



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

21.11.2024

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Suhre

Telefon: 492-2542

Suhre@stadt-muenster.de

Betrifft

Neubau eines Gebäudes für die städtische Erstaufnahme für Flüchtlinge im Stadtteil Gievenbeck - Baubeschluss

Beratungsfolge

23.01.2025	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
05.02.2025	Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
18.02.2025	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
19.02.2025	Integrationsrat	Anhörung
25.02.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
26.02.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
26.02.2025	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der städtischen Erstaufnahme (EAE) für Flüchtlinge im Stadtteil Gievenbeck wird nach den Entwurfsplänen vom Amt für Immobilienmanagement (Anlage 1 und Anlage 7) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 8.610.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung, Stand Oktober 2024 (Anlage 5) nach DIN 276, umgesetzt.
2. Die dazugehörigen Freianlagen werden nach den Plänen vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (Anlage 2) realisiert. Die Kosten für die Freianlagen in Höhe von rund 471.000 Euro sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
3. Zur Anpassung des Wendehammers an der Straße Bernings Kotten an die neuen räumlichen Gegebenheiten wird von der bisherigen Planung (Baubeschluss Straßenbau und Freiflächen im Quartier, V/0606/2018) abgewichen. Das neue Konzept (Anlage 2) wird vom Amt für Mobilität und Tiefbau umgesetzt.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Außenanlagenplanung eine Erweiterungsmöglichkeit für das angrenzende Feuerwehrhaus berücksichtigt, die geplante

Erweiterung der Stellplatzanlage jedoch im Zuge des Neubaus der Erstaufnahme noch nicht umgesetzt wird.

5. Mit Beginn der Ausführungsplanung erfolgt die Umsetzung durch die Wohn + Stadtbau GmbH in das Eigentum der Stadt Münster. Der Baubeginn ist für Ende 2025 vorgesehen, die Inbetriebnahme im Frühjahr 2027 ist als Meilenstein für die finalen Erschließungsarbeiten und Grundstücksentwicklungen der KonvOY GmbH für den jetzigen EAE-Standort im Oxford-Quartier berücksichtigt.

## II. Finanzielle Auswirkungen

Der Neubau der EAE ist wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilfinanzplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
Produktgruppe	0502	Sicherung des Lebensunterhalts			
Investitions- maßnahme	4116	Baukosten städt. Erstaufnahme			
		Auszahlungen für Baumaßnahmen	2024	198.000	
			2025	3.302.000	
			2026	470.000	
			2027	3.659.950	
			2028	740.000	
		Auszahlungen für den Erwerb von bewegl. Anlagevermögen	2027	240.050	
<b>Summe aller Auszahlungen</b>				<b>8.610.000</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushalt 2025 bei der Investitionsmaßnahme 4116 „Baukosten städtischer Erstaufnahme“ veranschlagt.

<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	2027 ff	191.050	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2027 ff.	122.510	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2027 ff.	129.150	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>442.710</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 6) wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

### Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat am 14.06.2023 mit der Vorlage V/0099/2023 dem Neubau einer städtischen Erstaufnahme im Stadtteil Gievenbeck auf Grundlage der vertiefenden Machbarkeitsstudie zugestimmt. Das Raumprogramm sieht die vorübergehende Unterbringung von bis zu 80 Personen sowie Verwaltungs- und Multifunktionsräume vor. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Planung weiterzuentwickeln, und die Wohn + Stadtbau GmbH übernimmt ab der Ausführungsplanung die Umsetzung im Auftrag der Stadt Münster.

Zu 1.

### Fassade und Grundrisse

Die Fassade wird als Lochfassade gestaltet. Im Erdgeschoss ist eine robuste helle Klinkerfassade vorgesehen, während die Obergeschosse zur wirtschaftlichen Optimierung aus naturgrauer Holzfassade als Boden-Deckel-Schalung bestehen. Die Fensterrahmen greifen den Farbton der Klinkerfassade auf, um eine harmonische Gestaltung des Gebäudes zu gewährleisten. Die Haupteingänge werden farblich und taktil durch Vorsprünge mit HPL-Platten hervorgehoben, um die Orientierung zu erleichtern.

Die Verwaltung befindet sich im Erdgeschoss mit einem eigenen Haupteingang und direkten Nebenzugängen zu den Wohngruppen. Dabei wurde zur Qualitätsverbesserung durch Vergrößerung der einzelnen Büroeinheiten auf einen separaten Kopierraum verzichtet.

Die Wohngruppen folgen dem Konzept der größtmöglichen Flexibilität. Im Erdgeschoss sind zwei getrennte Zugänge, drei Waschräume und ein großer Gruppenraum vorgesehen. Die einheitlichen Obergeschosse sind in jeweils drei Zonen aufgeteilt, die an unterschiedliche Gruppensituationen angepasst werden können. Bei Bedarf können die Zimmer B.01 und E.01 zu Küchen umgebaut werden, sodass alle Zonen autark funktionieren. Elektronische Zugangskontrollen bis zu den Wohngruppen sichern die Flexibilität. Die Gestaltung im Innenbereich sieht im Allgemeinen kontrastreiche, warme Farben vor sowie ein eigenes Farbkonzept für jede Wohngruppe, um eine einfache Orientierung zu gewährleisten.

### Ökologie, Energie

Das Bauprojekt erfüllt die Nachhaltigkeitsziele und Klimaschutzziele der Stadt Münster (Anlage 3) und folgt aus wirtschaftlichen Gründen den in den Gebäudeleitlinien geltenden Leitlinien für wohnungsähnliche Nutzungen, die im Einzelfall die hier vorgesehenen Kunststoff-Fenstersysteme erlauben. Ein Retentionsdach mit Begrünung dient der CO<sub>2</sub>-Speicherung und Regenwasserbewirtschaftung, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit 47 kWp zur Eigenstromerzeugung.

Eine zentrale Lüftungsanlage ist nicht vorgesehen; stattdessen sorgen Einzelraumlüfter und Fensterfalzlüfter für die notwendigen Raumluftqualitäten. Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz umfassen moderate Sonnenschutzverglasungen und Rollläden sowie Lamellen/Vorhänge als Blendschutz.

### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Alle Bereiche des Neubaus sind barrierefrei zugänglich und die Geschosse durch zwei barrierefreie Aufzüge erschlossen. Insgesamt sind acht barrierefreie Sanitärräume geplant, von denen vier Räume mit Duschen (barrierefreies Bad) ausgestattet sind. Drei WC-Becken sind nicht beidseitig anfahrbar, aber so wechselseitig verortet, dass auf einen entsprechenden Sanitärraum ausgewichen werden kann. Im Zuge der Genehmigungsplanung wird ein Barrierefrei-Konzept erstellt.

Der Vorentwurf wurde am 28.08.2024 dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen“ vorgestellt. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 4).

### Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 8.610.000 Euro liegt deutlich unter der groben Annahme der Machbarkeitsstudie von 11.370.000 Euro. Entgegen den Prognosen des Jahrs 2023 haben sich die Baupreisentwicklung (4 % statt 8 % pro Jahr) und die allgemeine Konjunkturphase in den darauffolgenden Monaten moderater gestaltet als zur Machbarkeitsstudie angenommen, sodass die befürchteten starken Risikozuschläge weitgehend obsolet geworden sind. Neben der verbesserten Entwicklung sind folgende Kosteneinsparungen für das Vorhaben ausschlaggebend:

- Kunststofffenster statt Holz-Aluminium-Fenster:	105.000 €
- Kunststoffrollladen statt Leichtmetalllamellen:	17.500 €
- Boden-Deckel-Schalung statt Klinkerfassade:	206.000 €
- Verzicht auf die Schiebetrennwand im Gruppenraum:	35.500 €
- Verzicht auf die Erweiterung der Feuerwehr-Stellplatzanlage:	132.000 €
- Eigenleistung Planung Architektur (LPH 1-5):	183.000 €
- Eigenleistung Planung Freianlagen (LPH 1-9):	104.000 €
- Eigenleistung Planung Bauphysik (LPH 1-9):	33.500 €
<b>SUMME</b>	<b>816.500 €</b>

### Planunterlagen und 3D-Rundgang

Im Rahmen des BIM-Pilotprojekts steht neben den klassischen Planunterlagen (Anlage 1) ein webbasierter 360° 3D-Rundgang zur Verfügung (Anlage 7 mit QR Code), der einen virtuellen Einblick in das Bauvorhaben ermöglicht sowie weitere Planunterlagen bereitstellt:

<https://bimx.graphisoft.com/model/49a193ce-c9ed-4ab5-8ba6-6c1c276132dd>

Zu 2.

### Lage und Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen über die Sackgasse Bernings Kotten erschlossen. Die Zuwegung vom Bernings Kotten zum Haupteingang der Einrichtung ist gleichzeitig die Verlängerung einer wichtigen Ost-West-Fuß- und Radwegeverbindung, die das Bestandsquartier mit dem Oxford-Quartier miteinander vernetzt. Im Osten der Einrichtung führt der zukünftige Fuß- und Radweg entlang, eine wichtige Nord-Süd-Verbindung im Quartier. Über diesen Fuß- und Radweg erreicht man Richtung Norden in 400 m bis 500 m Entfernung die neuen Spiel- und Sportangebote im Oxford-Quartier bzw. Richtung Süden in 200 m Entfernung die Roxeler Straße.

Südwestlich der EAE wurde vor wenigen Jahren der Parkplatz mit 24 Stellplätzen für die Freiwillige Feuerwehr umgesetzt. Die Stellplatzanzahl stellt eine Mindestanzahl dar und ist in Summe zu erhalten. Im Norden der EAE befindet sich direkt angrenzend die Rückseite des Feuerwehrhauses. Entlang der südlichen Grenze und südlich der Bernings Kotten liegen private Grundstücke eines Wohnmischgebiets. Das Ende der Sackgasse Bernings Kotten mündet bereits heute in einen Wendehammer, über den die sechs PKW-Stellplätze der EAE erschlossen sind und auch die Transport-, Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge die Einrichtung anfahren können. Zwei der sechs PKW-Stellplätze werden als barrierefreie Stellplätze ausgebildet.

### Topografie

Von Norden fällt das Gelände moderat mit 1 % Richtung Süden ab. Vom Bernings Kotten im Westen zum zukünftigen Fuß- und Radweg (rund 71.25 m üNN) im Osten sind rund 80 cm Höhenunterschied zu überbrücken. Das Erdgeschossniveau liegt mit 71.00 m üNN auf einem mittleren Niveau und rund 55 cm über der Erschließung am Bernings Kotten (+/- 70.45 m üNN).

Die Zuwegungen zum Haupteingang der EAE und zum Kinderspielplatz werden mit barrierefreiem 4 %-Gefälle und Zwischenpodesten ausgebildet. Die Wege und Aufenthaltsflächen der EAE führen barrierefrei zu den Eingängen der Wohneinheiten. Um möglichst viel Raum für die Sandspielflächen

zu erhalten, werden die Höhenunterschiede mit rund 30 cm hohen, geschwungenen Sitzmauern abgefangen.

#### Spiel- und Aufenthaltsflächen der EAE

Der öffentliche Spielplatz beinhaltet Spielangebote für die jüngeren Kinder. Die älteren Kinder, Jugendliche und Erwachsene erreichen über die Quartierswege straßenunabhängig und in fußläufiger Entfernung zahlreiche Spiel- und Sportangebot im Norden und Osten des Oxford-Quartiers. Die lang gestreckten Sitzmauern unter schattenspendenden Bäumen umrunden den Kinderspielplatz zu zwei Seiten und sind Aufenthalt sowie Treffpunkt für Eltern und die Bewohner\*innen der Einrichtung. Für die Bewohner\*innen wird eine (überdachte) Aufenthaltsfläche mit Bänken und Tischen im ruhigeren, rückwärtigen Teil der Anlage angeboten.

Es sind 12 Fahrradstellplätze vorgesehen, sowohl am Haupteingang zur EAE als auch auf der Seite der Eingänge zu den Wohneinheiten.

#### Umgang mit Regenwasser

Das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser wird nach Möglichkeit in die angrenzenden Grünflächen geleitet oder über offene und geschlossene Rinnen in die Kanalisation. Die Stellplatzflächen werden in teildurchlässigen Rasenkammersteinen ausgeführt.

#### Vegetation

Auf dem Grundstück der EAE sind durch die ehemalige Nutzung als Sportplatz kaum Bäume und Gehölzflächen vorhanden. Im Randbereich jedoch müssen neun Bäume (acht bis 30 cm Stammdurchmesser; einer bis 40 cm) für die Errichtung der EAE und auch für die Erweiterung des Feuerwehrhauses weichen. Als Neupflanzung sind insgesamt neun Bäume vorgesehen.

In den Randbereichen der Außenanlagen werden flächendeckende niedrige Gehölze in Kombination mit größeren Solitärgehölzen geplant. Zwischen den Sitzstufen am Spielplatz sind beispielbare Rasenflächen vorgesehen. Im Bereich des Feuerwehr-Parkplatzes im Übergang zur EAE und im Bereich des Spielplatzes werden schattenspendende Bäume gepflanzt.

Zu 3.

Mit dem Baubeschluss Straßenbau und Freiflächen im Quartier (V/0606/2018) sind am Wendehammer drei öffentliche Stellplätze vorgesehen. Mit der Außenanlagenplanung wurde nachgewiesen, dass diese öffentlichen Stellplätze eine sinnvolle Erweiterung des Feuerwehrhauses mit weiteren Stellplätzen behindern. Die öffentliche Nutzung der Stellplätze soll zugunsten der Nutzung durch die Feuerwehr entfallen.

Im Zuge der neuen Erschließung wird der Gehweg im Zusammenhang mit den Zufahrten zu den Parkplätzen der EAE und der Feuerwehr neu geordnet. Ebenfalls wird die Kennzeichnung „Parken nur für Feuerwehr“ angebracht. Das geänderte Konzept (Anlage 2) wird seitens des Amtes für Mobilität und Tiefbau umgesetzt.

Zu 4.

Im Laufe der Planung hat sich gezeigt, dass sich durch das geplante Bauvorhaben keine bedingte Änderung der Stellplatzanlage der Feuerwehr ergibt. Eine bauliche Veränderung ist zur Qualitätsverbesserung (Sicherheitsempfehlungen aus der DGUV Information 205-008) weiterhin sinnvoll und wird bei der mittel- bis langfristigen Erweiterung des Feuerwehrhauses notwendig. Aufgrund der aktuellen Haushaltssituation wird auf die vorgezogene Umsetzung der Erweiterung der Stellplatzanlage verzichtet. Sowohl der neue Grundstückszuschnitt (Vergrößerung des Grundstücks Richtung Süden) als auch der neue Gehweg am Wendehammer werden zum Bauvorhaben der EAE so ausgeführt wie in der Außenanlagenplanung dargestellt, damit eine spätere bauliche Erweiterung des Feuerwehrhauses ohne Zusatzmaßnahmen wie folgt möglich ist:

Durch die Verlegung der Parkplatzzufahrt an das südliche Ende des Stellplatzes kann ein Großteil des bestehenden Parkplatzes belassen werden. Die sechs zusätzlichen Stellplätze werden in den Materialien der Bestandsflächen ausgeführt. Die nördliche Zufahrt wird zurückgebaut und in eine Pflanzfläche umgewandelt. Durch den Erhalt weiter Teile des bestehenden Parkplatzes kann ein Teil der Bäume bestehen bleiben.

Die 10 Fahrradbügel werden als Schrägparker gegenüber dem neuen Feuerwehrhauseingang platziert und der Vorplatz vor der neuen Einsatz-Fahrzeughalle in gleicher Bauweise wie die bestehenden Vorplatzflächen ausgeführt.

Zu 5.

Nach dem Baubeschluss soll der Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden. Die Wohn + Stadtbau GmbH übernimmt anschließend die Ausführungsplanung und koordiniert die Umsetzung des Bauvorhabens. Der Baubeginn ist für Ende 2025 und die Inbetriebnahme im Frühjahr 2027 geplant. Diese Zielperspektive ist relevant, da die KonvOY GmbH die Erschließungsplanung und die Grundstücksentwicklungen für den jetzigen EAE-Standort sowie die angrenzenden Baufelder darauf abstimmt. Die Liegenschaften und Gebäude der jetzigen EAE befinden sich im Eigentum der KonvOY GmbH und sind nur temporär an die Stadt vermietet. Ein zeitnaher Grundstücksverkauf zur Wohnraumschaffung wird nach Freizug angestrebt.

#### Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtprojekt entstehen Gesamtkosten in Höhe von 8.610.000 € brutto. In den Investitionskosten sind Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 5.346.000 € (Kostenstand Oktober 2024) enthalten. Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 442.710 € pro Jahr entstehen (Anlage 6).

Für den Vergleich des Kostenkennwertes wurde der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 3. Quartal 2024 für Unterkünfte herangezogen. Der BKI Kostenkennwert (Mittel) beträgt ca. 2.620 Euro/m<sup>2</sup> BGF R. Der aktuelle Kostenkennwert für diesen Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) und den in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt ca. 2.647 Euro/m<sup>2</sup> BGF R.

i.V.  
gez.

Arno Minas  
Stadtrat

#### **Anlagen:**

Anlage A  
Anlage 1 Entwurfsplanung  
Anlage 2 Lageplan Außenanlagen  
Anlage 3 Checkliste nachhaltiges Bauen  
Anlage 4 Checkliste Barrierefreiheit  
Anlage 5 Kostenberechnung  
Anlage 6 Folgelastenberechnung  
Anlage 7 3D-Rundgang