

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0787/2011
Auskunft erteilt:	Herr Tschöpe Herr Bracht
Ruf:	492-2306 492-1012
E-Mail:	Tschoepe@stadt-muenster.de bracht@stadt-muenster.de
Datum:	11.10.2011

Betrifft

Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung der Stadtverwaltung Münster

Beratungsfolge

19.10.2011	Rat	Einbringung
29.11.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
01.12.2011	Ausschuss für Personal, Recht und Ordnung	Vorberatung
07.12.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
14.12.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
14.12.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Der Rat nimmt – vor dem Hintergrund des bereits in der Vorlage V/0743/2009 formulierten Ziels, die städtischerseits mit Gebäuden und Anlagen in Anspruch genommenen Flächen zu senken – zur Kenntnis, dass die folgenden städtischen Bürostandorte weitergehend daraufhin geprüft werden, ob sie auch künftig durch die Stadt Münster genutzt werden:
 - Hafenstraße 30
 - Stühmerweg 8
 - Stolbergstraße 2a
 - Klosterstraße 33
 - Rudolf-Diesel Straße 5/7
 - Am Steintor 50
 - Prinzipalmarkt 5
- Der Rat beauftragt die Verwaltung, den künftigen Büroflächenbedarf anhand des nachfolgend dargestellten Konzeptes zur mittelfristigen Büroflächenplanung kriteriengeleitet (z. B. bürgerorientiertes Angebot von Verwaltungsdienstleistungen, absehbare quantitative und qualitative Bedarfsentwicklungen, Vereinbarkeit mit stadtstrategischen Zielsetzungen) zu ermitteln und Szenarien für eine optimierte Unterbringung zu entwickeln. Den kommunalpolitischen Gremien ist im ersten Quartal 2012 eine entsprechende Beschlussempfehlung zu unterbreiten.

Begründung:

1. Ausgangslage

1.1 Stadtstrategische Ziele

Die Anforderungen aus einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Umsetzung der stadtstrategischen Ziele, unter deren Leitbild eine Sanierung des Stadthauses 1 steht (siehe auch Vorlage V/0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1“), gelten ebenfalls für alle anderen städtischen Bürostandorte. Eine systematische und grundlegende Überprüfung, inwieweit diese Bürostandorte geeignet sind, diese stadtstrategischen Ziele zu erreichen, erfolgt nunmehr im Rahmen der mittelfristigen Büroflächenplanung. Die Schwerpunkte liegen dabei in den Bereichen Bürger- und Kundenorientierung, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

1.2 Entwicklung der Büroflächensituation der Stadtverwaltung im Verwaltungsbereich der letzten 10 Jahre

Die Büroflächenplanung des letzten Jahrzehnts war insbesondere durch die Bündelung der technischen Ämter in dem von den Stadtwerken neu errichteten Stadthaus 3 geprägt. Dabei konnte eine Vielzahl kleinerer, in der Innenstadt verstreut liegender Bürostandorte aufgelöst werden. Zudem konnten die in den Stadtteilen vorzuhaltenden Dienstleistungen (Bezirksverwaltungsstellen und Kommunalen Sozialdienst) in bedarfsgerechten Objekten untergebracht werden. Nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgte die Bereitstellung von Büroflächen nicht durch Unternehmen des Konzerns Stadt Münster.

Durch die konsequente Umsetzung der erstmalig bei Bezug des Stadthauses 3 im Jahre 2001 durch die Verwaltung zur Anwendung gebrachten Belegungsstandards konnten erhebliche Flächeneinsparungen durch entsprechende Verdichtungsmaßnahmen erreicht werden.

2. Untersuchung derzeit genutzter Bürostandorte aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Die Untersuchung der von der Stadt Münster genutzten Büroräume umfasst derzeit aus Kapazitätsgründen ausschließlich die zentralen Bürostandorte. Eine Beurteilung von Büroräumen in Gebäuden mit speziellen Nutzungen (Schulen, Kindertageseinrichtungen, Städtische Bühnen, Abfallwirtschaftsbetriebe, Berufsfeuerwehr, Stadtbücherei am Alten Steinweg) als auch den dezentralen Verwaltungseinheiten in den Stadtteilen (Bezirksverwaltungen und Kommunalen Sozialdienst) wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Diese zentralen Bürostandorte wurden durch die Verwaltung systematisch untersucht und nach verschiedenen Beurteilungskriterien bewertet (Anlage 1). Die in den jeweiligen Bürostandorten untergebrachten Organisationseinheiten sind der Anlage 2 zu entnehmen.

2.1 Die mittelfristige Nutzung folgender Standorte ist aus immobilienwirtschaftlicher Sicht derzeit unstrittig:

- Stadthaus 1 (unter Berücksichtigung möglicher Teilvermarktungsbeschlüsse; siehe auch Vorlage V/0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1)
- Stadthaus 2 (etablierter Standort in städtischem Eigentum)
- Stadthaus 3 (etabliertes „technisches Rathaus“ im Konzerneigentum)
- Scheibenstraße 109 (Festlaufzeit Mietvertrag bis 2023)
- Hafestraße 8 (Festlaufzeit konzerninterner Mietvertrag bis 2023)
- Nieberdingstraße 30 (Zwischennutzung in städtischer Entwicklungsimmoblie)
- Gasselstiege 13 (Festlaufzeit Mietvertrag städt. Stiftungsimmoblie bis 2019)

2.2 Folgende Standorte sind einer weiteren Überprüfung zu unterziehen, ob diese auch zukünftig durch die Stadt Münster genutzt werden sollten:

- Hafestraße 30 (bedingt für Publikumsverkehr geeignet, keine Konzernimmobilie) *Anmerkung: Die Anmietung zusätzlicher Räume in der Hafestraße 30/32 dient der Deckung kurzfristiger Büroflächenbedarfe; siehe hierzu auch Vorlage V/0760/2011*
- Klosterstraße 33 (keine Konzernimmobilie)
- Rudolf-Diesel-Straße 5/7 (Mietvertrag läuft 2016 aus)
Anmerkung: In diesem Gebäude ist die Kfz-Zulassungsstelle untergebracht. Bei einer Überprüfung sind zwingend die Entwicklungen hinsichtlich einer „automatisierten An-, Ab- und Ummeldung von Fahrzeugen“ im Rahmen von eGovernment sowie ggf. vorhandene weitere Möglichkeiten der Prozessmodernisierung (Stichwort: Kassenautomat) zu berücksichtigen.
- Am Steintor 50 (baulicher Zustand, dezentraler Standort)
- Stühmerweg 8 (schlechter energetischer Zustand, gemeinsame Prüfung mit Stolbergstraße 2a)
- Stolbergstraße 2a (Mietvertrag mit der nicht-städtischen Franz Bröker-Stiftung bis 2019, gemeinsame Prüfung mit Stühmerweg 8)
- Prinzipalmarkt 5 (ggf. Vermietung Büroflächen in 3. und 4. Etage)

3. Ermittlung städtischer Büroflächenbedarfe

In den letzten 10 Jahren sind in der Kernverwaltung der Stadt Münster in erheblichem Maße Stellen abgebaut worden. Dies betraf mit Ausnahmen alle Produktbereiche. In den Schwerpunkten Jugend und Soziales, sowie Informationstechnologie ist seit dem Jahr 2001 ein deutlicher quantitativer Zuwachs zu verzeichnen.

Ausgehend von diesen Entwicklungen ist zu prognostizieren, wie sich der Bedarf an Büroflächen mittel- und langfristig entwickelt. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich die Veränderungen hinsichtlich des Personalbestands auch in den nächsten Jahren vergleichbar fortsetzen. Die Bereiche Jugend, Soziales und Informationstechnologie tendieren aufgrund des Aufgabenzuwachses (Übernahme der Dienstleistungen des Versorgungsverwaltung vom Land, Hilfen nach dem SGB II in alleiniger Trägerschaft der Stadt Münster als besondere Einrichtung ab dem Jahr 2012, demografische Entwicklung im Bereich des SGB XII, Jugendhilfe nach dem SGB VIII, KiBiz) weiterhin in Richtung Wachstum; hingegen kann bei den übrigen Dienstleistungen der Kernverwaltung mit einer Personalreduktion gerechnet werden, die in den Konsolidierungsprogrammen bereits quantifiziert ist.

Diese Betrachtung lässt es zu, davon auszugehen, dass der derzeitige Bedarf an Büroflächen mittelfristig leicht sinken wird. Im Rahmen der Büroflächenplanung muss diese Prognose abgesichert werden. Hierzu dient ein Prüfkatalog, der die Bürgerbelange in den Mittelpunkt stellt, sowohl organisatorische und arbeitsprozessuale Notwendigkeiten und Mitarbeiterbelange berücksichtigt, sowie immobilienwirtschaftliche Kriterien erfüllt. Die Prüfung bezieht sich umfassend auf die Raumbedarfe der Verwaltung einschließlich vorhandener oder neuer Standorte.

Hier ist zu unterscheiden zwischen:

1. Mengenfaktoren

- Familienfreundliche Verwaltung
- Barrierefreiheit
- Zentralität / Dezentralität
- Art und Umfang der Dienstleistungen und Arbeitsprozesse
- Belegungsstandards

- Struktur- und Arbeitsorganisation
 - Einbindung neuer Medien
 - eGovernment
 - ePayment
 - elektronisches Dokumentenmanagement
 - Telearbeit
 - Moderne Büroraumgestaltung
2. Standortfaktoren
- Lage / Erreichbarkeit
 - Zielgruppen
 - Zentralität / Dezentralität
 - Mitarbeiterorientierung
 - Demografie
3. Immobilienwirtschaftliche Aspekte
- Wirtschaftlichkeit

Die vorstehende Aufstellung zeigt, dass sich einzelne Faktoren nicht nur unter dem Ansatz der Bürgerorientierung oder der immobilienwirtschaftlichen Aspekte subsumieren lassen, sondern vielfältig und variabel sind. Jedoch ist die mittelfristige Büroflächenplanung nicht nur ein Prozess, in dem die politischen und gesellschaftlichen Veränderungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene laufend berücksichtigt werden müssen – insbesondere auch die fortschreitende technische Entwicklung im Bereich von eGovernment wird Auswirkungen sowohl auf die Mengen-, als auch auf die Standortfaktoren haben.

Die weite Verbreitung neuer Medien, die immer leichter zu transportierende Hardware (z. B. Smartphones) in Verbindung mit der zunehmenden gesellschaftlichen Akzeptanz der Mediennutzung auch im öffentlichen Raum führt dazu, dass eGovernment sukzessiv alle Bereiche der Verwaltung erreichen wird. Diese Umstellung der Verwaltung insgesamt und insbesondere der beteiligten Fachverfahren wird geraume Zeit in Anspruch nehmen – ist aber unausweichlich. Insbesondere wird dies Auswirkungen auf die Kontakte der Bürger/-innen mit der Verwaltung haben, z. B. können die Wartezeiten durch eine Online-Terminvereinbarung erheblich verkürzt werden – mit der Folge, dass die Fläche des Wartebereiches reduziert werden kann. Kurzkontakte werden meist gar nicht mehr notwendig sein, da sich die Bürger/-innen über das Internet z. B. mittels der eID-Funktion des neuen Personalausweises identifizieren und somit direkt Online-Dienstleistungen abrufen können. Auch dies bedeutet, dass Raumressourcen, die bisher für die Beratung von Bürger/-innen vorgehalten werden mussten, anderweitig genutzt werden können.

Zum ersten Quartal 2012 wird die Verwaltung Kernaussagen zu der mittelfristigen Büroflächenplanung und ihren Auswirkungen auf den städtischen Immobilienbestand treffen und dem Rat im Rahmen einer Beschlussvorlage vorlegen; diese Kernaussagen bieten eine valide Basis für die weitere Optimierung des städtischen Immobilienbestandes und einer ggf. veränderten Belegung vor dem Hintergrund einer bürgerorientierten, familien- und mitarbeiterfreundlichen Verwaltung.

Sollten die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass Gebäude aus dem unter Ziffer 1 der Sachentscheidung genannten Pool aufgegeben werden müssen und dass die unter Ziffer 2.1 der Begründung genannten Bürostandorte nicht für eine Unterbringung der betroffenen städtischen Ämter und Einrichtungen ausreichen, ist zu prüfen, ob die Objekte bzw. Standorte

Herwarthstraße / Von-Steuben-Straße	(städtisches Eigentum)
Kiesekampsmühle	(Eigentum der Stadtwerke)
Ostseite Bahnhof	(im Zusammenhang mit einer ggf. von der WBI zu errichtenden Fahrradstation)
Hörsterstraße	(Optimierung Standesamt Lotharinger Kloster)

zukünftig (wieder) genutzt werden können.

i.V.

i.V.

gez.

gez.

Helga Bickeböller
Stadtkämmerin

Dr. Heinrichs
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 - Standortmatrix

Anlage 2 - Übersicht Bürostandorte und untergebrachte Fachbereiche