

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0087/2014

Auskunft erteilt:

Herr Koppenborg

Ruf:

492-2419

E-Mail:

Koppenb@stadt-muenster.de

Datum:

13.02.2014

Betrifft

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Kinderhaus der Freiwilligen Feuerwehr,
Kristiansandstraße
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

25.02.2014 Bezirksvertretung Münster-Nord

25.03.2014 Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen

Anhörung

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster - Kinderhaus wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom Dezember 2013 in der Variante 1 (Reduktionsvariante) mit einer Fahrzeughalle in Systembauweise ausgeführt. Somit wird der Planungsbeschluss des Rates vom 10.07.2013 dahingehend verändert, dass die Fahrzeughalle nicht mit einem roten Stein verkleidet wird, sondern mit Thermoblechen. (Anlage 1 - 3)
2. Die Ursprungs- Normalvariante (Variante 2) nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement als Massivbau, einschließlich Fahrzeughalle, wird zur Kenntnis genommen (Anlage 4 - 5).
3. Die Entscheidung zur Ausführung der Zufahrtstore in die Fahrzeughalle als Sektionaltore (Beschlusspunkt zur Vorlage: Zustimmung zur Planung) und nicht als Falttore, wird bestätigt.
4. Die Entscheidung zur Ausführung des Bodens in der Fahrzeughalle mit beschichtetem, schwerlastbefahrbarem Estrich (Beschlusspunkt zur Vorlage: Zustimmung zur Planung) und nicht als Spaltklinkerboden, wird bestätigt.
5. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 6)
6. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 7)
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau schnellstmöglich begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich im September 2015 erfolgt.

8. Die Kostenschätzungen der Varianten 1 u. 2, nach DIN 276 von Januar 2014 (Anlage 8), für die Variante 1 (Reduktionsvariante) in Höhe von 1.726.000,00 € und Variante 2 in Höhe von 1.745.000,00 € werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 9)

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Investitionskosten für Variante 1 (Reduktionsvariante) von insgesamt 1.726.000,00 € für den Bau und die Einrichtung des Feuerwehrgerätehauses gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom Januar 2014 (Anlage 8) und Folgekosten in Höhe von ca. 91.630,00 € (Anlage 10.) entstehen und für Variante 2 die Gesamtkosten in Höhe von 1.745.000,00 € (Anlage 9) und Folgekosten in Höhe von ca. 92.460,00 € (Anlage 11) betragen.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Zur Finanzierung der Investitionsmaßnahme stehen im Haushaltsplan in der Produktgruppe „0209 Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistung“ bei der Investitionsmaßnahme „4330 Neubau FGH Kinderhaus“ die entsprechenden Mittel bereit. Die zur Verfügung stehenden Mittel wurden aus dem Jahr 2013 durch Ermächtigungsübertragung in das Jahr 2014 übertragen.

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe		Brandschutz und feuerwehr- techn. Hilfeleistung			
Investitionsmaßnahme	4330	Neubau FGH Kinderhaus			
		Auszahlung für Baumaßnah- men	2011 2012 2013	50.000 400.000 1.224.570	Im Jahr 2013 wur- den zusätzlich zum Haushaltsplanan- satz in Höhe von 670.000 € 554.570 € durch Budge- tumbuchung be- reitetgestellt.
		Erwerb v. Vermögensgegen- ständen	2013	80.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.754.570	Ermächtigungs- übertragung in Höhe der Haus- haltsansätze

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	30.820	Folgeaufwand
	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	25.250	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2015 ff.	33.230	Folgeaufwand
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehr- techn. Hilfeleistung			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	2.330	Folgeaufwand
Summe				91.630	

Bemerkung:

Alternativ würden bei der **Durchführung der Variante 2** in den Folgejahren in der Produktgruppe 0111 - Immobilienmanagement in Zeile 13 Aufwendungen in Höhe von 31.050 € und in Zeile 14 Aufwendungen in Höhe von 25.490 € entstehen. Außerdem würde die Zeile 20 in der Produktgruppe 1601 - Allgemeine Finanzwirtschaft in den folgenden Jahren zusätzlich mit 33.230 € belastet. Auch in der Produktgruppe 0209 – Brandschutz- und feuerwehrtechnische Hilfsleistungen würden in der Zeile 14 zusätzliche Aufwendungen in Höhe von 2.330 € entstehen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0540/2011 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zugestimmt und mit den Vorlagen V/0308/2013 und V/0308/2013/1 die Zustimmung zur Planung beschlossen.

Zu 1.1 Planung

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 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 vorgegebenen 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, ist funktional aufgeteilt und untereinander verbunden. Weitere Nebenräume, wie Haustechnikraum, Lager- und Putzmittelraum, sowie ein Abstellraum für die 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 im Einsatz kurze Wege 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 kleinen 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 den 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 und der Jugendraum im ersten Obergeschoss haben 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.

Der zweigeschossige Sozial- und Umkleide-Teil des Gebäudes wird mit einem roten Stein verkleidet und steht als solides Bauwerk da, welches durch die Farbgebung die besondere Nutzung des Gebäudes signalisiert.

In Variante 1 wird die Halle in Systembauweise errichtet und mit silbergrauen Thermoblechen verkleidet. Dies unterstreicht durch die Materialwahl ganz bewusst die unterschiedlichen funktionalen Aspekte und Unterschiede der jeweiligen Gebäudeteile. Durch die strenge kubische Gestaltung verbunden mit der Material- und Farbwahl steht der Gesamtbaukörper als eigenständiges Gebäude an dieser Stelle im öffentlichen Raum.

In Variante 2 wird das Gebäude komplett mit einem roten Stein verkleidet und steht als solides Bauwerk da, welches durch die Farbgebung die besondere Nutzung des Gebäudes signalisiert. Durch die Homogenität des Verblenders am gesamten Gebäude wird ein dem Standort wohlthuendes, höherwertiges Gebäude und Gesamtbild geschaffen, dass der besonderen Bedeutung der Nutzung entspricht.

Entsprechend dem Beschluss zur Zustimmung zur Planung werden, um Kosten zu sparen, Sektionaltore anstelle kostenintensiverer Falttore für die Fahrzeughalle vorgesehen, sowie in der Fahrzeughalle ein beschichteter Industrieestrich anstelle von Spaltklinker auf dem Boden ausgeführt.

Gegenüber der mit der Zustimmung zur Planung vorgelegten Planung wird in beiden Varianten der separate, ursprünglich offene Treppenaufgang zur Gerätewartwohnung aus funktionalen und Kostengründen eingehaust.

Die Planung ist mit der Berufsfeuerwehr und mit dem Löschzug Kinderhaus der Freiwilligen Feuerwehr als Nutzer abgestimmt.

Zu 2: Checkliste bauökologische Kriterien

Die anliegende Checkliste (Anlage 5) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die bauökologischen Kriterien des geplanten Baukörpers.

Zu 3: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Nach Rücksprache mit der Feuerwehr Münster kann bei diesem Gebäude auf einen Aufzug für Behinderte zur Erschließung der Räume im ersten Obergeschoss und auf eine behindertengerechte Toilette verzichtet werden, da aktive Feuerwehrleute aufgrund ihrer körperlichen Konstitution diese Einrichtungen nicht benötigen.

Die weiteren Belange von Menschen mit Behinderungen sind in der Anlage 6 (Design für Alle) näher erläutert.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Variante 1 (Reduktionsvariante)

Die Kosten für den Neubau, die Einrichtung und die Außenanlagen des Feuerwehrgerätehauses betragen gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom Januar 2014 für Variante 1 (Halle mit Thermoblechen) 1.726.000,00 €, wenn die Fahrzeughalle mit Thermoblechen verkleidet wird, die ehemalige nicht überdachte Treppe zur Gerätewartwohnung als innen liegendes Treppenhaus geplant wird und wenn die Fliesenhöhe in den Sanitärräumen auf eine Höhe von 1.50 Meter reduziert wird. Weitere Erläuterungen folgen auf Seite 5 dieser Vorlage. Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Neubaus beträgt 839,00 m² und erzeugt Bauwerkskosten (Kostengruppe (KG) 300 + Kostengruppe 400) in Höhe von 1.140.377,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 1.359,20 €/m² BGF. Der mittlere Wert nach BKI, Stand August 2013, liegt bei 1.342,00 €/qm BGF. Für das Projekt entstehen zusätzlich Folgekosten. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 387.500,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.726.000,00 €.

Variante 2

Die Kosten für den Neubau, die Einrichtung und die Außenanlagen des Feuerwehrgerätehauses gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom Dezember 2013 für Variante 2 (Halle als Massivbau) betragen 1.745.000,00 €. Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Neubaus beträgt 839,00 m² und erzeugt Bauwerkskosten (Kostengruppe (KG) 300 + Kostengruppe 400) in Höhe von 1.159.478,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 1.400,72 €/m² BGF. Der mittlere Wert nach BKI, Stand August 2013, liegt bei 1.382,00 €/qm BGF. Für das Projekt entstehen zusätzlich Folgekosten. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten in Höhe von 387.500,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.745.000,00 €.

Reduzierung der Standards zur Kostensenkung und deren Auswirkungen

In der Zeit zwischen der Zustimmung zur Planung und Baubeschluss wurden weitere Überlegungen mit dem Bedarfsamt vorgenommen um Kostenreduzierungen, wie in jeder Planungsphase der Verwaltung vorgegeben, erarbeitet und mit dieser Vorlage aufgezeigt.

Durch die Entwurfsoptimierungen der vorangegangenen Planungsschritte sind mittels eines kompakten zweigeschossigen Baukörpers und der damit verbundenen Reduzierung der nicht zu überplanenden vorhandenen Außenanlagen der Schule deutliche Einsparungen erreicht worden.

Es wurden bei der Entwurfsplanung zur Zustimmung zur Planung nachfolgende Einsparpotenziale bereits erschlossen:

- Einbau von Sektionaltoren statt Alu-Falttören (20.000,- €)
- Einbau von Estrich mit Anstrich statt Spaltklinker in der Fahrzeughalle (7.500,- €)
- Einbau einer Loggia für die Wohnung statt Dachterrasse (8.000,-€),
- Verzicht auf Behinderten - WC (5.000,-€)
- Verzicht auf Fahrstuhl zur Erschließung des 1. Obergeschosses (30.000,-€)
- Verzicht auf mobile Raumtrennwand zwischen Schulungsraum und Jugendraum (13.000,- €)

Die wesentlichen Einsparungen in Höhe von 83.500,00 € konnten durch die oben genannten Kriterien erzielt werden, so dass zum Baubeschluss nur eingeschränkt weitere Einsparvorschläge genannt werden können.

Diese sind:

A. Ausführung der Variante 1 (Reduktionsvarinate) mit der Funktionseinheit der Fahrzeughalle in Systembauweise.

Hierbei wird die tragende Konstruktion aus Stahlprofilen erstellt und die Fassade der Fahrzeughalle mit Thermoblechen versehen. Mit dieser Halle werden die funktionalen Anforderungen der Feuerwehr an die Fahrzeughalle erfüllt.

Der „einfachste Eingriff“ in die Konstruktion der Fahrzeughalle ist lediglich der Austausch der Klinkerfassade gegen eine Thermofassade. Diese Minimalanpassung wäre mit Einsparungen von 20.000,- € verbunden, was der Vorstellung von Systembauweise nur rudimentär entspricht. Das Ziel der Maßnahme ist jedoch eine konsequente, aber auch nachhaltige und gestalterischen Ansprüchen gerecht werdende Umsetzung der Systembauweise als Stahlhalle mit Sandwich-Elementen. Bei konsequenter Umsetzung der Systembauweise sind, in Abhängigkeit der Planung und der Anforderungen an die Nachhaltigkeit, deutlich höhere Einsparungen als 20.000,- € (ein Mehrfaches davon) zu erwarten.

Da Aussagen hierzu eine tiefgreifende Planung und ggf. ein, im weiteren Projektablauf noch festzulegendes, geeignetes Vergabeverfahren voraussetzen, wird mit dieser Vorlage die Reduzierung der Bausumme um die v. g., z. Z. kalkulierbare, Summe von 20.000,- € mit der Perspektive vorgeschlagen, höhere Einsparungen realisieren zu können.

B. Einhausung der Erschließungstreppe zur Gerätewartwohnung:

Die Erschließungstreppe zur Wohnung wird als innen liegendes Treppenhaus ausgeführt. Dadurch konnte das Gebäude geringfügig verkleinert werden und führt in Kombination mit einer einfacheren Baukonstruktion zu Einsparungen (10.000,00 €). Diese Reduzierung ist in beiden Varianten berücksichtigt.

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 die Außenanlagen an diesem Standort sowie die Veränderung der Vorschriften für Feuerwehrgerätehäuser in Bezug auf Unfallschutz und Hygiene noch nicht absehbar. Die weitere Bearbeitung des Projekts ergab, dass der Umfang für die Schaffung von adäquaten Freiflächen für das Schulzentrum und die Feuerwehr erheblich größer wird als anfänglich angenommen, wodurch eine Aufstockung des ursprünglichen Mittelansatzes notwendig wurde.

Der finanzielle Mehrbedarf des Gesamtprojekts entsteht im Wesentlichen durch die standortbedingten Grundstücksverhältnisse sowie die veränderten Vorschriften für Feuerwehrgerätehäuser. Dem Mehraufwand steht allerdings gegenüber, dass keine Kosten für den Grundstückserwerb anfallen, da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, das „verdichtet“ genutzt wird. Das Grundstück am Altstandort kann hingegen als Immobilie weiter verwertet werden. Die Mittelbereitstellung/Finanzierung ist der o. a. Tabelle dieser Vorlage zu entnehmen.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer