



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

12.06.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

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

Betrifft

Neubau des Feuerwehrhauses für den Löschzug der Freiwilligen Feuerwehr Münster, Tilbecker Straße  
- Zustimmung zur Planung und Baubeschluss -

Beratungsfolge

18.06.2019	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
25.06.2019	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
27.06.2019	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.07.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
03.07.2019	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme für den Neubau des Feuerwehrhauses Roxel mit Gerätewartwohnung, Versorgungsküche für den Katastrophenfall und einem Musiklager wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom April 2019 ausgeführt. (Anlage 1-3)
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Außenanlagen nach der Planung des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Naturschutz, wie im Lageplan dargestellt, ausgeführt werden. (Anlage 1)
3. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 4)
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass abweichend vom Haushaltsansatz zur Finanzierung der Maßnahme ein Mehrbedarf in Höhe von 695.000,00 € entsteht und die Gesamtmaßnahme eine Investition von 2.965.000,00 € erfordert.
6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Dezember 2019 begonnen wird und die Fertigstellung im März 2021 erfolgt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom Februar 2019 in Höhe von 2.965.000,00 €, als auch Folgekosten in Höhe von 159.390,00 € entstehen (Anlage 6 und Anlage 7). Es wird zur Kenntnis genommen, dass Mehrkosten in Höhe von 695.000,00 € entstehen.

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0209</b>	<b>Brandschutz und feuerwehr- technische Hilfeleistungen</b>			
Investitionsmaßnahme	4360	Neubau Feuerwehrhaus Roxel			
Auszahlungen		bereitgestellt bis einschließlich	2019	2.270.000	
		zusätzlicher Bedarf	2019	695.000	
			<b>Gesamt</b>	<b>2.965.000</b>	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2021 ff.	61.690	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2021 ff.	53.220	
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2021 ff.	44.480	
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>159.390</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan bei den o.g. Produktgruppen veranschlagt. Der Mehrbedarf für den Neubau des Feuerwehrhauses Roxel wird im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung gem. § 9 (Abs.1 Ziffer14) der Haushaltssatzung der Stadt Münster zur Verfügung gestellt.

Die Berechnung der Folgekosten wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei einer Investitionssumme in Höhe von 2.965.000,00 € die Abschreibungen für das immobile Anlagevermögen in der PG0111 jährlich 53.220,00 € betragen. Zudem fallen jährliche Aufwendungen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des immobilien Anlagevermögens in Höhe von 61.690,00 Euro an. In der PG1601 entstehen Zinsaufwendungen in Höhe von 44.480,00 €/Jahr.

**Begründung:**

## **Bisherige Beschlüsse**

Mit der Vorlage V/0357/2018 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zum Neubau des Feuerwehrhauses in Roxel zugestimmt.

### **Zu 1.: Planung**

Die Planung für den Neubau des Feuerwehrhauses Roxel liegt vor. Der Funktionstrakt mit allen erforderlichen Räumen für die Feuerwehr liegt insgesamt im Erdgeschoss. Die Räume im Erdgeschoss sind über zwei Eingänge erreichbar und entsprechen den funktionalen Anforderungen in Verbindung mit kurzen Laufwegen und der Trennung in Schwarz-Weiß-Bereiche.

Der ebenerdige Funktionsbereich umschließt zweiseitig die Fahrzeughalle mit vier Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge. Zusätzlich gibt es noch eine Versorgungsküche für den Katastrophenfall. Die Küche ist entsprechend den funktionalen Anforderungen an die Notversorgung angepasst und entspricht den Bedarfserfordernissen des Nutzers.

Der zukünftige Haupteingang liegt auf der Nordseite. 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 Eingangs in Parkplatznähe und ist zur Fahrzeughalle optimal angebunden.

Direkt neben dem nördlichen Haupteingang sind das Leiterbüro und weitere erforderliche Nebenräume vorgesehen. Der mittige Flur ermöglicht kurze Wege und entspricht den Anforderungen des Nutzers.

Die Wohnung für den Gerätewart ist im ersten Obergeschoss verortet. Über einen separaten Eingang mit angrenzendem Treppenhaus erreicht der Nutzer die Wohnung mit ca. 110 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 angemessenen Wohnkomfort. Eine Dachterrasse ist auf der Südseite angeordnet und rundet das Raumangebot ab.

Die Planung ist mit der Berufsfeuerwehr Münster und mit dem Löschzugführer vom Löschzug Roxel abgestimmt und wird von allen unterstützt. Die Planung entspricht in allen Funktionsabläufen den heutigen Anforderungen an diesen Gebäudetyp.

Der Neubau wird auf dem Grundstück so platziert, dass im Westen die optionale Möglichkeit der Erweiterung um eine 5. Fahrzeughalle besteht.

### **Zu 2.: Außenanlagen**

Die Freiraumplanung folgt im Wesentlichen den funktionalen Anforderungen der Feuerwehr.

Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge inklusive Waschplatz befindet sich nördlich des Gebäudes mit direkter Anbindung an die Tilbecker Straße. Im östlichen Grundstücksbereich werden 28 PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie eine fußläufige Anbindung an das Gebäude erstellt. Die Stellplätze werden aus einfachen Rasengittersteinen erstellt. Alle weiteren Flächen werden aus funktionalem Betonstein hergerichtet.

Das Gelände wird an der südlichen Grenze sowie teilweise in östlicher und westlicher Richtung durch eine Winkelmauer eingefasst, um die Höhendifferenz zur Tilbecker Straße auszugleichen. An der östlichen, westlichen und südlichen Grenze verläuft zudem ein Zaun.

Im Süden des Gebäudes befindet sich ein Terrassenbereich, der über den Schulungsraum direkt zu erreichen ist. Im westlichen Grundstücksbereich soll der Müllstandort installiert werden.

Zudem wird es einen gepflasterten Fußweg um das Gebäude herum geben.

Das Gelände soll in südlicher und westlicher Richtung durch eine Strauchpflanzung eingerahmt werden

### **Zu 3: 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.

#### **Zu 4.: 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)

#### **Zu 5.: Mehrbedarf**

Der finanzielle Mehrbedarf in Höhe von 695.000,00 € begründet sich wie folgt. In die ursprüngliche Kostenermittlung zum Errichtungsbeschluss (V/0357/2018) sind die Kosten auf Basis der derzeit vorhandenen Versorgungsküche eingeflossen. Im Zuge der weiteren Planungen hat die Feuerwehr den Bedarf an einer Versorgungsküche für den Katastrophenschutz in Zusammenarbeit mit einem Fachplanungsbüro für Küchenplanungen konkretisiert, wodurch Mehrkosten von rd. 190.000,00 € für bauliche Anpassungen und die Ausstattung, sowie rund 36.000,00 € an Planungskosten für eine Fachplanerin entstehen.

Die zeitliche Entwicklung des Baugebietes sowie die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses noch nicht feststehende endgültige Grundstücksgröße machen nunmehr eine Erschließung über die Tilbeker Straße erforderlich. Diese ist erheblich aufwendiger und führt zu Mehrkosten von rd. 80.000,00 €.

Die aktuelle Personalsituation im Amt für Immobilienmanagement führt dazu, dass die Leistungsphasen 4-9 an einen externen Architekten vergeben werden mussten (AUKB-Vorlage V/0421/2019). Hierfür fallen bisher nicht kalkulierte Mehrkosten von rd. 167.000,00 € an.

Die allgemeine Preissteigerung im Bausektor zwischen Errichtungs- und Baubeschluss ist zu berücksichtigen und mit rd. 160.000,00 € anzusetzen.

#### **Zu 6.: Weiteres Vorgehen**

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

Der Baubeginn ist für Dezember 2019 vorgesehen und die Fertigstellung ist für März 2021 geplant.

#### **Zu II: Kosten/Folgekosten**

Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Neubaus beträgt 1.080,00 qm und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) für den Neubau in Höhe von 1.946.000,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten für den Neubau von 1.802,00 €/qm BGF. Der mittlere Wert nach BKI für vergleichbare Feuerwehrhäuser liegt bei ca. 1.750,00 €/qm BGF. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen Kosten von 429.000,00 €.

Die Gesamtbaukosten über alle Kostengruppen betragen 2.965.000,00 €.

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 Kostenrechnung / Folgekosten