

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0308/2013

Auskunft erteilt:

Herr Koppenborg

Ruf:

492-2419

E-Mail:

Koppenb@stadt-muenster.de

Datum:

06.06.2013

Betrifft

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Kinderhaus der Freiwilligen Feuerwehr,
Kristiansandstraße
Zustimmung zur Planung

Beratungsfolge

18.06.2013	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
02.07.2013	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
04.07.2013	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
10.07.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
10.07.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

I. Sachentscheidung

1. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster - Kinderhaus wird nach den Plänen des Amts für Immobilienmanagement vom April 2013 in Bezug auf die Gerätewartwohnung in zwei Varianten vorgestellt:
 - 1.1 Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster-Kinderhaus als zweigeschossiges Gebäude mit Gerätewartwohnung (Anlage 1 – 3)
 - 1.2 Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster-Kinderhaus als eingeschossiges Gebäude ohne Gerätewartwohnung (Anlage 4 - 6)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung auf der Grundlage der vorgelegten Variante... der Vorplanung fortzuführen und den Baubeschluss herbeizuführen.
3. Die Kostenschätzungen nach DIN 276 von März 2013 (Anlage 7) werden für die Variante 1.1 mit Gerätewartwohnung mit Investitionskosten in Höhe von 1.754.570,00 € und die Variante 1.2 ohne Gerätewartwohnung mit Investitionskosten in Höhe von 1.527.370,00 € zur Kenntnis genommen.

II. Kosten/Folgekosten .

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Entscheidung für die Variante 1.1 (mit Gerätewartwohnung) Investitionskosten von insgesamt 1.754.570,00 € bzw. mit der Entscheidung für die Variante 1.2 (ohne Gerätewartwohnung) Investitionskosten von insgesamt 1.527.370,00 € für den

Bau und die Einrichtung des Feuerwehrgerätehauses gemäß der Kostenschätzungen nach DIN 276 vom März 2013 entstehen (Anlage 7).

Die Folgekosten werden zum Baubeschluss dargestellt.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme stehen im Haushaltsplan 2013 in der Produktgruppe „0209 Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistung“ bei der Investitionsmaßnahme „4330 Neubau FGH Kinderhaus“ 1.200.000 Euro bereit. Der darüber hinaus benötigte Finanzierungsanteil wird aus dem gesamten Investitionsbudget des Jahres 2013 der zuvor genannten Produktgruppe getragen. Diese Mittelumschichtung innerhalb des Budgets ist gemäß § 9 der Haushaltsatzung zulässig.

Die Verwaltung wird bei der Erstellung des Haushaltsplanentwurfes 2014 und der mittelfristigen Investitionsplanung bis 2017 diese Finanzierungsvariante in angemessener Form berücksichtigen.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0540/2011 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zugestimmt.

Zu 1.1 Planung – Entwurf mit Gerätewartwohnung

Der Entwurf für den Neubau sieht wegen der komplizierten Grundstücksverhältnisse und –größe in Verbindung mit den vorhandenen Schulwegeverbindungen eine kompakte zweigeschossige Bebauung auf möglichst geringer bebauter Grundstücksfläche vor. Das Gebäude mit eingeschossiger Fahrzeughalle, einem angeschlossenen Funktionstrakt im Erdgeschoss, einer Gerätewartwohnung (siehe hierzu auch die Stellungnahme der Feuerwehr Münster, Anlage 8) und den Schulungsräumen für die Freiwillige Feuerwehr im ersten Obergeschoss, steht als lineares Gebäude parallel zur Kristiansandstraße.

Die Fahrzeughalle bietet Platz für drei Fahrzeuge und öffnet sich zur Hauptstrasse. Sie ist nach den einschlägigen Vorschriften und der vorgegeben Größe, funktional konzipiert. Vor der Halle entsteht eine Aufstellmöglichkeit für drei Löschfahrzeuge. Zur Strasse orientiert befinden sich der Haupteingang zur Erschließung des Gebäudes und das Büro des Löschzugführers. Über Innenflure werden alle im Erdgeschoss liegenden Funktionsräume, die Fahrzeughalle und der nördliche Nebeneingang mit Treppenhaus erreicht.

Der Umkleide-, Dusch- und Toilettenbereich für die Männer orientiert sich zur Nordseite. Der Bereich ist vom Mittelflur sofort zugänglich, intern miteinander verbunden und hat einen direkten Zugang zur Fahrzeughalle. Für die Damen liegt der Umkleidebereich mit Dusch- und Toilettenraum auf der gegenüberliegenden Flurseite und ist funktional aufgeteilt und untereinander verbunden. Weitere Nebenräume, wie Haustechnikraum, Lager- und Putzmittelraum, sowie ein Abstellraum für Material der Jugendfeuerwehr sind entsprechend ihrer Funktion im Gebäude definiert.

Über einen Nebeneingang auf der Nordseite gibt es einen weiteren Zugang für die Nutzer direkt vom Parkplatz. Dieser Zugang ermöglicht kurze Wege im Einsatz zu den Umkleidebereichen für Männer und Frauen. Das Treppenhaus zur Erschließung des Obergeschosses ist dem Nebeneingang zugeordnet. Im ersten Obergeschoss befindet sich der Schulungsraum für Erwachsene und für die Jugend mit einer vorgelagerten Flurzone, der Teeküche und einem Lehrmittelraum.

Die Gerätewartwohnung im ersten Obergeschoss wird von der Nordseite über eine separate Treppe erschlossen. Das garantiert eine komplette Funktionstrennung zwischen privater Wohnung und den Funktionsräumen der Feuerwehr. Über einen Windfang mit angrenzendem, kleinem Flur wird die Wohnung erschlossen. Sie ist funktional aufgeteilt, hat ca. 105 qm Wohnfläche und ist für eine Familie mit zwei Kindern konzipiert. Wohnraum und Essküche sind ausreichend groß bemessen, offen gestaltet und erlauben viele Einrichtungsmöglichkeiten. Eine kleine Loggia zur Südseite rundet das Angebot ab. Die Schlafräume orientieren sich Richtung Norden. Die Raumgrößen orientieren sich an der unteren Grenze der im Raumprogramm vorgegebenen Größenangaben.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist aus den inneren Funktionen heraus entwickelt. Die Höhenstaffelung resultiert aus den inneren Funktionen. Die Mindesthöhe der Fahrzeughalle ist vorgegeben. Die Höhe des Funktionstraktes folgt den erforderlichen Höhen der Innenräume. Lediglich der Schulungsraum im ersten Obergeschoss hat eine der Grundfläche angepasste, höhere lichte Raumhöhe. Alle übrigen Raumhöhen im Obergeschoss orientieren sich nach Raumhöhen im Wohnungsbau. Die Fenstergrößen und die Anordnung sind funktional gewählt, spannungsvoll gesetzt und garantieren optimale Lichtverhältnisse im Inneren.

Das Gebäude wird mit einem roten Stein verkleidet und steht als solides Bauwerk da, welches durch die Farbgebung die besondere Nutzung des Gebäudes signalisiert. Durch die strenge, kubische Gestaltung, verbunden mit der Material- und Farbwahl steht der Neubau als eigenständiges und gut gestaltetes Gebäude an dieser Stelle im öffentlichen Raum.

Um Kosten zu sparen, werden Sektionaltore anstelle kostenintensiverer Falttore aus Stahl für die Fahrzeughalle vorgesehen. Sollte sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung herausstellen, dass Falttore aus Aluminium im Vergleich zu Sektionaltoren günstiger sind, werden Falttore aus Aluminium eingebaut. In der Halle soll ein Industrieestrich anstelle von Spaltklinker auf dem Boden verlegt werden.

Die Planung ist mit der Berufsfeuerwehr, insbesondere mit dem Löschzug Kinderhaus der Freiwilligen Feuerwehr als Nutzer abgestimmt und wird von beiden Seiten trotz Reduzierung des Standards unterstützt. Die Schulverwaltung favorisiert die Lösung mit der Gerätewartwohnung, da sie in der Existenz der Gerätewartwohnung einen Mehrwert auch für die Aufsicht des Schulbereichs sieht.

Zu 1.2 Planung – Entwurf ohne Gerätewartwohnung

Beim zweiten Entwurf wird um anfänglich Investitionskosten zu sparen auf die Gerätewartwohnung verzichtet. Die Fahrzeughalle bietet auch hier Platz für drei Fahrzeuge und öffnet sich zur Hauptstrasse. Sie ist nach den einschlägigen Vorschriften der vorgegebenen Größe funktional konzipiert. Vor der Halle entsteht eine Aufstellmöglichkeit für drei Löschfahrzeuge. Der angrenzende, eingeschossige Funktionsbereich orientiert sich von der Gebäudeausrichtung in Nord-Südrichtung und steht im rechten Winkel zur Halle. Über einen Mittelflur werden alle Räume gut erschlossen. Der Haupt- und Nebeneingang ermöglicht kurze Wege im Einsatzfall. Die Umkleide- und Sanitärbereiche für Männer und Frauen sind funktional angeordnet und unterstützen einen schnellen und reibungslosen Ablauf im Einsatzfall. Alle übrigen Räume für das Gerätehaus sind den internen Abläufen entsprechend im Gebäude verteilt und zugeordnet. Der Schulungsraum für Erwachsene und für die Jugend hat eine höhere lichte Raumhöhe. Die übrigen Raumhöhen sind entsprechend ihrer Funktion festgelegt.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist aus den inneren Funktionen heraus entwickelt. Die Höhenstaffelung resultiert aus den inneren Funktionen. Die Mindesthöhe der Fahrzeughalle ist vorgegeben. Die Höhe des Funktionstraktes folgt den erforderlichen Höhen der Innenräume. Die Fenstergrößen und die Anordnung sind funktional gewählt, spannungsvoll gesetzt und garantieren optimale Lichtverhältnisse im Inneren.

Der Funktionstrakt wird mit einem roten Stein verkleidet, bei der Fahrzeughalle steht das Material der Außenhaut noch nicht fest. Um Kosten zu sparen, werden Sektionaltore anstelle kostenintensiverer Falttore aus Stahl für die Fahrzeughalle vorgesehen. Sollte sich im Rahmen der weiteren Bearbeitung herausstellen, dass Falttore aus Aluminium im Vergleich zu Sektionaltoren günstiger sind, werden Falttore aus Aluminium eingebaut. In der Halle soll ein Industrieestrich anstelle von Spaltklinker auf dem Boden verlegt werden.

Die Planung ist mit der Berufsfeuerwehr, insbesondere auch mit dem Löschzug Kinderhaus der Freiwilligen Feuerwehr als Nutzer abgestimmt, wird von dort aber aufgrund der fehlenden Geräewartwohnung **nicht** unterstützt. Auch die Schulverwaltung favorisiert diese Variante **nicht**, da sie in der Existenz der Geräewartwohnung einen Mehrwert auch für die Aufsicht des Schulbereichs sieht.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für den Neubau, die Einrichtung und die Außenanlagen des Feuerwehrgerätehauses gemäß der Kostenschätzung nach DIN 276 vom März 2013 betragen 1.754.570,00 € für Variante 1.1 (mit Geräewartwohnung). Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Neubaus beträgt 839,00 m² und erzeugt Bauwerkskosten (Kostengruppe (KG) 300 + Kostengruppe 400) in Höhe von 1.175.200,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 1.400,72 €/m² BGF. Für das Projekt entstehen zusätzlich Folgekosten. Diese werden zum Baubeschluss genannt. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 375.240,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.754.570,00 €.

Für die Variante 1.2 (ohne Geräewartwohnung) betragen die Kosten für den Neubau, die Einrichtung und die Außenanlagen des Feuerwehrgerätehauses gemäß der Kostenschätzung nach DIN 276 vom März 2013 1.527.370,00 €. Die Bruttogeschossfläche (BGF) für den Neubauentwurf beträgt 641 m² und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) in Höhe von 950.600,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten in Höhe von 1.483,00 €/m² BGF. Für das Projekt entstehen zusätzlich Folgekosten. Diese werden zum Baubeschluss genannt. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten von 375.240,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen für das Feuerwehrgerätehaus ohne Geräewartwohnung betragen 1.527.370,00 €.

Die Errichtung der Geräewartwohnung erfordert einen um rd. 230.000 € höheren Investitionsbetrag. Die Miete, die nach Mietspiegel für die Wohnung erhoben werden kann, liegt bei 6,50 €/m² im Monat. Aufgrund der zusätzlichen Investition beträgt die kostendeckende Kaltmiete 8,90€/m² im Monat. Bei einer Wohnungsgröße von 105 m² ergibt sich ein jährliches Defizit von rd. 3.200 €. Unter Berücksichtigung der üblichen Abschläge in Geräewartwohnungen für die Lärmbelastung (-15%) wäre demnach eine Kaltmiete nach Mietspiegel von 5,53 €/m² erzielbar. Die „Kostenmiete“ (die nach Anrechnung der Abschläge aber nicht sämtliche Kosten deckt) läge bei 7,57 €/m². Das jährliche Defizit beträgt unter Berücksichtigung der Abschläge rd. 2.700 €.

Weitere Kostenreduzierungen können ggf. durch Reduzierungen baulicher Art erreicht werden. Es ist vorgesehen, diese nach Konkretisierung der zugestimmten Planung mit der Vorlage zum Baubeschluss darzulegen.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Standortsuche für das Feuerwehrgerätehaus gestaltete sich äußerst schwierig! Zahlreiche Standortalternativen wurden untersucht und schlussendlich wurde der Standort neben dem Schulzentrum beschlossen.

Bei der ersten Kostenvorschau im Rahmen des Errichtungsbeschlusses war der umfangreiche Mehraufwand für das Herrichten des Baugrundstücks an diesem Standort, sowie die Standardanpassungen für Feuerwehrgerätehäuser in Bezug auf Unfallschutz und Hygiene noch nicht absehbar. Die weitere Bearbeitung des Projekts ergab, dass der finanzielle Aufwand für die Schaffung von adäquaten Freiflächen für die Feuerwehr erheblich größer wird als anfänglich angenommen.

Der finanzielle Mehrbedarf des Gesamtprojekts entsteht im Wesentlichen durch die standortbedingten Grundstücksverhältnisse.

Dem Mehraufwand steht allerdings gegenüber, dass keine Kosten für den Grundstückserwerb anfallen, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, dass „verdichtet“ genutzt wird. Das Grundstück am Altstandort kann hingegen als Immobilie weiter verwertet werden.

Zur Finanzierung stehen im Haushaltsplan bei der Investitionsmaßnahme „4330 Neubau FGH Kinderhaus“ insgesamt 1.200.000 Euro zur Verfügung. Die Deckung des Mehrbedarfs erfolgt im Haushaltsjahr 2013 durch eine Mittelumschichtung von der Investitionsmaßnahme „0100 Beschaffung von Spezialfahrzeugen und Geräten“. Die Deckung des finanziellen Mehrbedarfes aus dem Investitionsbudget der Feuerwehr erfolgt, um die Maßnahme nicht noch weiter zu verzögern. Seit dem Errichtungsbeschluss im Oktober 2011 sind bereits 18 Monate verstrichen. Dem Errichtungsbeschluss ging ein ebenfalls 18 Monate währender Prozess der Grundstückssuche voraus. Den ehrenamtlich tätigen Einsatzkräften soll eine noch längere Wartezeit nicht zugemutet werden.

Die in der zur Deckung herangezogenen Haushaltsstelle ausgewiesenen Mittel zur Beschaffung von Fahrzeugen und Geräten wurden bedarfsgerecht und projektscharf veranschlagt. Eine Kompensation der durch die Deckung nun gebundenen Mittel ist im Zuge der Aufstellung des Haushaltsplanes 2014 (Investitionsprogramm bis 2017) vorgesehen.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

Anlage 1-6 Lageplan, Entwurfsplan, Ansichten

Anlage 7, Kostenschätzung

Anlage 8, Stellungnahme der Feuerwehr zu Gerätewartwohnungen