



## Soziale Infrastruktur ausbauen – Flächenbedarfe decken

Schwerpunkte des Amtes für  
Immobilienmanagement 2025

## 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, 5, 8, 9, 19, 22, 25 unten, 37 oben, 44, 45 oben: Stadt Münster / MünsterView

S. 12, 13, 15, 20, 21, 24 oben, 26 oben, 32, 37 unten, 38, 39, 40, 41 oben, 42 unten,  
45 unten, 49, 50, 51: Stadt Münster

S. 14: RBL Media

S. 18: Stadt Münster / Patrick Schulte

S. 23: MENSE Architekten

S. 24 unten: Schoeps + Schlüter Architekten

S. 25 oben: BM+P Architekten

S. 26 unten: Reinders Architekt

S. 27: BKS Architekten GmbH

S. 28 oben, 30, 31: Kresings Architektur Münster GmbH

S. 28 unten: BUERO BB

S. 29: Heupel GmbH

S. 33 oben: Fritzen + Müller-Giebeler

S. 33 unten: AKT Architekten Krych Tombrock

S. 34: BORGMANN FOTOGRAFIE

S. 35 oben: Stadt Münster / Michael Kotowski

S. 35 unten: Böll Architekten GmbH

S. 36 oben: heimspiel architekten - Matzken Kampherbeek PartGmbH

S. 36 unten: Tenhündfeld Architekten

S. 41 unten: Stadt Münster / Thomas Branse

S. 42 oben: assmann Architekten GmbH

S. 46, 47 oben: Stefan Wortkötter

S. 47 unten: PBA Peter Bastian Architekten

Mai 2025

# INHALT

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Vorwort</b>                                                                        | <b>4</b>  |
| <b>1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen:<br/>An- und Verkauf von Grundstücken</b>         | <b>6</b>  |
| <b>2. Raum- und Flächenbedarfe decken:<br/>An- und Verkauf und An- und Vermietung</b> | <b>12</b> |
| <b>3. Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien</b>                      | <b>16</b> |
| <b>4. Klimaschutz und Energie</b>                                                     | <b>44</b> |





# VORWORT

## Liebe Leserinnen und Leser,

136 Millionen für neue Schulen oder Schulerweiterungen, 20 Millionen für Kindertagesstätten, weitere 33 Millionen für städtische Gebäude aus den Bereichen Feuerwehr, Soziales oder Sport – allein die Investitionszahlen für das Jahr 2025 zeigen den Schwerpunkt des Amtes für Immobilienmanagement im Baubereich deutlich auf. Zudem befindet sich eine Vielzahl von Projekten in der Planung, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden. Ausgebaut wird dabei vor allem die soziale Infrastruktur in Münster, zahlreiche Gymnasien werden für die Umstellung auf G8/G9 erweitert, neue Kitas gebaut und die Feuerwehr wird in den kommenden Jahren einige neue Feuerwehrhäuser erhalten. Von den 190 Millionen Euro Investitionen für 2025 – übrigens ein Rekordwert – sind allerdings haushaltsbedingt nur 12,6 Millionen für Maßnahmen geplant, die explizit den Klimaschutz bei den städtischen Gebäuden voranbringen wie energetische Sanierungen. Auch der Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den städtischen Gebäuden geht zwar voran, aber nicht in dem Tempo, um bis 2030 das vorhandene Potenzial auszuschöpfen. Ein Knackpunkt ist hier die für den Ausbau notwendige Sanierung vieler Dachflächen – für die Haushaltsmittel und Personal fehlen. Insgesamt stehen für die Instandhaltungen der weit über 1.000 städtischen Bestandsgebäude nur 18 Millionen Euro zur Verfügung – zu wenig, wenn man bedenkt, dass sich der Bestand der städtischen Gebäude laufend erhöht. Man sieht an diesen wenigen Zahlen, vor welcher Herausforderung das städtische Immobilienmanagement steht: die Bedarfe an sozialer Infrastruktur, das Ziel der Klimaneutralität und die Notwendigkeit der Bauunterhaltung mit der extrem schwierigen und angespannten Haushaltslage zu vereinbaren.

Im Bereich Liegenschaften gibt es ähnliche Herausforderungen. Nach wie vor besteht hier das Ziel, durch die Vermarktung von Grundstü-

cken langfristig mehr bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zur Verfügung zu stellen. Hierfür werden sowohl Baugrundstücke an Privatpersonen sowie Grundstücke an Investoren verkauft oder im Erbbaurecht vergeben. Parallel werden weiterhin Grundstücke an die Wohn + Stadtbau übertragen. Gleichzeitig gibt es Flächenbedarfe für ganz unterschiedliche Zwecke, die teilweise auch kurzfristig bedient werden müssen. Ein herausragendes Beispiel aus dem vergangenen Jahr ist sicherlich der Kauf der Galeria-Kaufhof-Immobilie samt Grundstück sowie der Abschluss des Mietvertrags mit Galeria-Kaufhof, den die Stadt sehr schnell vertraglich unter Dach und Fach gebracht hat, um den wichtigen innerstädtischen Kaufhausstandort zu sichern. Für die Stadt sicher alternativlos, aus Finanzsicht aber eine ungeplante Investition, die an anderer Stelle kompensiert werden muss.

In diesem Arbeitsprogramm finden Sie eine Auswahl der Themen und Projekte, die das Amt für Immobilienmanagement in diesem Spannungsfeld von Zielen und Herausforderungen aktuell vorantreibt. Ich wünsche Ihnen viele interessante Einblicke beim Lesen.

Ihr Ralf Krietemeyer



**Ralf Krietemeyer**, Leiter Amt für Immobilienmanagement

# Bezahlbaren Wohnraum schaffen: An- und Verkauf von Grundstücken

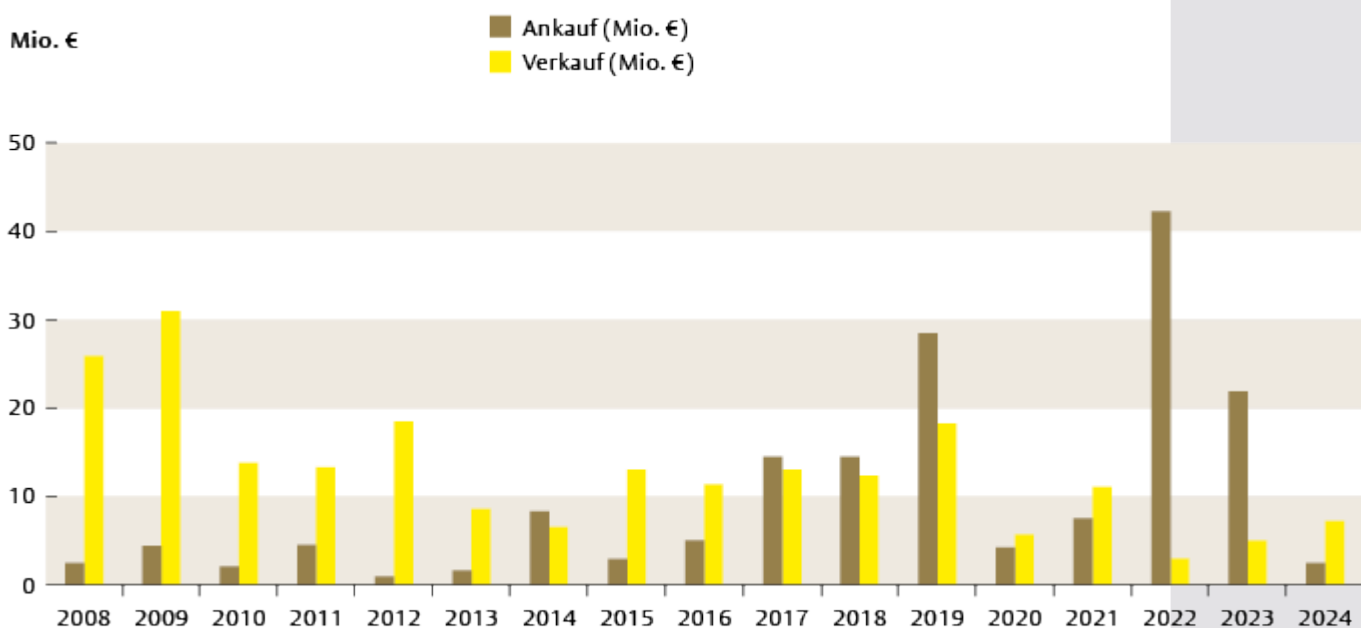
Bezahlbarer Wohnraum für alle – dieses Ziel verfolgt die Stadt Münster mit ihrer Bodenpolitik. 2014 hat der Rat das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) beschlossen und damit den Grundstein gelegt, ausreichend Bauland zu schaffen – sowohl für öffentlich geförderten, förderfähigen als auch frei finanzierten Wohnraum. Bis 2014 hat die Stadt vor allem Grundstücke verkauft und kaum neues Bauland erworben. Die Kehrtwende machte die Stadt mit dem Beschluss des SoBoMü-Modells. Seitdem wurden rund 120 ha neue Wohnbaupotentialflächen in den Außenbezirken Münsters angekauft.

Das Amt für Immobilienmanagement erstellt für die einzelnen Baugebiete jeweils ein Vermarktungskonzept, so dass bezahlbarer Wohnraum in Münster für möglichst viele Menschen entsteht und vermarktet die entsprechenden Grundstücke oder überträgt Grundstücke an die städtische Wohn + Stadtbau.

2024 wurden Grundstücke im Wert von rund 7,5 Millionen verkauft und Grundstück in Höhe von 2,7 Millionen Euro angekauft.

Abb. 1.1 // Gegenüberstellung An- und Verkäufe 2008 bis 2024\*

\*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

Bei der Vergabe von Grundstücken für den Wohnbau setzt die Stadt Münster darauf, für möglichst viele unterschiedliche Zielgruppen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Einfamilienhausgrundstücke an Privatpersonen als auch 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.

2024 wurden am Nordkirchenweg nach der Vermarktung der Einfamilienhäuser auch drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vergeben. Im neuen Baugebiet Langebusch in Kinderhaus ist im September 2024 die Bewerbungsphase für zehn Grundstücke für die Bebauung mit Reihenhäusern beendet worden. Vier der Grundstücke werden im Wege des Erbbaurechts vergeben, sechs Grundstücke werden verkauft.

### Vermarktungskonzepte für Amelsbüren und Albachten

Vermarktungskonzepte wurden für die beiden Baugebiete „Am Dornbusch“ in Amelsbüren und Albachten-Ost erstellt. Im Baugebiet „Am Dornbusch“ entstehen ab 2026 rund 200 neue Wohneinheiten und eine Kindertagesstätte (Kita). Die 46 Einfamilienhäuser sind im nördlichen Teil des Baugebiets verortet, die Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil. Geplant ist Wohnraum für Familien mit Kindern, Single-Haushalte sowie für weitere Zielgruppen. Drei Mehrfamilienhäuser sollen im Baugebiet als öffentlich geförderter Wohnraum mit reduzierten Mieten entstehen. Ebenfalls öffentlich gefördert werden sollen die sieben oder acht Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien. Sieben Mehrfamilienhäuser

sollen frei finanzierten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bieten. Zwei Grundstücke stehen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung.

In Albachten-Ost 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 ab 2025 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.

### Grundstücksübertragungen an die Wohn + Stadtbau

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, überträgt die Stadt weiterhin Grundstücke an die Wohn + Stadtbau. 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 Amelsbüren wird die Wohn + Stadtbau zwei Mehrfamilienhäuser inklusive der Kita sowie die Mietreihenhäuser bauen.

# Aktuelle Vermarktungen

8



## BAUGEBIET **Markweg – Rumphorst:**

- 1 Mehrfamilienhausgrundstück  
*Vergabe im Erbbaurecht an gemeinschaftliche Wohngruppe*

## BAUGEBIET **Albachten-Ost:**

- 13 Mehrfamilienhausgrundstücke,  
21 Einfamilienhausgrundstücke  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau 2025*
- 6 Mehrfamilienhausgrundstücke,  
rund 150 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2025 ff.*



## BAUGEBIET **Kinderhaus – Langebusch:**

- 12 Mehrfamilienhausgrundstücke  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau 2023-2025*
- 10 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2024/2025*







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

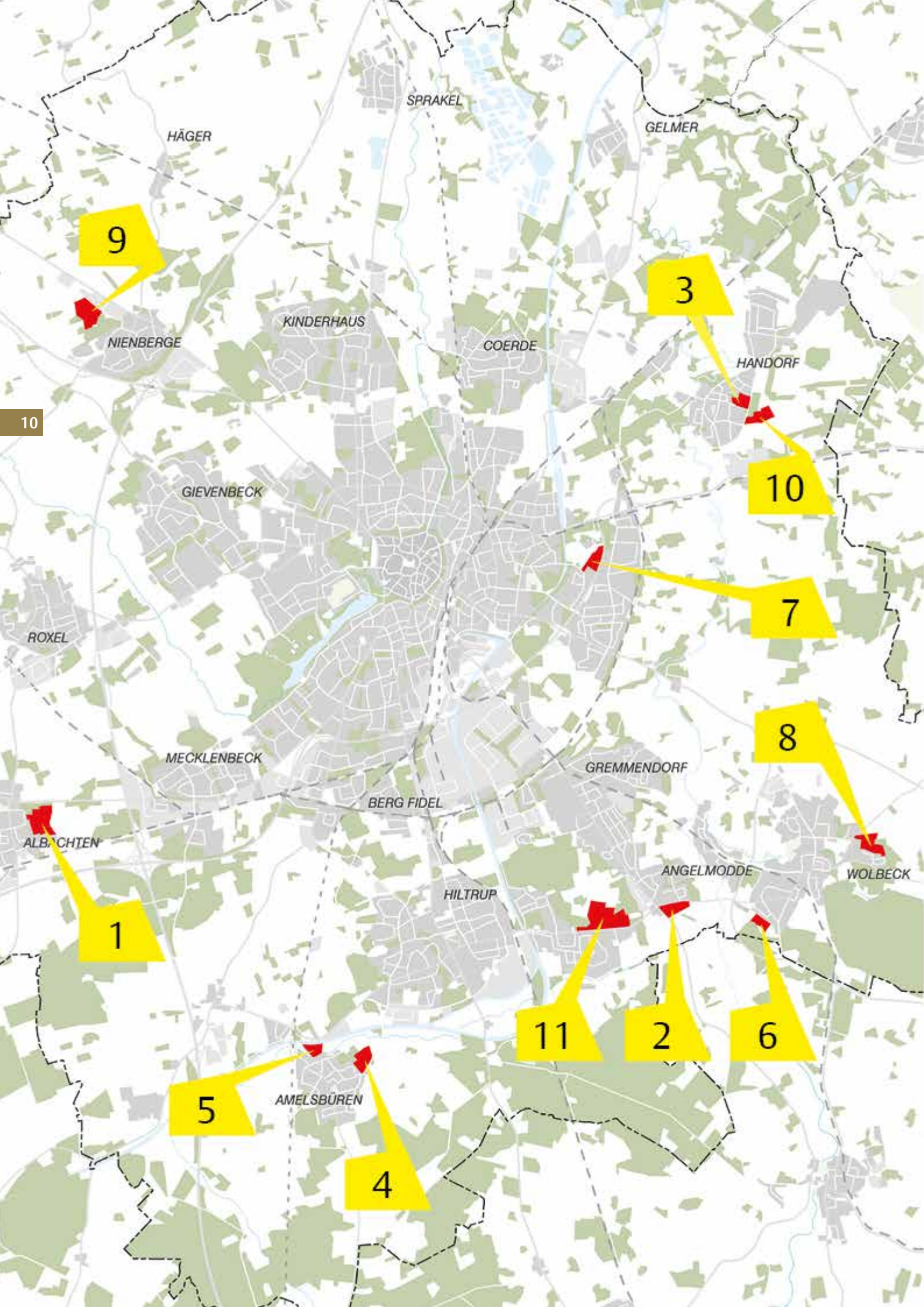
- 46 Einfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2025*
- 10 Mehrfamilienhausgrundstücke  
*Vermarktung 2025 ff.*
- Grundstücke für 2 Mehrfamilienhäuser und  
 7-8 Mietreihenhäuser  
*Übertragung an die Wohn + Stadtbau*



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

- Erstellung Vermarktungskonzept für  
 110 Wohneinheiten





9

3

10

7

8

1

11

2

6

5

4

# Folgende Baugebiete werden in den kommenden Jahren baureif

(mit rechtsverbindlichem Bebauungsplan)

|   | ORTSTEIL   | LAGE / STANDORT      | MEFA IN WE | EFH IN WE | BAUREIF CA. |
|---|------------|----------------------|------------|-----------|-------------|
| 1 | Albachten  | Östl. Erweiterung    | 309        | 166       | 2025 ff.    |
| 2 | Angelmodde | Angelmodde-Süd       | 170        | 80        | 2025 ff.    |
| 3 | Handorf    | Kirschgarten / Bäder | ca. 100    | ca. 80    | 2026 ff.    |
| 4 | Amelsbüren | Am Dornbusch         | 105        | 65        | 2026        |
| 5 | Amelsbüren | Landsbergerstraße    | –          | 7         | 2025        |
| 6 | Angelmodde | Am Sandbach          | –          | 8         | 2025        |

11

(ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan)

|   | ORTSTEIL | LAGE / STANDORT            | MEFA IN WE | EFH IN WE | BAUREIF CA. |
|---|----------|----------------------------|------------|-----------|-------------|
| 7 | Mauritz  | Mauritz-Ost / Maikottenweg | 170        | 110       | 2026 ff.    |
| 8 | Wolbeck  | Südl. Berdel               | 150        | 110       | 2026 ff.    |

(große zu entwickelnde Gebiete ab 2025)

|    | ORTSTEIL  | LAGE / STANDORT        | MEFA IN WE | EFH IN WE | BAUREIF CA. |
|----|-----------|------------------------|------------|-----------|-------------|
| 9  | Nienberge | Feldstiege / Beerwiede | 300        | 200       | 2026 ff.    |
| 10 | Handorf   | Nördl. Kötterstraße    | 180        | 120       | 2028 ff.    |
| 11 | Hiltrup   | Nördl. Osttor          | 700        | 300       | 2026 ff.    |

Die Vermarktung und Vergabe der Grundstücke ist so geplant, dass mit Erreichung der Baureife zeitgleich mit dem Bau begonnen werden kann.

MEFA: Mehrfamilienhäuser  
EFH: Einfamilienhäuser  
WE: Wohneinheiten



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

## 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.

Größtes Projekt war der Ankauf des Galeria-Warenhauses an der Ludgeristraße mit den dazugehörigen Grundstücksflächen aus der Insolvenzmasse des Handels- und Immobilienkonzerns Signa. Der Stadt Münster gehörte

bereits ein Teil des Grundstücks. Mit dem Kauf der Immobilie und der weiteren Grundstücksflächen will die Stadt den Fortbestand des Warenhauses und der verbundenen Arbeitsplätze in Münster ermöglichen.

Das Investitionsvolumen liegt im niedrigen zweistelligen Millionenbereich. Nach den umfassenden Vertragsverhandlungen zwischen Stadt und Eigentümern sowie Galeria als Mieter wurden die Verträge am 09.01.2025 geschlossen.

## Ausgewählte Projekte

### Stadthafen 1, Hafensüd kai

Erwerb von Flächen der Stadtwerke Münster GmbH zum Ausbau der Kaiflächen in Umsetzung des B-Plans 541 A mit dem Ziel der öffentlichen Widmung dieser Flächen.

### Hansestraße BASF / Wertstoffhof AWM

Grunderwerb von BASF für die Verlegung des Wertstoffhofs und Bereitstellung einer Ausgleichsfläche für die BASF.





## Westfalenstraße / Kanalinsel

Grunderwerb für den Ausbau der Kläranlage, die Errichtung einer Windenergieanlage und die Umliegung eines gesetzlich geschützten Biotops.

## Kiesekamps Mühle

Erwerb der Fläche der Stadtwerke Münster GmbH für den Bau des Stadthauses 4.

## Kinderhaus

Flächentausch mit dem LWL zur Sicherung von Sportstätten in Kinderhaus, die Stadt tauscht städtische Flächen am Heidegrund gegen die benötigten LWL-Flächen der an das Vereinsgelände des SC Westfalia Kinderhaus angrenzenden Nordmark.

## Biologische Station, Coermühle 100

Vertragsverlängerung des bestehenden Erbbaurechts an den Verein „Biologische Station, Rieselfelder Münster“.

## Amelsbüren

Abschluss neuer Erbbaurechtsverträge für den Bau einer neuen Dreifachsporthalle.

## Coerdestraße 60, 68

Erwerb der Gebäude der ehemaligen ESPA, um im Rahmen der zahlreichen Erweiterungs- sowie Sanierungsmaßnahmen an Schulen in der Innenstadt Ersatzräumlichkeiten für diese bereitstellen zu können.



## Ludgeristraße 1

Die Stadt Münster hat das Volleigentum an dem aktuellen Galeria-Kaufhof-Gebäude erworben und vermietet es an Galeria. Ziel dieses strategischen Immobilienerwerbs ist, den Warenhausstandort in zentraler Innenstadtlage zu sichern.

## Meyerbeerstraße

Veräußerung von zwei Gewerbe-Grundstücken.

## Preußenstadion

Ankauf von Flächen für den Stadionausbau.

## 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.

14

## Ausgewählte Themen und Projekte

### Vergabe der städtischen Werberechte und der Bewirtschaftung der Buswartehallen

2023 fand die Neu-Ausschreibung der Werberechte im öffentlichen Raum in Münster statt und damit verbunden auch die Bewirtschaftung und Neubeschaffung aller Buswartehallen. Seit dem 1. Januar 2024 läuft der Vertrag mit der RBL Media GmbH. Im Januar 2024 begann dann auch der Austausch der Buswartehallen sowie der Werbeträger wie Werbevittrinen auf städtischen Flächen. Rund 400 Buswartehallen sind inzwischen ausgetauscht. Sie haben begrünte Dächer, mehr als 120 Fahrgast-Unterstände versorgen sich durch eigene Photovoltaikanlagen sogar vollständig autark mit Strom. Die sonstigen Wartehallen sowie sämtliche Werbeträger werden ausschließlich mit Ökostrom betrieben.



Der Austausch der restlichen 270 der insgesamt 675 Buswartehallen folgt sukzessive bis spätestens Mitte 2026. Auch die frei stehenden Werbeträger werden im Laufe des Jahres 2025 erneuert.



## Ausbau von 5G

Anfang 2024 wurde eine Rahmenvereinbarung zwischen Stadt und der Deutschen Funkturm geschlossen, um den Ausbau auf städtischen Flächen zu beschleunigen. Die getroffene Vereinbarung definiert einheitliche Rahmenbedingungen, unter denen die Stadt Münster der Deutschen Funkturm zukünftig ihre Liegenschaften und bestehende Infrastruktur wie Gebäude als Flächen für Antennenträger zur Verfügung stellt. Dadurch wird die oft langwierige Suche nach geeigneten Standorten verkürzt und die Netze können schneller ausgebaut werden. In 2025 werden weitere Standorte ermittelt und Verträge auf dieser Grundlage für Einzelstandorte geschlossen.

## Ökologische Landwirtschaft

Die Stadt Münster ist mit rund 1.000 ha einer der größten Anbieter landwirtschaftlicher Nutzflächen im Stadtgebiet. Die Stadt Münster will die eigenen Flächen verstärkt ökologischer verpachten. Entsprechende Maßnahmen werden 2025 geprüft und möglichst bereits umgesetzt. Die Stadt bindet hierzu unterschiedliche Akteure ein wie beispielsweise den Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband, die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, den NABU oder den BUND.



# Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien

## 3.

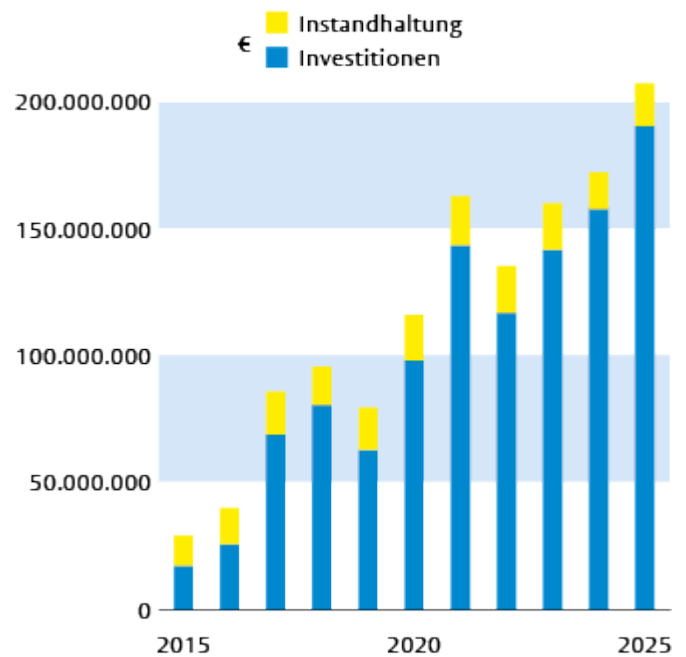
Das städtische Immobilienportfolio umfasst unter anderem mehr als 1.000 Gebäude an 500 Standorten mit mehr als 1 Million Quadratmeter Fläche. Das Amt für Immobilienmanagement begleitet dabei den gesamten Lebenszyklus von der ersten Idee, über den Bau, den Betrieb bis hin zur Instandhaltung und der Verwertung. Rund 208 Millionen Euro – und damit rund 36 Mio. Euro mehr als 2024 – plant die Stadt Münster, 2025 für ihre städtischen Gebäude auszugeben. Deutlich gestiegen ist dabei erneut das Investitionsvolumen, das 2025 bei rund 190 Mio. Euro liegen wird, im Vergleich zu 157 Mio. Euro im Jahr 2024 – ein Spitzenwert der letzten zehn Jahre.

Mit 136 Mio. Euro – das sind rund 40 Mio. Euro mehr als 2024 – fließt wie in den vergangenen Jahren der mit Abstand größte Anteil in den Schulbau. 20 Mio. Euro werden in den Ausbau der Kindertagesstätten investiert. Von den 190 Mio. Euro für Investitionen sind allerdings nur rund 12,6 Mio. Euro für Maßnahmen, die explizit auf den Klimaschutz einzahlen, wie energetische Sanierungen, vorgesehen.

Die vorhandenen Mittel für Instandhaltungen liegen mit 18 Mio. Euro auf dem Niveau des Jahres 2023 und sind damit vier Millionen Euro höher als im Vorjahr. Berücksichtigt man, dass laufend neue Flächen und Gebäude aus dem Neubau- und Erweiterungsprogramm in die Instandhaltung aufgenommen werden müssen, liegt diese Summe auf zu niedrigem Niveau.

Mehr als die Hälfte dieses Budgets wird dabei für ungeplante Instandsetzungen verwendet, das sind Reparaturen, die im Laufe des Jahres durch akute Störungen oder Beschädigungen notwendig werden, um die Verkehrs- und Betriebssicherheit der Gebäude zu wahren. Rund 1,3 Mio. Euro sind für gesetzliche und technisch not-

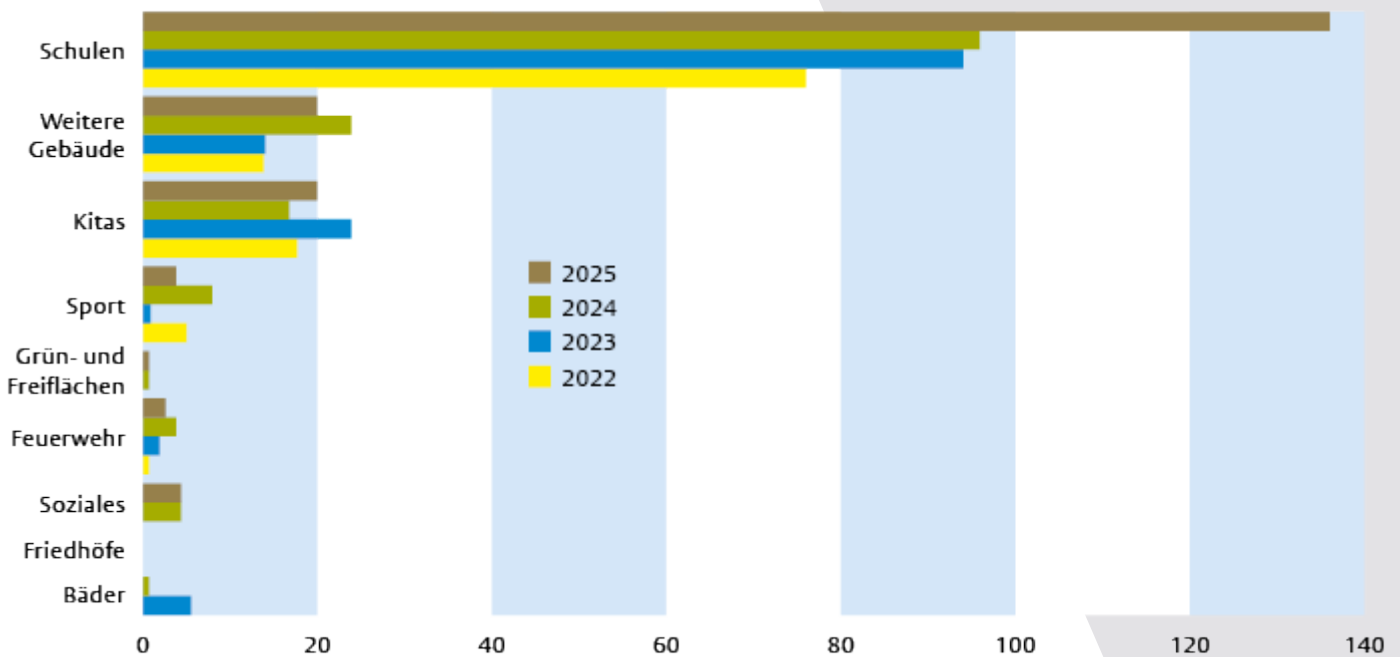
Abb. 3.1 // Investitions- und Instandhaltungsbudget



wendige Prüfungen eingeplant. 2,6 Mio. Euro 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 3,5 Mio. Euro eingeplant. 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.

Zu den 18 Mio. Euro für die Instandhaltung der bebauten Grundstücke kommen Strom-, Wärme-, Wasser- und

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



Reinigungskosten sowie Kosten für die Bewirtschaftung der Gebäude.

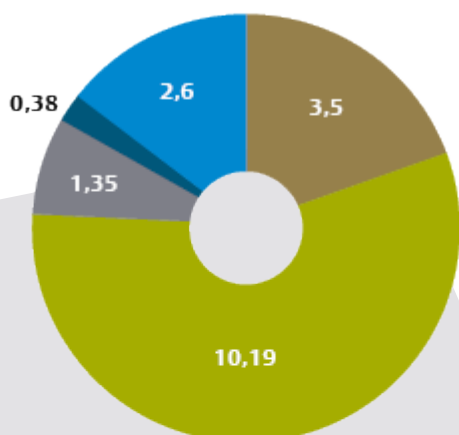
Die Prognose der Stromkosten für 2024 lag bei 8,9 Mio. Euro. Tatsächlich sind u. a. durch den nach wie vor im Vergleich zum Vor-Corona-Niveau erhöhten Strompreis Kosten in Höhe von 9,8 Mio. Euro entstanden. Auf dem Gas- und Fernwärmemarkt haben sich die Preise wei-

testgehend normalisiert. Prognostiziert wurden 14 Mio. Euro, tatsächlich angefallen sind 2024 11,9 Mio. Euro. Für 2025 wird mit Stromkosten in Höhe von 6,7 Mio. Euro gerechnet, für Wärme sind 12,5 Mio. Euro eingeplant. Die Kosten für Reinigungen liegen 2025 voraussichtlich bei 13,8 Mio. Euro.

17

Abb. 3.3 // Instandhaltungsbudget nach Kategorien

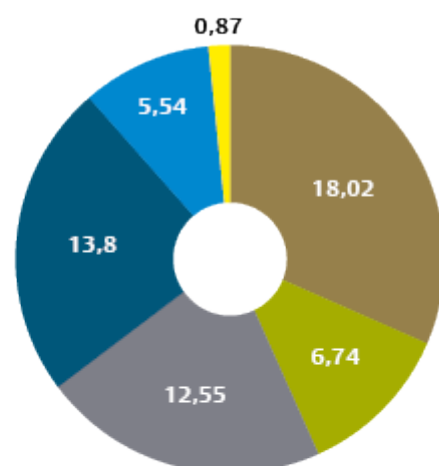
Mio. €



- 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, Graffitiabeseitigung etc.

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

Mio. €



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

# Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Schule und Sport

## Erich-Klausener-Realschule – Erweiterung

Das bestehende Gebäude der Erich-Klausener-Realschule am Aasee ist um zwei neue Gebäude ergänzt worden – einen Klassentrakt entlang des derzeitigen Hauptgebäudes sowie einer Kombination aus Turnhalle und Mensa. Seit Beginn des Schuljahres 2023/2024 nutzt die Schule den neuen Gebäudeteil mit acht neuen Klassenräumen, einem Differenzierungsraum sowie neuem Chemie- und Physikraum. Auch die neue Sporthalle für Schule und Vereinssport sowie die Mensa mit direktem Blick auf den Aasee wurden 2024 fertiggestellt. Zurzeit finden weitere Umbaumaßnahmen im Bestand im Bereich der Biologieräume statt.

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

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>4. Quartal 2024,<br>Umbau:<br>geplant 2. Quartal 2025 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Kosten: | 18,7 Mio. € |
|---------|-------------|

Architekturbüro:  
Harting Meyer Wömpner Architekten BDA,  
Münster







## Grundschule Sprakel – Neubau

Die Grundschule in Sprakel hat einen Neubau bekommen: Das zweigeschossige Schulgebäude wurde als Ergebnis eines Architekturwettbewerbes in U-Form errichtet mit Innenhof und überdachtem Verbindungs- trakt zur Sporthalle. Die Unterrichtsräume mit den Differenzierungs- und Betreuungsräumen sind in Clustern angelegt und bieten mit den integrierten Lerninseln eine besondere pädagogische Qualität. Zentrum des Gebäudes ist das tieferliegende Forum, das zusammen mit dem Foyer multifunktional genutzt werden kann und auch dem Stadtteil Sprakel offensteht. Bei Bedarf kann die Schule zur Dreizügigkeit erweitert werden.

### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2024

Kosten: 19,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Reinders Architekt BDA, Osnabrück



## 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, es wird 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:<br>1. Quartal 2025,<br>Umbau:<br>geplant 3. Quartal 2025 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|

|         |            |
|---------|------------|
| Kosten: | 9,4 Mio. € |
|---------|------------|

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Architekturbüro: | Hilger Architekten, Münster |
|------------------|-----------------------------|

## Kleines Schulzentrum Hiltrup – Umbau

Um eine Sechszügigkeit zu erreichen, werden die Clemens- und Paul-Gerhardt-Schule in Hiltrup mit Einbindung der ehemaligen Johannesschule im Bestand umgebaut. Dabei werden in der Johannesschule sowohl Büro- und Besprechungsräume als auch Klassen- und OGS-Räume untergebracht. Im Souterrain entsteht eine gemeinsame Mittagsverpflegung mit Speiseraum und Küche für beide Grundschulen. 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 wird 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.



### IM BAU

|                         |                                                                                                                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme Bauteil: | ehem. Johannesschule:<br>geplant 3. Quartal 2025<br>Paul-Gerhardt-Schule:<br>geplant 3. Quartal 2026<br>Clemensschule:<br>geplant 3. Quartal 2027 |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|         |                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------|
| Kosten: | 10,26 Mio. €<br>(8,7 Mio € + 1,56 Mio. €<br>energetische Sanierung) |
|---------|---------------------------------------------------------------------|

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Architekturbüro: | Heupel GmbH, 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 zusammenschaltet 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 wird damit begonnen, die genutzten Klassencontainer zurückzubauen und das vorhandene Schulgebäude umzubauen.

## Mosaik-Schule – Erweiterung

Die Mosaik-Schule in Gievenbeck wird zur vollen Vierzügigkeit erweitert. Während die Erweiterung zur Dreizügigkeit bereits lief, 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 Bestandsschulbau werden die bestehenden Räumlichkeiten der Mosaik-Schule nicht beeinträchtigt. Das Eingangsfoyer befindet sich im Erdgeschoss, etwas erhöht liegen Betreueräume für den offenen Ganzttag, im Untergeschoss befinden sich Küche und Speiseraum samt Terrasse. Im 1. OG sind Klassen- und Differenzierungsräume und ein Mehrzweckraum geplant.

Nach Fertigstellung des Neubaus wird auch das Bestandsgebäude umgebaut. Drei Millionen Euro Förderung steuert das Land NRW im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes bei.



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

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>1. Quartal 2025,<br>Umbau:<br>geplant 4. Quartal 2025 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Kosten: | 20,2 Mio. € |
|---------|-------------|

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Architekturbüro: | Architekten BKSP, Hannover |
|------------------|----------------------------|

21



### IM BAU

|                 |                                                                          |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>geplant 2. Quartal 2025,<br>Umbau:<br>geplant 4. Quartal 2025 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Kosten: | 15,2 Mio. € |
|---------|-------------|

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Architekturbüro: | Gruppe MDK, Münster |
|------------------|---------------------|





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

Die Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule in Angelmodde wird 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. Auch das Bestandsgebäude wird umgebaut und komplett saniert. Der Neubau wurde mit einer Photovoltaikanlage sowie einem Gründach ausgestattet.

Der derzeitige Eingangsbereich der Schule wird zur Mensa mit Foyer erweitert, der südliche Flügel des Bestandsgebäudes zum Verwaltungsbereich umgebaut. Zur Höftestraße hin entsteht der neue Haupteingang der Schule. Den umgestalteten Schulinnenhof nutzen die Schülerinnen und Schüler bereits.

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

|                 |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>1. Quartal 2025,<br>Umbau:<br>geplant 3. Quartal 2025 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Kosten: | 15,3 Mio. € |
|---------|-------------|

Architekturbüro:  
Assmann Gruppe, Münster und  
Heupel GmbH, Münster



## Bodelschwinghschule – Erweiterung

Die Bodelschwinghschule wird zur Dreizügigkeit erweitert. Der geplante im Erdgeschoss winkelförmige Baukörper rahmt den Schulhof ein und wird über eine Brücke mit dem bestehenden Gebäude verbunden. Dabei bleiben der Haupteingang auf Schulhofseite sowie der straßenseitige barrierefreie Zugang zur Schule erhalten. Im Neubau befinden sich künftig die Mensa sowie OGS-Räume.

Der Speisesaal ist auch für außerschulische Veranstaltungen nutzbar. Das Bestandsgebäude wird darüber hinaus nach dem Auszug der Fachschule für PTA saniert.

### IM BAU

|                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>geplant 2. Quartal 2025<br>Umbau:<br>geplant 3. Quartal 2026 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|

|         |           |
|---------|-----------|
| Kosten: | 13 Mio. € |
|---------|-----------|

|                  |                                |
|------------------|--------------------------------|
| Architekturbüro: | MENSE Architekten BDA, Münster |
|------------------|--------------------------------|



## Grundschule York – Neubau

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



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 45,8 Mio. €

Architekturbüro:  
Hehn Scholz Pohl Architekten, Münster

## 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 erfolgen in mehreren Bauabschnitten im laufenden Schulbetrieb. Bereits Anfang 2021 sind temporäre Klassencontainer als Ausweichflächen im Bereich der Sporthalle errichtet worden.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2025

Kosten: 20,5 Mio. €

Architekturbüro:  
Schoeps + Schlüter Architekten, Münster





## Norbertschule – Erweiterung

Für die Erweiterung zur Vierzügigkeit wird die Norbert-Grundschule in Coerde umgebaut. Der zusätzliche Neubau umfasst eine Aula, Mensa sowie Mehrzweck- und Fachräume. Anlehnend an die Bestandsfassaden erhält 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 sieht pro Zug jeweils ein Klassenhaus mit eigenem kleinen Forum vor. Für den zusätzlichen Raumbedarf werden die vorhandenen Dachterrassen zu Klassenräumen umgebaut.



### IM BAU

|                 |                                                                         |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Inbetriebnahme: | Neubau:<br>geplant 2. Quartal 2025<br>Umbau:<br>geplant 4. Quartal 2025 |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------|

|         |             |
|---------|-------------|
| Kosten: | 11,3 Mio. € |
|---------|-------------|

Architekturbüro:  
BM+P Architekten, Düsseldorf

25

## Grundschule Wolbeck-Nord – Erweiterung

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

Durch die Photovoltaik-Anlage mit 40 kWp werden jährlich rund 10 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Das Dach wird extensiv begrünt. Die östliche Fassade erhält eine Fassadenbegrünung.



### IM BAU

|                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| Inbetriebnahme: | geplant 3. Quartal 2025 |
|-----------------|-------------------------|

|         |            |
|---------|------------|
| Kosten: | 5,4 Mio. € |
|---------|------------|

Architekturbüro:  
RIPPERDA, Lingen (Ems)



## Grundschule Albachten – Neubau

Als Wiederholungsplanung der Grundschule Sprakel erhält auch in Albachten die Grundschule einen Neubau. Das zweigeschossige U-förmige Gebäude mit einem eingeschossigen kompakten Gebädetrakt bietet künftig Platz für drei Züge der Grundschule. Zwölf Unterrichtsräume mit dazugehörigen Differenzierungs- und Betreuungsräumen sind in Clustern angelegt und bieten mit den dazugehörigen Lerninseln eine besondere Qualität des Lernens. 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 für Schule und Stadtteil geschaffen. Das Gebäude wird in Massivbauweise errichtet. Für die Außenwände ist eine zweischalige Konstruktion mit hellem Ziegelmauerwerk, Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachverglasung und einem außenliegenden Sonnenschutz vorgesehen. Durch die PV-Anlage mit 100 kWp zum Eigenverbrauch 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 am Brentanoweg 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 sind ein Forum sowie die Mensa geplant, die multifunktional nutzbar sind. Auf dem Dach des Neubaus ist eine PV-Anlage mit 67 Kilowatt peak (kWp) Leistung geplant, mit der jährlich rund 32 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden können. 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 ist zudem geplant, Recyclingbeton zu verwenden.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

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

Architekturbüro:  
BKS Architekten, Bielefeld



## 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. Neben zusätzlichen Unterrichtsräumen soll das Gymnasium auch ein Forum erhalten.

Neben dem Forum werden im Neubau ein Musikraum, naturwissenschaftliche Fachräume, ein digitales Labor (Forscherzentrum) sowie Mehrzweckräume untergebracht.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal 2026

Kosten: 13,6 Mio. €

Architekturbüro: Kresings Architektur, Münster

28

## 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. 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.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 17,1 Mio. €

Architekturbüro: Buero BB, Stuttgart





## Marienschule Roxel – Erweiterung und Sanierung

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 werden 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 unterbro-

chen, sodass im Norden und Süden je eine Sackgasse entsteht.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 13,7 Mio. €

Architekturbüro:  
assmann Münster GmbH

29

## 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- und 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 unter anderem Klassenräume im Rahmen eines offenen Lernkonzepts, mehr Platz für die Verwaltung und neue Büros für die Lehrkräfte geplant.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 18,3 Mio. €

Architekturbüro:  
Heupel GmbH, Münster





## 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

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 17 Mio. €

Architekturbüro:  
Kresings Architektur Münster GmbH

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.



## Ratsgymnasium – Erweiterung

Das Ratsgymnasium am Bohlweg erhält einen fünfstöckigen Erweiterungsbau. Der geplante Neubau grenzt unmittelbar an den bestehenden Hauptklassen- trakt an und ist auf allen fünf Etagen mit diesem verbun- den. In dem Erweiterungsbau sind zukünftig Kurs- und Differenzierungsräume untergebracht, im Unterge- schoss wird der bestehende Fahrradkeller erweitert. Auch neue Musikräume mit Schallschutz finden in dem Neubau Platz. Für die Oberstufe ist ein neues Selbstlern- zentrum im obersten Geschoss sowie die Erweiterung der Verwaltung vorgesehen. Für die Fassade soll der- selbe 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 Fernwär- me. Alle öffentlichen Bereiche des Erweiterungsbaus sind barrierefrei zugänglich.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal  
2026

Kosten: 14,8 Mio. €

Architekturbüro:  
Kresings Architektur Münster GmbH





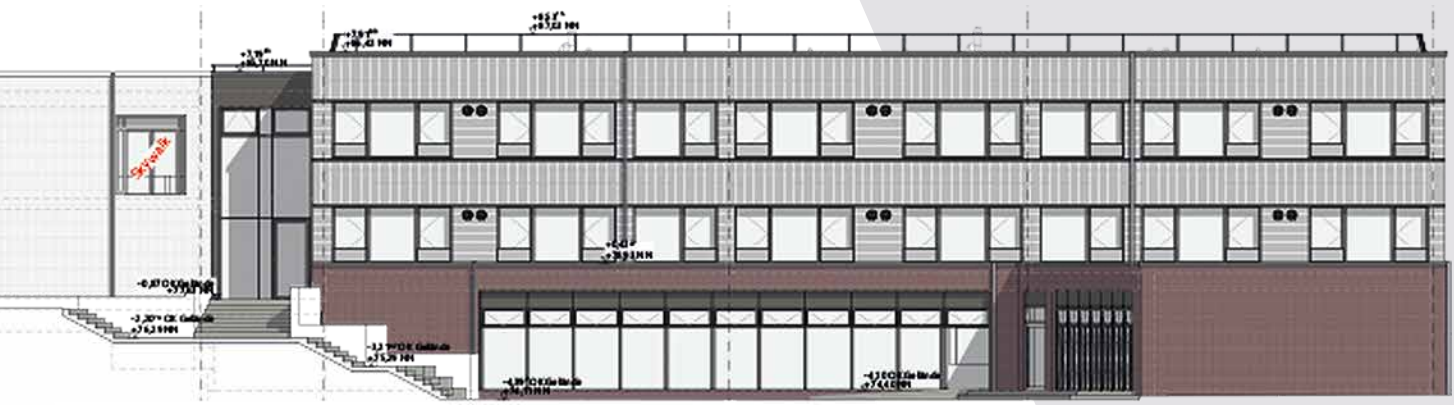
## Weitere Schul-Projekte in Planung

### Erweiterung und Sanierung der Schulzentren Wolbeck, Hiltrup und Kinderhaus

Am Schulzentrum Wolbeck soll ein Erweiterungsbau entstehen, in dem künftig die Hauptschule Platz finden wird. Die Bestandsgebäude werden für Gymnasium und Realschule entsprechend umgebaut und saniert. Zur Erweiterung des Schulzentrums Hiltrup soll ein Anbau entstehen sowie eine Dreifachsporthalle neu gebaut werden. Zudem soll der Bestand umfassend energetisch saniert werden. Aktuell werden noch Varianten zur Umsetzung geprüft.

Nach der aktuell laufenden energetischen Fassaden-sanierung wird auch das Schulzentrum Kinderhaus in mehreren Bauabschnitten generalsaniert. Neue Grundrisse und eine Erneuerung der Technik lassen eine moderne Lernlandschaft für die Geschwister-Scholl-Realschule und das Geschwister-Scholl-Gymnasium entstehen. Eine Herausforderung ist, dass der Umbau unter den besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes erfolgt.





## Erweiterung und Sanierung der Gesamtschule Münster-West

Nachdem die neue Gesamtschule Münster-West zunächst so hergerichtet wurde, dass sie zum Schuljahresbeginn 2024/2025 mit fünf Klassen starten kann, wird die Schule in den kommenden Jahren in mehreren Abschnitten erweitert und saniert. Zunächst wird ein Erweiterungsbau mit neuer Mensa und Klassenräumen

für den Fachunterricht errichtet, danach erfolgt der Umbau der ehemaligen Hauptschule. Der gesamte Gebäudekomplex wird zudem energetisch saniert. Die aktuelle Mensa wird zur Lehrküche umgebaut und auch die in der Marienschule genutzten Fachräume werden saniert.

33

## 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 – 2. Quartal 2026

#### Kosten:

Pleistermühlenweg: 4,2 Mio. €

Bonhoefferstraße: 3,2 Mio. €

Arnheimweg: 2,7 Mio. €

#### Architekturbüro:

Amt für Immobilienmanagement,  
Bauleitung Büro AKT





# Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Kindertagesstätten

## Kita Sonnenstraße „Altes Zollamt“ – Umbau

Das ehemalige Hauptzollamt an der Sonnenstraße wurde zur Kita umgebaut: 9 Gruppen sowie 2 Großtagespflegestellen sind in dem erhaltenswerten Gebäude in der Innenstadt entstanden. Ein Zwischenbau verbindet die beiden Bestandsgebäude und ermöglicht sowohl die Barrierefreiheit als auch die erforderlichen Fluchtwege. In dem Zwischentrakt befinden sich im Erdgeschoss der Mehrzweckraum mit Abstellraum, eine Abstellfläche für Kinderwagen, die Treppenanlage und der Aufzug, über den alle Geschosse beider Bauteile erreicht werden können. Die Gruppen der Kita und Tagespflege finden in den Bestandsgebäuden Platz. Im Außenbereich sind drei Spielflächen entstanden, die den unterschiedlichen Anforderungen der Altersgruppen für U3- und Ü3-Kinder gerecht werden.



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2024

Kosten: 10,8 Mio. €

Architekturbüro:  
AKT Architekten Krych Tombrock, Münster



## Kita Langebusch – Neubau

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Moldrickx in Kinderhaus wurde eine achtgruppige Kindertageseinrichtung neu errichtet. 44 U3-Plätze und 96 bis 106 Ü3-Plätze sind hier entstanden, um die sich aus dem neuen Baugebiet ergebenden und im Stadtteil bestehenden Bedarfe abzudecken. Der Neubau wurde nach Planung des Amtes für Immobilienmanagement als zweigeschossiger Winkeltyp errichtet. Lediglich der abgewinkelte Mehrzweckraum wurde eingeschossig realisiert. Das Gebäude wurde so kompakt geplant, dass es einen möglichst geringen Energiebedarf hat. Durch das Gründach und die begrünte Fassade im Osten wird die natürliche Kühlung genutzt. Der Strom wird mit der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach produziert. Geheizt wird nachhaltig per Erdwärmepumpe.



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 1. Quartal 2025

Kosten: 9,6 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement und  
Abdelkader, Münster

35

## Kita York – Umbau

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



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2025

Kosten: 4,6 Mio. €

Architekturbüro:  
Böll Architekten, Essen



## Kita Oxford – Neubau

Im westlichen Bereich der ehemaligen Oxford-Kaserne wird 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 wird 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 entstehen eine Photovoltaikanlage und ein Gründach.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 7,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Heimspiel Architekten, Münster

## Kita Am Edelbach – Erweiterung

Die städtische Kindertageseinrichtung Am Edelbach in Coerde wird baulich mit Räumen für zwei Gruppen erweitert und umfasst dann acht Gruppen mit insgesamt 120-130 Betreuungsplätzen. Die zweigeschossige Erweiterung des Gebäudes wird in Massivbauweise errichtet und schließt räumlich an den Treppenraum des Bestandsgebäudes im Westen an. Im Erscheinungsbild wird sich der Erweiterungsbau an das Bestandsgebäude mit seiner Putzfassade anpassen. Der Erweiterungsbau erhält je Geschoss jeweils einen Gruppenraum, zwei Schlafräume, einen Nebenraum sowie eigene WC-Anlagen und Abstellflächen. Das Dach wird mit einer PV-Anlage ausgestattet und begrünt.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 2,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Tenhündfeld Architekten, Ahaus



## Kita Am Bielenfeld – Neubau

Am Bielenfeld in Angermünde entsteht bis 2026 eine neue Kindertageseinrichtung. Mit dem ersten Spatenstich gab Oberbürgermeister Markus Lewe am Donnerstag, 31. Oktober 2024 den Startschuss für den Neubau der Sieben-Gruppen-Einrichtung im neuen Wohngebiet südlich der Hiltruper Straße. Mit der Kita erweitert die Stadt das Angebot an U3- und Ü3-Plätzen im Stadtbezirk Südost um 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.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 9,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement und  
Vissing Architekten, Münster

37

## 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 Blattawurf 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.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2026

Kosten: 5,6 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement



# Weitere städtische Bauvorhaben

## Feuerwehrhaus Nienberge – Neubau

Am Vögedingplatz in Nienberge wurde ein neues Feuerwehrhaus errichtet. Das Gebäude mit erhöhter eingeschossiger Fahrzeughalle, einem eingeschossigen Funktionstrakt und einem Wohnungsteil für den Gerätewart im ersten Obergeschoss steht als Solitär auf der nordöstlichen Teilfläche des Vögedingplatzes an der Alhardstraße.

Die Fahrzeughalle bietet Platz für vier Einsatzfahrzeuge. Die drei Dächer wurden als Retentionsdächer errichtet, die Regenwasser zunächst speichern und dann gedrosselt ableiten. Neben den Nachhaltigkeitsaspekten wie der guten Wasserversorgung der Pflanzen auf dem Dach und der besseren Kühlung des Gebäudes im Sommer dient dies auch dem Überflutungsschutz. Auch die Fassade zum Spielplatz hin wurde mit blühenden Pflanzen begrünt, der Neubau erhielt zudem eine PV-Anlage. Vor dem Gebäude ist eine Multifunktionsfläche entstanden,

die sowohl als Aufstell- und Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge als auch zu Übungszwecken dient. Der im südwestlichen Bereich vorhandene Spielplatz ist dabei erhalten geblieben.

### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 1. Quartal 2025

Kosten: 4,8 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement





## 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

## 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.



## Bürgerhalle im Historischen Rathaus – Umbau

Die Stadt Münster hat die Bürgerhalle im Historischen Rathaus umgebaut. Weniger Zugluft, mehr Tageslicht, bessere Beleuchtung und Akustik bei Informationsgesprächen und Vorträgen, verbesserte Barrierefreiheit und Beheizung – von den geplanten Maßnahmen profitieren sowohl die Besucherinnen und Besucher des Rathauses als auch die Mitarbeitenden der dortigen „Münster Information“. Außerdem führt der Umbau zu deutlichen Energieeinsparungen und gibt der Bürgerhalle ein einheitlicheres Erscheinungsbild. Vor die beiden zum Prinzipalmarkt ausgerichteten Eingangstüren zur Bürgerhalle wurde innen eine Doppeltüranlage aus Glas als Windfang gesetzt. So können die historischen Außentüren bei jedem Wetter offenstehen, um freie Sicht zwischen dem Prinzipalmarkt sowie der „Münster Information“ im Rathaus und dem Eingang zum Friedenssaal zu ermöglichen. Durch ein neues Beleuchtungskonzept und optisch nicht wahrnehmbare Akustikputz an der Decke verbessern sich außer-



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 1. Quartal 2025

Kosten: 550.000 €

Architekturbüro:  
DEEN Architekten, Münster

dem die Lichtverhältnisse sowie die Akustik im Raum. Dazu kommt ein großzügiger Informations-Desk für die „Münster Information“ im Rathaus, der den Anforderungen für barrierefreies Beraten entspricht und zusätzliche Heizflächen enthält.

## Brandschutz Rathaus und Stadtweinhaus – Umbau

Das Rathaus und das Stadtweinhaus wurden ursprünglich als zwei voneinander getrennte, oberirdische Gebäude errichtet. Durch die Wandelhalle, die den Friedenssaal, die Rüstkammer und die Bürgerhalle miteinander verbindet, wirken beide Gebäude heute jedoch als eine bauliche Einheit. Im Kellergeschoss besteht ohnehin ein durchgehender Gebäudeverbund. Im Zeitraum von Juni bis August 2025 wird die bauliche Umsetzung des aktuellen Brandschutzkonzepts fortgesetzt. Bereits im Jahr 2024 wurden im Rahmen der ersten Maßnahmen u. a. neue Türdurchbrüche in den Besprechungsräumen des 2. Obergeschosses geschaffen, um einen zweiten Rettungsweg zu ermöglichen. Zudem wurden vorbereitende Maßnahmen für die Entrauchung der Wandelhalle durchgeführt. Die für 2025 geplanten Arbeiten beinhalten den Einbau einer

neuen Türanlage zwischen der Wandelhalle und der Bürgerhalle sowie einer weiteren Türanlage im Flur des 2. Obergeschosses. Zudem sind Ertüchtigungsmaßnahmen an einigen Bestandstüren sowie die Fertigstellung der Entrauchung der Wandelhalle vorgesehen.

### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2025

Kosten: 250.000 €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement



## Kaltlagerhalle – Neubau

Auf dem Gelände des Betriebshofes am Höltenweg ist eine neue Kaltlagerhalle für das Sportamt und das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit entstanden. Hier werden zentral an einem Standort Sportgeräte, Material für Sportveranstaltungen sowie Geräte und Material für die Unterhaltung der Sportflächen witterungsgeschützt gelagert. Die Kaltlagerhalle mit einer Größe von ca. 65 x 20 m wurde als Stahlhalle mit Satteldach errichtet, die Seitenwände der Halle wurden mit gedämmten Aluminium-Paneelen geschlossen. Auf dem Dach der Kaltlagerhalle wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Durch den Bau der neuen Halle können mehrere angemietete dezentrale Lagerflächen aufgegeben werden.



### FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 1. Quartal 2025

Kosten: 1,7 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

41

## Offizierskasino York-Quartier – Umbau

Das ehemalige Offizierskasino im York-Quartier soll in den nächsten vier Jahren zu einem Ort für Begegnung, Bildung und Kultur werden. Der denkmalgerechte Umbau des Gebäudes und des umliegenden Geländes im Bereich der ehemaligen York-Kaserne soll 2026 beginnen und Ende 2028 abgeschlossen werden. Die Kosten für das Projekt liegen bei maximal 9,8 Millionen Euro, fünf Millionen Euro davon kommen aus Bundesmitteln. Münster konnte sich mit der Idee, den ehemaligen Militärstandort in einen lebendigen Demokratie- und Begegnungsort zu verwandeln, als eine von 17 Städten in dem bundesweiten Förderprogramm Nationale Projekte des Städtebaus durchsetzen. 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 nördliche Teil des Kasinoparks grenzt unmittelbar an den Schulhof der neuen Grundschule im York-Quartier an und wird bereits umgestaltet. Die Umgestaltung im südlichen Teil des Parks ist im Entwurf geplant und Bestandteil des Förderantrages.



## Zentrale Unterbringungs- einrichtung (ZUE)

Auf dem Gelände des alten Pulverschuppens soll die neue ZUE entstehen. 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 Versorgungsgelände, 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 nach den Entwurfsplänen der assmann Münster GmbH errichtet. Die Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände sind bereits erfolgt.

## Erstaufnahmeeinrichtung Gievenbeck – Neubau

Im Stadtteil Gievenbeck wird ein Neubau für die städtische Erstaufnahme (EAE) für Flüchtlinge errichtet. Die Fassade wird als Lochfassade gestaltet. Im Erdgeschoss ist eine robuste helle Klinkerfassade vorgesehen, während die Obergeschosse aus naturgrauer Holzfassade bestehen. 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

## Baukostenentwicklung der letzten 10 Jahre (2014-2024)

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 2014 bis 2024 sind dies 41 Bauvorhaben mit einem Finanzvolumen von mindestens einer Million Euro. Das Gesamtvolumen für alle 41 Projekte zusammengerechnet betrug 251 Mio. Euro. Tatsächlich ausgegeben hat die Stadt 265 Mio. Euro und damit rund 5,6 % mehr als in den Baubeschlüssen geplant.

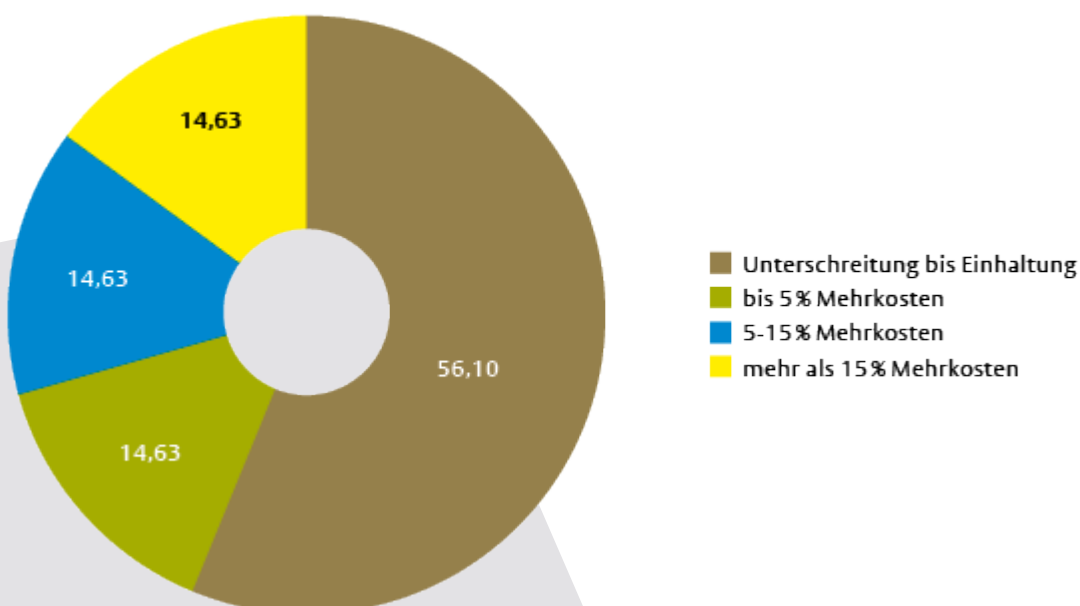
Bei rund 56 % der Projekte wurden die Kosten eingehalten oder unterschritten. Bei den Erweiterungen der Grundschulen Kreuzschule und Mauritzschule wurden die geplanten Kosten um 10 % unterschritten, der Neubau der Kita an der Grevenener Straße war sogar um 20 %

günstiger als im Baubeschluss geplant. Ein Drittel der Projekte hatte moderate Mehrkosten von bis zu 15 %. Bei sechs Projekten (14 %) gab es Budgetüberschreitungen von mehr als 15 %.

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





# 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>-Emissionen 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.

44

## Ausgewählte energetische Sanierungen

### Schillergymnasium – Altbau

Der Altbau des Schillergymnasiums im Kreuzviertel wird energetisch saniert. 225.000 Kilowattstunden Energie und 28 Tonnen CO<sub>2</sub> sollen dort künftig jährlich eingespart werden. Außerdem wird die Barrierefreiheit im Gebäude verbessert. Das Gebäude wird von innen gedämmt, sodass sowohl der Energieverbrauch massiv gesenkt, gleichzeitig aber die prägnante Fassade des alten Gebäudes erhalten wird. Neben der umfangreichen Dämmung von Wänden und Decken werden neue Fenster, Heizkörper und Leitungen eingebaut. Der Altbau wird durch einen neuen Aufzug und eine Rampe barrierefrei zugänglich gestaltet. Im Gebäude an der Heerdestraße ist ein neuer Multifunktionsraum entstanden. Hierzu wurde das nicht mehr genutzte Lehrschwimmbecken im Untergeschoss umgebaut. Die Sanierung der Fenster, des Daches und der Fassade ist abgeschlossen, die Innenwanddämmung wird im Rahmen der anstehenden Umbaumaßnahmen für die Erweiterung durchgeführt.



#### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2025

Kosten: 4,8 Mio. €

Architekturbüro: Heupel GmbH, Münster

## 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.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2025

Kosten: 9 Mio. €

Architekturbüro:  
Hartig-Meyer-Wömpner, Münster

## 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 Euro Förderung steuert das Land Nordrhein-Westfalen im Rahmen 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.



### IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal 2026

Kosten: 5,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Kuckert Architekten, Münster





## Ludwig-Erhard-Berufskolleg – Dreifach-Sporthalle

Im Rahmen der energetischen Sanierung der Dreifach-Sporthalle des Ludwig-Erhard-Berufskollegs wird das 1.300 m<sup>2</sup> große Dach komplett erneuert. Dabei werden die in der Dachfläche vorhandenen 60 Lichtkuppeln rückgebaut und verschlossen. Auf die damit entstehende geschlossene Dachfläche wird eine PV-Anlage installiert. Das Dachtragwerk wird statisch ertüchtigt, als Unterdecke wird eine akustisch wirksame Heizstrahldecke montiert. Damit kann die Dimension der zu erneuernden Lüftungsanlage verringert werden. Außerdem werden Fenster und Außentüren der Turnhalle ausgetauscht. Auch der Sportboden wird neu beschichtet und der Prallschutz, die Geräteraumtore und die Wandbekleidung werden erneuert. Die Halle erhält zudem eine neue Sportgeräteausstattung mit losen als auch fest eingebauten Sportgeräten.

### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2025

Kosten: 2,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Amt für Immobilienmanagement

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

## Theater Münster – Aufstockung und energetische Teil-Sanierung

Der Verwaltungsbereich 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 Ertüchtigung 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 im Zusammenhang mit Verbesserungen der Raumakustik erneuert. Die Umsetzung erfolgt in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege.



### 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: **17,7 Tonnen**

## 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.



### IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2026

Kosten: 4,9 Mio. €

Architekturbüro:  
Peter Bastian Architekten BDA, Münster

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

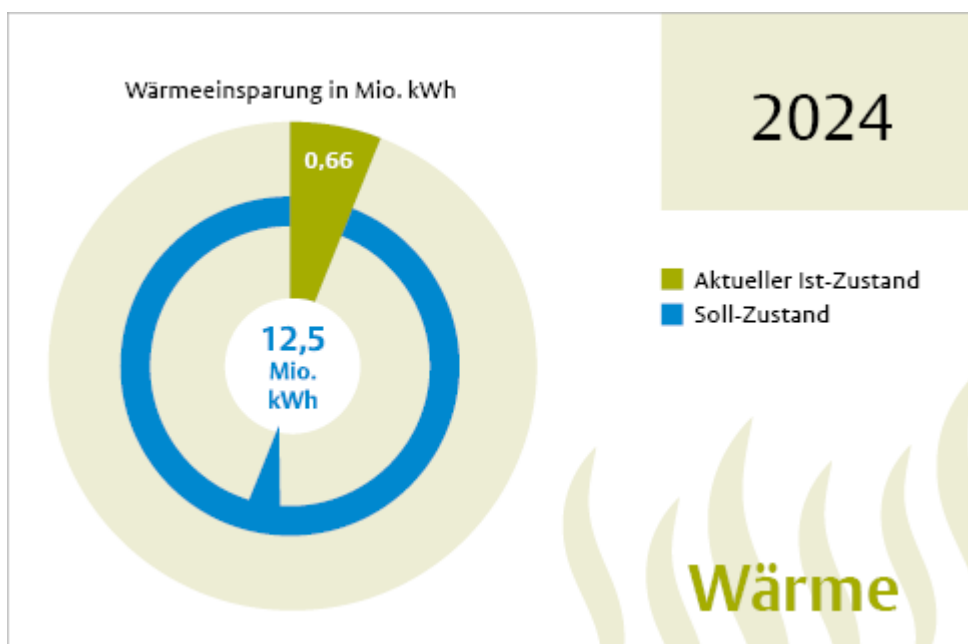


## Wärmeeinsparungen 2020-2030

In den Jahren 2020 bis 2030 müssen, um das angestrebte Klimaschutzziel zu erreichen, 12,5 Mio. kWh Wärme eingespart werden. Nach den ersten durchgeführten Sanierungen werden pro Jahr rund 662.000 kWh Wärme eingespart. Diese Einsparung ist das Ergebnis von gezielten 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. Um die ehrgeizigen Ziele für städtische Gebäude bis 2030 zu erreichen, besteht neben den laufenden Projekten ein großer Handlungsbedarf.

Abb. 4.1 // Soll- / Ist-Vergleich über die aktuelle Wärmeeinsparung



## Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden

Neben einer nachhaltigen Wärmeversorgung wird auch die Stromversorgung aus regenerativen Quellen sukzessive ausgebaut. Derzeit sind bei der Stadt Münster 46 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 1.528,60 kWp in Betrieb. 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.



Südbad

### Potenzial von 5.530 Tonnen weniger CO<sub>2</sub> pro Jahr durch PV

Auf den Dächern der städtischen Bestandsgebäude gibt es aktuell noch ein Potential von etwa 13.000 kWp PV-Leistung. Ausgehend von einem durchschnittlichen Stromertrag von ca. 850 – 950 kWh/kWp können hierdurch zwischen 11 und 12,4 Mio. kWh Strom bilanziell selbst erzeugt werden, was etwa 46 Prozent des städtischen Jahresstrombedarfs entspricht. Dadurch ergäbe sich ein Einsparpotential von ca. 5.530 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr. Bereits im Jahr 2025 stehen dem aktuellen Budget für den PV-Ausbau in Höhe von einer Million Euro Einsparungen durch vermiedene Stromkosten und Einnahmen durch Einspeisung in Höhe von ca. 760.000 EUR pro Jahr gegenüber.

Bis 2026 steht zunächst ein jährliches Budget von einer Million Euro für zusätzliche PV-Anlagen zur Verfügung. Im Anschluss wird mit einem Budget von jährlich 800.000 EUR gerechnet. Geht man von einem durchschnittlichen Anlagenpreis von 1.400 EUR/kWp für eine anschlussfertige PV-Anlage aus, wird das Gesamtpotential erst etwa im Jahr 2041 ausgeschöpft sein. Würde das Budget ab 2027 beispielsweise auf zwei Millionen Euro pro Jahr verdoppelt werden, könnte das Potenzial bis 2032 umgesetzt werden. Um eine maximale CO<sub>2</sub>-Einsparung zur Erreichung der gesetzten Klimaschutzziele zu erwirken, indem bis zum Jahr 2030 der maximale Ausbauzustand erreicht wird, wären von 2027 bis 2030 zwischen 2,5 und 3,5 Millionen Euro notwendig.



## Sanierte Dächer sind Voraussetzung

Voraussetzung für diesen Ausbau von PV-Anlagen ist jedoch, dass die technischen Rahmenbedingungen geschaffen wurden, also die Prüfung, Eignung oder Erhöhung der entsprechenden Dachflächen sowie der Gebäude- und Energieinfrastruktur.

Insbesondere der Sanierungsstand der Dächer ist eine kritische Größe für den weiteren Ausbau von PV-Leistung auf Bestandsdächern. Voraussetzung für die Installation einer PV-Anlage, die mehrere Jahrzehnte auf dem Dach bleiben soll, ist eine (energetisch) sanierte und für Jahrzehnte funktionsfähige Dachfläche. Aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel für die geplante Bauunterhaltung in Verbindung mit den stark reduzierten Mitteln der energetischen Sanierung bleiben sanierungsbedürftige Dächer ungenutzt und hemmen dadurch den Ausbau der PV auf Bestandsimmobilien in erheblichen Maßen. Dadurch ist aktuell selbst der derzeit geplante Ausbaupfad nicht erreichbar.

So konnte auch 2024 der PV-Anlagenbau aufgrund der fehlenden Mittel für Dachsanierungen auf Bestandsdächern nicht wie geplant fortgeführt werden. Um trotzdem den PV-Ausbau voranzutreiben, sind mit den Mitteln bei Neubauprojekten PV-Anlagen größer als geplant gebaut worden und eine Überwachungssoftware für den Anlagenbetrieb beschafft worden.

Neben den finanziellen Mitteln für den PV-Ausbau selbst sind demnach auch Mittel für die Dachsanierungen notwendig. Ebenso fehlen Personalkapazitäten zur Umsetzung der Sanierungen. Dabei zeigt sich, dass durch die Einsparung von Stromkosten und Einnahmen durch die Einspeisung von Strom langfristig Kosten gespart werden. Ein beschleunigter PV-Ausbau ist demnach nicht für die Klimaschutzziele der Stadt Münster zentral, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll.

Weitere Hintergründe und Berechnungen sind in der Vorlage V/0567/2024 zu finden.



Erna-de-Vries-Schule



Gesundheitsamt



Friedensreich-Hundertwasser Schule

## 2024 neu in Betrieb gegangene PV-Anlagen:

| STANDORT NEUANLAGEN                | GESAMTLEISTUNG (KWP) | ENERGIEEINSPARUNG (KWH/A) |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------|
| Erna-de-Vries-Schule               | 18,24                | 18.000                    |
| Friedensreich-Hundertwasser Schule | 29,76                | 30.000                    |
| Gesundheitsamt                     | 48,25                | 41.200                    |
| Pleisterschule                     | 26,88                | 24.000                    |
| Primusschule                       | 20,25                | 20.000                    |
| Schillergymnasium                  | 10,08                | 9.000                     |
| Südbad – Neubau                    | 128,00               | 117.000                   |

51



Mathilde Anneke Gesamtschule

Auch 2025 plant die Stadt Münster die Installation von PV-Anlagen auf Neubauten und Bestandsgebäuden. So wird beispielsweise die PV-Anlage auf der Mathilde Anneke Gesamtschule deutlich erweitert. Hier wird zukünftig ein halbes Megawatt Leistung die Schule und später auch weitere Standorte der Stadt Münster versorgen. Weitere drei PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 200 kWp werden 2025 auf dem Anne-Frank-Berufskolleg, dem Hansa-Berufskolleg und der Matthias-Claudius-Schule errichtet.



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)