

Fragen zur Vorlage 0685/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Sanierung Stadthaus 1 durch die SPD-Fraktion:

- 1. Bei der Innensanierung des Stadthauses 1 wird von einer Optimierung der Flächen ausgegangen.
Soll durch die Optimierung Bürofläche gewonnen werden, wenn ja, in welchem Umfang?**

Durch Grundrissoptimierungen sollen zusätzliche Büroraumflächen geschaffen werden, um die Anzahl der unterzubringenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhöhen. Erfahrungsgemäß erscheinen Verbesserungen in der Größenordnung von 3 bis 5 % realistisch zu sein (siehe auch Seite 13, vorletzter Absatz, Begründung zu C3 der Vorlage V/0685/2011).

Zudem soll durch eine weitere gewerbliche Vermietung von Erdgeschossflächen die Einnahmesituation verbessert werden (siehe auch Seite 14, 2. Absatz, Begründung zu C3 der Vorlage V/0685/2011)

- 2. Eine Optimierung der Strukturen und Prozesse in der Stadtverwaltung steht noch aus.
Wie weit sind die Optimierungsarbeiten der Strukturen und Prozesse in der Stadtverwaltung fortgeschritten und wann werden sie voraussichtlich abgeschlossen sein?
Ist es nicht ratsam, diese zuerst durchzuführen, den veränderten Raumbedarf und die dann noch notwendige Präsenz der Verwaltung im Stadthaus 1 zu ermitteln?**

Das Verwaltungskonzept zur Haushaltskonsolidierung (Vorlage V/0438/2010) beinhaltet fünf Ansätze der Organisationsentwicklung. Alle Ansätze setzen vor einer praktischen Umsetzung konzeptionelle Überlegungen und intensive Untersuchungen voraus, an denen die Verwaltung mit Hochdruck arbeitet. Mit den Umsetzungen der Maßnahmen werden die Grundlagen für Einsparungen im Sach- und Personalaufwandsbereich in den kommenden Jahren gelegt.

Die Überlegungen und vorlaufenden Untersuchungen beziehen sich auf den gesamten Haushaltskonsolidierungszeitraum und damit auch auf die vorgesehenen Einsparungen bis 2014.

In Bezug auf das Stadthaus 1 werden die Bedarfe an Räumen für alle Verwaltungsdienstleistungen überprüft. In Folge wird dann nach bürgerorientierten Kriterien entschieden, ob Veränderungen in den Standorten – insbesondere im Stadthaus 1 – geboten sind.

- 3. Welche Kosten fallen an, wenn die
- Optimierungsarbeiten der Strukturen und Prozesse
- Optimierung der Flächen
durch externe Berater unterstützt werden?**

Diese Kosten sind abhängig von der Art und dem Umfang einer möglichen Beauftragung, so dass derzeit keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

- 4. Welche Nutzungsfläche sieht die Verwaltung für jedes Amt vor?**

Die Bedarfe sind überwiegend, aber nicht gänzlich einheitlicher Natur. Es gibt aber bereits heute übergeordnete Grundsätze:

Grundsatz der Doppel-/Einzelbelegung

Städtische Beschäftigte arbeiten zu zweit in einem Standardbüro, Führungskräfte in einem Einzelbüro. Dies gilt generell auch für die Sachbearbeiter/-innen, die mit der Bearbeitung besonders sensibler Vorgänge von Bürgerinnen und Bürgern in persönlichen Terminen betraut sind (Beispiel: Anmeldung zur Eheschließung im Standesamt) - als Alternative möglich: Einrichtung von Besprechungsräumen.

In Ausnahmefällen, etwa wenn das Aufgabengebiet oder die Dienststellung es rechtfertigt oder besondere persönliche Umstände vorliegen, ist eine Einzelbelegung zulässig.

Großraumbüros werden eingerichtet, wenn es nach Art und Umfang der Aufgaben und Verwaltungsprozesse zweckmäßig ist.

Grundsatz der Publikumsintensität

Wartebereiche richten sich nach der für die Organisationseinheit üblichen Anzahl an Besuchern.

Nebenträume

Nebenträume über Wartebereiche hinaus werden nach gesetzlichen Bestimmungen und sonstigen in erster Linie technischen Bedarfen für die jeweiligen Dienstleistungen bestimmt.

5. Wie hoch ist die kalkulatorische Miete für jedes Amt nach der Sanierung des Stadthauses 1?

Zur Berechnung einer Vollkostenmiete für eine Eigennutzung (zur Drittnutzung siehe Antwort zu Frage 16) nach einer Sanierung des Stadthauses 1 wurden –nach Bauteilen getrennt- folgende Kosten ermittelt:

- Vollkosten für den heutigen Gebäudebestand
- Vollkosten nach Sanierung für eine städtische Eigennutzung

Die Herleitung, die berücksichtigten Kostenbestandteile, deren jeweilige Höhe als auch die konkreten Vollkosten je m², je Büro und je Arbeitsplatz (maximale Kapazität, theoretischer Wert) sind der beigefügten Anlage 1 zu entnehmen.

Je nach Fragestellung kann auf Basis dieser Kostenwerte eine konkrete Kostenzuordnung zu einzelnen Fachbereichen erfolgen.

6. Wie hoch sind im Vergleich dazu die durchschnittlichen Kosten der Anmietung für städtische Büroflächen insbesondere auch in Stadtrandlagen (z.B. Zentrum Nord)?

Die Vorlage V/0787/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung“ (Einbringung Rat am 19.10.2011) enthält als Anlage u.a. eine Darstellung der Kosten der städtischen Bürostandorte im Vergleich untereinander (siehe beigefügte Anlage 2). Dieser Betrachtung liegen die aktuellen Warmmietkosten zugrunde, somit für das Stadthaus 1 im heutigen, unsanierten Zustand. Im Vergleich sind diese Kosten unterdurchschnittlich.

Die Vergleichsbetrachtung eines sanierten Stadthauses 1 führt dazu, dass die Kosten denen des Stadthauses 3 am Albersloher Weg und des citeq-Standortes Scheibenstraße 109 entsprechen.

7. Für kurzfristig notwendige Brandschutzmaßnahmen mussten 450.000 € ausgegeben werden um das Stadthaus 1 weiterhin sicher nutzen zu können. Fallen weitere Kosten und wenn ja, in welcher Höhe an, wenn die Innensanierung bis zur Klärung der Optimierungsfragen verschoben wird?

Für einen Verschiebungszeitraum von wenigen Monaten entstehen voraussichtlich keine weiteren Kosten. Bei darüber hinausgehenden Verschiebungen sind, abhängig von der Länge des Verschiebungszeitraumes, weitere Maßnahmen erforderlich. Der Umfang

dieser Maßnahmen kann je nach Verschiebungszeitraum unterschiedlich ausfallen. Maximal sind zur Umsetzung der Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes ca. 5,0 Mio € zu veranschlagen. Diese Brandschutzmaßnahmen müssten teilweise mit „fliegenden Leitungen“ etc. ausgeführt werden, mit allen Nachteilen eines solchen Vorgehens. Des Weiteren müsste der überwiegende Teil dieser Baumaßnahmen/Investitionen im Rahmen einer sich anschließenden Innensanierung rückgebaut und erneut eingebracht und finanziert werden.

8. Auf welcher Grundlage ist die Veräußerung an eine städtische Tochter (Wohn- und Stadtbau, Westfälische Bauindustrie) geprüft worden und gibt es dazu konkrete Zahlen?

Die Geschäftsführer der Wohn- und Stadtbau und der Westfälischen Bauindustrie wurden zum frühestmöglichen Zeitpunkt in die Überlegungen zum Stadthaus 1 einbezogen. Das weitere Vorgehen, insbesondere die Aufbereitung der für eine fachliche Einschätzung erforderlichen Daten, wurde einvernehmlich abgestimmt und durchgeführt. Die sich aufgrund dieser Datenerlage ergebenden wirtschaftlichen Kenndaten zeigten, dass –ohne dass differenzierte und aufwändige Berechnungen durchgeführt werden mussten– keine deutlich positiven Effekte durch eine Einbeziehung städtischer Tochterunternehmen erzielt werden konnten

9. Die Risiken, insbesondere auch die steuerlichen Nachteile bei der Beteiligung einer städtischen Tochter an den Sanierungsmaßnahmen, sind zu konkretisieren?

Die Risiken als auch die steuerlichen Aspekte einer Beteiligung eines städtischen Tochterunternehmens wurden in der 4. Sitzung des politischen Arbeitskreises am 12.10.2011 unter TOP 1 ausführlich dargestellt und können dem als Anlage 3 beigefügten Auszug aus der Präsentation entnommen werden.

10. Der Bauteil F kann vom Ensemble der anderen Bauteile des Stadthauses 1 abgetrennt, die städtische Nutzung verlagert und das Gebäude verkauft werden. Welcher Erlös kann bei einer Veräußerung des Bauteils F erzielt werden und gibt es Kosten, die den Erlös schmälern würden?

Die städtische Bewertungsstelle hat Mitte 2011 den Verkehrswert des Bauteils F **überschlägig** ermittelt; demnach beträgt dieser rund 11,5 bis 12 Mio. €. Dieser Wert berücksichtigt den **derzeitigen Gebäudezustand**. Für objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Mängel und Schäden, Abschluss zum Gebäudeteil A) ist darin bereits ein entsprechender Abschlag berücksichtigt.

Die Fragestellung kann allerdings nicht auf den Erlös beschränkt sein, da ein Erlös zunächst einmal nur Liquidität für die Stadt Münster bedeutet. Entscheidend ist vielmehr die Frage nach dem zu erzielenden Ertrag.

Der Bilanzwert für den Gebäudeteil F einschließlich Grundstücksfläche beträgt rd. 4,9 Mio. (siehe hierzu Frage 11.), so dass der überschlägig ermittelte Verkehrswert deutlich über dem Bilanzwert liegt. Der Umfang von Restriktionen, die sich aufgrund der besonderen Lage des Objektes (direkt angrenzender Platz des Westfälischen Friedens) im Rahmen einer Ausschreibung kaufpreis- und somit erlösmindernd auswirken kann, ist noch abzuklären. Außerdem müssten bauliche Ersatzkapazitäten für die Unterbringung der Belegschaft geschaffen werden.

11. Wie hoch ist der Buchwert dieses Bauteils angesetzt?

Die anteilige Grundstücksfläche des Bauteils F beträgt rund 1.500 m², bei einem Bilanzwert von 3.100 € pro m² ergibt sich ein Bilanzwert für die Grundstücksfläche von rund 4,65 Mio. €.

Der Bilanzwert für das Gebäude beträgt rund 250.000 €, so dass sich ein Gesamtbilanzwert von 4,9 Mio. € ergibt.

Zudem ist anzumerken, dass sich die Einnahmen aus der Vermietung der gewerblichen Erdgeschossflächen im Bauteil F auf jährlich rund 410.000 € belaufen.

12. Lässt sich bei einem Verkauf des Bauteils F vertraglich die alleinige Nutzung des Platzes des Westfälischen Friedens durch die Stadt Münster regeln?

Unter der Annahme, dass die Grenzen eines möglichen Verkaufsgrundstückes durch die Außenkanten des Gebäudes gebildet würden, ließe sich schon durch die Ausschreibungsbedingungen bei Verkauf weitestgehend die alleinige Nutzung des Platzes durch die Stadt regeln. Einschränkungen diesbezüglich könnten sich z.B. aus einem Erfordernis einer Zuwegung des Bauteils F vom Platz des Westf. Friedens, aus brandschutztechnisch erforderlicher Sicht und aus einer Anforderlichkeit der Übernahme von Abstandsflächenbaulasten auf dem Platz des Westf. Friedens ergeben. Entsprechende Belange müssten im Detail abgestimmt werden.

Es ist allerdings nicht sichergestellt, dass Regelungen, die ein einheitliches Erscheinungsbild des Platzes gewährleisten sollen, langfristig aufrechterhalten werden können.

13. Welche Auswirkungen würde eine solche Regelung auf die Verkaufspreise des Bauteils F haben?

Gerade die Wertigkeit der Erdgeschossnutzflächen im nördlichen Bereich des Bauteils F wird in nicht unerheblichem Maße von der freien Zugänglichkeit und Nutzbarkeit bestimmt. Eine weitestgehende Reglementierung zu Gunsten einer alleinigen Nutzung bzw. Gestaltungsvorgaben durch die Stadt und somit zu Lasten des Käufers/Nutzers könnte zu einem spürbaren Abschlag bei der Höhe des Verkaufserlöses führen.

14. Das Gebäudeteil E soll so saniert werden, dass einzelne Etagen perspektivisch drittvermietet werden können. Warum wird das Ziel einer stärkeren nichtstädtischen Nutzungen (z.B. Loft im oberen Bereich des Bauteils E) nicht nachhaltiger verfolgt?

Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung innerhalb des Stadthauses 1 nicht empfehlenswert. Entweder müsste entsprechendes Teil-/Wohnungseigentum gebildet werden oder es müssten Wohnungsmietverträge abgeschlossen werden.

Die Bildung einer Eigentümergemeinschaft ist u.a. aufgrund der aufwändigen Entscheidungsfindungs- und Abstimmungsprozesse auszuschließen.

Im Falle einer solchen Vermietung wäre nicht mehr das gewerbliche Mietrecht, sondern das Mietwohnungsrecht anzuwenden. Das Mietwohnungsrecht schränkt einen Vermieter wesentlich stärker ein als das gewerbliche Mietrecht (z.B. Kündigungsschutz).

Zudem schränkt eine wohnliche Nutzung die Nutzungsmöglichkeiten der anderen Bereiche des Objektes erheblich ein.

Bezogen auf Büroflächen ist eine geschossweise Vermietung ausdrücklich vorgesehen. Eine Entscheidung zur Vermietung muss im Zuge der Bedarfsprüfung und ggf. einer Anmietung von Kompensationsflächen für die zu verlagernden städtischen Nutzungen herbeigeführt werden.

Zudem ist anzumerken, dass sich die Einnahmen aus der Vermietung der gewerblichen Erdgeschossflächen im Bauteil E auf jährlich rund 140.000 € belaufen.

15. Welche Möglichkeiten zu einer Vermarktung der Kantine im Turm für gastronomische Zwecke sieht die Verwaltung, welche Erlöse ließen sich hier erwirtschaften?

Die Verwaltung hat umfassend die Optimierungsmöglichkeiten des Kantinenbetriebes geprüft. Dabei wurden auch die Möglichkeiten einer von Dritten betriebenen Vollgastronomie in den Räumlichkeiten der heutigen Kantine mit externen Fachleuten (Deutscher Hotel- und Gaststättenverband) und Betreibern intensiv erörtert. Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass die mit der Etablierung einer Vollgastronomie einhergehenden Kosten im Rahmen einer Verpachtung einen wirtschaftlichen Betrieb nicht zulassen.

16. Wie sind die Mietkosten für die Büronutzungen durch Dritte kalkuliert worden?

Nach der zur Beantwortung der Frage 5 angewandten Systematik wurden auch die Kosten für eine Büronutzung der Bauteile „E“ und „F“ (nach erfolgter Sanierung) durch Dritte ermittelt. Die Mietkosten für eine Drittnutzung sind höher als die einer Eigennutzung durch die Stadt, da bei einer Drittnutzung Kosten für die Herstellung einer zusätzlichen Erschließung (Treppen/Aufzugsanlage) und Einnahmeausfälle durch den Wegfall von vermieteten Gewerbeflächen zugunsten dieser Erschließungsflächen entstehen.

Konkret wurden folgende zusätzliche Kosten in die Mietkalkulation einbezogen:

	Bauteil E	Bauteil F
Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlage	90.000 €	280.000 €
Einnahmeausfall p.a.	9.072 €	20.160 €

Kosten einer –gegenüber einer städtischen Eigennutzung- höherwertigen Ausstattung dieser Büroflächen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Siehe auch Anlage 4, die den entsprechenden Auszug aus der Präsentation in der 4. Sitzung des politischen Arbeitskreises am 12.10.2011 enthält.

17. Wann wird die mittelfristige Büroflächenplanung fertig sein?

Siehe Vorlage V/0787/2011 „Optimierung bürgerorientierter Dienstleistungen: Mittelfristige Büroflächenplanung“ (Einbringung Rat am 19.10.2011):I. Quartal 2012,

18. Welche weiteren außer den in der Vorlage bereits genannten Verwaltungsstandorte können durch Optimierung der Verwaltungsstrukturen und Prozesse, durch Grundrissoptimierungen, zeitgemäße Arbeits- und Büroformen nach der Sanierung des Stadthauses 1 aufgegeben und vermarktet werden?

Diese Frage wird im Rahmen der Ziffer 2. beantwortet.

19. Kann die städtische Nutzung im Haus Petzhold verlagert und das Gebäude verkauft werden?

Grundsätzlich kann die städtische Nutzung (insbesondere Amt für Finanzen und Beteiligungen) im Haus Petzhold verlagert und die Immobilie Prinzipalmarkt 5 verkauft werden. Allerdings ist zu bedenken, dass die z. Zt. eigengenutzten Flächen im 3. OG und DG des Gebäudes trotz ihrer vom Gebäudestandort her guten Lage nicht als sehr „marktgängig“ bezeichnet werden können und ein Käufer/Investor den Mieter Stadt Münster mit einem etwaigen mittelfristigen Mietvertrag auch als positiven Aspekt in seiner

Wertermittlung berücksichtigen könnte. Eine Verlagerung der städtischen Nutzung könnte sich hier somit ggf. dämpfend auf den Verkaufserlös auswirken.

20. Welcher Erlös kann bei einer Veräußerung dieses Gebäudes erzielt werden und gibt es Kosten die den Erlös schmälern würden?

Die Fragestellung kann sinnvoller Weise nicht auf den Erlös beschränkt sein, da ein Erlös in zweistelliger Millionenhöhe zunächst einmal nur Liquidität für die Stadt Münster bedeutet. Entscheidend ist vielmehr die Frage nach dem zu erzielenden Ertrag. Diese Frage führt aber auch gleichzeitig zur finanztechnischen Problematik bei einer Veräußerung der Immobilie Prinzpalmarkt 5:

Der Bilanzwert für Gebäude und Grundstück der Immobilie Prinzpalmarkt 5 liegt bei rd. 17 Mio. €, d. h., ein Verkaufspreis in dieser Größenordnung müsste erzielt werden, um in Hinblick auf die Ertragssituation zumindest „eine schwarze Null“ zu erzielen. Inwieweit z. B. aufgrund der Lage des Objektes sich ein Verkaufspreis merklich oberhalb dieser 17 Mio. € erzielen ließe, ist auch aufgrund der Besonderheiten des Objektes (z.B. Gebäudestruktur, große Gebäudetiefe, großflächige gewerbliche Mieteinheit) schwer einzuschätzen.

Zudem wirkt sich der bestehende, langfristige Mietvertrag über die Einzelhandelsflächen deutlich kaufpreismindernd und somit auch erlösmindernd aus (keine Eigennutzung möglich, kein klassisches Renditeobjekt).

Als Kosten, die den Erlös schmälern, kommen insbesondere die Kosten für die bauliche Trennung des Gebäudes im Übergang zu den Verkaufsflächen im rückwärtigen Bereich des Stadtweinhauses, in Betracht.

Zudem ist anzumerken, dass sich die Einnahmen aus der Vermietung der gewerblichen Flächen auf jährlich rund 813.000 € belaufen.

21. Mit welcher Baukostensteigerung rechnet die Verwaltung über die Bauzeit bis zur Fertigstellung?

Nach Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 07.07.2011 ist der Baupreisindex für Bürogebäude von 2005=100 auf Stand 2011/Mai auf 117,9 gestiegen. Im Durchschnitt war dies über 6 Jahre eine Steigerung von knapp 3 Punkten p.a. (höchste Steigerung von 2006 nach 2007 mit 7,1 Punkten; geringste Steigerungen von 2008 auf 2010 mit jeweils pro Jahr 1,2 Punkten).

Unter Relativierung der untypisch höchsten Steigerung von 7,2 Punkten kann im Schnitt von einer Steigerung von ca. 2,0 bis 3,0 Prozent –im Mittel 2,5 % p.a.- ausgegangen werden.