

Öffentliche **Beschluss**vorlageAmt für
Immobilienmanagement

01.06.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:Frau Ransmann
Telefon: 492-2555
Ransmann@stadt-
muenster.de

Betrifft

Bauliche Erweiterung des Schulzentrums Hilstrup; Errichtung einer Dreifach-Sporthalle und Erweiterungsneubau Johannes-Gutenberg-Realschule Hilstrup sowie Umsetzung von Maßnahmen im Bestand

Beratungsfolge

11.06.2026	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
11.06.2026	Bezirksvertretung Münster-Hilstrup	Anhörung
16.06.2026	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
18.06.2026	Sportausschuss	Vorberatung
01.07.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
01.07.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Errichtung der Dreifach-Sporthalle sowie die bauliche Erweiterung des Schulzentrums werden nach den Plänen des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA geplant (Anlage 1). Der erste Bauabschnitt wird mit einem Investitionsvolumen von 36.196.000 € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand von April 2026 nach DIN 276 (Anlage 2) umgesetzt. Auf die Sporthalle entfallen Kosten in Höhe von 15.895.000 € sowie 15.564.000 € auf die Erweiterung des Schulzentrums und 4.737.000 € auf die Maßnahmen im Bestand gem. Ziff.2.
2. Die Maßnahmen im Bestand zur Brandschutzertüchtigung sowie zur digitalen Ausstattung aller Räume im Schulzentrum und auch Sonnenschutzmaßnahmen am Nutzungsbereich der Johannes-Gutenberg-Realschule Hilstrup werden im Zuge der Erweiterung nach den Plänen des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA geplant (Anlage 1). Die Kosten sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
3. Der Schulhof des Schulzentrums wird zunächst nicht saniert. Nach den Plänen des Büros nts Ingenieurgesellschaft mbH werden lediglich Wiederherstellungsmaßnahmen nach Bautätigkeit

sowie eine finale Gestaltung am Sporthallenneubau getätigt. Die Kosten in Höhe von 1.151.000 € sind in den Einzelinvestitionskosten der Sporthalle und des Neubaus bereits berücksichtigt.

4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des Sporthallenneubaus und der Erweiterung des Schulzentrums Hiltrup ab Fertigstellung ein Mehrbedarf von 0,55 VZÄ für Hausmeisterdienste anfallen. Für den Zeitraum der Bauphase ab 2027 wurden Mehrbedarfe von 0,04 VZÄ berechnet. Diese Mehrbedarfe sind im Rahmen der künftigen Stellenplanberatungen zu berücksichtigen.
5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Erarbeitung der Entwurfsplanung des zweiten Bauabschnittes Planungskosten bis zur Leistungsphase 3 in Höhe von 1.150.000 € entstehen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung zu Ziffer 1 und Ziffer 5 ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Für die Maß- nahmen gem. Sachent- scheidung Ziffer 1 und 5	Anmerkung
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen			
Investitionsmaßnahme	6020	Erweiterung Schulzentrum Hiltrup			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereit- gestellt	2.872.440	
			2026	500.000	
			2027	8.975.000	
			2028	9.375.000	
			2029	12.500.000	
			2030	1.917.310	
		für den Erwerb von beweg- lichem Anlagevermögen	2029	1.206.250	
Summe aller Auszahlungen				37.346.000	

Im Haushaltsplan 2026/2027 sind bei der Investitionsmaßnahme 6020 „Erw. Schulzentrum Hiltrup“ in 2026 Mittel in Höhe von 692.000 € veranschlagt, davon 192.000 € für das Aufstellen von Fertigbauklassen sowie 500.000 € Planungsmittel für die Erweiterung. Bis einschl. 2025 sind Planungsmittel in Höhe von 2.872.440 € bereitgestellt worden.

Die zur Finanzierung der Dreifach-Sporthalle, der Schulgebäudeerweiterung und des Umbaus im Bestand, die Inhalt dieser Vorlage sind, sowie der weiteren Planungsmittel für die weiteren Bauabschnitte erforderlichen Ermächtigungen für die Jahre 2027 ff. in Höhe von 33.973.560 € sind im Haushaltsplan 2026/2027 im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport aus der Investitionsmaßnahme 4720 „Planungs- und Baukosten Erweiterung Schulgebäude“ bereitgestellt. Zum Haushaltsplanentwurf 2028 ff. werden die erforderlichen Mittel von der Investitionsmaßnahme 4720 zur Investitionsmaßnahme 6020 verlagert.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkun- gen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2030 ff	452.030	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2030 ff.	625.800	Folgeaufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2030 ff.	37.020	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2030 ff.	542.940	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				1.657.790	

Für die Interimsmaßnahmen im Bestand entstehen in den Jahren 2027-2030 zusätzliche Personalkosten von 2.692 € pro Jahr, welche im Personalbudget zu kompensieren sind.

Die Folgelastenberechnungen für die Errichtung der Sporthalle, die Erweiterung des Schulzentrums und die Maßnahmen im Bestand wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 5)

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat mit Vorlage V/0427/2020/1 am 26.08.2020 den Grundsatzbeschluss zur Erweiterung des Schulzentrums Hilstrup gefasst. Damit wurde der notwendige Bedarf für das Raumprogramm der Dreifach-Sporthalle sowie der notwendigen Erweiterung der drei Schulen im Schulzentrum Hilstrup festgestellt. In seiner Sitzung am 03.09.2025 mit Vorlage V/0488/2025 hat der Rat den Errichtungsbeschluss für den Neubau einer Dreifach-Sporthalle gefasst sowie die Erarbeitung eines Umsetzungskonzeptes zur baulichen Erweiterung des Gesamtprojektes (Erweiterung, Anpassungen im Bestand, digitale Ausstattung, energetische Sanierung) beauftragt.

Zu I. Sachentscheidung:

Zu 1.: Planung

Das Schulzentrum Hilstrup umfasst die Hauptschule Hilstrup (HS), die Johannes-Gutenberg-Realschule Hilstrup (JGR), das Immanuel-Kant-Gymnasium Hilstrup (IKG) sowie eine Zweifach-Sporthalle. Ebenfalls befindet sich angrenzend zum Hallenbad eine weitere Dreifach-Sporthalle. Die Gebäude wurden größtenteils Anfang bis Mitte der 70er Jahre errichtet. Das IKG ist im Jahr 1998 um ein pädagogisches Zentrum und Klassenräume erweitert worden, etliche Fachräume wurden zwischen 2017 und 2023 erneuert.

Entwurfskonzept:

Die Gesamtbaumaßnahme wird in zwei Abschnitte geteilt:

Im ersten Bauabschnitt wird eine neue Dreifach-Sporthalle an die bestehende Zweifach-Sporthalle angebaut und ein neuer Erweiterungsbau am Schulgebäude errichtet, der zunächst vorrangig von der Realschule genutzt werden soll. Dazu wird der bestehende, bisher von der Realschule genutzte, ein-

geschossige Verwaltungstrakt zusammen mit einer Pergola und WC-Anlagen zurückgebaut. Als Interimsmaßnahme werden Container mit Verwaltungsräumen errichtet. Komplettiert wird dieser Bauabschnitt durch ausgewählte Einzelmaßnahmen im Bestand.

Sporthalle: Die vorliegende Planung sieht die Dreifach-Sporthalle als Erweiterungsbau an der bestehenden Zweifach-Sporthalle vor. Die bestehende Stellplatzanlage kann dabei fast vollständig erhalten bleiben. Durch die Positionierung der Erweiterung wird der Umkleidetrakt der Zweifach-Sporthalle zurückgebaut, der ohnehin stark sanierungsbedürftig ist. An die Stelle rückt ein neuer Verbindungsbau, der die Geräteräume der neuen Halle sowie neue Umkleiden und Nebenräume für beide Hallen bereitstellt.

Das Tragwerk ist als Stahlbetonbauweise mit Stahlbetonbindern und Trapezblech im Bereich der neuen Halle geplant. Das Dach der neuen Sporthalle wird als Gründach ausgeführt und mit einer PV-Anlage ausgestattet.

Damit die Zweifach-Sporthalle auch während der Bauzeit genutzt werden kann, werden für die Sportler*innen Container bereitgestellt. Diese enthalten WC-Anlagen und Umkleiden. Sofern eine Duschmöglichkeit gewünscht ist, müssten die Nutzer*innen dafür die Duschen im angrenzenden Hallenbad benutzen.

Schulgebäude: Im Nordosten des bestehenden Schulzentrums soll ein 3-geschossiger Erweiterungsbau mit Unterrichtsräumen, Fachräumen und Verwaltungsräumen entstehen, der an die bestehende, von der Realschule genutzte Eingangshalle anschließt.

Der Baukörper nimmt Fluchten der Bestandsgebäude auf und bildet durch seine Formgebung einen Innenhof aus. Zwei überdachte Gänge schaffen Verbindungen zum Bestandsgebäude der Realschule.

Im Erdgeschoss werden die Verwaltungsräume verortet, die sich neben einem Lehrerzimmer in mehrere Einzelbüros, Besprechungsräume und Arbeitsräume gliedern. Es werden WC-Räume geschaffen, die vom Außenbereich als Pausen-WCs zugänglich sind sowie separate Lehrer-WCs. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich die Klassen- und Fachräume, die teilweise um Differenzierungsräume ergänzt sind. Im Bereich der Treppenhäuser befinden sich WC-Anlagen sowie teilweise Technikräume.

Das Tragwerk ist als Massivbau mit Spannbetonhohldielen, die stellenweise durch massive Decken ergänzt werden, geplant, um eine wirtschaftliche Bauweise herzustellen. Das Gebäude wird mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet. Das Dach wird als Gründach ausgeführt und mit einer PV-Anlage ausgestattet.

Ökologie, Energie

Die Nachhaltigkeitskriterien der Gebäudeleitlinien werden erfüllt (Anlage 3). Die gesetzlichen Anforderungen gem. GEG 2024 werden eingehalten und es wird ein Effizienzgebäude - Stufe 40 erreicht. Eine Zuschussförderung in der Bundesförderung effiziente Gebäude als Klimafreundlicher Neubau (KFN) wird geprüft.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird an verschiedensten Stellen ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet. Neben der Bestückung des Erweiterungsbaus und der Sporthalle mit einer PV-Anlage sollen zukünftig auch die Bestandsgebäude – soweit aus statischer Sicht umsetzbar – mit PV-Anlagen ausgestattet werden. Der Neubau und die Sporthalle erhalten zudem eine extensive Begrünung.

Die Wärmeversorgung des Erweiterungsbaus wird über eine neue Luft-Wasser-Wärmepumpe umgesetzt. Die Sporthalle erhält eine Hybridlösung aus Wärmepumpe und Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz.

Die Entwässerung der Liegenschaft erfolgt über das vorhandene Trennsystem, sodass das bestehende Kanalnetz genutzt werden kann.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das Gebäude wird barrierefrei über die Bauabschnitte entwickelt, sodass alle Gebäudeteile mittels Aufzüge erreichbar sind und Behinderten – WCs erhalten.

Das Gebäude wird mit einem visuellen Leitsystem und einer akustischen Unterstützung ausgestattet. Behindertengerechte Parkplätze sind bereits in der bestehenden Stellplatzanlage integriert.

Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 4).

Die Planung wurde dem Runden Tisch Barrierefreies Bauen in der Vergangenheit bereits vorgestellt. Aufgrund des langen Zeitraums und einer veränderten Planung wurde am 29.04.2026 das Projekt noch einmal vorgestellt.

Zu 2.: Maßnahmen im Bestand

Im Bestandsbereich der Schulen werden im ersten Bauabschnitt folgende Einzelmaßnahmen aufgrund ihrer Relevanz vorab der eigentlichen Bestandssanierung ausgeführt:

- Herstellung des 2. Rettungsweges im, der Realschule zugeordneten, Fachraumtrakt durch Errichtung einer Außentreppe und den Einbau von Bypassstüren
- Errichtung eines Aufzuges zur barrierefreien Erschließung des 1.Obergeschosses im Fachraumtrakt, der von der Realschule genutzt wird
- Einbau eines provisorischen Sonnenschutzes im Bestand. Dieser ist in einigen Räumen des derzeitigen Realschultraktes auf Grund der Sonneneinstrahlung notwendig, um den digitalen Unterricht umzusetzen.
- brandschutztechnische Ertüchtigungen im gesamten Schulgebäude
- Die Ausstattung nach Digitalpakt-Standard wird in allen Schulen mitgeplant und umgesetzt. Notwendige Anpassungen und Optimierungen erfolgen in weiteren Bauabschnitten. Eine Förderfähigkeit wird geprüft und in Anspruch genommen, sofern dieses möglich ist.

Zu 3.: Planung der Freianlagen

Die Freianlagenplanung ist vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit ausgeschrieben worden. Über ein VgV-Verfahren wurde das Büro nts Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt.

Die Planung sollte aufgrund dessen, dass ein Großteil der Flächen uneben, sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei ist, die Neugestaltung des gesamten Schulgeländes umfassen. Aufgrund der angespannten Haushaltslage soll zunächst nur das Areal um die neue Sporthalle final hergestellt werden. Die durch Bautätigkeiten in Mitleidenschaft gezogenen Flächen werden lediglich wieder angepasst. Im Zuge der Erweiterung mit neuen Gebäudeteilen und deren Erschließung können nicht alle Bäume erhalten werden. Insgesamt müssen voraussichtlich 19 Bäume gefällt werden, davon fallen 7 Bäume unter die Baumschutzsatzung, die ersetzt werden müssen. Die konkrete Planung erfolgt mit der Erarbeitung der Freianlagenplanung.

Zu 4.: Mehrbedarf für Personalstunden

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Flächen. Nach den Berechnungen des Amtes für Schule und Weiterbildung ergibt sich aufgrund der Flächenausweitung des Erweiterungsneubaus an der Realschule ein dauerhafter Mehrbedarf von 0,31 VZÄ. Für die Dauer der Containeraufstellung werden 0,04 VZÄ ermittelt. Die Erweiterung der Dreifach-Sporthalle incl. des Umkleidetraktes erfordert einen Mehrbedarf von 0,24 VZÄ für Hausmeisterdienste. Diese sind im Rahmen der Stellenplanberatungen abzusichern.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Das Projekt wurde mehrfach, zuletzt am 16.04.2026, der Schulbaukommission vorgestellt.

Das Investitionsvolumen des ersten Bauabschnittes von 36.196.000 € entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA aus April 2026 einschließlich 5% Risikoaufschlag und einer angenommenen Baupreissteigerung von 4% bis zur Mitte der Bauzeit.

Im Zuge der Entwurfsplanung konnten bereits folgende Einsparungen erzielt werden:

Durch die hohen Investitionsbedarfe im gesamten Schulbereich wird für das Schulzentrum Hiltrup eine abschnittsweise Umsetzung der Baumaßnahmen vorgeschlagen.

Der Projektfahrplan gliedert sich in folgende Einzelprojekte:

1. Errichtung Fertigbauklassen für das Gymnasium zum Schuljahr 2026/27
Der Baubeschluss ist mit Vorlage V/0270/2025 gefasst worden, das Projekt ist in Bearbeitung.
2. Neubau Sporthalle und Erweiterung Schulgebäude sowie Maßnahmen im Bestand
Baubeschluss mit dieser Vorlage
3. Sanierung und Anbau an den der Realschule zugeordneten Trakt inkl. Errichtung einer Mensa für alle Schulen sowie Prüfung weiterer Bedarfe der Schulen im Schulzentrum inkl. Umbauten im Bestand
Der Vorentwurf ist erstellt, die Projekterarbeitung erfolgt während der Bauzeit der Sporthalle und der Erweiterung des Schulgebäudes
4. Schulhofsanierung

Die vorgeschlagene Lösung wurde in Abstimmung mit den Schulen erzielt und sieht ein um ca. 170 m² geringeres Raumprogramm vor. Des Weiteren wird keine energetische Sanierung der derzeitigen Hauptschulbereiche umgesetzt und es erfolgt keine Fachraumsanierung aus den Projektmitteln.

Eine erste Entwurfsvariante der Sporthalle sah großflächige Fensteröffnungen auf der West-, Nord- und Ostfassade vor. Zur Reduktion von Herstellungskosten auf der einen sowie von Folgekosten durch die Reinigung und Instandhaltung auf der anderen Seite wurde im weiteren Planungsverlauf auf diese Fenster verzichtet. Die technisch notwendigen RWA auf den Dachflächen bieten davon unabhängig ein Mindestmaß an natürlicher Belichtung. Die Einsparungen in den Herstellungskosten belaufen sich damit auf schätzungsweise 600.000 €.

Einer natürlichen Belichtung und straßenseitigen Fassadengestaltung zuträglichere Ausstattung der Sporthalle mit Fenstern beispielsweise an der Westseite würde zu Mehrkosten in Höhe von ca. 180.000 € führen. Entgegen der Darstellung in den Schnitten der Anlage 1 wird mit dieser Vorlage die Fassadenplanung gem. entsprechender Ansichten beschlossen.

Bei der losen Möblierung wird durch Verwendung von Bestandsmöbeln ein Betrag in Höhe von 70.000 € eingespart und den Zielen einer höheren Zirkularität Rechnung getragen.

Über die Umsetzung und Finanzierung der unter Ziffer 3 und 4 aufgeführten Teilprojekte ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Entscheidung herbeizuführen.

Vergleich BKI Kostenkennwert

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 2. Quartal 2025 für Erweiterungen von Schulgebäuden bzw. Sporthallen herangezogen. Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt im Durchschnitt 3.055,- €/m² BGF und der Kostenkennwert Oben 4.372 €/m² BGF für allgemeinbildende Schulen.

Der aktuelle Kostenkennwert für das geplante Schulgebäude bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) beträgt ca. 3.230 €/m² BGF.

Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt im Durchschnitt 2.446 €/m² BGF und der Kostenkennwert Oben 3.195 €/m² BGF für Sportbauten.

Der aktuelle Kostenkennwert für den geplanten Sporthallenbau bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) beträgt ca. 2.821 €/m² BGF.

Weiteres Vorgehen

Für den hier vorgestellten ersten Bauabschnitt ist die Baufeldfreimachung der Sporthalle im 1. Quartal 2027 vorgesehen. Die Rückbaumaßnahmen für die Dreifach-Sporthalle und das Schulgebäude sind in den Sommerferien 2027 eingeplant, sodass die Hochbaumaßnahmen beginnen und der erste Bauabschnitt (inkl. der notwendigen Maßnahmen im Bestand gem. Ziffer 2) bis Mitte 2029 abgeschlossen sein wird.

Zwischenzeitlich soll die Planung weiterer Bauabschnitte mit folgender Zielsetzung vorangetrieben werden:

Gebäudeerweiterung und Mensabau:

Der bisher von der Realschule genutzte einhüftig aufgebaute Bestandsbaukörper wird um zwei Anbauten zur Zweihüftigkeit ergänzt. Die Anbauten beherbergen Klassen-, Fach und Differenzierungsräume sowie Selbstlernzentren. Ein Teil der Bestandsflächen wird künftig der Hauptschule zugeordnet. Nach Abschluss der Umbaumaßnahmen erfolgt zudem eine Übernahme bislang von der Hauptschule genutzter Räume durch das Gymnasium.

Im Erdgeschoss des Gebäudeteils, der von der Hauptschule genutzt wird, entsteht durch den Anbau ein großer zusammenhängender Bereich für die Unterbringung der Mensa mit Küche und den notwendigen Lager- und Nebenräumen. Diese soll zukünftig von allen Schulformen gemeinsam genutzt werden. Ergänzt wird der Bereich um Pausen-WCs, die vom vorderen Schulhof aus begehbar sind. Zudem wird der an die Anbauten angrenzende Außenbereich in Richtung des neuen Innenhofes neugestaltet.

Bestand:

In den vom Gymnasium genutzten Bereich des Bestandsgebäudes finden kleinere Umbauten, wie die Teilung von Klassenräumen in zwei Differenzierungsräume, statt. Zudem wird im Rahmen der Maßnahme der Ersatz der bestehenden Beleuchtung durch LED geplant. Anpassungen und Optimierungen im Bereich der digitalen Ausstattung erfolgen. Darüber hinaus erfolgt eine Umverteilung von Bestandsflächen zugunsten des Gymnasiums; die hiervon betroffenen Nutzungen erhalten Ersatzflächen in anderen Bereichen des Schulgebäudes.

Der Nutzungsbereich der Hauptschule erhält eine Flachdach- und Attikasanierung. Auch hier wird die bestehende Beleuchtung durch LED ersetzt und die digitale Ausstattung angepasst. Darüber hinaus werden die WC-Anlagen saniert/erweitert.

Die Bestandsflächen werden in jedem Geschoss in einen Bereich für die Hauptschule und einen Bereich durch das Gymnasium neu aufgeteilt. Für die entfallenden Räume werden Ersatzflächen im Neubaukörper bereitgestellt. Der Verwaltungstrakt bleibt bestehen und erhält teilweise Raumnutzungen.

Der Nutzungsbereich der Realschule erhält aufgrund der teilweise abgängigen Verankerungen der Waschbetonplatten eine energetische Fassaden- und Dachsanierung. Zudem wird die Anlagentechnik teilweise erneuert. Analog zu Gymnasium und Hauptschule werden auch hier die Maßnahmen des Digitalpaktes abschließend umgesetzt und die bestehende Beleuchtung durch LED ersetzt. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Neugestaltung des gesamten Schulgeländes – nach aktuellem Stand mit Ausnahme der Parkplätze - geplant.

I.V.

gez.
Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Checkliste Nachhaltiges Bauen
Anlage 3	Checkliste Barrierefreies Bauen
Anlage 4	Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung
Anlage 5	Fogelastenberechnung