



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

06.09.2021

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Koops

Telefon: 492-2540

Koops@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau Gärtnerstützpunkt Gievenbeck Grüner Trichter  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

16.09.2021	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
21.09.2021	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
29.09.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
29.09.2021	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme Neubau des Gärtnerstützpunkts Grüner Trichter wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement und des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit vom 17.06.2021 ausgeführt (Anlage 01 – 04).
2. Die Checkliste zur Berücksichtigung bauökologischer Kriterien wird zur Kenntnis genommen (Anlage 05).
3. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 06).
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Gründach sowie eine Photovoltaikanlage, mit ca. 3.300 kg/a an eingesparten CO2 Emissionen als Beitrag zum Klimaschutz, realisiert werden.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit dem Bau voraussichtlich im Frühjahr 2021 begonnen wird und die Fertigstellung voraussichtlich Frühjahr 2023 erfolgt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 17.06.21 in Höhe von 1.675 Mio. Euro, als auch Folgekosten in Höhe von 95.040 Euro entstehen (Anlage 07 und Anlage 08).
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegenüber dem Errichtungsbeschluss V/0120/2019 Mehrkosten in Höhe von 300.000 € entstehen.

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
Produktgruppe	1301	Grün- und Freiflächen			
Investitionsmaßnahme	5570	Gärtnerunterkunft Gievenbeck			
Auszahlungen			<b>2021</b>	1.375.000	
			<b>2022</b>	300.000	
<b>Summe aller Auszahlungen</b>				<b>1.675.000</b>	

Die zu Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen stehen im Haushaltsplan bei der o. g. Investitionsmaßnahme in Höhe von 1.375.000 Euro zur Verfügung (Ist 2020 = 3.000 Euro, fortgeschriebener Ansatz 2021 = 1.072.000 Euro, Ansatz 2022 = 300.000 Euro). Der Mehrbedarf in 2021 in Höhe von 300.000 Euro wird im investiven Budget des Dezernates für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit im Wege der flexiblen Haushaltsführung im Teilfinanzplan der Produktgruppe 1301 „Grün- und Freiflächen“ aufgefangen.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2023ff	28.030	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2023ff	41.880	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2023	25.130	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>95.040</b>	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Befristung

keine

## **Begründung:**

### **Bisherige Beschlüsse**

Der Errichtungsbeschluss wurde mit Vorlage V/0120/2019 am 22.05.2019 im Rat gefasst.

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

#### Gebäude:

Der Gärtnerstützpunkt für bis zu 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter soll nördlich der Oxford-Kaserne im Grünzug „Grüner Trichter“ in einem kompakten Baukörper errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Grundstückszufahrt von der Gievenbecker Reihe.

Es handelt sich um einen nicht öffentlich zugänglichen Werkhof. Das 2-geschossige Gebäude gliedert sich im Erdgeschoss in eine Fahrzeughalle für 4 Fahrzeuge, ein Regallager, eine Werkstatt sowie die Vorbereitung für eine mögliche öff. WC-Anlage. Im Obergeschoss sind Umkleide-, Büro und Personalräume geplant.

Die Entwurfsplanung wurde mit der Stabstelle Arbeitsschutz im Dezernat OB abgestimmt. Daraus ergaben sich in Bezug auf den Errichtungsbeschluss erweiterte Anforderungen an das Raumprogramm. Angesichts zunehmenden Umgangs mit bioproblematischen Schadstoffen (z.B. Eichenprozessionsspinner EPS u.a.) wird die strikte Trennung von Arbeitskleidung und Privatkleidung notwendig. Dazu sind 2 Umkleidespinde je Mitarbeitendem erforderlich, was die Raumgrößen der Umkleiden erhöhte, und es musste ein zusätzlicher Garderoben- und Waschraum vorm Zugang zum Personalraum eingeplant werden.

Zusätzlich wurde eine Schwarz-/Weißtrennung kontaminierter Kleidung gefordert. Dies wird über einen zusätzlich aufzustellenden Container gelöst, um das Gebäudevolumen nicht noch weiter zu erhöhen. Bei dem Standort für den Schleusencontainer EPS handelt es sich lediglich um einen Bedarfsstandort. Dieser würde benötigt, wenn die Mitarbeiter aus der EPS Bekämpfung temporär dort stationiert würden. Schleusencontainer sind eigenständige abgeschlossene Systeme mit zwei Umkleiden und Sanitärbereich.

Das EG wird aus Stahlbetonwänden errichtet, die den auftretenden Belastungen langfristig gerecht werden. Das OG ist als aufgesetzte Holzrahmenbaukonstruktion vorgesehen, um neben Nachhaltigkeitsaspekten auch bei der Überbauung der Fahrzeughalle nur geringere Lasten aufnehmen zu müssen. Da es sich beim zu errichtenden Gebäude um eine überschaubare, nicht öffentlich genutzte Bauaufgabe handelt werden, versuchsweise um Erfahrungen zu sammeln, Cradle-to-Cradle-Prinzipien (d.h. Einplanung nachträglicher Trennbarkeit der Baustoffe, möglichst sortenreiner Einsatz von Baustoffen, sichtbare und leicht zugängliche techn. Gebäudeinstallationen, wenn möglich Verwendung von Recycling-Baustoffen etc.) soweit möglich in der Planung angewandt.

Zusätzlich wird auf dem Grundstück noch eine Remise errichtet, die als Unterstand für Fahrzeuge und Anhänger dienen soll.

Die Dächer werden als gering geneigte Gründächer ausgebildet und mit einer 7 kWp PV-Anlage ausgestattet, welche mit einer jährlichen Energieproduktion in Höhe von 7.000 kWh ca. 3.300 kg/a an CO<sub>2</sub>-Emissionen als Beitrag zur Klimaneutralität einspart. Zur Unterstützung künftiger Elektromobilität werden Kabel bzw. Leerrohre für eine mögliche Nachrüstung für Ladestationen Elektromobilität vorgehalten. Aktuell werden am Standort keine Elektrofahrzeuge vorgehalten.

Die Baumaßnahme ist das BIM-Pilotprojekt des Amtes für Immobilienmanagement, in dem erste Erfahrungen in dem kooperativen, digital unterstützten Planungsprozess gewonnen werden sollen.

#### Freiflächen:

Die Gärtnerunterkunft wird als funktionale Einheit, die wirtschaftliche Betriebsabläufe ermöglicht, gestaltet. Die Haupterschließung und Anlieferung erfolgt von Osten über die Gievenbecker Reihe. Hier wird das Grundstück durch ein manuell zu betätigendes Schiebetor abgegrenzt. Die 12 erforderliche Stellplätze werden ebenfalls entlang der Ostgrenze angeordnet. Sie werden mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Der Werkhof wird an der Nordgrenze durch das Unterkuftsgebäude und die Remise begrenzt. Dazwischen ist ein Standort für einen Sondercontainer zum Kleidungswechsel nach Einsätzen zur Bekämpfung des Eichenprozessionsspinners vorgesehen. Dieser Container wird je nach Bedarf zu den sommerlichen Einsatzzeiten dort aufgestellt.

An der südlichen Grenze werden vier Schüttgutboxen aus Beton-Legosteinen gebaut. So können flexibel, je nach aktuellem Platzbedarf, unterschiedlich große Aufteilungen gewählt werden.

Die Hofflächen, die regelmäßig befahren werden müssen, erhalten eine Befestigung aus funktionalem Betonsteinpflaster. Die übrigen Flächen werden in versickerungsfähiger Schotterrasenbauweise hergestellt.

Über ein Tor auf der Westseite können kleinere Pflegefahrzeuge direkt in die umfangreichen Grünanlagen „Grüner Trichter“ und „Grüner Finger“ einfahren. So werden kurze Wegestrecken gewährleistet. Die übrigen Grundstücksgrenzen werden durch einen 2m hohen Zaun begrenzt. So soll das Gelände auch nachts und an den Wochenenden vor unbefugtem betreten und Vandalismus geschützt werden. Das gesamte Grundstück wird mit großkronigen Bäumen sowie Strauch- und Heckenpflanzen eingegrünt. Es wird sich dadurch in die Parklandschaft mit den südlich angrenzenden Freizeitsportflächen eingliedern.

#### WC-Anlage:

Am westlichen Ende des Gebäudes werden Räumlichkeiten für die Einrichtung öffentlicher Toiletten im Rohbau hergestellt. Derzeit ist es nicht möglich, unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen einen Betreiber für diese zusätzliche Toilette zu finden. Wenn in einigen Jahren die Verträge für die öffentlichen Toiletten im gesamten Stadtgebiet von Münster auslaufen und neu verhandelt werden müssen, soll auch diese Toilette mit in die Verträge aufgenommen werden. Es ist sinnvoll, erst im Zusammenhang mit der Vergabe den Innenausbau entsprechend der spezifischen Anforderungen eines Betreibers auszubauen.

### **Zu 2.: Checkliste bauökologische Kriterien**

Die Gebäudehülle des Stahlbeton- und Holzrahmenbaus wird effektiv gedämmt und es kommen emissionsarme Baustoffe zum Einsatz. Das Gebäude wird an das vorhandene Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Durch eine Lüftungsanlage für die Personalbereiche im OG, ein Gründach und eine PV-Anlage wird der 0-Emissions-Standard gewährleistet. Die weitere Berücksichtigung der Anforderungen für nachhaltiges Bauen ist in der Anlage dargestellt.

### **Zu 3.: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen**

Bei der Baumaßnahme handelt es sich um einen nicht öffentlichen Werkhof des Amtes für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit für Werk tätige aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau. Daher werden die Belange von Menschen mit Behinderungen nicht im ansonsten üblichen Maß berücksichtigt.

### **Zu 4.: Weiteres Vorgehen**

Der Bauantrag wird im August eingereicht. Die Rohbau-Ausführungsplanung erfolgt unmittelbar anschliessend. Die Auftragsvergaben Stahlbeton und Holzrahmenbau sind für November 2021 und der Baubeginn im zum Jahresbeginn 2022 vorgesehen. Nach ca. einjähriger Bauzeit wird das Gebäude voraussichtlich ab Anfang 2023 genutzt werden können.

## **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

### Kostenkennwerte

Die Kostenkennwerte für die Bauwerkskosten (KG 300+400 = 1.045 Mio.€) je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche von 615 qm (davon 233 qm unbeheizt) betragen für den Gärtnerstützpunkt ca. 1.700 €/m<sup>2</sup> BGF, darin sind die Kosten für die Remise enthalten. Bezogen auf den Rauminhalt von ca. 2.318 cbm (davon 759 cbm unbeheizt) beträgt dieser Kostenkennwert ca. 450 €/ cbm BRI.

Die vorgenannten Werte entsprechen dem mittleren Vergleichswert BKI (Datenbank des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammer) für Werk- und Bauhöfe (Kostenstand 01/2021) zzgl. 10% Aufschlag für die Umsetzung der städtischen Gebäudeleitlinien sowie als Puffer für die aktuelle Baupreisentwicklung unter Hochkonjunktur.

Die erforderlichen Mittel stehen im laufenden Haushalt zur Verfügung bzw. werden die fehlenden Haushaltsmittel durch das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung bereitgestellt.

I. V.

gez.

Peck  
Stadtrat

### **Anlagen:**

#### Anlage A

- 1) Lageplan
- 2) Grundrisse
- 3) Schnitte
- 4) Isometrien
- 5) Checkliste Ökologie
- 6) Checkliste Barrierefreiheit
- 7) Kostenberechnung
- 8) Folgekostenberechnung