

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0780/2014
Auskunft erteilt:	Herr Koppenborg
Ruf:	492-2419
E-Mail:	Koppenb@stadt-muenster.de
Datum:	06.11.2014

Betrifft

Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Handorf der Freiwilligen Feuerwehr, Hobbeltstraße
- Zustimmung zur Planung -

Beratungsfolge

13.11.2014	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
19.11.2014	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung
27.11.2014	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung

Beschlussvorschlag

I. Sachentscheidung

1. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster - Handorf wird in der **Normalvariante als überwiegend eingeschossiges Gebäude** nach den Plänen des Amts für Immobilienmanagement vom September 2014 ausgeführt (Anlage 1 – 3). Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes beträgt 856,00 qm und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) in Höhe von 1.257.500,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 1.469,04 €/qm. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten von 266.500,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.786.000,00 €.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Bauvorhaben im Bereich eines weitgehend unversehrt erhaltenen Bodendenkmals liegt und dass nach den gesetzlichen Bestimmungen archäologische Untersuchungen durchgeführt werden müssen.
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 4).
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung weiter entwickelt wird, der Baubeschluss im Frühjahr 2015 eingeholt wird und voraussichtlich im Juni 2015 der Baubeginn erfolgt. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im August 2016.
5. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münster - Handorf wird in der **Reduktionsvariante als zweigeschossiges Gebäude** nach den Plänen des Amts für Immobilienmanagement vom August 2014 zur Kenntnis genommen (Anlage 5 – 7). **Diese Variante ist baugleich mit dem Feuerwehrgerätehaus Kinderhaus.** Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes beträgt 831,00 qm und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) in Höhe von 1.210.290,00 €. Das

entspricht Bauwerkskosten von 1.456,42 €/qm. Für das Projekt entstehen zusätzlich Folgekosten. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen zusätzliche Kosten von 246.500,00 €. Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.687.000,00 €. Ferner kann eine Grundstücksfläche von 765 qm eingespart werden, bzw. anderweitig verwendet werden.

6. Die Entscheidung des Ausschusses für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen ssteht unter dem der zustimmenden Vorberatungen im Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E- Government.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die vorgeschlagene Normalvariante sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 (Stand Oktober 2014) in Höhe von 1.786.000,00 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 94.250,00 Euro entstehen (Anlage 8 - 9).

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Reduktionsvariante Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 (Stand Oktober 2014) in Höhe von 1.687.000,00 Euro entstehen würden (Anlage 10).

Für die Durchführung der archäologischen Grabungen werden Finanzmittel in Höhe von 50.000,00 € zusätzlich bereitgestellt, die über ein Veränderungsblatt in dem Entwurf des Haushaltsplans 2015 eingestellt werden.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe		Brandschutz und feuerweh- techn. Hilfeleistung			
Investitions- maßnahme	4370	Neubau GH Handorf			
		Auszahlung für Baumaßnah- men	2011 2012 2013 2014 2015	50.000 100.000 1.050.000 536.000 50.000	Veränderungs- blatt
Summe aller Auszahlungen/Saldo				1.786.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2015 ff.	32.960	Folgeaufwand
	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	24.540	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2015 ff.	34.380	Folgeaufwand
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehrtechn. Hilfeleistung			
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2015 ff.	2.370	Folgeaufwand
Summe				94.250	

Befristung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Maßnahme ohne Bezuschussung durch das Land geplant ist und aus diesem Grund kein Befristungszeitraum anfällt.

Begründung

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0160/2014 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zugestimmt.

Zu 1.: Planung – Normalvariante -

Der Entwurf für den Neubau sieht aus Gründen der Kostenminimierung eine höhendifferenzierte, teilweise zweigeschossige Bebauung vor.

Das Gebäude mit erhöhter, eingeschossiger Fahrzeughalle, einem eingeschossigen Funktionstrakt und einem Wohnungsteil für den Geräewart im ersten Obergeschoss steht als lineares Gebäude parallel zur Hobbeltstraße, ausgerichtet in Nord – Süd- Richtung.

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. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Halle für ein weiteres Fahrzeug ist bei der Bemessung der Grundstücksgröße berücksichtigt worden.

Zur Straße orientiert, befindet sich der Haupteingang zur Erschließung des Gebäudes. Mit einer kleinen offenen Flurzone und angrenzendem Mittelflur wird der teilweise eingeschossige Funktionsteil komplett erschlossen.

Neben dem Haupteingang liegt das Büro des Löschzugführers. Der Schulungsraum für Erwachsene und für die Jugend ist in der Nähe des Eingangs angeordnet. Eine Teeküche und der Lehrmittelraum liegen in funktionaler Nähe zu diesen Räumen.

Der Umkleide-, Dusch- und Toilettenbereich für die Männer orientiert sich zur Westseite. 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. Die Normalvariante entspricht dem funktionalen Konzept das für alle Neubauten von Feuerwehrgerätehäusern in den letzten 30 Jahren verwirklicht wurde (Ausnahme Feuerwehrgerätehaus Kinderhaus).

Weitere Nebenräume, wie Haustechnikraum, Lager- und Putzmittelraum, Abstellraum für die Jugendfeuerwehr, sind entsprechend ihrer Funktion im Gebäude definiert.

Die Wohnung für den Gerätewart wird von der Nordseite erschlossen und über einen Windfang und eine interne Treppe erreicht.

Die Wohnung ist funktional aufgeteilt, hat ca. 105 qm Größe und ist für eine Familie mit zwei Kindern konzipiert. Wohnraum und Essküche sind ausreichend groß bemessen und offen gestaltet. Der offene Wohn- und Essbereich ermöglicht viele Einrichtungsmöglichkeiten. Eine kleine Dachterrasse rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist im Erdgeschoss intern über einen Abstellraum mit dem Gerätehaus verbunden. Das garantiert kurze Wege für den Gerätewart im Einsatzfall. Der Abstellraum im Erdgeschoss ist gleichzeitig Kellerersatzraum.

Die Raumgrößen orientieren sich an der unteren Grenze der im Raumprogramm vorgegebenen Größenangaben.

Fassade:

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist aus den inneren Funktionen heraus entwickelt.

Die Höhenstaffelung resultiert aus den inneren Funktionen. Die Höhe der Fahrzeughalle ist vorgegeben. Die Höhe des Funktionstrakts folgt den erforderlichen Höhen der Innenräume. Der aufgesetzte zweigeschossige Wohnungskubus orientiert sich an den Höhen im Wohnungsbau.

Die Fenstergrößen und die Anordnung sind funktional gewählt, spannungsvoll gesetzt und garantieren optimale Lichtverhältnisse im Inneren.

Das Gebäude inkl. zweigeschossigem Wohnungsteil wird mit einem roten Stein verkleidet und steht als solides Bauwerk da.

Durch die plastische Gestaltung der Kubatur verbunden mit der Material- und Farbwahl steht der Neubau als eigenständiges und gut gestaltetes Gebäude an dieser Stelle im öffentlichen Raum.

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

Zu 2.: Archäologische Grabungen

Mit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 16. 07. 2013 wurde das sogenannte Verursacherprinzip im Denkmalschutz verankert. Damit liegt die Kostentragungspflicht nun eindeutig geregelt beim Verursacher von Eingriffen in Bodendenkmäler. Damit hat die Stadt Münster für alle entsprechenden Kosten im Bereich der Baumaßnahme allein aufzukommen. In dem aktuellen Kostenansatz sind deshalb nun die Gesamtkosten der archäologischen Grabungen in Höhe von 50.000,00 € enthalten. Bei archäologisch, positivem Befund dauern die Grabungen max. zwei Monate und verursachen die genannten Kosten. Bei negativem Befund können die Arbeiten nach ca. drei Tagen abgeschlossen werden. Dementsprechend reduzieren sich die Kosten erheblich. Die Grabungen erfolgen direkt nach der Baugenehmigung und werden zu keiner Verzögerung des Baubeginns führen. Die Mittel werden über ein Veränderungsblatt in dem Entwurf des Haushaltsplanes 2015 eingestellt.

Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Checkliste „Barrierefreiheit/Design für Alle“ ist in der Anlage 4, bezogen auf die Normalvariante, der Vorlage angeführt. Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen.

Zu 4.: Weiteres Vorgehen

Der Bauantrag wird im Januar 2015 gestellt. Der Baubeginn ist Juni 2015 geplant. Die Fertigstellung ist nach 14 Monaten Bauzeit für August 2016 vorgesehen.

Zu 5.: Planung – Reduktionsvariante -

Der Entwurf für den Neubau sieht aus Gründen der Kostenminimierung vor, das Feuerwehrgerätehaus Kinderhaus baugleich am Standort Handorf erneut zu errichten.

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 Hobbeltstraße.

Die Fahrzeughalle bietet Platz für drei Fahrzeuge und öffnet sich zur Straße. 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 das nördliche Treppenhaus erreicht.

Der Umkleide-, Dusch- und Toilettenbereich für die Männer orientiert sich zur Ostseite. 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, sind entsprechend ihrer Funktion im Gebäude definiert.

Auf der Nordseite gibt es einen weiteren Ausgang für die Nutzer. 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 Ostseite 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, und offen gestaltet. Eine kleine Loggia zur Westseite rundet das Angebot ab. Die Schlafräume orientieren sich Richtung Osten. 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.

Das Gebäude wird 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 entsprechendes Gebäude und Gesamtbild geschaffen, das der besonderen Bedeutung der Nutzung entspricht.

Die Planung der Reduktionsvariante ist für den Standort Kinderhaus mit der Feuerwehr abgestimmt. Die Reduktionsvariante differiert zur Normalvariante um ca. 100.000,00 €. Bezüglich der Funktionalität des Gerätehauses ist die Reduktionsvariante mit Einschränkungen verbunden. Auch

sind am Standort Handorf keine grundstücksbedingten Zwänge (wie Standort Kinderhaus) gegeben.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für den Neubau betragen nach der Kostenschätzung von Oktober 2014 für den Bau, die Beschaffung und die Außenanlagen der Normalvariante 1.786.000,00 €.

Die Gesamtbaukosten der Reduktionsvariante für das Feuerwehrgerätehaus Handorf differieren gegenüber dem Baubeschluss zum Feuerwehrgerätehaus Kinderhaus. Begründet ist das durch standortbedingte Anpassungen des Gebäudes und zu erwartende zusätzliche Honoraraufwendungen für Honorarforderungen externer Fachingenieure.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Mittelbereitstellung/Finanzierung ist den Tabellen dieser Vorlage zu entnehmen.

I. V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

Anlage 1- 3: Lageplan, Entwurfsplan, Ansichten – Normalvariante -

Anlage 4: Checkliste Barrierefreiheit - Normalvariante

Anlage 5- 7: Lageplan, Entwurfsplan, Ansichten - Reduktionsvariante

Anlage 8 -9: Kostenschätzung, Folgelastenberechnung - Normalvariante

Anlage 10: Kostenschätzung - Reduktionsvariante