

Vorlagennummer: 15/1027
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Grundsatzbeschluss zum Neubau zweier Verwaltungsgebäude und eines Parkdecks für den LWL in Münster

Datum: 13.07.2022
Federführende Abteilung: LWL-Bau- und Liegenschaftsbetrieb
Berichterstattung: Herr Dr. Lunemann, Herr Frigger

Beratungsfolge

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Klima- und Umweltausschuss (Vorberatung)	26.08.2022	Ö
Personalausschuss (Vorberatung)	15.09.2022	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	16.09.2022	Ö
Finanz- und Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	22.09.2022	Ö
Landschaftsausschuss (Entscheidung)	23.09.2022	Ö

Finanzielle Auswirkungen

1. Ergebnis und/oder zahlungsrelevante Auswirkungen?

Ja

Im Haushaltsplan vorgesehen?

Ja, im Hpl. PG 0103

Im Wirtschaftsplan vorgesehen?

Ja, im Wi-Plan des LWL-BLB

2. Die Leistungen sind:

Freiwillig

3. Rechtsgrundlage/Ausschussbeschluss:

4. Investitionskosten/Einmalige Auszahlungen:

Insgesamt: bis zu 29,1 Mio. EUR

Beteiligung Dritter:(ggf. KfW-Förderung) ca. 1,36 Mio. EUR

LWL-Mittel: 27,74 Mio. EUR

5. Jährliche ergebnisrelevante Folgekosten:

Insgesamt: 2.007.800 EUR

Beteiligung Dritter: ./.

LWL-Mittel: 2.007.800 EUR

6. Hinweise:

Ergänzende Darstellung zu den ergebnis- und/oder zahlungsrelevanten Auswirkungen
(Investitionskosten, Folgekosten, Finanzierung pp.) siehe in der Begründung unter Ziffer 7.

Klimaziele

Beschlussvorschlag

1. Dem Neubauvorhaben für ein Parkdeck und zwei Verwaltungsgebäuden in Münster mit einem geschätzten Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 23,8 Mio. bis 29,1 Mio. Euro zur Nutzung durch die LWL-Hauptverwaltung wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Architekturwettbewerb für die Verwaltungsgebäude durchzuführen, und die Baubeschlüsse für die Verwaltungsgebäude und das Parkdeck vorzubereiten.

Sachverhalt

Um den erheblichen Raumbedarf und -zuwachs z.B. des LWL-Inklusionsamtes Soziale Teilhabe und des LWL-Landesjugendamtes, Schulen, Koordinationsstelle Sucht, decken zu können, wird derzeit Büroraum in einem Umfang von 10.000 m² im Bereich der Stadt Münster von externen Vermietern angemietet.

Über diese, durch Fremdanmietung bislang gedeckten Bedarfe hinaus werden mittelfristig zusätzliche Büroflächen benötigt, um den prognostizierten Personalzuwachs des LWL und den damit einhergehenden Büroflächenbedarf zu decken.

Zur mittelfristigen Reduzierung des Fremdanmietungsanteils und um Kapazitäten für den prognostizierten Flächenmehrbedarf zu schaffen, soll in Landeshausnähe für zwei mögliche Büroneubaustandorte ein Wettbewerb zur Realisierung ausgelobt werden.

Zum Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze wird unter Würdigung des Mobilitätskonzeptes zudem der Neubau eines Parkdecks mit über 240 Parkplätzen, u.a. als zentraler Standort für E-Ladestationen für PKW sowie E-Bike- bzw. Fahrradstellflächen, geplant.

Das gesamte Investitionsvolumen für Parkdeck und Büroneubauten beläuft sich auf voraussichtlich ca. 23,8 bis 29,1 Mio. Euro (ohne Erstausrüstungskosten) der Gebäude.

1. Notwendigkeit der Maßnahme

Bereits mit der Vorlage 15/0490 (Errichtung einer Fortbildungsakademie am Standort Dreieckshafen an der Robert-Bosch-Straße 22 in Münster) wurde im Rahmen einer PowerPoint Präsentation die Flächenstruktur bzw. Nutzung der LWL-Hauptverwaltung detailliert und auch perspektivisch dargestellt (s. Anlage zur Niederschrift, Vorlage 15/0490).

Um den Raumbedarf – und personellen Zuwachs z.B. des gesamten LWL-Sozialdezernates, des LWL-Dezernates Jugend und Schule wie auch u.a. der LWL.IT Service-Abteilung decken zu können, wird derzeit Büroraum in einem Umfang von ca. 10.000 m² im Bereich des

Stadtgebietes Münster von externen Vermietern angemietet.

Über diese durch Fremdanmietung gedeckten Bedarfe hinaus werden mittelfristig zusätzliche Büroflächen benötigt, um den prognostizierten Personalzuwachs und den damit einhergehenden Büroflächenbedarf zu decken.

In der o.g. PowerPoint Präsentation war dargestellt, dass die Erhebung und Prognose der LWL-Haupt- und Personalabteilung Ende 2021 gezeigt hat, dass unter Berücksichtigung moderner Bürolandschaften ein zusätzlicher Bedarf bis 2023 von etwa 9.000 m² Fläche zum einen für Personalzuwachs und zum anderen für bisher nicht umgesetzte Flächenvergrößerungen aus Vorjahren aufweist.

Die aktuellen Personalplanungen zum Jahr 2023 zeigen, dass sich die Bedarfe geringfügig reduziert haben, sodass – Stand Juli 2022 – von einem weiteren Bedarf von ca. 7.600 m² statt 9.000 m² ausgegangen wird.

Der LWL hat sich neben den Klimaschutzzielen zum Jahr 2030, verbunden mit einer neuen LWL-Gebäudeleitlinie des BLB (Grundlagen für den nachhaltigen und energieschonenden Bau und Betrieb von Gebäuden und Liegenschaften beim LWL) auch folgende Zielsetzungen für die Büroraumplanungen der LWL-Hauptverwaltung gesetzt:

- Rechtzeitige Bereitstellung des erforderlichen Büroraums
- Wenn machbar – Arrondierung der einzelnen Fachabteilung an „einem“ Ort (möglichst im Umfeld des LWL-Landeshauses)
- Implementierung von innovativen Konzepten zur Umsetzung von Desksharing mit Blick auf „New Work“ in neuen Flächen
- Die Hauptverwaltung sollte in Münster zentral gelegen sein und „gut erreichbar“ bleiben (Mobilitätsvermeidung, durch Nutzung von zentrumsnahen Gebäuden verbunden mit gutem Anschluss an das ÖPNV-Netz)
- Vorrangige Nutzung von LWL-BLB-, WLV- und kvw-Immobilien, um die Bedarfe zu decken
- wenn machbar - Abmietung externer Büroflächen – auf Dauer.

Die in diesem Grundsatzbeschluss dargestellten Neubauten des LWL-BLB könnten nach derzeitigem Planungsstand eine Mietfläche von rd. 6.000 m² realisieren und damit einen Teil der erforderlichen Raumbedarfe in LWL-Landeshausnähe abdecken. Weitere bis zu 3.000 m² könnten ggf. über eine Baumaßnahme der WLV an der Von-Vincke-Straße abgedeckt werden. Darüber hinaus werden aktuell über 5.000 m² Bürofläche mit dem Neubau G an der Fürstenbergstraße errichtet.

Die o.g. Baumaßnahmen ergeben einen Zuwachs an Bürofläche in einem Umfang von über 14.000 m² und decken in jedem Fall den o.g. Mehrbedarf in Höhe von 7.600 m². Ebenso kann die extern angemietete Immobilie Dahlweg mit ca. 4.500 m² sowie der Hohenzollernring mit ca. 1.000 m² nach Fertigstellung der Gebäude zeitnah abgemietet werden.

Aus heutiger Sicht spricht vieles dafür, dass der Ausbau des flexiblen Arbeitens ein Szenario

der zukünftigen modernen Büroarbeitswelten beim LWL darstellt. Je nach Ausgestaltung der Desksharing-Quote im Bereich der Hauptverwaltung von 20 bis max. 30 % können eventuell auch weitere externe Büroflächen am Bahnhof (teilweise oder ganz) oder auch weitere Flächen darüber hinaus abgemietet werden. Die Ausgestaltung des Desksharing bedeutet aber zukünftig nicht automatisch einen Rückgang der Büroflächen insgesamt, da eingesparte Büroflächen durch die Integration, von z. B. zusätzlichen Kommunikationszonen auch kompensiert werden.

2. Standortanalyse „LWL-Landeshaus“

Zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes ist die Konzentration des LWL bei der Nutzung der Büroflächen auf die Innenstadt- bzw. „Landeshaus“-Lage hilfreich. Neben dem ÖPNV sind dort auch die Rahmenbedingungen für den Umstieg auf E-Mobilität u.a. durch die bereits vorhandene LWL-Ladeinfrastruktur gegeben. In unmittelbarer Nähe zur LWL-Hauptverwaltung im Landeshaus gibt es nach Untersuchungen des LWL-BLB mögliche Flächenpotentiale vor dem Hintergrund der städtebaulichen Nachverdichtung zur Realisierung weiterer Büroflächen.

Zur besseren Beurteilung der Standorte, hat die Verwaltung Machbarkeitsstudien zur Verdichtung des städtischen Quartiers erarbeitet und bereits mit der Stadt Münster abgestimmt. Dazu wurden im ersten Schritt folgende Standorte untersucht:

1. Abriss/Neubau „Gebäude F“, inklusive Parkplatz (Karlstraße),
2. Neubau Parkplatz „Gebäude LMN“ (Friedensstraße),
3. Neubau/Blockrandschließung „Parkplatz“ Gebäude I (Brüderstraße) und
4. Neubau auf Freifläche „Gebäude O“ (Schwelingstraße).

Die Standorte 3 (Brüderstraße) und 4 (Schwelingstraße) werden von der Verwaltung sowie der Stadt Münster aus Gründen der städtebaulichen Einfügung aktuell favorisiert. Für diese Bereiche gibt es keinen Bebauungsplan. Die Bauvorhaben werden deshalb planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt und müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die bestehende Umgebung einfügen. Die Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nähe zur LWL-Hauptverwaltung im Bereich der Warendorfer Straße.

Zur Deckung der erforderlichen KFZ- und Fahrrad-Stellplätze wird ein Gesamtnachweis und ein zentraler Neubau eines Parkdecks erforderlich, um dezentrale Tiefgaragen zu vermeiden und später Stellplatzflächen rückbauen zu können. Diese Parkdecklösung ist auf der Stellplatzfläche an „Gebäude I“, mit Zufahrt von der Warendorfer Straße, vorgesehen.

3. Umsetzung

Um die vorliegenden Machbarkeitsstudien für die Bürostandorte Brüderstraße und Schwelingstraße weiter zu konkretisieren, ist in Abstimmung mit der Stadt Münster die Durchführung eines begrenzten Architektenwettbewerbs geplant. Dabei soll für beide

Standorte ein gemeinschaftlicher Architektenwettbewerb ausgelobt werden, der in zwei Lose für die jeweiligen Standorte gegliedert wird. Jedes Los beinhaltet ein Planareal, sodass für die Standorte das jeweils beste Wettbewerbsergebnis realisiert werden kann.

Damit auch die Büroraumstruktur ein zeitgemäßes und zukunftsorientiertes Arbeiten ermöglicht, sollen die Büroräume unter Berücksichtigung neuer und alt bewährter Aspekte, wie klassische Zellenstruktur - wo notwendig - und offene Bürolandschaften - wo sinnvoll – im Wettbewerb bearbeitet werden. Die neuen Bürowelten fordern über dies eine moderne, flexiblere Technik zur Umsetzung des Desksharing.

Der Bestand von 169 Parkplätzen und Fahrradstellplätzen auf dem Parkplatz von Gebäude I muss durch die Realisierung dieser Maßnahmen neu strukturiert werden, da zum einen durch den Neubau an der Brüderstraße vorhandene Stellplätze entfallen und zum anderen durch die Neubauten zusätzliche Stellplätze erforderlich werden.

Es wird daher der Neubau eines 3-geschossigen Parkdecks im Bereich des Parkplatzes nördlich von Gebäude I (am Bahndamm) vorgeschlagen, der insbesondere dem baurechtlich notwendigen Stellplatznachweis für den LWL dient. Neben dem Nachweis der bestehenden 169 Plätze für die Bestandsgebäude können so für die geplanten Neubauten weitere 75 überdachte Parkplätze zentral geschaffen werden. Im Erdgeschoss verfügt dieses Parkdeck neben den barrierefreien Stellplätzen über zentrale Stellflächen für E-Fahrzeuge, E-Bike-Ladeinfrastruktur und überdachte Flächen für Fahrräder bzw. Lastenräder der Beschäftigten. Diese Planung wurde im Vorfeld ebenfalls mit der Stadt Münster abgestimmt. Die Erschließung von Grundstück und Parkdeck soll weiterhin über die Warendorfer Straße erfolgen.

Im nächsten Schritt soll ein Architekturbüro mit den erforderlichen Planungsleistungen zur Konkretisierung der Planung des Parkdecks als Systembau beauftragt werden, um die erforderlichen Genehmigungen sowie Termin- und Kostensicherheit zu erlangen. Das neue Parkhaus soll als vorgezogene Maßnahme nicht Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens werden, um eine zügige Umsetzung der Neubauten zu gewährleisten. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Anforderungen sind aufgrund der Lage im Blockinnenbereich, und der Orientierung zur Bahntrasse, als wesentlich geringer einzuschätzen.

4. Projektbeschreibung

Bürogebäude Brüderstraße

Die Studie zum Standort Brüderstraße sieht einen 3-geschossigen Gebäuderiegel mit ausgebautem Dachgeschoß als Quartiersschließung auf dem ca. 2.800 m² großem Teilgrundstück vor. Der Baukörper orientiert sich in den bisherigen Überlegungen in der Höhe und Dachform an der Nachbarbebauung. Auf ca. 3.640 m² Mietfläche für gewerbliche Räume (MFG) können bei einer Arbeitsplatzteilung von 20 % min. 180 Büro- und Desksharing-Arbeitsplätze entstehen.

Das neue Gebäude kann von der Brüderstraße sowie rückwärtig vom Parkplatz an Gebäude I

erschlossen werden. Der nachhaltige Neubau wird im Sinne „offener Bürolandschaften“ und der DIN-Norm 18040 barrierefrei geplant. Durch die bestehende Zufahrt von der Warendorfer Straße (Schrackenanlage) und das geplante neue Parkdeck ist der Neubau auch mit dem Fahrrad bzw. für PKW gut erreichbar.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden im Parkdeck errichtet, so dass die Außenlagen wesentlich geringer versiegelt werden müssen. Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes kann über die Brüderstraße bzw. das öffentliche Fernwärmenetz erfolgen.

Die Machbarkeitsstudie sieht an diesem Standort eine geschlossene Bebauung zur Brüderstraße vor, die zur Anpassung an die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung durch die notwendigen Erschließungskerne gegliedert wird. Sowohl Gebäudestruktur als auch Materialität werden jedoch für den Wettbewerb nicht vorgegeben. Somit sind auch andere Lösungsansätze denkbar sowie ein baulicher Anschluss an das Gebäude I möglich.

Qualitäten und Ausstattung des nachhaltigen Gebäudes werden sich an den Ausbaustandards des LWL und der LWL-Gebäudeleitlinie 2030 zum nachhaltigen und wirtschaftlichen Bauen orientieren. Unterstützt wird die Planung durch die Zertifizierung nach DGNB im Standard „Gold“.

Bürogebäude Schwelingstraße

Die Machbarkeitsstudie zur Schwelingstraße sieht eine 4-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Flachdach vor. Die Anbindung des neuen Gebäudes an den Bestand des LWL im Rahmen des Quartierabschlusses sowie die Ausgestaltung des „grünen“ Innenhofes sollen im Rahmen des Wettbewerbs überprüft werden.

Bis vor wenigen Jahren war das 1.800 m² große Grundstück mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut. Insgesamt sind im Desksharing bis zu 120 Büroarbeitsplätze bei einer Quote von 20 % auf ca. 2.315 m² Mietfläche für gewerbliche Räume (MFG) möglich. Das Gebäude kann über die Schwelingstraße und rückseitig über den Innenhof des „Gebäudes O“ erschlossen werden. Dabei wird der Neubau ebenfalls im Sinne der offenen Bürolandschaften und der DIN-Norm 18040 barrierefrei geplant. Die Ver- und Entsorgung des Gebäudes kann u.a. mittels der städtischen Fernwärme über die Schwelingstraße erfolgen.

Zur Schwelingstraße wird die geschlossene Blockrandbebauung fortgeführt. Das Staffelgeschoss könnte die bestehende Gebäudestruktur vor Ort aufgreifen. Materialität und Gebäudestruktur sollten sich an den umliegenden Gebäuden orientieren.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze können im Parkdeck, in unmittelbarer Nähe zur Schwelingstraße, nachgewiesen werden.

Qualitäten und Ausstattung des DGNB-zertifizierten Gebäudes werden sich an den Ausbaustandards des LWL und der LWL-Gebäudeleitlinie 2030 zum nachhaltigen und wirtschaftlichen Bauen orientieren.

Weiteres Vorgehen Parkdeck

Um Planungssicherheit für den LWL zu erlangen, wird für das erforderliche Parkdeck derzeit eine Bauvoranfrage erarbeitet, die incl. der Bestandszahl 244 PKW-Einstellplätze mit min. 16 E-

Ladeplätzen sowie 63 Fahrradstellplätze im Rahmen des Mobilitätskonzeptes zentral vorsieht.

Die Tragkonstruktion aus Stahl und die Ebenen aus Stahlbeton sollen sich offen mit einer Holzfassade aus vertikalen Lisenen präsentieren und in Teilbereichen mit einer Fassadenbegrünung versehen werden.

5. Klima, Umwelt, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit

Die Anwendung der „LWL-Gebäudeleitlinie 2030“ dient bei der Errichtung der Gebäude als Grundlage für den nachhaltigen und energieschonenden sowie den wirtschaftlichen Bau und Betrieb. Geplant ist, neben dem Effizienzstandard EG40 NH gemäß der aktuellen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) eine DGNB-Zertifizierung der Stufe „Gold“ zu erreichen.

Das Parkhaus soll neben der Ausstattung mit min. 16 E-Ladeplätzen (bis 22 kW) für PKW in Teilbereichen auch eine begrünte Fassade erhalten. Ebenfalls wird, wie bei den Bürogebäuden, eine Ausstattung der obersten Parkebene mit Photovoltaikelementen zum Eigenverbrauch bzw. Einspeisung des überschüssigen Stroms berücksichtigt.

Die Kosten für die Maßnahmen zur Nachhaltigkeit werden voraussichtlich durch die, in diesem Zusammenhang eingeworbenen Fördermittel bzw. Einspeisevergütungen kompensiert.

6. Planungszeitraum und Baubeschluss

Durchführung des Wettbewerbs für die Verwaltungsgebäude

Auf Basis der Machbarkeitsstudien wird nach dem Grundsatzbeschluss ein Büro mit der Verfahrensbetreuung eines begrenzt offenen Wettbewerbs zur Erlangung von baulichen und wirtschaftlichen Lösungsmöglichkeiten sowie der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke für die nachhaltigen Neubaumaßnahmen beauftragt. Die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs in Höhe von rd. 100.000 EUR sind in der Gesamtinvestition enthalten.

Der Wettbewerb soll mit eingeladenen und zugelassenen Teilnehmer:innen durchgeführt werden. Das Preisgericht des Wettbewerbes wird sich aus bis zu 8 Fachpreisrichter:innen (Architekt:innen, Landschaftsarchitekt:innen) und max. 7 Sachpreisrichter:innen, die sich neben der Verwaltungsspitze des LWL, der Politik und der Verwaltung des LWL sowie dem Oberbürgermeister bzw. Vertretern dessen Baudezernats der Stadt Münster sowie deren Stellvertreter:innen zusammensetzen. Zusätzlich erhalten ausgewählte Berater:innen die Möglichkeit sich mit den Wettbewerbsentwürfen im Verfahren zu befassen. Die Benennung der Sachpreisrichter:innen, stellvertretenden Preisrichter:innen und Berater:innen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Fraktionen der LWL-Politik.

Im Anschluss an den Wettbewerb erfolgt eine Kostenprüfung der Siegerbeiträge durch einen externen Sachverständigen sowie im 2. Schritt ein VgV-Verfahren, welches in der

Beauftragung eines Planers mündet.

Für die Wettbewerbsvorbereitung und -durchführung bis zur Beauftragung muss eine Laufzeit von ca. 10 Monaten nach dem Grundsatzbeschluss eingeplant werden.

Mit Abschluss der anschließenden Entwurfsplanung kann das Vorhaben zum Baubeschluss eingereicht werden. Dies kann nach jetziger Einschätzung ca. 10-12 Monate nach Beauftragung des Planers erreicht werden. Somit könnte ein Baubeschluss ca. 20-22 Monate nach Fassung des Grundsatzbeschlusses vorbereitet werden (3. Quartal 2024).

Eine Fertigstellung der Bürogebäude ist für Ende 2027 geplant.

Parkdeck

Da für das Parkdeck kein Wettbewerb geplant ist, wäre ein Baubeginn nach der noch erforderlichen Planung und dem Baubeschluss ab dem 3. Quartal 2024, frühestens aber nach Fertigstellung der Tiefgarage im neuen Gebäude möglich, um jederzeit eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhalten zu können. Derzeit ist die Fertigstellung von Gebäude G für das erste Quartal 2025 prognostiziert.

7. Kosten und Bewertung

Nach der Büromarktstudie 2022 der Wirtschaftsförderung Münster ist der m²-Preis für neue Büroflächen in den letzten 5 Jahren um 14,3 % gestiegen. Die Leerstandquote in Münster liegt trotz der Corona-Pandemie bei bundesweit extrem niedrigen 1,7 % der Gesamtfläche. Eine Entspannung auf dem Büromarkt in Münster ist daher nicht zu erwarten, wie auch das mangelnde Angebot an größeren Mietflächen auf dem Markt aktuell zeigt. Daher können Neubauten des LWL langfristig durch die kalkulierbaren Mieten eine wirtschaftliche Alternative zur Fremdanmietung mit den entsprechenden hohen Indexsteigerungen darstellen.

Die von der LWL-Hauptabteilung benötigte prognostizierte Bürofläche ist aktuell in dem ausgewiesenen Umfang in vertretbarer Nähe zum Standort Landeshaus / Warendorfer Straße nicht am Markt verfügbar. Entsprechende Anmietungen von Teilflächen an verschiedenen Standorten würden eine weitere Zersplitterung der Fachabteilungen bedeuten und zudem entsprechen diese häufig auf Grundlage ihres Alters und Bauzustandes nicht mehr den Standards der neuen LWL-Gebäude insbesondere im Hinblick auf die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Auf Grundlage der beiden Machbarkeitsstudien und des Vorentwurfs zur Bauvoranfrage sind für die 3 Baumaßnahmen erste Kostenrahmen nach BKI Stand I. Quartal 2021 zzgl. 17 % Baupreissteigerung 2021/22 geschätzt worden.

Diese betragen für:

1. das zentrale Parkdeck mit Ladeinfrastruktur 4,8 bis 5,9 Mio. EUR
2. das Verwaltungsgebäude Brüderstraße 11,6 bis 14,2 Mio. EUR

3. das Verwaltungsgebäude Schwelingstraße 7,4 bis 9,0 Mio. EUR

Die Summe des geschätzten Investitionsvolumens liegt somit insgesamt zwischen ca. 23,8 Mio. und 29,1 Mio. Euro, ist aber auf Grundlage der aktuellen Preissteigerungen durch die Corona- sowie Ukraine Krise schwer zu kalkulieren. Eine detaillierte aussagefähige Kosten- und Mietberechnung erfolgt daher im Rahmen der ausstehenden Baubeschlussfassungen. Es gelten die allgemeinen Kostenrisiken unter besonderer Berücksichtigung der derzeit angespannten Marktsituation.

Eine Indexierung über den aktuellen Kostenstand hinaus ist hierin nicht enthalten. Bis zur Fertigstellung ist mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen. Bei einer Indexierung von lediglich 4 % kann dies im Umsetzungszeitraum eine Steigerung von min. 4,4 Mio. EUR bedingen.

Nach dem ermittelten Kostenrahmen ergeben sich derzeit folgende Kosten bzw. Folgekosten:

Neubau Verwaltungsgebäude Brüderstraße

Baukosten (ohne Ersteinrichtung)	ca. 12.920.000 Euro
Förderung	ca. 820.000 Euro
Miete	rd. 890.000 Euro
Folgekosten (ohne Instandhaltung)	max. 77.900 Euro/Jahr

Flächenart

Gewerbliche Mietfläche (MFG) nach gif	ca. 3.640 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 4.100 m ²
Anzahl erforderlicher Stellplätze Parkdeck)	min. 35 Stellplätze PKW (im

Neubau Verwaltungsgebäude Schwelingstraße

Baukosten (ohne Ersteinrichtung)	ca. 8.200.000 Euro
Förderung	ca. 540.000 Euro
Miete	rd. 564.000 Euro/Jahr
Folgekosten (ohne Instandhaltung)	max. 49.400 Euro/Jahr

Flächenart

Gewerbliche Mietfläche(MFG) nach gif	ca. 2.315 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 2.600 m ²
Anzahl erforderlicher Stellplätze	min. 24 Stellplätze PKW (im Parkdeck)

Neubau Parkdeck (mit Ladeinfrastruktur) Warendorfer Straße

Baukosten	ca. 5.320.000
Euro	
Miete	max. 375.000
Euro/Jahr	
Folgekosten (ohne Instandhaltung)	ca. 51.500
Euro/Jahr	

Flächenart/Anzahl

Stellplatzanzahl PKW/Fahrräder	244/63
Stck.	
Bruttogrundfläche (BGF)	7.360
m ²	

Kosten für den Grunderwerb entstehen nicht, da sich die Grundstücke im Sondervermögen des LWL-BLB befinden. Die Mittel für die Bauinvestitionsmaßnahme werden im Wirtschaftsplan des LWL-BLB veranschlagt. Der LWL-BLB erhält zur Finanzierung der Baukosten ein Trägerdarlehen, das im LWL-Haushalt berücksichtigt und durch die Aufnahme eines Investitionskredits finanziert wird.

Die veranschlagten Mieten für die beiden nachhaltigen und zertifizierten Büroneubauten Brüder- und Schwelingstraße mit rd. 6.000 m² liegen im Bereich von rd. 19 Euro/m² für die Mietfläche für gewerbliche Räume (MFG) nach gif e.V., die die Basis für die Berechnung der Flächen für „offenen Bürolandschaften“ darstellt. Mögliche Einsparungen durch den gewählten energetischen Standard sind in den Betriebskosten der anliegenden Datenblätter enthalten. In der aktuellen Büromarktstudie 2022 weist die Wirtschaftsförderung Münster vergleichbare Neubaufächen und modernisierte und gut ausgestattete Bestands- und Altbaufächen in City-Lage mit einer Durchschnittsmiete von 16 Euro/m² exkl. MwSt. aus.

Aufgrund der aktuellen Baupreisentwicklung und der Mietflächenknappheit in diesem Segment rechnet die Wirtschaftsförderung mit weiteren Preiserhöhungen. Nach dem Anstieg im Jahr 2019 um 50 Cent/m² sowie im Jahr 2020 um 1,00 €/m² stieg die Spitzenmiete im Jahr 2022 trotz der Corona-bedingten Umsatzrückgänge bei den Vermietern zum dritten Mal in Folge um weitere 50 Cent/m² monatlich (netto-kalt) an.

Unter Anrechnung der gewerblichen Umsatzsteuer ergibt sich für den LWL somit für die Neubauten ein ortsüblicher Mietzins.

Während in Münster bei den Büromieten auf dem freien Markt mit einem weiteren deutlichen Anstieg zu rechnen ist, ist für die LWL-Neubauten entsprechend den Rahmenbedingungen des Mieter-/ Vermietermodells allenfalls mit moderaten Steigerungen zu kalkulieren, da die Mieten externer Anbieter im Regelfall indexierte jährliche Mietpreisanpassungen im Rahmen der Inflationsrate beinhalten. Aktuell steigen die Mieten dort z.T. um bis zu 10% im Zeitraum 2022/23.

Der LWL-BLB verfolgt dagegen unter den Rahmenbedingungen des Mieter-/ Vermietermodells eine andere Berechnungsmethode, um die Ansätze der Mieten im Haushalt kalkulierbarer zu halten. Die jährlichen Indexsteigerungen der Fremdanmietungen liegen daher im 10 Jahresvergleich (bis 2021) teilweise rd. 70 % höher als beim LWL-BLB, wodurch sich die Anmietung im Mieter-/Vermietermodell als wirtschaftlicher für den LWL darstellen kann. Den im Grundsatzbeschluss veranschlagten Folgekosten stehen neben der Deckung des Bedarfs bei einer Teil-/ abmietung extern angemieteter Flächen in Münster (z. B. Hohenzollernring, Dahlweg, Bahnhofstraße) Kosteneinsparungen von bis zu rd. 1,4 Mio. € gegenüber.

Das Parkdeck wird in das Parkraumbewirtschaftungskonzept des LWL aufgenommen und erzielt seine Erlöse im Betrieb über die Parkgebühren für Mitarbeiter:innen sowie Gäste/Besucher:innen des LWL.

Die Kosten für eine eventuelle Teil-Neuausstattung der Arbeitsplätze mit Technik und Büromöbeln sowie Kommunikationsinseln etc. sind zu einem späteren Zeitpunkt separat durch die Fachabteilungen unter Berücksichtigung der neuen Büroraumstrukturen im LWL-Haushalt im Rahmen des Baubeschlusses zu planen. Aktuell fehlen hier noch die Erfahrungswerte und Kostenangaben, aber auch die Abstimmungen mit den zukünftigen Nutzern. Ein Teil des bereits vorhandenen Mobiliars in den Abteilungen wird aber in die Neubauten mit eingebracht.

Die genauen Mieten, Bewirtschaftungskosten, Ersteinrichtungskosten und Abschreibungen werden in den erforderlichen Baubeschlüssen detailliert dargelegt sowie nach Fertigstellung der Maßnahme im LWL-Haushalt berücksichtigt.

Anlage/n

1 - 01 Übersicht Liegenschaftsplan (öffentlich)

2 - 02 Lageplan Standortuntersuchung (öffentlich)

- 3 - 03 Lageplan Schwelingstraße (öffentlich)
- 4 - 04 Lageplan Brüderstraße & Parkdeck (öffentlich)
- 5 - 05 Datenblatt GB Schwelingstr (öffentlich)
- 6 - 06 Datenblatt GB Brüderstr (öffentlich)
- 7 - 07 Datenblatt GB Parkdeck (öffentlich)

[Dokumentende]