

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

16.02.2022

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Brockhausen

Telefon: 492-2413

BrockhS@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau Feuer- und Rettungswache 3 der Berufsfeuerwehr in Münster Hilstrup
Standortwechsel vom Grundstück Merkureck / Westfalenstraße zum Grundstück „Hohe Geest“

Beratungsfolge

24.02.2022	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	Anhörung
29.03.2022	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
29.03.2022	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
31.03.2022	Ausschuss für Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
05.04.2022	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
06.04.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
06.04.2022	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der bisher für den Neubau der Feuerwache 3 in Hilstrup vorgesehene Standort zwischen Merkureck / Westfalenstraße und Hohe Geest wird nicht weiterverfolgt.
2. Als neuer Standort für den Bau der Feuer- und Rettungswache 3 in Hilstrup wird die nördliche Teilfläche des Flurstücks 557, an der Hohen Geest, beschlossen. (s. Anlage 1 – Lageplan).
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die unter Punkt 2 für den Neubau der Feuerwache 3 vorgeschlagenen Standortfläche sich nicht im städtischen Eigentum befindet und die Beschlusspunkte 1 und 2 unter dem Vorbehalt eines erfolgreichen Grunderwerbs stehen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in einer parallelen öffentlichen Beratungsfolge ein Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (V/0528/2021), sowie den Erlass einer diesbezüglichen Vorkaufsrechtssatzung (V/0617/2021) vorgeschlagen werden.
5. Die Verwaltung wird beauftragt auf der Grundlage der Vorplanung des Architekturbüros pussert kosch architekten (Gebäudeplanungen) für den bisherigen Standort „Merkureck“ eine

Vorplanung mit Kostenschätzung für die Feuer- und Rettungswache einschl. 2. BA Logistikkager am Standort „Hohe Geest“ zu entwickeln und den Planungsbeschluss incl. des auf den neuen Standort aktualisierten Finanzbedarfes herbeizuführen.

6. Die bestehenden Fachplaneraufträge werden für die erforderlichen Anpassungsplanungen aufgrund des Standortwechsels erweitert.
7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Baubeginn voraussichtlich Juni 2024 und die Inbetriebnahme April 2026 erfolgen können, sofern bis zum 1. Quartal 2022 der Grunderwerb erfolgreich war und alle Beschlüsse hierzu gefasst wurden.

II. Finanzielle Auswirkungen:

8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache (1. BA) am bisherigen Standort Mittel in Höhe von 25.464.882 € und für den Neubau des Logistikzentrums (2. BA) Mittel in Höhe von 5.050.000 € im Haushalt wie folgt veranschlagt sind:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Ansatz in €
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistungen		
Investitionsmaßnahmen	4710	Neubau Feuerwache 3		
		Auszahlung f. Baumaßnahme	bereitgestellt bis 2021	4.673.042
			2022	100.000
			(VE 2022 zu Lasten 2023/2024/2025)	(3.000.000)
			2023	1.000.000
			2024	1.000.000
			2025	1.000.000
			Spätere Jahre	17.691.840
Summe				25.464.882
Investitionsmaßnahmen	4720	Neubau Logistikzentrum Feuerwache 3 / 2. BA		
		Auszahlung f. Baumaßnahme		
			spätere Jahre	5.050.000
Summe				5.050.000

Nach dem Planungsbeschluss (vgl. Beschlusspunkt 5) sind die für den Neubau der Feuer- und Rettungswache (1. BA und 2. BA) erforderlichen Ermächtigungen in Abhängigkeit von der zeitlichen Umsetzung der Vorhaben und der Finanzlage der Stadt Münster zum nächstmöglichen Zeitpunkt in den Haushaltsplanentwurf aufzunehmen.

Zusätzlich zu den Baukosten fallen für den neuen Standort „Hohe Geest“ Grunderwerbskosten an, die aufgrund noch laufender Verhandlungen noch nicht beziffert werden können. Hierzu wird dem Rat nach Einigung eine gesonderte Vorlage zur Beschlussfassung 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. Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 22.05.2019 das Ergebnis des Architektenwettbewerbes und des Vergabeverfahrens zur Kenntnis genommen (V/0255/2019).

Zu 1 und 2: Standortwechsel

Standort „Merkureck“

Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde die Planung von allen Planungsbeteiligten weiterentwickelt und für alle Fachdisziplinen bis zur Fertigstellung der Vorplanung vorangetrieben.

Im Zuge der Erarbeitung der Vorplanung der Außenanlagen wurden die Auswirkungen der problematischen Baugrundverhältnisse auf die Anforderungen der Feuerwehr an die künftigen Fahrbahnflächen mit der Planungstiefe der Leistungsphase Vorplanung bearbeitet. Als Vorbereitung auf die weitere Durcharbeitung in der nächsten Planungsphase, der Entwurfsplanung, wurden die technischen Anforderungen konkretisiert und die Möglichkeiten der Stabilisierung des Baugrundes für den Standort Merkureck intensiv ausgelotet. Diese Arbeitsschritte führten zu einer Neubewertung der Nachhaltigkeiten der auszuführenden Verkehrs- und Außenanlagen.

Das Baugrundstück diente früher als Sandgrube und wurde später mit in Teilen schadstoffbelasteten Bau- und allg. Schutt-/Rückbaumaterialien aufgefüllt. Die Höhe der Aufschüttungen beträgt bis zu 8 m.

Neben den erwarteten Mehrkosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. € für die Gründung (Pfundgründung für das Gebäude) werden auch weitreichende Konsequenzen für die Nachhaltigkeit der Außenflächen erwartet. Hier kommen die zwischenzeitlich mit der vertiefenden Baugrunduntersuchung und Planung beauftragten Fachleute zu der Einschätzung, dass die Außenanlagen auf Grund des Untergrundes und der höchsten Belastungen durch die Schwerlastfahrzeuge der Feuerwehr nicht stabil hergestellt werden können. Absackungen, auch nach Jahren, ggf. Undichtigkeiten im Entwässerungssystem durch Deformation der Entwässerungsleitungen und damit unkontrollierter Wassereintritt in den belasteten Untergrund sind nicht auszuschließen (Wasserschutzgebiet). Eine Gefährdung besteht auch für die weiteren Versorgungsleitungen (Elektro, IT, etc.). Dauerhaft wären erhebliche Investitionen in die Instandhaltung der Außenanlagen notwendig. Im Ergebnis kann selbst mit den Mehrkosten i.H. v. ca. 2 Mio. € die dauerhafte Betriebstätigkeit nicht sichergestellt werden. Weitere Kosten kämen durch regelmäßigen Sanierungsbedarf hinzu. Der Betrieb würde hierdurch regelmäßig allenfalls eingeschränkt funktionieren, was aus Sicherheitsaspekten für eine Feuerwache nicht hinnehmbar ist.

Eine dauerhafte Herstellung eines geeigneten Baugrundes lässt sich nur durch eine komplette Bodensanierung der gesamten Baufläche, d. h. Aushub und Entsorgung der Aufschüttungen und Wiederauffüllung der Aushubgrube mit unbelastetem Bodenmaterial erzielen. Die Kosten für eine

Bodensanierung werden gutachterlich abhängig von der tatsächlichen, noch zu überprüfenden Abfalleinstufung des anfallenden Aushubmaterials mit einem Betrag zwischen 10,5 Mio. € und 15.5 Mio. € brutto abgeschätzt.

Durch die Ungeeignetheit des bisher vorgesehenen Standorts „Merkureck“ erfolgte eine erneute Standortsuche mit dem Ergebnis des hier empfohlenen Standorts „Hohe Geest“.

Standort „Hohe Geest“

Aus Sicht der Feuerwehr ist der Standort „Hohe Geest“ im Vergleich zum Standort „Merkureck“ ebenfalls geeignet. Die beidseitige verkehrstechnische Ausfahrtmöglichkeit in Richtung Hilstrup und Innenstadt ist bei baulichen Maßnahmen im Straßenbereich sichergestellt. Die Standardausfahrtrichtung für den Löschzug ist auch bei der Lage der Feuerwache an der „Hohe Geest“ über das Merkureck vorgesehen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des neuen Grundstücks zum ursprünglich geplanten Standort sind keine Veränderungen bei den Anfahrtszeiten zu erwarten.

Zur Überprüfung der Eignung der Baufläche wurden Altlasten- und Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis ergab sich eine grundsätzliche Eignung für den Bau der geplanten Feuerwache.

Parallel dazu wurden verwaltungsintern eine lärmtechnische und wasserwirtschaftliche Einschätzung zum anvisierten Standort eingeholt. Grundsätzlich wird der anvisierte Alternativstandort auch aus diesen Gesichtspunkten als geeignet bzw. günstig angesehen.

Maßnahmen zur Regenentwässerung

Die zur Entlastung der bereits vorhandenen Regenwasserkanalisation und auch für die Entwässerung der Feuer- und Rettungswache 3 erforderlichen zusätzlichen Maßnahmen der Regenentwässerung sollen ebenfalls auf dem neu zu erwerbenden Grundstück an der Hohen Geest realisiert werden. Für den Fall, dass keine Einigung mit dem Grundstückseigentümer über den Erwerb der hierzu erforderlichen zusätzlichen Fläche (ca. 10.000 qm, s. Anlage 1) erzielt werden kann, werden die Regenrückhaltemaßnahmen in der Fläche Merkureck realisiert. Dieser Standort wird jedoch aufgrund der oben beschriebenen Baugrundsituation nicht favorisiert. Außerdem müsste für die hierdurch entfallende Ausgleichfläche an anderer Stelle ein entsprechender Ersatz geschaffen werden.

Zu 3: Grunderwerb

Seit Ende 2020 laufen Grunderwerbsverhandlungen mit den Eigentümern der Fläche „Hohe Geest“. Aktuell bewegen sich beide Verhandlungsparteien (Eigentümer und Stadt Münster) im Sinne eines freihändigen Erwerbs aufeinander zu. Eine Einigung scheint realistisch.

Zu 4: Planungsrecht

Der neue Standort „Hohe Geest“ bedarf einer planungsrechtlichen Sicherung. Hierzu wird auf die Vorlage V/0528/2021 verwiesen. Für die Bauleitplanung muss mindestens ein Zeitraum von zwei Jahren ab erfolgreichem Grunderwerb angesetzt werden.

Zudem wird empfohlen, die Voraussetzungen für das Instrument des besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 Abs. (I) Nr. 2 Baugesetzbuch zu schaffen. Eine entsprechende Satzung wird mit der Vorlage V/0617/2021 eingebracht zur Beschlussfassung vorgelegt. Das Vorkaufsrecht soll und kann nur angewandt werden, wenn ein freihändiger Erwerb durch die Stadt nicht möglich sein sollte und der Eigentümer das Grundstück an einen Dritten veräußert.

Gleichzeitig sollen durch den Aufstellungsbeschluss in Vorlage V/0528/2021 die stadtplanerischen Ziele für den Standort festgelegt und im Verfahren sichergestellt werden.

Zu 5: Weitere Planung

Das Architekturbüros pussert kosch architekten (Gebäudeplanungen) und die weiteren Fachplanungsbüros haben für den Standort „Merkureck / Westfalenstraße“ die Vorplanung erarbeitet. Es ist beabsichtigt diese für den Standort „Merkureck“ entwickelten Gebäudeplanungen nahezu unverändert auf den neuen Standort zu übertragen.

Die Anordnung der Gebäude und Bauabschnitte auf der neuen Grundstücksfläche „Hohe Geest“ ist neu zu entwickeln. Hieraus ergibt sich eine neue Freiraumplanung.

Aufgrund der geänderten Baugrundverhältnisse wird einer Überarbeitung der Tragwerksplanung erforderlich.

Gebäude – Logistikkager

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.

Zu 7: Weiteres Verfahren

Der Baubeginn wird Juni 2024 angestrebt und die Inbetriebnahme kann voraussichtlich April 2026 erfolgen.

Zu 8 – Kosten / Finanzierung

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass die Feuer- und Rettungswache (1. BA) und das Logistikkager (2. BA) in den aktuell veranschlagten Kostenrahmen von 25.464.882 € bzw. 5.050.000 € (Haushaltsplan 2022) am Alternativstandort „Hohe Geest“ realisiert werden können.

Eine qualifizierte Kostenaussage kann erst auf der Grundlage der noch zu erstellenden Vorplanung mit Kostenschätzung für die Feuer- und Rettungswache einschl. 2. BA Logistikkager am Standort „Hohe Geest“ erfolgen (s. Beschlusspunkt 5). Im Zuge des Planungsbeschlusses ist die Finanzierung zu klären.

Zusätzlich zu den o. g. Investitionskosten fallen Grunderwerbskosten an, die aufgrund noch laufender Verhandlungen aktuell nicht beziffert werden können.

Gegenüber dem Standort Merkureck kann bei dem Standort „Hohe Geest“ auf eine aufwändige und kostenintensive Pfahlgründung verzichtet werden, wodurch ca. 2 Mio. Euro eingespart werden können. Ebenfalls fallen am Grundstück „Hohe Geest“ keine Kosten für den Ersatz einer bestehenden Ausgleichsfläche wie am Standort „Merkureck“ in Höhe von 500.000,00 € an. Wobei standortunabhängig ein Ausgleich für den durch den Neubau der Feuerwache entstehenden Eingriff geleistet werden muss. Im Falle eines Rückgriffs auf die Fläche am Merkureck für Zwecke der Regenentwässerung, sind zusätzliche Kosten für die Bereitstellung und Umsetzung einer Fläche als Ersatz für dort bereits realisierte Ausgleichsmaßnahmen zu veranschlagen. Berücksichtigt und gegengerechnet werden muss eine Kostensteigerung durch Preissteigerungen und Planungsverzögerungen, sodass derzeit mit einer Ersparnis von ca. 1 Mio. € (500.000 € Entfall Ersatz-Ausgleichsfläche + 500.000 € Baukostenreduzierung) bei Realisierung auf dem Grundstück

„Hohe Geest“ gegenüber einer Realisierung auf dem Grundstück Merkureck gerechnet wird.

i.V.

gez.
Matthias Peck

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan anvisierte Erwerbsfläche „Hohe Geest“

Anlage A