



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

30.06.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Beckmann

Telefon: 492-2474

BeckmannL@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Baubeschluss - Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 in Münster-Hiltrup

Beratungsfolge

02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

## Beschlussvorschlag:

### I. Sachentscheidung:

1. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 am Standort Münster-Hiltrup „Hohe Geest“ wird nach den Plänen des Architekturbüros pussert kosch Architekten aus Dresden vom 28.03.2024 ausgeführt (Anlage 1).
2. Die Gestaltung der Freianlagen wird entsprechend der Freiraumplanung vom 25.03.2024 des Büros Rehwaldt Landschaftsarchitekten aus Dresden ausgeführt (Anlage 2). Die Kosten der Freianlagen sind in den Investitionskosten für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.
3. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2026 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Neubaus erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2028.

### II. Finanzielle Auswirkungen:

4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Basis der überarbeiteten Kostenberechnung nach DIN 276 (Anlage 5 dieser Ergänzungsvorlage) für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 3 Gesamtkosten in Höhe von ~~49.523.000 €~~ **47.272.000 €** entstehen. Die jährlichen Folgelasten betragen ~~2.271.470 €~~ **2.181.040 €** (Anlage 6 dieser Ergänzungsvorlage).  
**Die Gesamtmaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen von 47.272.000 € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand 27.06.2025 nach DIN 276 (Anlage 5 dieser Ergänzungsvorlage) unter Berücksichtigung einer Reduktion der Baukosten um 5 % umgesetzt. Die darüber hinausgehenden Reduzierungen gemäß der Vorlage V/0450/2025 werden im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung berücksichtigt.**

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistungen			
Investitionsmaßnahmen	4710	Neubau Feuer- und Rettungswache 3			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	bereitgestellt bis inkl. 2024	3.167.120	
			2025	600.000	
			2026	7.153.000	
			2027	21.708.000	
			2028	11.598.000	
			2029	5.296.880	
<b>Summe</b>				<b>49.523.000</b>	

Die zur Finanzierung erforderlichen Auszahlungsermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei den Investitionsmaßnahmen 4710 „Neubau Feuerwache 3“ und 4720 „Neubau Logistikzentrum“ teilweise in Höhe von 31.166.640 € veranschlagt. Die erforderlichen zusätzlichen Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 18.356.360 € werden in den Haushaltsplanentwurf 2026/2027 aufgenommen und sind aus dem investiven Budget des Dezernates für Personal, Organisation, Ordnung, Feuerwehr und IT zu kompensieren. Zum Haushaltsplanentwurf 2026/2027 werden die Maßnahmen 4710 „Neubau Feuerwache 3“ und 4720 „Neubau Logistikzentrum“ zur Maßnahme 4710 „Neubau Feuer- und Rettungswache 3“ zusammengeführt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2029 ff.	748.840	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2029 ff.	779.780	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2029 ff.	742.850	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>2.271.470</b>	

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- Jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehrtechnische Hilfeleistungen			
Investitionsmaßnahmen	4710	Neubau Feuer- und Rettungswache 3			

Auszahlungen		für Baumaßnahmen	bereitgestellt bis inkl. 2024	3.167.120	
			2025	600.000	
			2026	8.376.000	
			2027	16.012.000	
			2028	11.844.880	
			2029	7.272.000	
Summe				47.272.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Auszahlungsermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei den Investitionsmaßnahmen 4710 „Neubau Feuerwache 3“ und 4720 „Neubau Logistikzentrum“ teilweise in Höhe von 31.166.640 € veranschlagt. Die erforderlichen zusätzlichen Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 16.105.360 € werden in den Haushaltsplanentwurf 2026/2027 aufgenommen und sind aus dem investiven Budget des Dezernates für Personal, Organisation, Ordnung, Feuerwehr und IT zu kompensieren. Zum Haushaltsplanentwurf 2026/2027 werden die Maßnahmen 4710 „Neubau Feuerwache 3“ und 4720 „Neubau Logistikzentrum“ zur Maßnahme 4710 „Neubau Feuer- und Rettungswache 3“ zusammengeführt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2029 ff	727.620	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2029 ff.	744.340	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2029 ff.	709.080	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>2.181.040</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 6 dieser Ergänzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Für die Ratssitzung am 02.07.2025 hatte die Verwaltung zeitgleich Baubeschlüsse für mehrere Maßnahmen in Vorbereitung. Mitte Mai zeigte sich, dass durch die enorme Kumulation von Beschlussvorlagen die Maßnahmen insgesamt eine Summe erreichten, die innerhalb des städtischen Budgets nicht zu decken war.

Für alle Hochbauvorhaben, die am 02.07.2025 als Baubeschluss zur Beschlussfassung anstehen, legt die Verwaltung Ergänzungsvorlagen vor. Durch eine durchgängige Absenkung des Risikozuschlages auf 5 % der Gesamtsumme soll der Druck zur konsequenten Budgetkontrolle und zur Erzielung von Einsparungen im Prozess erhöht und gleichzeitig Spielräume für andere Maßnahmen geschaffen werden. Ebenfalls sollen durch eine genauere Mittelabflussplanung und eine realitätsnahe Veranschlagung der Baukostensteigerungen bis zur Mitte der Bauzeit der Umfang der gebundenen Mittel den realistischen Bedarfen angepasst, Mittelübertragungen reduziert und die Mittelverfügbarkeit erhöht werden.

Der Schutz der Bevölkerung im Brandschutz, in der Notfallrettung und bei Unglücksfällen ist Kernelement der Daseinsvorsorge der Stadt Münster. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung ist die Stadt Münster verpflichtet, eine leistungsfähige Feuerwehr zu unterhalten. Der Neubau der Feuer- und Rettungswache 3 zählt zu den vordringlichen Maßnahmen, um diesen Anforderungen gerecht zu werden.

### Bisherige Beschlüsse

<b>Beschlusnummer</b>	<b>Beschlussgrund</b>	<b>Beschussziel</b>
V/0948/2015	Brandschutzbedarfsplanung	Qualitätsfestlegung
V/1003/2016	Rettungsdienstbedarfsplanung	Qualitätsfestlegung
V/0737/2017	Errichtungsbeschluss	Planung der Feuerwache 3 in Hilstrup, Merkureck
V/0159/2018	Architektenwettbewerb	Festlegung Durchführung
V/0255/2019	Architektenwettbewerb	Ergebnisfixierung
V/0196/2020	Planungsbeschluss	Keine Beschlussfassung
V/0743/2021	Vorlage zum Standortwechsel	Festlegung neues Grundstück
V/0528/2021	Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan	Festlegung Grundstück und Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan
V/0249/2024	Regenrückhaltung	Hydraulische Sanierung und Regenwasserrückhaltung

Der mit dem Flächennutzungsplan aus dem Beschluss vom 06.04.2022 zusammenhängende Bebauungsplan 627 wurde vom 21.10.2024 – 21.11.2024 offengelegt und befindet sich aktuell in der Beschlussfassung.

### Zu 1 bis 3: Planung:

Das Architekturbüro pussert kosch Architekten und weitere Fachplanungsbüros haben die für den Standort „Merkureck / Westfalenstraße“ entwickelte Vorplanung auf den neuen Standort Hohe Geest übertragen und bis zur Entwurfsplanung weiterentwickelt.

### Gebäude – Feuer- und Rettungswache

Die Feuer- und Rettungswache 3 besteht aus drei separaten Baukörpern mit Putzfassade und Flachdächern. Die Brutto Geschossfläche beträgt 7.300 m<sup>2</sup>, der Brutto-Rauminhalt liegt bei 42.770 m<sup>3</sup>.

Diese sind das Hauptgebäude, das entlang der Straße „Hohe Geest“ positioniert ist, die Remise mit dem Übungsturm, welche sich mittig auf dem Baugrundstück befindet sowie die Tankstelle mit Notstrom/Netzersatz und das Logistiklager, die sich entlang der Grundstücksgrenze im Norden des Grundstückes erstrecken.

### Hauptgebäude:

Das Hauptgebäude besteht aus drei Vollgeschossen und einem Zwischengeschoss und beherbergt folgende Funktionseinheiten:

#### Im Erdgeschoss

- Fahrzeughalle Feuerwache
- Fahrzeughalle Rettungswache
- Einsatzbereich für alle Mitarbeitenden
- Diverse Funktions- und Büroräume

#### Im 1. Obergeschoss

- Mensa mit Küche, Speiseraum mit allen Nebenräumen, Dachterrasse
- Mehrzweckhalle mit allen Nebenräumen
- Diverse Büro- und Besprechungsräume

#### Im 2. Obergeschoss

- 22 Ruheräume
- Umkleidebereiche für alle Mitarbeitenden

#### Im Zwischengeschoss

- Lüftung und alle großen technischen Komponenten für die Funktionalität der Feuerwache

### Übungsturm mit Remise

Der Übungsturm zur Höhenrettung und die Remise bilden eine Einheit im Zentrum des Baufeldes. Die Remise beinhaltet überdachte Zweiradstellplätze sowie die Müllcontainer, aber auch allgemeine Lagerflächen sowie das Sauerstofflager.

In einer Änderung zum Wettbewerb und im Sinne der Kosteneinsparung wird der Übungsturm in Stahlsichtbeton ausgeführt.

### Tankstelle und Logistikkager

Die Tankstelle bietet der Feuerwehr die Möglichkeit, unabhängig von einer anderweitigen Infrastruktur im Katastrophen- und flächendeckendem Systemausfall ihre Fahrzeuge zur Versorgung der Bevölkerung einsatzbereit zu halten. Das Logistikkager dient der mit der Vorlage V/0373/2017 geforderten einsatztaktischen zentralen Vorhaltung von Sondermaterialien und Sondereinsatzgerät. Dieses wird benötigt, um schutzzielrelevante Strukturen mit unterschiedlichen Kernkompetenzen aufbauen zu können.

Des Weiteren bietet das Gelände der Feuer- und Rettungswache 3 noch ein Sportfeld sowie Stellplätze für die Mitarbeitenden und Besucherparkplätze.

Auf eine Trennung des Projektes in mehrere Bauabschnitte wird aus einsatztaktischen- und kosten-technischen Gründen verzichtet.

### Freiraumplanung

Die Freiraumplanung ist in dem anliegenden Lageplan (Anlage 2) dargestellt.

#### 1) Verkehrliche Erschließung:

Die Zufahrt zum Grundstück, sowie die Alarmausfahrten erfolgen über eine kombinierte Zu- und Abfahrt Richtung der Straße „Hohe Geest“. Für die Ein- und Ausfahrten der Gebäude auf dem Grundstück wird die asphaltierte Fläche zwischen den drei Bauteilen „Hauptgebäude“, „Logistikkager“ und „Remise“ genutzt.

#### 2) Ruhender Verkehr:

Es sind 60 PKW Stellplätze geplant, vier davon für Besucher. 56 Stellplätze für Bedienstete werden im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorgehalten. Fahrräder können sowohl vor dem Gebäude als auch überdacht in der Remise abgestellt werden.

- 3) Aufenthaltsbereiche:  
Es werden auf dem Grundstück diverse Aufenthaltsbereiche, wettergeschützt sowie offen vorgehalten.
- 4) Grünflächen:  
Sämtliche Flächen, bei denen nicht andere Nutzungen entgegenstehen, werden begrünt und mit verschiedenen Bepflanzungen gestaltet.
- 5) Bodenmanagement:  
Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist es erforderlich, das vorhandene Gelände anzuhäben. Dies dient vorrangig der Verhinderung der Überflutung des Vorbereitungsbereiches im Innenhof, in dem Einsätze im Katastrophenfall koordiniert werden.

#### Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung der Feuer- und Rettungswache 3 soll über eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe erfolgen. Anstelle üblicher Geothermie-Bohrungen wird die Wärmequelle über ein „Kaltes Wärmenetz“ aus der Wasserhaltung der Stadtwerke Münster GmbH zur Verfügung gestellt. Die Anlagentechnik zur Wärmeversorgung soll über ein Contracting mit den Stadtwerken realisiert werden.

#### Photovoltaik-Anlage

Auf den Dachflächen des Hauptgebäudes und des Logistiklagers wird eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) installiert. Die bisherige Berechnung hat eine Leistung von rund 361,68 kWp ergeben und führt zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 165 t pro Jahr.

#### Dachbegrünung und Retentionsdächer

Alle Dachflächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung belegt sowie als Retentionsdächer ausgebildet. Das bedeutet, dass die Dachflächen selbst dazu herangezogen werden eine Regenrückhaltung zu gewährleisten, um das anschließende Regenwasser Kanalnetz zu entlasten. Einzige Ausnahme der extensiven Dachbegrünung bilden die Bereiche, die als Dachterrasse/ Aufenthaltsbereich ausgebildet werden.

#### Bebauungsplanverfahren

Zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes wurde der Flächennutzungsplan im betreffenden Gebiet geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Satzungsbeschluss wird dem Rat parallel mit der Vorlage V/0108/2025 am 02.07.2025 vorgelegt.

#### Regenentwässerung

Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt getrennt nach Regen- und Schmutzwasser. Über die Versickerungsmulde im Osten des Grundstücks kann Dachflächenwasser abgeleitet werden. Dieses darf aufgrund des Wasserschutzgebietes nur maximal schwach belastet sein.

Die Flächen, die nicht die Anforderungen an die oben genannte Ableitung in der Versickerungsmulde erfüllen werden durch den Anschluss an die öffentliche Kanalisation entwässert.

Die öffentliche Regenwasserkanalisation im Bereich Hohe Geest/ Merkureck/ Westfalenstraße ist bereits im Bestand teilweise überlastet und kann keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen. Zudem erfordert die geplante Feuer- und Rettungswache als kritische Infrastruktur deutlich höhere Überflutungssicherheiten und somit eine hydraulische Sanierung der Kanalisation. Auf dem Grundstück nördlich dem Merkureck wird daher ein Regenrückhaltebecken errichtet, das die Kanalisation entlastet und Voraussetzung für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 3 ist. Diese Maßnahme ist im Beschluss V/0249/2024 festgehalten.

**Zu 4 – Kosten/ Finanzierung:**

Der bisherige Ansatz für die Feuerwache 3 und das dazugehörige Logistikkager in Höhe vom 31.166.640 € wurde auf der Grundlage der für den Standort „Merkureck“ im Zuge der Vorplanung erstellten und fortgeschriebenen Kostenschätzung vom 19.11.2019 veranschlagt.

Die jetzt ermittelten Kosten in Höhe von ~~49.523.000 €~~ **47.272.000 €** beruhen auf der für den Standort „Hohe Geest“ erstellten Entwurfsplanung und der dazugehörigen Kostenberechnung (Juli 2024), unter Berücksichtigung aller Einsparoptionen.

Gegenüber den o.g. bisher bereitgestellten Haushaltsmitteln ergeben sich Mehrkosten von ~~48.356.360 €~~ **16.105.360 €**.

Die Kostenberechnung aus Juli 2024 ergab für die Kostengruppen (weitergehend „KG“ genannt) 200-700, ohne Einbeziehung von Zuschlägen und Preissteigerungen, die Summe von 40.362.405 € brutto. Unter Einbeziehung von Zuschlägen und Preissteigerungen bis Sommer 2028 erhöhte sich das Gesamtvolumen auf 52.198.912 € brutto.

In Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Münster, dem Bauinvestitionscontrolling und dem Amt für Immobilienmanagement konnte durch verschiedene Einsparmaßnahmen die Investitionssumme für die KG 200-700 auf 38.483.405 € brutto, und das Gesamtvolumen auf ~~49.523.000 €~~ **47.272.000 €** brutto reduziert werden.

Im Einzelnen wurden folgende Einsparmaßnahmen für die KG 200-700 i. H. v. 1.879.000 € identifiziert und eingeplant:

<b><u>Kostengruppe</u></b>	<b><u>Beschreibung der Einsparmaßnahme</u></b>	<b><u>Auswirkung</u></b>
<b><i>Einsparung Summe KG 300/400</i></b>	<b><i>Bauwerk + Technische Anlagen</i></b>	<b><i>- 1.129.000 €</i></b>
300	Verkleinerung Kantinenterasse und Überdachung	- 160.000 €
	Reduzierung Sonnenschutz/ Verdunklung Ostseite	- 65.000 €
	Fassadenausbildung als mineralisches und recyclingfähiges Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche anstatt zweischaliges Mauerwerk mit Klinkerfassade	- 530.000 €
300 / 400	Reduzierung der Raumhöhe der Mehrzweckhalle und Anpassung der Lüftungsanlage	- 120.000 €
400	Ausführungsänderung der Kühl- und Heizdecke in den Ruheräumen	- 104.000 €
	Leerrohre zur Nachrüstung anstelle der doppelten IT-Verkabelung	- 150.000 €
400	Verzicht auf eine elektronische Zugangsregelung im Innenbereich	-50.000 €
<b><i>Einsparung Summe KG 500</i></b>	<b><i>Außenanlagen</i></b>	<b><i>- 800.000 €</i></b>
500	Verkleinerung Mehrzwecksportfeld	- 100.000 €
	Entfall Parkplatzüberdachung	- 700.000 €
<b><i>Mehrkosten Summe KG 700</i></b>	<b><i>Baunebenkosten</i></b>	<b><i>+ 100.000 €</i></b>
700	Erforderliche Umplanung zur Umsetzung der Kostenreduzierungen aus KG 300, 400 und 500	+100.000
<b>Gesamtsumme Einsparungen aus den oben angeführten Kostengruppen</b>		<b>1.879.000 €</b>

Als weitere Einsparoptionen wurden die weitere Reduzierung von Lüftungstechnik (Ruheräume), die Verkleinerung der Kantine, die Reduzierung der Lärmschutzwand, der Entfall einer redundanten USV-Anlage für die Leitstelle, der GPS-Empfang in der Fahrzeughalle, der Entfall der Tankstelle sowie der Entfall der überdachten Fahrradstellplätze im Bereich des Übungsturms überprüft. Auf diese Optionen kann aus Gründen des Arbeitsschutzes, Forderungen des Gesundheitsamtes, Forderungen aus dem Bebauungsplan Verfahren sowie unter Aspekten der Gewährleistung der vollen Einsatzfähigkeit der Feuerwehr nach sorgfältiger Abwägung nicht zurückgegriffen werden.

Durch diese Kosteneinsparungen konnte der Kennwert des Baupreisindex (Baukosten in Brutto aus Kostengruppe 300 und 400 je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche) von ursprünglich 3.400 €/m<sup>2</sup> BGF (07/2024) brutto auf 3.160 €/m<sup>2</sup> BGF brutto reduziert werden.

Weitere Einsparungen könnten ausschließlich durch weitere Flächenreduzierungen erzielt werden. Unabhängig von den zuvor genannten Punkten werden alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung auch im weiteren Projektverlauf systematisch geprüft und bestmöglich umgesetzt.

gez.  
i.V.

Arno Minas  
Stadtrat

i.V.

Wolfgang Heuer  
Stadtrat

**Anlagen:**

**Anlage A**

**Anlage 5      Kostenberechnung nach DIN 276 (Stand 27.05.2025)**

**Anlage 6      Folgelastberechnung**