



Amt für
Immobilienmanagement

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Koops
Telefon: 492-2540
Koops@stadt-muenster.de

Betrifft

Baubeschluss: Neubau der ZUE am Pulverschuppen

Beratungsfolge

13.05.2025	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
13.05.2025	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
14.05.2025	Integrationsrat	Anhörung
20.05.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
21.05.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
21.05.2025	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Neu- und Umbau der Liegenschaft am Pulverschuppen zu einer zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge wird durch die WBI nach den Entwurfsplänen der assmann münster GmbH (Anlage 3a) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 37.916.000 Euro auf Basis der Kostenberechnung, Stand 26.03.25 (Anlage 6), nach DIN 276 umgesetzt.
2. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen an den Gebäuden G04, G06 und G07 im Bestand sind in dem Gesamtinvestitionsvolumen berücksichtigt.
3. Die Wiederherstellung und Anpassung der Freianlagen wird nach den Plänen vom Planungsbüro Hahm, Osnabrück umgesetzt. Die Kosten der Freianlagen in Höhe von 3.709.555 EUR sind in den Investitionskosten für die Neu- und Umbaumaßnahmen berücksichtigt.
4. Die Fertigstellung und Übergabe der Gebäude an die Bezirksregierung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2027. Die Inbetriebnahme und der Termin des Freizugs der ZUE aus dem York-Quartier ist von den Aktivitäten der Bezirksregierung abhängig.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Bedarf €
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement		
Investitionsmaßnahme	4150	ZUE Münster		
Einzahlungen		aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen	2025	300.000
			2026	10.300.000
		Summe Einzahlungen		10.600.000
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt	2.164.220
			2025	5.549.000
			2026	17.000.000
			2027	12.000.000
			2028	1.202.780
		Summe Auszahlungen		37.916.000
Saldo Maßnahme				27.316.000

Die zur Finanzierung erforderlichen Auszahlungsermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 4150 "ZUE Münster" in Höhe von **31.713.235 EUR** veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026 wird der Haushaltsansatz für die o.g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten in Höhe von **37.916.000 EUR** angepasst. Der Mehrbedarf in Höhe von **6.202.765 EUR** wird im investiven Budget des Dezernates für Wohnungsverorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit kompensiert. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im benannten Gesamtvolumen keine Sicherheiten für Unvorhersehbares und auch keine Aufschläge für Baupreissteigerungen berücksichtigt sind, die insofern im Projekt zu kompensieren wären.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	02	Zuwendungen und allgemeine Umlagen	2028 ff	145.460	
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2028 ff	712.390	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2028 ff.	520.340	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2028 ff.	409.760	Folgeaufwand
Saldo				1.497.030	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird zur Kenntnis genommen.

Die zur Finanzierung erforderlichen konsumtiven Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der o. g. Produktgruppen veranschlagt.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 31.01.2018 mit der Vorlage V/0052/2018 beschlossen, dass eine zentrale Ausländerbehörde nicht in Münster aufgebaut wird und die Erstaufnahmeeinrichtungen (EAE) im Oxford- und York-Quartier weiterbetrieben werden.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 03.04.2019 mit der Vorlage V/0128/2019 die WBI mit der Errichtung einer zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Geflüchtete am Standort Pulverschuppen beauftragt.

Zugehörige Beschlüsse zur Bauleitplanung

91. Änderung des FNP

V/0812/2018 - Beschluss zur Änderung

V/0606/2021 - Geänderter Beschluss zur Änderung

V/0252/2024 - Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

Bebauungsplan 619

V/0606/2021 - Beschluss zur Aufstellung

V/0424/2024 - Kenntnisnahme des Entwurfs zur Veröffentlichung

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1. und 2. Planung und Kosten

Objektplanung Gesamtanlage

Bei der Zentralen Unterbringungseinrichtung handelt es sich um eine Anlage auf einem ehemaligen Kasernengelände. Die gesamte Anlage ist nicht öffentlich zugänglich. Bei den Neubauten wird in allen Bereichen auf eine barrierefreie Nutzung und Erreichbarkeit im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten geachtet. Die Bestandsbauten sind nicht durchgängig barrierefrei.

Das Ensemble umfasst sieben Gebäude, wobei drei Gebäude (G 04/ G 06 / G 07) Bestandsbauten sind, die lediglich instandgesetzt werden und ihre bisherige Optik beibehalten. Alle anderen Gebäude sind Neubauten, die im Wesentlichen entsprechend der Gebäudeleitlinie der Stadt Münster geplant werden. Die neuen Baukörper werden mit einer robusten Klinkerschale im EG sowie einer Holzfassade im OG ausgeführt.

Die Gebäude 01 und 02 sind Neubauten mit ausschließlicher wohnungsähnlicher Nutzung. Gemäß dem Anforderungsprofil der Bezirksregierung (BZR) sind in der Regel 4 Personen in einem 24 qm großen Raum sowie zentrale Sanitäreinrichtungen vorgesehen. In Gebäude 02 ist zudem die Zentrale der Holzpellet-Nahwärmeversorgung untergebracht.

Gebäude 03 ist das zentrale Versorgungsgebäude. Es beherbergt alle Dienstleistungsbereiche (Speisesaal / Küche / Freizeit- und Unterrichtsräume / Krankenversorgung / Verwaltung / Wäscherei usw.) und ist praktisch als halböffentlicher Bereich für die Bewohnenden einzustufen. Dort werden die wesentlichen Punkte der DIN 18040 umgesetzt.

Das Gebäude 04 (Haus Thüringen) im Zentrum des Zugangs zur Anlage bleibt im Bestand erhalten. Dort sind zentrale Technikbereiche sowie Personalräume und eine Kinderbetreuung vorgesehen. Es

erfolgt eine Sanierung der Innenräume.

G05 stellt einen Modulbau zur Erfüllung der Pfortenfunktion dar, der den Sicherheitsdienst und die Zugangskontrolle beinhaltet.

Die Gebäude 06 und 07 sind bis Ende 2024 noch in Nutzung gewesen. Sie werden saniert und mit möglichst geringen Eingriffen für die weitere Nutzung ertüchtigt. Fenster werden nicht erneuert, die Dachflächen aber zusätzlich gedämmt, zudem erhalten sie jeweils ein Gründach incl. PV-Anlage.

Der Lageplan ist in Anlage 01 und die Visualisierungen in Anlage 02 enthalten. Auszüge der Gebäudeplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sind in Anlage 03a dargestellt. Die vollständige Planung kann bei Bedarf im Amt für Immobilienmanagement eingesehen werden.

Bei der Planung der Neubauten und der Bewertung der Maßnahmen am Bestand sind immer Sinnhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit und Funktionalität Grundlage der Entscheidungen gewesen. Die Neubauten sind weitgehend barrierefrei konzipiert. Eine bauliche Anpassung ist in den Bestandsbauten nur sehr bedingt möglich.

Die Außenanlagen sind so geplant, dass alle Gebäude über eine Straße mit überwiegend seitlichen angeordneten Gehwegen erreichbar sind. Im Zuge der Erschließung ist in den Neubauten immer ein schwellenloser Zugang möglich.

Objektplanung Bestand

Die Umbauplanung im Bestand bezieht sich auf die Maßnahmen, die wegen der Nutzung unabdingbar oder funktional sinnvoll sind. Für die Bestandsgebäude G 04 / 06 und 07 werden zusätzlich keine besonderen Aspekte der Barrierefreiheit umgesetzt. Hier werden nur die Bauteile Dach, Türen und Oberflächen instandgesetzt bzw. energetisch ertüchtigt. Einzig in Gebäude 06 gibt es im Bestand bereits eine Rampe am Eingang.

Ökologie, Energie

Um die Nachhaltigkeitskriterien und Klimaschutzziele der Stadt Münster erfüllen zu können, ist das Bauprojekt gemäß dem gültigen Gebäudeenergiegesetz GEG2024 und nach den Gebäudeleitlinien der Stadt Münster geplant worden. Gemäß dem Ziel der Stadt Münster, bis 2030 klimaneutral zu sein, werden alle Flachdächer der Neubauten und zwei von drei Flachdächer im Bestand begrünt. Diese Dachbegrünung hat die Fähigkeit CO₂ zu speichern und den Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich verzögert in die Kanalisation einzuleiten. Zudem werden auf allen Gebäuden (Ausnahme Haus 04 Thüringen sowie 05 Zugangskontrolle/Pforte) PV-Anlagen errichtet. Überschlägig werden die PV-Anlagen insgesamt ca. 239.000 kWh erzeugen und eine CO₂-Einsparung von ca. 85.000 kg/Jahr generieren. Ebenso stellt die teilweise mögliche Bestandsnutzung eine deutliche CO₂-Einsparung dar und ist insgesamt wirtschaftlich.

Wesentliche Aspekte

- Umstellung von Gas auf Pelletheizung für das gesamte ZUE-Gelände (Nahwärmenetz): Diese Maßnahme reduziert den CO₂-Ausstoß erheblich, da Pellets aus nachwachsenden Rohstoffen bestehen und somit eine klimafreundlichere Alternative zu fossilen Brennstoffen darstellen. Dies trägt zur Verringerung der Treibhausgasemissionen bei und unterstützt die Nutzung erneuerbarer Energien.
- Gründächer mit extensiver Bepflanzung: Für die Neubauten und die Gebäude G06 und G07 im Bestand wurden Gründächer eingeplant. Diese haben einen positiven Effekt für die Nachhaltigkeit, da sie Regenwasser zurückhalten und so die Belastung der Kanalisation reduzieren, isolierend wirken und die Wärmedämmung verbessern und somit den Energieverbrauch für Heizung und Kühlung natürlich

senken und gleichzeitig noch den Lebensraum von Insekten und Vögeln erweitern und dadurch die Biodiversität unterstützen.

- Photovoltaikanlagen auf allen Dächern der Neubauten sowie G06 und G07: die PV-Anlagen produzieren „grünen“ Strom und tragen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen bei. Zudem kann bei Bedarf überschüssiger Strom ins allgemeine Netz eingespeist werden, was insgesamt zu einer nachhaltigen Energieversorgung beiträgt.
- Fenstersanierung/-erneuerung in den Bestandsbauten 04/06/07 ist nicht vorgesehen. Die Umsetzung würde Mehrkosten in Höhe von ca. 500.000 € nach sich ziehen. Die Bestandsfenster haben nur noch eine mittelfristige Lebenserwartung.
- Dachsanierung der Bestandsbauten G06 und G07: Die Dächer der beiden Wohngebäude G06 und G07 werden gem. den Richtwerten der GLL 2020 saniert.

Abweichungen von den Gebäudeleitlinien

- aufgrund der weitgehend wohnungsähnlichen Nutzung werden Fenster aus Recyclingkunststoff in den Neubauten der Wohngebäude und auch in den Nicht-Wohngebäuden eingesetzt. (- 117.000 €)
- Perimeterdämmung im Erdreich erfolgt mit XPS-Dämmung (- 125.000 €)
- kein Gründach auf kleinem Annex-Bau (Sportraum) neben G07 (- 14.000 €)
- ergänzende Dachdämmung erfolgt mit EPS, wie im Bestand vorhanden (- 99.000 €)
- der Bodenbelag wird als PVC-Boden statt als Linoleumboden ausgeführt (- 130.000 €)
- Anpassung Lüftung in den neuen „Wohngebäuden“ G01, G02 und G05 => Lüftung ohne Wärmerückgewinnung (Einsparung nicht ohne zusätzlichen Planungsaufwand kalkulierbar)

Die Wärmebereitstellung wird, wie im Bestand schon vorhanden, über ein Nahwärmenetz erfolgen und in den Gebäuden über Heizkörper abgegeben. Eine zentrale neue Holzpelletanlage ersetzt die vorhandene Gasanlage. Zudem wird die Decke über dem Untergeschoss im Bereich der Fahrradstellplätze vollflächig mit einer Wärmedämmung ertüchtigt. Dies bringt einen positiven energetischen Beitrag und eine klare Abtrennung von Kalt- zu Warmbereichen.

Zur Sicherstellung der Raumluftqualitäten in den neuen Kurs- und Unterrichtsräumen gemäß Gebäudeleitlinien werden dezentrale Lüftungsgeräte eingesetzt und auch die natürliche manuelle Lüftung beachtet. Als Maßnahme des sommerlichen Wärmeschutzes ist eine moderate Sonnenschutzverglasung aufgrund der Nordausrichtung ausreichend. Die anliegende Checkliste „nachhaltiges Bauen“ (Anlagen 4a-g) gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien der Planung.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die baulichen Ergänzungen werden weitgehend barrierefrei entwickelt, der Bestand wird, soweit wirtschaftlich und sinnvoll möglich, bezüglich der Barrierefreiheit optimiert. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 5a-c).

Einsparungen

In Verhandlungen mit der Bezirksregierung konnten folgende Kosteneinsparungen durch Planungs- und Bedarfsoptimierungen unter Beibehaltung der Gesamtkapazität erzielt werden:

Bauliche Standards der Bezirksregierung	
- Sanitärausstattung in Keramik statt Edelstahl	166.000 €
- Wandfliesen nur Zargen hoch	161.000 €
- Regenerierküche statt Vollküche	84.000 €
- Ausstattung Außenanlagen über Nutzer / Betreiber	27.000 €
Summe	438.000 €

Bauliche Standards der Stadt Münster

- Entfall der Fenstersanierung im Bestand	500.000 €
- Abweichungen von den Gebäudeleitlinien	485.000 €
Summe	985.000 €

Änderung der Belegungsstandards der Bezirksregierung

(Diese Einsparung sind nur im Gesamten bewertbar)

- Reduzierung der Flächenanforderungen von 6 m ² auf 5 m ² pro Person	
- Verdichtung der Belegung in den Bestandgebäuden G06 und G07	
- Umstrukturierung von G02 und Pforte	
- Entfall eines weiteren Gebäudes	
Summe	2.400.000 €

Gesamt: **3.823.000 €**

Unabhängig von den zuvor genannten Punkten werden alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung auch im weiteren Projektverlauf systematisch geprüft und bestmöglich umgesetzt.

Zu 3. Planung der Freianlagen:

Die Wiederherstellung und Anpassung der Freiflächen wird nach den Plänen vom Planungsbüro Hahm, Osnabrück umgesetzt (siehe Anlage 03b). Kinderspielflächen sind in der zentralen Mitte verortet.

Arten- und Baumschutz

- **Fledermäuse:**
An den Neubauten G01 sowie G02 sind in Absprache mit der ökologischen Baubegleitung je 3 Quartiershilfen für Fledermäuse eingeplant worden. Die Außenbeleuchtung auf dem Gelände wird gezielt nach unten gerichtet, um die Lichtverschmutzung, u.a. für Fledermäuse, zu reduzieren.
- **Allgemeiner Vogelschutz:**
Auf große, zusammenhängende Glasfassaden wird weitgehend verzichtet, um Kollisionen zu vermeiden.
- **Baumbestand:**
Für die Maßnahme mussten insgesamt 6 Bäume (Hainbuche, Rotdorn, Silberahorn) gerodet werden, von denen 5 Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen. Dies erfolgte bereits vorbereitend für die Abbrucharbeiten auf dem zukünftigen ZUE-Gelände. Als Ersatz werden insgesamt 13 Bäume auf dem gesamten Gelände gepflanzt.

Um den bestehenden und teilweise im Bebauungsplan festgesetzten Baumbestand während der Bauphase zu schützen, wurde ein dendrologisches Fachgutachten erstellt. Dieses Gutachten dient als Auflage für die vor Ort tätigen Unternehmen.

Die voraussichtlichen Kosten der Freianlagen betragen rund 3.740.000 EUR und sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.

Zu 4. Weiteres Vorgehen:

- Ausführungsplanung Neubau und Sanierung Bestand: Bis Q3 2025
- Ausschreibung Neubau als GU-Maßnahme mit dem Ziel: Auftragsvergabe in Q1 2026
- Ausschreibung Sanierung Bestand als separates Los beim GU, Start Sanierung in Q1 2026
- Abschluss Sanierung Bestand: Q1 2027
- Abschluss Neubau: Q4 2027
- Herrichtung Außenanlagen bis Q4 2027

Die Übergabe der Gesamtanlage an die Bezirksregierung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2027. Die Inbetriebnahme und der Freizug der ZUE aus dem Yorkquartier ist von der Organisation durch die Bezirksregierung abhängig. In Vorgesprächen wurde dafür ein benötigter Zeitraum von 6-9 Monaten benannt.

i.V.

gez. Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Visualisierungen
- Anlage 3a Auszüge der Entwurfsplanung Gebäude
- Anlage 3b Entwurfsplanung Freianlagen
- Anlage 4a-g Checklisten Nachhaltiges Bauen
- Anlage 5a-c Checklisten Barrierefreies Bauen
- Anlage 6 Kostenberechnung nach DIN 276
- Anlage 7 Folgelastenberechnung