



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

11.05.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Uphaus

Telefon: 492-2497

Uphaus@stadt-muenster.de

Betrifft

Primus-Schule, Berg Fidel, Hogenbergstraße 160, energ. Sanierung 2. bis 4. Bauabschnitt
Baubeschluss-

Beratungsfolge

28.05.2026 Bezirksvertretung Münster-Hiltrup

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme „energetische Sanierung der Primus-Schule, Standort Hogenberg-straße, 2. bis 4. Bauabschnitt“ wird nach Plänen des Architekturbüros Henke Siassi Evers Architekten aus Dortmund/ Ahaus (Anlage 1) ausgeführt.
2. Das Investitionsvolumen beträgt 9,21 Mio. Euro brutto auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 mit Stand März 2026 (Anlage 2).
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der zusätzlichen technischen Ausstattung ab Fertigstellung der Sanierung der Küche und der Sporthalle ein Mehrbedarf von 0,03 VZÄ für Hausmeisterdienste anfallen. Diese Mehrbedarfe sind im Rahmen der zukünftigen Stellenplanberatungen zu berücksichtigen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4230	Herstellung Klimaneutralität Gebäude			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitge- stellt inkl. 2026	717.000	
			2027	1.800.000	
			2028	3.000.000	
			2029	2.893.000	
			2030	800.000	
Saldo Maßnahme				9.210.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2026/ 2027 bei der o. g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2030 ff.	1.920	
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2030 ff.	110.390	
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibung	2030 ff.	153.860	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2030 ff.	138.150	

Die Folgelastenberechnung (Anlage Nr.3) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse:

Der Rat hat mit der Vorlage „Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 für Münster“ die Verwaltung im Jahr 2019 beauftragt, Strategien zu entwickeln, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist die Sanierung der Bestandsgebäude. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Berichtsvorlage V/0676/2021 konkretisiert und im Einzelnen zur Umsetzung vorgeschlagen.

Die BV-Hiltrup hat am 13.08.2020 den Baubeschluss für den 1. Bauabschnitt der energetischen Sanierung des ersten Klassentraktes der Primus-Schule, Standort Hogenbergstraße, entschieden. Diese Maßnahme ist bereits fertiggestellt. Dieser Baubeschluss beinhaltet die energetische Sanierung der im Folgenden beschriebenen Gebäudeteile am Standort.

I. Sachentscheidung:

Zu 1. Planung:

Die energetische Sanierung erfolgt in drei Bauabschnitten. Es wird beabsichtigt, die jeweiligen Gebäudeteile durch eine Sanierung der Außenhülle energetisch zu ertüchtigen. Die bereits im ersten Bauabschnitt ausgewählten Farbtöne von Verblender und Fensterrahmen werden in den weiteren Bauteilen fortgesetzt, sodass nach Fertigstellung der Baumaßnahme ein harmonisches Gesamterscheinungsbild am Standort entsteht.

Klassentrakt II, zweigeschossig – 2. Bauabschnitt

Die Primus-Schule, Standort Hogenbergstraße, ist ein typischer Schulbaukomplex aus den 1960 - 70er Jahren. An den Fassaden zeigen sich Feuchteschäden und Ausblühungen, die auf eine zu geringe Durchlüftung der Kriechkeller und auf einen unzureichenden waagerechten und vertikalen Feuchteschutz hinweisen.

Der Klassentrakt II wurde als zweigeschossiges Gebäude mit einer flachgeneigten Kaltdachkonstruktion errichtet. Durch die Alterung der Dachabdichtung und der mangelhaften Durchlüftung des Dachhohlraumes sind an der Holzunterkonstruktion inzwischen holzerstörende Feuchteschäden erkennbar.

Die energetische Sanierung umfasst daher die Bauteile Sockelbereich/ Kriechkeller, Außenwand, Fenster- und Dachfläche.

Die Außenwände des Kriechkellers werden freigelegt und zum Schutz vor eindringender Feuchtigkeit mit einer mineralischen Dichtschlämme abgedichtet und anschließend gedämmt. Beprobungen der KS-Vormauerschale haben ergeben, dass der Anstrich und das Fugenmaterial im Bereich der Fenster PCB-haltig sind. Daher ist bereits zu Beginn des Planungsprozesses ein Gutachten zum Rückbau und zur Entsorgung der KS-Vormauerschale erstellt worden. Das Gutachten sieht vor, den PCB-haltigen Anstrich auf der gesamten Fläche zuerst abzuschleifen, bevor die verbleibende KS-Vormauerschale rückgebaut und entsorgt wird. Somit werden Kosten bei der Entsorgung eingespart und eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung erst möglich. Die Außenwand wird anschließend gedämmt und mit einem hellen bzw. gelblichen Verblender analog zum ersten Bauabschnitt verblendet.

Fenster und Pfosten-Riegel-Fassadenelemente werden rückgebaut und dreifachverglast erneuert. An Ost-, Süd- und Westfassade erhalten die Fenster einen außenliegenden Sonnenschutz in Form einer Raffstoreanlage. Die Fenster Richtung Westen und Süden erhalten zusätzlich eine Sonnenschutzverglasung.

Der vorhandene Dachaufbau wird bis auf die Rohdecke rückgebaut. Die Dachfläche erhält eine neue Gefälledämmung und eine zweilagige Abdichtung. Durch den neuen Dachaufbau ist es möglich, die Dachentwässerung zu optimieren. Die innenliegende Dachentwässerung wird außer Betrieb genommen. Das Dachflächenwasser wird zukünftig über Fallrohre außen an der Fassade geführt und in das bestehende Grundleitungsnetz eingeleitet. Die Revisionierbarkeit des Entwässerungssystems wird dadurch verbessert.

Im Zuge der Baumaßnahme wird der zweite bauliche Rettungsweg fortan durch die Ergänzung einer außenliegenden Treppe gewährleistet.

Die oben genannte Schadstoffsanierung, die umfänglichen Arbeiten an der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Umbauarbeiten im Gebäudeinneren (Erneuerung der WC-Anlagen mit barrierefreiem WC und einem separaten Mitarbeitenden-WC für das Küchenpersonal, Erstellung eines Aufzugschachtes etc.) führen zu erheblicher Lärm- und Staubbelästigung. Zudem lassen sich Querungen des Schul- und Baustellenbetriebes aus baulogistischen Gründen nicht vermeiden. Erfahrungen aus der Sanierung des Klassentraktes I verdeutlichen, dass sich die Sanierungsarbeiten bei laufendem Schulbetrieb nicht umsetzen lassen. Daher soll der Klassentrakt II für die Zeit der Baumaßnahme freigezogen werden und weder für den Schul-, noch für den Küchenbetrieb zur Verfügung stehen. Die erforderlichen Interimsmaßnahmen zur Auslagerung der Küchenausgabe und Spülsituation sowie Unterbringung der in dem Trakt untergebrachten beiden Klassen ist aktuell noch nicht final geklärt. Übergangslösungen werden derzeit vorrangig durch Lösungen im Bestandsgebäude der Schule, aber auch durch Auslagerungen in nahe liegende Gebäude geprüft. Gegebenenfalls entstehende Kosten sind im Rahmen der Maßnahme zu finanzieren.

Turnhalle mit Umkleidetrakt und WC-Gebäude, eingeschossig – 3. Bauabschnitt

Im 3. Bauabschnitt werden die Turnhalle mit Umkleidetrakt und das WC-Gebäude energetisch ertüchtigt.

Turnhalle

Der Sockelbereich der Turnhalle wird abgedichtet und gedämmt. Die KS-Vormauerschale ist schadstoffbelastet, der Anstrich wird vorab abgeschliffen und die Vormauerschale dann rückgebaut. Die Außenwand wird neu gedämmt und dann neu verblendet. Die Fensterelemente aus dem Baujahr 1984 werden zurückgebaut und als dreifachverglaste Pfosten-Riegel-Fassadenelemente neu errichtet. Eine opake Sonnenschutzverglasung gewährleistet den Blendschutz.

Die Turnhalle erhält eine neue Lüftungsanlage, die mit einer erhöhten Nachtlüftung den sommerlichen Wärmeschutz erfüllt. Das Lüftungsgerät wird auf dem Flachdach des Umkleidetraktes aufgestellt. Die Flachdachkonstruktion, die Dachabdichtung sowie die Dachentwässerung werden nicht erneuert.

Umkleidetrakt

Die Außenwände des Umkleidetraktes werden energetisch ertüchtigt, Fenster und Außentüren aus den Baujahren 2001 und 2004 bleiben erhalten. Die Sanitärbereiche der Umkleiden werden saniert. Dabei wird die Erneuerung der Oberflächen Boden, Wand und Decke berücksichtigt.

WC-Gebäude

Die energetische Sanierung des WC-Gebäudes umfasst die Bauteile Sockelbereich/ Kriechkeller, Außenwand und Dach. Die KS-Verblendschale ist schadstoffbelastet. Der Sozialarbeitsraum erhält ein neues Fensterelement mit außenliegendem Sonnenschutz. Alle anderen Fenster- und Türelemente aus dem Baujahr 2001 bis 2008 bleiben erhalten. Der Dachaufbau wird rückgebaut und erneuert. In diesem Zuge wird die Dachentwässerung nach außen geführt und an das bestehende Grundleitungsnetz angeschlossen.

Klassentrakt III und Verwaltung, eingeschossig – 4. Bauabschnitt

Im 4. Bauabschnitt werden der Klassentrakt III und die Verwaltung energetisch ertüchtigt.

Klassentrakt III

Der Sockelbereich des Klassentraktes III wird abgedichtet und gedämmt. Die Außenwand wird neu gedämmt und danach neu verblendet. Da der Anstrich der KS-Vormauerschale nicht PCB-haltig ist, kann auf das Abschleifen des Anstriches vor Rückbau der Vormauerschale verzichtet werden. Ausgetauscht werden die Holz-Fensterelemente in der Westfassade, alle weiteren Fenster aus dem Baujahr 2008 bleiben erhalten. Der vorhandene Dachaufbau sowie die Dachentwässerung werden nicht erneuert.

Durch den Einbau einer neuen Türanlage wird die Führung des 2. Baulichen Rettungswegs verbessert, sodass die Rettung zukünftig nicht mehr über die Fenster erfolgen muss.

Verwaltung

Die Außenwände des Kriechkellers werden freigelegt und mit einer mineralischen Dichtschlämme abgedichtet und anschließend gedämmt. Die KS-Vormauerschale ist schadstoffbelastet, der Anstrich wird vorher abgeschliffen und die Vormauerschale dann rückgebaut. Die Außenwand wird neu gedämmt und dann neu verblendet.

Die Fensterelemente aus dem Baujahr 2001 bleiben erhalten. Im Bereich des Lehrerzimmers wird ein Fenster gegen ein bodentiefes Fensterelement ausgetauscht, um den direkten Zugang zum Außenbereich zu gewährleisten. Außenliegender Sonnenschutz wird im Bereich der Süd- und Westfassade ergänzt bzw. erneuert. Die beiden Eingangstüren werden erneuert. Der vorhandene Dachaufbau bleibt unberührt.

Regenentwässerung

Das Regenwasser der Dachflächen wird auch zukünftig über das vorhandene Grundleitungssystem in den öffentlichen Straßenkanal entwässert.

Außenanlagen

Für die Fassadensanierungsarbeiten an allen Gebäudeteilen werden die Pflaster- und Vegetationsflächen um die Gebäude in rund zwei Metern Breite zurückgebaut und nach Fertigstellung der Baumaßnahme wieder hergestellt.

Im Planungsprozess ist in Zusammenarbeit mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit ein Baumschutzkonzept für die gesamte Baumaßnahme erarbeitet worden. Um die Fassadensanierung durchführen zu können, müssen auf dem Schulgelände sieben gebäudenähe Bäume gefällt werden, von denen sechs Bäume satzungsrelevant sind. Während der gesamten Baumaßnahme wird der übrige Baumbestand im Baustellenbereich durch fachgerechten Baumscheiben- und Stammschutz geschützt. Im Zuge einer späteren Schulhofsanierung lassen sich sechs neue Bäume unterbringen.

Die ersten Gespräche zur Sanierung des Schulhofes haben bereits stattgefunden. Es ist beabsichtigt, in verschiedenen Abschnitten den Schulhof neu zu gestalten. Eine Vorlage mit Finanzierungsvorschlägen wird hierfür erarbeitet und zu einem späteren Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Die Schulhofsanierung ist nicht Bestandteil der energetischen Sanierung.

Die Vordachkonstruktion, die die einzelnen Gebäudeteile miteinander verbindet, wird aufgrund von Korrosionsschäden vollständig zurückgebaut und zum Abschluss der Baumaßnahme als Stahlkonstruktion neu errichtet.

Checkliste nachhaltiges Bauen

Die beiliegende Checkliste gibt Auskunft über die energetische Qualität und die baubiologischen Kriterien. Die Nachhaltigkeitskriterien der Gebäudeleitlinien sind berücksichtigt (Anlage 4). Die gesetzlichen Anforderungen gem. GEG 2024 werden eingehalten.

Durch die Sanierung der Gebäudehülle werden Wärmeverluste reduziert und voraussichtlich rund 73.052 kWh/a eingespart. Das entspricht 14,98 Tonnen CO₂ pro Jahr. Der zukünftige Jahresheizwärmebedarf für Klassentrakt II berechnet sich auf rund 70 kWh/m²a. Der Zielwert gemäß Gebäudeleitlinie von 50 kWh/m²a wird überschritten, da das Dämmen der Kriechkellerdecke aufgrund von Versorgungsleitungen ohne erheblichen Aufwand nicht möglich ist.

Aus folgenden Gründen sind keine Gründächer vorgesehen:

- Die Flachdächer der Verwaltung, des Klassentraktes III, der Turnhalle und des Umkleidebereiches wurden zwischen den Jahren 2010 bis 2017 saniert. Die vorhandenen Attikaanschlusshöhen ermöglichen keinen nachträglichen Gründachaufbau.

- Das Flachdach des WC-Gebäudes bietet unter Berücksichtigung arbeitsschutzrelevanter Anforderungen eine Fläche von weniger als 20 Quadratmetern. Eine positive Bilanz von Investitions- und Wartungskosten zu Nutzen ergibt sich nicht.
- Das Dach des Klassentraktes II erhält eine PV-Anlage. Statische Untersuchungen der Bestandsdecke haben ergeben, dass es keine Lastreserven für die zusätzliche Umsetzung eines Gründaches gibt.

Photovoltaikanlage

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Dachflächen aller Gebäude auf Eignung zur Installation einer PV-Anlage untersucht. Ergebnis ist, dass sich eine PV-Anlage nur auf dem Dach des Klassentraktes II installieren lässt. Die geplante Anlage hat eine Leistung von rund 12 kWp mit Möglichkeit zum Eigenverbrauch. Aufgrund des angrenzenden Baumbestandes und der damit einhergehenden Verschattung der Dachfläche ist eine größere Anlage nicht wirtschaftlich. Die erwartete Energieeinsparung beträgt jährlich ca. 10.500 kWh/a, damit werden rund 3,7 Tonnen CO₂ im Jahr eingespart.

Die statische Prüfung des Turnhallendaches aus dem Baujahr 1970 hat ergeben, dass das Dach für die Errichtung einer PV-Anlage aufgrund fehlender statischer Lastreserven ungeeignet ist. Auf dem Umkleidetrakt wird ein Lüftungsgerät aufgestellt, die verbleibende Restfläche ist daher für eine PV-Anlage nicht wirtschaftlich. Die eingeschossigen Gebäude (Verwaltung und Klassentrakt III) eignen sich aufgrund der hohen Vandalismusgefahr nicht für PV-Anlagen.

Die Wärmeerzeugung des Standortes wird nicht verändert. Die Schule wird durch zwei Gaskessel aus dem Baujahr 2015 und 2020 als Thermokonzept-Vertrag versorgt.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Bei der anstehenden energetischen Sanierung der Gebäudehülle sind Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit vorgesehen (Anlage 5). Die Baumaßnahme und das Barrierefrei-Konzept wurden dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen“ am 17.01.2024 vorgestellt. Die Erstellung des Barrierefrei-Konzeptes beinhaltet Maßnahmen, die bei weiteren Innenraumsanierungen sukzessive umgesetzt werden.

Die Ertüchtigung zur Verbesserung der Barrierefreiheit werden im Folgenden beschrieben: Der zweigeschossige Klassentrakt II erhält einen Aufzug, der zukünftig eine barrierefreie Erschließung des Obergeschosses ermöglicht. In unmittelbarer Nähe zum Aufzug wird im Erdgeschoss im Bereich des Hauptzuganges an der Nordseite ein barrierefreier Zugang mit Drehtürantrieb ergänzt. Im Zuge der WC-Trakt-Sanierung wird ein barrierefreies WC hergestellt. Ebenso wird im Rahmen der Sanierung der Sanitärbereiche in der Turnhalle ein barrierefreies WC ergänzt mit dem Hinweis, dass Bewegungsflächen aufgrund des Bestandes mit Abweichungen umgesetzt werden müssen. Die Zugangstür zum Verwaltungstrakt wird erneuert und mit einem Türantrieb barrierefrei ausgeführt. Ebenso erhält der Klassentrakt III ein neues Türelement mit Drehtürantrieb zur Gewährleistung eines barrierefreien Zugangs.

Terminplanung

Nach Zustimmung zum Baubeschluss wird die Baugenehmigung eingereicht, die Ausführungsplanung erstellt und die Ausschreibungen vorbereitet. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2027 geplant. Die Gesamtmaßnahme soll zum 3. Quartal 2030 fertiggestellt sein.

II. Finanzielle Auswirkungen

Zu 2.Kosten:

Das Investitionsvolumen von 9,21 Mio. Euro brutto entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüros Henke Siassi Evers Architekten vom Januar 2026 einschließlich 5% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 4% (Anlage 2).

Zu 3. Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen:

Nach der Berechnung des Amtes für Schule und Weiterbildung ergibt sich aufgrund der zusätzlichen technischen Ausstattung für die Lüftung, einen Aufzug und den Fettabscheider ein Mehrbedarf von insgesamt 0,03 VZÄ für Hausmeisterdienste. Diese sind im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern.

i.V.
gez.
Arno Minas
Stadtrat

Anlagen

Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Kostenberechnung nach DIN 276
Anlage 3	Fogelastenberechnung
Anlage 4	Checkliste „nachhaltiges Bauen“
Anlage 5	Checkliste „Barrierefreiheit/ Design für alle“
Anlage 6	Lageplan Baumbestand