben Jahr noch dynamischer wird und somit voraussichtlich gute Angebotspreise in kommenden Ausschreibungen erzielt werden können.

Die Kostenberechnungen und Kostenprognosen zum Zeitpunkt der Erstellung der Ratsvorlage V/0353/2022 im Spätsommer 2022 wurden auf Basis der damals vorliegenden hohen Materialpreise/Einheitspreise kalkuliert. Die Preise insbesondere für Holz und Baustahl haben sich trotz gestiegener Lohnkosten auch in der Baubranche gegenüber dem Hype in 2022 wieder normalisiert, so dass beispielsweise Baustahl in Ausschreibungen nicht mehr für ca. 3.200 Euro brutto je Tonne, sondern für gut 2.000 Euro brutto je Tonne angeboten wird.

Auf Basis dieser Erkenntnisse ist die in der Anlage beigefügte Kostenberechnung erstellt worden, wonach das Stadthaus 4 zu einem Preis von 90,3 Mio. Euro brutto gebaut werden könnte. **Das bedeutet einen Rückgang der Kosten gegenüber der bisherigen Prognose für 2025 von weit über 20 Mio. Euro.** Die Preissteigerung von der Preisbasis 2019 würde damit nur noch gut 25% statt bisher angenommener 59% betragen.

Teilweiser Vorgriff auf die Leistungsphase 6 der Bauplanung

Auf Basis der hier geschilderten Analyse und Einschätzung der wirtschaftlichen Lage schlagen die Verwaltung und die Stadtwerke Münster GmbH folgendes Vorgehen vor:

Die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) der baulichen und haustechnischen Gewerke ist in großen Teilen abgeschlossen, so dass im Vorgriff auf die Leistungsphase 6 EU-weite Vergabeverfahren der folgenden Gewerke vorbereitet werden könnten:

<i>Kostengruppe KG 300 – Bauliche Gewerke</i>	<i>Kostengruppe KG 400 – Haustechnische Gewerke</i>
Erdarbeiten	Sanitäreanlagen
Verbauarbeiten	Heizungsinstallation
Rohbauarbeiten	Lüftungstechnik
Dachabdichtungsarbeiten	Elektroinstallation
Fassadenarbeiten	Förderanlagen

Baustelleneinrichtung	
Gerüstbauarbeiten	
<i>Ausschreibungsvolumen nach heutigem Stand: 37 Mio. Euro brutto</i>	<i>Ausschreibungsvolumen nach heutigem Stand: 15,5 Mio. Euro brutto</i>

Für die Vorbereitung der Ausschreibungsphase müssten die bereits in die bisherige Planung eingebundenen Fachplanungsunternehmen durch die Stadtwerke Münster GmbH mit der Leistungsphase 6 beauftragt werden. Hierfür würden Honorare von ca. 575.000 Euro brutto anfallen.

Die Gegenfinanzierung dieses Betrages erfolgt gemäß des Letter of Intent zwischen Stadt und Stadtwerke Münster GmbH vom 03.05.2021 durch die Stadt. Diese Mittel stehen im Rahmen der vom Rat freigegebenen Planungskosten von 8,3 Mio. Euro im städtischen Haushalt zur Verfügung, eine weitergehende Mittelbereitstellung ist nicht erforderlich.

Ein solches Modell mit einer frühzeitigen Ausschreibungsvorbereitung und der dadurch zu erzielenden weitgehenden Kostensicherheit in einem überwiegenden Teil der Baugewerke wurde von Seiten der assmann münster GmbH bereits bei einer Vielzahl vergleichbarer Projekte erfolgreich durchgeführt. Auch bei dem Neubau des Rathauses in Ahlen wird derzeit analog vorgegangen.

Wirtschaftliche Vorteile dieses Vorgehens

Das Volumen der Gewerke in den Kostengruppen 300 und 400 sowie der bereits pauschalierten Kostengruppe 700 beläuft sich auf ca. 80% der geschätzten Gesamtkosten. Nach entsprechender Ausschreibungsvorbereitung wäre auf Basis der ausgepreisten Leistungsverzeichnisse der assmann münster GmbH für die weiteren Planungs- und Entscheidungsphasen eine **weitgehende Kostenvailidität** gegeben.

Durch dieses Vorgehen könnte infolge der erfolgten und erwarteten Baukostenentwicklung eine **Einsparung im Planungsverfahren** von ca. 1 Mio. Euro gegenüber einer zu erfolgenden Ausschreibungsvorbereitung nach einem potenziell erfolgten Baubeschluss erwartet werden.

Falls der Rat einen Baubeschluss Stadthaus 4 treffen würde, könnte bei Vorliegen der Ausschreibungsvorbereitungen bereits nahtlos mit der Durchführung der Vergabeverfahren begonnen werden. Damit wäre eine **Zeitersparnis** von ungefähr einem halben Jahr zu erreichen.

Die Ausschreibungsvorbereitungen werden ausdrücklich unter dem Vorbehalt einer Entscheidung des Rates über den Baubeschluss Stadthaus 4 durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt **kein** Vergabeverfahren, es werden mit Ausnahme der beschriebenen Kosten für die Durchführung der Ausschreibungen keine weiteren Kosten relevant.

Das Ergebnis der Ausschreibungsvorbereitungen wird dem Rat gemeinsam mit der vollständigen Analyse gemäß Ziffer 1 dieser Vorlage sowie weiteren Aussagen zu den Prüfvorgaben aus dem Beschluss zur Vorlage V/0353/2022 im Zuge der **Entscheidungsvorlage** zum Moratorium und einem möglichen Baubeschluss Stadthaus 4 im Dezember 2023 vorgelegt.

In Vertretung

gez. Wolfgang Heuer
Stadtrat

Anlage