



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Personal- und  
Organisationsamt

08.03.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Helmer

Telefon: 492-1115

Helmer@stadt-muenster.de

Betrifft

„Arbeitswelt. Zukunft.“  
Neukonzeption der städtischen Büroraumplanung und Baubeschluss für das Stadthaus 4

Beratungsfolge

19.03.2024	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
16.04.2024	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
16.04.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.04.2024	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
23.04.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
24.04.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
24.04.2024	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Das Konzept „Arbeitswelt. Zukunft.“ (New Work City, Anlage 1) als Rahmen für die künftige städtische Büroraumplanung wird zur Kenntnis genommen.
2. Das mit Vorlage V/0353/2022 beschlossene Moratorium für den Neubau des Stadthauses 4 wird aufgehoben.
3. Der zwischen Stadtwerke Münster GmbH und Stadt Münster geschlossene Letter of Intent vom 03.05.2021 wird gekündigt.
4. Die Baumaßnahme Stadthaus 4 wird nach den Entwurfsplänen des Architekturbüros Hascher Jehle Architektur, Berlin, im Investitionsvolumen von 90.300.000 Euro brutto auf Basis der fortgeschriebenen Kostenberechnung Stand Februar 2024 nach DIN 276 sowie jährlichen Folgekosten von 4,3 Mio. Euro umgesetzt. Der Rat beauftragt die Verwaltung, das Projekt Stadthaus 4 mit der Bauwerke Münster GmbH auf Basis der Vorbeschlüsse des Rates ab Leistungsphase 6 umzusetzen.

5. Mit dieser Vorlage sind die folgenden Anträge bearbeitet und damit erledigt:
- Antrag A-R/0029/2020 „Moderne Verwaltung, moderne Arbeitsformen: Digital Workplace ausweiten
  - Antrag A-R/0081/2021 „Verwaltung zukunftsgerecht weiter entwickeln und gestalten, Einsparpotentiale erkennen und nutzen!“
  - Antrag A-R/0037/2022 „Modern und innovativ: Ein Homeoffice-Konzept für Münster“
  - Antrag A-R/0038/2022 „Stadthaus 4: Standards und Kosten reduzieren“

II. Finanzielle Auswirkungen:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Produktgruppe</b>	<b>01 11</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Investitionsmaßnahme	0000	An- und Verkauf von Grundvermögen			
Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken			2025	5.964.000	
Investitionsmaßnahme	4200	Stadthaus 4			
Auszahlungen für Baumaßnahmen			bereitgestellt bis 2023	8.400.000	
			2024	6.600.000	
			2025	25.000.000	
			2026	30.000.000	
			2027	20.300.000	
Summe der Auszahlungen für Baumaßnahmen				90.300.000	
<b>Produktgruppe</b>	<b>01 13</b>	<b>Zentrale Dienste</b>			
Investitionsmaßnahme	0000	An- und Verkauf von beweglichem Anlagevermögen			
Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen			2027	2.500.000	
Summe aller Auszahlungen				98.764.000	

Die zur Finanzierung der Baumaßnahme erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4200 „Stadthaus 4“ in Höhe von 90,3 Mio. Euro veranschlagt. Alle weiteren Bedarfe werden in den Haushaltsplan-Entwurf 2025 aufgenommen.

Einem jährlichen Aufwand für das Stadthaus 4 von 4,3 Mio. Euro steht eine jährliche Einsparung aufgrund der Abmietungen von 6,1 Mio. Euro gegenüber. Damit wird eine jährliche Entlastung des städtischen Haushalts von 1,8 Mio. Euro erzielt (alle Zahlen basierend auf dem Abrechnungsjahr 2034). Eine detaillierte Darstellung dieser Zahlen ist in der korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage V/0136/2024 hinterlegt.

## **Begründung:**

### **1. Sachstand**

Die Stadt Münster verfolgt die strategischen Ziele, ihre Gebäude klimaneutral auszurichten, die digitale Infrastruktur weiterzuentwickeln, ihre Bürostandorte kundenorientiert zu konzentrieren, neue Arbeitsmodelle umzusetzen und dabei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein modernes Umfeld zur Verfügung zu stellen. Zur Erreichung dieser Ziele plant die Stadt, mit dem Stadthaus 4 ein nachhaltiges, klimaneutrales, effizientes und an die Anforderungen moderner und kundenorientierter Büroarbeit angepasstes Gebäude zu errichten und zu nutzen.

Die Planungen zum Stadthaus 4 sind dem Rat in den vergangenen Jahren im Rahmen mehrerer Vorlagen zu Beschlussfassungen vorgelegt worden:

- Ausgehend vom Beschluss mit Änderungen des Rates zur Vorlage V/0416/2019 „Grundsatzbeschluss: Erweiterung des Stadthauses 3“ werden Bedarfsdeckung und Optimierung immer als eine gemeinsame Aufgabenstellung verstanden.
- Die im Anschluss vorgelegte Vorlage V/0176/2020 „Erweiterung Stadthaus 3: Auslobung des Architektenwettbewerbes“ mit einem Raum- und Funktionsprogramm sowie der Auslobungsunterlage für einen Architektenwettbewerb wurde mit den Vorlagen D/0045/2020 und V/0357/2020/1 beschlossen. Der Architektenwettbewerb wurde im Sommer 2020 erfolgreich mit der Vergabe des ersten Preises für den Entwurf des Architekturbüros Hascher Jehle Architekten, Berlin, durchgeführt.
- Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Rat mit Vorlage V/0116/2021 „Errichtungsbeschluss zur weiteren Bauplanung des Stadthauses 4 in Baurägerschaft der Stadtwerke Münster GmbH“ zur Kenntnis gegeben. Gleichzeitig 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 einen gegenseitigen „Letter of Intent“ über den Bau und die Anmietung des Gebäudes unterzeichnet.
- Aufgrund der dramatischen geopolitischen Veränderungen in 2022 und der daraus entstandenen Konsequenzen (signifikante Kostensteigerungen in vielen Bereichen, Personal- und Materialmangel, hohe Inflation) waren im Vorfeld der eigentlich vorgesehenen Baubeschlussvorlage im Sommer 2022 extreme Aufwandsteigerungen vorhersehbar, die den Bau des Stadthauses 4 zum damaligen Zeitpunkt deutlich verteuert hätten. Daher hat der Rat mit Vorlage V/0353/2022 „Neubau des Stadthauses 4: klimaneutral, digital, nachhaltig: Moratorium“ ein Moratorium bis Ende 2024 beschlossen mit der Maßgabe, dass die Verwaltung bei sich ändernden Rahmenbedingungen eine Wiederaufnahme der Planung prüft und dem Rat einen entsprechenden Beschlussvorschlag vorlegt. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, die Büroraumnutzung der kommenden Jahre in ganzheitlicher Betrachtung mit dem Ziel eines möglichst geringen Raumbedarfs sowie moderner und attraktiver Arbeitsbedingungen zu überprüfen.
- Im Laufe des Jahres 2023 wurden die prognostizierten Kosten für das Stadthaus 4 im Vergleich zum Kostenhype 2022 deutlich nach unten korrigiert, da sich die Ergebnisse öffentlicher Ausschreibungen im Bausektor trotz gestiegener Lohnkosten aufgrund normalisierter Preise im Roh- und Baustoffbereich wieder beruhigt hatten. Auf dieser Grundlage hat der AWLFW mit Vorlage V/0301/2023 „Konkretisierung der Planung Stadthaus 4“ zugestimmt, dass die Planung im Vorgriff auf die Leistungsphase 6 wiederaufgenommen wurde. Gleichzeitig wurden erste analysierende Aussagen zum Büroraumbestand zur Kenntnis genommen.

Im Verlauf des Projektes haben die Stadtwerke Münster GmbH und die Verwaltung den Rat mehrfach

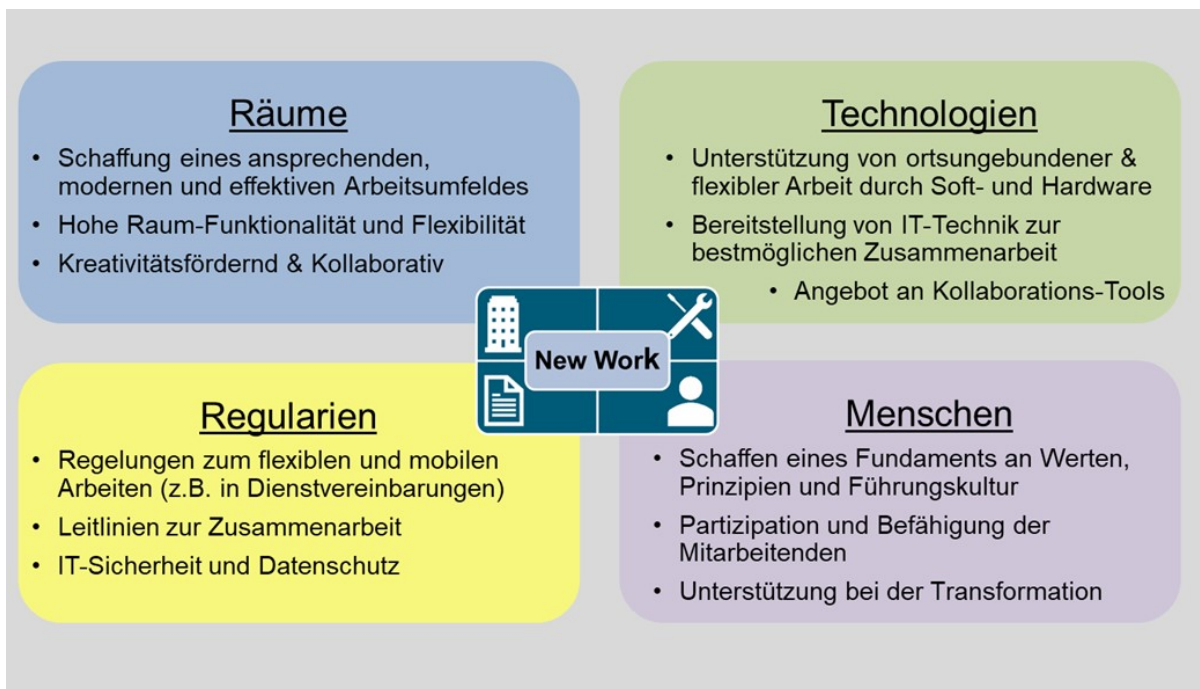
zu fraktionsübergreifenden Informationsveranstaltungen zum Stadthaus 4 eingeladen.

Die Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB) ist im bisherigen Projektverlauf regelmäßig über die Arbeitsgruppe „Runder Tisch Barrierefreies Bauen“ eingebunden worden. Zahlreiche und hilfreiche Hinweise zur Barrierefreiheit konnten so in die Bauplanung aufgenommen werden. In Abstimmung mit dem Vorsitzenden der KIB wird diese nicht in die Beratungskette zu den beiden Stadthaus 4-Vorlagen aufgenommen, sondern schriftlich über den Sachstand informiert.

## 2. Projekt „Arbeitswelt. Zukunft.“

### 2.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Stadt Münster muss verstärkt moderne und attraktive Arbeitsplätze gestalten, um als Kommune auch weiterhin wirtschaftlich und wettbewerbsfähig agieren zu können. Der Ansatz von „New Work“ beschreibt hierzu eine innovative Herangehensweise an die Gestaltung der Arbeitswelt, die auf vier Elementen basiert:



Der Arbeitsplatz der Zukunft geht dabei über standardisierte Strukturen hinaus und bietet eine räumliche Arbeitsumgebung, die den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeitenden Rechnung trägt. Dabei werden Veränderungen in der Arbeitswelt stark vom technologischen Fortschritt angetrieben. Aus Sicht der Mitarbeitenden verändert sich die Sinnhaftigkeit ihrer beruflichen Tätigkeit; Privates und Beruf werden in einen neuen Ausgleich gebracht.

Die Verwaltung hat im Sommer 2023 das Projekt „Arbeitswelt. Zukunft.“ aufgesetzt, in dem in drei Teilprojekten Mitarbeitende aus verschiedenen städtischen Ämtern und Einrichtungen unter regelmäßiger Einbeziehung der Mitbestimmungsorgane gearbeitet haben.

Die drei Teilprojekte hatten folgende Schwerpunkte und Zielsetzungen:

#### Teilprojekt 1: New Work

- Vorlage eines gesamtstädtischen Konzeptes zur Umsetzung moderner und digitaler Arbeitswelten in der Verwaltung unter Berücksichtigung der politischen Anträge und Beschlüsse

### *Teilprojekt 2: Stadtweite Büroraumplanung*

- Aktualisierung der Büroraumplanung unter Berücksichtigung der Ansätze des Teilprojektes 1, dabei insbesondere
  - Analyse der Wirtschaftlichkeit der städtisch genutzten Liegenschaften
  - Identifikation der für die Implementierung moderner Arbeitswelten nutzbaren Liegenschaften
  - Identifikation der unter diesem Aspekt aufzugebenden Liegenschaften
  - Aufzeigen der Konsequenzen für die städtischen Ämter und Einrichtungen mit einer Perspektive von 2, 5 und 10 Jahren

### *Teilprojekt 3: Bauplanung Stadthaus 4*

- Überplanung des Innenraums auf Basis moderner Arbeitsformen mit dem Ziel der Einrichtung von mindestens 800 Arbeitsplätzen zur Nutzung durch 1.000 Mitarbeitende
- Benennung der Einzugseinheiten und entsprechende Arbeitsplatz- und Raum- / Zonenzuordnung
- Vorbereitung erster Ausschreibungen zur zeitnahen Veröffentlichung nach einem möglichen Bauentschluss durch den Rat

### **Die Vision für die Stadtverwaltung Münster:**

Wir schaffen mit der „Arbeitswelt. Zukunft“ eine attraktive, bunte und vielfältige Stadtverwaltung, in der Mitarbeitende in einer modernen Umgebung gerne arbeiten und ihr Potenzial voll entfalten können, um den Bürger\*innen in Münster einen erstklassigen Service zu bieten.

## 2.2 *New Work*

### 2.2.1 Konzept New Work City

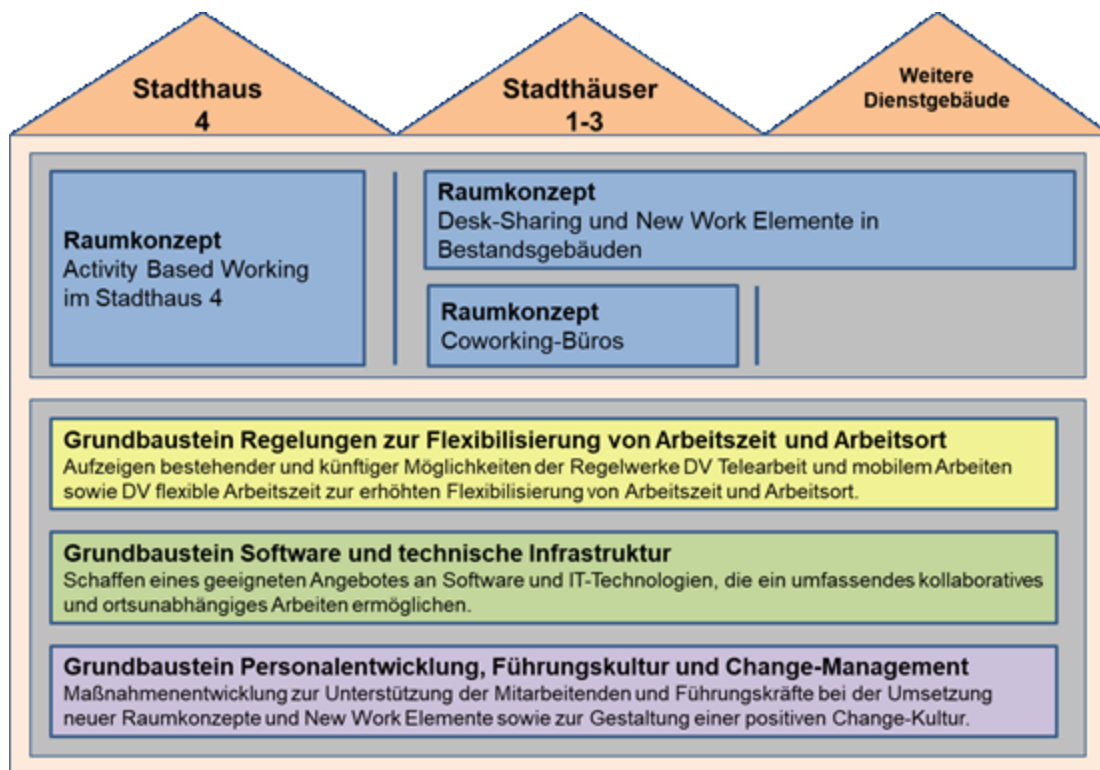
Das Konzept „New Work City“ basiert auf den vier grundlegenden Elementen von New Work: Menschen, Räume, Technologien und Regularien.

Auf einer breit aufgestellten Wissens- und Erfahrungsbasis aus Ämtern und Einrichtungen verschiedener Dezernate sowie der Mitbestimmungsorgane wurden die Anforderungen der Verwaltung an New Work identifiziert und analysiert.

Das erarbeitete Konzept verfolgt das Ziel, die erforderlichen internen Rahmenbedingungen einer innovativen und flexiblen Arbeitswelt in der Stadtverwaltung zu beschreiben und zugleich die wirtschaftlichen Interessen der Arbeitgeberin an eine optimierte Büroraumnutzung zu berücksichtigen. Es dient als Arbeitsgrundlage, um im Anschluss an das Projekt „Arbeitswelt. Zukunft.“ die beschriebenen Maßnahmen und Bausteine einer modernen Arbeitswelt zeitnah umzusetzen und die Arbeitgeberin in ihren strategischen Zielen zu unterstützen.

Unterstützt wurde das Teilprojekt von der Beratungsfirma Veldhoen + Company, die den Ansatz des Activity Based Working einbrachte, der beispielsweise auch von der Stadt Düsseldorf verfolgt wird.

Durch die im folgenden Schaubild vorgenommene Visualisierung als Bausteine wird deutlich, dass die Elemente Menschen, Technologien und Regularien unabhängig von einem Dienstgebäude wirken. Das vierte Element der Räume wird in drei Raumkonzepten differenziert dargestellt, wodurch dieses Thema in der Gesamtdarstellung der New Work City einen präsenten Platz einnimmt:



## 2.2.2 Grundbausteine

### 2.2.2.1 Grundbaustein 1: Regelungen zur Flexibilisierung von Arbeitszeit und Arbeitsort<sup>1</sup>

Die aktuellen Regelungen der Stadtverwaltung zur Flexibilisierung der Arbeitszeit bilden mit der zwischen Verwaltung und Gesamtpersonalrat geschlossenen „Dienstvereinbarung über die Gestaltung von Telearbeit und mobilem Arbeiten“ in der Fassung vom 01.10.2023 bereits ein sehr gutes Rahmenwerk zur individuellen Ausgestaltung des Arbeitstages. Der Fokus dieses Bausteins liegt demnach auf einer Erhöhung der Flexibilisierung des Arbeitsortes.

Als wesentliche Maßnahme ist vorgesehen, die bereits gelebte Arbeitsform des mobilen Arbeitens künftig deutlich auszubauen und als neuen Standard in der Stadtverwaltung zu etablieren. Das Konzept setzt dabei auf eine veränderte strategische Ausrichtung bei den mobilen Endgeräten und eine entsprechend umfassende digitale Aktenbereitstellung, um die nahtlose Arbeit von unterwegs und in Telearbeit zu gewährleisten.

### 2.2.2.2 Grundbaustein 2: Software und technische Infrastruktur

Ein entscheidender Zukunftsfaktor unter anderem für die erfolgreiche Umsetzung von New Work-Elementen ist eine effiziente und zukunftsorientierte IT-Umgebung. Primäres Ziel ist hierbei eine deutliche Verbesserung der Arbeitsplatzausstattung, welche eine zentrale Rolle in der Realisierung von Desk-Sharing und mobilem Arbeiten spielt.

Weitere wichtige IT-Elemente sind die Gestaltung moderner Besprechungsräume, die flächendeckende Einführung von Microsoft 365, die Implementierung von Softphones sowie die forcierte Einführung der Allgemeinen E-Akte bzw. die Umsetzung von E-Fachakten.

### 2.2.2.3 Grundbaustein 3: Personalentwicklung, Führung und Veränderungsmanagement

Die Arbeitskultur bei der Stadt Münster soll sich verstärkt durch einen partizipativen Führungsstil auszeichnen, der auf Vertrauen, Eigenverantwortung und Kooperation basiert. Die Führungskräfte sind Vorbild für die Umsetzung von Veränderungen und damit einer erneuerten Verwaltungskultur. Auf

<sup>1</sup> Im städtischen Sprachgebrauch wird nicht der Begriff „HomeOffice“, sondern auf Basis der gesetzlichen Normierung und der damit verbundenen Rechte und Pflichten die Begriffe „Telearbeit“ und „mobiles Arbeiten“ genutzt.

diesem Weg werden Führungskräfte künftig intensiver unterstützt und die organisatorischen Rahmenbedingungen von Führung weiter verbessert.

Weitere zentrale Erfolgsfaktoren des Konzeptes sind eine kontinuierliche Personalentwicklung der Mitarbeitenden sowie eine transparente Kommunikation des insgesamt laufenden Veränderungsprozesses. Leitlinie wird das Vorgehen im Transformationsprozess „Zukunft der Verwaltung gestalten“ sein, den der Rat mit Vorlage V/0328/2023/1 beschlossen hat.

### 2.2.3 Raumkonzepte

#### 2.2.3.1 Raumkonzept: Activity Based Working im Stadthaus 4

Zur Realisierung der zentralen Anforderungen an ein neues Stadthaus 4 wurde das Raumkonzept Activity Based Working (ABW) adaptiert, welches eine offene und moderne Arbeitsumgebung vorsieht. Beim ABW entscheiden die Mitarbeitenden eigenständig, abhängig von ihrer jeweiligen Aktivität und Aufgabenstellung, wo und wann sie ihre Arbeit erledigen, damit sie die besten Ergebnisse erzielen können. Bei der Raumplanung stehen die tätigkeitsbezogenen Anforderungen der Mitarbeitenden im Mittelpunkt.

ABW erlaubt eine effizientere Flächennutzung durch non-territoriale Arbeitsplätze und fördert die übergreifende Zusammenarbeit. Die Büroflächen werden so strukturiert, dass sie organisatorische Entwicklungen ohne aufwendigen Umbau überdauern.

#### 2.2.3.2 Raumkonzept: Desk-Sharing und New Work Elemente in Bestandsgebäuden

Die Stadtverwaltung will der in Teilen ineffizienten Nutzung von Arbeitsplätzen in Bestandsgebäuden, u.a. resultierend aus der Ausweitung von Telearbeit, durch eine optimierte Büroraumnutzung entgegenwirken und zugleich moderne und flexible Arbeitsbedingungen schaffen. Zu diesem Zweck wird ein Desk-Sharing-Modell unter Wegfall der festen Zuordnung von Büroarbeitsplätzen umgesetzt. Als Zielgröße soll eine durchschnittliche Sharing-Quote von 0,8 erreicht werden (8 Arbeitsplätze für 10 Mitarbeitende).

Die Umsetzung erfolgt zunächst bei den Einzugsämtern des Stadthauses 4 sowie auf Grundlage der strategischen Planung der Verwaltung zur Verdichtung und Abmietung von Dienstgebäuden. Das angestrebte Nutzungskonzept für Bestandsgebäude wird verstärkt die individuellen Bedarfe und Anforderungen einzelner Organisationseinheiten berücksichtigen. Hierzu werden neue Raum- und Arbeitsplatztypen definiert, die einer optimierten Ausübung dienstlicher Tätigkeiten dienen. Aufgrund der im Bestand eingeschränkten Veränderbarkeit der Räumlichkeiten können, im Gegensatz zum Raumkonzept des Stadthauses 4, jedoch nur reduzierte Szenarien in den bestehenden Räumen umgesetzt werden.

Zur abschließenden Klärung, in welchen Bestandsgebäuden eine adäquate Umsetzung von flexiblen Raum- und Arbeitsplatztypen möglich ist, ist eine Feinplanung unter Beteiligung der einzelnen Nutzergruppen durchzuführen.

#### 2.2.3.3 Raumkonzept: Coworking-Büros

Auch um eine intensivere Zusammenarbeit von Mitarbeitenden über Amts- und Dezernatsgrenzen hinweg zu ermöglichen, soll ein neues Raumangebot in Form von so genannten Coworking-Büros etabliert werden. Alle Mitarbeitenden der Stadtverwaltung können in diesen Räumen einen Schreibtischarbeitsplatz stunden- oder tageweise buchen. Dieser Vorgang ist künftig über ein neues Buchungssystem möglich.

Im Stadthaus 1 werden aktuell bereits erste Coworking-Büros eingerichtet. Weitere sollen in den Stadthäusern 2 und 3 kurzfristig gestaltet werden. Im Stadthaus 4 sind derartige Möglichkeiten der Zusammenarbeit ohnehin umfassend vorgesehen. Coworking-Büros sind ein zusätzliches Raumangebot. Sie fördern eine Kultur der Zusammenarbeit, des Austausches und der sozialen Begegnung. Ein Coworking-Bereich lebt von der Offenheit des Raums und derjenigen, die dort arbeiten.

## 2.2.4 Fazit zum Konzept „New Work City“

Das „New Work City“-Konzept stellt einen umfassenden kommunalen Handlungsansatz dar, um den Herausforderungen einer sich wandelnden Arbeitswelt zu begegnen. Es verbindet die Bedarfe und Ambitionen der Mitarbeitenden mit den wirtschaftlichen Anforderungen einer effizienten und nachhaltigen Verwaltung.

Die Maßnahmen in den beschriebenen Grundbausteinen sind teilweise bereits in Umsetzung oder in Vorbereitung. Da Partizipation und Mitwirkung ein wichtiger Bestandteil von New Work sind, soll eine weiterführende Feinplanung der beschriebenen Raumkonzepte unter Beteiligung der Nutzergruppen erfolgen.

Hierbei ist zu beachten, dass sich viele der Maßnahmen gegenseitig bedingen, wie z. B. die Ausweitung des mobilen Arbeitens mit einer ausreichenden Geräteausstattung oder das Desk-Sharing mit der Einführung der elektronischen Akte.

Das vollständige Konzept ist der Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

## 2.3 Städtische Büroraumnutzung

Die Verwaltung hat die gesamte städtische Büroraumnutzung auf die Möglichkeiten modernen Arbeitens im Sinne des Konzeptes „New Work City“ hin überprüft. Dabei wurden insbesondere die Wirtschaftlichkeit der städtisch genutzten Liegenschaften analysiert sowie die für die Implementierung moderner Arbeitswelten nutzbaren Liegenschaften und die unter diesem Aspekt aufzugebenden Liegenschaften identifiziert.

Aufgrund der teils noch langfristig laufenden Mietverträge für einzelne Liegenschaften kann die Neuausrichtung der Büroraumnutzung nicht kurzfristig oder gar in einem Zug erfolgen. Hier werden in den kommenden Jahren jeweils sobald vertraglich möglich bisherige Anmietungen aufgegeben. Die dort untergebrachten Ämter und Einrichtungen werden entweder in den endgültig vorgesehenen Standort oder temporär in eine Zwischennutzung umziehen. Dieser als „Perspektive 2034“ bezeichnete Prozess gibt die Entwicklung der kommenden zehn Jahre vor und ist in der Anlage zur korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage V/0136/2024 dargestellt.

Insgesamt wurden die folgenden 32 städtisch genutzten Dienstgebäude betrachtet. Dabei wird unterschieden in Haupt-, Büro- und Funktionsstandorte.

Hauptstandorte sind die nicht zur Disposition stehenden zentralen Einheiten der Stadthäuser 1 (gemeinsam mit Prinzipalmarkt 5), 2 und 3. Die Bürostandorte werden bei der weiteren Betrachtung der wirtschaftlichen Nutzung analysiert, Funktionsstandorte sind aufgrund ihrer Nutzung an bestimmte fachliche oder örtliche Funktionen der Verwaltung gebunden und können daher nicht ohne weiteres aufgegeben werden. Auch Einrichtungen der Feuerwehr oder der Kultur (Theater, Stadtbücherei, Musikschule etc.) stehen in der Betrachtung außen vor.

lfd. Nr.	Standort	Eigentum	Anmietung	Kategorie	Erläuterung
1	Klemensstraße 10	x		Hauptstandort	Stadthaus 1
2	Prinzipalmarkt 5	x		Hauptstandort	Einheit mit StH1
3	Ludgeriplatz 4	x		Hauptstandort	Stadthaus 2
4	Albersloher Weg 33		x	Hauptstandort	Stadthaus 3
5	Albersloher Weg 450		x	Bürostandort	York-Kaserne
6	Bahnhofstraße 8-10		x	Bürostandort	
7	Hafenstraße 8		x	Bürostandort	
8	Hafenstraße 30-32		x	Bürostandort	
9	Höflingerweg 1		x	Bürostandort	
10	Stolbergstraße 2a		x	Bürostandort	
11	Stühmerweg 8	x		Bürostandort	
12	Von-Steuben-Straße 5		x	Bürostandort	
13	Wolbecker Straße 284		x	Bürostandort	
14	An den Speichern 8		x	Funktionsstandort	Stadtarchiv
15	An den Speichern 14		x	Funktionsstandort	Zwischenarchiv
16	Albersloher Weg 550		x	Funktionsstandort	KSD
17	Gasselstiege 13		x	Funktionsstandort	Gesundheitshaus
18	Hamannplatz 39		x	Funktionsstandort	Bürgerbüro
19	Idenbrockplatz 8	x		Funktionsstandort	BV
20	Idenbrockplatz 26-28		x	Funktionsstandort	Jobcenter Nord
21	Klosterstraße 33		x	Funktionsstandort	Schulpsychologie
22	Kristiansandstraße 141		x	Funktionsstandort	KSD
23	Münsterstraße 7		x	Funktionsstandort	BV
24	Münsterstraße 111		x	Funktionsstandort	Jobcenter Wolbeck
25	Nieberdingstraße 30a	x		Funktionsstandort	Veterinäre
26	Nieberdingstraße 30	x		Funktionsstandort	KOD
27	Pantaleonplatz 7		x	Funktionsstandort	BV
28	Patronatsstraße 20-22		x	Funktionsstandort	BV, KSD, Jobcenter
29	Rudolf-Diesel-Straße 5-7		x	Funktionsstandort	Zulassungsstelle
30	Rüschhausweg 17		x	Funktionsstandort	KSD
31	Scheibenstraße 109		x	Funktionsstandort	citeq, Expedition und Druck
32	Vennemannstraße 5		x	Funktionsstandort	BV

Die Bürostandorte wurden anhand der bereits in der Vorlage V/0301/2023 benannten Kriterien und Kennzahlen bewertet. Details hierzu sind hier aufgeführt, soweit es sich nicht um Daten handelt, die aus Gründen des Schutzes der Rechte Dritter in der korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage V/0136/2024 dargestellt sind.

#### Cluster Nachhaltigkeit

- Die städtischen Dienstgebäude erfüllen durchgehend die Vorgaben der städtischen Gebäudeleitlinien.
- Die städtischen Dienstgebäude sind durchgehend an die Fernwärme- oder Erdgasversorgung angeschlossen. Andere, insbesondere fossile Brennstoffe wie Öl oder Kohle, werden in keinem städtischen Dienstgebäude eingesetzt.
- Die Energiekosten von Gebäuden sind in Einzelfällen nicht gesondert ausgewiesen, soweit sie laut Mietvertrag in den Nebenkosten undifferenziert aufgehen.

## Cluster Organisation

- Die Verwaltung beschäftigt derzeit ca. 40% ihrer im Büroumfeld tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit. Dabei ist der Umfang dieser Teilzeit individuell höchst unterschiedlich.
- Ca. 1.600 in Voll- oder Teilzeit beschäftigte Mitarbeitende haben mit Stand 01.01.2024 einen genehmigten Telearbeitsplatz. Dabei sagt die Genehmigung an sich noch nichts über die Dauer der genehmigten Telearbeit aus – hier variiert die Dauer nach den individuellen Bedingungen der Beschäftigten zwischen wenigen Stunden und 80% einer Vollzeitkraft (entspricht bis zu 4 von 5 Arbeitstagen in der Woche).
- Wie oben bereits angedeutet, ist die Wahl des Standortes insbesondere bei den Funktionsgebäuden von den Leistungsangeboten der Stadtverwaltung abhängig (so beispielsweise in den Bezirksverwaltungen, der Theaterverwaltung, den Bürobereichen der Stadtbücherei oder auch in den dezentralen Angeboten von Jobcenter oder Kommunalem Sozialdienst).
- Unter Berücksichtigung der Telearbeits- sowie der Teilzeitarbeitsquote, aber auch unter Beachtung von Urlaubs- und durchschnittlichen Krankheitstagen wird eine Desk-Sharing-Quote von 20% angesetzt.

## Cluster Finanzen

- Die abgeschlossenen Mietverträge variieren nach Zeitpunkt des Mietbeginns und Dauer der Laufzeit. Die Mietkosten der abzumietenden Gebäude sind in der korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage absolut und im Verhältnis zur angemieteten Fläche dargestellt. Dabei wurden die aktuellen Mietkosten in Anlehnung an die prognostizierte Mietkostensteigerung gemäß der Büromarktstudie 2023 der Wirtschaftsförderung Münster mit dem Faktor 1,9 für die Folgejahre hochgerechnet.

## Cluster Technik

- Im Sinne der Ergebnisse des Teilprojektes New Work City wurden die städtischen Standorte hinsichtlich einer Umsetzbarkeit moderner Arbeitsformen auch im Bestand überprüft, wobei die Bewertung der für die Abmietung vorgesehenen Standorte obsolet war. Auch in den weiter zu nutzenden Bestandsgebäuden kann unter bestimmten Voraussetzungen Desk-Sharing realisiert werden:
  - Weitgehende Ausstattung mit mobil nutzbaren Endgeräten.
  - Weitgehende digitale Aktenführung.
  - Weitgehende digitale Fachverfahren.
- Die Planungen zur umfassenden Digitalisierung der Stadtverwaltung sehen diese Voraussetzungen in den kommenden Jahren als zunehmend gegeben an, so dass korrespondierend zur Aufgabe der Dienstgebäude (in Abhängigkeit von den Mietvertragslaufzeiten) die Desk-Sharing-Quote von 20% auch in Bestandsgebäuden realisiert wird.
- Von den ca. 5.000 städtischen Büroarbeitsplätzen sind aktuell ca. 1.800 Arbeitsplätze mit Notebooks und / oder Tablets ausgestattet (Quote von 36%). Im Zuge der geplanten IT-Reinvestitionen wird diese Quote in den kommenden Jahren durch Austausch von Desktop-PC gegen Notebooks kontinuierlich gesteigert. Die Ausstattung mit diesen mobil einsetzbaren Geräten ist eine weitere Voraussetzung für mobiles Arbeiten oder Telearbeit.
- Und auch die elektronische Aktenführung ist ein wichtiges Kriterium für die Realisierung des Desk-Sharings. Nur unter Wegfall der ortsgebundenen Papierakten kann eine freie Wahl des Arbeitsplatzes und damit eine Verdichtung der zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze umfassend gelingen. Die Stadt Münster unterscheidet in der elektronischen Aktenführung zwischen allgemeiner E-Akte und E-Fachakten. Aktuell ist die elektronische Aktenführung für den allgemeinen Aktenbestand in 10 Ämtern und Einrichtungen eingeführt worden bzw. befindet sich in der Einführung. Bis Anfang 2025 werden 6 weitere Ämter und Einrichtungen folgen, so dass Anfang des kommenden Jahres bereits rd. 40% der städtischen Ämter und Einrichtungen auf elektronische Akten zugreifen können. Auch in den Folgejahren wird die elektronische Aktenführung in den Ämtern und Einrichtungen sukzessive eingeführt, so dass zum geplanten Einzug in das Stadthaus 4

die Aktenführung der Stadt Münster im Rahmen der allgemeinen E-Akte für die Einzugsämter umgestellt sein wird. Hinzu kommen weitere Implementierungen von E-Fachakten (elektronische Aktenführung mit Anbindung an ein digitales Fachverfahren) als zwingende Voraussetzung für Desk Sharing.

#### Cluster Beschaffenheit

- Die städtisch genutzten Gebäude erfüllen sowohl in Eigentum als auch in Anmietung die Vorgaben der aktuellen Gebäudeleitlinien. Renovierungsmaßnahmen finden entweder durch das städtische Amt für Immobilienmanagement (Gebäude im Eigentum) oder durch die Vermietenden (angemietete Gebäude) statt. Dennoch sind in verschiedenen Objekten Defizite in der Bausubstanz insbesondere hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz erkennbar.
- Aufgrund der unterschiedlichen Bausubstanz und der deutlichen Differenz der im Gebäude vorhandenen Verkehrsflächen ist auch die Nutzbarkeit für städtische Arbeitsplätze und damit das Verhältnis von Bürofläche im Gebäude zur Anzahl der Mitarbeitenden unterschiedlich. Diese Angabe ist in die Bewertung der aufzugebenden Standorte eingeflossen.
- Der Zuschnitt der Büroräume sowie das Verhältnis Büroraum zu Verkehrsfläche bedingen auch die Möglichkeiten der vorzusehenden New Work Angebote. Die baulichen Gegebenheiten im Bestand (teilweise stehen städtisch genutzte Gebäude unter Denkmalschutz) stehen einer vollumfänglichen Umgestaltung im Sinne des New Work Konzeptes entgegen. Hier werden offene Bürowelten so weit wie möglich eingerichtet.
- Die Standorte der Verwaltung wurden hinsichtlich ihrer Attraktivität für Mitarbeitende und der organisatorischen Beziehungen der Ämter und Einrichtungen überprüft. Dabei wurde deutlich, dass insbesondere die Erreichbarkeit mit ÖPNV oder Fahrrad sowie kurze Wege zwischen den Ämtern und Einrichtungen relevant sind.

Die aus der Analyse der Cluster resultierenden Daten wurden auf die Möglichkeiten einer Aufgabe von angemieteten Bürostandorten und einer Unterbringung in verbleibenden Bestandsgebäuden sowie in einem Neubau Stadthaus 4 geprüft.

Wie in der korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage ausgeführt, können unter diesen Voraussetzungen acht Bürostandorte aufgegeben werden. Je nach Enddatum des laufenden Mietvertrages kann aufsteigend bis zum Jahr 2034 eine jährliche Ersparnis von 5,95 Mio. Euro (Kaltmiete, Neben- und Energiekosten) erzielt werden. Diese Mietersparnis ist fortlaufend pro Jahr mit einer laut Büromarktstudie 2023 der Wirtschaftsförderung Münster konservativ angesetzten Steigerung der Kaltmiete und der Energiekosten von 1,9% fortzuschreiben, so dass in Summe bis zum Jahr 2045 mit 102,78 Mio. Euro eingesparter Miet-, Neben- und Energiekosten gerechnet werden kann.

### **3. Baumaßnahme Stadthaus 4**

#### 3.1 Überführung der Baumaßnahme in städtische Verantwortung

Das Projekt Stadthaus 4 war bisher als Immobilie im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH geplant. Das Gebäude sollte nach Fertigstellung langfristig an die Stadt Münster vermietet werden.

Aufgrund des Ratsbeschlusses zur Vorlage V/0116/2021 hatten Stadt Münster und Stadtwerke Münster GmbH einen Letter of Intent abgeschlossen, mit dem das Vorgehen zu einer städtischen Anmietung des von der Stadtwerke Münster GmbH zu bauenden Stadthauses 4 definiert war.

Die Stadtwerke Münster GmbH verantwortet den Planungsprozess bis zur Beschlussfassung des Rates zu dieser Vorlage erfolgreich und zielführend.

Die Sicherung des Eigenkapitals zur Finanzierung der Zukunftsstrategie der Stadtwerke Münster GmbH spricht nun gegen eine Weiterführung des Projekts in bisheriger Konstellation. Entsprechend wird vorgeschlagen, das Stadthaus 4 als städtische Immobilie umzusetzen.

Eine Vergleichsrechnung zwischen Anmietung und Investition/Kauf zeigt, dass die Realisierung in das Anlagevermögen der Stadt die Ergebnisse der Folgejahre deutlich weniger belasten wird. Da für eine Realisierung in das Anlagevermögen der Stadt die Stadtwerke Münster GmbH selbst als nicht-inhouse-fähiges Unternehmen allerdings nicht in Frage kommt, wird vorgeschlagen, die Umsetzung des Projekts ab Leistungsphase 6 neu zu definieren. Die Leistungsfähigkeit der Stadtwerke Münster GmbH bei Planung und Umsetzung von Bauvorhaben gilt unberührt.

Das Amt für Immobilienmanagement könnte fachlich die weitere Planung und den Bau des Stadthauses 4 wahrnehmen. Aufgrund des laufenden Arbeitsprogramms 2024 könnte eine Projektsteuerung im Amt für Immobilienmanagement ab Mitte 2025 erfolgen. Da die Projektumsetzung aber schnellstmöglich in Angriff genommen werden soll, wird vorgeschlagen, das Planungs- und Bauprojekt auf die Bauwerke Münster GmbH, die als direkte Tochtergesellschaft der Stadt Münster angebunden ist, zu übertragen.

Die Beauftragung der handelnden Unternehmen, insbesondere in der Projektsteuerung sowie in den Fachplanungen, kann im Stadtkonzern unmittelbar an die Bauwerke Münster GmbH übertragen werden. Die Verträge mit der projektsteuernden Fa. assmann, Münster sowie den beauftragten Fachplanungsunternehmen gehen nach Beschluss des Rates zu dieser Vorlage von der Stadtwerke Münster GmbH an die Bauwerke Münster GmbH über. Die Bauwerke Münster GmbH als Auftragnehmerin ist nicht gewinnorientiert und wird durch „Selbstkostenerstattung in Bauherrenvertretungsposition“ vergütet.

Der aufgrund des Ratsbeschlusses zur Vorlage V/0116/2021 zwischen Stadt Münster und Stadtwerke Münster GmbH geschlossene Letter of Intent vom 03.05.2021 wird von Seiten der Stadt Münster gekündigt.

Die Baugenehmigung für das Stadthaus 4 liegt vor.

### 3.2 Überarbeitung des bisherigen Planungsstandes

Die bisherigen Planungen sahen eine Zellbürostruktur für 640 Arbeitsplätze = 640 Mitarbeitende kurz vor dem Abschluss der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) vor. Auf die umfangreiche Darstellung des Stadthauses in der Vorlage V/0353/2022 wird Bezug genommen.

Unter Berücksichtigung der politischen Diskussionen und Festlegungen im bisherigen Planungsverlauf, insbesondere der Beschlussfassungen des Rates und des AWLFW aus den Jahren 2022 und 2023, sowie der Erkenntnisse aus den Entwicklungen zu New Work in der Stadtverwaltung und zur künftigen Büroraumnutzung ist die Planung des Stadthauses 4 hinsichtlich der Innengestaltung neu überdacht worden. Hierzu wurde im Auftrag der Stadtwerke Münster GmbH eine modellhafte Überplanung der Innenraumnutzung auf Basis moderner Arbeitswelten vorgenommen.

Beibehalten wurden die Planungen der Kubatur und der Außengestaltung des Gebäudes sowie die bereits entwickelten Maßgaben an Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Neu sieht das Innenraum- und Nutzungskonzept des Gebäudes nunmehr u.a. vor:

- Raumprogramm für 1.000 Mitarbeitende an 800 Arbeitsplätzen statt bisher Platz für 640 Mitarbeitende an 640 Arbeitsplätzen
- Nutzung durch sieben statt der bisher vorgesehenen vier Einzugsämter
- Moderne Arbeitswelten nicht mehr nur in einem ausgewählten Bereich, sondern im gesamten Gebäude
- Überwiegend Mehr-Personen-Bereiche statt klassischer Zellenbürostruktur
- Desk-Sharing-Quote von 20%

Dazu, wie bisher

- Trennung von Front- und BackOffice
- Kantine für die Mitarbeitenden
- Großtagespflege für bis zu 9 Kinder unter drei Jahren
- Durchgängig elektronische Aktenführung in E-Fachakte und allgemeiner E-Akte

Diese Überplanung auf Basis des städtischen Konzeptes New Work wird nach entsprechendem Bauabschluss von den Fachplanungsunternehmen in deren Planungen integriert.

Im Neubau wird eine Großtagespflege für bis zu 9 Kinder unter drei Jahren eingerichtet, die in noch zu bestimmender freier Trägerschaft betrieben werden wird.

Die Gebäudeleitlinien 2020 werden für das Gebäude angewandt. Der Nachweis des Null-Emissions-Hauses sowie die Checkliste nachhaltiges Bauen sind als Anlagen 2 und 3 beigefügt.

Eine Photovoltaikanlage sowie ein Gründach sind auf dem Dach des Gebäudes geplant. Hierbei wird die größtmögliche Dimensionierung, die die Dachfläche erlaubt, gewählt. Daneben findet der weitere reguläre Ausbau durch die Stadt Münster statt, so dass ein Gesamteinsparvolumen von 238,72 t CO<sub>2</sub> / Jahr erreicht wird.

Die Checkliste „Barrierefreiheit / Design für alle“ zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen ist als Anlage 4 beigefügt.

### 3.3 Kosten des Stadthauses 4

#### 3.3.1 Baukosten

Mit Vorlage V/0353/2022 hatte der Rat ein Moratorium für den Bau des Stadthauses 4 beschlossen, da die Kostenschätzung zum damaligen Zeitpunkt eine Summe von 115 Mio. Euro brutto für den Bau ohne Grundstücks- und Inneneinrichtungskosten prognostizierte.

Die bereits mit Vorlage V/0301/2023 dargestellte Preisentwicklung im Sinne einer Konsolidierung auf deutlich niedrigerem Niveau hat sich in den letzten Monaten erhärtet. Infolge der aktuellen Wirtschaftslage und der damit verbundenen Preisentwicklung am Baumarkt fällt die im Jahr 2022 prognostizierte Baupreissteigerung zum jetzigen Zeitpunkt um knapp 21% geringer aus. Laut dem aktuellen durch die projektbetreuende Fa. assmann Münster GmbH fortgeschriebenen Kostenbudget wird der Bau des Stadthauses 4 wie bereits im Sommer 2023 geschätzt 90,3 Mio. Euro brutto ohne Grundstück und Inneneinrichtungskosten (Anlage 5).

Daher sowie aufgrund der langfristig kostengünstigeren Unterbringung der städtischen Ämter und Einrichtungen bei Bau und Nutzung des Stadthauses 4 statt Anmietungen wird das Moratorium gemäß Vorlage V/0353/2022 mit dieser Vorlage aufgehoben.

Aufgrund des Beschlusses zur Vorlage V/0353/2022 hat die Stadt Münster der Stadtwerke Münster GmbH die bislang entstandenen Planungskosten von 7,09 Mio. Euro erstattet. Die Abrechnung der Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 5 sowie in Teilen der Leistungsphase 6 im Umfang der mit Beschluss zu V/0301/2023 freigegebenen Mittel gegenüber der Stadtwerke Münster GmbH wird zeitnah abgeschlossen. Diese Summe ist Bestandteil der Kostengruppe 700 des fortgeschriebenen Budgets.

Die Bauwerke Münster GmbH wird von der Stadt Münster hinsichtlich der Management- und Projektkosten gemäß „Selbstkostenerstattung in Bauherrenvertretungsposition“ vergütet. Die aktuelle Schätzung der Managementkosten der Bauwerke Münster GmbH beträgt ca. 175.000 Euro. Die Kosten werden im Projektbudget abgedeckt.

Durch den Zeitverzug infolge des Moratoriums sowie die erforderliche Überarbeitung der Ausführungsplanung (Ersatz der Zellenbürostruktur durch moderne Arbeitswelten im Sinne des New Work-Konzeptes) entstehen bei den Fachplanungsunternehmen einmalige Mehrkosten von ca. 595.000 Euro brutto, die im fortgeschriebenen Budget enthalten sind.

Fördermöglichkeiten, insbesondere über die kürzlich neu aufgelegten Programme der KfW zur Förderung von Nichtwohngebäuden, werden regelmäßig geprüft.

### 3.3.2 Kosten Grund und Boden

Das für den Bau des Stadthauses 4 vorgesehene Grundstück Kiesekamps Mühle in einer Größe von 7.141 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Münster GmbH. Laut gutachterlicher Bewertung durch die städtische Bewertungsstelle im Vermessungs- und Katasteramt beläuft sich der Bodenwert auf 790 Euro / m<sup>2</sup>.

Der Betrag von 5.964.000 Euro – zusammengesetzt aus dem Bodenwert des Grundstücks von ca. 5,6 Mio. Euro zzgl. der aktuellen Grunderwerbsteuer von 6,5% (364.000 Euro) – wird in Vorbereitung des abzuschließenden liegenschaftlichen Vertrages in den Haushaltsplan-Entwurf 2025 aufgenommen. Die Folgelasten sind in der für die Baumaßnahme Stadthaus 4 vorgenommenen Folgelastenberechnung bereits enthalten.

### 3.3.3 Ausstattungskosten

Bei der Inneneinrichtung ist zu beachten, dass infolge der neuen Konzeption New Work von der bisherigen Inneneinrichtung abgewichen wird. Das Mobiliar der Einzugsämter für das Stadthaus 4 wird bei entsprechendem Baubeschluss im Zuge der planmäßigen Reinvestitionen im Laufe der kommenden Jahre soweit möglich bereits ausgetauscht, sodass es nach Umzug in das Stadthaus 4 weiter genutzt werden kann. Für die darüber hinaus gehende Ergänzung ist ein Betrag von 1,1 Mio. Euro brutto anzusetzen.

Hinsichtlich der Konzeption der betrieblichen Großtagespflege wird auf die Vorlage V/0353/2022 verwiesen. Die Kosten für die Einrichtung der Großtagespflege von ca. 40.000 Euro brutto sind in den Kosten der Inneneinrichtung enthalten. Trägerschaft und Betrieb der Großtagespflege Stadthaus 4 werden zu einem späteren Zeitpunkt zeitnah zur Inbetriebnahme vergeben.

Kernbestandteil des Stadthauses 4 wird eine Großküche mit Gastraum. Von dieser Großküche werden künftig nicht nur die Mitarbeitenden am Standort (Stadthäuser 3 und 4), sondern im Zuge des „Cook-and-Chill-Verfahrens“ auch die städtischen Mitarbeitenden an den Standorten Stadthaus 2, Theater und AWM versorgt. Infolgedessen wird die eigenständige Küche im Stadthaus 2, deren Ausstattung teilweise seit Jahren abgängig ist und ansonsten erneuert werden müsste, aufgelöst. Die Kantine ist aufgrund der engen Abhängigkeiten zu den TGA-Gewerken im Zuge der Gesamtplanung des Stadthauses 4 mitgeplant worden. Für die Einrichtung der Großküche sowie des Gastraums ist ein Betrag von 1,4 Mio. Euro brutto anzusetzen.

In Summe sind für die Inneneinrichtung 2,5 Mio. Euro brutto anzusetzen. Diese Summe wird in den Haushaltsplan-Entwurf 2025 aufgenommen. Die Folgelasten sind in der für die Baumaßnahme Stadthaus 4 vorgenommenen Folgelastenberechnung bereits enthalten.

## 4. Ergebnis der Neukonzeption der städtischen Büroraumnutzung

### 4.1 Wirtschaftliche Bewertung

Bei Errichtung eines Neubaus Stadthaus 4 ist neben den Funktionsstandorten die Fortführung der anderen zentralen Stadthäuser sinnvoll und notwendig.

Die Stadtverwaltung wird ihre Bürostandorte (ohne Funktionsstandorte) auf folgende Gebäude konzentrieren:

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Stadthaus 1 /<br>Prinzipalmarkt 5 | Die umfangreiche Sanierung des Stadthauses 1 ist erfolgreich abgeschlossen. Aufgrund der räumlichen und organisatorischen Anbindung werden die Gebäude Prinzipalmarkt 5 und Stadthaus 1 gebündelt. |
| Stadthaus 2                       | Das Stadthaus 2 soll als entwicklungsfähiger Standort an zentraler Stelle weiterhin genutzt werden.  |
| Stadthaus 3                       | Nutzung als technisches Rathaus. Das Gebäude ist als einziges der Stadthäuser nicht im städtischen Eigentum, wird aber langfristig im Stadtkonzern von der Stadtwerke Münster GmbH angemietet.     |
| Stadthaus 4                       | Neubau als Rathaus für Soziales und Bildung.   |

Die vorgesehene Nutzung dieser Bürostandorte durch die Ämter und Einrichtungen in der Perspektive 2034 sowie die beizubehaltenden Funktionsstandorte mit der jeweiligen Nutzung sind in der korrespondierenden nichtöffentlichen Vorlage V/0136/2024 dargestellt.

Durch die Verdichtung von Büroflächen und die Abmietung von Dienstgebäuden stehen der jährlichen Haushaltsbelastung infolge der erforderlichen Investition für das Stadthaus 4 inklusive Kauf des Grundstücks sowie für die Innenausstattung höhere jährliche Mieteinsparungen gegenüber.

	Aufzugebende Standorte	Stadthaus 4	<b>Einsparung</b>
Nutzfläche	25.735,35 m <sup>2</sup>	19.720,71 m <sup>2</sup>	<b>6.014,64 m<sup>2</sup></b>
Arbeitsplätze	1.110	800	<b>310</b>
Die Anzahl der eingesparten Arbeitsplätze lässt keinen Rückschluss auf den tatsächlichen Nutzungsgrad zu. Die Verwaltung geht von einer durchgehenden Verdichtungsquote von 20% aus			
Jährliche Kosten im Jahr 2034	6,1 Mio. Euro (Kaltmiete, Neben- und Energiekosten)	4,3 Mio. Euro (Unterhaltung, Bewirtschaftung, Personal, Abschreibung, Zinsen)	<b>1,8 Mio. Euro</b>
In der Einsparung sind die um 6.000 m <sup>2</sup> reduzierten Reinigungskosten enthalten. Für den Energieverbrauch im nachhaltig konzipierten Stadthaus 4 kann zum Stand 2034 statt des für Bestandsgebäude pauschal angesetzten Betrages von 25,35 Euro pro m <sup>2</sup> /Jahr ein Betrag von 7,27 pro m <sup>2</sup> /Jahr veranschlagt werden (Prognose 2034).			

#### 4.2 Das Stadthaus 4 als Teil des Transformationsprozesses

Die umfassende verwaltungsweite Ausrichtung am Konzept „New Work“ bedeutet für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung einen Paradigmenwechsel. In diesem Sinne ist die Um-

setzung des Projektes „Arbeitswelt. Zukunft“ ein Bestandteil des Transformationsprozesses „Zukunft der Verwaltung gestalten“, der vom Rat mit Vorlage V/0328/2023/1 beschlossen wurde.

Volatility, Uncertainty, Complexity and Ambiguity - der Begriff der VUCA-Welt beschreibt sehr klar das heutige Umfeld einer Stadtverwaltung: Unbeständigkeit, Unsicherheit, Komplexität und Mehrdeutigkeit stehen für die Anforderungen an Lösungen, die eine Verwaltung liefern muss. Lösungen sind in diesem Rahmen komplexer, müssen schneller einsetzbar und flexibel an neue Umstände anpassbar sein. Ein Systemwettbewerb, der die Leistungsfähigkeit der Verwaltung herausfordert und die gesellschaftlichen Werte in Frage stellt, erhöht den Handlungsdruck für die Anpassung von Verwaltungshandeln an die aktuellen, gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen zusätzlich. Zwar überlagerte die erforderliche Krisenbewältigung der letzten Jahre die laufende Aufgabenerledigung und erschwerte zuletzt kontinuierliche Modernisierungsschritte; gleichzeitig konnte die Verwaltung im Rahmen der Krisenbewältigung aber sehr deutlich zeigen, zu welchen Transformationsleistungen sie in der Lage ist. Eine weitere große Herausforderung stellt der Ressourcenengpass dar, der sich vor allem in Budgetrestriktionen und in einem immer größer werdenden Fachkräftemangel in nahezu allen Berufsfeldern der Stadtverwaltung widerspiegelt.

Die zukünftigen Anforderungen zielen vor diesem Hintergrund auf ein umfassendes Multiprojektmanagement sowie verändertes Arbeiten in interdisziplinären dezernatsübergreifenden Teams und digitalen Arbeitsplätzen. Hier soll inhaltliches und prozessuales Handeln (bspw. Digitalisierung, Prozess- und Projektmanagement, Personalmanagement) gestärkt und eine Weiterentwicklung der übergreifenden Zusammenarbeit in der Verwaltung eröffnet werden.

Schwerpunkte werden im Rahmen der Transformation gesetzt auf

- „Agile Transformation“ mit dem Ziel einer Konzentration auf moderne Formen der Zusammenarbeit und effizientes Handeln
- „Modernisierung und Digitalisierung“ mit dem Ziel einer Verbesserung der Personal- und Arbeitsprozesse des Verwaltungshandelns, um besser und schneller den Service für die Bürgerinnen und Bürger umzusetzen
- „Zukunftsorientierung“ mit dem Ziel, den parallelen Prozess der MünsterZukünfte für die Stadtgesellschaft zu stärken
- „Kommunale Steuerung“ mit dem Ziel der verbesserten Integration des politisch gesetzten Rahmens für die tägliche Verwaltungsarbeit

Die hier nur kurz angerissenen Reformthemen der Stadtverwaltung finden sich wieder sowohl im vorgelegten Konzept für das geplante Stadthaus 4, als auch im New Work City-Ansatz für die gesamte Verwaltung.

Die Veröffentlichung der ersten Ausschreibungen der baulichen Gewerke wird nach entsprechendem Beschluss zu dieser Vorlage erfolgen. Der Baubeginn ist im Spätherbst 2024 geplant. Die Inbetriebnahme des Stadthauses 4 ist für Herbst 2027 geplant

gez. Markus Lewe  
Oberbürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Konzept New Work City
- Anlage 2 - Berechnung Null-Emissionshaus
- Anlage 3 - Checkliste Nachhaltiges Bauen
- Anlage 4 - Checkliste Barrierefreiheit
- Anlage 5 - Fortgeschriebenes Budget, Stand 02/2024