

## Vorlage Nr. 216/08

Betreff: **Neubau Feuerwehr Mesum - Standortentscheidung und Vorlage der Funktionsstudie**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Haupt- und Finanzausschuss</b>			<b>20.05.2008</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			
<b>Bauausschuss</b>			<b>05.06.2008</b>		<b>Berichterstattung durch:</b>		<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer</b>	
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>					<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>			

### Betroffene Produkte

33	Feuerwehr/Rettungsdienst
----	--------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme <b>2.190.082 €</b> Baukosten: <b>2.105.600 €</b>	<b>Finanzierung</b>		Jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> keine  €	<b>Ergänzende Darstellung</b> (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereitstellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der <b>Begründung</b>
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)  €	Eigenanteil  €		

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt 5202-190 Feuerwehr Mesum Höhe von 200.000 € zur Verfügung und in Höhe von 300.000 € als VE für 2008 zur Verfügung.
- in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt das neu vorgelegte, überarbeitete Raumprogramm für den Neubau der Feuerwehr Mesum.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Bauausschuss, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Neubau der Feuerwehr Mesum soll an dem jetzigen Standort der Feuerwehr Mesum an der Don-Bosco-Straße errichtet werden.

**Begründung:**

Aufgrund der beengten Verhältnisse und des Gebäudezustandes steht ein Neubau der Feuerwehr Mesum an.

Am 07. August 2007 wurde im Haupt- und Finanzausschuss (Vorlage 330/07) das Raumprogramm beschlossen.

Am 11. Oktober 2007 wurde im Bauausschuss (Vorlage 432/07) bereits die Standortuntersuchung beraten. Es standen vier Standortmodelle zur Diskussion. Folgender Beschluss wurde gefasst: „ Der Bauausschuss nimmt die Untersuchung der Standortvarianten zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, anhand der gemachten Anmerkungen an den Vorschlägen weiterzuarbeiten.“

In der Zwischenzeit wurde das Büro kplan aus Siegen als weiterer Fachplaner mit der Aufgabe eingeschaltet, das Raumprogramm zu überarbeiten. Das Büro beschäftigt sich bundesweit mit der Planung von Feuerwehren. Das Ergebnis liegt nun vor. Es zeigen sich geringfügige Änderungen gegenüber dem bereits beschlossenen Raumprogramm, so dass das nun vorliegende Raumprogramm im HFA neu beschlossen werden soll (siehe **Anlage 1**- Vergleich: beschlossene Raumprogramm vom 11.07.07 / Raumprogramm Fachplaner Büro kplan). Aus diesem Grunde wird die Vorlage erneut dem HFA vorgelegt.

## **1. Bisherige Planung**

### **1.1 Standorte**

Als Kurzübersicht werden die Standorte und Vorschläge noch einmal mit Kosten aufgelistet:

#### **Standort A: Don-Bosco-Straße:**

Die bisherige Planung sieht einen Neubau auf dem vorhandenen Grundstück vor, der sich in L-Form an der Don-Bosco-Straße orientiert und sich auf das rückwärtige Grundstück ausdehnt. So entsteht ein zur Don-Bosco-Straße abgeschlossener Innenhof, der den Vorplatz zu den Fahrzeughallen bildet und gleichzeitig als Übungshof dient.

#### **Standort B: Bahnhof Mesum, Industriestraße:**

Die bisherige Planung sieht eine Sanierung und Umbau des historischen Bahnhofsgebäudes vor. Nach Süden hin schließen sich entlang der Industriestraße die Fahrzeughalle mit Einsatzzentrale, Werkstatt- und Lagerbereich sowie die Umkleidebereiche an. Der nördliche, spätere Anbau an das Bahnhofsgebäude soll abgebrochen werden.

#### **Standort C: Grundstück Ecke Bürgerstraße/Burgsteinfurter Damm:**

Das Grundstück wird aufgrund der schlechten verkehrstechnischen Anbindung als Standort von der Feuerwehr ausgeschlossen.

#### **Standort D: Grundstück zwischen der B481, der Dechant-Römer-Straße und der Straße Schulten Sundern:**

Für den Eigentümer des Grundstückes kommt lediglich ein Mietmodell in Betracht. Eine weitere Planung wurde zwischenzeitlich vorgelegt. Um die tatsächlichen Vorteile eines Mietmodells erkennen zu können, müsste der Eigentümer planerisch in Vorleistung treten. Der Eigentümer erläuterte, dass er als Vorleistung nicht tiefer in das Projekt einsteigen wolle.

Weiter äußerte eine Anlagenberatungsgesellschaft Interesse an dem Projekt Feuerwehr Mesum. Die Gesellschaft würde ebenfalls über ein Fachplanerbüro das Projekt erarbeiten lassen. Finanzielle Vorteile für die Stadt Rheine lassen sich daher nicht erkennen, zumal der Unternehmergewinn der Anlagenberatungsgesellschaft einkalkuliert werden muss.

## 1.2 Kosten

Im Rahmen der bisherigen Standortuntersuchung (Vorlage BauA 432/07 vom Okt. 2007) wurde eine Kostenanalyse erstellt. Die **Gesamtbaukosten ohne Einrichtung** liegen bei:

**Standort Neubau Don-Bosco-Straße (siehe Anlage 2):**  
(200er bis 700er Kosten) **2.042.000 €**

Standort Bahnhof (siehe Anlage 2):  
(200er bis 700er Kosten): **2.376.000 €**

Zusatzkosten für den Standort Bahnhof:

Instandsetzung Halle südl. des Bhfs.: 12.000 €

Grundstück und Gebäude; Ankauf/Verkauf:

Ankauf Grundstück Bahnhof: 33.200 €

Ankauf Bahnhofsgebäude: 60.000 €

Ankauf Teilstück Halle: 170.400 €

Verlust aus Erbpacht Immobilienges.: 41.500 €

Verkauf Grundst. Don-Bosco-Str.: - 264.100 €

41.000 €

**Standort Bahnhof Gesamtkosten**  
(Gesamtbaukosten + Zusatzkosten ohne Einrichtung) **2.429.000 €**

## 2. Funktionsstudie Büro kplan:

Inzwischen wurde ein Fachbüro eingeschaltet, das noch einmal das Raumprogramm überarbeitet hat. Die Umsetzbarkeit wurde für beide Standorte durch das Fachbüro im Rahmen einer Funktionsstudie überprüft. Das Büro hat Lösungsvorschläge zur Unterbringung des festgestellten Bedarfs in Konzeptentwürfen mit anschließender Standortanalyse für die beiden Standorte Don-Bosco-Straße und Bahnhof Mesum entwickelt (siehe Anlage 3).

Bei der Funktionsstudie handelt es sich nicht um eine endgültige Planung. Sie dient lediglich zur Standortbestimmung und Grobkostenermittlung für das Projekt der Feuerwehr.

### 2.1 Standorte

#### Standort 1: Bahnhof Mesum, Industriestraße:

Die Planung sieht den Abbruch der beiden südlichen Gebäudeteile des vorhandenen Bahnhofes bis auf den ältesten Bauabschnitt der Schalterhalle vor. Daran gliedert sich die Fahrzeughalle mit dahinter liegenden Umkleide- und Technikbereichen im Erdgeschoss und Schulungsraum im Obergeschoss als

Erweiterungsbau entlang der Industriestraße an. Ein neues Treppenhaus bildet die „Fuge“ zwischen Altbau und Neubau.

Das Büro kplan schätzt das Konfliktpotenzial für den Standort Bahnhof als relativ hoch ein:

- kein adäquater Alarmhof
- keine ausreichenden Parkplätze
- Konfliktsituation mit der öffentlichen Nutzung des verbleibenden Bahnhofes.
- bauliche Einschränkungen
- nur schwer kalkulierbare Kosten
- Abbruch eines Großteils des Gebäudes
- Denkmalschutz: Eingriff in die Substanz
- nicht vorhersehbare Kostensteigerungen
- Überschneidung von öffentlicher Nutzung und dem feuerwehrtechnischen Ablauf

### **Standort 2: Don-Bosco-Straße Konzeption:**

Für den Standort Don-Bosco-Straße wurden vom Büro kplan 2 Varianten vorgelegt.

In der Hauptvariante ist der Gebäudekörper mittig auf dem Grundstück angeordnet. An einen zweigeschossigen, der Straße zugewandten Verwaltungs- und Schulungsriegel schließt sich ein eingeschossiger Sozialtrakt mit den Umkleiden rückwärtig zur Fahrzeughalle an. Die Fahrzeughalle liegt um 90 Grad gedreht zur Don-Bosco-Straße. Die Zu- u. Abfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt daher separat im rechten Winkel zur Fahrzeughalle. Die Parkplätze für die Einsatzkräfte entwickeln sich entlang des Gebäudes in die Tiefe des Grundstücks

### **Standort 2: Don-Bosco-Straße Variante 1:**

Bei der Variante 1 liegt der Gebäudekörper in seiner Längsausrichtung parallel zur Straße, rückversetzt um die Tiefe des Alarmhofes. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Gebäuderückseite. Die Stellplätze befinden sich ebenfalls auf der Rückseite des Gebäudes. Die Zu- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge erfolgt direkt von der Don- Bosco-Straße. Der zweigeschossige Verwaltungsteil umfasst die Fahrzeughalle dabei L-förmig.

Das Büro kplan schätzt das Konfliktpotenzial für den Standort Don-Bosco-Straße als relativ gering ein:

- Lösung für Ein- und Ausfahrt des gegenüberliegenden Supermarktplatzes
- Vertretbare Kompromisse in der Ausnutzung des Grundstückes (Doppelnutzung von Parkplatzflächen)
- In der Hauptvariante kurvenreichere Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge

## 2.2 Kosten

Vom Büro kplan wurden im Rahmen dieser Standortuntersuchung die Investitionskosten in Form einer Grobkostenschätzung für die 2 Standorte ermittelt.

### **Standort Bahnhof** Grobkostenschätzung Büro kplan:

Gesamtkosten brutto: 2.275.050 €

(ohne standortbedingte Zusatzkosten)

**Gesamtbaukosten (200er bis 700er Kosten ohne Einrichtung): 2.190.800 €**

### **Standort Don-Bosco-Straße** Grobkostenschätzung Büro kplan:

#### **Hauptvariante**

Gesamtkosten brutto: 2.137.292 €

**Gesamtbaukosten (200er bis 700er Kosten ohne Einrichtung): 2.053.600 €**

### **Standort Don-Bosco-Straße** Grobkostenschätzung Büro kplan:

#### **Variante 1**

Gesamtkosten brutto: 2.190.082 €

**Gesamtbaukosten (200er bis 700er Kosten ohne Einrichtung): 2.105.600 €**

In der Grobkostenermittlung für den Standort Bahnhof wurden die standortbedingten Zusatzkosten dabei nicht erfaßt

Der Standard wurde vom Büro kplan für beide Standorte zwischen einfachem und mittlerem Standard angesetzt

## 3 Ergebnis:

Ein Neubau auf dem Grundstück an der Don-Bosco Straße ist kurzfristig umzusetzen, da sich das Grundstück in städtischem Besitz befindet. Für die Bauzeit ist eine Übergangslösung möglich.

Die Klärung des Konfliktpotenzials für den Standort Bahnhof wird sich auf die zeitliche Umsetzbarkeit der Maßnahme auswirken. Während der Bauzeit wäre der jetzige Standort der Feuerwehr weiter nutzbar.

Das Büro kplan stellt fest, dass sich die untersuchten Grundstücke schon aufgrund ihrer spezifischen Parameter in Größe, Lage und Randbedingungen deutlich voneinander unterscheiden. Während der Bahnhof diverse k.o.-Kriterien für eine Nutzung als Feuerwehrstandort aufweise, sei das Grundstück an der Don-Bosco-Straße deutlich vorteilhafter.

Die Untersuchung des Gutachtens durch das Büro kplan ergibt, dass der Bahnhof Mesum für die Nutzung einer Feuerwehr ein erhebliches Konfliktpotential aufweist. Seitens der Gutachter wird die Empfehlung zugunsten des Grundstückes an der Don-Bosco-Straße ausgesprochen, da dort die größtmöglichen Synergien, die beste Grundstücksausnutzung und die geringeren Konfliktsituationen zu erwarten seien.

Das Büro kplan schlägt daher als Empfehlung für den Neubau der Feuerwehr Mesum den Standort Don-Bosco-Straße vor (**siehe Anlage 3** - Gutachten kplan).

Es wird daher empfohlen, einen Neubau der Feuerwehr Mesum an dem Standort Don-Bosco-Straße, dem jetzigen Standort der Feuerwehr zu erstellen.

Die Entscheidung, welche Variante umgesetzt werden soll, wird zu einem späteren Zeitpunkt im Bauausschuss nach Erstellung einer Entwurfsplanung erfolgen.

**Anlagen:**

**Anlage 1: Gegenüberstellung Raumprogramm**

**Anlage 2: Kostenzusammenstellung Stadt Rheine vom 27.09.07**

**Anlage 3: Vorläufiger Endbericht kplan**