



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

26.11.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Koppenborg
Telefon: 492-2419
Koppenb@stadt-
muenster.de

Betrifft

Teilneubau am bestehenden Feuerwehrhaus Geist, Düesbergweg 4
- Zustimmung zur Planung und Baubeschluss -

Beratungsfolge

04.12.2018	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
06.12.2018	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
29.01.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme für den Neubau des Funktionsbereichs und der Gerätewartwohnung des bestehenden Feuerwehrhauses Geist wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom Juli 2018 ausgeführt. Die Außenanlagen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit vom Juli 2018 ausgeführt. (Anlage 1-3)
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 4)
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im März 2019 begonnen wird und die Fertigstellung im Mai 2020 erfolgt.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das jetzige zweigeschossige Funktionsgebäude rückgebaut wird und nur die Fahrzeughalle aus dem Jahr 1974 erhalten bleibt.

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom Juli 2018 in Höhe von 1.750.000,00 Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 87.000,00 Euro entstehen (Anlage 6 und Anlage 7).

3. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehertechnische Hilfeleistungen			
Investitionsmaßnahme	4380	Sanierung/Erweiterung Feuerwehrhaus Geist			
Auszahlungen			2018	1.560.000,00	Ermächtigungsübertragung aus 2017
			2019	190.000,00	Mehrbedarf
			Gesamt	1.750.000,00	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2020	18.280,00	Folgeaufwand Mai - Dezember
	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff	27.420,00	Folgeaufwand
	14	Bilanzielle Abschreibungen	2020	22.273,00	Folgeaufwand Mai - Dezember
	14	Bilanzielle Abschreibungen	2021 ff	33.410,00	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2020 ff	26.250,00	Folgeaufwand

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2019 bei der o.g. Produktgruppe veranschlagt.

Die Deckung des Mehrbedarfs für das Feuerwehrhaus Geist erfolgt aus der Investitionsmaßnahme 4580: Baukosten Erweiterung Feuerwehrhaus Gremmendorf. Zur Bereitstellung der Finanzmittel wird die Verwaltung ein Veränderungsblatt in die Beratungen zum Haushaltsplan 2019 einbringen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2019 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

Die Berechnung der Folgelasten wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer Investitionssumme i.H.v. 1.750.000,00 Euro die Abschreibungen für das immobile Anlagevermögen in der PG0111 jährlich 33.410,00 Euro betragen. Zudem fallen jährliche Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des immobilien Anlagevermögens in Höhe von 27.420,00 Euro an. In der PG1601 entstehen Zinsaufwendungen in Höhe von 26.250,00 Euro/Jahr. Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2019 bei den o.g. Produktgruppen veranschlagt.

Befristung

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Mit der Vorlage V/0829/2017 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zur Sanierung und zum Teilneubau des bestehenden Feuerwehrhauses zugestimmt.

I.: Sachentscheidung

Die Planung für den Teilneubau des im Jahr 1974 erbauten Feuerwehrhauses sieht den Rückbau des zweigeschossigen Funktionstraktes unter Beibehaltung der vorhandenen Fahrzeughalle vor. Nach intensiver Prüfung entschied sich die Fachverwaltung für den Erhalt der Halle und den Rückbau des zweigeschossigen Funktionstraktes. Der Funktionstrakt liegt insgesamt im Erdgeschoss, die Wohnung für den Gerätewart wird im ersten Obergeschoss neu errichtet. Die Planung entspricht in den Funktionsabläufen den heutigen Anforderungen an diesen Gebäudetyp.

Die Fahrzeughalle für drei Einsatzfahrzeuge bleibt erhalten, und wird in Teilbereichen von der Haustechnik den heutigen technischen Anforderungen angepasst.

Der neue, eingeschossige Funktionsbereich umschließt an zwei Seiten die vorhandene Halle. Der zukünftige Haupteingang liegt auf der Westseite. Der Schulungs- und Jugendraum mit angegliederter Küche befindet sich unmittelbar neben dem Haupteingang. Über einen innenliegenden Flur wird der Umkleidebereich mit Toiletten- und Duschaum erreicht. Eine Schwarz-Weiß-Trennung der Funktionen wird realisiert. Der Umkleidebereich der Herren kann zusätzlich über einen rückwärtigen Zugang direkt vom Parkplatz erreicht werden und hat eine direkte Verbindung zur Fahrzeughalle. Der Umkleidebereich für Damen mit Dusch- und WC-Bereich liegt ebenfalls in der Nähe des Haupteingangs und ist ebenfalls zur Fahrzeughalle optimal angebunden.

Neben dem Haupteingang sind das Leitungsbüro und weitere erforderliche Nebenräume vorgesehen. Der mittige Flur ermöglicht kurze Wege und entspricht den Anforderungen des Nutzers. Weitere Räume folgen der strengen Funktionalität des Grundrisses.

Die Wohnung für den Gerätewart ist im ersten Obergeschoss verortet. Über einen separaten Eingang mit angrenzendem Treppenhaus erreicht der Nutzer die Wohnung mit ca. 105 qm Wohnfläche.

Die Wohnung ist den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechend funktional und angemessen aufgeteilt. Der Wohnbereich ist sinnvoll vom Schlafbereich getrennt. Durch eine optimale Lichtführung hat die künftige Wohnung einen hohen Wohnkomfort. Eine Loggia ist auf der Westseite angeordnet und rundet das Raumangebot ab.

Außenanlagen

Auf Grund der beengten Raumverhältnisse auf dem Grundstück folgt die Freiraumplanung im Wesentlichen den funktionalen Anforderungen der Feuerwehr.

Wie bisher verbleiben auch in Zukunft die Ausfahrt der Löschzüge, der Eingang der Gerätewartwohnung und die Fahrradstellplätze am Düesbergweg.

Im hinteren Grundstücksbereich werden 23 PKW-Stellplätze sowie eine fußläufige Anbindung des Gebäudes erstellt. Für die Stellplätze muss ein Teilbereich des bisherigen Schulgrundstücks der Erna-de-Vries-Realschule in Anspruch genommen werden.

Der Grenzverlauf wurde mit dem Amt für Schule und Weiterbildung und der Schule abgestimmt.

Die Stellplätze werden aus einfachen Rasengittersteinen erstellt. Alle weiteren Flächen werden aus schlichtem, funktionalem Betonstein hergerichtet.

Das Gelände wird in Richtung der Schule durch eine Winkelmauer und einen Zaun abgegrenzt. Ein Pflieger im Bereich der Stellplätze ermöglicht die Erschließung des südwestlichen Gartenbereichs der Schule.

Die bisherige Feuerwehrezufahrt der Schule wird vom Duesbergweg an die Hammerstraße (neben der Bushaltestelle) verlegt. Der vorhandene Fußweg östlich des Feuerwehrgrundstücks bleibt als Zuwegung für die Schule vom Duesbergweg aus erhalten.

Die im östlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

Checkliste bauökologische Kriterien

Die Angaben zum Jahresheizwärmebedarf und die bauökologischen Kriterien sind in der Checkliste aufgeführt. (Anlage 4)

Der Anschluss für die spätere Montage einer Photovoltaikanlage wird vorgerüstet. Bei einer künftigen Realisierung besteht die Möglichkeit, die gesamte Dachfläche mit Solarzellen auszustatten.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die Checkliste "Barrierefreiheit/Design für Alle" ist in der Anlage 5 der Vorlage aufgeführt. Das gesamte Gebäude mit Ausnahme der Wohnung im ersten Obergeschoss ist barrierefrei erschlossen. (Anlage 5)

Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss erfolgt die Erstellung der Ausführungs- und Detailplanung. Auf dieser Basis erfolgt die Ausschreibung und die Vergabe des Rohbaus als erstes Gewerk.

Der Baubeginn ist für März 2019 vorgesehen und die Fertigstellung ist für Mai 2020 geplant.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Bruttogeschossfläche (BGF) der Erweiterung beträgt 577,00 qm und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) für den Neubau in Höhe von 1.030.000,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten für den Neubau von 1.785,00 €/qm BGF. Für das Gesamtgebäude (Neubau und Umbau der Halle) ergeben sich Kostenkennwerte (KG 300 + 400) von 1.439,00 €/qm bei einer Gesamt-BGF von 815 qm. Der mittlere Wert nach BKI für vergleichbare Feuerwehrrhäuser liegt bei 1.600,00 €/qm BGF. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen Kosten von 239.000,00 €. In dieser Summe sind Kosten in Höhe von 166.000,00 € für die Außenanlagen enthalten.

Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 1.750.000,00 €.

I.V.

gez.

Matthias Peck

Stadtrat

Anlagen:

- Anlage A
- 1 – 3 Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- 4 Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien
- 5 Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen
- 6 + 7 Kostenberechnung / Folgekosten