



Wohnraum – Schulbau – Klimaschutz

Schwerpunkte des Amtes für Immobilienmanagement 2019 und 2020

IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Münster – Amt für Immobilienmanagement

Redaktion: Amt für Immobilienmanagement

Gestaltung: Livingpage® GmbH & Co. KG

Bildnachweise:

Titelbild, S. 16, S. 17 oben, S. 19 oben: Michael C. Möller,

S. 19 Mitte: MünsterView,

S. 23, 24, 25, 30, 31: dort genannte Architekturbüros,

S. 3 oben: Stadt Münster, Presseamt

Sonstige Fotos: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement

September 2019

Auflage: 400

INHALT

Vorwort..... 4

1. *An- und Verkauf von Grundstücken*..... 6

2. *An- und Vermietung von Immobilien* 12

3. *Bau und Unterhaltung städtischer Gebäude* 14

■ *Ausgewählte Bauvorhaben mit Fertigstellung 2018/2019*..... 16

■ *Besondere laufende und geplante Projekte 2020* 23

4. *KonvOY – Soziale Infrastruktur* 36

5. *Energiemanagement* 38

6. *Klimaanpassung*..... 43

Liebe Münsteranerinnen, liebe Münsteraner,

langfristig bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, ist in Zeiten von Wohnungsknappheit und steigenden Mieten und Grundstückspreisen eine der Kernaufgaben der Stadt Münster. Der Anspruch muss sein: Jeder Mensch, der in Münster leben möchte, soll sich hier auch eine Wohnung leisten können. Daher hat sich die Stadt Münster u. a. zum Ziel gesetzt, pro Jahr

mindestens 300 öffentlich geförderte Wohnungen zu schaffen und die Mieten im Neubausegment insgesamt über aktive Liegenschaftspolitik und eine gemeinwohlorientierte Grundstücksvergabe dämpfend zu beeinflussen. Neben dem Wohnungsbau muss die wachsende Stadt genügend Flächen für die soziale Infrastruktur wie Schulen oder Kitas bereitstellen.

Bodenpolitik langfristig ausrichten

Es ist daher Aufgabe der Stadt, auch steuernd in den Markt einzugreifen. Dazu gehört eine Bodenpolitik, die sowohl den Ankauf von Flächen als auch den Verkauf von Grundstücken strategisch und vor allem auch an langfristigen Bedürfnissen ausrichtet. Als ein Instrument dient die 2014 beschlossene Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü), die zum Ziel hat, das extreme Steigen der Bodenpreise zu stoppen, indem die Stadt verstärkt Bauland ankauft. Seit 2014 hat das Amt für Immobilienmanagement rund 100 ha Flächen angekauft, die nun schrittweise zu Bauland entwickelt werden. Allein in den vergangenen zwölf Monaten kamen vier große Gebiete in Hilstrup, Nienberge, Handorf und Wolbeck hinzu, wo in einigen Jahren mindestens 2.200 Wohneinheiten entstehen werden.

Auch beim Verkauf von Grundstücken muss die Stadt Münster neue Wege gehen. Neben der Vergabe von Einfamilienhausgrundstücken nach sozialen Kriterien und bei Mehrfamilienhäusern nach der geringsten Startmiete, geht es hier

vor allem darum, bezahlbaren Wohnraum auch langfristig zu schaffen. Hier kann die Neubelebung des Erbbaurechts ein Instrument sein, um im Mehrfamilienhausbereich bezahlbare Mieten auch über den Förderzeitraum hinaus zu sichern und zyklisch wiederkehrende Steuerungsmöglichkeiten zu generieren.

115 Millionen Euro für städtische Gebäude

115 Millionen Euro – soviel wie noch nie investiert die Stadt Münster im kommenden Jahr in ihre Gebäude. Ein Schwerpunkt liegt dabei im Schulbau. Neben dem größten Bauprojekt, der in Holzbauweise entstehenden Mathilde-Anne-Gesamtschule, erhalten in den nächsten Jahren gleich drei neue Grundschulen neue Schulgebäude: Kinderhaus, Sprakel und Albachten. Rund 20 Schulen werden darüber hinaus erweitert. Mit der Dreifach-Sporthalle am Pascal-Gymnasium wird ein weiterer Schwerpunkt im Sportbereich realisiert.

Klimaschutzziele bei eigenen Gebäuden umsetzen

Neben dem Ziel, die städtischen Gebäude auf die Bedarfe und Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer auszurichten, spielen bei den Neu- und Umbauten sowie Sanierungen der Gebäude auch die Klimaschutzziele der Stadt Münster eine wichtige Rolle. Bis spätestens 2050 will Münster klimaneutrale Stadt werden. Mit dem Masterplan 100 % Klimaschutz hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die Treibhausgasemissionen um 95 % gegenüber 1990 zu mindern und den Energieverbrauch zu halbieren.

Das Amt für Immobilienmanagement arbeitet intensiv daran, diese Ziele so schnell wie möglich mit umfangreichen Maßnahmen bei den eigenen städtischen Gebäuden zu erreichen. 2020 ist hier z. B. eine umfangreiche energetische Sanierung an der Pötterhoek- und Erich-Kästner-Schule geplant. Hinzu kommen Photovoltaik-Anlagen sowie der Austausch von LED-Leuchten, um den Strom-, CO₂-Verbrauch und damit auch die Kosten zu senken.

Es liegt viel Arbeit vor uns. Wir packen es an!



Andreas Nienaber
Leiter Amt für Immobilienmanagement



Matthias Peck
Dezernent für Wohnungsversorgung,
Immobilien und Nachhaltigkeit

In nahezu allen wachsenden Großstädten ist der Boden inzwischen ein knappes Gut, das vor allem für Finanzinvestoren lukrativ ist. Die Folge: steigende Immobilienpreise und Mieten. So sagt auch das Deutsche Institut für Urbanistik in seiner „Bodenpolitischen Agenda 2020-2030“:

„Wer Bürgerinnen und Bürger mit geringen und immer häufiger sogar solche mit mittleren Einkommen auch morgen noch mit angemessenem Wohnraum versorgen will, wer attraktive,

lebenswerte Städte mit einer ausreichenden öffentlichen Infrastruktur erhalten und dabei den Erfordernissen des Klimawandels und der Klimaanpassung gerecht werden will, der muss sich also heute mehr denn je der Bodenfrage stellen. (...) Nachhaltige Stadtentwicklungspolitik und soziale Wohnungspolitik sind ohne eine aktive und konsistente Bodenpolitik aller administrativen Ebenen langfristig nicht umsetzbar.“

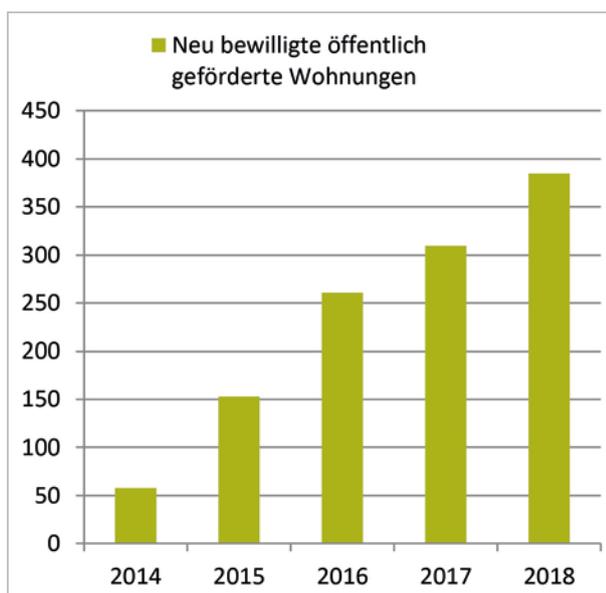
Zukunftsthema Sozialgerechte Bodennutzung Münster

Die Stadt Münster hat dies frühzeitig erkannt und 2014 die Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü) beschlossen. **Das Ziel:** ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffen und das extreme Steigen der Bodenpreise stoppen.

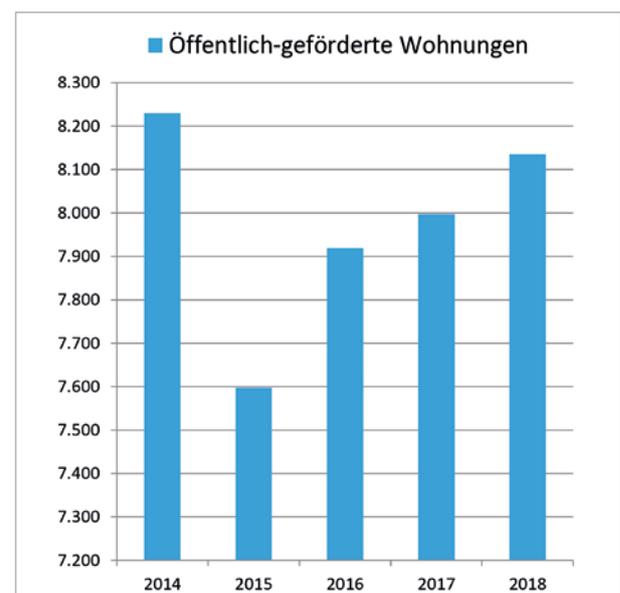
Bereits jetzt schafft die Stadt Münster mindestens 300 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr.

Auch die absolute Anzahl öffentlich geförderter Wohnungen steigt seit 2016 wieder – trotz der Wohnungen, die jedes Jahr aus der Förderung rausfallen.

Anzahl der neu bewilligten öffentlich geförderten Wohnungen in Münster



Gesamtanzahl öffentlich geförderter Wohnungen in Münster

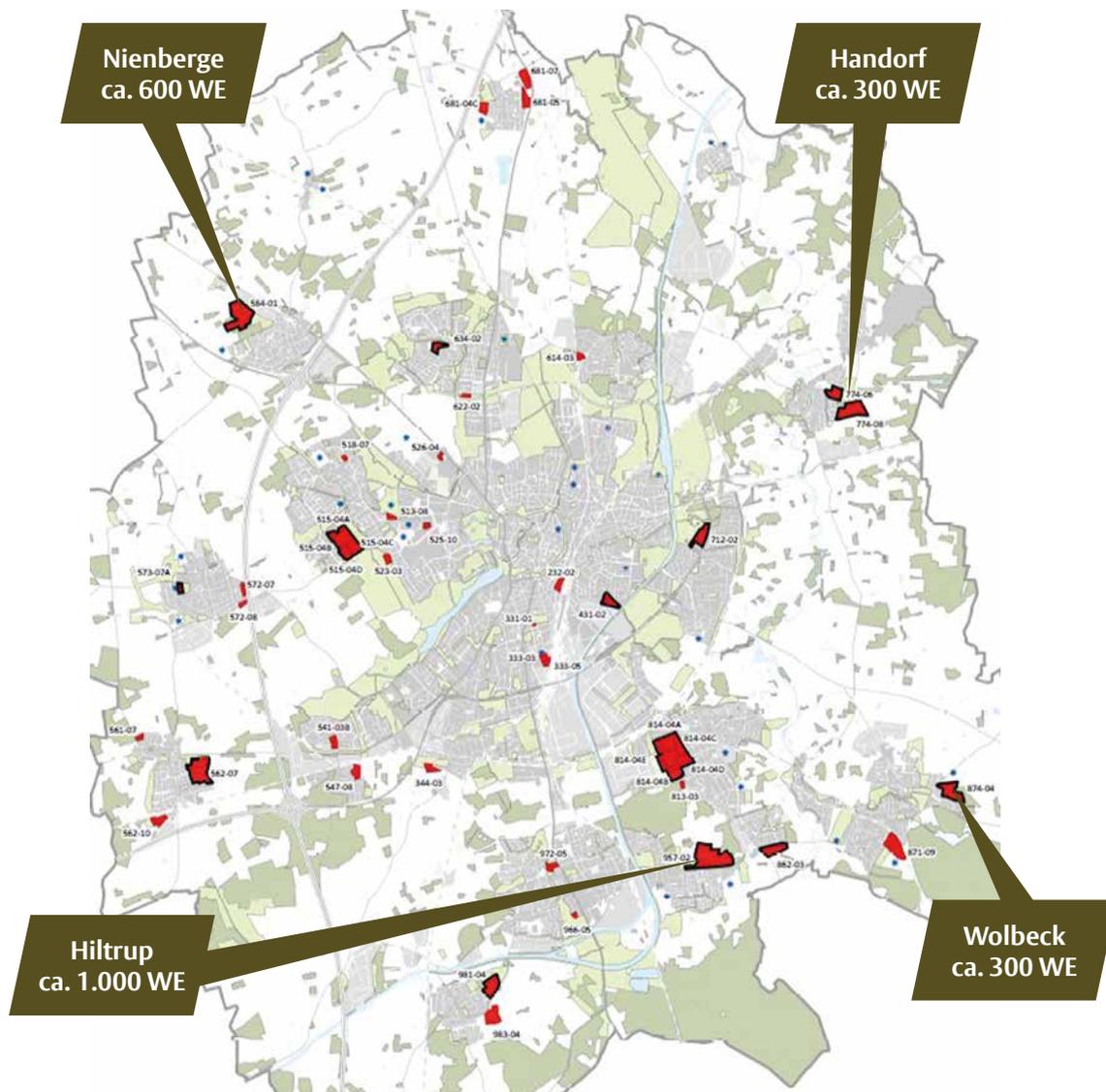


Der Ankauf von geeignetem Bauland nimmt im Rahmen von SoBoMü einen hohen Stellenwert ein. Seit 2014 hat das Amt für Immobilienmanagement rund 100 ha Wohnbaupotenzialflächen in den Außenbezirken Münsters erworben. Allein in den vergangenen zwölf Monaten kamen an Flächen hinzu:

- 53 ha für Wohnungsbau
- 11 ha Sporterweiterungsflächen
- 12 ha Wald- und Erholungsflächen
- 17 ha landwirtschaftliche Nutzflächen als Tausch- und Ausgleichsflächen

Die Flächen verteilen sich zum Großteil auf vier große Gebiete, die in den kommenden Jahren zu Wohngebieten mit mindestens 2.200 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern und den zugehörigen Wohnfolgeeinrichtungen entwickelt werden:

- Hilstrup / nördlich Osttor
- Nienberge / Feldstiege
- Handorf / Kötterstraße
- Wolbeck / südlich Berdel



Baulandprogramm 2019 - 2025/2030

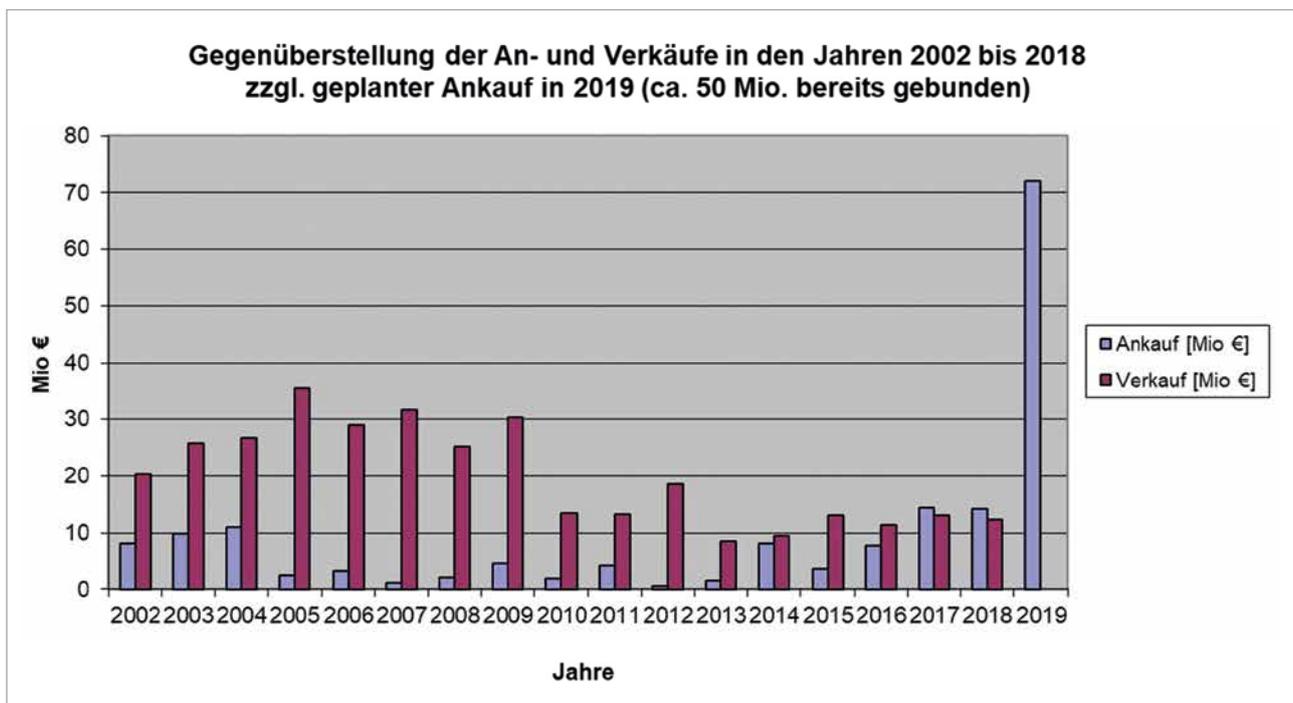


In der überwiegenden Mehrheit haben die Eigentümer ihre Flächen zu 100% an die Stadt veräußert und keine Flächen zur eigenen Entwicklung behalten. Dies zeigt, dass das „Rundum-Sorglos-Paket“ der Stadt den Bedürfnissen der Eigentümer entspricht. Durch den Verkauf der gesamten Flächen an die Stadt bietet es einen klaren Abschluss, der für die Eigentümer keine weiteren finanziellen oder zeitlichen Risiken birgt.

Das Amt für Immobilienmanagement wird 2020 weiterhin intensiv daran arbeiten, das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster auszubauen und damit weitere Flächen für den Wohnungsbau zu erwerben.

Flächenbedarfe für Infrastruktur

Die Deckung der Flächenbedarfe für notwendige Infrastruktur z. B. für Schulen und Kindertageseinrichtungen, Straßen-, Grün- und Ausgleichsflächen ist ein wesentlicher Bestandteil der Aufgaben im Bereich der Grundstücksbeschaffungen. Mit dem Veloroutenausbau und der erforderlichen Flächenverfügbarkeit für die Verteilerstraße Roxel ist das Amt für Immobilienmanagement in den kommenden Jahren maßgeblich an der Verbesserung und Neuordnung der verkehrlichen Struktur in Münster eingebunden.



Verkauf von Baugrundstücken nach Vergaberichtlinien

Um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist der Verkauf von Wohnbaugrundstücken nach den Kriterien der städtischen Vergaberichtlinien und -grundsätze ein wichtiges Instrument.

2019 konnten 105 Baugrundstücke in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhaushausgrundstücken angeboten werden in folgenden Baugebieten:

- Rumphorst – südlich Markweg
- Wolbeck-Nord
- Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp

Die Bewerberzahl war bis zu zwanzigmal höher als die Anzahl angebotener Grundstücke.

Dabei hat das online-basierte Bewerbungsverfahren in Kombination mit der Auswertungssoftware und der elektronischen Aktenführung sowohl den Prozess für die Bewerberinnen und Bewerber als auch den verwaltungsinternen Bearbeitungsprozess extrem vereinfacht. Hierzu gab es durchweg positive Rückmeldungen.

Positives Feedback gab es auch hinsichtlich der städtischen Preisgestaltung der Baugrundstücke. So erzielten private Verkäufer auf dem angespannten Markt Preise, die teilweise doppelt

so hoch wie der städtische Verkaufspreis waren. Der Verkaufspreis für städtische Einfamilienhausgrundstücke liegt im Durchschnitt bei rund 80 % des entsprechenden Bodenrichtwertes (unter Berücksichtigung des gedämpften Basisverkaufspreises, der Kinderabschläge und etwaiger einkommensbedingter Aufschläge).

Dennoch ist das Niveau der Bodenpreise sehr hoch, was es für Schwellenhaushalte erschwert, Eigentum zu bilden.

Mehr Mehrfamilienhäuser geplant

In den kommenden Jahren wird ein Schwerpunkt auf dem Angebot von Grundstücken im Mehrfamilienhausbereich liegen. Hier werden mehrere Baugebiete baureif, sodass verstärkt Grundstücke nach den Vergabegrundsätzen und dem Gebot auf die niedrigste Startmiete angeboten werden können. Zusammen mit den Vorgaben der Stadt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wird so preisdämpfend auf den Grundstücks- und nachgelagerten Wohnungsmarkt eingegriffen – zum Vorteil der Mieterinnen und Mieter.

2019 und 2020 werden folgende Baugebiete voraussichtlich baureif:

- Düesberg – Nordkirchenweg
- Kinderhaus – Südlich Langebusch
- Amelsbüren – Waltermannstraße
- Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch

Erbbaurecht für langfristig bezahlbaren Wohnraum

Um langfristig bezahlbaren Wohnraum zu sichern, wird derzeit überlegt, vor allem Grundstücke für Mehrfamilienhäuser verstärkt im Erbbaurecht zu vergeben. Im Mehrfamilienhausbereich kann das Erbbaurecht ein Instrument sein, um möglichst langfristig auf die Miethöhe Einfluss zu nehmen. Werden die Mehrfamilienhausgrundstücke verkauft, verliert die Stadt Münster jeglichen Einfluss auf Miethöhe und Belegungsrechte, sobald der Förderzeitraum abgelaufen ist.

Die Konsequenz: Die Mieten steigen und die Stadt muss an anderer Stelle neuen Wohnraum mit bezahlbaren Mieten schaffen. Bei zunehmender Knappheit an Flächen wird dies immer problematischer.

Werden die Grundstücke jedoch im Erbbaurecht vergeben, kann die Stadt als Eigentümerin länger auf die Miethöhe Einfluss nehmen und nach Ablauf des Erbbaurechts wieder über die Fläche verfügen. Auch bei Grundstücken, die durch ihre Lage strategisch wichtig für die Stadt Münster sind, kann eine Vergabe im Erbbaurecht sinnvoll sein. Grundstücke im unmittelbaren Innenstadtbereich oder Grundstücke, die an soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kitas oder Schulen angrenzen, könnte die Stadt Münster so zu einem späteren Zeitpunkt erweitern oder umnutzen.

Neue Wohnformen auf dem Vormarsch

Das Wohnen in urbanen Gemeinschaften ist begehrt und trifft bundesweit auf rege Nachfrage. Immer mehr Menschen sind daran interessiert, die Bedingungen ihres Zusammenlebens bereits in der Planungs- und Bauphase selbst zu gestalten. Auch die Stadt Münster möchte ihre Wohnraumversorgung vielfältiger gestalten und im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung gemeinschaftliche Wohnformen explizit fördern. Daher sollen in den kommenden Jahren attraktive Flächen für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte angeboten werden. Hierzu liegt ein Ratsbeschluss mit den entsprechenden Vorgaben vor. Vorgesehen ist, in allen städtischen Neubaugebieten künftig eine Fläche von 20% der Baufelder zum Zwecke der Bebauung mit gemeinwohlorientierten Projekten vorzuhalten. Dabei werden die Grundstücke im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben, in die je nach Fallgestaltung soziale, wohnungspolitische, städtebauliche sowie energetische Kriterien einfließen.

Große Ausschreibungsverfahren in der Umsetzung

Wichtige Akzente im Wohnungsbau konnten durch Investorenauswahlverfahren gesetzt werden. So entstehen nachhaltige, städtebaulich hochwertige Lösungen für Grundstücke in besonderen Lagen und mit besonderen Rahmenbedingungen:

■ Dreieckshafen an der Robert-Bosch-Straße

Das ca. 9.300 m² große Grundstück an der Robert-Bosch-Straße und am Dortmund-Ems-Kanal soll ab 2021 durch einen Investor entwickelt werden, der mit einer Hochhausbebauung die stadtentwicklungspolitischen Ziele Münsters unterstützt. Durch eine markante Architektursprache soll hier eine Eingangssituation in das Stadtgebiet als städtische Dominate geschaffen und der Standort einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Der Gewinnerentwurf der Arge Thesing / Böhm überzeugt durch zurück-



haltende und dennoch selbstbewusste Art. Zur lärmintensiven Robert-Bosch-Straße wendet sich das Gebäude ab und öffnet sich mit großzügiger Treppenanlage zur Hafenkante.

■ Ehemalige Wartburghauptschule

Rund um die Liegenschaft der ehemaligen Wartburgschule soll wieder Leben einkehren: Wohnen, Einzelhandel und eine Kita sind für das 12.000 m² große Grundstück geplant. Das Grundstück wird an die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG (Regionalgesellschaft Westerkappeln) vergeben. Die Entwürfe in Zusammenarbeit mit dem Büro „htarchitektur Henrike Thiemann“ erhalten den Charakter der denkmalgeschützten



Architektur. Laut Zeitplan könnten Mitte 2020 die ersten Baufahrzeuge rollen.

■ Ensemble am Ermlandweg aus Wohnen, Kita und Flüchtlingseinrichtung

Das zu bebauende Grundstück hat eine Gesamtgröße von 7.870 m² und liegt am Ermlandweg, Ecke Grevener Straße. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist nahezu umlaufend mit Baum- und Heckenbestand eingefasst. Der Siegerentwurf der Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH plant ein 2- bis 5-geschossiges Auftaktgebäude, in dem sich an exponierter Stelle die Flüchtlingsunterkunft befindet. Die drei anschließenden Wohngebäude mit 2-4 Geschossen bilden nach Norden eine Art 4-geschossigen „Kopf“ aus, während sie sich in östlicher Richtung zum Bestand hin großflächig



auf drei Geschosse herunter stufen. Die Kita bildet den Abschluss des städtebaulichen Motives und das Bindeglied zu den Bestandsbauten. Sowohl bei der Wartburghauptschule als auch am Ermlandweg wurden die Grundstücke im Erbbaurecht vergeben – was in den Auswahlverfahren kein Hemmnis darstellte.

Anmietung von Büroflächen für die städtischen Personalbedarfe

Die Stadt Münster wächst und damit steigt auch die Zahl der städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das bedeutet, dass immer mehr Büroflächen benötigt werden. Im vergangenen Jahr konnten die Bedarfe u. a. durch Anmietungen eines Objektes an der Bahnhofstraße sowie teilweise durch Erweiterungen in bereits bestehenden Mietgebäuden gedeckt werden. Darüber hinaus war es erforderlich, Flächen temporär für ein städtisches Amt auf der Yorkkaserne anzumieten.

Aktuell sind weitere Anmietungen von Büroflächen in der Planung. Die hohen Anforderungen der Stadt Münster an die Lage, Barrierefreiheit etc. der Mietobjekte in Kombination mit dem sehr geringen Angebot am Markt erschweren die Bedarfsdeckung jedoch zunehmend. So hat sich der Büromarkt in der Stadt Münster weiterhin nicht entspannt. Mit 1,5% Leerstandsquote wurde das bereits niedrige Niveau vom letzten Jahr nochmals um 0,1% unterschritten.

Durch den Neubau eines Verwaltungsgebäudes am Albersloher Weg/Kiesekamps Mühle soll die Verwaltung weiter zentralisiert und die inzwischen vorhandene Vielzahl an Einzelstandorten reduziert werden. Hierzu werden die Stadtwerke als Bauherr in naher Zukunft einen Wettbewerb starten.

Anmietung und Optimierung bei der Flüchtlingsunterbringung

Im Bereich der Flüchtlingsunterbringung stehen im liegenschaftlichen Bereich wie bereits im Vorjahr die Rückabwicklung von interimweise angemieteten Objekten und die Optimierung der Unterbringungssituation im Vordergrund. Ein Arbeitsschwerpunkt besteht hier bei der Etablierung fester und dauerhafter Unterkünfte in der Regel in jedem neuen Baugebiet. Durch die überwiegend zeitlich befristete Anmietung von Objekten für die Unterbringung konnten zahlreiche Objekte durch Rückabwicklungen und Ersatzunterbringung freigezogen und an die Vermieter zurückgegeben werden. Dieser Prozess wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

Raumbedarfe für die Kinderbetreuung decken

Bei der Raumbedarfsdeckung für die Kinderbetreuung waren und sind in 2019/2020 weitere Anstrengungen erforderlich. Die noch bestehenden Interimsformen (Pavillonlösungen) und die nur temporär angemieteten Objekte sollen in dauerhafte Einrichtungen umgewandelt werden. Darüber hinaus sind weitere Dauerstandorte nach wie vor erforderlich. Auch Standorte für die Großtagespflege sind weiterhin nicht in ausreichender Zahl in allen Stadtbezirken vorhanden. Zur Deckung von Bedarfen sind daher weiterhin zeitlich begrenzte Anmietungen von Interimslö-

sungen notwendig. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist es aber das Ziel, diese Formen in dauerhafte Standorte umzuwandeln und möglichst auf Interimslösungen zu verzichten.

Ökologische Ausrichtung bei liegenschaftlichen Tausch- und Ersatzflächen

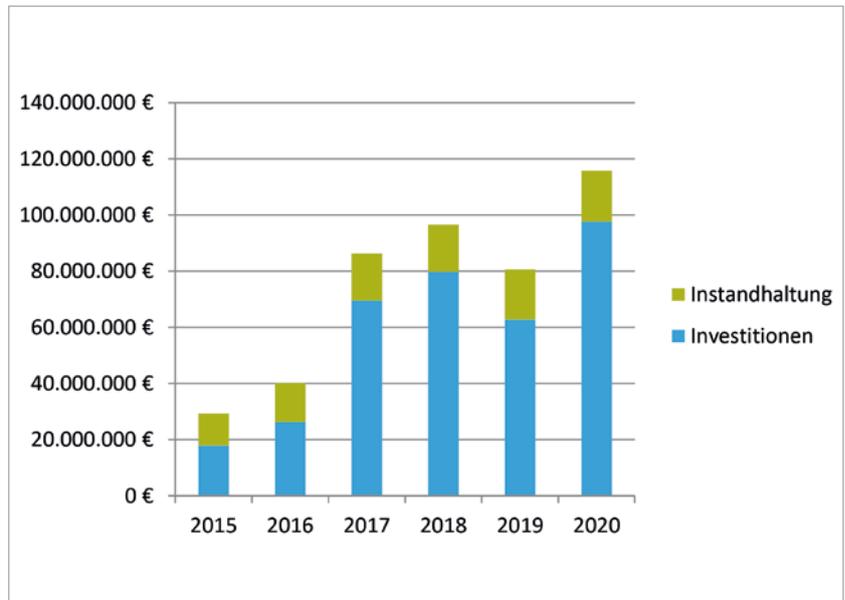
Die Entwicklungen des Klimawandels und die Veränderungen der biologischen Vielfalt machen es notwendig, auch bei der Verpachtung städtischer landwirtschaftlicher Nutzflächen über eine Neuausrichtung nachzudenken. Das Amt für Immobilienmanagement hält Flächen als Tausch- und Ersatzflächen vor. Diese haben i.d.R. nur kurze Laufzeiten. Es wird daher derzeit geprüft, inwieweit eine ökologischere Ausrichtung bei der Bewirtschaftung möglich ist.

2019 wurde erstmals eine städtische Fläche – neun Hektar am Reiner-Klimke-Weg in Mecklenbeck/Roxel – spezifisch für den ökologischen Landbau verpachtet.

115 Millionen Euro für städtische Gebäude

Für rund 500 städtische Standorte mit rund 1.000 Gebäuden auf mehr als einer Million Quadratmeter verantwortet das Amt für Immobilienmanagement den Bau von Gebäuden, die Instandhaltung und die Bewirtschaftung. 2020 investiert die Stadt die Rekordsumme von 115 Mio. € für städtische Bauprojekte! Dabei sind 97 Mio. € Investitionsmaßnahmen und 18 Mio. € für die Unterhaltung bestehender Gebäude vorgesehen.

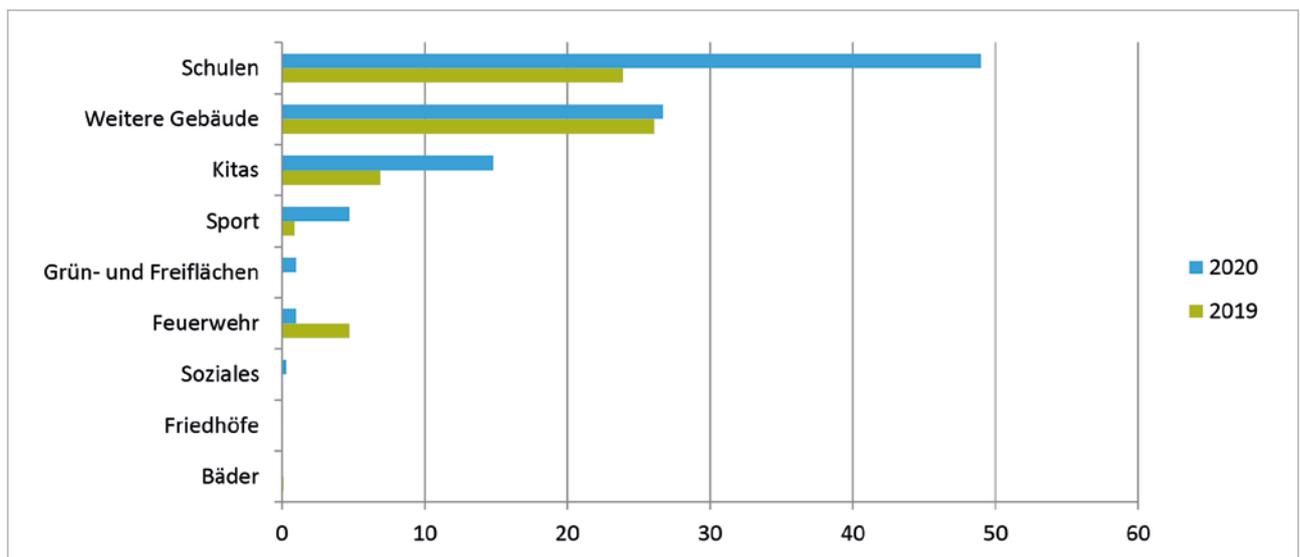
Investitions- und Instandhaltungsbudget



Ein Schwerpunkt bei den Bauvorhaben bildet das Schulbauprogramm. Neben dem Großprojekt Mathilde-Anneke-Gesamtschule erhalten Kinderhaus, Sprakel und Albachten neue Grundschulen. Zahlreiche Schulen werden erweitert.

Hinzu kommen große Bauprojekte aus anderen Bereichen wie der Neubau der Sporthalle am Pascal-Gymnasium, der Neubau der Feuerwache III oder die laufenden Sanierungen des Stadthaus I und der Dominikanerkirche.

Investitionsvolumen nach Kategorien in Mio. €



2019 lag der Schwerpunkt auf der Planung der Großprojekte. So wurden bzw. werden z. B. von

- Erweiterung der Erich-Klausener-Realschule und Neubau einer Zweifach-Sporthalle
- Neubau der Feuer- und Rettungswache III mit Logistikzentrum im zweiten Bauabschnitt
- Neubau der Grundschule Sprakel mit Wiederholungsplanung am Standort Albachten

Oktober 2018 bis Ende 2019 sieben Architekturwettbewerbe durchgeführt:

- Erweiterung der Kreuz- und Mauritzschule
- Erweiterung der Mosaikschule
- Erweiterung der Bodelschwingschule
- Erweiterung der Thomas-Morus-Schule

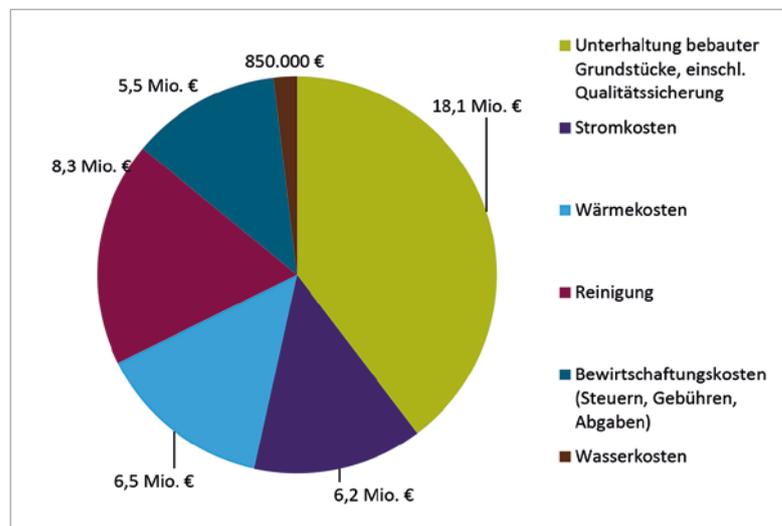
2020 gehen nun zahlreiche Großprojekte in die Umsetzung.

Neben den 97 Millionen € an Investitionen werden 2020 rund 18 Mio. € für die Unterhaltung der bebauten Grundstücke aufgewendet.

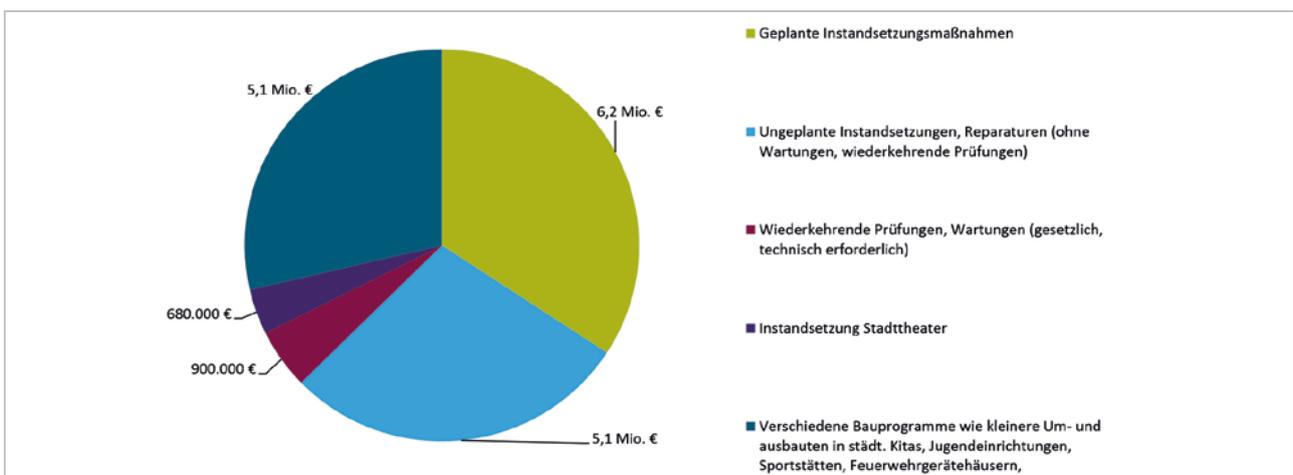
Hinzu kommen Strom-, Wärme-, Wasser- und Reinigungskosten sowie Kosten für die Bewirtschaftung der Gebäude.

Die Summe für die Unterhaltung bebauter Grundstücke von rund 18 Mio. € einschließlich Qualitätssicherung gliedert sich wie folgt auf:

Aufteilung des Budgets für Unterhaltung und Betrieb der bebauten Grundstücke



Instandhaltungsbudget nach Kategorien



Ausgewählte Bauvorhaben mit Fertigstellung 2018/2019

SCHULEN

■ Dreifaltigkeitsschule – Neu- und Umbau

Mehr Platz für guten Unterricht, helle Räume für Lernen und Förderung, eine neue Mensa und nachhaltige Angebote für Bewegung und Spiel. Nach nur einem Jahr Bauzeit wird die neue Dreifaltigkeitsschule im September 2019 fertig. 5,3 Millionen Euro hat das städtische Immobilienmanagement in den komplett barrierefreien Ausbau investiert, darin eingeschlossen sind zwei Millionen aus dem NRW-Förderprogramm „Gute Schule“. Das Bauprojekt verschafft der Grundschule die Fläche, die sie bei steigenden Schülerzahlen für eine dauerhafte Dreizügigkeit benötigt. Im Schulneubau findet in zwölf Klassenzimmern, Differenzierungs- und Mehrzweckräumen künftig der Unterricht statt. Im sanierten Altbau ziehen nach der Modernisierung Schulverwaltung, OGS und Mensa ein.



FERTIGGESTELLT

■ **Inbetriebnahme:** September 2019

■ **Kosten:** 5,3 Mio. €

■ **Architekturbüro:**
Haslob Kruse + Partner, Bremen

■ Grundschule Wolbeck – Neubau

Gestaltete Flächen, die variabel für Schule und Unterricht genutzt werden können, ein zentrales Schulforum als lebendige Mitte für Kinder und Lehrerschaft und ein moderner offener Ganztags mit direkten Ausgängen ins Freie – die Architektur der neuen Grundschule in Wolbeck fördert eine motivierende Lernumgebung mit hoher Aufenthaltsqualität. Gut zehn Millionen Euro hat die Stadt für die zweizügige Gemeinschaftsschule in die Hand genommen. Investiert wird zugleich in eine Sporthalle (27 x 15 Meter), die ebenfalls in Massivbauweise entsteht. Nach den Plänen der Dortmunder Architekten Lindner und Lohse ist ein komplett barrierefreier, klar gegliederter Baukörper mit zwei Geschossen entstanden, der um eine weitere Etage aufstockbar wäre, sollte der Bedarf später dazu da sein.



FERTIGGESTELLT

■ **Inbetriebnahme:** August 2019

■ **Kosten:** 10,2 Mio. €

■ **Architekturbüro:**
Lindner Lohse Architekten, Dortmund

■ Mensa Ratsgymnasium – Neubau

Am Ratsgymnasium entsteht unterhalb der aufgeständerten Sporthalle eine neue Mensa und eine Erweiterung zum Bohlweg.

In der Mensa werden bis zu 500 Essen in drei Schichten ausgegeben und die Küche hat eine Größe von ca. 250 m².

Der Speiseraum ist so konstruiert, dass er auch als Versammlungsstätte für bis zu 500 Personen genutzt werden kann. Die Fassade der Erweiterung wird mit Trespa-Platten bekleidet und der verglaste Teil der Mensa, der Speiseraum, entsteht als Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Alu-Profilen.



IM BAU

■ **Inbetriebnahme:** geplant Ende 2019

■ **Kosten:** ca. 2,9 Mio. €

■ **Architekturbüro:**
Architekturbüro Ubbenhorst, Münster

■ Schulzentrum Kinderhaus – Sanierung Dreifachhalle



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** März 2019
- **Kosten:** 540.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Geschwister-Scholl-Gymnasium – Sanierung Umkleiden / Duschen / WC Zweifachsporthalle



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Oktober 2019
- **Kosten:** ca. 320.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Schulzentrum Hilstrup – Erneuerung Physik-Bereich



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2019
- **Kosten:** ca. 290.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Schiller-Gymnasium – Sanierung WC / Umkleiden Sporthalle



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2019
- **Kosten:** ca. 280.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

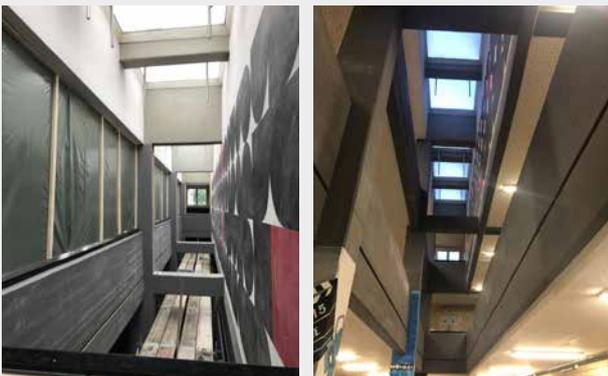
■ Martin-Luther-Schule – Sanierung WC / Umkleiden, Akustikdecken, Geländer



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2019
- **Kosten:** ca. 370.000 €
- **Architekturbüro:**
Architekturbüro Mense, Münster

■ Pascal-Gymnasium – PCB-Sanierung



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant 2019
- **Kosten:** ca. 3,8 Mio. €

■ Kita Middeler Straße, Wolbeck – Neubau

Bei der Kita Middelerstraße handelt es sich um eine Wiederholungsplanung der 2015 fertiggestellten KiTa Uppenberg. Im Mai 2018 begann der Neubau der zweigeschossigen 6-Gruppen-Kindertagesstätte, die nun zum August 2019 nach 15 Monaten Bauzeit fertig gestellt wurde. Die Kita beherbergt drei U-3-Gruppen und drei Ü-3-Gruppen und wird hauptsächlich von Kindern der umliegenden Wohngebiete im Wolbeck besucht. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen massiven roten Klinkerbau mit Holz-Alu-Fenstern. Ein übergeordnetes Farbkonzept trägt zum ruhigen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Die KiTa liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur neu errichteten Grundschule.



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** August 2019
- **Kosten:** 3,4 Mio. €
- **Architekturbüro:** Burhoff + Burhoff
Architekten BDA, Münster

■ Fünf-Gruppen KiTa Eichendorff, Angelmodde – Neubau

Der Neubau der Kita Eichendorff wird seit Mai 2018 in Nachbarschaft der vorhandenen städtischen Kita auf dem Grundstück der vorhandenen Sportanlage an der Eichendorffstraße gebaut. Dazu wurde zunächst als Ersatz für einen vorhandenen Ascheplatz ein neues Mehrzweck-sportfeld angelegt. Der kompakte Baukörper ist fertiggestellt. Er entspricht im Wesentlichen der bereits 2018 in Betrieb genommenen Kita an der Kita Marie-Curie-Straße in Hilstrup. Die Außenanlagen werden bis Ende 2019 fertiggestellt sein. Teile der Außenspielfläche können aber bereits ab der Inbetriebnahme im September genutzt werden.



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** September 2019
- **Kosten:** 3 Mio. €
- **Architekturbüro:**
Scholz Architekten, Senden

■ Claudius Kita Wierling – Erweiterung



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** Oktober 2019
- **Kosten:** 810.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Umbau Flüchtlingsunterkunft am Dahlweg zur Kita



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** September 2019
- **Kosten:** 1,2 Mio. €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Kita Am Gievenbach – Fassadensanierung



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** September 2019
- **Kosten:** 350.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

WEITERE STÄDTISCHE GEBÄUDE

■ JIB – Umbau Dachgeschoss



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** 2018 / 2019
- **Kosten:** 350.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Sozialunterkunft Johanniterstraße – Umbau



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Dezember 2019
- **Kosten:** ca. 500.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ MCC Halle Münsterland – Flachdachsanieierung Südfoyer



FERTIGGESTELLT

- **Inbetriebnahme:** September 2019
- **Kosten:** 420.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

Besondere laufende und geplante Projekte 2020

SCHULEN

■ Mathilde-Anneke-Gesamtschule – Neubau und Umbau

Der Neu- und Umbau der Mathilde-Anneke-Gesamtschule ist das zurzeit größte städtische Bauprojekt.

Die sechszügige Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und gebundenem Ganztagsunterricht bietet zukünftig 1400 Schülerinnen und Schülern und 150 Lehrkräften Platz. Die Entwurfsplanung sieht einen Neubau aus Holz vor. Holz sorgt für eine angenehme warme Atmosphäre, schafft ein gutes Raumklima und unterstützt die Klimaschutzziele der Stadt Münster, ebenso wie die Photovoltaikanlage, das Gründach und die Maßnahmen zum sommerlichen Wärmeschutz.

In dem Gebäude der ehemaligen Fürstin-von-Gallitzin-Schule entsteht mit dem Umbau ab 2021 das Oberstufenhaus, im südlichen Teil des Erdgeschosses entsteht eine Zwei-Gruppen-Kita. Zur Abdeckung der sportlichen Anforderungen entsteht eine neue Vierfach-Sporthalle.



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant 2022
- **Kosten:** ca. 64,8 Mio. €
- **Architekturbüro:**
Farwick Grote Architekten, Ahaus

■ Schulzentrum Kinderhaus – Neubau Grundschule und Mensa

Als Ergebnis einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Schulzentrums Kinderhaus aus dem Jahre 2017 wurde ein Neubau für die zweizügige Grundschule auf dem Grundstück des Schulzentrums mit Mensa für das gesamte Schulzentrum beschlossen. Nach Durchführung eines Architektenwettbewerbs entschied man sich für einen zweigeschossigen Baukörper in Massivbauweise mit einer Betonfassade, die mit dem denkmalgeschützten Bestand korrespondiert und sich harmonisch in die bestehende Schulhoflandschaft einfügt. Die in einigen Teilen durchgeführte Neugestaltung des Außengeländes geht ebenfalls behutsam mit dem Bestand um. Der gesamte Komplex wurde eng mit der Denkmalpflege abgestimmt. Das Gebäude erhält eine flächendeckende Photovoltaikanlage.



IN PLANUNG

■ **Inbetriebnahme:** geplant August 2021

■ **Kosten:** ca. 11,3 Mio. €

■ **Architekturbüro:**

Kuckert Architekten BDA, Münster

■ Erich-Klausener-Realschule – Erweiterung der Schule und Neubau einer Zweifachsporthalle

Das bestehende Gebäude wird um zwei neue Baukörper ergänzt – einen Klassentrakt entlang des derzeitigen Hauptbaukörpers, sowie einer Kombination aus Turnhalle und Mensa. Der Entwurf überzeugt somit einerseits durch eine auf den Ort bezogene Kombination von Sporthalle und Mensa und andererseits durch eine den Bestandsbau respektierende Erweiterung zu einer kompakten Schule.

Mit ihrer Tektonik ergänzt die Mensa die bestehende Aula und stärkt die Außenwirkung der Schule. Synergien zwischen Mensa und Sporthalle bieten der Schule neue Möglichkeiten für schulinterne Feierlichkeiten. Ein direkter Ausblick auf den Aasee macht die Mensa zu einem besonderen Ort.



IN PLANUNG

■ **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2021

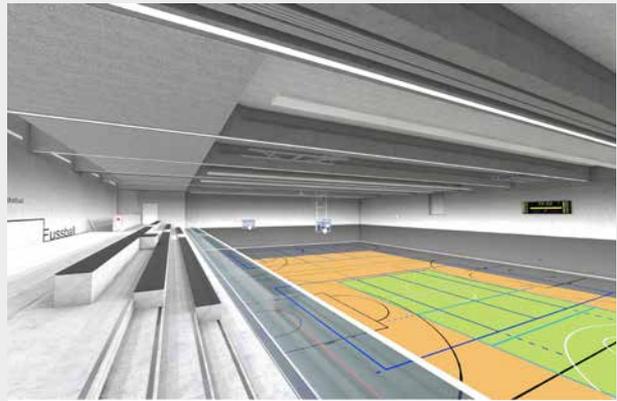
■ **Kosten:** ca. 14,6 Mio. €

■ **Architekturbüro:** Hartig Meyer

Wömpner Architekten BDA, Münster

■ Dreifachsporthalle Pascal-Gymnasium – Neubau

Seit 2010 ist das Pascal-Gymnasium Sportschule NRW mit den Leistungssportarten Volleyball und Basketball. Mit anteiligen Fördermitteln des Landes NRW wurde dafür im ersten Bauabschnitt 2012 ein Anbau an die vorhandene Sporthalle in Betrieb genommen. Im zweiten Bauabschnitt soll bis August 2021 eine Dreifachsporthalle für den Leistungssport mit Tribüne realisiert werden. Der Baubeginn ist für März 2020 nach Rückbau des ehemaligen Abendgymnasiums vorgesehen. Die Sporthalle kann von der Uppenkampstiege fußläufig erschlossen werden. Die Haupterschließung erfolgt über die Wienburgstraße. Die Sporthalle wird optimale Trainings- und Spielbedingungen auf Wettkampfniveau bieten. Die Ausstattung wird den Vorgaben der Volleyball- und Basketballliga entsprechen. Die Sporthalle erhält außerdem ein Gründach und eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mehr als 80 kWp. Hierdurch können rund 60.000 kWh Strom für den Eigenverbrauch genutzt werden.



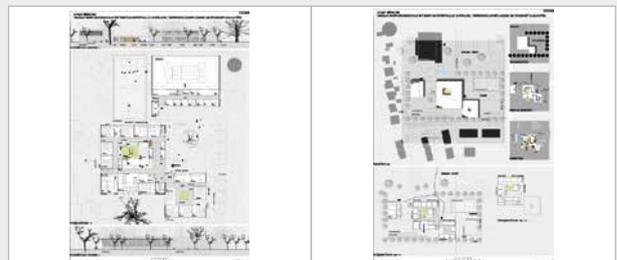
IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2021
- **Kosten:** ca. 7,4 Mio. €
- **Architekturbüro:** habermann.decker.architekten, Lemgo

■ Grundschulen Sprakel und Albachten – Neubau

Im Stadtteil Sprakel entsteht ein dreiteiliges Gebäudeensemble, das als Ziegelbau in massiver Bauweise geplant ist und sich wie selbstverständlich in den neuen Stadtraum einfügt. Durch die Gebäudeanordnung entsteht eine sehr schöne Pausenhofsituation, die auch im außerschulischen Betrieb einen weiteren deutlichen Gewinn für die Nutzung als Stadtteilplatz bringt. Die Proportionen überzeugen und insgesamt entsteht ein harmonischer Schulbau, der dem Ort einen echten Mehrwert bietet.

Das Konzept lässt sich baugleich und in gleicher Qualität auf dem Standort Albachten realisieren.



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant für Sprakel 2022 / Albachten 2023
- **Kosten in Mio. €:** Sprakel ca. 13,8 / Albachten ca. 8,8
- **Architekturbüro:** ReindersArchitekten BDA, Osnabrück

■ Mauritzschule – Erweiterung

Die Mauritzschule als Teil der ehemaligen Stiftsimmunität St. Mauritz wird bis zum Schuljahr 2022/2023 zur Dreizügigkeit erweitert, um den steigenden Schülerzahlen gerecht zu werden.

Aufgrund der denkmalpflegerisch sensiblen Lage wurde ein Architektenwettbewerb für die geplante Erweiterung durchgeführt. Städtebaulich geschickt platziert fügt sich der kompakte Baukörper in die historisch sensible Bestandssituation ein. Ausreichender Abstand schafft schöne räumliche und Sichtbeziehungen von der schulischen Vorzone, dem Entrée der Mauritzschule, hin zur Kirche.



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2022
- **Kosten:** ca. 5,5 Mio. €

■ Kreuzschule – Erweiterung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2022
- **Kosten:** ca. 6,1 Mio. €

■ Gymnasium Paulinum – Erneuerung Fenster-Fassade Turnhalle



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2020
- **Kosten:** ca. 430.000 €

- **Architekturbüro:**
Ubbenhorst Architekten, Münster

■ Kleines Schulzentrum Hilstrup – Umbau



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2022
- **Kosten:** ca. 4,8 Mio. €
- **Architekturbüro:** Andreas Heupel
Architekten BDA, Münster

■ Mosaikschule – Erweiterung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2022
- **Kosten:** ca. 5,6 Mio. €

■ Ludgerusschule Hilstrup – Erweiterung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2022
- **Kosten:** ca. 9,2 Mio. €

■ Bodelschwingschule – Erweiterung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2023
- **Kosten:** ca. 6,7 Mio. €

■ Thomas-Morus-Schule – Erweiterung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2023
- **Kosten:** ca. 13,7 Mio. €

■ Kita Alt-Angelmodde – Neubau

Der Neubau der Drei-Gruppen-Kita entsteht im Herzen von Angelmodde-Dorf an der Stelle der „alten Schule“, die dort bis Anfang der 2000er-Jahre stand, neben einer schon bestehenden Zwei-Gruppen-Kita. Das Gebäude bietet Platz für insgesamt 55 Kinder, davon 15 U3-Plätze, und ist als Holzrahmenbau konzipiert, der die ökologischen und klimapolitischen Ziele der Stadt Münster unterstützt. Der Außenspielbereich befindet sich unter zwei großen Platanen, die in die Planung integriert wurden. Das eingeschossige Ensemble aus gereihten Satteldächern fügt sich harmonisch in die Bebauung um den alten Dorfkern ein. Im nahen Umfeld stehen insgesamt 30 Stellplätze zur Verfügung. Der Straßenraum wird etwas erweitert und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird ein separater Fußweg zusätzlich erstellt.



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant März 2020
- **Kosten:** ca. 2,3 Mio. €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Kita „Altes Zollamt“ – Umbau



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2022
- **Kosten:** ca. 6,9 Mio. €
- **Architekturbüro:** AKT Architekten
Krych Tombrock, Münster

■ Kita Nordkirchenweg – Neubau



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2021
- **Kosten:** ca. 2,9 Mio. €
- **Architekturbüro:** Burhoff + Burhoff
Architekten BDA, Münster

■ Kita Nottulner Landweg – Neubau



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2021
- **Kosten:** ca. 3,8 Mio. €
- **Architekturbüro:** Burhoff + Burhoff
Architekten BDA, Münster

■ Kita Sonnentau – Sanierung Flachdach



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2020
- **Kosten:** ca. 440.000 €
- **Architekturbüro:**
ALSO Architekten, Münster

FEUERWEHR

■ Feuerwache III – Neubau

Auf dem Grundstück in Münster-Hiltrup zwischen Westfalenstraße und Hohe Geest soll die Feuer- und Rettungswache III neu errichtet werden. Die Planungsaufgabe umfasst die Realisierung der Bereiche Brandschutz, Rettungsdienst und Zentrale Sondermaterial- und Sondergeräteeinsatzvorhaltung.



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant August 2022
- **Kosten:** ca. 12,8 Mio. €

- **Architekturbüro:**
Pussert Kosch Architekten, Dresden

■ Feuerwehrgerätehaus Roxel – Neubau

In Roxel erfolgt der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit einer Fahrzeughalle mit vier Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge, einer Versorgungsküche für den Katastrophenfall, Umkleiden, Büros sowie einer Wohnung für den Gerätewart. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge inklusive Waschplatz befindet sich nördlich des Gebäudes mit direkter Anbindung an die Tilbecker Straße. Im östlichen Grundstücksbereich werden 28 PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze sowie eine fußläufige Anbindung an das Gebäude erstellt. Die Stellplätze werden aus einfachen Rasengittersteinen erstellt. Alle weiteren Flächen werden aus funktionalem Betonstein hergerichtet.



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant März 2021
- **Kosten:** ca. 2,9 Mio. €

- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Feuerwehrgerätehaus Geist – Teilneubau



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Mai 2020
- **Kosten:** ca. 1,7 Mio. €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

■ Fahrzeughalle Feuerwehrgerätehaus Gelmer – Erweiterung



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Januar 2020
- **Kosten:** ca. 400.000 €
- **Architekt:**
Amt für Immobilienmanagement

WEITERE STÄDTISCHE GEBÄUDE

■ Stadthaus I – Sanierung

Im Januar 2017 begann die Grundsanierung des zwischen 1956 und 1960 gebauten Verwaltungsgebäudes. Der unter Denkmalschutz stehende Baukomplex mit Hochhaus und seinen fünf Bauteilen wird zum ersten Mal in seinem Inneren saniert. Vier Jahre sind dafür angesetzt, nach vier Bauabschnitten soll 2021 das Gebäude zeitgemäß umgestaltet sein. Rund 38,5 Millionen Euro investiert die Stadt in ein modernes Bürgerservicezentrum und in zeitgemäße Bürostandards. Begleitende Maßnahmen wie Brandschutz und Betriebssicherheit und eine neue Haustechnik runden das Projekt ab. Für die energetische Sanierung, für Barrierefreiheit und die Optimierung des Hochhauses steuerte das NRW-Städtebauförderprogramm 1,81 Millionen Euro bei.



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant 2021
- **Kosten:** ca. 38,5 Mio. €
- **Architekturbüro:** Schoeps & Schlüter Architekten, Münster

■ Stadthalle Hiltrup – Sanierung



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant Herbst 2020
- **Kosten:** ca. 1,7 Mio. €

■ Dominikanerkirche – Sanierung/Erweiterung

Die geplante Erweiterung der Dominikanerkirche wird eingeschossig in massiver Bauweise mit einem Flachdach errichtet und bildet so für das 2018 geschaffene Kunstwerk „Zwei graue Doppelspiegel für ein Pendel“ zukünftig eine optimierte Infrastruktur. Die Erweiterung ordnet sich der Dominikanerkirche unter, die Fenster des Kirchenschiffs geben hier den Maßstab vor. Zusätzlich wird die Sakristei umgebaut und aufgestockt, um Lagerräume, einen Raum für Catering und eine Treppe in den vorhandenen Keller unterzubringen. Im Obergeschoss ist ein Umkleideraum für Künstler geplant. In der Kirche selber werden kaum Veränderungen vorgenommen, auf zusätzliche Einbauten wird weitestgehend verzichtet. Lediglich im Bereich des Haupteinganges ist eine Windfanganlage geplant. Das Kirchenschiff soll zukünftig mit einer Fußbodenheizung beheizt werden, um für den Ausstellungsbetrieb und die Veranstaltungen konstante Temperaturen zu erreichen.

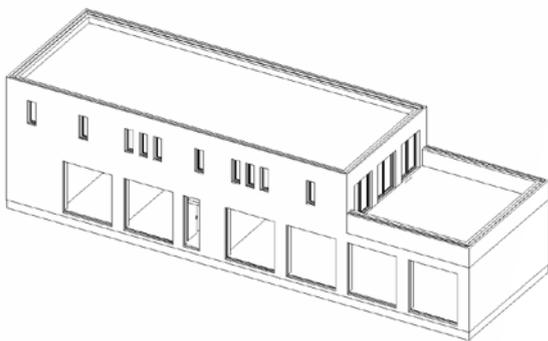


IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant 2020
- **Kosten:** ca. 3,7 Mio. €

- **Architekturbüro:** Fritzen + Müller-Giebeler Architekten BDA, Ahlen

■ Gärtnerunterkunft Gievenbeck Grüner Finger – Neubau



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant Anfang 2021
- **Kosten:** ca. 1,4 Mio. €

- **Architekt:** Amt für Immobilienmanagement

■ Bürgerhaus Kinderhaus – 5. Bauabschnitt Sanierung



IM BAU

- **Inbetriebnahme:** geplant Frühjahr 2020
- **Kosten:** ca. 1,9 Mio. €
- **Architekturbüro:**
janßen bär partner, Bad Zwischenahn

Baupreisindex steigt

Auch wenn die Anzahl der fertiggestellten und geplanten Bauprojekte für die wachsende Stadt Münster durchweg positiv zu bewerten ist, verstärken sich durch die derzeit gute Wirtschaftslage die Herausforderungen für die Planung und den Bau der Objekte.

Die Preisindizes für den Neubau von Nichtwohngebäuden haben sich von 2009 bis 2015 jahrelang in einem Steigerungslevel von 0,2 bis 2,1 % pro Jahr bewegt. Seit 2016 werden deutlich höhere Steigerungsraten erreicht, die in 2017 bei 2,9 %, in 2018 bei 4,1 % und 2019 sogar bei 4,8 % lagen. (Quelle: Statistisches Bundesamt, Feb. 2019) Entsprechend erhöhen sich die Preise insbesondere bei Projekten, für die bereits vor einigen Jahren Kostenschätzungen abgegeben wurden.

Das Baugewerbe ist in den letzten Jahren zudem von einem ausgesprochen hohen Auftragsbestand geprägt. Anhaltende Investitionen in die

Neuerstellung von Gebäuden, den Gebäudebestand sowie in Infrastruktureinrichtungen und in den Wohnungsbau führen mittlerweile zu Kapazitätsengpässen bei den ausführenden Firmen. Die Auftragsbücher der Firmen im Baugewerbe sind sehr gut gefüllt. Teilweise kommen die Firmen mit der Auftragsabwicklung kaum nach.

Diese Situation ist mittlerweile auch deutlich bei den Bautätigkeiten in Münster und Umgebung zu spüren. Teilweise erhält das Amt für Immobilienmanagement bei Ausschreibungen keine oder nur unwirtschaftliche Angebote, bei vielen Ausschreibungen nur noch ein Angebot. Im Bereich Elektro lagen die angebotenen Preise 2019 um 10-15 % über den Preisen 2018, bei kurzfristigen Ausschreibungen teilweise um bis zu 25 % höher. Dementsprechend sind die Preise bei der Planung kaum noch einzuschätzen, die konkreten Kosten bei den Projekten steigen und teilweise verzögern sich Baumaßnahmen, weil ausführende Firmen nur schwierig zu finden sind oder kurzfristig abspringen.

Auf den beiden Konversionsstandorten der ehemaligen York- und Oxford-Kasernen werden durch NRW-Urban treuhänderisch für die Stadt Münster die Gebäude der sozialen Infrastruktur errichtet und durch das Amt für Immobilienmanagement begleitet: Kindertageseinrichtungen, Grundschulen inklusive Sporthallen, Bürgerhäuser sowie eine Sporthalle für den Vereinssport.

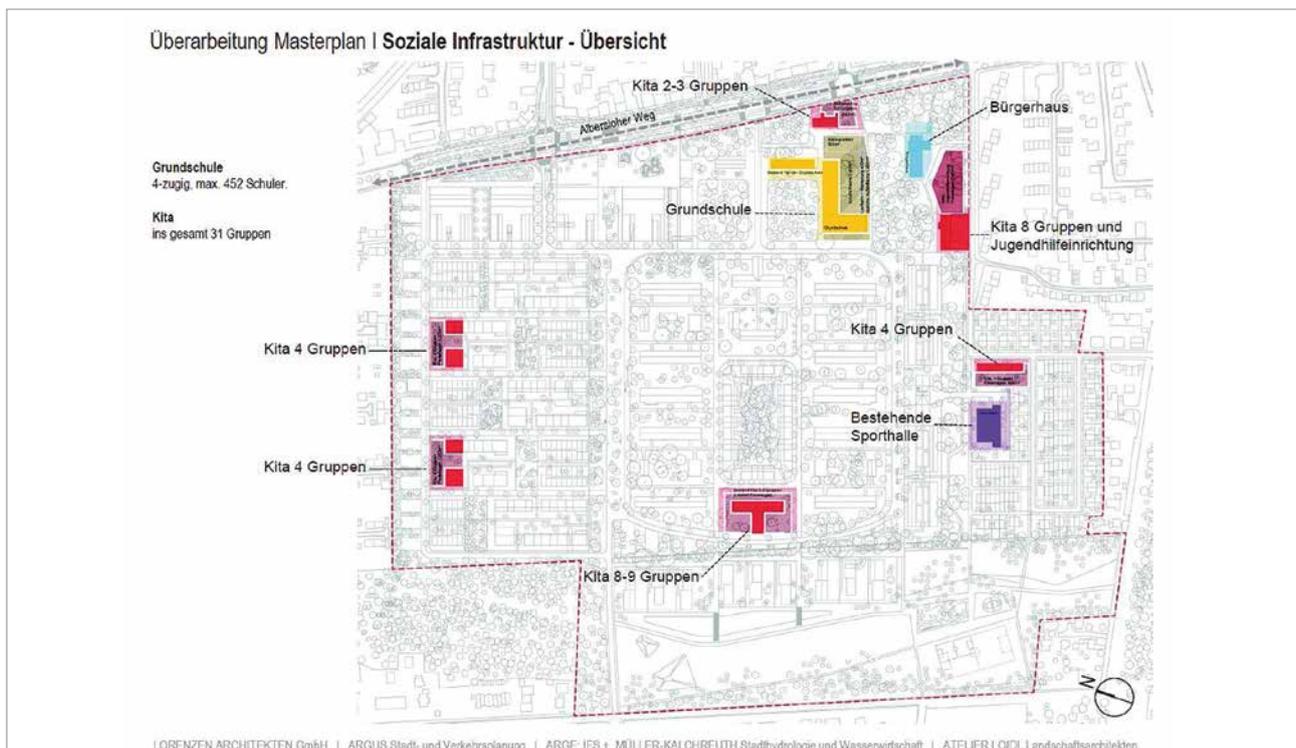
Neben der Stadt Münster werden auch die Wohn- und Stadtbau sowie Investoren Kitas errichten.

Die für die Realisierung dieser Baumaßnahmen erforderlichen Finanzmittel sind im Entwurf des Haushaltsplanes 2020 enthalten und haben – nach heutigem Planungsstand – ein finanzielles Volumen von knapp über 60 Mio. Euro.

York-Kaserne

Auf der York-Kaserne wird eine Grundschule mit vier Zügen inklusive Sporthalle neu errichtet. Die bereits vorhandene Sporthalle wird für den Vereinssport saniert. Das Gebäude der ehemaligen Offiziersmesse wird zu einem Bürgerhaus, das insbesondere den Vereinen und Institutionen des Stadtbezirkes zur Verfügung stehen soll, umgebaut.

Darüber hinaus werden zwei Bestandsbauten zu Kindertageseinrichtungen umgebaut: Nach Verlagerung der Zentralen Unterbringungseinheit für Flüchtlinge (ZUE) wird die ehemalige Mannschaftsmesse (heutige Kantine der ZUE) zur Kita mit künftig acht bis neun Gruppen und die ehemalige Unteroffiziersmesse zur Kita mit künftig zwei bis drei Gruppen umgebaut.



Oxford-Kaserne

Auf der Oxford-Kaserne soll eine ehemalige Fahrzeughalle für eine Kita mit zwei bis drei Gruppen umgebaut werden. Zudem sollen zwei weitere Gruppen außerhalb des Kasernengeländes errichtet werden. Die auf dem Kasernengrundstück durch das Deutsche Rote Kreuz betriebene Kindertageseinrichtung wird saniert.

Die vorgesehene zweizügige Grundschule wird auf der Freifläche zwischen der ehemaligen Mannschaftsmesse (Uhrenturmgebäude) und der vorhandenen und zu sanierenden Sporthalle errichtet. Das Uhrenturmgebäude wird dabei für die Unterbringung der Verwaltungsräume der Grundschule umgebaut, zudem soll dort ein Bürgerzentrum Platz finden.



5. Energiemanagement

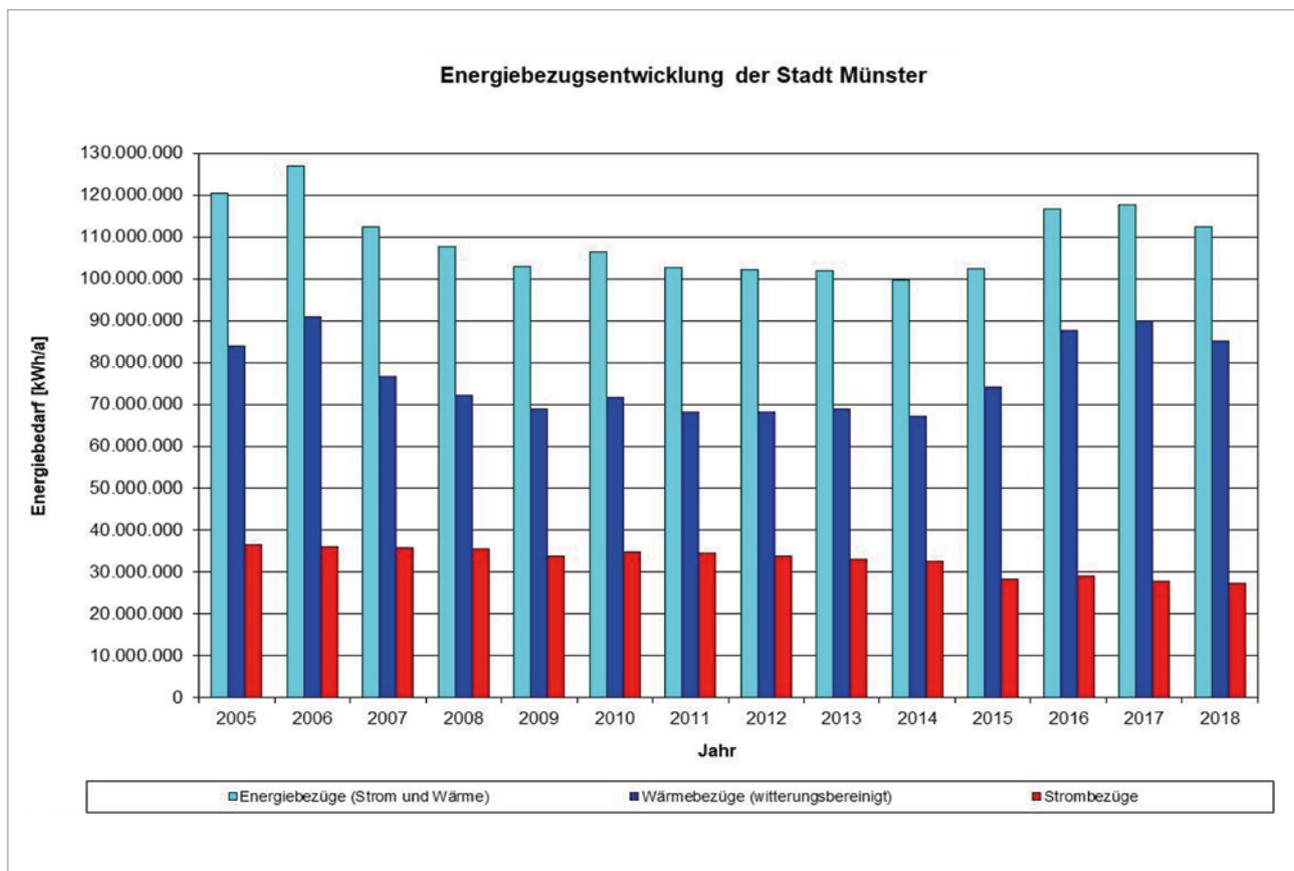
Bis spätestens 2050 will Münster klimaneutrale Stadt werden. Das Amt für Immobilienmanagement arbeitet intensiv daran, dieses Ziel mit umfangreichen Maßnahmen bei den eigenen städtischen Gebäuden zu unterstützen.

Die Überwachung und Optimierung der Energiebezüge der Stadt Münster spielen dabei eine große Rolle. Von 2006 bis 2014 ist der Energieverbrauch gesunken, obwohl die Anforderungen in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind, z. B. durch verstärkten EDV-Einsatz in Schulen und dem Ausbau der Ganztagschulen mit Kantinen. Die Reduzierung des Energiebedarfes ist dabei

u. a. auf die durchgeführten Modernisierungen unter Berücksichtigung der Standards der Gebäudeleitlinien der Stadt Münster zurückzuführen.

Im Jahr 2015 ist bei den Wärmebezügen eine Steigerung zu verzeichnen. Diese ist auf die Vielzahl neu hinzugekommener Gebäude zurückzuführen.

Auch auf der Stromseite fallen hier zusätzliche Bezüge an. Durch den Bau eines mit Klärgas betriebenen neuen Blockheizkraftwerkes wird nunmehr der Strombedarf der Hauptkläranlage selbst produziert. Dadurch ist es gelungen, trotz gesteigener Anforderungen den Gesamtstrombezug weiter zu senken.



Energetische Sanierung von Gebäuden

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist ein Schlüsselfaktor bei der Umsetzung der Klimaschutzziele und der notwendigen Reduzierung von CO₂. Die Stadt Münster muss mit ihren eigenen Gebäuden ebenfalls dazu beitragen, die anspruchsvollen Ziele zur schnellstmöglichen CO₂-Reduzierung zu erreichen. Das Amt für Immobilienmanagement arbeitet nach der äußerst erfolgreichen energetischen Sanierung am Schillergymnasium (Reduzierung des Heiz-

energieverbrauchs um ca. 70%) an weiteren energetischen Sanierungsmaßnahmen. Neben den Energieverbräuchen gibt es eine Vielzahl von Einflussfaktoren (u. a. Zustand der Haustechnik und der Elektroinstallation), die hierbei berücksichtigt werden müssen.

Eine weitere große Maßnahme, für die die Stadt umfangreiche Zuschüsse erhält, wird bereits ab 2020 umgesetzt:

■ Pötterhoek- und Erich-Kästner-Schule

Die Stadt Münster beabsichtigt, die Gebäudehüllen der Pötterhoek- und Erich-Kästner-Schule energetisch zu modernisieren.

Das Ziel dieser Maßnahme ist es, den Gesamtkomplex energetisch so zu ertüchtigen, dass der zukünftige Jahresheizwärmebedarf unter 50 kWh/m²a (Niedrigstenergieniveau) liegt.

Das Vorhaben wird gefördert mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung NRW(EFRE)2014-2020 „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ im Rahmen des vom Land NRW umgesetzten Förderprogramms „Kommunaler Klimaschutz.NRW“.



IN PLANUNG

- **Inbetriebnahme:** geplant 2022
- **Kosten:** ca. 5 Mio. € /
Zuschuss: 2,6 Mio. €
- **Architekturbüro:**
Andreas Heupel, Münster

Klimaschutz macht Schule

Neben der Optimierung der städtischen Gebäude kann das Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude erheblich dazu beitragen, Energie und auch Abfall zu sparen. 1998 wurde daher das Projekt „Klimaschutz macht Schule“ gestartet. Mittlerweile nehmen 73 Schulen und 27 Kindertagesstätten teil, und helfen mit, Wärme, Wasser und Abfall einzusparen und damit den Klimaschutz in Münster zu unterstützen. 30% der eingesparten Gelder werden den Einrichtungen ausgezahlt. Hierzu finden jährlich Workshops mit den Schulen und Kitas statt, im

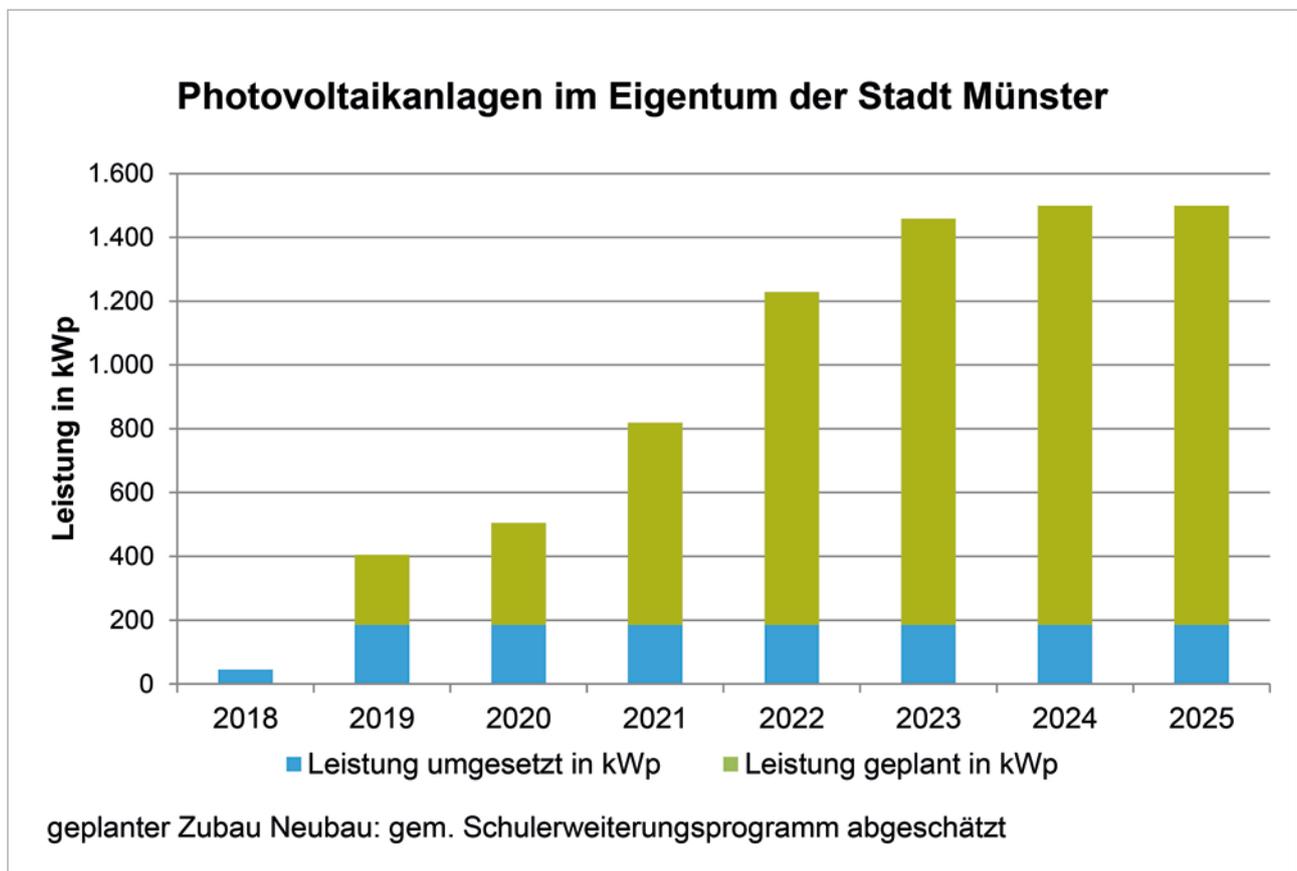
November 2019 wird es eine große Klimakonferenz mit 200 Teilnehmern der Schulen geben.

Darüber hinaus arbeitet das Amt für Immobilienmanagement derzeit intensiv am Thema Abfalltrennung in den Schulen. Hierzu wurde ein neues Abfalltrennsystem entwickelt, das künftig direkt in den Klassenräumen eingebaut werden soll. Den Anfang macht das Pascal-Gymnasium, wo nach den Sommerferien das System eingebaut werden soll. Auf Basis der dort gesammelten Erfahrungen soll das System auf weitere Schulen in Münster ausgeweitet werden.

Photovoltaikanlagen: Den Strombedarf durch eigene Produktion decken

Im Jahr 2018 hat die Stadt Münster damit begonnen, den Strombedarf durch Eigenproduktion mittels Photovoltaikanlagen zu reduzieren. 2019 und in den Folgejahren sollen weitere Bestandsgebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden. Dabei wird geprüft, welche städtischen Gebäude sich für eigene Anlagen eignen. Neben der passenden Dachfläche

muss auch das vorhandene Dachmaterial und die Statik die zusätzliche Dachbelastung durch eine PV-Anlage zulassen. Ziel ist dabei, möglichst viel des Stromes selbst zu verbrauchen, da die Einspeisevergütung für Photovoltaikstrom inzwischen so niedrig ist, dass sich ein Verkauf kaum lohnt. Zudem sollen zukünftig alle neuen Gebäude, die von der Stadt errichtet werden, mit einer wirtschaftlich arbeitenden PV-Anlage ausgestattet werden.



2018 wurden vier kleinere PV-Anlagen auf städtischen Gebäuden mit insgesamt 45 kWp installiert:

■ Ludgerusschule Hilstrup



■ Kita Burgwall, Hilstrup



■ Kita Loddengrund, Gremmendorf



■ Kita Legdenweg, Gievenbeck



2019 kommen mit dem Hans-Böckler-Berufskolleg und dem Schillergymnasium zwei größere PV-Anlagen mit 70 bzw. 30 kWp hinzu. Bei folgenden Schulen wird derzeit geprüft, ob eine PV-Anlage installierbar ist:

- Weiterbildungskolleg
- Hansa-Berufskolleg
- Erna-de-Vries-Realschule
- Friedensreich-Hundertwasser-Schule (Sporthalle)
- Albert-Schweizer-Schule
- Freiherr-vom-Stein-Gymnasium (Sporthalle)

Darüber hinaus sind auch bei Neubauten wie der Grundschule Wolbeck, der Grundschule Kinderhaus sowie den Sporthallen am Pascal-Gymnasium und der Erich-Klausener-Schule weitere PV-Anlagen geplant. Zudem erhält die Grundschule Wolbeck mit Mitteln aus dem Förderprogramm „Kommunaler Klimaschutz.NRW“ einen Zuschuss in Höhe von 80 % für die Installation eines Batteriespeichers. Hierbei handelt es sich um ein Modellvorhaben, bei dem ein Salzspeicher im Gegensatz zu den bisherigen Speichern nicht Lithium sondern Salz als Speichermedium nutzt.

Strom, CO₂ und Kosten sparen durch LED

Der Austausch von herkömmlicher Beleuchtung spart neben CO₂ und Strom langfristig auch Kosten. Der Bund fördert den Austausch entsprechend, seit 2015 hat die Stadt Münster rund 560.000 € Fördermittel aus dem Programm erhalten. Rund 880.000 kWh können allein durch diese Maßnahmen jedes Jahr eingespart werden genauso wie rund 520 Tonnen CO₂ und knapp 200.000 €.

In den letzten drei Jahren wurden allein rund 5.000 Neonröhren durch LED-Leuchten ersetzt, hinzu kam eine hohe Anzahl an Schraubfassungen, die ausgetauscht wurden.

Bessere Energiesteuerung durch Datenfernauslesung

Neben der technischen und baulichen Ausstattung zur Energieeinsparung ist auch die Kontrolle und Analyse der Verbrauchswerte wichtig, um Störungen schnell zu erkennen und Einstellungen zu optimieren. Das Amt für Immobilienmanagement hat daher zusammen mit den

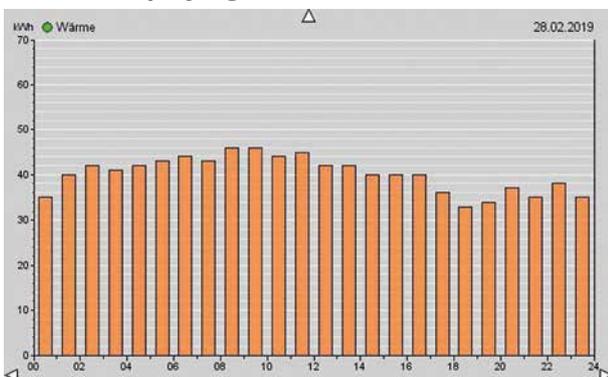
Stadtwerken Münster in Schulen, Kitas und weiteren städtischen Gebäuden im Rahmen eines Pilotprojektes Lastgangzähler für Strom, Wärme und Wasser installiert. Während vorher die Zähler monatlich manuell abgelesen wurden, werden die Verbrauchswerte nun stündlich erfasst. Durch die stündliche Erfassung ist eine wesentlich bessere Analyse der Verbrauchswerte möglich. Auftretende Fehler werden zeitnah erkannt und es kann viel schneller eingegriffen werden.

Ein Beispiel:

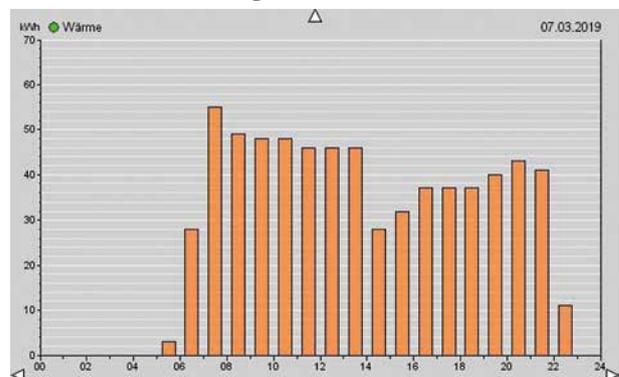
In einer Schule wurde die Heizung nahezu durchgängig mit einer Leistung von 35 bis 45 kW betrieben. Die Nachtabschaltung funktionierte nicht. Nach erfolgter Überprüfung ist der Wärmebezug bei ähnlichen Witterungsbedingungen von 963 auf 675 kWh pro Tag gesunken.

Es ist deutlich zu erkennen, dass die Nachtabschaltung nunmehr wieder funktioniert. Ohne Datenfernauslesung wäre dieser Fehler erst viel später erkannt worden. Pro Tag können so 288 kWh eingespart werden, pro Monat sind es 840 € Heizkosten weniger.

Vor der Überprüfung



Mit Nachtabschaltung



Dachbegrünungen sind ein wichtiges Element für eine lebenswerte und klimagerechte Stadt. Sie reduzieren den städtischen Wärmeinseleffekt und verbessern die bioklimatische Situation. Begrünte Dächer und Fassaden wirken zudem als Gebäudedämmung und führen so zu

einem reduzierten Heiz- und Kühlbedarf von Gebäuden. Darüber hinaus erzielen PV-Anlagen in Verbindung mit einer Dachbegrünung aufgrund der reduzierten Oberflächentemperatur einen höheren Wirkungsgrad.

Im Hinblick auf eine wassersensible Stadtentwicklung haben Dachbegrünungen das Ziel, den urbanen Wasserhaushalt so naturnah wie möglich zu gestalten. Durch den Rückhalt können sie die Abflusshöhe sowie die Abflussspitzen reduzieren und zeitlich verzögert ableiten. Damit leisten sie neben weiteren Elementen einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung einen wertvollen Beitrag, um das Risiko innerstädtischer Überflutungen infolge von Starkregenereignissen zu mindern.

tere positive Aspekte wie die Regenrückhaltung aufweisen. Die Kosten für die Pflegearbeiten belaufen sich auf rund 8.000 bis 9.000 € jährlich. Der Anteil der Gründachflächen wird sich in den nächsten Jahren noch deutlich erhöhen. So hat der Rat zur Kenntnis genommen, dass „bei allen vorgenannten Baumaßnahmen zur Erweiterung von Schulen und zum Neubau von Schulgebäuden/-Sporthallen alle Möglichkeiten zur extensiven Begrünung von Schuldächern genutzt werden sollen“.

Gründächer auf städtischen Dachflächen

Die ersten Gründächer auf städtischen Gebäuden wurden bereits Ende der neunziger Jahre errichtet. Seit 2003 werden sie im Rahmen der regelmäßigen Bauunterhaltung zwei- bis dreimal pro Jahr durch Fachunternehmen gewartet. Bereits im Jahr 2006 gab es 13 Standorte in Münster mit einem Gründach. Mittlerweile gibt es an 21 Standorten mehr als 10.000 m² Gründachflächen, die neben der CO₂-Speicherung auch wei-

Ab 2019 erhalten folgende Objekte ein Gründach, meist in Kombination mit einer Photovoltaikanlage.

- Neubau Dreifachsporthalle Pascal-Gymnasium
- Mathilde-Anneke-Gesamtschule
- Feuerwehrgerätehaus Roxel
- Erich-Klausener-Realschule
- Neubau Grundschulen Sprakel/Albachten



Gründach Wartburg-Grundschule, Gievenbeck



Gründach Kita Meerwiese, Coerde

Stadt Münster

Amt für Immobilienmanagement

Stadthaus III

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel. 02 51 / 4 92-23 00

Fax 02 51 / 4 92-77 34

immobilienmanagement@stadt-muenster.de

www.stadt-muenster.de/immobilien