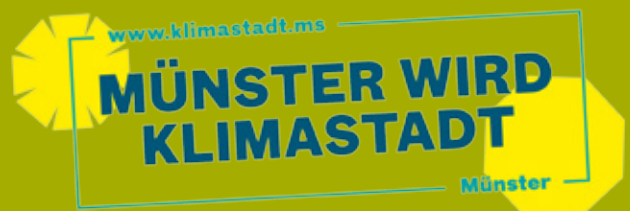




# Kommunales Bauen und Flächenmanagement im Spannungsfeld zwischen Klimaschutz und Ressourcenknappheit

Schwerpunkte des Amtes für  
Immobilienmanagement 2026



## IMPRESSUM

### **Herausgeber:**

Stadt Münster – Amt für Immobilienmanagement

**Redaktion und v. i. S. d. P.:** Marion Brink, Amt für Immobilienmanagement

**Layoutentwicklung:** elemente designagentur

**Gestaltung und Umsetzung:** Livingpage GmbH & Co. KG

### **Bildnachweise:**

Titel, S. 3, 18: Brillux, Roland Borgmann

S. 5, 8, 9, 19, 21 oben, 22, 23 unten, 25 unten, 34 unten,

36, 45 oben, 49, 50: Stadt Münster / MünsterView

S. 12, 13 rechts oben u. unten, 14, 20 unten, 25 oben, 31 oben, 33 oben,

37, 38 unten, 40 unten, 45 unten, 51: Stadt Münster

S. 13 oben links, 40 oben: assmann münster GmbH

S. 15: Stadt Münster / Thomas Branse

S. 20 oben: Firmengruppe Brück / Bernhard Kils

S. 21 unten, 35, 38 oben: Stadt Münster / Michael Möller

S. 23 oben: g+w ingenieurplanung – Beratende Ingenieure für das Bauwesen GmbH

S. 24 oben, 28 oben: Heupel GmbH

S. 24 unten: Schoeps & Schlüter Architekten GmbH

S. 26: BUERO BB

S. 27 oben: H. Gies Architekt GmbH

S. 27 unten, 28 unten, 29 oben: KRESINGS Architektur Münster GmbH

S. 29 unten: PBA Peter Bastian Architekten / fore+ut

S. 30: htarchitektur\_Henrike Thiemann Architekten BDA + Team Wagner Architekten GmbH

S. 31 unten, 44: Kuckert Architekten BDA

S. 32: Stadt Münster / Michael Lyra

S. 33 unten: AKT Architekten Krych Tombrock

S. 34 oben: Tenhündfeld Architekten

S. 39: pussert kosch architekten

S. 42: Stadt Münster / Yannik Werremeier

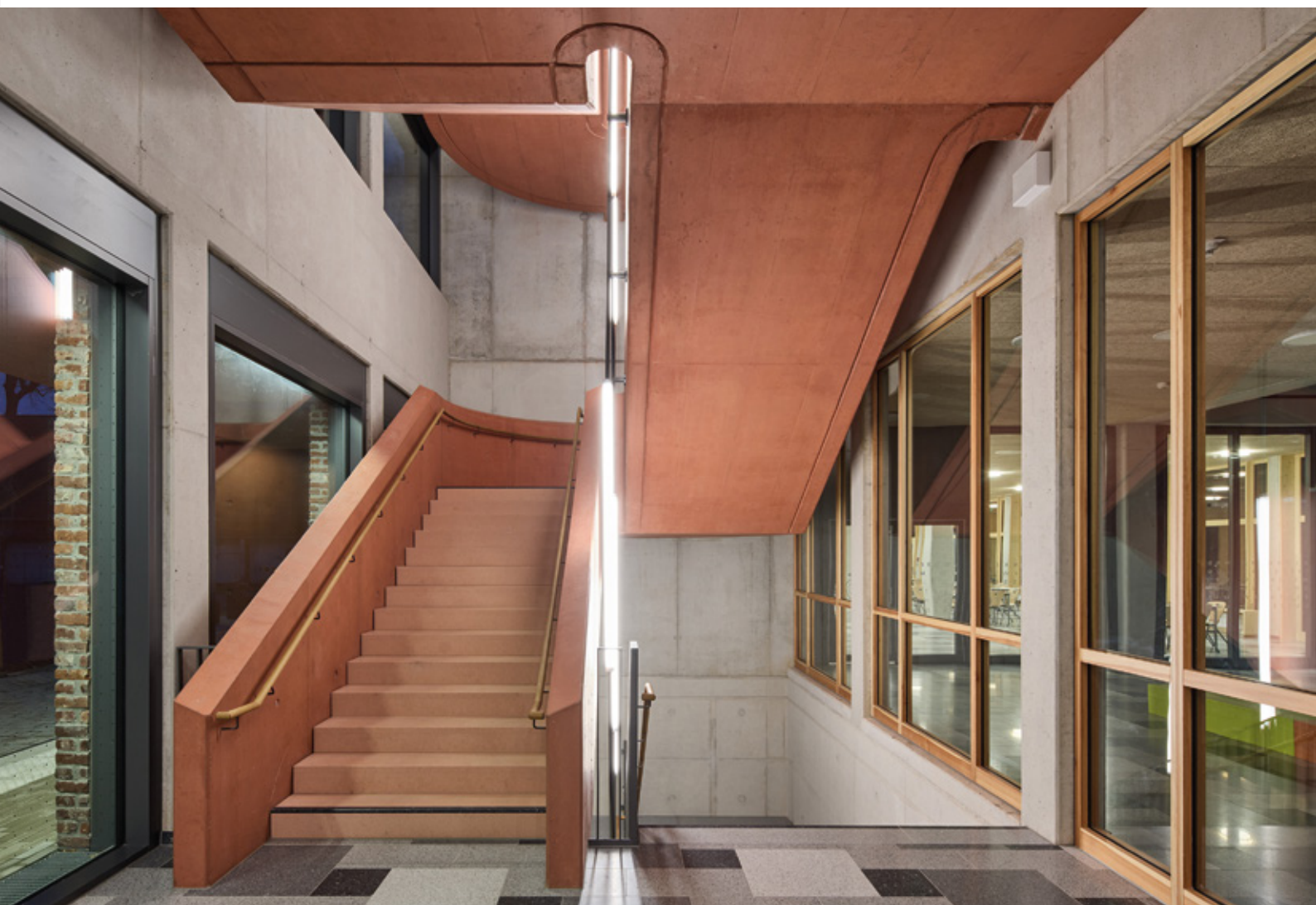
S. 43 oben: Peter Lippsmeier

S. 43 unten: PBA Peter Bastian Architekten

S. 46: Stefan Wortkötter

# INHALT

Vorwort	4
1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen: An- und Verkauf von Grundstücken	6
2. Raum- und Flächenbedarfe decken: An- und Verkauf und An- und Vermietung	12
3. Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien	16
4. Klimaschutz und Energie	42



# VORWORT

4

## **Liebe Leserinnen und Leser,**

Klimaschutz ist nach wie vor die zentrale Aufgabenstellung im Jahr 2026. Der sinnvolle Umgang mit Flächenressourcen, energetische Sanierungen, der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die konsequente Berücksichtigung von Kreislaufwirtschaft und nachhaltiger Materialauswahl beim Bau sind nur einige Schwerpunkte des Amtes für Immobilienmanagement. Gleichzeitig bleibt es eine große Herausforderung, mit den nur begrenzt vorhandenen finanziellen und personellen Ressourcen alle notwendigen Maßnahmen umzusetzen. Das ursprünglich formulierte Ziel, die Klimaneutralität der städtischen Gebäude bis 2030 zu erreichen, ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen leider nicht realisierbar.

Langfristig sollte unter Beachtung der Klimaschutzziele und u. a. den Empfehlungen des Deutschen Städtetages folgend der Grundsatz „Sanierung vor Neubau“ konsequent gelten. 2026 steht – wie bereits in den vergangenen Jahren – aber in Münster nach wie vor im Zeichen des Neubaus. Mit einem Investitionsvolumen von rund 193 Mio. € übersteigt der Baubereich erneut das Niveau des Vorjahres. Die Mittel fließen insbesondere in die seitens der Bedarfsämter definierten dringend erforderlichen Maßnahmen im Schulbau: die Erweiterung zahlreicher Grundschulen, den Ausbau von Gymnasien im Zuge der Rückkehr von G8 zu G9, den Umbau der neuen Gesamtschule West sowie in notwendige Erweiterungen und Sanierungen bestehender Schulzentren.

Gleichzeitig bleibt die Instandhaltung die zentrale Herausforderung. Für die weit über 1.000 städtischen Gebäude stehen auch in diesem Jahr mit rund 20 Mio. € für die erforderliche Instandhaltung nicht ausreichend Finanzmittel zur Verfügung. Der bereits bestehende Instandhaltungsstau der letzten Jahre kann daher nicht abgebaut werden – im Gegenteil: Durch neu hinzukommende Gebäude wächst der Aufwand kontinuierlich weiter.

Die Gebäudeleitlinien bilden die verbindliche Grundlage für alle kommunalen Bauprojekte und werden in diesem Jahr aktualisiert. Ziel ist es, weiterhin hohe Standards für klimagerechtes, ressourcenschonendes und zukunftsfähiges Bauen und Betreiben zu sichern und gleichzeitig die Komplexität der Anforderungen zu reduzieren, um Planungs- und Bauprozesse effizienter zu gestalten.

Auch im Bereich der Liegenschaften bestehen große Herausforderungen. Unterschiedlichste Anforderungen – von Wohnungsbau über Gewerbeflächen bis hin zu Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen sowie für den Artenschutz (CEF-Flächen) – müssen mit den begrenzten finanziellen Mitteln in Einklang gebracht werden. Der Flächenankauf erfordert daher eine klare Priorisierung und sorgfältige Abwägung der Bedarfe.

Insgesamt ist die Haushaltslage stark angespannt, und auch personelle Ressourcen sind begrenzt. Dies macht eine konsequente Priorisierung von Projekten und Umsetzungen erforderlich. Ziel bleibt es, unter diesen Rahmenbedingungen eine nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung der städtischen Infrastruktur sicherzustellen.

Ausgewählte Themen und Projekte des Amtes für Immobilienmanagement finden Sie in diesem Arbeitsprogramm. Ich wünsche Ihnen viele interessante Einblicke.

Ihr Ralf Krietemeyer



**Ralf Krietemeyer**, Leiter Amt für Immobilienmanagement

# Bezahlbaren Wohnraum schaffen: An- und Verkauf von Grundstücken

1.

6

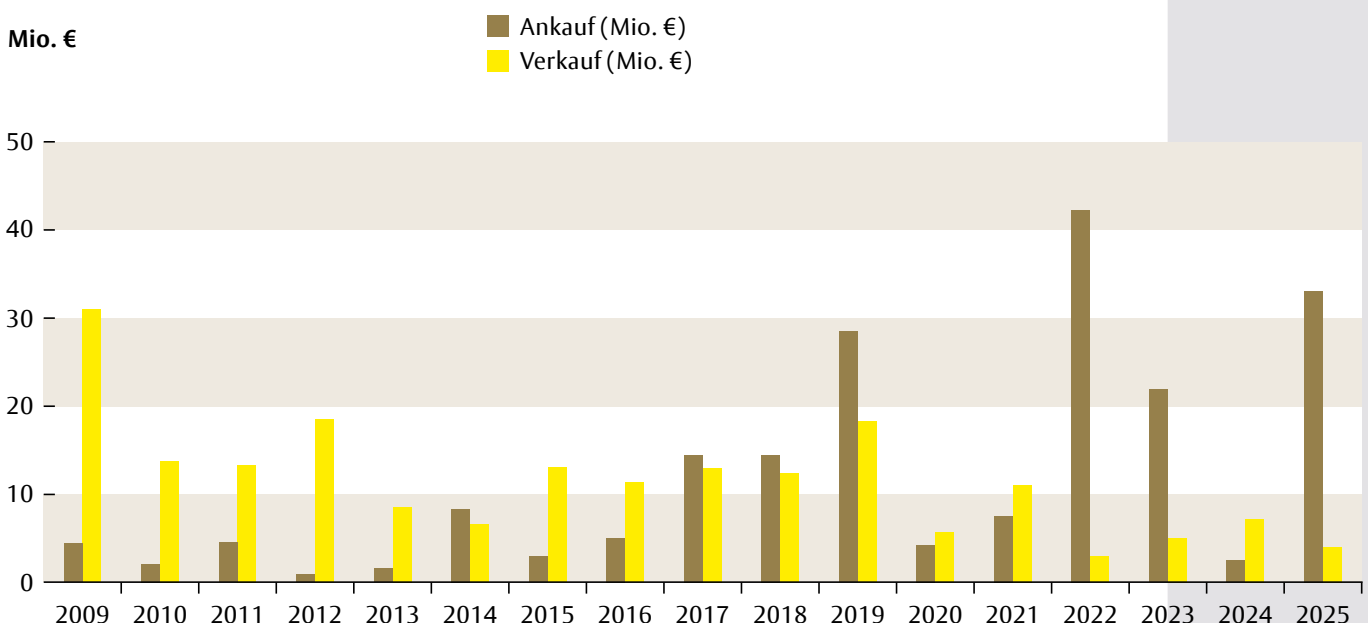
2014 hat der Rat mit dem Modell der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) den Grundstein gelegt, ausreichend Bauland in Münster zu schaffen – sowohl für öffentlich geförderten, förderfähigen als auch frei finanzierten Wohnraum. Damit betreibt die Stadt Münster nunmehr seit 12 Jahren eine aktive Bodenpolitik, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen. Während die Stadt bis 2014 vor allem Grundstücke verkauft und kaum neues Bauland erworben hat, wurden mit dem Beschluss des SoBoMü-Modells aktiv neue Wohnbaupotentialflächen in den Außenbezirken Münsters angekauft. Das Amt für Immobilienmanage-

ment stellt für die einzelnen Baugebiete sicher, dass bezahlbarer Wohnraum in Münster für möglichst viele Menschen entsteht, und vermarktet die entsprechenden Grundstücke oder überträgt Grundstücke an die städtische Wohn + Stadtbau.

2025 wurden Grundstücke im Wert von rund 3,9 Mio. € verkauft und Grundstücke in Höhe von 33,2 Mio. € angekauft. Der hohe Ankaufswert erklärt sich durch einzelne größere Ankäufe wie den Ankauf des Galeria-Warenhauses in der Innenstadt oder den Erwerb des ehemaligen ESPA-Gebäudes in der Coerdestraße.

Abb. 1.1 // Gegenüberstellung An- und Verkäufe 2009 bis 2025\*

\*In der Tabelle sind die tatsächlichen Ein- und Auszahlungen der Mittel dargestellt. Diese werden dabei meist später durchgeführt als die Verträge geschlossen werden.



## Vergabe von Grundstücken

Mit der Vergabe von Grundstücken für den Wohnbau hat die Stadt Münster zum Ziel, für unterschiedliche Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Einfamilienhausgrundstücke an Privatpersonen sowie Mehrfamilienhausgrundstücke an Investor\*innen, Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohngruppen werden nach vom Rat der Stadt beschlossenen Grundsätzen vergeben. Bei den Einfamilienhausgrundstücken erfolgt die Vergabe nach sozialen Kriterien. Abhängig von der Einkommenssituation gewährt die Stadtverwaltung Abschläge vom Kaufpreis sowie Kinderermäßigungen. So entsteht bezahlbares Wohnen in vielfältigen, durchmischten und sozialverträglichen Quartieren.

2025 wurden im Baugebiet Langebusch in Kinderhaus zehn Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern vergeben. Vier der Grundstücke wurden im Wege des Erbbaurechts vergeben, sechs Grundstücke wurden verkauft. Im Baugebiet „Amelsbüren – Am Dornbusch“ ist die Bewerbungsphase für 46 Grundstücke, davon 17 im Erbbaurecht, im Juli beendet worden: Hier erfolgt aktuell die Zuteilung der Grundstücke an die Bewerbenden. Zudem wurde die Vermarktung aller Einfamilienhausgrundstücke im Baugebiet Nordkirchenweg abgeschlossen. Lediglich die Vermarktung eines Mehrfamilienhausgrundstückes für gemeinschaftliche Wohnprojekte steht noch aus.

Für das Baugebiet Albachten-Ost wurde das Vermarktungskonzept bereits 2024 beschlossen. Hier entstehen 470 Wohneinheiten, drei Kitas, ein Feuerwehrhaus, eine Grundschule, eine Unterkunft für Geflüchtete und eine Pflege-Wohngemeinschaft. Die Stadtverwaltung hatte die gesamte Fläche und damit mehr als 80.000 Quadratmeter Bauland nach den Richtlinien der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) angekauft. Das Amt für Immobilienmanagement vermarktet knapp 150 Grundstücke für Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelt für freistehende Einfamilienhäuser für Selbstnutzerinnen und -nutzer. Außerdem vermarktet die Stadt Grundstücke für drei Mehrfamilienhäuser im

freifinanzierten Bereich sowie drei Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ursprünglich war der Vermarktungsstart für 2025 vorgesehen, durch das Aufkommen komplexer juristischer Fragestellungen im Zusammenhang mit der kalten Nahwärme musste dieser auf 2026 verschoben werden.

## Grundstücksübertragungen an die Wohn + Stadtbau

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, überträgt die Stadt weiterhin Grundstücke an die Wohn + Stadtbau. In Amelsbüren erhält das städtische Tochterunternehmen sämtliche Grundstücke für Mehrfamilienhäuser inklusive der Kita sowie der Mietreihenhäuser. Auch im Baugebiet „Kinderhaus Langebusch“ wird die Wohn + Stadtbau alle Mehrfamilienhäuser errichten. In Albachten-Ost erhält das städtische Tochterunternehmen 21 Baugrundstücke für Reihenhäuser zur Miete sowie 13 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser. Darin enthalten sind zwei Kitas, eine Unterkunft für Geflüchtete sowie eine Pflege-Wohngemeinschaft.

In den Baugebieten „Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße“, „Amelsbüren – Am Dornbusch“ und „Angelmodde – Angelmodde Süd“ wird die Wohn + Stadtbau auch gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Miete errichten. Damit wird das Ziel der Stadt Münster, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern, unterstützt.

Im vergangenen Jahr erfolgte die Übertragung des gesamten Baugebiets „Handorf – Kirschgarten“ an die Wohn + Stadtbau. Hier entstehen öffentlich geförderter und freifinanzierter Mietwohnraum, eine Pflege-WG, eine Einrichtung für geflüchtete Menschen sowie Wohnraum im Rahmen des Wohnkonzepts „Gemeinschaftliches Wohnen“. Zusätzlich werden 29 Einfamilienhausgrundstücke durch die Wohn + Stadtbau gemäß der städtischen Vergaberichtlinien vermarktet. Rund 13 Einfamilienhausgrundstücke werden im Rahmen des Bauträgergeschäfts ohne Anwendung der städtischen Vergaberichtlinien veräußert.

# Aktuelle Vermarktungen

8



## BAUGEBIET Markweg – Rumphorst:

- 1 Mehrfamilienhausgrundstück  
*Vergabe im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohngruppe*



## BAUGEBIET Kinderhaus – Langebusch:

- 14 Mehrfamilienhausgrundstücke  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau 2023-2026*
- 10 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2024-2026*



## BAUGEBIET Albachten-Ost:

- 13 Mehrfamilienhausgrundstücke,  
21 Einfamilienhausgrundstücke  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau 2026*
- 6 Mehrfamilienhausgrundstücke,  
rund 150 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2026 ff.*





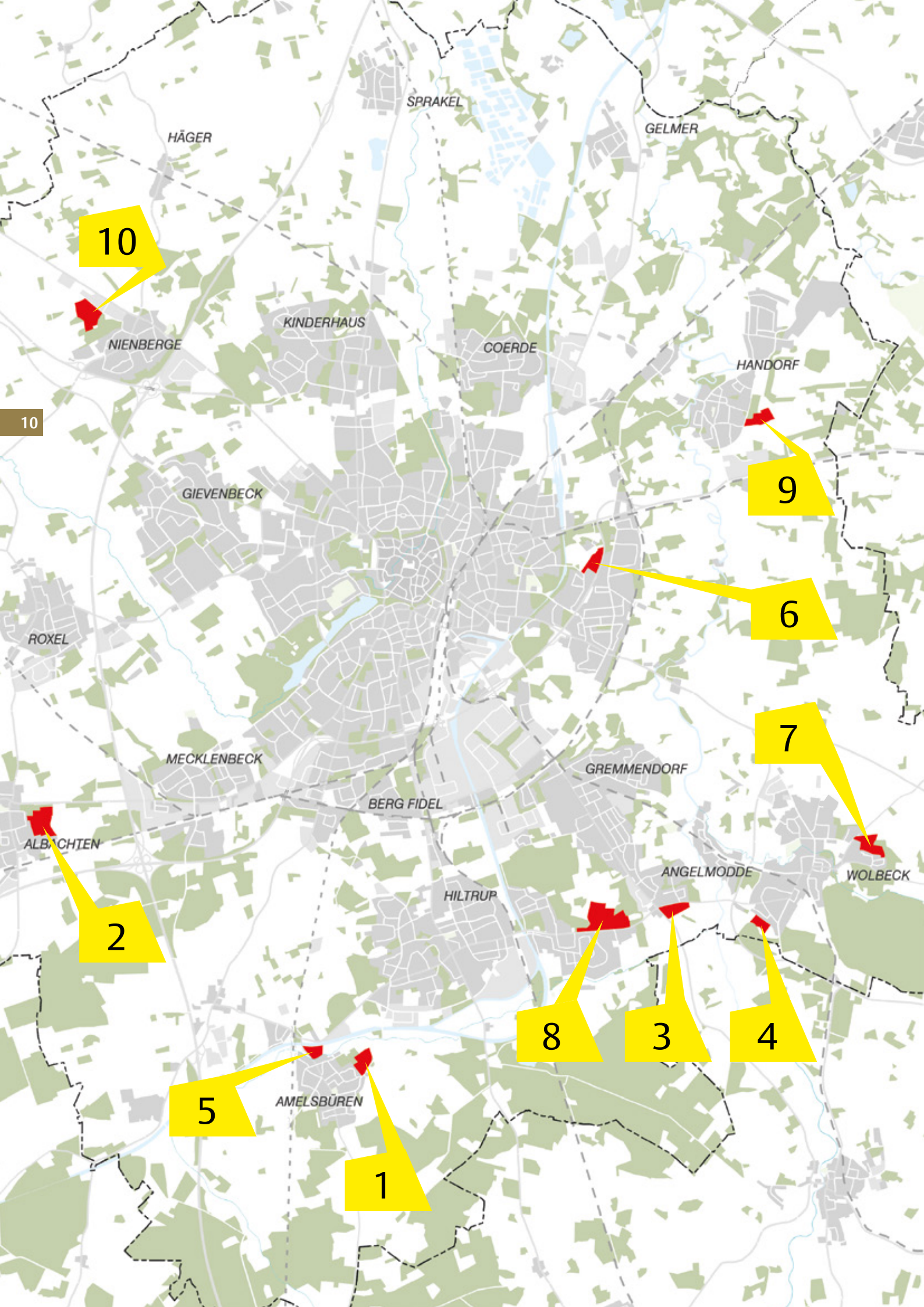
**BAUGEBIET**  
**Amelsbüren – Am Dornbusch:**

- 46 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2025/2026*
- 9 Mehrfamilienhausgrundstücke und  
7-8 Mietreihenhäuser  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau 2025/2026*



**BAUGEBIET**  
**Alberslöher Weg / Hiltruper Straße –  
Angelmodde:**

- 35 Einfamilienhaus- und  
8 Mehrfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2026*



10

10

9

6

7

2

8

3

4

5

1

# Folgende Baugebiete werden in den kommenden Jahren baureif

(mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan)

	ORTSTEIL	LAGE / STANDORT	MEFA IN WE	EFH IN WE	BAUREIF CA.
1	Amelsbüren	Am Dornbusch	105	65	2026
2	Albachten	Östl. Erweiterung	304	168	2026 ff.
3	Angelmodde	Angelmodde-Süd	170	80	2026
4	Angelmodde	Am Sandbach	–	8	2026
5	Amelsbüren	Landsbergerstraße	–	7	2028

(aktuell in der Entwicklung befindliche Baugebiete)

	ORTSTEIL	LAGE / STANDORT	MEFA IN WE	EFH IN WE	BAUREIF CA.
6	Mauritz	Mauritz-Ost / Maikottenweg	170	110	2028 ff.
7	Wolbeck	Südl. Berdel	140	120	2029 ff.
8	Hiltrup	Nördl. Osttor	700	300	2028 ff.
9	Handorf	Nördl. Kötterstraße	175	75	2029 ff.
10	Nienberge	Feldstiege / Beerwiede	300	200	2030 ff.

MEFA: Mehrfamilienhäuser

EFH: Einfamilienhäuser

WE: Wohneinheiten

# Raum- und Flächenbedarfe decken: An- und Verkauf und An- und Vermietung

# 2.

## An- und Verkauf von Grundstücken

Neben dem Ankauf von Bauland und Verkauf von Baugrundstücken kauft und verkauft das Amt für Immobilienmanagement Grundstücke für die Stadt Münster für unterschiedlichste Zwecke oder tauscht Grundstücke und Immobilien. Dazu gehört der An- und Verkauf von Flächen, die für konkrete Projekte benötigt werden, genauso wie die Entwicklung entsprechender liegenschaftlicher Strategien.

So entwickelt das Amt für Immobilienmanagement aktuell eine strategische Ausrichtung für das Management von Gewerbeflächen in den kommenden Jahren. Hierzu gehört u. a. eine systematische Erhebung der Bedarfe und ein Abgleich mit den verfügbaren Flächenpotenzialen. Um die wirtschaftliche Entwicklung bis 2045 zu sichern, bedarf es eines aktiven strategischen Flächenmanagements und damit dem systematischen Erwerb sowie der Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen.

## Ausgewählte Projekte

### Ausschreibung Bergstraße 9

Vermarktung eines sanierungsbedürftigen Denkmals im Wege eines Konzeptverfahrens als Erbbaurecht. Die Auswahl eines Investors erfolgt anhand der Kriterien Sanierungskonzept (40 %), Nutzungskonzept (40 %) und Erbbauzins (20 %).

### Ausbau WLE-Strecke von Münster über Wolbeck nach Sendenhorst

Verhandlung vertraglicher Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Bau neuer Haltepunkte zur Reaktivierung der WLE-Bahnstrecke (Westfälische Landes-Eisenbahn) von Münster über Wolbeck nach Sendenhorst.





### Beachvolleyballhalle, Grevener Straße

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages im Rahmen des „Masterplan DJK Coburg“ mit der DJK Bildung- und Sportstiftung für den Bau einer Beachvolleyballhalle, um eine Grundvoraussetzung des Deutschen Volleyball-Verbandes für einen Bundesleistungstützpunkt „Münster Volleyball weiblich“ zu schaffen.

### Errichtung eines Ausbildungs- und Schulungszentrum für die Feuerwehr Münster am Kesslerweg 14-18

Erwerb der Gebäude des ehemaligen Coca-Cola-Betriebsstandortes Münster zur Errichtung eines Ausbildungs- und Schulungszentrums für Bevölkerungsschutz, Feuerwehr und Rettungsdienst vor dem Hintergrund des aktuellen Brandschutzbedarfsplanes.

### LVM Preußenstadion: Erwerb von Flächen für Stadionkita

In der Südostecke des Stadions soll eine besondere „Sport-Kita“ errichtet werden, die mit ihren Außenanlagen in den Stadionkomplex integriert werden soll. Hierfür sollen Grundstücksteilflächen in einer Gesamtgröße von ca. 1.425 m<sup>2</sup> erworben werden. Ein freier Träger der Kinder- und Jugendhilfe, der noch ausgewählt wird, soll die Stadionkita in enger Kooperation mit dem SC Preußen betreiben.



### Verkauf von Flächen für die Solarthermie Galgenheide

Die Stadtwerke Münster GmbH plant in Mecklenbeck die Errichtung einer kombinierten Solarthermie und Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer insgesamt rd. 20 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Hierfür wurde eine geeignete Fläche im Stadtgebiet, südlich von Mecklenbeck zwischen der Bahntrasse und der B51 gefunden. Die betreffenden städtischen Flächen sollen hierfür an die Stadtwerke verkauft werden. Das Pilotprojekt leistet einen Beitrag zum städtischen Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2030 und stärkt die Dezentralisierung und Versorgungssicherheit in den Bereichen Wärme und Strom.

### Mühlenhof: Neuverhandlung eines längerfristigen Erbbaurechtsvertrages

Seit den 60er Jahren ist der Verein De Bockwindmühl e.V. (und dessen Vorgängerverein) auf den zentrumsnah gelegenen städtischen Flächen im Naherholungsgebiet am Aasee tätig. Der Verein baute über Jahrzehnte im Mühlenhof zahlreiche historische Gebäude wieder auf, am prägnantesten sind die alte Ramingsche Bockwindmühle aus Oberlangen und der Gräftenhof Schulze Osterhoff aus der Bauernschaft Schonebeck in Nienberge. Ein neuer Erbbaurechtsvertrag soll den Bestand des Mühlenhofes im Zentrum der Stadt für weitere Jahrzehnte sichern.



## An- und Vermietung

Der Mietmarkt stellt eine wichtige Säule im Amt für Immobilienmanagement dar, wenn es um die Beschaffung neuer Flächen aber auch um die Bereitstellung städtischer Flächen geht. Insgesamt betreut das Amt für Immobilienmanagement in der An- und Vermietung bzw. Verpachtung rund 3.600 Verträge. Dazu gehören u. a. die An- und Vermietungen von Bürogebäuden, Flüchtlingsunterkünften, Pavillons oder Kitas. Mehr als die Hälfte der Verträge bezieht sich auf Vermietungen

und Verpachtungen im unbebauten Bereich, wie landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten oder auch temporäre Nutzungen für Veranstaltungen. Viele Flächen verwendet die Stadt Münster als Tauschflächen, um beispielsweise beim Ankauf von Bauland den Eigentümerinnen und Eigentümern Ersatz anbieten zu können. Auch die Vergabe der städtischen Werberechte in Verbindung mit dem Betrieb der Buswartehallen fällt in den Bereich.

## Ausgewählte Themen und Projekte

### Vermietung Ladenlokal Stadthaus 1 – Syndikatplatz 3 und 4

Am Syndikatplatz wurden zwei Ladenlokale neu vermietet. Neu eröffnet hat dort das Leezodrom Münster – ein Projekt zur Darstellung der historischen und aktuellen Bedeutung des Radverkehrs für die Stadt Münster. Ziel ist es, die Entwicklung des Radverkehrs sowie dessen Einfluss auf die städtische Lebensqualität anschaulich zu vermitteln und ein ergänzendes Angebot zur Radverkehrsförderung zu schaffen. Das Konzept umfasst mehrere Erlebnisstationen, die eine zeitliche Fahrradreise durch verschiedene Epochen Münsters darstellen. Neben filmischen Darstellungen und Virtual-Reality-Anwendungen werden technische Exponate gezeigt und zukünftige städtische Planungen zum Radverkehr erläutert.





## Entwicklung und Nutzung Bürgerhaus York

Das ehemalige Offizierskasino im York-Quartier wird bis 2028 denkmalgerecht saniert und zu einem Ort für Begegnung, Bildung und Kultur umgebaut. Der „Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier“ soll dann in ein breit aufgestelltes bürgerschaftliches Engagement in Form eines Vereins übergehen. Mit dem bereits gegründeten Trägerverein wurden die entsprechenden vertraglichen Grundlagen für die Nutzung des städtischen Gebäudes sowie der Außenflächen vereinbart. Der Verein ist für die Entwicklung und Gestaltung des Gebäudes als Bürgerhaus sowie die konkrete Nutzung nach Abschluss der Sanierung verantwortlich.

## Vermietung Ladenlokal Stadthaus 1 – Syndikatplatz 6

Ein weiteres Ladenlokal am Syndikatplatz wird in diesem Jahr im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vermietet. Bei der Vergabe legt die Stadt Münster besonderen Wert auf ein überzeugendes Nutzungskonzept, das zur Belebung des Syndikatplatzes und zur Stärkung der Innenstadt beiträgt. Im Fokus stehen dabei die Förderung des Gesamtstandorts, Regionalität, Nachhaltigkeit sowie ein erkennbarer Bezug zur Stadt Münster. Besonders willkommen sind Bewerbungen inhabergeführter Unternehmen.

## Ökologische Landwirtschaft

Die Stadt Münster ist mit rund 1.000 ha einer der größten Anbieter landwirtschaftlicher Nutzflächen im Stadtgebiet. Die Stadt richtet die Verpachtung dabei gemäß Ratsbeschluss vom 2. Juli 2025 verstärkt ökologisch aus. Als erste Maßnahmen wurden ein verpflichtender Anteil an Brache sowie das Verbot von Glyphosat umgesetzt. Seit dem Pachtjahr 2025/2026 müssen 20 Prozent der verpachteten Fläche als Brache verbleiben, um Lebensräume für eine Vielzahl von Arten zu schaffen und so die biologische Vielfalt zu erhöhen. Gleichzeitig darf auf städtischen Ackerflächen kein Glyphosat mehr eingesetzt werden. Sämtliche Pachtverträge wurden entsprechend der beiden neuen Vorgaben geändert.

In den kommenden Jahren soll ein Konzept erarbeitet werden mit dem Ziel, die Quote für den Ökolandbau auf den städtischen Flächen zu erhöhen. Neben einer Priorisierung der Flächen und der Aufstellung von Kriterien für die Vergabe sollen hier auch die finanziellen und klimabezogenen Auswirkungen für die Stadt betrachtet werden.

# Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien

## 3.

Das städtische Immobilienportfolio umfasst mehr als 1.000 Gebäude an 500 Standorten mit mehr als 1,1 Mio. Quadratmeter Fläche. Das Amt für Immobilienmanagement begleitet dabei den gesamten Lebenszyklus von der ersten Idee, über den Bau, den Betrieb bis hin zur Instandhaltung und der Verwertung.

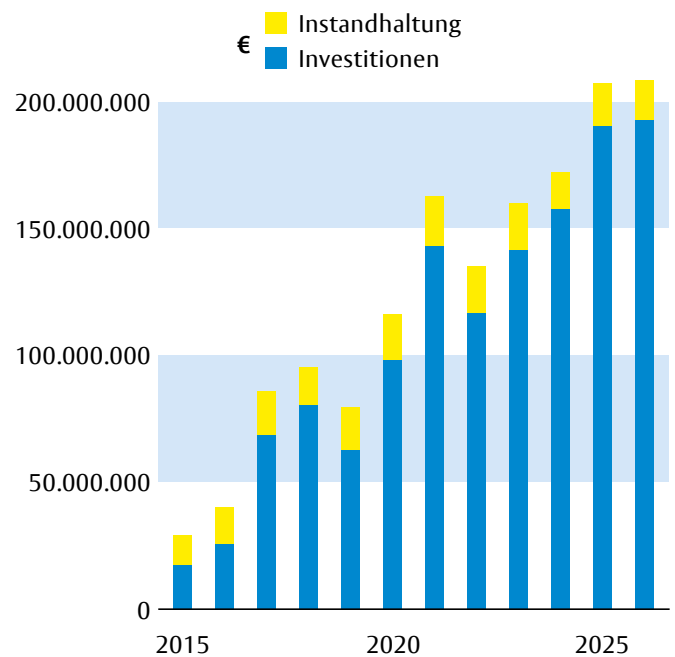
Rund 208 Mio. € plant die Stadt Münster 2026 für ihre städtischen Gebäude auszugeben und liegt dabei auf ähnlich hohem Niveau wie schon 2025. Dabei ist das Investitionsvolumen noch leicht gestiegen von 190 auf 193 Mio. €. 2024 lag es noch bei 157 Mio. €.

Auch wenn der Wert um 26 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr gesunken ist, fließt mit 110 Mio. € nach wie vor der mit Abstand größte Anteil in den Schulbau. 16 Mio. € werden im Bereich Feuerwehr investiert, 13 Mio. € in den Ausbau der Kindertagesstätten. 43 Mio. € werden für „weitere Gebäude“ aufgewendet, hierunter fallen u. a. der Neubau der ZUE, die Sanierung des Theaters sowie 11,6 Mio. € für Klimaschutz-Maßnahmen.

Die vorhandenen Mittel für Instandhaltungen liegen mit 15,3 Mio. € unter dem Niveau des Jahres 2025 (18 Mio. €), zusätzlich sind aber 5 Mio. € investive Mittel für Instandhaltungen vorgesehen. Nach wie vor liegt diese Summe auf zu niedrigem Niveau – insbesondere wenn man berücksichtigt, dass laufend neue Flächen und Gebäude aus dem Neubau- und Erweiterungsprogramm in die Instandhaltung aufgenommen werden müssen.

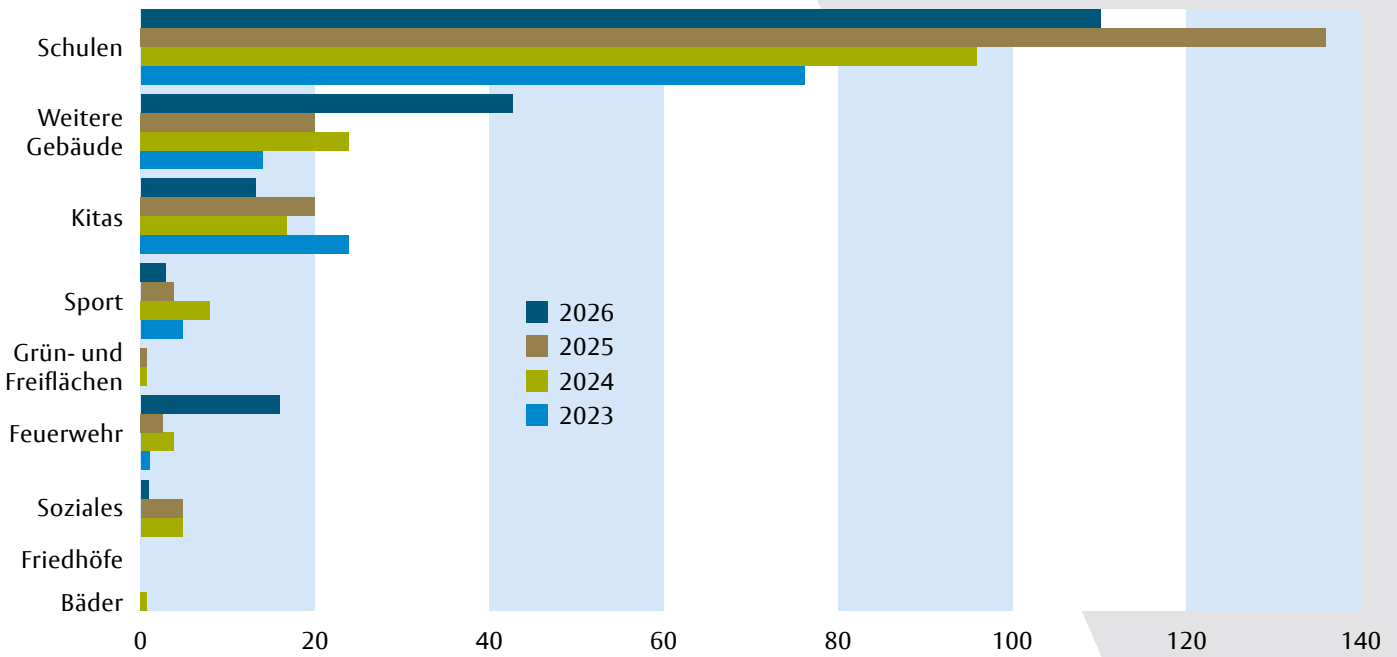
Zwei Drittel des Instandhaltungsbudgets werden dabei für ungeplante Instandsetzungen verwendet, das sind Reparaturen, die im Laufe des Jahres durch akute Störungen oder Beschädigungen notwendig werden,

Abb. 3.1 // Investitions- und Instandhaltungsbudget



um die Verkehrs- und Betriebssicherheit der Gebäude zu wahren. Rund 1,4 Mio. € sind für gesetzliche und technisch notwendige Prüfungen eingeplant. 2,6 Mio. € werden u. a. für Brandschutz-Maßnahmen, Instandsetzungen der Halle Münsterland oder auch die Beseitigung von Graffiti benötigt. Für geplante Instandhaltungen der mehr als 1.000 städtischen Gebäude sind im Haushalt 2025 damit nur 500.000 € eingeplant, hinzu kommen die 5 Mio. € aus dem Investitionsbudget. Da auch in den vergangenen Jahren geplante Instandhaltungen im Wesentlichen aufgrund fehlender Finanzmittel und auch Personalressourcen nicht im notwendigen Umfang umgesetzt werden konnten, ist bereits ein erheblicher Instandhaltungsstau im mittleren dreistelligen Millionenbereich entstanden. Langfristig ist dieser nur schwer aufzuholen und geht mit einem Verlust an Gebäudesubstanz, Nutzungseinschränkungen und auch einem Wertverlust der städtischen Gebäude einher.

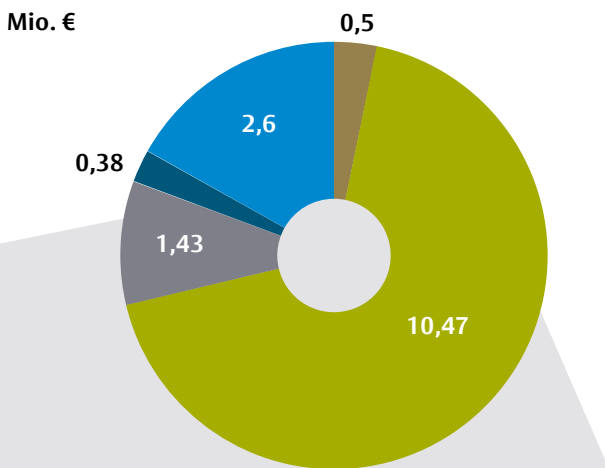
Abb. 3.2 // Investitionsvolumen nach Kategorien in Mio. €



Zu den 15,3 Mio. € für die Instandhaltung der bebauten Grundstücke kommen Strom-, Wärme-, Wasser- und Reinigungskosten sowie Kosten für die Bewirtschaftung der Gebäude. Für das Jahr 2025 lagen die Stromkosten bei rund 8 Mio. €. Für das Jahr 2026 wird – trotz der deutlichen Steigerung der Verbrauchsmengen – mit

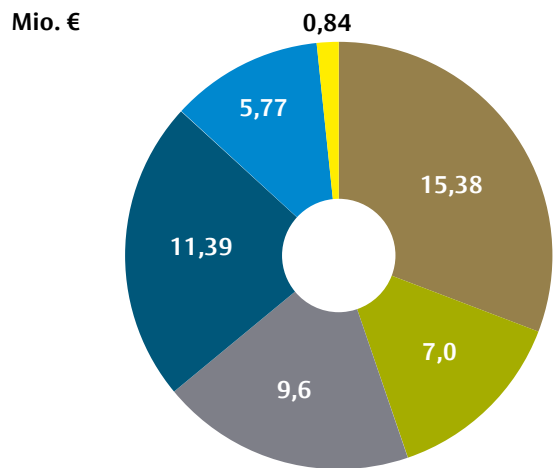
Kosten von ca. 8,2 Mio. € gerechnet, da im Vergleich zum Vorjahr der Stromeinkaufspreis (Arbeitspreis) niedriger war. Vorhanden ist allerdings nur ein Budget in Höhe von 7 Mio. €. Für die Wärmebereitstellung wurden 2025 9,3 Mio. € gezahlt. Zu berücksichtigen ist, dass es sich um ein sehr warmes Jahr handelte und

Abb. 3.3 // Instandhaltungsbudget nach Kategorien



- Geplante Instandhaltungskosten
- Ungeplante Instandhaltungen, Reparaturen (ohne Wartungen, wiederkehrende Prüfungen)
- Wiederkehrende Prüfungen, Wartungen (gesetzlich, technisch erforderlich)
- Instandsetzungen Stadttheater
- Prüfgebühren, Instandsetzungen Bäder, Halle Münsterland, Brandschutz und UVV Maßnahmen, Graffiti beseitigung etc.

Abb. 3.4 // Aufteilung des Budgets für Instandhaltung und Betrieb der bebauten Grundstücke



- Instandhaltung bebauter Grundstücke einschl. Qualitätssicherung
- Stromkosten
- Wärmekosten
- Reinigung
- Bewirtschaftungskosten (Steuern, Gebühren, Abgaben)
- Wasserkosten

damit ein vergleichsweise geringer Heizwärmebedarf bestand. Daher wird 2026 mit Kosten von ca. 13,2 Mio. € gerechnet, wobei neben den klimatischen Einflüssen auch die Volatilität des Marktes zu berücksichtigen ist. Diesen kalkulierten Kosten stehen Haushaltsmittel von 9,6 Mio. € gegenüber. Sowohl bei den Strom- als auch bei den Wärmekosten werden 2026 nach aktueller

Berechnung die verfügbaren Haushaltsmittel demnach nicht die tatsächlichen Bedarfe abdecken können. Gleiches gilt für das Budget für Reinigungen. Dieses liegt 2026 bei 11,39 Mio. € – bereits jetzt wird deutlich, dass dies unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Flächen für den jährlichen Aufwand nicht ausreichen wird.

## Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Schule und Sport

18

*Aufgenommen werden alle großen Projekte mit Baubeschluss. Die genannten Kosten beziehen sich auf die aktuelle Kostenprognose (Stand Januar 2026) und können sich bei den Projekten im Bau bis zum Abschluss noch verändern.*

### Grundschule York – Neubau

Auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne wurde eine vierzügige Grundschule sowie eine Zweifachsporthalle gebaut. Das neue Schulgebäude ermöglicht zukunftsweisendes pädagogisches Lernen und Arbeiten und fügt sich gleichzeitig städtebaulich in das unter Denkmalschutz stehende Umfeld mit erhaltenswertem Baumbestand ein. Ein besonderer Fokus bei dem Neubau im denkmalgeschützten Umfeld des York-Quartiers lag auf dem Thema Nachhaltigkeit: Die Fassade des Gebäudes besteht aus sogenanntem „Second-Hand-Klinker“. Dabei ist der Klinker des für den Neubau abgerissenen Gebäudes 3 sowie bereits genutzter Klinker aus dem Münsterland und Ruhrgebiet zum Einsatz gekommen. Auf dem Schulgebäude wurden eine Photovoltaikanlage und eine Begrünung errichtet. Das Dach der Sporthalle wurde ebenfalls begrünt. Fledermauskästen wurden in die Fassade integriert.



#### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2025

Kosten: 39 Mio. €

Architekturbüro:  
Hehn Scholz Pohl Architekten, Münster



## Grundschule Wolbeck-Nord – Erweiterung

Die Grundschule Wolbeck-Nord wurde zur Dreißigigkeit erweitert und erhielt dazu ein zweigeschossiges Solitärgebäude, das in Modulbauweise errichtet wurde. Der Neubau umfasst vier Klassenräume, zwei Differenzierungsräume sowie einen Mehrzweckraum und drei Betreuungsräume. Die Verwaltung erhielt neben zwei Büros auch eine Teamstation mit Teeküche. Durch Flure mit großzügig gefassten Aufenthaltsnischen wurde die Lernumgebung des Bestandsgebäudes auch im Erweiterungsgebäude aufgegriffen. Durch die Photovol-

### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2025

Kosten: 5,3 Mio. €

Architekturbüro:  
RIPPERDA, Lingen (Ems)

taik-Anlage mit 40 kWp werden jährlich rund 10 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Das Dach wurde extensiv begrünt. Die östliche Fassade erhielt eine Fassadenbegrünung.



## Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde – Erweiterung

Die Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule in Angelmodde wurde zur 3-Zügigkeit erweitert. Im ersten Bauabschnitt ist ein zweigeschossiger Erweiterungsbau entlang der Höftestraße mit Klassen-, Differenzierungs- und Mehrzweckräumen sowie Räumen für die Betreuung entstanden. Im Anschluss wurde auch das Bestandsgebäude umgebaut und komplett saniert.

Der Neubau wurde mit einer Photovoltaikanlage sowie einem Gründach ausgestattet. Der derzeitige Eingangsbereich der Schule wurde zur Mensa mit Foyer erweitert, der südliche Flügel des Bestandsgebäudes zum Verwaltungsbereich umgebaut. Zur Höftestraße hin entstand der neue Haupteingang der Schule. Der Schulhof wurde komplett umgestaltet.



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: Neubau:  
1. Quartal 2025,  
Umbau:  
4. Quartal 2025

Kosten: 13,9 Mio. €

Architekturbüro:  
assmann münster GmbH und  
Heupel GmbH, Münster

## Pleisterschule – Erweiterung

Die Pleisterschule in St. Mauritz wurde zur Zweizügigkeit erweitert. Dazu hat die Grundschule ein zweigeschossiges Erweiterungsgebäude nördlich der Bestandsgebäude erhalten. Im Erdgeschoss finden Küche und Mittagsverpflegung Platz, Betreuungs- und Unterrichtsräume sind im Obergeschoss angeordnet. Zudem wird das aus den 30er-Jahren stammende Bestandsgebäude umgebaut, barrierefrei erschlossen und der Haupteingang der Schule wird neugestaltet.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahmen werden auch die Außenwände durch eine Innenwanddämmung energetisch ertüchtigt. Daraus ergibt sich ein Einsparpotential von rund 180.000 kWh jährlich, dies entspricht einer CO<sub>2</sub>-Reduzierung von 36 Tonnen im Jahr.



### FERTIGGESTELLT (NEUBAU) IM BAU (UMBAU)

Inbetriebnahme: Neubau:  
1. Quartal 2025,  
Umbau:  
geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 9,4 Mio. €

Architekturbüro:  
Hilger Architekten, Münster

## Thomas-Morus-Schule – Erweiterung

Die Thomas-Morus-Schule wurde zur Vierzügigkeit erweitert und die vorhandene Einfachsporthalle um eine wettkampftaugliche Sporthalle ergänzt. Der ein- bis dreigeschossige Neubau ist als klarer und kompakter Baukörper konzipiert. Im Erdgeschoss können Speiseraum und Foyer zu einer großen schulischen Versammlungsstätte mit bis zu 384 Sitzplätzen zusammengeschaltet werden. Südlich des Forums befindet sich die neue Sporthalle. Die Räume für den Sport sind flexibel aus dem Neubau und auch vom Schulhof aus erreichbar. Nach Fertigstellung des Neubaus wurden die genutzten Klassencontainer zurückgebaut und mit dem Umbau des vorhandenen Schulgebäudes begonnen.

## Kleines Schulzentrum Hiltrup – Umbau

Um eine Sechszügigkeit zu erreichen, werden die Clemens- und Paul-Gerhardt-Schule in Hiltrup mit Einbindung der ehemaligen, denkmalgeschützten Johannesschule im Bestand umgebaut. Die ehemalige Johannesschule wurde bereits umgebaut, dort wurden Büro- und Besprechungsräume sowie Klassen- und OGS-Räume untergebracht. Im Souterrain ist eine gemeinsame Mittagsverpflegung mit Speiseraum und Küche für beide Grundschulen entstanden.

Durch die Verlagerung der Mittagsverpflegung können zusätzliche Flächen in der Clemensschule und in der Paul-Gerhardt-Schule für Klassen-, OGS- und Verwaltungsräume genutzt werden. Die ehemalige Johannesschule wurde zudem energetisch saniert: Rund 40 % Energie können eingespart werden, bei 120.000 Kilowattstunden Erdgas weniger im Jahr spart das 30 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich.



### FERTIGGESTELLT (NEUBAU) IM BAU (UMB AU)

Inbetriebnahme:   Neubau:  
1. Quartal 2025,  
Umbau:  
geplant 2. Quartal 2026

Kosten:                   20,2 Mio. €

Architekturbüro:  
Architekten BKSP, Hannover

### FERTIGGESTELLT (EHM. JOHANNESSCHULE) IM BAU (PAUL-GERHARDT-SCHULE)

Inbetriebnahme:   Ehem. Johannesschule:  
3. Quartal 2025,  
Paul-Gerhardt-Schule:  
geplant 2. Quartal 2026

Kosten:                   10,26 Mio. €  
(8,7 Mio. € + 1,56 Mio. €  
energetische Sanierung)

Architekturbüro:  
Heupel GmbH, Münster





## Bodelschwingschule – Erweiterung

Die Bodelschwingschule wurde zur Dreizügigkeit erweitert. Der im Erdgeschoss winkelförmige Baukörper rahmt den Schulhof ein und ist über eine Brücke mit dem bestehenden Gebäude verbunden. Dabei sind der Haupteingang auf Schulhofseite sowie der straßenseitige

ge barrierefreie Zugang zur Schule erhalten geblieben. Im Neubau befindet sich die Mensa sowie OGS-Räume. Der Speisesaal ist auch für außerschulische Veranstaltungen nutzbar. Das Bestandsgebäude wird darüber hinaus seit dem Auszug der Fachschule für PTA saniert.



### FERTIGGESTELLT (NEUBAU) IM BAU (UMBAU)

Inbetriebnahme:   Neubau:  
2. Quartal 2025,  
Umbau:  
geplant 3. Quartal 2026

Kosten:               13 Mio. €

Architekturbüro:  
MENSE Architekten BDA, Münster

## Grundschule Albachten – Neubau

Als Wiederholungsplanung der Grundschule Sprakel erhält in Albachten die Grundschule einen Neubau. Das zweigeschossige U-förmige Gebäude mit einem eingeschossigen Gebäudetrakt bietet künftig Platz für drei Züge. Zwölf Unterrichtsräume mit Differenzierungs- und Betreuungsräumen sind in Clustern angelegt und bieten mit den dazugehörigen Lerninseln eine besondere Lernqualität. Das Zentrum des Gebäudes bildet das Forum, das zum Außenbereich geöffnet werden kann. Zusammen mit dem Foyer im Erdgeschoss wird zudem ein multifunktional nutzbarer Bereich geschaffen. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Für die Außenwände ist eine zweischalige Konstruktion mit hellem Ziegelmauerwerk, Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachverglasung und außenliegendem Sonnenschutz vorgesehen. Durch die PV-Anlage mit 100 kWp werden jährlich ca. 52 t CO<sub>2</sub> eingespart. Die Restflächen des Daches werden extensiv begrünt.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 25,1 Mio. €

Architekturbüro:  
Reinders Architekt BDA, Osnabrück

## Margaretenschule – Erweiterung

Für die Erweiterung der Margaretenschule in Mauritz wird ein zweigeschossiger Neubau auf dem Schulgelände errichtet. Zudem wird das bestehende Schulgebäude – ein ehemaliger Hochbunker, der unter Denkmalschutz steht – komplett saniert. Neben der energetischen Sanierung wird die Technik im Gebäude erneuert und die Schule digital ausgestattet. Im Obergeschoss des neuen Gebäudes finden sich Lernräume, im Erdgeschoss ein Forum sowie die Mensa, die multifunktional nutzbar sind. Auf dem Dach des Neubaus ist eine PV-Anlage mit 67 Kilowattpeak (kWp) Leistung geplant, mit der jährlich rund 32 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden. Das Flachdach erhält eine Begrünung, durch die das Regenwasser zurückgehalten und zeitlich verzögert in die Kanalisation eingeleitet wird. Neben dem Klimaschutz dient dies dem Überflutungsschutz sowie der Kühlung des Gebäudes. Geheizt wird mittels Erdwärmepumpe. Für den Neubau wird Recyclingbeton verwendet.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: Neubau:  
18,4 Mio. €  
Energetische Sanierung:  
4 Mio. €

Architekturbüro:  
BKS Architekten, Bielefeld

## Marienschule Roxel – Erweiterung und Umbau

Um den aktuellen pädagogischen und baulichen Anforderungen gerecht zu werden, saniert die Stadt Münster die Marienschule in Roxel umfassend und erweitert sie baulich zur Vierzügigkeit. Die Marienschule erhält unter anderem eine neue Mensa mit Küche und Speiseraum für den vierzügigen Schulbetrieb. Die Klassenräume sind künftig in Clustern angeordnet. Zudem entsteht ein neuer Haupteingang, der den Altbau mit dem sogenannten Neubau (ehemalige Förderschule Augustin-Wibbelt-Schule) verbindet. Erstmals wachsen auch die beiden Bereiche der Marienschule zu einem Schulgrundstück zusammen. Dafür wird die Straße „Auf dem Dorn“ zwischen den beiden Schulgebäuden unterbrochen, sodass im Norden und Süden je eine Sackgasse entsteht.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 13,7 Mio. €

Architekturbüro:  
assmann Münster GmbH

## Ludgerusschule Hilstrup – Erweiterung

Im Stadtteil Hilstrup wird die Ludgerus-Grundschule zur festgelegten Vierzügigkeit erweitert. Um die zusätzlich benötigten Räume zu schaffen, werden die eingeschossigen Gebäudeteile der Schule um ein weiteres Stockwerk aufgestockt; der am Standort gewachsene Grundriss der Schule wird beibehalten. Die Erweiterungsmaßnahmen erfolgten in mehreren Bauabschnitten im laufenden Schulbetrieb. Die Aufstockung erhält sowohl ein Gründach als auch eine PV-Anlage.

### FERTIGGESTELLT (UMBAU) IM BAU (NEUBAU)

Inbetriebnahme: Umbau:  
3. Quartal 2025,  
Neubau:  
geplant 4. Quartal 2026

Kosten: 20,5 Mio. €

Architekturbüro:  
Schoeps + Schlüter Architekten, Münster



## Norbertschule – Erweiterung

Für die Erweiterung zur Vierzügigkeit wurde die Norbert-Grundschule in Coerde umgebaut. Der zusätzliche Neubau umfasst eine Aula, Mensa sowie Mehrzweck- und Fachräume. Anlehnend an die Bestandsfassaden erhielt der Neubau eine helle Sichtbetonfassade sowie Holzfassaden nach Westen und Norden.

Der Umbau im Bestand basiert auf dem bereits 1996 im Wettbewerb konzipierten Gesamtkonzept und hat pro Zug jeweils ein Klassenhaus mit eigenem kleinen Forum. Für den zusätzlichen Raumbedarf werden die vorhandenen Dachterrassen zu Klassenräumen umgebaut.

## Mosaik-Schule – Erweiterung

Die Mosaik-Schule in Gievenbeck wurde zur vollen Vierzügigkeit erweitert. Bereits während der Erweiterung zur Dreizügigkeit wurde eine Aufstockung des Erweiterungsbaus für eine Vierzügigkeit in die Planung integriert, da die geplante Grundschule auf dem ehemaligen Oxford-Gelände nicht gebaut wird.

Der fast quadratische Erweiterungsneubau schließt mit dem Schulhof ab, durch den Abstand zum Bestands-schulbau werden die bestehenden Räumlichkeiten der Mosaik-Schule nicht beeinträchtigt. Das Eingangsfoyer befindet sich im Erdgeschoss, etwas erhöht liegen Betreuungsräume für den offenen Ganzttag, im Untergeschoss befinden sich Küche und Speiseraum samt Terrasse. Im 1. OG sind Klassen- und Differenzierungs-räume und ein Mehrzweckraum.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird auch das Bestandsgebäude umgebaut. Drei Mio. € Förderung steuerte das Land NRW im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes bei.



### FERTIGGESTELLT (NEUBAU) IM BAU (UMB AU)

Inbetriebnahme:   Neubau:  
3. Quartal 2025,  
Umbau:  
geplant 4. Quartal 2026

Kosten:               11,3 Mio. €

Architekturbüro:  
BM+P Architekten, Düsseldorf



### FERTIGGESTELLT (NEUBAU) IM BAU (UMB AU)

Inbetriebnahme:   Neubau:  
3. Quartal 2025,  
Umbau:  
geplant 4. Quartal 2026

Kosten:               15,2 Mio. €

Architekturbüro:  
Gruppe MDK, Münster



## Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Nienberge – Erweiterung

Die Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule in Nienberge wird zur 3-Zügigkeit erweitert. Auf dem Grundstück wird ein zweigeschossiger Neubau in massiver Bauweise errichtet, der mit den beiden Altbauten und der Sporthalle ein Ensemble bildet. Der Neubau beherbergt drei Lerncluster, die neue Mensa und die Hausmeisterwohnung. Durch eine Brücke im Obergeschoss wird eine Verbindung zwischen dem zukünftigen Neubau und dem Bestandsgebäude geschaffen. Auf der Schulhofseite befindet sich, zwischen Bestand und Neubau, der zentrale Zugang zum Neubau. Von dort erfolgt die Erschließung der Mensa, des Lernclusters im Erdgeschoss sowie der beiden Lerncluster im Obergeschoss. Jedes Lerncluster verfügt über drei Klassenräume, einen Betreuungsraum und einen Differenzierungsraum.

### IM BAU

Inbetriebnahme: Neubau: geplant 4. Quartal 2026, Umbau: geplant 1. Quartal 2027

Kosten: 17,1 Mio. €

Architekturbüro: Buero BB, Stuttgart

Das Flachdach des Neubaus wird extensiv begrünt, es erhält zudem eine PV-Anlage mit 50 kWp, durch die jährlich ca. 21 t CO<sub>2</sub> eingespart werden. Die Wärmebereitstellung erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdsonden.

## Dietrich-Bonhoeffer-Schule – Umbau

Die zweizügige Dietrich-Bonhoeffer-Schule wird in Teilen umgebaut. Sie erhält eine neue Küche mit Spülküche, WC und Umkleideraum für das Personal, Büro und Lager. Der bestehende Küchenraum wird zukünftig als dezentrale Essensausgabe und Speisesaal genutzt. Die vorhandene Haushaltsküche kann nach Abschluss der Maßnahme als pädagogische Küche weiter genutzt werden. Ein Teil der Aula wird als Flur abgetrennt, um die Speisen von der Küche zum Ausgabebereich zu transportieren und die Aula weiterhin als eigenständigen Raum nutzen zu können. Zudem wird ein neuer Aufzug

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal 2027

Kosten: 1,2 Mio. €

Architekturbüro: Amt für Immobilienmanagement

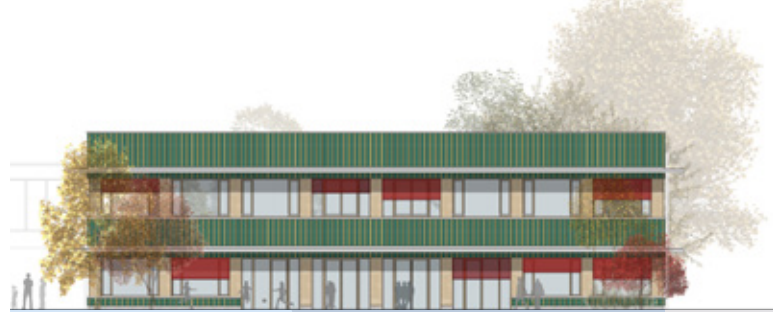
im Schulgebäude zur barrierefreien Erschließung des gesamten Gebäudes eingebaut. Für die Maßnahmen ist ein neues Brandschutzkonzept sowie die Anpassung der Fluchtwege erforderlich.

## Peter-Wust-Schule – Erweiterung

Die Peter-Wust-Schule in Mecklenbeck wird zur Vierzügigkeit erweitert. Aktuell bieten die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude am Dingbängerweg Platz für zwei Züge, am Nebenstandort am Schürbusch sind die Eingangsklassen untergebracht. Zukünftig soll die Peter-Wust-Schule ihr Konzept einer modernen offenen Ganztagschule an einem zentralen Standort umsetzen können. Dafür sollen am Dingbängerweg zwei neue, miteinander und mit den Bestandsgebäuden verbundene Schulbauten entstehen. Im ersten Neubau ist neben der Mensa auch ein Mehrzweckraum für Musik vorgesehen – bei größeren schulischen Events lassen sie sich zu einem Veranstaltungsraum verbinden. Der zweite Neubau soll im Erdgeschoss den offenen Ganztag beherbergen. Die neuen Gebäude sollen aus vorgefertigten Holzelementen mit einem massiven Kern aus Stahlbeton errichtet werden. Die Stadt baut dadurch ressourcenschonender und beeinträchtigt den laufenden Schulbe-

## Wilhelm-Hittorf-Gymnasium – Erweiterung

Um die Raumbedarfe des Wilhelm-Hittorf-Gymnasiums unter Berücksichtigung der Rückkehr zu G9 decken zu können, ist eine bauliche Erweiterung erforderlich. Ziel ist es, die aktuell festgelegte Vierzügigkeit fortzusetzen. Der Neubau steht ganz im Zeichen von MINT: Neben Räumen für die MINT-Fächer Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik ist dort künftig auch das Schülerforschungszentrum des Gymnasiums zu finden. Darüber hinaus beherbergt der Erweiterungsbau ein Forum mit rund 300 Sitzplätzen, eine Galerie mit weiteren 100 Plätzen sowie einen Kiosk. Neben der Fassade wird auch das Dach des Erweiterungsbaus an der Prinz-Eugen-Straße begrünt, es erhält zudem eine Photovoltaikanlage. Eine Wärmepumpe deckt künftig die Grundheizlast des Neubaus ab, sodass die Schule die vorhandene Fernwärmeversorgung nur noch für Spitzenlasten benötigt.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: Neubau: geplant 4. Quartal 2027,  
Umbau: geplant 1. Quartal 2028

Kosten: 22,3 Mio. €

Architekturbüro:  
H. Gies Architekt GmbH, Mainz

trieb vor Ort durch die kürzere Bauzeit weniger. Beide Neubauten erhalten begrünte Dächer sowie Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 78 Kilowattpeak. Das Amt für Immobilienmanagement will im zweiten Halbjahr 2026 mit den vorbereitenden Maßnahmen beginnen.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 13,8 Mio. €

Architekturbüro:  
KRESINGS Architektur Münster GmbH

## Schillergymnasium – Erweiterung

Um den Raumbedarf der Schule durch die Umstellung von G8 auf G9 zu decken, erweitert die Stadt Münster das Schillergymnasium im Kreuzviertel. Der Entwurf sieht zunächst die Erweiterung des zweiten Obergeschosses an der Finkenstraße vor. Anschließend wird das Gebäude um eine weitere Etage in Holzbauweise aufgestockt. Neben zusätzlichen Klassen-, Fach- sowie Differenzierungsräumen ist eine Begrünung des Dachs geplant. Durch den Umbau des Altbaus entstehen darüber hinaus neue Raumstrukturen sowie zusätzliche Räume. Im Altbau sind modernisierte Klassenräume, mehr Platz für die Verwaltung und neue Büros für die Lehrkräfte geplant.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 18,3 Mio. €

Architekturbüro:  
Heupel GmbH, Münster

28

## Freiherr-vom-Stein-Gymnasium – Erweiterung

Um den zusätzlichen Raumbedarf durch die Umstellung von G8 auf G9 zu decken, erweitert die Stadt Münster das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium in Gievenbeck um einen dreigeschossigen Neubau auf der Süd-Ost-Seite des Schulgeländes an der Dieckmannstraße. Der Neubau wird durch zwei Brücken mit dem bestehenden Schulgebäude verbunden und sieht moderne Musikräume, eine Lehrküche sowie einen Werk- und Maschinenraum im Erdgeschoss vor. Die Obergeschosse enthalten neue Kursräume. Parallel dazu baut die Stadt die vorhandenen Musikklassen im Bestandsgebäude zu Biologieräumen um, sodass die Fachräume sich funktional an den bestehenden Naturwissenschaftsbereich angliedern.

Neben der Begrünung des Dachs erhält das neue Gebäude eine Photovoltaikanlage. Eine Wärmepumpe übernimmt die Wärmeversorgung. Sämtliche Räume erhalten eine energieeffiziente Fußbodenheizung – das betrifft sowohl Aufenthalts-, Unterrichts-, Verwaltungs- und WC-Räume als auch die Flure. Der Neubau wird barrierefrei gestaltet und erhält einen Aufzug, ein taktiles Leitsystem und behindertengerechte WC-Anlagen.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 15,4 Mio. €

Architekturbüro:  
KRESINGS Architektur Münster GmbH

## Ratsgymnasium – Erweiterung

Das Ratsgymnasium am Bohlweg erhält einen fünfstöckigen Erweiterungsbau. Der geplante Neubau grenzt unmittelbar an den bestehenden Hauptklassentrakt an und ist auf allen fünf Etagen mit diesem verbunden. In dem Erweiterungsbau sind zukünftig Kurs- und Differenzierungsräume untergebracht, im Untergeschoss wird der bestehende Fahrradkeller erweitert. Auch neue Musikräume mit Schallschutz finden in dem Neubau Platz. Für die Oberstufe ist ein neues Selbstlernzentrum im obersten Geschoss sowie die Erweiterung der Verwaltung vorgesehen. Für die Fassade soll derselbe Klinker wie beim bestehenden Gebäude genutzt werden, im obersten Geschoss kommen bodentiefe Fenster zum Einsatz. Das Flachdach des Anbaus wird begrünt und erhält eine Photovoltaik-Anlage. Geheizt wird – wie bereits im Bestandsgebäude – über Fernwärme. Alle öffentlichen Bereiche des Erweiterungsbaus sind barrierefrei zugänglich.

## Paulinum – Erweiterung

Das Paulinum wird im Zuge der Umstellung auf G9 um einen viergeschossigen Anbau erweitert. Der Neubau entsteht an der östlichen Seite der Sporthalle und schließt an den Trakt 4 des Bestandsgebäudes sowie an die Turnhalle an. Geplant sind neun Unterrichts- und Fachräume sowie zwei Differenzierungsräume. Ein weiterer Differenzierungsraum entsteht im Bestandsgebäude. Die Fassade des Anbaus erhält in Anlehnung an den denkmalgeschützten Altbau eine Verkleidung mit Keramikplatten und -lamellen. Auf den Dachflächen der Erweiterung sowie der Sporthalle werden PV-Anlagen errichtet. Das Dach des Anbaus erhält eine Begrünung. Die Schule befindet sich auf einem begrenzten Schulgelände, die Gebäude stehen unter Denkmalschutz, es sind schützenswerte Bäume und Bodendenkmäler vorhanden. Neben Teilen der früheren Stadtbefestigung sollen sich auch Gräber des ältesten bekannten Jüdischen Friedhofes in Münster unterhalb des Schulhofes und der Turnhalle befinden. Daher wird besonderen Wert daraufgelegt, die Gräber zu schützen und die Erinnerung an diesen Ort zu bewahren.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 13,4 Mio. €

Architekturbüro:  
KRESINGS Architektur Münster GmbH

29



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2027

Kosten: 12 Mio. €

Architekturbüro:  
Peter Bastian Architekten BDA



## Annette-von-Droste-Hülshoff Gymnasium – Erweiterung

30

Um den erweiterten Raumbedarf im Zuge der Umstellung auf G9 zu decken, entsteht auf dem östlichen Grundstücksteil ein Neubau mit Sporthalle und zusätzlichen Unterrichtsräumen. Dafür werden die bestehende Gymnastikhalle, die Turnhalle sowie der zweigeschossige Klassentrakt an der Grünen Gasse zurückgebaut.

Die neue Zweifachsporthalle wird rund vier Meter in den Boden eingelassen. Darüber entstehen zwei Obergeschosse mit acht Klassenräumen, fünf Differenzierungsräumen sowie jeweils zwei Fachräumen für Musik und Informatik. Der Erweiterungsbau wird an das Bestandsgebäude angebunden, erhält aber einen zusätzlichen, separaten Eingang mit Treppenhaus und Aufzug. Die tiefergelegene Sporthalle kann so auch außerhalb der Unterrichtszeiten und nach Schließung des Schulgebäudes barrierefrei erreicht werden.

Auch kleinere Umbaumaßnahmen im Bestand sind vorgesehen. Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Neubaus ist Teil des energetischen Konzepts.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2028

Kosten: 28,3 Mio. €

Architekturbüro:  
htArchitektur und Klein.Riesenbeck &  
Assoziierte GmbH



## Schulzentrum Wolbeck – Erweiterung

Um den steigenden Raumbedarf am Schulzentrum Wolbeck zu decken, ist ein dreigeschossiger Neubau im Nordwesten des Geländes geplant. Das Gebäude für die Haupt- sowie die Musikschule wird in Massivbauweise errichtet. Das Flachdach wird begrünt und mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet. Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes befinden sich die Räume der Verwaltung sowie der Musikbereich und sanitäre Einrichtungen. Eine Sitztreppenanlage im Lern-Cluster-Bereich bringt eine zusätzliche Aufenthaltsqualität für Pausen und die Möglichkeit, dort Veranstaltungen bis max. 199 Personen durchzuführen.

Zusätzlich werden vier Fertigbau-Klassenräume aufgestellt, um kurzfristig Raumkapazitäten für die Zeit bis zur Fertigstellung des Erweiterungsneubaus zu schaffen – auch im Hinblick auf die Umstellung des Gymnasiums auf G9. Nach Fertigstellung werden diese sowie die bestehenden Fertigbauklassen am Schulzentrum abgebaut.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2028

Kosten: 26,7 Mio. €

Architekturbüro:  
BKS Architekten GmbH, Bielefeld

## Schulzentrum Kinderhaus – Umbau und Sanierung

Nach dem Umzug der Grundschule am Kinderbach in ihren Neubau wird das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude für das Geschwister-Scholl-Gymnasium und die Geschwister-Scholl-Realschule in Kinderhaus umgebaut.

Die Räume für die beiden Schulen werden neu strukturiert und dringend notwendige Sanierungen durchgeführt. Es entstehen dadurch mehr Differenzierungsräume, moderne Fachräume für Musik, Kunst und Naturwissenschaften sowie neu gestaltete Flächen für den Ganzttag. In diesem Zuge werden die Sanitäranlagen und die Waschtische in den Unterrichtsräumen erneuert, der Bodenbelag ausgetauscht und die Sichtbetonflächen gereinigt. Auch das Leitungsnetz für Abwasser, Wasser, Heizung und Strom sowie die Beleuchtungsanlage werden erneuert.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2031

Kosten: 28,2 Mio. €

Architekturbüro:  
Kuckert Architekten BDA, Münster



## Gesamtschule West – Erweiterung, Umbau und Sanierung

32

Für die neue Gesamtschule West in Roxel ist ein Erweiterungsneubau für die Mensa sowie die naturwissenschaftlichen Fachräume geplant. Das Gebäude soll aus einer Betonkonstruktion sowie vorgefertigten Holzelementen errichtet werden. Eine verglaste Gebäudefuge verbindet den Neubau mit dem Bestandsgebäude. Das Treppenhaus mit einem barrierefreien Aufzug in der Gebäudefuge verbindet die Mensa im Untergeschoss mit den naturwissenschaftlichen Räumen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Aufgrund der Hanglage wird die Mensa im Untergeschoss einen ebenerdigen, barrierefreien Zugang von der unteren Schulhoffläche aus erhalten. Das Dach erhält eine Begrünung sowie eine Photovoltaik-Anlage. Um den Raumbedarf für die Zeit der ebenfalls anstehenden Sanierung des Bestandsgebäudes zu decken, sollen zudem sechs Fertigbauklassen errichtet werden.

Die Bestandsgebäude der alten Sekundarschule werden umfassend auf die Bedürfnisse der neuen Gesamtschule angepasst. Gleichzeitig stehen hier umfangreiche Sanierungen der Gebäudesubstanz und -technik an. Dabei werden die Gebäude so umgebaut, dass neue Räume im Rahmen von Lern-Clustern mit den benötigten pädagogischen Bereichen sowie ein Forum für bis zu 600 Personen entstehen. Im Rahmen des Umbaus sollen Baustoffe und Bauteile wiederverwendet und auch bei anderen Bauvorhaben eingesetzt werden. Bei den Außenwänden werden die vorhandenen Betonelemente durch vorgefertigte Holzrahmenelemente ersetzt, die dem aktuellen Dämmstandard entsprechen. Die Fassade wird als vorgehängte Konstruktion aus vertikalen Tonelementen in hellem Farbton erstellt, die mit der Holzfassade des Erweiterungsneubaus harmonisiert. Auch die Flachdächer werden technisch und energetisch saniert.

### IM BAU

#### Teilprojekte 1 und 3: Erweiterung und Fertigbauklassen

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2027

Kosten: 20,4 Mio. €

Architekturbüro:  
Fritzen + Müller-Giebeler Architekten,  
Münster

### IN PLANUNG

#### Teilprojekte 2 und 5: Umbau und Sanierung Bestand

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2028

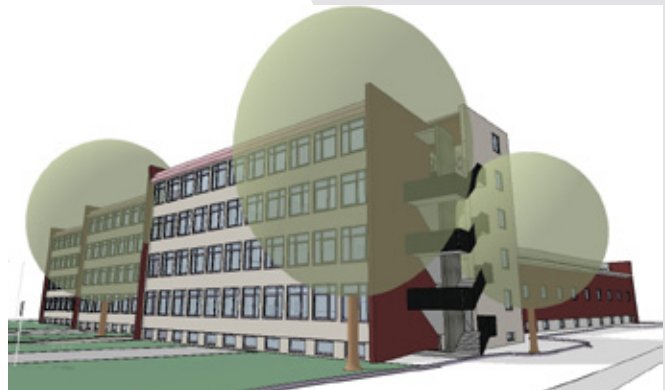
Kosten: 46,4 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement,  
SSP AG, Bochum

## Anne-Frank-Berufskolleg – Ertüchtigung des Brandschutzes

Für das Anne-Frank-Berufskolleg wird ein ganzheitliches Brandschutzkonzept mit Neustrukturierung der Rettungswegsituation erstellt. Im Rahmen dieser notwendigen brandschutztechnischen Ertüchtigung werden die baulichen Rettungswege durch Aufteilung in Treppenträume, Flure und Hallen sichergestellt.

Um den zweiten baulichen Rettungsweg zu sichern, entstehen zwei zusätzliche Außentreppen an zwei Baukörpern. Ebenso werden die Flurwände in den unterschiedlichen Abschnitten ertüchtigt, Türen in Brandschutzqualität nachgerüstet und Bypasslösungen geschaffen.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2026

Kosten: 3 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

## Funktionsgebäude auf Sportanlagen – Neubau

Die drei Sportanlagen an der Bonhoefferstraße (Blau-Weiß Aasee), am Pleistermühlenweg und am Arnheimweg erhalten neue Funktionsgebäude mit Umkleiden, Duschen und WCs sowie Aufenthaltsräumen und Lagerflächen.

Das Gebäude am Pleistermühlenweg wurde als Prototyp entwickelt, der mit wenigen Änderungen auf unterschiedliche Standorte anpassbar ist und auf dem die Gebäude an den anderen beiden Standorten basieren. Neben Synergieeffekten bei Planung und Bau entsteht so auch ein Wiedererkennungswert für Sportumkleidegebäude. Alle drei Gebäude sind barrierefrei zugänglich und erhalten eine PV-Anlage sowie ein Gründach.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2025 – 4. Quartal 2026

Kosten:  
Pleistermühlenweg: 4,2 Mio. €  
Bonhoefferstraße: 3,2 Mio. €  
Arnheimweg: 2,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement,  
Bauleitung: Büro AKT, Münster



# Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Kindertagesstätten

## Kita Am Edelbach – Erweiterung

Die städtische Kindertageseinrichtung Am Edelbach in Coerde wurde baulich mit Räumen für zwei Gruppen erweitert und umfasst nun acht Gruppen mit insgesamt 120-130 Betreuungsplätzen. Die zweigeschossige Erweiterung des Gebäudes wurde in Massivbauweise errichtet und schließt räumlich an den Treppenraum des Bestandsgebäudes im Westen an. Im Erscheinungsbild passt sich der Erweiterungsbau an das Bestandsgebäude mit seiner Putzfassade an.

Der Erweiterungsbau umfasst je Geschoss jeweils einen Gruppenraum, zwei Schlafräume, einen Nebenraum sowie eigene WC-Anlagen und Abstellflächen. Das Dach wurde mit einer PV-Anlage ausgestattet und begrünt.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 2,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Tenhündfeld Architekten, Ahaus

## Kita Oxford – Neubau

Im westlichen Bereich der ehemaligen Oxford-Kaserne wurde eine Fünf-Gruppen-Kindertagesstätte für bis zu 85 Kinder im Alter von 0 bis 6 Jahren errichtet. Der zentrale Spielhof bildet hierbei das Herz der Kita. Der Haupteingang der Kita liegt leicht auffindbar auf der südlichen Fassadenseite. Eine Kombination aus Treppe und barrierefreier Rampe gleicht den Höhenunterschied von Gelände und hochgesetztem Gebäude aus.

Die Kita wurde vorwiegend aus Holz errichtet. Die Anwendung lokaler Hölzer in Fassade, Konstruktionsstruktur und Innenausbau ist sowohl aus ökologischer als auch aus raumklimatischer Sicht von Vorteil. Auf dem Gebäude entstanden eine Photovoltaikanlage und ein Gründach.



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 2. Quartal 2025

Kosten: 7,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Heimspiel Architekten, Münster



## Kita York – Umbau

Das denkmalgeschützte ehemalige Unteroffizierskasino im York-Quartier wurde zur Kita umgebaut und energetisch saniert. Das Gebäude erhielt einen kleinen Anbau, zudem wurde ein separater Neubau errichtet, der durch einen Gang mit dem alten Gebäude verbunden ist. Drei Gruppen mit bis zu 55 Kindern im Alter von null bis sechs Jahren können dort betreut werden. Die Erschließung erfolgt über den Heinrich-Hoffschulte-Weg und wurde gestalterisch in den neuen Bürgerpark York integriert. Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich der Hauptzugang. Hier sind zwei Kita-Gruppen inkl. dazugehöriger Nebenräume sowie die Küche, Personalraum und Leitungsbüro untergebracht.

Ein kleiner Anbau bietet für die beiden Gruppen jeweils einen weiteren Schlaf- und Differenzierungsraum.

Über einen verglasten Verbindungsgang erreicht man den Neubau, in dem sich eine dritte Kita-Gruppe mit Nebenräumen sowie der Mehrzweckraum befinden.

### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2025

Kosten: 5,5 Mio. € (davon  
1,4 Mio. € Fördermittel)

Architekturbüro:  
Böll Architekten, Essen

## Kita Am Bielenfeld – Neubau

Am Bielenfeld in Angelmodde entsteht bis 2026 eine neue Kindertageseinrichtung. Die Sieben-Gruppen-Einrichtung im neuen Wohngebiet südlich der Hiltruper Straße bietet rund 130 Plätze für Kinder von null bis sechs Jahren. Auf dem 3.000 Quadratmeter großen Grundstück entsteht ein zweigeschossiges Gebäude in massiver Bauweise mit Klinkerfassade.

Der Gebäudeteil für den Mehrzweckraum ist eingeschossig und hat eine Fassade aus Holz. Beheizt wird die Kita mittels Erdwärmepumpe, Strom kommt von der eigenen Photovoltaik-Anlage. Das Dach wird begrünt und als sogenanntes Retentionsdach angelegt. Auch an der Fassade vor den Rettungsbalkonen gibt es Pflanzen, die vor allem in den Gruppenräumen für Schatten an heißen Tagen sorgen.

Die Kita wird im Sommer 2026 fertiggestellt, aber voraussichtlich erst später in Betrieb genommen.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 9,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement und  
Vissing Architekten, Münster

36

## Kita Maria Aparecida – Sanierung

Bei der Kita Aparecida werden ab dem Sommer 2026 bis Ende 2027 notwendige Sanierungen durchgeführt. Die Heizungsanlage wird modernisiert und soll an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Elektroinstallation sowie die Beleuchtung im Bestandsgebäude werden auf den aktuellen Stand der Technik gebracht: veraltete Leitungswege werden ausgetauscht und energieeffiziente Beleuchtungssysteme zur Senkung des Betriebsstromverbrauchs werden installiert.

In den Teilbereichen erfolgt zeitgleich der Einbau einer abgehängten Akustikdecke. Diese dient einerseits der fachgerechten Aufnahme der neuen Leitungswege und andererseits wird die Raumakustik sowie der Nutzerkomfort maßgeblich verbessert. Zudem wird der Haupteingang mit dem Windfang komplett erneuert und

barrierefrei gestaltet. Auch die Sanitärinstallationen werden ertüchtigt. Zudem werden Teile der Außenanlagen überarbeitet.

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2027

Kosten: 0,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

## Kita Hobbeltstraße – Neubau

Mit dem Neubau der 4-Gruppen-Kindertageseinrichtung wird das Angebot an U3- und Ü3-Betreuungsplätzen im Stadtbezirk Ost ausgebaut. Insgesamt umfasst die Kita 70 bis 75 Plätze, davon 22 Plätze für Kinder unter drei Jahren.

Auf dem ca. 4.450 qm großen Grundstück ist ein zweigeschossiges Gebäude in Holzbauweise mit einem eingeschossigen abgesetzten Gebäudeteil für den Mehrzweckraum geplant. Die Fassadenbegrünung vor den Balkonen dient in der warmen Jahreszeit zur Verschattung und Gebäudekühlung, während sie im Winter durch Blattabwurf lichtdurchlässig ist. Als Wärmequelle wird eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung eingesetzt. Auf dem Dach wird eine PV-Anlage mit 20 kWp Leistung zum Eigenverbrauch installiert, durch die jährlich ca. 8,5 t CO<sub>2</sub> eingespart werden.

Für die hohen Gebäudestandards und die effiziente Haustechnik wurde die Kita bereits in der Planungsphase mit dem Energieeffizienz-Preis des Landes NRW ausgezeichnet.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal  
2026

Kosten: 5,6 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement



# Weitere städtische Bauvorhaben

## Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier – Umbau

Das ehemalige Offizierskasino im York-Quartier soll bis 2028 zum „Begegnungs- und Demokratieort im Yorkquartier“, einem Ort für Begegnung, Bildung und Kultur werden. Mit der denkmalgerechten Sanierung und Weiterentwicklung des ehemaligen Offizierskasinos samt anliegendem Kasinopark sollen multifunktionale Flächen zur Begegnung, Bildung und Kultur geschaffen werden. Als offener Demokratieort soll das Haus für alle Bevölkerungsgruppen offenstehen. Auch eine energetische Verbesserung des Gebäudes ist geplant.

Neben dem denkmalgeschützten Gebäude aus den Dreißigerjahren soll auch die umliegende Grünfläche, der Kasinopark, neugestaltet werden, wobei der alte Baumbestand dort erhalten bleiben soll. Der Demokratieort erhält mit dem „Platz der Begegnung“ im Vorplatzbereich und dem rückwärtigen Kasinogarten zwei unterschiedliche Freibereiche. Die wassergebundene Wegefläche mit seinen umgrenzenden Sitzbetonelementen und dem Tanzboden bietet sich als zentrale „Bühne“ für Veranstaltungen an.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2028

Kosten: 9,6 Mio. € (davon 5 Mio. € Fördermittel)

Architekturbüro:  
Bastian Architekten, Münster

38

## Feuerwehrhaus Albachten – Neubau

Der Löschzug Albachten der Feuerwehr Münster erhält ein neues Feuerwehrhaus im Neubaugebiet Albachten-Ost. Das Gebäude erhält eine erhöhte eingeschossige Fahrzeughalle für vier Einsatzfahrzeuge, einen eingeschossigen Funktionstrakt sowie einen Wohnungsteil im ersten Obergeschoss. Die funktional konzipierte Fahrzeughalle öffnet sich zum Barbara-Renz-Weg.

Vor dem Gebäude entsteht eine Multifunktionsfläche, die sowohl als Aufstell- und Bewegungsfläche (Stauraum) für Einsatzfahrzeuge als auch zu Übungszwecken dient. Der Haupteingang befindet sich an der Nebenstraße. Neben einer Dachflächenbegrünung erhält der Neubau eine PV-Anlage mit Batteriespeicher. Die 20 kWp-PV-Anlage deckt einen Großteil des Verbrauchs des Feuerwehrhauses ab und spart 7 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 5,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

## Feuer- und Rettungswache 3 – Neubau

Um für die Menschen in der wachsenden Stadt Münster ein hohes Schutzniveau bei Bränden, Not- und Unglücksfällen zu bieten, ist der Bau einer dritten Feuer- und Rettungswache in Hilstrup geplant. Das Projekt mit drei Gebäuden wird am Standort an der Straße „Hohe Geist“ errichtet und soll das langjährige Provisorium an der Hansestraße in Hilstrup ablösen.

Neben dem Hauptgebäude mit Räumen für mehr als 100 Mitarbeitende und einer Fahrzeughalle mit 22 Stellplätzen sollen ein Übungsturm zur Höhenrettung sowie ein zentrales Logistiklager errichtet werden. Um ihre Fahrzeuge zur Versorgung der Bevölkerung im Katastrophen- und flächendeckenden Systemausfall einsatzbereit zu halten, wird eine Betankungsmöglichkeit auf dem Gelände entstehen. Zudem ist eine Remise

zum Unterstellen von Fahrrädern und Müllcontainern sowie ein Regenrückhaltebecken auf einem benachbarten Grundstück am Merkureck geplant.

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2028

Kosten: 47,3 Mio. €

Architekturbüro: pussert kosch Architekten, Dresden



## Sanierung und Neubau der Feuerwehrhäuser

20 Feuerwehrhäuser gibt es in Münster neben den großen Feuerwachen 1 und 2. Während in Hilstrup künftig eine neue Feuerwache 3 entstehen wird, werden auch die bestehenden, teilweise in die Jahre gekommenen Feuerwehrhäuser nach und nach saniert oder neu gebaut, um sie an die aktuellen Anforderungen einer funktionierenden Feuerwehr anzupassen. Nachdem in

Sprakel oder Nienberge bereits neue Feuerwehrhäuser entstanden sind, wird aktuell in Albachten ein neues Feuerwehrhaus gebaut. Bis 2042 sollen 13 weitere Feuerwehrhäuser neu- oder umgebaut werden. In den kommenden fünf Jahren sollen die Arbeiten an den Feuerwehrhäusern in der Altstadt, Wolbeck, Häger, Kemper und Amelsbüren starten.

## Zentrale Unterbringungs- einrichtung (ZUE)

Auf dem Gelände des alten Pulverschuppens entsteht die neue ZUE. Das Ensemble umfasst insgesamt sieben Gebäude. Drei Gebäude sind Bestandsbauten, die instandgesetzt werden und ihre bisherige Optik beibehalten. Die anderen Gebäude sind Neubauten, die mit einer robusten Klinkerschale im Erdgeschoss sowie einer Holzfassade im Obergeschoss ausgeführt werden. Es entstehen unter anderem ein zentrales Versorgungsgebäude, Wohngebäude und ein Gebäude für die Technikbereiche, Personalräume und eine Kinderbetreuung. Die Neubauten sind weitgehend barrierefrei konzipiert. Auf fast allen Dächern werden Gründächer und PV-Anlagen errichtet. Durch den PV-Strom können rund 85 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Die ZUE wird durch die Stadtwerke GmbH/WBI errichtet. Die Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände sind bereits erfolgt.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2027

Kosten: 37,9 Mio. €

Architekturbüro:  
assmann münster GmbH

## Erstaufnahmeeinrichtung Gievenbeck – Neubau

Im Stadtteil Gievenbeck wird ein Neubau für die städtische Erstaufnahme (EAE) für Flüchtlinge errichtet. Die Fassade wird als Lochfassade gestaltet. Die robuste helle Klinkerfassade wird dabei u. a. aus recyceltem Second-Hand-Klinker errichtet. Die Verwaltung befindet sich im Erdgeschoss mit einem eigenen Haupteingang und direkten Nebenzugängen zu den Wohngruppen. Die Wohngruppen folgen dem Konzept der größtmöglichen Flexibilität. Im Erdgeschoss sind zwei getrennte Zugänge, drei Waschräume und ein großer Gruppenraum vorgesehen. Die einheitlichen Obergeschosse sind in jeweils drei Zonen aufgeteilt, die an unterschiedliche Gruppensituationen angepasst werden können. Ein Retentionsdach mit Begrünung dient der CO<sub>2</sub>-Speicherung und Regenwasserbewirtschaftung, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit 47 kWp zur Eigenstromerzeugung. Mit Beginn der Ausführungsplanung erfolgt die Umsetzung durch die Wohn + Stadtbau GmbH in das Eigentum der Stadt Münster.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2027

Kosten: 8,6 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

## Sozialunterkunft Friedrich-Ebert-Straße – Umbau

Die sanierungsbedürftige Sozialunterkunft in der Friedrich-Ebert-Straße wird umgebaut und nach aktuellen Vorgaben des Brandschutzes ertüchtigt. Der Dusch- und WC-Bereich wird saniert, die Barrierefreiheit verbessert und die Fenster samt Sonnenschutz erneuert. Neben einem Außenaufzug erhält das Gebäude eine Außentreppe, um den zweiten baulichen Rettungsweg sicherzustellen. Im gesamten Gebäude wird die Brandmeldeanlage erneuert und eine Sicherheitsbeleuchtung eingebaut.

IM BAU	
Inbetriebnahme:	geplant 2. Quartal 2026
Kosten:	1 Mio. €
Architekturbüro:	Amt für Immobilienmanagement

## Baukostenentwicklung der letzten 10 Jahre (2015-2025)

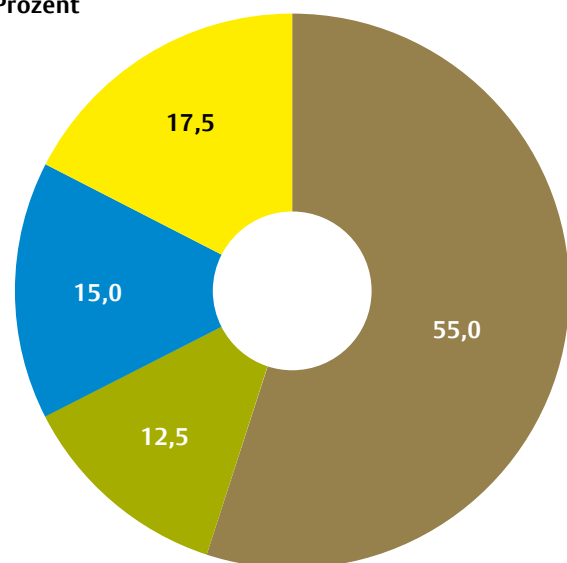
Das Amt für Immobilienmanagement wertet jährlich alle größeren Bauvorhaben der letzten zehn Jahre in Bezug auf die Einhaltung der im Baubeschluss angegebenen Kosten aus. Für die Jahre 2015 bis 2025 sind dies 40 Bauvorhaben mit einem Finanzvolumen von je mindestens einer Mio. €. Das Gesamtvolumen für alle 40 Projekte zusammengerechnet betrug 282,5 Mio. €. Tatsächlich ausgegeben hat die Stadt 263 Mio. € und damit rund sieben Prozent weniger als in den Baubeschlüssen geplant. Bei knapp 55 Prozent der Projekte wurden die Kosten eingehalten oder unterschritten. Weniger Kosten als geplant gab es beispielsweise bei den Neubauten einiger Kitas wie am Nordkirchenweg, am Nottulner Landweg, am Langebusch in Kinderhaus oder bei der Kita Oxford. Knapp ein Drittel der Projekte hatte moderate Mehrkosten von bis zu 15 Prozent. Bei sieben Projekten (17,5 Prozent) gab es Budgetüberschreitungen von mehr als 15 Prozent. Darunter waren vier Sanierungsprojekte, bei denen klassischerweise im Projektverlauf unvorhergesehene Maßnahmen auftauchen, die aufwendiger sind oder zusätzlich entstehen.

Zwischen der so genannten „ersten Zahl“, also der Kostenermittlung, die zu Beginn eines Projektes in den Haushalt gestellt wird, und den tatsächlichen Kosten liegen oft mehrere Jahre und große Unterschiede. Grund ist, dass in diesem frühen Stadium noch keine Entwürfe geschweige denn abgeschlossene Planungen

vorliegen und viele weitere Faktoren wie der Umfang der Ausstattung noch unbekannt sind. Erst die Baubeschlüsse basieren auf Kostenkalkulationen konkreter Planungen und liefern daher detailliertere Angaben über entstehende Kosten.

Abb. 3.5 // Abweichungen vom Baubeschluss zur Kostenfeststellung – Anteil Projekte

in Prozent



- Unterschreitung bis Einhaltung
- bis 5% Mehrkosten
- 5-15% Mehrkosten
- mehr als 15% Mehrkosten

# Klimaschutz und Energie

## 4.

Klimaschutz ist eines der wichtigsten Themen im Amt für Immobilienmanagement, an dem mit unterschiedlichen Maßnahmen aktiv und kontinuierlich gearbeitet wird. Neben einer nachhaltigen Strom- und Wärmeversorgung der städtischen Gebäude liegt der Schwerpunkt vor allem auf der energetischen Sanierung der Gebäude. Um das vom Rat beschlossene Klimaschutzziel zu erreichen, bei dem der Energieverbrauch der städtischen Gebäude um 50 % und die CO<sub>2</sub>-Emissi-

onen um 70 % reduziert werden sollen, hat das Amt für Immobilienmanagement bereits 2022 ein umfassendes Sanierungskonzept vorgelegt. Verschiedenste energetische Sanierungen laufen bereits, allerdings stehen nicht genügend Haushaltsmittel und Personal zur Verfügung, um alle Maßnahmen planmäßig bis 2030 durchzuführen. 2026 werden außerdem die Gebäudeleitlinien überarbeitet, die als Grundlage für den nachhaltigen Bau städtischer Gebäude dienen.

42

## Ausgewählte energetische Sanierungen

### Ludwig-Erhard-Berufskolleg – Dreifach-Sporthalle

Im Rahmen der energetischen Sanierung der Dreifach-Sporthalle des Ludwig-Erhard-Berufskollegs wurde die 1.300 m<sup>2</sup> große Dachfläche komplett erneuert sowie das Dachtragwerk statisch ertüchtigt. Dabei sind die im Dach vorhandenen 60 Lichtkuppeln rückgebaut und verschlossen worden. Auf der damit entstandenen geschlossenen Dachfläche wurde eine PV-Anlage installiert. In der Halle wurde eine akustisch wirksame Heizstrahldecke montiert und die Beleuchtung erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt nicht mehr über die Lüftung, sondern über die neue Heizdecke. Damit konnte die Dimension der zu erneuernden Lüftungsanlage verringert werden. Außerdem wurden die Fenster, Türen und Tore der Sporthalle erneuert. Auch der Sportboden wurde neu beschichtet und eine neue Spielfeldmarkierung aufgebracht. Die Wände wurden mit neuem Prallwandbelag bekleidet. Die Sportgeräte der Halle wurden ebenfalls erneuert und als elektrisch hochziehbar ausgerüstet.



#### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 2. Quartal 2026

Kosten: 2,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

Zusätzliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
PV-Anlage: **30,8 Tonnen**

## Schillergymnasium – Altbau

Der Altbau des Schillergymnasiums im Kreuzviertel wurde energetisch saniert. 225.000 Kilowattstunden Energie und 28 Tonnen CO<sub>2</sub> werden dort nun jährlich eingespart. Außerdem wurde die Barrierefreiheit im Gebäude verbessert. Das Gebäude wurde von innen gedämmt, sodass der Energieverbrauch massiv gesenkt, gleichzeitig aber die prägnante Fassade des alten Gebäudes erhalten wurde. Neben der umfangreichen Dämmung von Wänden und Decken wurden neue Fenster, Heizkörper und Leitungen eingebaut. Im Gebäude an der Heerdestraße ist ein neuer Multifunktionsraum entstanden. Hierzu wurde das nicht mehr genutzte Lehrschwimmbecken im Untergeschoss umgebaut. Die energetische Sanierung einschließlich Umbau des Lehrschwimmbeckens zum Multifunktionsraum ist im Wesentlichen abgeschlossen. Im Altbau wird noch die Erweiterungsmaßnahme umgesetzt, um auch das komplette Raumprogramm für die Erweiterung von G8/ G9 abzubilden.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 4,8 Mio. €

Architekturbüro:  
Heupel GmbH, Münster

## Gymnasium Paulinum – Fachraumtrakt

Nachdem seit 2017 sämtliche Gebäudetrakte des Gymnasiums nach und nach energetisch saniert wurden, wird nun auch der aufgeständerte nicht unter Denkmalschutz stehende Fachraumtrakt energetisch auf Stand gebracht. Hierzu werden das Flachdach saniert, die Fenster ausgetauscht sowie die Außenwände mit einer innenliegenden Dämmung versehen. Das Flachdach wird gedämmt und erhält eine PV-Anlage. Zudem werden die Räume des Gebäudes umfassend saniert und technisch auf den neusten Stand gebracht. Neben den neuen Fenstern erhalten die Räume neue Akustikdecken mit energiesparender LED-Beleuchtung. Zudem wird eine neue zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung errichtet. Die Unterrichtsräume werden digital ausgestattet. Erstmals soll ein sogenanntes Digitallabor an einem Gymnasium eingerichtet werden.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 4,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Peter Bastian Architekten BDA, Münster

Zusätzliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch PV-Anlage: **12,8 Tonnen**



## Schulzentrum Kinderhaus – Bestandsgebäude

Das Amt für Immobilienmanagement saniert in enger Abstimmung mit der Städtischen Denkmalbehörde sowohl die Betonfassade als auch die Fenster und Türelemente am Schulzentrum Kinderhaus. Dabei wird die Beschichtung der Betonfertigelemente an der Fassade am gesamten Gebäude erneuert. Zudem werden die Fenster und Türelemente energetisch ertüchtigt, indem Verglasungen ausgetauscht, Rahmen repariert und Dämmungen ersetzt werden. Damit soll der Bedarf an Heizwärme reduziert werden. Die charakteristische Optik der Betonfassade mit ihren roten Fenstern bleibt auch im Zuge der Sanierung erhalten. 200.000 € Förderung steuert das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen

44

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 5,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Kuckert Architekten, Münster

des Denkmalförderprogramms bei, da hier ein vorbildlicher Umgang mit der Substanz umgesetzt werden soll. Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu belasten, finden die Arbeiten an dem Bestandsgebäude schrittweise in vier Bauabschnitten statt.

## Clemensschule Hiltrup – Bestandsgebäude

Im Zuge des Umbaus des gesamten Kleinen Schulzentrums in Hiltrup wird die Clemensschule energetisch auf Stand gebracht: Vorgesehen sind unter anderem die Dämmung der Außenwände und des Dachs, die Neugestaltung der Fassade mit Recyclingklinker, die Reduzierung und Erneuerung der Fensterflächen, die Integration dezentraler Lüftungsgeräte, ein außenliegender Sonnenschutz sowie eine Photovoltaikanlage. Erwartet werden ein jährlicher Ertrag von rund 40.000 Kilowattstunden Strom, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um mehr als 20 Tonnen und eine Einsparung an 40.000 Kilowattstunden Wärme pro Jahr.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2027

Kosten: 5,2 Mio. €

Architekturbüro:  
Heupel GmbH, Münster

Zusätzliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch PV-Anlage: **20,16 Tonnen**

## Erich-Klausener-Schule – Bestandsgebäude

Mit Abschluss der Erweiterung der Realschule wird die gesamte Fassade des Hauptgebäudes unter Berücksichtigung energetischer, statisch-konstruktiver und gestalterischer Aspekte nachhaltig erneuert. Dabei erhält die Außenwand des Bestandsgebäudes eine Wärmedämmung und die Fenster werden neu verglast oder komplett ausgetauscht. Alle Fensterelemente erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz. Bei der ganzheitlichen Fassadensanierung werden die Farbfestlegung und die Materialität der Erweiterungsmaßnahme übernommen. So bekommt das Schulgebäude ein einheitliches Erscheinungsbild. Im Rahmen der energetischen Sanierung wird auch die gesamte technische Gebäudeausstattung erneuert. Die Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung beinhaltet die Erneuerung von Heizkörpern und Leitungen sowie des Trinkwassernetzes. Ebenso wird die Haupt- und Unterverteilung der Stromversorgung ausgetauscht. Um den Schulbetrieb möglichst wenig zu belasten, finden die Arbeiten an dem Bestandsgebäude schrittweise in vier Bauabschnitten statt.

## Hans-Böckler-Berufskolleg – Bestandsgebäude

Das Schulgebäude des Hans-Böckler-Berufskollegs wird im laufenden Betrieb energetisch saniert. Dafür werden unter anderem die Fassade nachhaltig erneuert, die Fenster ausgetauscht, ein Teil der Dächer saniert und begrünt sowie die technische Gebäudeausstattung erneuert. Der Heizenergiebedarf wird dadurch um rund 80 Prozent gesenkt – von aktuell 124 auf dann 26 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Zudem soll neben der bereits vorhandenen Photovoltaikanlage eine senkrechte PV-Anlage an der Südfassade des Schulgebäudes errichtet werden. Die CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch die geplanten Maßnahmen liegen bei insgesamt 88 Tonnen pro Jahr.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2027

Kosten: 9 Mio. €

Architekturbüro:  
Hartig-Meyer-Wömpner, Münster



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2028

Kosten: 16,1 Mio. €

Architekturbüro:  
Pannhausen + Lindener Architekten GmbH,  
Köln, Amt für Immobilienmanagement

Zusätzliche CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
PV-Anlage: **14 Tonnen**



CO<sub>2</sub>  
Einsparung pro Jahr:  
**29,6**  
Tonnen

## Theater Münster – Aufstockung und energetische Teil-Sanierung

Der Verwaltungs-, Proben- und Werkstattbereich des städtischen Theaters wird aufgestockt, um dringend benötigte Büroräume zu schaffen. Die Aufstockung wird sich bei Form, Farben und teilweise auch Materialien an den Bestand anpassen, damit die Erweiterung des Gebäudes architektonisch nicht als neues Element wahrgenommen wird. Dabei wird mit vorgefertigten Elementen gearbeitet, um die Beeinträchtigungen vor Ort zu minimieren. Die unterhalb der Aufstockung befindlichen Bereiche werden energetisch saniert. Neben der energetischen Erhöhung der Gebäudehülle mit Fenstern, Türen, Dach und Fassaden wird auch die Barrierefreiheit verbessert, die Heizungsflächen, Leitungs- und Sanitäranlagen, die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung des Ballettsaals und die Beleuchtung erneuert. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.

Die Maßnahme wird durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Rahmen des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK 2022) in Höhe von 2.718.000 € gefördert.

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme:	geplant 3. Quartal 2027
Kosten:	9,5 Mio. €
Architekturbüro:	P/E/P-Architekten, Münster
Zusätzliche CO <sub>2</sub> -Einsparung durch PV-Anlage:	<b>17,7 Tonnen</b>

**Sanierung kommunaler Einrichtungen**  
Sport · Jugend · Kultur

 Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

## Energieverbräuche der städtischen Gebäude

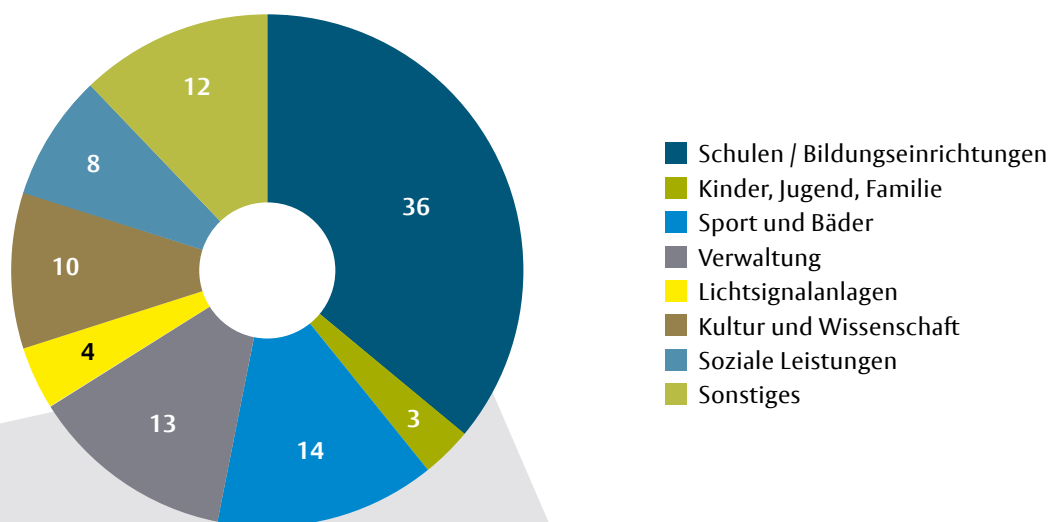
Der Stromverbrauch lag im Jahr 2025 bei ca. 26,4 GWh/a. Zu dem Stromverbrauch für städtische Gebäude des Amtes für Immobilienmanagement von 22,4 GWh/a kommen 4,0 GWh/a Strombezug (Strom-einkauf) für Anlagen der Stadtentwässerung. Für das Jahr 2026 wird für die Gebäude und bestehenden Anlagen der Stadtentwässerung mit einem Strombedarf von 27,5 GWh/a gerechnet. Ein Mehrbedarf entsteht infolge hinzugekommener Flächen, gleichzeitig wird der Stromverbrauch durch die Steigerung der Eigenpro-

duktion und die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen reduziert. Einen entscheidenden Einfluss auf einen steigenden Stromverbrauch ab 2026 wird die Inbetriebnahme der 4. Reinigungsstufe auf der Hauptkläranlage haben.

Der Verbrauch der städtischen Gebäude nach Kategorien ist in Abbildung 4.1 dargestellt. Den größten Anteil haben hier die Schulen und Bildungseinrichtungen mit rund 36 % des Gesamtstromverbrauchs.

Abb. 4.1 // Stromverbrauch der städtischen Gebäude nach Kategorien – Daten 2024

in Prozent



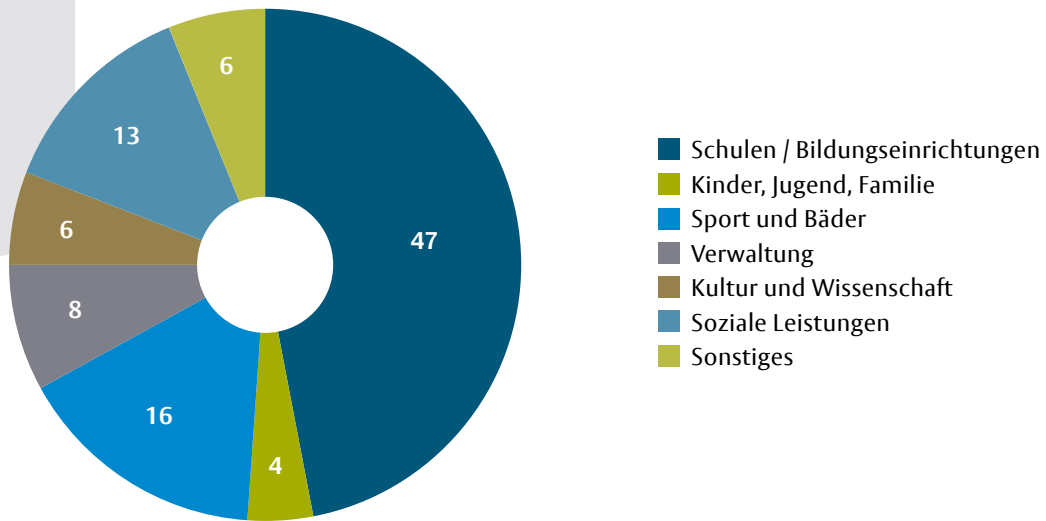
Der Wärmeverbrauch für städtische Gebäude im Jahr 2025 betrug ca. 59,6 GWh/a. Witterungsbereinigt entspricht dies einem Wärmeverbrauch von 65,7 GWh/a. Für das Jahr 2026 wird ein Wärmeverbrauch von 64,4 GWh/a geschätzt. Infolge des Flächenzuwachses wird von einer jährlichen Steigerung der Wärmemenge von etwa 2 % ausgegangen. Bei den Heizkosten ist zu beachten, dass der tatsächliche Wärmebedarf stark von der Witterung des jeweiligen Jahres abhängt. Entsprechend kann es zu deutlichen Verbrauchsschwankungen kom-

men, die die Heizkosten erheblich beeinflussen können. Eine Schwankungsbreite von etwa  $\pm 10 - 15\%$  ist hier ein realistischer Orientierungswert. Die Prognose berücksichtigt eine entsprechende Sicherheit.

Der Wärmeverbrauch der städtischen Gebäude nach Kategorien ist in Abbildung 4.2 dargestellt. Den größten Anteil weisen Schulen und Bildungseinrichtungen mit ca. 47 % des Gesamtwärmeverbrauchs auf. Die Auswertung beruht auf der Datenanalyse für das Jahr 2024.

Abb. 4.2 // Wärmeverbrauch der städtischen Gebäude nach Kategorien – Daten 2024

in Prozent



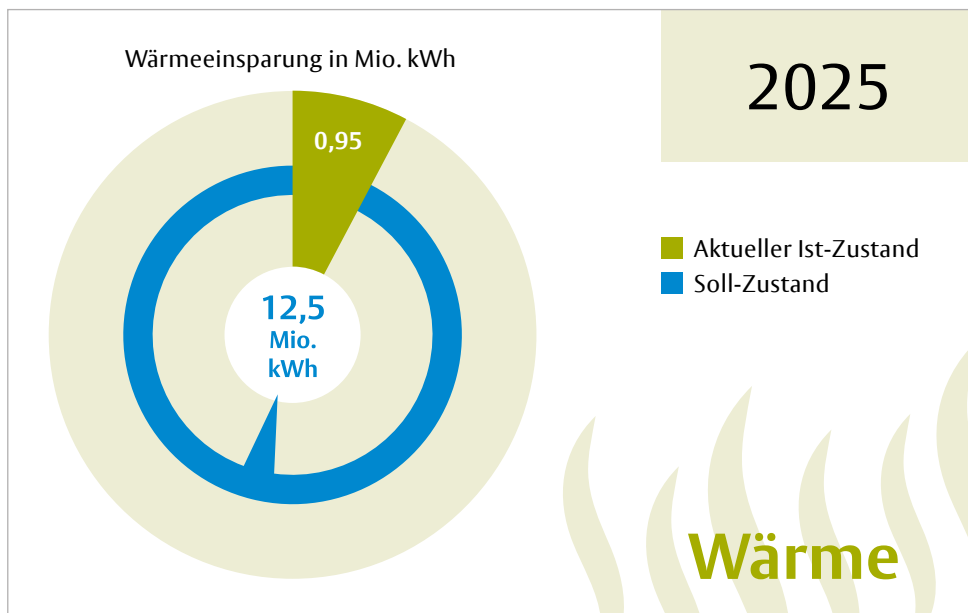
## Wärmeeinsparungen 2020-2030

48

Nach den inzwischen durchgeführten Sanierungen werden pro Jahr aktuell rund 950.000 kWh Wärme eingespart. Diese Einsparung ist das Ergebnis gezielter Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz an bestehenden Gebäuden. Neubauten werden hier nicht betrachtet.

Die Einspareffekte treten dabei immer erst zeitversetzt ein, wenn die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden. Allerdings ist das angestrebte Ziel, in den Jahren 2020 bis 2030 jährlich 12,5 Mio. kWh Wärme einzusparen kaum noch erreichbar mit den vorhandenen Mitteln.

Abb. 4.3 // Soll- / Ist-Vergleich über die aktuelle Wärmeeinsparung





Thomas-Morus-Schule

## Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden

Neben einer nachhaltigen Wärmeversorgung wird auch die Stromversorgung aus regenerativen Quellen sukzessive ausgebaut. Derzeit sind bei der Stadt Münster 56 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 2.135 kWp installiert (Stand Februar 2026). Jährlich werden derzeit ca. 2.000 MWh/a Strom produziert. Dabei werden alle neuen Gebäude, die von der Stadt errichtet werden, mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet.

Auch bei den Bestandsgebäuden prüft die Stadt Münster, 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, eine möglichst hohe Eigenverbrauchsquote zu erreichen.

Das Budget für PV-Anlagen liegt im Jahr 2026 bei 1,0 Mio. €. Für 2027 und 2028 sind 2,5 Mio. € jährlich vorhanden, allerdings fehlt weiterhin entsprechendes Personal. Hinzu kommt, dass bereits alle sanierten Dächer mit PV-Anlagen ausgestattet wurden. Daher liegt der Fokus künftig darauf, Dachsanierungen und PV-Anlagen als gemeinsame Projekte anzugehen. Das bedeutet, dass die in Frage kommenden Dächer zunächst saniert und anschließend mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

2025 wurden PV-Anlagen auf 11 städtischen Standorten mit einer installierten Gesamtleistung von 739 kWp ans Netz genommen. Rund 727.200 kWh pro Jahr werden damit jährlich eingespart.

2026 sollen Photovoltaikanlagen u. a. auf folgenden Bestandsgebäuden fertiggestellt werden:

- Feuerwache 2 Schlauchturm, Fassadenanlage, 11 kWp
- Feuerwehrgerätehaus Amelsbüren, 19 kWp
- Feuerwehrgerätehaus Werse-Laer, 19 kWp
- Matthias-Claudius-Schule Gut Insel, Sporthalle, 25 kWp

Zudem wird ab 2026 die bisher größte städtische Anlage auf dem LVM-Preußenstadion installiert. Die Gesamtleistung im Endausbau liegt bei ca. 1.000 kWp.



STANDORT	GESAMTLEISTUNG (KWP)	ENERGIEEINSPARUNG (KWH/A)
Neubau Grundschule Sprakel	132,00	129.888
Hallenbad Hiltrup & Dreifachsporthalle	129,20	127.133
Thomas-Morus-Schule	89,01	87.586
Erich-Klausener-Schule	85,20	83.837
Annette-von-Droste-Hülshoff-Schule Angelmodde	54,56	53.687
Erich-Kästner-Schule	54,00	53.136
Pötterhoeschule – Kindertreff	50,31	49.505
Hallenbad Ost	49,68	48.885
Grundschule Wolbeck-Nord	40,72	40.068
Kita Oxford	29,58	29.107
Mosaik-Schule	24,75	24.354
<b>GESAMT</b>	<b>739,01</b>	<b>727.206</b>



# Aktualisierung der städtischen Gebäudeleitlinien – Nachhaltigkeit, Praxisorientierung und Klimaschutz im Fokus

Die städtischen Gebäudeleitlinien sind ein zentrales Instrument für klimagerechtes, ressourcenschonendes und zukunftsfähiges Bauen und Betreiben kommunaler Gebäude. Aufgrund neuer klimapolitischer Vorgaben, technischer Entwicklungen und gesellschaftlicher Anforderungen werden sie in den Jahren 2025/2026 umfassend aktualisiert.

## Projektziel und inhaltliche Schwerpunkte

Ziel der Aktualisierung ist es, die Leitlinien an aktuelle und zukünftige Anforderungen anzupassen. Dazu gehört insbesondere die Weiterentwicklung der bestehenden Berechnungsverfahren, um Planungen und Bewertungen von Bauprojekten präziser und praxisnah zu gestalten.

Ein zentraler Schwerpunkt liegt auf der konsequenten Weiterverfolgung der Klimaziele mit dem langfristigen Ziel klimaneutraler städtischer Gebäude. Gleichzeitig rücken Lebenszyklusbetrachtung und Ressourcenschutz stärker in den Fokus. Vorgaben zu grauer Energie, Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft sollen eine ganzheitliche Betrachtung von Gebäuden von der Planung bis zum Rückbau ermöglichen.

Die Gebäudeleitlinien sollen als praxisorientierte und verständliche Qualitätsstandards formuliert werden,

die möglichst ohne Sonderregelungen auskommen und in der täglichen Arbeit der Stadtverwaltung sowie bei externen Planenden Anwendung finden.

## Geplante Aktualisierungen für 2026

Zu den wichtigsten Neuerungen gehört die Ablösung des bisherigen PHPP-Berechnungsverfahrens durch ein anerkanntes Verfahren auf Grundlage gesetzlicher oder förderspezifischer Anforderungen. Zudem wird das Thema Klimaanpassung künftig in einem eigenen Kapitel gebündelt.

Auch Ressourceneffizienz und zirkuläres Bauen werden weiter konkretisiert, etwa durch Vorgaben zur Wiederverwendung von Baustoffen, zur Abfallminimierung und zur Förderung der Kreislaufwirtschaft. Ergänzend sind punktuelle Anpassungen bei technischen Anlagen vorgesehen.

## Projektgruppe und Abstimmung

Die Aktualisierung wird von einer interdisziplinären Projektgruppe im Amt für Immobilienmanagement erarbeitet, unterstützt von weiteren städtischen Fachämtern. Ziel ist eine fachlich fundierte und praxisnahe Weiterentwicklung der Leitlinien für zukünftige kommunale Bauprojekte.



Stadt Münster

**Amt für Immobilienmanagement**

Stadthaus 3

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel. 02 51 / 4 92-23 00

Fax 02 51 / 4 92-77 34

[immobilienmanagement@stadt-muenster.de](mailto:immobilienmanagement@stadt-muenster.de)

[www.stadt-muenster.de/immobilien](http://www.stadt-muenster.de/immobilien)