



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

06.08.2020

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Koppenborg
Telefon: 492-2419
Koppenb@stadt-
muenster.de

Betrifft

Neubau eines Feuerwehrhauses für den Löschzug Sprakel der Freiwilligen Feuerwehr,
Schlusenweg
- Zustimmung zur Planung und Baubeschluss -

Beratungsfolge

18.08.2020	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.08.2020	Bezirksvertretung Münster-Nord	Anhörung
25.08.2020	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
26.08.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
24.06.2020	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Die Baumaßnahme für den Neubau des Feuerwehrhauses Münster-Sprakel wird nach den Plänen des Amtes für Immobilienmanagement vom Februar 2020 ausgeführt (Anlage 1 – 3).
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Neubau des Feuerwehrhauses Sprakel eine Wiederholungsplanung und Fortentwicklung des Feuerwehrhauses Handorf aus dem Jahr 2017 ist.
3. Die Planung der Freianlagen für das Feuerwehrhaus wird nach den Plänen des Amtes für Grünflächen und Umwelt- und Naturschutz geplant und ausgeführt und zu einem späteren Zeitpunkt den politischen Gremien zur Abstimmung vorgestellt. Die Kosten der Freianlagen sind in der Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme berücksichtigt.
4. Die Erläuterungen zur Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen werden zur Kenntnis genommen. (Anlage 4).
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Ausschreibung und Vergabe erarbeitet wird, und der Baubeginn im März 2021 erfolgt. Die Fertigstellung ist voraussichtlich im Juni 2022.
6. Die Checkliste mit den bauökologischen Kriterien wird zur Kenntnis genommen. Alle Dachflächen erhalten ein extensiv begrüntes Gründach in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. (Anlage 5)

II. Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sowohl Investitionskosten gemäß der Kostenberechnung nach DIN 276 (Stand März 2020) in Höhe von 2.660.000,00 €, als auch Folgekosten in Höhe von 139.650 € entstehen (Anlage 6 - 7). Die Bruttogeschossfläche (BGF) des Gebäudes beträgt 856,00 qm und erzeugt Bauwerkskosten (KG 300 + KG 400) in Höhe von 1.631.000,00 €. Das entspricht Bauwerkskosten von 1.905,00 €/qm BGF. Für die Ausstattung, Möbel und die Außenanlagen entstehen Kosten von 392.000,00 €.

Die Mehrkosten für die Gesamtmaßnahme sind in der Herrichtung und Erschließung des Grundstücks, dem Gründach mit den statischen Mehraufwendungen, der momentanen Preissteigerung, den 10 % für Unvorhersehbares und der externen Vergabe der Bauleitung (HOAI LPH 6 -9) begründet.

III. Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist im Haushaltsplan 2020 wie folgt finanziert:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0209	Brandschutz und feuerwehr- technische Hilfeleistungen			
Investitionsmaßnahme	4540	Neubau Feuerwehrhaus Sprakel			
Auszahlungen		Auszahlung für Baumaßnahmen	Bereitge- stellt bis inkl. 2019	1.856.000	
			2020	304.000	
Summe aller Auszahlungen/Saldo				2.160.000	

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2022 ff.	51.800	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2022 ff.	47.950	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2022 ff.	39.900	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen/Saldo				139.650	

Die zur Finanzierung der Baumaßnahme erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2020 bei der o. g. Investitionsmaßnahme 4540 „Neubau Feuerwehrhaus Sprakel“ teilweise veranschlagt. Die zusätzlichen Belastungen i. H. v. 500.000 Euro werden zum Haushaltsplanentwurf 2021 angemeldet.

Die Deckung der zusätzlichen Belastungen in Höhe von insgesamt 500.000 Euro erfolgt aus der Produktgruppe 0209, aus den Investitionsmaßnahmen 4650 „Erw. Feuerwehrhaus Kemper“ und 4580 „Erw. Feuerwehrhaus Gremmendorf“.

Die Folgelastberechnung wird zur Kenntnis genommen.

Befristung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Maßnahme ohne Bezuschussung durch das Land geplant ist und aus diesem Grund kein Befristungszeitraum anfällt.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse:

Mit der Vorlage V/0391/2019 hat der Rat der Stadt Münster dem Errichtungsbeschluss zum Neubau eines Feuerwehrhauses zugestimmt.

Zu 1.: Planung

Der Neubau des Feuerwehrhauses Sprakel ist eine Wiederholungsplanung des Feuerwehrgerätehauses Handorf, das im April 2017 an den Nutzer übergeben wurde.

Der Entwurf für den Neubau sieht aus Gründen der Kostenminimierung eine höhendifferenzierte, teilweise zweigeschossige Bebauung vor.

Das Gebäude mit erhöhter, eingeschossiger Fahrzeughalle, einem eingeschossigen Funktionstrakt und einem Wohnungsteil für den Gerätewart im ersten Obergeschoss steht als lineares Gebäude parallel zum Schlusenweg, ausgerichtet in Nord– Süd- Richtung.

Die Fahrzeughalle bietet Platz für drei Fahrzeuge und öffnet sich zur Hauptstraße. Sie ist nach den einschlägigen Vorschriften und der vorgegebenen Größe funktional konzipiert. Vor der Halle entsteht eine Aufstellmöglichkeit für drei Löschfahrzeuge. Die Möglichkeit zur Erweiterung der Halle für ein weiteres Fahrzeug ist bei der Bemessung der Grundstücksgröße berücksichtigt worden.

Zur Straße orientiert, befindet sich der Haupteingang zur Erschließung des Gebäudes. Mit einer kleinen offenen Flurzone und angrenzendem Mittelflur wird der teilweise eingeschossige Funktionsteil komplett erschlossen.

Neben dem Haupteingang liegt das Büro des Löschzugführers. 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.

Der Umkleide-, Dusch- und Toilettenbereich für die Männer orientiert sich zur Westseite. Der Bereich ist vom Mittelflur sofort zugänglich, intern miteinander verbunden und hat einen direkten Zugang zur Fahrzeughalle. Für die Damen liegt der Umkleidebereich mit Dusch- und Toilettenraum auf der gegenüberliegenden Flurseite und ist funktional aufgeteilt und untereinander verbunden.

Weitere Nebenräume, wie Haustechnikraum, Lager- und Putzmittelraum sind entsprechend ihrer Funktion im Gebäude definiert.

Die Wohnung für den Gerätewart wird von der Nordseite erschlossen. Über eine interne Treppe erreicht der Nutzer die Wohnung. Diese ist funktional aufgeteilt, hat ca. 105 qm Größe und ist für eine Familie mit zwei Kindern konzipiert. Wohnraum und Essküche sind ausreichend groß bemessen und offen gestaltet. Eine kleine Dachterrasse rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist im Erdgeschoss intern mit dem Gerätehaus verbunden. Das garantiert kurze Wege für den Gerätewart im Einsatzfall. Ein Abstellraum im Erdgeschoss ist gleichzeitig Kellerersatzraum für die Wohnung.

Die Raumgrößen orientieren sich an der unteren Grenze der im Raumprogramm vorgegebenen Größenangaben.

Fassade:

Die äußere Gestaltung des Gebäudes ist aus den inneren Funktionen heraus entwickelt.

Die Höhenstaffelung resultiert aus den inneren Funktionen. Die Höhe der Fahrzeughalle ist vorgegeben. Die Höhe des Funktionstrakts folgt den erforderlichen Höhen der Innenräume. Der aufgesetzte, zweigeschossige Wohnungskubus orientiert sich an den Höhen im Wohnungsbau.

Die Fenstergrößen und deren Anordnung sind funktional gewählt, spannungsvoll gesetzt und garantieren optimale Lichtverhältnisse im Inneren.

Das Gebäude, incl. des zweigeschossigen Wohnungsteils, wird mit einem roten Stein verkleidet und steht als solides Bauwerk da.

Durch die plastische Gestaltung der Kubatur verbunden mit der Material- und Farbwahl steht der Neubau als eigenständiges und gut gestaltetes Gebäude an dieser Stelle im öffentlichen Raum.

Alle Dachflächen erhalten ein extensiv begrüntes Gründach.

Die Planung ist mit der Freiwilligen Feuerwehr vom Löschzug Sprakel als Nutzer und der Berufsfeuerwehr abgestimmt und wird unterstützt.

Zu 3.: Freianlagen

Die Planung der Freianlagen wird vom Amt für Grünflächen, Umwelt-und Naturschutz extern vergeben und in einem eigenen Beschluss den politischen Gremien zur Abstimmung zu einem späteren Zeitpunkt vorgestellt.

Zu 4.: 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.

Zu 5.: Weiteres Vorgehen

Nach dem Baubeschluss erfolgen die Ausschreibungen und die Vergaben der Hauptgewerke Rohbau und Dachabdichtung, der Baubeginn ist im März 2021 vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Juni 2022.

Zu 6.: Checkliste nachhaltiges Bauen

Die Angaben zum Jahresheizwärmebedarf und die bauökologischen Kriterien sind in der Checkliste nachhaltiges Bauen aufgeführt. (Anlage 5)

Alle Dachflächen erhalten ein extensiv begrüntes Gründach in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage. Die Photovoltaikanlage wird für die zu erwartende Nutzung bemessen. Sollte eine klassische Eigenverbrauchsanlage nicht sinnvoll sein, wird eine Einspeiseanlage konzipiert.

Zu II: Kosten/Folgekosten

Die Kosten für den Neubau betragen nach der Kostenschätzung von Februar 2020 für den Bau, die Beschaffung und die Außenanlagen 2.660.000,00 € (Anlage 6). Die Folgelasten betragen 139.650 €. (Anlage 7)

Die Mehrkosten für die Gesamtmaßnahme begründen sich wie folgt:

Durch die neue Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück, erforderlich um ein möglichst gefahrloses Ausrücken des Löschzugs für den Straßenverkehr zu gewährleisten, ergeben sich in der Herrichtung und Erschließung des Grundstücks Mehrkosten von ca. 20.000 € brutto. Das lt. Ratsbeschluss erforderliche Gründach mit den damit einhergehenden statischen Mehraufwendungen führt zu Mehrkosten von ca. 60.000 € brutto. Aus der momentanen Preissteigerung von 6 % p. a. ergeben sich bis zur Fertigstellung in 2022 Mehrkosten von ca. 120.000 €. Der Ansatz von 10 % für Unvorhersehbares führt zu Mehrkosten von ca. 210.000 €, und die externe Vergabe der Bauleitung (HOAI LPH 6 -9) zu weiteren 90.000 € brutto.

Zu III: Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die Mittelbereitstellung/Finanzierung ist den Tabellen dieser Vorlage zu entnehmen.

I. V.
gez.
Peck
Stadtrat

Anlagen:
Anlage A
Anlage 1- 3: Lageplan, Entwurfsplan, Ansichten
Anlage 4: Checkliste Barrierefreiheit - Normalvariante
Anlage 5: Ökocheckliste
Anlage 6: Kostenschätzung
Anlage 7: Folgelastenberechnung