



Amt für
Immobilienmanagement

26.05.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Herr Brockhausen
Telefon: 492-2413
BrockhS@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Neubau Feuer- und Rettungswache 3 der Berufsfeuerwehr in Münster Hilstrup
Planungsbeschluss

Beratungsfolge

28.05.2020	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
16.06.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
23.06.2020	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
24.06.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Vorplanung des Architekturbüros pussert kosch architekten aus Dresden für die Feuer- und Rettungswache (1. BA) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Vorplanung zur Freiraumplanung des Büros Rehwaldt Landschaftsarchitekten aus Dresden für die Feuer- und Rettungswache (1. BA) wird zur Kenntnis genommen
3. Die Vorplanungen des Architekturbüros pussert kosch architekten und des Büros Rehwaldt Landschaftsarchitekten aus Dresden für das Logistiklager (2. BA) werden zur Kenntnis genommen. Es soll in einem späteren 2. BA realisiert werden. Die hierzu erforderlichen Versorgungsleitungen zur Anbindung werden jedoch bereits im 1. BA realisiert. Die Planung für das Logistiklager wird bis zum Abschluss der LPH 3 (Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung) fortgeführt. Die Haushaltsanmeldung und der Planungsbeschluss für den 2. BA sollen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der vorgenannten Planungen die funktionale, nutzungs- und schutzzielorientierte Planung für die Feuer- und Rettungswache (1. BA) in Abstimmung mit der Feuerwehr weiter zu entwickeln und den Baubeschluss auf der Grundlage der Entwurfsplanung herbeizuführen.
5. Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach über dem 2. OG der Feuer- und Rettungswache installiert.
6. Alle Flachdachflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung errichtet.
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Baubeginn im Herbst 2021 und die Inbetriebnahme im Frühjahr 2023 voraussichtlich erfolgen werden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache (1. BA) Gesamtkosten in Höhe von 26.115.000 € entstehen.
9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in den Gesamtkosten in Höhe von 26.115.000 € Kostenreduzierungen in Höhe von insgesamt 404.000 € bereits berücksichtigt sind.
10. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das insgesamt zur Verfügung gestellte Haushaltsbudget (1. BA + 2. BA) in Höhe von 12.800.000 € um 13.315.000 € überschritten wird.
11. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die derzeitige Interims-Feuerwache 3a an der Hansestraße 25 bis zur Fertigstellung des Logistiklagers (2. BA) weiter angemietet werden muss.

Die Haushaltsmittel sind wie folgt neu bereit zu stellen:

Teilfinanzplan						
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag Alt €	Betrag Neu €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistungen				
Investitionsmaßnahmen	4710	Neubau Feuer- und Rettungswache 3				
		Auszahlung f. Baumaßnahme	bereitgestellt bis 2019	10.950.000		
			2020		3.000.000	Ermächtigungsübertragungen aus 2019
			2021		3.000.000	
			2021 (VE)		4.000.000 (VE 14.000.000)	
			2022		14.000.000	
			2023		2.115.000	
Summe				10.950.000	26.115.000	
Investitionsmaßnahmen	4720	Neubau Logistikzentrum				
		Auszahlung f. Baumaßnahme	2020	50.000	0	
			2020 (VE)	1.800.000	0	
			2021	900.000	0	
			2022	900.000	0	
Summe				1.850.000	0	

Die zur Finanzierung des 1. Bauabschnitts erforderlichen Ermächtigungen in Höhe von 26.115.000 € sind teilweise im Haushaltsplan 2020 bei der Investitionsmaßnahme 4710 „Neubau Feuerwache 3“ veranschlagt. Die Mehrkosten in Höhe von 15.165.000 € werden aus den ursprüng-

lich für den 2. Bauabschnitt (Logistiklager) vorgesehenen Ermächtigungen gedeckt und im Übrigen zum Haushaltsplan-Entwurf 2021 angemeldet.

Die zusätzlichen Ermächtigungen für den 1. Bauabschnitt werden im investiven Budget des Haushaltsplans 2021 aufgefangen.

Die Folgelastenberechnung wird zum Baubeschluss vorgelegt.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Erweiterter Referenzrahmen für die projektierte Feuer- und Rettungswache 3 ist die Brandschutzbedarfsplanung (V/0948/2015) und die Rettungsdienstbedarfsplanung (V/1003/2016) als Pflichtaufgaben der Stadt Münster mit ihren vom Rat beschlossenen Qualitätskriterien.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 13.12.2017 mit der Vorlage V/0737/2017 dem Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 am Standort Münster-Hiltrup, Merkureck / Westfalenstraße, zugestimmt.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 16.05.2018 beschlossen, für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 einen nichtoffenen Architektenwettbewerb nach der RPW 2013 (Richtlinie für Planungswettbewerbe) durchzuführen.

Dem Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Münster wurde in seiner Sitzung am 22.05.2019 das Ergebnis des Architektenwettbewerbes und des Vergabeverfahrens für die Architekten- und Landschaftsarchitektenleistungen zur Kenntnisnahme und zur Beauftragung der Fortsetzung der Maßnahme vorgelegt (V/0255/2019).

Zu 1 bis 3: Planung

Gebäude – Feuer- und Rettungswache

Auf der Grundlage der Wettbewerbsplanung des 1. Preisträgers, der Bergergemeinschaft pussert kosch architekten BDA und Rehwaldt Landschaftsarchitekten aus Dresden wurde in Abstimmung mit der Feuerwehr von den beauftragten Planungsbüros die Wettbewerbsplanung im Hinblick auf die funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen optimiert.

- Die Anzahl der Rutschstangen pro Rutschschacht wurden von vier auf drei Rutschstangen reduziert.
- Der Bereich der Einsatzkleidung wurde räumlich von der Fahrzeughalle getrennt.
- Der Fitnessraum im 1. OG wurde zur Verbesserung des Nutzungsablaufes an die Mehrzweckhalle angebunden.
- Die Netzersatz- und Notstromanlage wurden als mobile Anlagen aus dem Gebäude ins Freie ausgelagert.

Im Vergleich zur Wettbewerbsplanung wurden mit dem Ziel der Kostenreduzierung die Verkehrsflächen bei Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr deutlich reduziert.

- Auf eine großflächige Hallenerschließung mit einem offenen Treppenhaus über alle Geschossebenen wurde verzichtet. Die jetzige Planung sieht ein vergleichsweise zurückgenommenes Eingangsfoyer mit Anschluss an ein geschlossenes Treppenhaus vor. Im Zuge dieser Umplanungen wurde der Schulungsbereich vom 1. OG in das EG mit Anbindung an den Eingangsbereich verlegt.
- Die Flurbreiten in den beiden Obergeschossen wurden von 3,00 m auf 2,00 m reduziert.

Als Ergebnis dieser Umplanungen wurde die Verkehrsfläche insgesamt von 1.177 m² auf 729 m² um 448 m² reduziert.

Das Hauptgebäude (1. BA) erhält entsprechend der Wettbewerbsplanung eine Klinkerfassade. Der Feuerwehrübungsturm wird in Änderung zur Wettbewerbsplanung nicht verblendet, sondern als Stahlbetonsichtkonstruktion ausgeführt (Kostenreduzierung ca. 130.000 €).

Aufgrund neuer Alarmierungstechnik und –strukturen kann auf eine Stentofonanlage in dem Gebäude verzichtet werden. Die notwendigen Sprechstellen werden über die zentrale Technik der Feuerwache 1 über Netzwerk angebunden und eingerichtet (Kostenreduzierung ca. 70.000 €).

Für die Mehrzweckhalle wird auf eine mechanische Lüftungsanlage verzichtet (Kostenreduzierung ca. 84.000 €).

Gebäude – Logistikkager

Die vorliegende Planung für das Logistikkager in einem 2. BA wurde parallel zur Planung des Gebäudes der Feuer- und Rettungswache entwickelt (s. Anlage 3a und 3b).

Die Realisierung des Logistikkagers wird, trotz des fachlichen Zusammenhangs, zunächst aus finanziellen Gründen zurückgestellt.

Um bei der Planung der zentralen Technischen Anlagen eine spätere Erweiterung durch das Logistikkager berücksichtigen zu können, ist die Planung hierzu parallel für die Feuer- und Rettungswache bis zur Entwurfsplanung zu entwickeln.

Hierdurch entstehen insgesamt zusätzliche Honorarkosten in Höhe von ca. 62.000 €. Diese Kosten sind in der Kostenschätzung zum 1. BA enthalten.

Gemäß der Vorlage V /0373/2017 ist die einsatz-taktische zentrale Vorhaltung von Sondermaterial- und Sondereinsatzgerät (Logistikkager) vorgesehen, um schutzzielrelevante Strukturen mit unterschiedlichen Kernkompetenzen aufbauen zu können.

Einsatztaktisch bedeutet die Verzögerung beim Bau des Logistikkagers für die Verwaltung erhebliche Probleme bei der erforderlichen Entwicklung des kommunalen Gefahrenabwehrsystems. Aufgrund städtebaulicher Entwicklungen (hohe Ansiedlungsdichte von Störfallbetrieben und der chemischen Industrie) muss die neue Feuerwache 3 den Aufgabenschwerpunkt „Gefahrenabwehr von atomaren, biologischen und chemischen Gefahrstoffen“ übernehmen.

Die Verlagerung des notwendigen Einsatzmaterials, zugehöriger Einsatzfahrzeuge (z. B. Abrollbehälter) inkl. des notwendigen Nachschubmaterials ist erforderlich. Gleichzeitig werden die Feuerwachen 1 und 2 in der Flächenüberbelegung entlastet, so dass Arbeitsschutzvorschriften verbessert und umgesetzt werden können.

Freiraumplanung

Die Freiraumplanung ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 1) dargestellt. Angelehnt an die Aufteilung der Hochbaumaßnahmen in Bauabschnitten und die zeitliche Zurückstellung einzelner Teilbereiche, werden auch im Bereich der Freianlagen Teilflächen zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt. Dies sind die angrenzenden Bereiche an das Logistikkager, sowie Stellplätze für die Freiwillige Feuerwehr.

Auf einen Außenwaschplatz wird verzichtet (Kostenreduzierung ca. 120.000 €).

Die Checklisten „nachhaltiges Bauen“ und „Barrierefreiheit / Design für alle“ werden mit dem Baubeschluss vorgelegt.

Zu 5 – Photovoltaikanlage

Mit der Vorlage V/0499/2019/2 „Photovoltaik und Klimaschutz gemeinsam mit der Bürgerschaft voranbringen“ wurde die Verwaltung beauftragt, alle Gebäude, die in Münster neu errichtet werden, mit einer Photovoltaikanlage auszustatten.

Auf dem Flachdach des 2. Obergeschosses wird eine Photovoltaikanlage installiert. Die bisherige Berechnung hat eine Leistung von rund 90 kWp ergeben. Im Zuge der Ausführungsplanung wird diese in Abhängigkeit von zu berücksichtigenden Dachaufbauten noch konkretisiert. Bei Ansatz der derzeitigen Einspeisevergütung ergibt sich bei Berücksichtigung eines vergleichbaren Lastgangs eine Rendite von rund 4%.

Zu 6 – Gründächer

Neben der Photovoltaikanlage erhält das Dach des 2. OG`s auch eine extensive Dachbegrünung. Soweit die Flachdächer über den Fahrzeughallen nicht als Aufenthalts-Terrasse ausgebildet werden, werden auch diese Flächen mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet (s. Anlage 2c).

Zu 8 bis 11 – Kosten / Finanzierung

Das aktuelle Haushaltsbudget in Höhe vom 12.800.000 € wurde auf der Grundlage einer Kostenprognose zum Errichtungsbeschluss in 2017 veranschlagt. Zu diesem Zeitpunkt lag noch keine Gebäude- und Außenanlagenplanung vor. Die Kosten wurden auf der Grundlage des Raumprogrammes erstellt. Die jetzt ermittelten Kosten beruhen auf der weiterentwickelten Wettbewerbsplanung.

Die Budgetüberschreitung in Höhe von 13.315.000 € ergibt sich aus den folgenden Positionen:

Baubedingte Mehrkosten > 2.050.000 €

Erhöhte Gründungskosten aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse (belastete Aufschüttungen bis max. 8 m Stärke)

Im Grundsatz waren die schwierigen Bodenverhältnisse durch entsprechende Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2011 bekannt. Aber erst nach Wettbewerbsbeschluss und Vergabe der verschiedenen Fachplanungen konnten auf der Grundlage der jetzt vorhandenen konkreten Vorgaben durch das Statikbüro in Verbindung mit den Baugrundingenieuren, von dem Architekturbüro und den Freiraumplanern fundierte Kosten ermittelt werden. Die statischen Grundlagenermittlungen und Vorplanung führten u. a. für die Gebäude zu aufwendigen Pfahlgründungen auf der mit bis zu 8 Metern aufgeschütteten Baugrundstücksfläche (ehemalige Kiesgrube).

Bedarfsbedingte Mehrkosten > 4.617.000 €

Vergrößerung der Ansätze für die Gebäudeflächen (insbesondere Technikflächen)

> 2.210.000 €

In der Wettbewerbsauslobung wurden im Rahmen der Konkretisierungen zur Programmfläche des Errichtungsbeschlusses ca. 400 m² allgemeine Technikfläche für die Gebäudetechnik zusätzlich ausgewiesen, im Errichtungsbeschluss war lediglich die funktionsbedingte Technikfläche der Feuerwehr berücksichtigt.

Vergrößerung der Ansätze für die Außenanlagenfläche

> 1.260.000 €

Die Baugrundstücksfläche wurde zum Errichtungsbeschluss vor der Entscheidung über eine Wettbewerbsplanung und deshalb ohne Freiraumplanung mit ca. 14.000 m² (in Anlehnung an das Bauvorhaben Feuerwache 2 mit 12.300 qm) angenommen. Die aktuelle Planung der für die FW3 benötigten Grundstücksfläche umfasst ca. 19.000 qm.

Zusätzliche Ausstattungsanforderungen, die zum Zeitpunkt des Errichtungsbeschlusses nicht bekannt waren.

> 1.147.000 €

Nachfolgend werden die Kostenpositionen inklusive Anteil für Baunebenkosten aufgeführt:

a) Tankstellenanlage > 240.000 €

b) Kühldecken Ruheräume > 226.000 €

Für Ruheräume, die eine Erholung des Personals im 24h-Dienst ermöglichen sollen, wird die Einhaltung einer maximalen Raumtemperatur von 21 Grad gefordert. Diese Anforderung kann nur durch eine technische Kühlung der Räume garantiert werden.

c) PV-Anlagen > 160.000 € (s. Ratsbeschluss V/0499/2019/2)

d) Gründächer > 121.000 €

e) Mehrkosten Übungsturm > 230.000 €

Im Errichtungsbeschluss war eine Übungsfassade enthalten. Im Wettbewerbsverfahren wurde ein freistehender Übungsturm geplant. Trotz einer Überplanung der Wettbewerbsplanung und Verzicht auf eine Verblendung der Fassade und Ausführung in einer Stahlbetonsichtkonstruktion (Kostenreduzierung ca. 130.000 €) verbleiben die genannten Mehrkosten.

f) automatische Brandmeldeanlage > 148.000 €

Aufgrund der Rutschschachtanlagen ist in dem Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 die sogenannte „F-90“ – Abtrennung der einzelnen Geschossebenen nicht vorhanden. Diese Abweichung zum Baurecht wird mit einer automatischen BMA kompensiert.

Unabhängig vom Baurecht, wird aufgrund des erhöhten Brandrisikos für Fahrzeughallen (Ladetechnik, viele elektrische Verbraucher etc.) eine automatische Brandmeldeanlage als erforderlicher Standard definiert.

g) Videoüberwachung > 22.000 €

Installation von Videokameras an sicherheitsrelevanten Stellen (Ausfahrt der Alarmtore, Innenhof, Tor – und Türsprechstelle)

Konjunkturbedingte Mehrkosten (Zeitverschiebungen, Baukostensteigerungen und Sicherheiten)

> 8.498.000 €

Die Maßnahme ist in den vergangenen HH-Beratungen mehrfach in das jeweils nächste HH-Jahr geschoben worden, ohne dass eine finanzielle Anpassung erfolgt ist

- Erhöhte Preissteigerung von 2017 (Kostenprognose Errichtungsbeschluss) bis 2019 (Kostenschätzung Nov. 2019) > 2.019.000 €
- 18 % Prognostizierte Preissteigerungen 2020 bis 2022 > 3.534.000 €
- Zusätzlicher Ansatz 15 % Sicherheit > 2.945.000 €
- Die Planung befindet sich noch in der 1. Planungsphase, der Vorplanung. Hier ist aufgrund der fehlenden Planungstiefe noch mit einem hohen Unsicherheitsfaktor zu rechnen. Zusätzlich berücksichtigt der gewählte hohe Ansatz die schwierigen Baugrundverhältnisse (belastete Aufschüttungen bis max. 8 m), die einen weiteren Unsicherheitsfaktor darstellen. Erschwerend kommt hinzu, dass zurzeit – aufgrund der auf dem Baufeld vorhandenen Vegetation und der noch ausstehenden Grundsatzentscheidung zum Projekt - noch nicht auf einer detaillierten Baugrunduntersuchung bezogen auf die aktuelle Planung zurückgegriffen werden kann.

Kostenermittlung für die Feuer- und Rettungswache (1. BA)

KG 200 – Herrichten und Erschließen	560.000 €
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	6.538.000 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	5.258.000 €
KG 500 - Außenanlagen	3.530.000 €
KG 600 - Ausstattung	500.000 €
KG 700 - Baunebenkosten	3.250.000 €
Summe KG 200 bis 700	19.636.000 €
18 % Preissteigerungen 2020 bis 2022	3.534.000 €
15 % Sicherheit	2.945.000 €
Gesamtsumme	26.115.000 €

In den Gesamtkosten in Höhe von 26.115.000 € sind folgende oben genannte Kostenreduzierungen in Höhe von insgesamt 404.000 € bereits berücksichtigt.

Feuerwehrturm in Stahlbetonsichtkonstruktion	> 130.000 €.
Entfall Außenwaschplatz	> 120.000 €
mechanische Be- und Entlüftung Mehrzweckhalle	> 84.000 €
Entfall Stentofonsprechanlage	> 70.000 €
Gesamt	404.000 €

Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage dieses Planungsbeschlusses soll die Planung für die Feuer- und Rettungswache (1.BA) ab Juli 2020 fortgesetzt werden. Nach Abschluss der Entwurfsplanung kann auf dieser Grundlage der Baubeschluss voraussichtlich im Frühjahr 2021 vorgelegt werden.

Die Planung für das Logistiklager wird bis zum Abschluss der LPH 3 (Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung) fortgesetzt.

Der Baubeginn wird im Herbst 2021 angestrebt und die Inbetriebnahme kann voraussichtlich im Frühjahr 2023 erfolgen.

I.V.
gez.
Matthias Peck

Anlagen:

- Anlage 1 – Freiraumplanung-Lageplan
- Anlage 2 a – Feuer- und Rettungswache – Erdgeschoss-Grundriss
- Anlage 2 b – Feuer- und Rettungswache – Zwischengeschoss-Grundriss
- Anlage 2 c – Feuer- und Rettungswache – 1. Obergeschoss-Grundriss
- Anlage 2 d – Feuer- und Rettungswache – 2. Obergeschoss-Grundriss
- Anlage 2 e – Feuer- und Rettungswache – Ansichten
- Anlage 2 f – Feuer- und Rettungswache – Übungsturm-Grundrisse, Ansichten, Schnitte
- Anlage 3 a – Logistikzentrum –Grundriss
- Anlage 3 b – Logistikzentrum – Schnitte
- Anlage A