



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

12.08.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Migge  
Telefon: 492-2493  
Migge@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau eines Feuerwehrhauses für den Löschzug Albachten der Feuerwehr Münster  
- Baubeschluss -

Beratungsfolge

29.08.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
03.09.2024	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
03.09.2024	Ausschuss für Personal, Digitalisierung, Organisation, Sicherheit und Ordnung	Vorberatung
11.09.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
11.09.2024	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau des Feuerwehrhauses Münster-Albachten wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom April 2024 (Anlage 1) und auf Basis der Kostenberechnung (Stand April 2024) nach DIN 276 mit einem Investitionsvolumen von 5.750.000 € (Anlage 5) umgesetzt.
2. Die Gestaltung der Freianlagen wird entsprechend der im Lageplan (Anlage 2) dargestellten Planung ausgeführt. Die Kosten der Freianlagen sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.
3. Der Baubeginn ist, in Abhängigkeit der fertiggestellten Erschließung von der Weseler Straße, für das 1. Quartal 2025 geplant. Die Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2026.

## II. Finanzielle Auswirkungen

Die oben genannte Sachentscheidung wird wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehertechnische Hilfeleistung			
Investitionsmaßnahme	4385	Neubau Feuerwehrhaus Albachten			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt inkl. 2023	300.000	
			2024	200.000	
			(VE)	(5.250.000)	
			2025	900.000	
			2026	3.780.000	
			2027	370.000	
			2028	200.000	
<b>Summe aller Auszahlungen</b>				<b>5.750.000</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2024 bei der Investitionsmaßnahme 4385“ Neubau Feuerwehr Albachten“ veranschlagt. Zum Haushaltsplanentwurf 2025 erfolgt eine Neuaufteilung des Finanzierungsbedarfes für die Jahre 2025 – 2028 entsprechend des voraussichtlichen Zahlungsflusses.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2026 ff	102.980	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2026 ff.	89.830	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2026 ff.	86.250	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>279.060</b>	

Die Folgelastberechnung wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 10.11.2021 mit der Vorlage V/0556/2021 der Errichtung des Feuerwehrhauses Albachten auf Grundlage der Standortbewertung und Machbarkeitsprüfung des Stadtplanungsamtes und des Amtes für Immobilienmanagement zugestimmt. Beschlossen wurde eine Fahrzeughalle mit drei Einstellplätzen und der Notwendigkeit für ein viertes Fahrzeug. Die Stationierung eines Hubrettungsfahrzeuges (Drehleiter) für die Absicherung im Stadtteil Albachten kann damit nach langjähriger festgestellter Notwendigkeit umgesetzt werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine detaillierte Bauplanung, Kostenermittlung und einen Bauzeitenplan zu entwickeln und im Rahmen des Baubeschlusses vorzulegen.

## **Zu I.1. – Planung und Kosten**

Der Neubau des Feuerwehrhauses Albachten ist im Entwurf ein fortentwickeltes Konzept aus den Erfahrungen der Erfordernisse von Feuerwehrhäusern in anderen Stadtteilen. Bedarfsorientiert wird das Feuerwehrhaus mit einer Fahrzeughalle für vier Einsatzfahrzeuge errichtet.

Das Gebäude mit erhöhter, eingeschossiger Fahrzeughalle, einem eingeschossigen Funktionstrakt und einem Wohnungsteil für einen Gerätewart bzw. einer Gerätewartin im ersten Obergeschoss steht als prägnanter Solitär auf dem vorgegebenen Grundstück.

Die Fahrzeughalle öffnet sich zum Barbara – Renz – Weg. Sie ist nach den einschlägigen Vorschriften und der vorgegebenen Größe funktional konzipiert. Vor dem Gebäude entsteht eine Multifunktionsfläche, die sowohl als Aufstell- und Bewegungsfläche (Stauraum) für Einsatzfahrzeuge, als auch zu Übungszwecken dient.

Zur Nebenstraße orientiert, befindet sich der Haupteingang zur Erschließung des Gebäudes. Mit einer offenen Flurzone und angrenzendem Mittelflur wird der eingeschossige Funktionsteil im Erdgeschoss erschlossen.

Neben dem Haupteingang liegt das Büro des Löscheinheitsführers. Der Schulungsraum für Erwachsene und für die Jugend ist in der Nähe des Eingangs angeordnet. Eine Teeküche und der Lehrmittelraum liegen in funktionaler Nähe zu diesen Räumen.

Die getrennten Umkleide-, Dusch- und WC-Bereiche für Damen und Herren sind funktional aufgeteilt und haben jeweils einen direkten Zugang zur Fahrzeughalle. Die Raumgrößen orientieren sich an der unteren Grenze der im Raumprogramm der Feuerwehr vorgegebenen Größenangaben.

Die Wohnung für einen Gerätewart bzw. Gerätewartin wird von der Südseite erschlossen. Über eine interne Treppe wird die Wohnung erreicht. Diese ist funktional aufgeteilt, hat ca. 115 qm Größe und ist für eine Familie mit zwei Kindern konzipiert.

## **Fassade:**

Die äußere Gestaltung und Höhenstaffelung des Gebäudes ist aus den inneren Funktionen der Fahrzeughalle, des Funktionstraktes und des Wohnkubus heraus entwickelt.

Das Gebäude, inkl. dem zweigeschossigen Wohnungsteil wird mit einem beigegrauen Klinker, das prägnante Treppenhaus zur Erschließung der Wohnung mit einer Metallfassade verkleidet.

Die Planung ist mit der Freiwilligen Feuerwehr des Löschzugs Albachten als Nutzer und der Berufsfeuerwehr abgestimmt und wird unterstützt.

Die Gebäudeleitlinien der Stadt Münster sind berücksichtigt.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen:

Die Checkliste „Barrierefreiheit/Design für Alle“ ist in der Anlage 4 der Vorlage angeführt. Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen.

Baumfällungen

Das Grundstück ist frei von Bäumen, somit sind für die Baumaßnahme keine Baumfällungen erforderlich.

Ökologie, Energie

Die anliegende Checkliste nachhaltiges Bauen für den Neubau des Feuerwehrhauses gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der geplanten Baukörper (Anlage 3). Die Anforderungen der Gebäudeleitlinien an das Nullemissionshaus und das nachhaltige Bauen werden erfüllt.

Ergänzend zu der im B-Plan geforderten extensiven Dachflächenbegrünung ist auf dem Neubau eine PV-Anlage mit Batteriespeicher konzipiert.

Die Dachfläche der Fahrzeughalle wird mit einer 15 kWp-PV-Anlage belegt, die den Verbrauch des Feuerwehrhauses abdeckt. Die übrigen Dachflächen stehen für eine PV-Belegung durch den Energieversorger zur Wohngebietsversorgung zur Verfügung.

Durch die PV-Nutzung werden rund 7 t CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart.

Für eine Minimierung des Energieeinsatzes bei Beleuchtung und Wärme sorgen die Fensterflächen in ihrer angemessenen Größe und Ausrichtung.

Sowohl eine tageslichtabhängige Beleuchtungssteuerung in den Aufenthaltsräumen als auch die Steuerung durch Bewegungsmelder in den Fluren und Sanitärräumen ist geplant.

Über die geplanten Lüftungsanlagen wird eine passive Wärmergewinnung genutzt.

Die Heizenergieversorgung erfolgt über ein von den Stadtwerken Münster betriebenes kaltes Nahwärmenetz mittels eines zentralen Erdsondenfeldes im Baugebiet in Kombination mit Wärmepumpen in den einzelnen Gebäuden.

Kostenentwicklung

Das Investitionsvolumen in Höhe von 5.750.000 Euro entspricht der Kostenberechnung vom 09.04.2024 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 2024 bis 2026 (2026 anteilig) von 4 % pro Jahr.

Es setzt sich zusammen aus:

1. dem Budget des Errichtungsbeschlusses für eine Fahrzeughalle für 3 Fahrzeuge aus dem Jahr 2021  
3.700.000 €

2. den zum Baubeschluss ermittelten Kosten für eine weitere Fahrzeughalle für ein 4.tes Einsatzfahrzeuge von: 5.750.000 €

Daraus ergeben sich Mehrkosten (Zusatzkosten, Preissteigerungen abzüglich Einsparungen), die zum Errichtungsbeschluss nicht bekannt waren: 2.050.000 €

Zu 1.

Das Budget des Errichtungsbeschlusses in Höhe von 3.700.000 Euro inkl. Baupreissteigerung bis 2026 wurde vom Amt 37 pauschal nach Erfahrungswerten für ein Feuerwehrhaus mit 3 Einstellplätzen angegeben.

Zu 2.

Die zum Baubeschluss ermittelten Kosten in Höhe von 5.750.000 € berücksichtigen für die Kosten-  
gruppen 200-700 die aktualisierte Baupreissteigerung bis 2026, sowie Kosten für Unvorhersehbares  
während der Ausführung in Höhe von 10 %.

Zur Zusammensetzung der Mehrkosten siehe Anlage 5 Seite 2 Zusatzkosten.

### **Zu I.2. Planung – Freianlagen Gesamtkonzept Außenanlagen:**

Die Freianlagen sind funktional aufgeteilt. Im östlichen Grundstück liegen PKW-Stellplätze für die Mit-  
glieder der Freiwilligen Feuerwehr Albachten sowie eine Terrasse. Die Stellplätze sind zur öffentli-  
chen Grünfläche und zur Straße hin durch Hecken abgegrenzt und werden mit Betonsteinpflaster  
befestigt. Die Vorgaben zur Elektromobilität werden berücksichtigt.

Südlich unterhalb des Gebäudes befinden sich Abfallplatz, Fahrradstellplatz und PKW Stellplatz der  
Mietwohnung. Die sich aus der Anzahl der Stellplätze ergebenden Ersatzpflanzungen gemäß Bebau-  
ungsplan befinden sich südlich vor dem Gebäude und im Stellplatzbereich.

Westlich vor der Maschinenhalle wird die Fläche mit Asphalt befestigt. Das dort anfallende Oberflä-  
chenwasser wird gesondert vorgereinigt und über den Schmutzwasseranschluss entsorgt.

Wo es möglich ist, wird das Regenwasser oberflächennah geführt. An den anderen Stellen wird es  
mit Grundleitungen gesammelt. Das Grundstück hat zwei Übergabepunkte. Diese schließen an die  
offene Entwässerung des Plangebietes an. Für den Überflutungsschutz wird auf der verbleibenden  
Restfläche ein eingezäuntes Rückhaltebecken erstellt. Dieses nimmt das Rückhaltevolumen des  
westlichen Grundstücks auf. Für den Rückhalt der östlichen Grundstücksfläche werden unterhalb der  
Parkplatz-fläche Rückhalteräume geschaffen.

### **Zu I.3. Weiteres Vorgehen**

Die Umsetzung des Bauvorhabens nach Baubeschluss ist abhängig vom Fortschritt der Erschlie-  
ßungsarbeiten im Baugebiet Albachten-Ost. Entsprechend ist der Baubeginn für Anfang 2025 vorge-  
sehen.

Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2026 geplant.

### **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

Für das Gesamtprojekt entstehen Gesamtkosten in Höhe von 5.750.000 € brutto.

In den Investitionskosten sind Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 3.503.000 € (Kostenstand 2024)  
enthalten. Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 279.060 € pro Jahr entstehen (Anlage 6).

Der Vergleich des BKI Kostenkennwertes basiert auf dem letzten vom statistischen Bundesamt veröf-  
fentlichtem Wert aus dem 4. Quartal 2023 von 3.377 Euro/m<sup>2</sup> BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für diesen Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten,  
(Kostengruppe 300 und 400 nach DIN 276) beträgt 3.350 Euro/m<sup>2</sup> BGF.

gez.

I.V.

Arno Minas

Stadtrat

### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1                      Entwurfsplanung der Stadt Münster

Anlage 2                      Freianlagenplanung Stadt Münster

Anlage 3	Checkliste „Nachhaltiges Bauen“
Anlage 4	Checkliste Barrierefreiheit
Anlage 5	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 6	Fogelastenberechnung