



Von der Baulandvermarktung bis zur energetischen Sanierung

Schwerpunkte des Amtes für Immobilienmanagement 2023

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. 22 unten: Stadt Münster / Meike Reiners

S. 3, 6, 7, 13, 15, 20 unten, 21, 22 oben, 23, 24, 26, 36, 47: Stadt Münster / MünsterView

S. 20 oben: Mauritzschule

S. 25, 27 unten, 28, 30 oben, 31 unten, 32, 33, 39, 42, 43, 46: Amt für Immobilienmanagement

S. 27 oben, 29, 30 unten, 31 oben, 34, 35, 37: dort genannte Architekturbüros

S. 41: Thomas Rost / Alexianer Werkstätten Münster

S. 44: Stadt Münster / Patrick Schulte

Januar 2023

Auflage: 150

INHALT

1. Bezahlbaren Wohnraum schaffen: An- und Verkauf von Grundstücken	4
2. Raumbedarfe decken: An- und Vermietungen	16
3. Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien	18
4. Auf dem Weg zur Klimaneutralität 2030: Klimaschutz und Energie	42



Bezahlbaren Wohnraum schaffen: An- und Verkauf von Grundstücken

1.

4

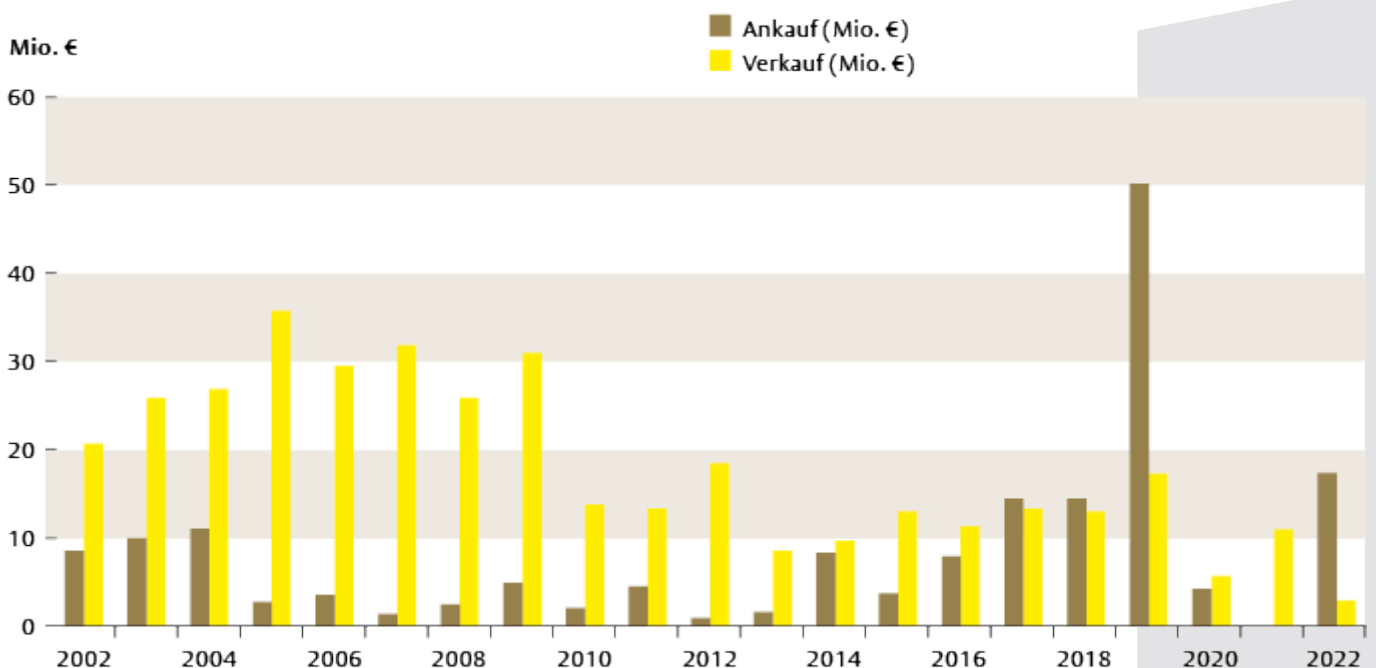
Bezahlbarer Wohnraum für alle – dieses Ziel verfolgt die Stadt Münster mit ihrer Bodenpolitik. 2014 hat der Rat das Modell der Sozialgerechten Bodennutzung Münsters (SoBoMü) beschlossen und damit den Grundstein gelegt, ausreichend Bauland zu schaffen – sowohl für öffentlich geförderten, förderfähigen 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 hat das Amt für Immobilienmanagement

kontinuierlich neue Wohnbaupotentialflächen angekauft – insgesamt rund 100 ha in den Außenbezirken Münsters. Vor allem die Ankäufe der vier künftigen großen Baugebiete in Nienberge, Handorf, Wolbeck und Hiltrup im Jahr 2019 stechen heraus.

Aktuell liegt der Fokus darauf, diese Flächen zu entwickeln und zu vermarkten, um mehr bezahlbaren Wohnraum in Münster auf den Wohnungsmarkt zu bringen. Im vergangenen Jahr wurden in Mecklenbeck und Roxel Flächen für künftige Wohnbebauung angekauft.

Abb. 1.1 // Gegenüberstellung An- und Verkäufe bis 2022



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. Daher werden sowohl Einfamilienhausgrundstücke an Privatpersonen als auch Mehrfamilienhausgrundstücke an Investor*innen, Genossenschaften und gemeinschaftliche Wohngruppen vergeben.

Im Mehrfamilienhausbereich sind 2022 zwei Grundstücke mit Gebot auf die niedrigste Startmiete durchgeführt bzw. gestartet worden. Bei diesem Verfahren erhält derjenige Investor oder die Investorin den Zuschlag, der oder die die niedrigste Startmiete bietet. Die Grundstücke werden dabei im Erbbaurecht zum Festpreis vergeben. Bei den beiden Grundstücken entsteht zu 100 % öffentlich geförderter Wohnraum.

Für ein weiteres Grundstück wurde in 2022 ein Konzeptverfahren zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts veröffentlicht.

Im Einfamilienhausbereich wurden 2022 kleinere Einheiten in bestehenden Baugebieten vermarktet, hier wurde die Bewerbungsphase durchgeführt, die Grundstücke werden nun vergeben. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in Münster dabei weiterhin groß: Die Anzahl der Bewerbungen überstieg die Anzahl der vorhandenen Grundstücke bei weitem.

Vergeben werden die Grundstücke nach den festgelegten Vergabekriterien, die vor allem soziale Aspekte beinhalten: Die Anzahl der Kinder, pflegedürftige Angehörige, das Engagement im Ehrenamt, die Größe der aktuellen Wohnung oder auch die Nähe zum Arbeitsort nehmen Einfluss darauf, wer den Zuschlag für ein Grundstück erhält.

Vermarktungen 2022

Mehrfamilienhausgrundstücke:



BAUGEBIET Nottulner Landweg – Roxel:

- 1 Mehrfamilienhausgrundstück

BAUGEBIET Rainer-Plein-Weg – Rumphorst:

- 2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Einfamilienhausgrundstücke:



BAUGEBIET Nordkichenweg:

- 8 Grundstücke im Erbbaurecht
- Bewerbungsphase abgeschlossen

Einfamilienhausgrundstücke:



BAUGEBIET Schwarzer Kamp – Mecklenbeck:

- 17 Grundstücke im Erbbaurecht
- Bewerbungsphase abgeschlossen

Einfamilienhausgrundstücke:



BAUGEBIET Wolbeck-Nord:

- 10 Grundstücke zum Kauf
- Bewerbungsphase abgeschlossen

Vermarktungen 2023



7

Düesberg – Nordkirchenweg

Am Nordkirchenweg werden drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vermarktet. Bewerben können sich Wohnbaugenossenschaften, die die Grundstücke wahlweise kaufen oder im Erbbaurecht beziehen können. Diejenige Genossenschaft, die die niedrigsten Startmieten bietet, erhält den Zuschlag. Der Großteil der Wohnfläche wird öffentlich gefördert sein, zu einem geringeren Anteil entstehen hier auch frei finanzierte Wohnungen.

Kinderhaus – Südlich Langebusch

Am Langebusch in Kinderhaus wird in den kommenden Jahren ein vielfältiges, durchmischtes und sozialverträgliches Quartier, das Wohnungen zu bezahlbaren Preisen bietet, entstehen. Öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnraum zur Miete, Wohnungen für Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderungen, gemeinschaftliches Wohnen, barrierefreie Eigentumswohnungen, Baugrundstücke für Reihenhäuser, Kita, Tagespflege und Gewerbe – all das ist geplant auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Moldrickx.

Die Stadt Münster hatte etwa drei Viertel des Areals in Kinderhaus nach den Richtlinien der SoBoMü angekauft – rund 28.000 Quadratmeter Bauland.

Ziel ist, dass im Baugebiet möglichst viele Menschen bezahlbaren Wohnraum finden und sich der Stadtteil ausgewogen weiterentwickeln kann. Für das neue Baugebiet mit insgesamt 195 Wohnungen wurde daher ein umfangreiches Vermarktungskonzept auf Basis der unterschiedlichen Bedarfe im Stadtteil erarbeitet.

Von der Quote von 60 Prozent öffentlich gefördertem Wohnraum bei Mehrfamilienhäusern soll in Kinderhaus abgewichen werden – obwohl die SoBoMü sie eigentlich vorschreibt. In direkter Umgebung befinden sich in Kinderhaus nämlich 1.200 geförderte Wohneinheiten, der Stadtteil übernimmt damit bereits eine hohe Integrationsleistung. Um ein stabiles Quartier zu schaffen, wird der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums daher 35 bis 40 Prozent betragen.



Die Grundstücke wird die Stadt Münster nach der niedrigsten Startmiete (frei finanzierte Mehrfamilienhäuser), dem besten Konzept (gemeinschaftliche Wohnformen) sowie sozialen Kriterien (Reihenhausgrundstücke) vergeben.

Im Rahmen des Ratsbeschlusses, Grundstücke in Höhe von insgesamt rund 50 Millionen Euro an die Wohn + Stadtbau zu übertragen, werden zudem neun Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser an die Wohn + Stadtbau übertragen, darunter auch die fünf Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit öffentlich geförderten Wohnungen. Die neun Grundstücke haben eine Größe von knapp 10.000 Quadratmetern.

Die Vermarktungen sind für 2023 geplant. Bei allen Gebäuden werden der Energiestandard „Effizienzhaus/-gebäude 40“ sowie die Installation von Photovoltaikanlagen Pflicht sein.

Grundstücksübertragungen an die Wohn + Stadtbau

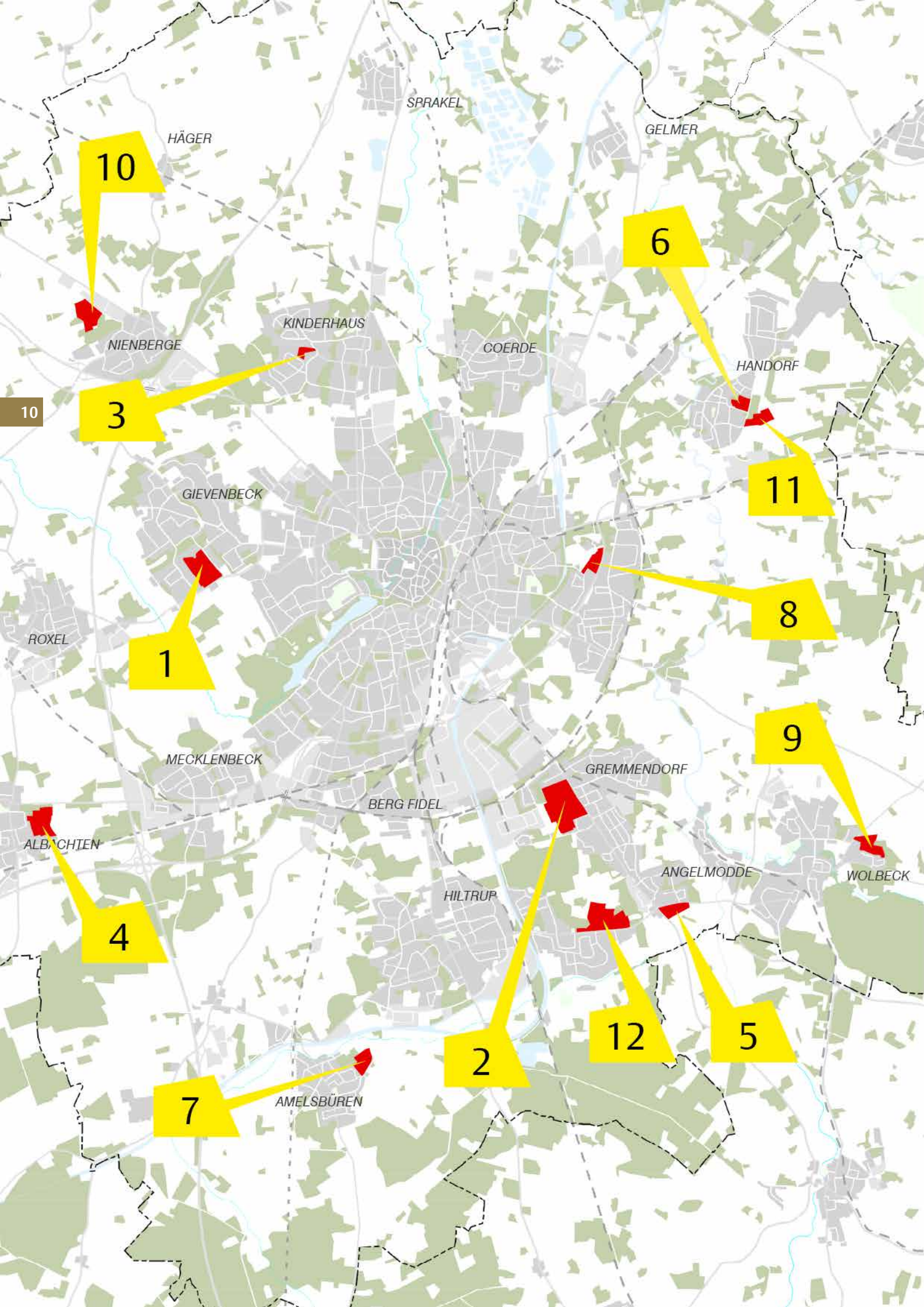
Das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen wird durch die Übertragung von Grundstücken im Wert von 50 Mio. Euro an die Wohn + Stadtbau weiter forciert. Mit ihren gedämpften Mieten trägt die Wohn + Stadtbau zur Stabilisierung des Mietniveaus bei: Frei finanzierte Wohnungen werden zu fairen Preisen und öffentlich geförderte Wohnungen zu der jeweiligen Bewilligungsmiete vermietet. Diese bleiben auch nach

Amelsbüren – Am Dornbusch

Im Baugebiet „Am Dornbusch“ in Amelsbüren wird die Vermarktung der Einfamilienhausgrundstücke parallel zur Baureifmachung erfolgen. Mit der vorgezogenen Vermarktung erhalten die Bewerber*innen frühzeitige Planungssicherheit sowie einen ausreichenden Vorlauf, die Bauvorhaben zu konkretisieren und die erforderlichen Bauanträge und ggf. Wohnraumförderanträge zu stellen. Idealerweise kann dann die Bauausführung nahtlos an das Ende der Erschließungsarbeiten anschließen. Außerdem wird das Ankaufsinteresse der Bevölkerung bereits zu einem frühen Zeitpunkt abgefragt. Diese parallelen Prozessschritte sind Neuland sowohl für die Verwaltung als auch die interessierte Bürgerschaft. Angesichts der volatilen Bauwirtschaft kann ein Erfolg zum jetzigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden.

Anfang 2024 werden dann das Vermarktungskonzept, das die Mehrfamilienhaus-Baugrundstücke beinhaltet, und ein Vorschlag zur Übertragung von Grundstücken an die Wohn- und Stadtbau vorliegen.

Auslaufen der Mietpreisbindungen bezahlbar. Auch bei Eigentumswohnungen wirkt die Übertragung preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt, da das städtische Tochterunternehmen zu angemessenen Preisen veräußert. Die Wohn + Stadtbau erhält daher in unterschiedlichen Baugebieten wie aktuell in Kinderhaus oder Amelsbüren jeweils Grundstücke für Mehrfamilienhäuser zur Bebauung.



10

HÄGER

SPRAKEL

GELMER

NIENBERGE

KINDERHAUS

COERDE

HANDORF

10

3

GIEVENBECK

11

ROXEL

1

8

MECKLENBECK

BERG FIDEL

GREMMENDORF

9

ALBACHTEN

4

HILTRUP

ANGELMODDE

WOLBECK

7

AMELSBÜREN

2

12

5

Folgende Baugebiete werden in den kommenden Jahren baureif

Eigentum Konzern Stadt Münster

(rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

11

	ORTSTEIL	LAGE / STANDORT	MEFA in WE	EFH in WE	BAUREIF CA.
1	Gievenbeck	Oxford-Kaserne (Konvoy)	1.200		2021 ff
2	Gremmendorf	York-Kaserne (Konvoy)	1.800		2020 ff
3	Kinderhaus	Südl. Langebusch	180	15	2023
4	Albachten	Östl. Erweiterung	309	166	2024 ff
5	Angelmodde	Angelmodde-Süd	170	80	2024 ff
6	Handorf	Kirschgarten / Bäder	100	100	2024 ff
7	Amelsbüren	Am Dornbusch	105	65	2025

(ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan)

	ORTSTEIL	LAGE / STANDORT	MEFA in WE	EFH in WE	BAUREIF CA.
8	Mauritz	Mauritz-Ost / Maikottenweg	170	110	2024 ff
9	Wolbeck	Südl. Berdel	150	150	2025

(große zu entwickelnde Gebiete ab 2025)

	ORTSTEIL	LAGE / STANDORT	MEFA in WE	EFH in WE	BAUREIF CA.
10	Nienberge	Feldstiege / Beerwiede	300	200	2025 ff
11	Handorf	Nördl. Kötterstraße	180	120	2025 ff
12	Hiltrup	Nördl. Osttor	700	300	2025 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

Gemeinschaftliches Wohnen

Im Oktober 2019 hat der Rat beschlossen, gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte zu fördern. In Zukunft wird in den Baugebieten daher grundsätzlich ein Anteil der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser für gemeinschaftliche, inklusive und genossenschaftliche Wohnformen angeboten.

Die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen in Münster wird gemeinsam vom Amt für Immobilienmanagement und dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung vorangetrieben. Dabei führt das Amt für Immobilienmanagement die Vergabe der Grundstücke samt Ausschreibungsverfahren durch. Beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung ist die städtische Koordinierungsstelle für das

Bauen und Wohnen in Gemeinschaft angesiedelt, die Bürgerinnen und Bürger mit konkreten Projektvorstellungen und Investor*innen berät und unterstützt.

Vergeben werden die Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen im Rahmen von wettbewerblich organisierten Konzeptverfahren. Es handelt sich dabei um Ausschreibungsverfahren, in denen die Qualität der eingereichten Konzepte anhand von festgelegten Kriterien (soziale, räumliche, technische Innovationen) bewertet wird. Da die Grundstücke zum Festpreis vergeben werden, wird gemäß aktueller politischer Beschlusslage ein Preiswettbewerb ausgeschlossen. Die Wohngruppen können zudem wählen, ob sie das Grundstück kaufen oder im Erbbaurecht übernehmen wollen.

12

Aktuelle Projekte für gemeinschaftliche Wohnformen

Mecklenbeck – Brockmannstraße

An der Brockmannstraße in Mecklenbeck ist der Bau eines neuen gemeinschaftlichen Wohnprojektes gestartet. Die Wohnalternative Mecklenbeck GmbH bzw der dazugehörige Verein WIGWAM e.V. (Wohnen in Gemeinschaft – Wohnalternative Mecklenbeck) setzt dort ein soziales, ökologisches und nachhaltiges Mehrgenerationenprojekt für unterschiedliche Zielgruppen, Wohnbedürfnisse und Einkommensgruppen um. Sechs Mietwohnungen für aktuell 11 Erwachsene und 8 Kinder sollen entstehen, drei davon werden öffentlich gefördert. Geplant sind außerdem Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein Mobilitätskonzept, das auf Fahrräder, Carsharing und den öffentlichen Nahverkehr setzt.

Auch bei der Finanzierung setzt WIGWAM auf Solidarität, sie soll auch über Direktkredite von Privatpersonen erfolgen. Der Projektverbund Mietshäuser Syndikat aus Freiburg begleitet den Verein bei der Umsetzung.

Hiltrup – Malteserstraße / Marie-Curie-Straße

Im Baugebiet Malteserstraße in Hiltrup werden drei Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnformen vergeben. Dabei entstehen rund 30 Wohnungen, 60 % davon öffentlich gefördert. Auch hier wird in 2023 eine Interessenabfrage zur Vorbereitung der nachfolgenden Konzeptvergabe veröffentlicht. Die Ausschreibung erfolgt Anfang 2024.



Rumphorst – Markweg

2022 wurde ist die Ausschreibung eines Grundstücks im zentrumsnahen Stadtteil Rumphorst am Rainer-Plein-Weg veröffentlicht. Zwischen verdichteter Siedlungsstruktur und Innenstadt auf der einen sowie ländlich geprägtem Grünzug und offener Kanal-Landschaft auf der anderen Seite wird ein rund 1.800 Quadratmeter großes Grundstück im Baugebiet Markweg vergeben. Das Grundstück zum Festpreis kann entweder gekauft oder im Erbbaurecht übernommen werden. Eine Voraussetzung ist: 20 Prozent des entstehenden Wohnraums müssen öffentlich gefördert sein. Den Zuschlag im Ausschreibungsverfahren wird die Bewerbergruppe



mit dem besten Konzept erhalten. Die Bewerber*innen sind aufgefordert, ihr Konzept an den Leitthemen Vielfalt, Teilen und Einfachheit auszurichten und dabei sowohl soziale, räumliche und als auch technische Aspekte zu betrachten.

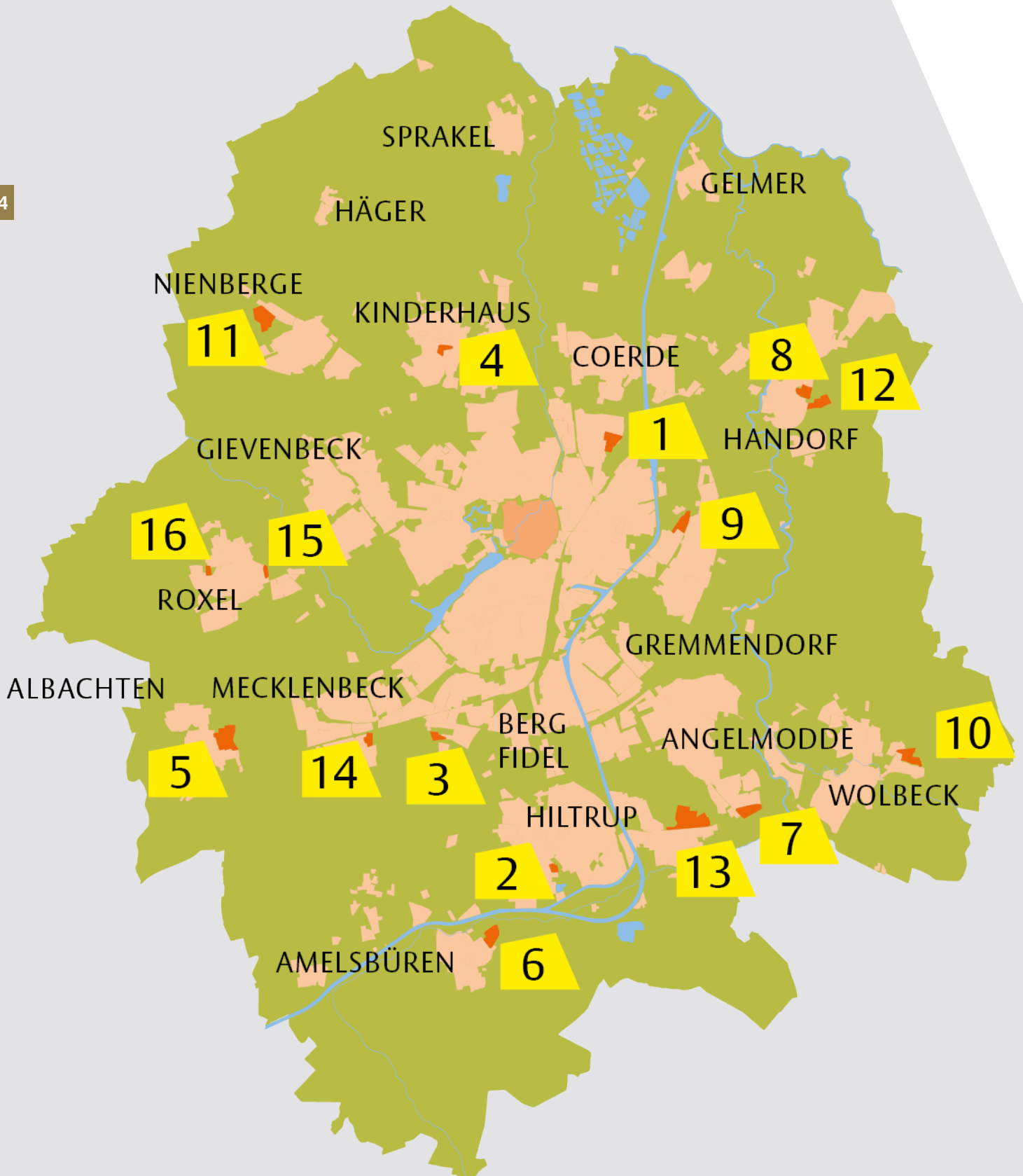
Düesberg – Nordkirchenweg

Neben den drei Mehrfamilienhausgrundstücken, die für Wohnbaugenossenschaften vermarktet werden, wird in dem Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg / Westlich Kappenberger Damm / Buswende“ ein 1.555 Quadratmeter großes Grundstück für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt vergeben. In 2023 startet eine vorbereitende Interessenabfrage, um das Grundstück im Anschluss zielgruppenspezifisch ausschreiben zu können. Die Vergabe erfolgt wie bei allen gemeinschaftlichen Wohnprojekten zum Festpreis und nach dem besten Konzept.



Standorte für gemeinschaftliche Wohnprojekte

14



Studierende erarbeiten Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen

In einem Kooperationsprojekt zwischen dem Amt für Immobilienmanagement und der MSA Münster School of Architecture haben Studierende Konzepte erarbeitet, wie gemeinschaftliches Wohnen aussehen kann. Neben den wichtigen inhaltlichen Impulsen, die im Zusammenspiel zwischen Hochschule, Verwaltung und Praxis entstehen, war es vor allem Ziel, zukünftige Architektinnen und Architekten für das gesellschaftlich relevante Thema gemeinschaftliches Wohnen zu begeistern. Für zwei städtische Grundstücke, eines im innerstädti-



schen urbanen Bereich sowie eines im ländlichen Raum haben die Studierenden innovative und nachhaltige Entwürfe für Gemeinschaftswohnformen entwickelt. Entstanden sind ganz unterschiedliche Ansätze, insbesondere zur viel diskutierten Frage: „Wie viel Raum benötigt eigentlich der Einzelne?“ Öffentlich vorgestellt wurden die Entwürfe beim Wohnprojekttag im August 2022.

(rechtsverbindlicher Bebauungsplan)

	ORTSTEIL	BAUGEBIET	B-PLAN NR.	WE im BG	VERGABEZEITRAUM AUSSCHREIBUNGEN
1	Rumphorst	Südl. Markweg	569	314	2022
2	Hiltrup-West	Malteserstr. / Langestr.	566	70	2023 - 2024
3	Amelsbüren	Nordkirchenweg	585	65	2023 - 2024
4	Kinderhaus-West	Langebusch / Westhoffstr.	590	195	2023 - 2024
5	Albachten	Albachten Ost	572	475	2024 - 2025
6	Amelsbüren	Nordwestlich Am Dornbusch	578	170	2024 - 2025
7	Angelmodde	Angelmodde Süd	595 I	250	2024 - 2025
8	Handorf	Hobbeltstr. / Kirschgarten	562	180	2024 - 2025

(ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan)

	ORTSTEIL	BAUGEBIET	B-PLAN NR.	WE im BG	VERGABEZEITRAUM AUSSCHREIBUNGEN
9	Mauritz-Ost	Maikottenweg / B 51		280	ab 2025
10	Wolbeck	Südlich Berdel		280	ab 2025
11	Nienberge	Feldstiege		500	ab 2025
12	Handorf	Nördlich Kötterstr.		250	ab 2025
13	Hiltrup Ost	Hiltrup Ost		1060	ab 2025
14	Mecklenbeck	Hafkhorst		230	ab 2027
15	Roxel	Westl. BAB / Östl. Tilsiter Str.		70	ab 2027
16	Roxel	Tilbecker Str. / Schildstiege		75	ab 2027

Raumbedarfe decken: An- und Vermietungen

2.

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 rund 3.600 Verträge. Dazu gehören u. a. die An- und Vermietungen von Bürogebäuden, Flüchtlingsunterkün-

ten, Pavillons oder Kitas. Mehr als die Hälfte der Verträge bezieht sich auf Vermietungen 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.

16

Ausgewählte Themen und Projekte 2023

Unterkünfte für Flüchtlinge, Wohnungssuchende und Obdachlose

Aktuell gibt es 60 Standorte an Unterkünften für Flüchtlinge sowie Wohnungssuchende und Obdachlose.

Davon befinden sich 18 Standorte in städtischem Eigentum, 42 Standorte sind angemietet. Mehr als 3.400 Plätze für Flüchtlinge bietet die Stadt Münster an, das sind rund 800 Plätze mehr als noch 2021.

Auch für 2023 wird mit einem weiter steigenden Bedarf gerechnet sowohl bei den Unterkünften für Flüchtlinge als auch – aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation – bei Wohnraum für Wohnungssuchende und Obdachlose.

Flächen im Stadthaustrum und Stadthaus 1

Das Stadthaus wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert, auch die Renovierung des denkmalgeschützten Stadthaustrums wird im Frühjahr 2023 abgeschlossen.

In dieser exponierten Lage in der Innenstadt, wo Klemensstraße, Ludgeristraße, Rothenburg und Prinzipalmarkt zusammenlaufen, soll eine Gastronomie ihren Platz finden.

Rund 100 qm im Erdgeschoss plus Außenflächen und Nebenflächen stehen für den gastronomischen Betrieb zur Verfügung. Die öffentliche Ausschreibung wird voraussichtlich im März 2023 erfolgen.

Im Stadthaus 1 werden zudem vier Ladenlokale 2023 neu vermietet.

Ausschreibung der städtischen Werbeflächen und der Bewirtschaftung der Buswarteallen

Zu Anfang 2024 werden die Werberechte im öffentlichen Raum in Münster und damit verbunden auch die Bewirtschaftung der Buswarteallen neu vergeben.

Da die Themen Werbung im städtischen Raum sowie Design, Funktionalität und Nachhaltigkeit von Buswarteallen sowohl das Stadtbild prägen als auch wesentliche Aspekte des Verkehrs und der Grundversorgung berühren, wurden für beide Themenbereiche zukunftsfähige Konzepte erarbeitet, die Grundlage der 2023 stattfindenden europaweiten Ausschreibung sind.

Bei den Werbeträgern werden vor allem digitale Medien wichtiger, bei den Buswarteallen sind es Nachhaltigkeitsaspekte wie eine Grünbedachung oder Photovoltaikanlagen.

Bau, Instandhaltung und Betrieb städtischer Immobilien

3.

Das städtische Immobilienportfolio umfasst unter anderem rund 1.000 Gebäude an 500 Standorten mit mehr als 1 Million Quadratmeter. 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.

Knapp 160 Millionen Euro – und damit rund 25 Millionen Euro mehr als 2022 – plant die Stadt Münster, 2023 für ihre städtischen Gebäude auszugeben. Rund 141 Millionen Euro sind Investitionen, 94 Millionen Euro davon gehen in den Schulbau. 18,3 Millionen Euro sind für Instandhaltungen eingeplant.

Aktuell betreut das Amt für Immobilienmanagement parallel rund 100 Bauprojekte in unterschiedlichen

Planungs- und Bauphasen. Dazu gehören Neu- und Umbauten sowie umfangreiche energetische Sanierungen. Hinzu kommen zahlreiche Instandhaltungen sowie die Maßnahmen des Digitalpaktes, in dessen Rahmen ein Großteil der 88 städtischen Schulen digital ausgestattet wird.

Zu den 18,3 Mio. Euro für die Instandhaltung der bebauten Grundstücke kommen Strom-, Wärme-, Wasser- und Reinigungskosten sowie Kosten für die Bewirtschaftung der Gebäude. Bei den Stromkosten wird mit Mehrkosten von rund 1 Million Euro gegenüber 2022 gerechnet, die Kosten für Wärme steigen voraussichtlich um 10 Millionen Euro auf 17,5 Millionen Euro. Das entspricht einer Steigerung von fast 150 Prozent. Wesentlicher Grund für die höheren Beschaffungskosten sind die

Abb. 3.1 // Investitionsvolumen nach Kategorien in Mio. €

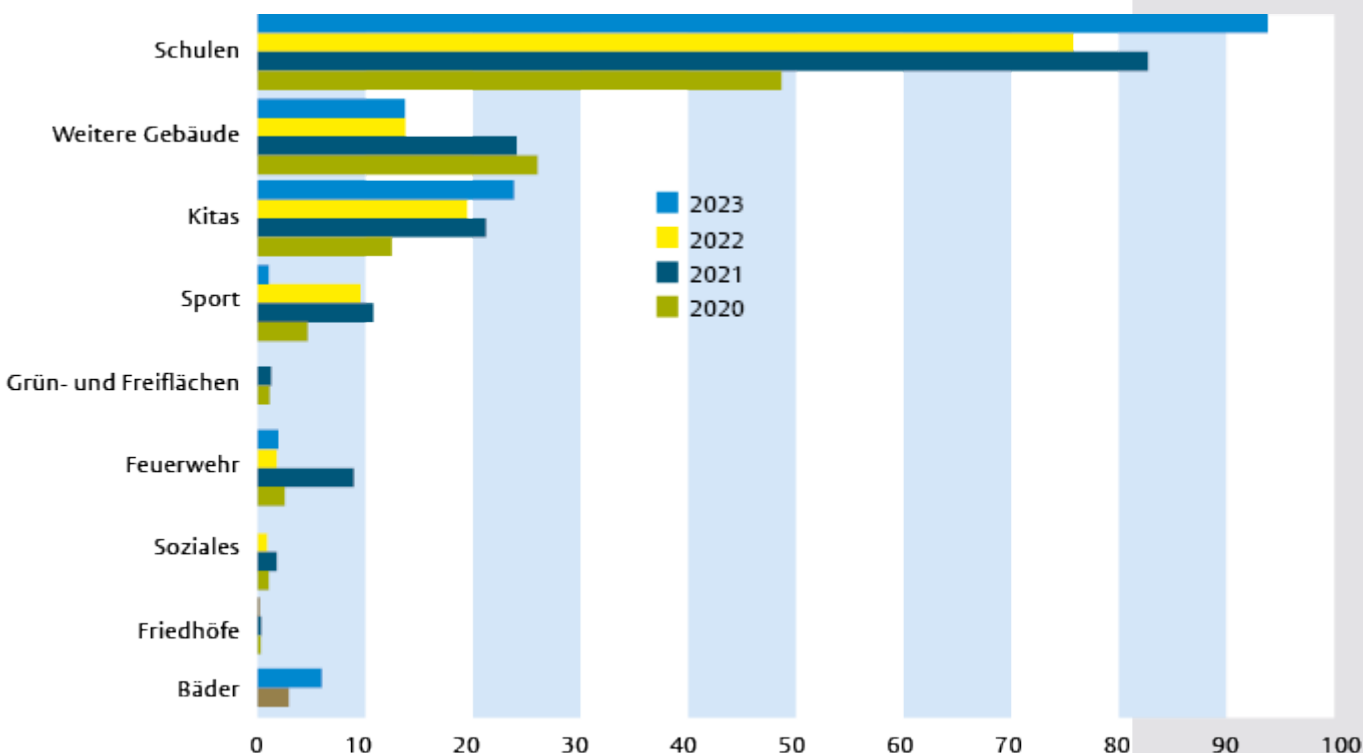
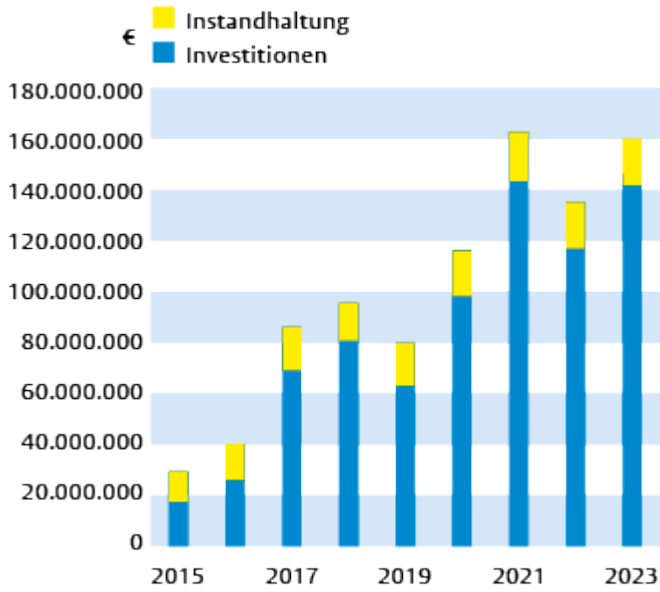


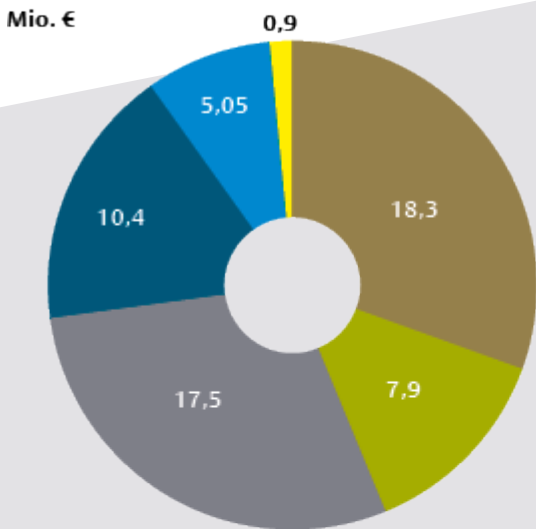
Abb. 3.2 // Investitions- und Instandhaltungsbudget



gestiegenen Energiepreise im Zuge des Krieges in der Ukraine. Während durch das umsichtige Beschaffungsmanagement die Folgen für das sehr günstige Jahr 2022 noch ausblieben, kommen diese Steigerungen nun 2023 zum Tragen. Durch die Art der Beschaffung und der Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Münster war und ist die Verfügbarkeit der Energieversorgung durchgängig gesichert.

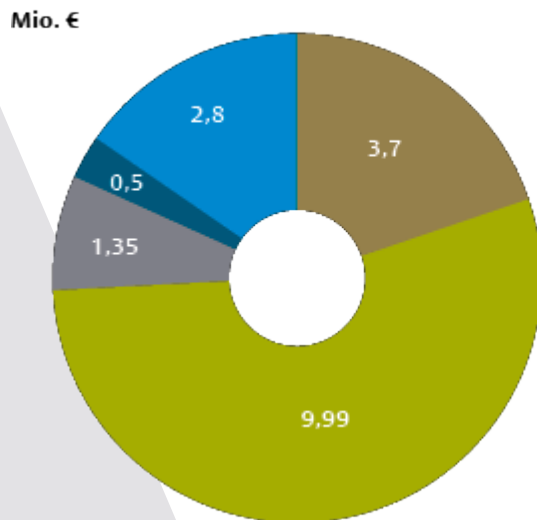
Das Instandhaltungsbudget von 18,3 Millionen Euro wird im Wesentlichen für gesetzlich und technisch vorgeschriebene Wartungen und Prüfungen, für die Beseitigung von akuten Störungen, Beschädigungen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht, Sicherstellung der Betriebsicherheit sowie für rechtlich verpflichtende Ausgaben verwendet. Entsprechend werden weniger geplante Instandsetzungen bzw. keine kleinen Baumaßnahmen umgesetzt.

Abb. 3.3 // Aufteilung des Budgets für Instandhaltung und Betrieb der bebauten Grundstücke



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

Abb. 3.4 // Instandhaltungsbudget nach Kategorien



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

Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Schule und Sport

Mauritzschule – Erweiterung

Die Mauritzschule als Teil der ehemaligen Stiftsimmunität St. Mauritz wurde zum Schuljahr 2022/2023 zur Dreizügigkeit erweitert, um den steigenden Schülerinnenzahlen gerecht zu werden. Aufgrund der denkmalpflegerisch sensiblen Lage wurde ein Architekturwettbewerb für die geplante Erweiterung durchgeführt. Städtebaulich geschickt platziert fügt sich der kompakte Baukörper in die historisch sensible Bestandssituation ein. Der weiträumige Abstand schafft schöne räumliche Sichtbeziehungen von der schulischen Vorzone, dem Entrée der Mauritzschule, hin zur Kirche.



FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2022

Kosten: 6,4 Mio. €

Architekturbüro:
abdelkader architekten BDA, Münster





Schulzentrum Kinderhaus – Erweiterung

Das Schulzentrum Kinderhaus mit der Grundschule am Kinderbach, der Geschwister-Scholl-Realschule und dem Geschwister-Scholl-Gymnasium steht vor einer grundlegenden Erweiterung. Im ersten Schritt bekommt die zweizügige Grundschule einen eigenständigen Neubau auf dem Grundstück des Schulzentrums. Mit der Grundschule entsteht auch eine neue Mensa für die Schülerinnen und Schüler aller drei Schulen.

Bereits im Oktober 2022 umgezogen ist die Grundschule am Kinderbach in ihren Neubau, die Mensa geht Anfang 2023 in Betrieb. Im Anschluss daran werden eine energetische Sanierung der Fassade und weitere Sanierungen in Bauabschnitten vorgenommen.



FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: Oktober 2022 /
Anfang 2023

Kosten: 13 Mio. €

Architekturbüro:
Kuckert Architekten BDA, Münster



Mathilde-Anneke-Gesamtschule – Neubau und Umbau

22

Die sechszügige Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und gebundenem Ganzttag bietet zukünftig 1.400 Schülerinnen und Schülern und 150 Lehrkräften Platz. Die Mathilde-Anneke-Gesamtschule ist die erste Schule der Stadt Münster, die in Holzbauweise errichtet und nach dem Bewertungssystem „Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB)“ zertifiziert wird. Die offene Gestaltung von Haupthaus und Lernhäusern unterstützt mit ihrer 2-geschossigen und ressourcenschonenden Holzarchitektur das Konzept „Schule als Lebensraum – Leben in der Gemeinschaft“.

Zum Schulensemble zählen neben Haupthaus, Lernhäusern und Oberstufenhaus eine 4-Feld-Sporthalle, eine Kindertagesstätte sowie Freiflächen für Schulhof und Sportanlagen. Nach zahlreichen Herausforderungen auf der Baustelle, die zu einer längeren Bauzeit führten, wird Ende Januar das Lernhaus West fertiggestellt. Zum neuen Halbjahr werden somit die 7. und 8. Klassen der Gesamtschule im Neubau unterrichtet. Nach den Osterferien soll auch das Haupthaus mit Mensa seinen Betrieb aufnehmen. Zu den Sommerferien sollen dann die beiden Lernhäuser Mitte und Ost folgen.

Im Anschluss an den Neubau entsteht im Gebäude der ehemaligen Fürstin-von-Gallitzin-Schule das Oberstufenhaus, im südlichen Teil des Erdgeschosses findet eine Zwei-Gruppen-Kita Platz. Bereits im Betrieb ist die neue 4-fach-Sporthalle.



IM BAU

Inbetriebnahme: Februar 2023:
Lernhaus West,
Ostern 2023:
Haupthaus,
Sommer 2023:
Lernhaus Mitte & Ost

Kosten: 78 Mio. €

Architekturbüro:
Farwick Grote Architekten, Ahaus

Erich-Klausener-Realschule – Erweiterung

Das bestehende Gebäude der Erich-Klausener-Realschule am Aasee wird um zwei neue Baukörper ergänzt – einen Klassentrakt entlang des derzeitigen Hauptgebäudes sowie einer Kombination aus Turnhalle und Mensa. Der Entwurf überzeugt einerseits durch eine auf den Ort bezogene Kombination von Sporthalle und Mensa und andererseits durch eine den Bestandsbau respektierende Erweiterung zu einer kompakten Schule. In Form und Volumen ergänzt die Mensa die bestehende Aula und stärkt die Außenwirkung der Schule. Synergien zwischen Mensa und Sporthalle bieten der Schule neue Möglichkeiten für schulinterne Veranstaltungen. Ein direkter Ausblick auf den Aasee macht die Mensa zu einem besonderen Ort. Die Sporthalle dient dem Schulsport, erweitert jedoch auch das Angebot für Vereinssport in der Innenstadt.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2023

Kosten: 18,7 Mio. €

Architekturbüro:
Harting Meyer Wömpner Architekten BDA,
Münster





Kreuzschule – Erweiterung

Die Kreuzschule wird zur Dreißigigkeit erweitert. Dabei erhält die Grundschule im Kreuzviertel einen zur Hoyastraße ausgerichteten dreigeschossigen Neubau, der im 1. Obergeschoss zum Schulhof zurückspringt und sich mit dem Bestand in Größe und Gestalt in das bestehende städtebauliche Ensemble um die Kreuzkirche zusammenfügt. Die Erweiterung wird in den beiden oberen Geschossen mit dem bestehenden Hauptgebäude verbunden. Neben der Mensa und Küche sind im Erdgeschoss u. a. ein Mehrzweckraum und in den oberen Geschossen sechs pädagogisch nutzbare Räume geplant. Im Altbau werden erforderliche Büros und Differenzierungsräume in kleinerem Umfang umgebaut und hergerichtet.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2023

Kosten: 8,4 Mio. €

Architekturbüro: AKT Architekten Krych Tombrock, Münster

Pleisterschule – Erweiterung

Die Pleisterschule in St. Mauritz wird zur 2-Zügigkeit erweitert. Dazu erhält die Grundschule ein zweigeschossiges Erweiterungsgebäude nördlich der Bestandsgebäude. Im Erdgeschoss finden Küche und Mittagsverpflegung Platz, Betreuungs- und Unterrichtsräume sind im Obergeschoss angeordnet. Zudem wird das aus den 30er-Jahren stammende Bestandsgebäude umgebaut, so wird dieses barrierefrei erschlossen und der Haupteingang der Schule neu gestaltet. 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 CO₂-Reduzierung von 36 Tonnen im Jahr.

Kleines Schulzentrum Hiltrup – Umbau

Um eine 6-Zügigkeit 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 CO₂ jährlich. zierung von 36 Tonnen im Jahr.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2023

Kosten: 8,3 Mio. €

Architekturbüro:
Hilger Architekten, Münster

25



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2023

Kosten: 9,1 Mio. €

Architekturbüro:
Andreas Heupel Architekten BDA, Münster

Grundschule Sprakel – Neubau

Die Grundschule in Sprakel bekommt einen Neubau: Das zweigeschossige Schulgebäude wird als Ergebnis eines Architekturwettbewerbes in U-Form errichtet mit Innenhof und überdachtem Verbindungstrakt 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.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal
2024

Kosten: 19,5 Mio. €

Architekturbüro:
ReindersArchitekten BDA, Osnabrück



Thomas-Morus-Schule – Erweiterung

Die Thomas-Morus-Schule wird zur 4-Zügigkeit erweitert sowie die vorhandene Einfachsporthalle um eine wettbewerbsfähige Sporthalle ergänzt. Der ein- bis dreigeschossige Neubau ist als klarer und kompakter Baukörper konzipiert.

Im Erdgeschoss können Speiseraum und Foyer zu einer großen schulischen Versammlungsstätte mit bis zu 384 Sitzplätzen zusammengeschaltet werden. Südlich des Forums befindet sich die neue Sporthalle. Die Räume für den Sport sind flexibel aus dem Neubau und auch vom Schulhof aus erreichbar.

Nach Fertigstellung des Neubaus werden die aktuell genutzten Klassencontainer zurückgebaut und das vorhandene Schulgebäude umgebaut.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2024

Kosten: 20,2 Mio. €

Architekturbüro:
Architekten BKSP, Hannover

Mosaik-Schule – Erweiterung

Die Mosaik-Schule in Gievenbeck wird zur vollen Vierzügigkeit erweitert. Während die Erweiterung zur Dreizügigkeit bereits läuft, wird eine Aufstockung des Erweiterungsbaus für eine Vierzügigkeit nun in den Planungsprozess integriert. Diese ursprünglich als Option angedachte Aufstockung wird direkt realisiert, da die geplante Grundschule auf dem ehemaligen Oxford-Gelände nicht gebaut wird. Der fast quadratische Erweiterungsneubau schließt wie selbstverständlich mit dem Schulhof ab. Durch den geplanten Abstand zum Bestandsschulbau werden die bestehenden Räumlichkeiten der Mosaik-Schule nicht beeinträchtigt.

Das Eingangsfoyer befindet sich im Erdgeschoss, etwas erhöht liegen Betreuungsräume für den offenen Ganztagsunterricht, im Untergeschoss befinden sich Küche und Speiseraum samt Terrasse. Im 1. OG sind Klassen- und Differenzierungsräume und ein Mehrzweckraum geplant.



IM BAU

Inbetriebnahme: Neubau: geplant 4. Quartal 2024
Erweiterung & Umbau Bestand: geplant 3. Quartal 2025

Kosten: 15,2 Mio. €

Architekturbüro:
Gruppe MDK, Münster

Bodelschwingschule – Erweiterung

Die Bodelschwingschule wird zur 3-Zügigkeit 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.

Baubeginn für den Neubau mit OGS und Mensa im ersten Quartal 2023. Das Bestandsgebäude wird darüber hinaus nach dem Auszug der Fachschule für PTA (ca. ab Mitte 2024) saniert.

IM BAU

Inbetriebnahme: Neubau: geplant
3. Quartal 2024
Bestand: geplant
3. Quartal 2025

Kosten: 10,5 Mio. €

Architekturbüro:
MENSE Architekten BDA, 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.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 16,2 Mio. €

Architekturbüro:
Schoeps + Schlüter Architekten GmbH,
Münster

Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule Angelmodde – Erweiterung

Die Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule in Angelmodde wird zur 3-Zügigkeit erweitert. Dies erfolgt durch den Umbau des bestehenden Schulgebäudes als auch durch einen neuen zweigeschossigen Baukörper, der zur Höftestraße ausgerichtet wird. Durch einen neuen eingeschossigen Mensa-Anbau im Bereich des bestehenden Hauptzugangs wird der Neubau und der Bestand verbunden. Hierdurch wird ein attraktiver Hauptzugang an der Höftestraße geschaffen.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2024

Kosten: 15,3 Mio. €

Architekturbüro:
Assmann Gruppe, Münster und
Andreas Heupel Architekten BDA, Münster



Wilhelm-Hittorf-Gymnasium – Erweiterung

Um die Raumbedarfe des Wilhelm-Hittorf-Gymnasiums unter Berücksichtigung der Rückkehr zu G 9 decken zu können, ist eine bauliche Erweiterung erforderlich. Ziel ist es, die aktuell festgelegte Vierzügigkeit fortzusetzen. Neben fehlender Unterrichtsräume soll das Gymnasium auch ein Forum erhalten.

Neben dem Forum werden im Neubau ein Musikraum, naturwissenschaftliche Fachräume, ein digitales Labor (Forscherzentrum) sowie Mehrzweckräume untergebracht. Parallel erfolgt die Instandsetzung des Altbaus.



IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2024

Kosten: 13,6 Mio. €

Architekturbüro:
Kresings Architektur, Münster

30

Norbertschule – Erweiterung

Für die Erweiterung zur Vierzügigkeit wird die Norbert-Grundschule in Coerde umgebaut und erhält einen zusätzlichen Neubau mit Aula, Mensa, Mehrzweck- und Fachräumen. 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. Baubeginn ist im Frühjahr 2023.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 11,3 Mio. €

Architekturbüro:
BM+P Architekten, Düsseldorf





Grundschule York – Neubau

Auf dem Gelände der ehemaligen York-Kaserne wird eine vierzügige Grundschule sowie eine Zweifachsporthalle gebaut. Die HSPA Hehn Scholz Pohl Architekten BDA PartG mbB aus Münster ging als Siegerin aus dem Architekturwettbewerb hervor. Herausforderung war, ein Schulgebäude zu planen, das zukunftsweisendes pädagogisches Lernen und Arbeiten ermöglicht und sich gleichzeitig städtebaulich in ein äußerst strenges, nicht sehr großes und unter Denkmalschutz stehendes Umfeld mit erhaltenswertem Baumbestand einfügt. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2023 geplant, bereits rückgebaut wurde das so genannte Gebäude 3 auf dem Grundstück.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 45,8 Mio. €

Architekturbüro:
HSPA Hehn Scholz Pohl Architekten PartG mbB, Münster

Sporthalle York – Sanierung

Die Bestandssporthalle liegt am südlichen Rand des York-Quartiers, außerhalb der Kasernenmauer. Um die Halle für Vereinssportnutzungen im Herbst 2023 zur Verfügung zu stellen, erhält sie einen neuen Sportboden inkl. Unterkonstruktion und Dämmung und erneuerte Sanitär- und Elektro-Installationen. Außerdem werden Möbel, Decken- und Wandelemente sowie auch die Außenanlagen instandgesetzt.



IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal 2023

Kosten: 1,7 Mio. €

Architekturbüro:
Architektur.DLX, Dortmund

Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Kindertagesstätten



Kita Sonnenstraße „Altes Zollamt“ – Umbau

Das ehemalige Hauptzollamt an der Sonnenstraße wird zur Kita umgebaut: 9 Gruppen sowie 2 Großtagespflegestellen entstehen in dem erhaltenswerten Gebäude in der Innenstadt. 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 entstehen drei Spielflächen, die den unterschiedlichen Anforderungen der Altersgruppen für u3- und ü3-Kinder gerecht werden.

IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal
2023

Kosten: 10,8 Mio. €

Architekturbüro:
AKT Architekten Krych Tombrock, Münster



Kita Greverer Straße – Neubau

Im Stadtteil Uppenberg entsteht zwischen der Greverer Str. und dem Freibad Coburg eine neue 6-Gruppen-Kita. Der zweigeschossige Bau auf einer ehemaligen Grabelandfläche wird als Wiederholungsplanung der mehrfach prämierten Kita Uppenberg am Friesenring gebaut und an die standortspezifischen Gegebenheiten angepasst. Neben der überzeugenden Architektur und Funktionalität bringt dies auch Vorteile bei der Umsetzung und den Kosten.

Bei der Planung der Außenanlagen bleiben die vorhandenen Obstbäume soweit möglich erhalten, sodass eine naturnahe Außenspielfläche mit organischen Formen, natürlichen Materialien, wenig befestigten Flächen sowie Spielgeräten aus Robinienholz für die Kinder entsteht.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2023

Kosten: 5,6 Mio. €

Architekturbüro:
Burhoff + Burhoff Architekten BDA, Münster



Kita Langebusch / Quartier Moldrickx – Neubau

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Moldrickx in Kinderhaus wird eine achtgruppige Kindertageseinrichtung neu errichtet. 44 u3-Plätze und 96 bis 106 ü3-Plätze werden hier entstehen, um die sich aus dem neuen Baugebiet ergebende und im Stadtteil bestehende Bedarfe abzudecken. Der Neubau wird nach Planung des Amtes für Immobilienmanagement als 2-geschossiger Winkeltyp errichtet. Lediglich der abgewinkelte Mehrzweckraum wird eingeschossig realisiert.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2024

Kosten: 9,6 Mio. €

Architekturbüro:
Amt für Immobilienmanagement /
Abdelkader, Münster

34

Kita York – Umbau

Im östlichen Bereich der ehemaligen York-Kaserne wird das denkmalgeschützte ehemalige Unteroffizierskasino zur Kindertagesstätte umgebaut und um einen Anbau erweitert. 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.



IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 4,6 Mio. €

Architekturbüro:
Böll Architekten GmbH, 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 werden. Der zentrale Spielhof bildet hierbei das Herz der Kita. Der Haupteingang der Kita liegt leicht auffindbar auf der südlichen Fassade. Eine Kombination aus Treppe und barrierefreier Rampe gleicht den Höhenunterschied von Gelände und hochgesetztem Gebäude aus. Die Kita wird vorwiegend aus Holz errichtet.

Kita St.-Josefs-Kirchplatz – Umbau und Erweiterung

Das ehemalige Postgebäude am St.-Josefs-Kirchplatz im Südviertel wird zu einer Zwei-Gruppen-Kindertagesstätte umgebaut und erweitert. Der Neubau der Kita wird wegen des Platzmangels auf dem Grundstück und den städtebaulichen Rahmenbedingungen in Teilen zweigeschossig ausgeführt. Erschlossen wird das Gebäude über einen kleinen Vorplatz auf der Ostseite. Im Erdgeschoss liegt der Hauptzugang mit zwei Gruppeneinheiten, Leitungsbüro und unterschiedlichen Schlaf- und Differenzierungsräumen. Im ersten Obergeschoss liegt der Mehrzweckraum mit zwei Abstellräumen und einer zusätzlichen Toilette für das Personal. Der vorhandene vitale Baumbestand im Bereich des Südparks wird in die Außenanlagengestaltung integriert.

IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 2. Quartal 2025

Kosten: 7,7 Mio. €

Architekturbüro:
Heimspiel Architekten, Münster

IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal 2023

Kosten: 2,6 Mio. €

Architekturbüro:
Amt für Immobilienmanagement

Ausgewählte Bauvorhaben im Bereich Feuerwehr

Feuerwehrhaus Sprakel – Neubau

Der Neubau des Feuerwehrhauses Sprakel entsteht als Wiederholungsplanung des Feuerwehrgerätehauses Handorf. Das Gebäude mit erhöhter, eingeschossiger Fahrzeughalle, einem eingeschossigen Funktionstrakt und einem Wohnungsteil für den Geräewart im ersten Obergeschoss wird parallel zum Schlusenweg errichtet. Die Fahrzeughalle bietet Platz für drei Fahrzeuge und öffnet sich zur Hauptstraße. Vor der Halle entsteht eine Aufstellmöglichkeit für drei Löschfahrzeuge. Bei Bedarf kann die Halle zu einem späteren Zeitpunkt für ein weiteres Fahrzeug erweitert werden.



IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal
2023

Kosten: 2,6 Mio. €

Architekturbüro:
Amt für Immobilienmanagement





Feuerwehrhaus Nienberge – Neubau

Am Vögedingplatz in Nienberge wird 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. Vor dem Gebäude entsteht eine Multifunktionsfläche, die sowohl als Aufstell- und Bewegungsfläche für Einsatzfahrzeuge als auch zu Übungszwecken dienen wird. Der im südwestlichen Bereich vorhandene Spielplatz bleibt dabei erhalten. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2023 geplant.



IN PLANUNG

Inbetriebnahme: geplant 3. Quartal
2024

Kosten: 4,8 Mio. €

Architekturbüro:
Amt für Immobilienmanagement



Weitere städtische Bauvorhaben

Stadthaus 1 – Sanierung

Im Januar 2017 begann die Grundsanierung des zwischen 1956 und 1960 gebauten Verwaltungsgebäudes. Der unter Denkmalschutz stehende Baukomplex mit Hochhaus und seinen fünf Bauteilen wird zum ersten Mal in seinem Inneren saniert. Rund 38,5 Millionen Euro investiert die Stadt in ein modernes Bürgerservicezentrum und in zeitgemäße Bürostandards. Begleitende Maßnahmen wie Brandschutz und Betriebssicherheit und eine neue Haustechnik runden das Projekt ab. Für die energetische Sanierung, für Barrierefreiheit und die Optimierung des Hochhauses steuerte das NRW-Städtebauförderprogramm 1,81 Millionen Euro bei, weitere 2,8 Millionen Euro Förderung kamen für den 3. Bauabschnitt hinzu.

Drei Bauabschnitte sind bereits abgeschlossen, bis Anfang 2023 läuft nun der der vierte und letzte Abschnitt der Großsanierung. Dieser umfasst die Sanierung der Bauteile entlang der Klemensstraße sowie des Stadthaussturms und des Stadthausaals am Platz des Westfälischen Friedens.

IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 1. Quartal 2023

Kosten: 39,4 Mio. €

Architekturbüro: Schoeps & Schlüter Architekten, Münster

Digitalpakt: Umsetzung läuft auf Hochtouren

Bis 2024 werden 45 Schulen im Rahmen des Digitalpakts mit Präsentationstechnik und der entsprechenden Infrastruktur ausgestattet. Beim Großteil der Schulen wurde bereits die entsprechende Infrastruktur geschaffen. Mit der neuen Präsentationstechnik arbeiten schon heute drei Grundschulen – die Astrid-Lindgren-Schule in Gelmer, die Kardinal-von-Galen-Schule in Handorf und die Idaschule in Gremmendorf – sowie die Gesamtschule Münster-Mitte. Die weiteren Schulen erhalten in diesem und im nächsten Jahr ihre Whiteboards und Beamer.

Bis 2024 muss die Umsetzung des Digitalpakts in Münster abgeschlossen sein, um die Förderung des Bundes zu erhalten. Dieser investiert insgesamt 5 Milliarden Euro in einem Zeitraum von fünf Jahren, um die Schulen zukunftsfähig im Rahmen der Digitalisierung zu machen. In Münster werden im Rahmen des Digitalpakts 14,1 Millionen Euro investiert.

Im Anschluss sollen im Rahmen neuer Förderprogramme weitere 34 Schulen mit digitaler Technik ausgestattet werden, bei denen die Finanzierung durch den ersten Digitalpakt nicht abgedeckt werden konnte.



Baukostenentwicklung der letzten 10 Jahre (2012-2022)

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 2012 bis 2022 sind dies 37 Bauvorhaben mit einem Finanzvolumen von mindestens einer Million Euro. Das Gesamtvolumen für alle 37 Projekte zusammengerechnet betrug 185 Millionen Euro. Tatsächlich ausgegeben hat die Stadt 179 Millionen Euro und damit sechs Millionen weniger als geplant.

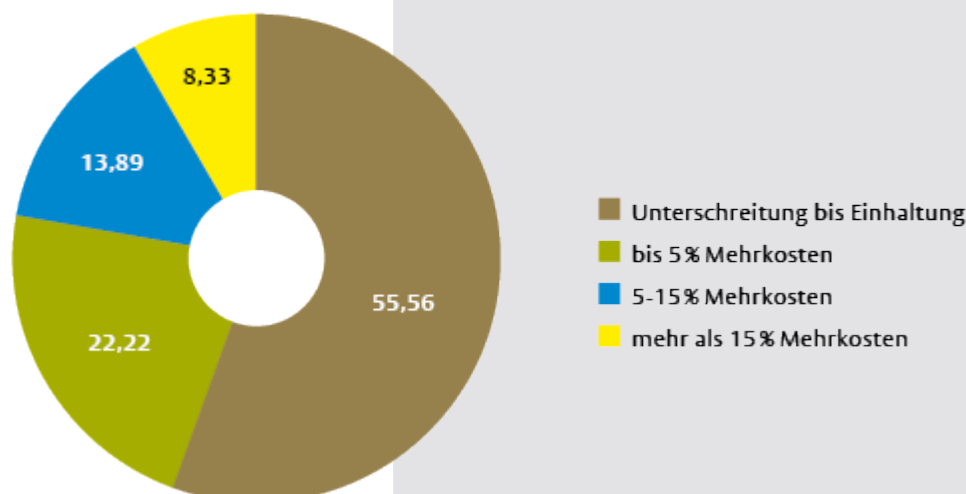
Bei mehr als der Hälfte aller Projekte wurden die Kosten eingehalten oder sogar unterschritten. Aktuelle Beispiele für Kostenunterschreitungen sind der Neubau der Dreifachsporthalle am Pascal-Gymnasium oder die beiden Kitas am Nordkirchenweg und Nottulner Landweg. Rund 20 Prozent der Projekte lagen bis zu fünf Prozent über dem kalkulierten Finanzrahmen der Baubeschlüsse. 14 Prozent aller Projekte hatten Mehrkosten zwischen fünf und 15 Prozent. Bei acht Prozent – das sind drei Projekte – lagen die Kosten mehr als 15 Prozent über den geplanten Kosten aus dem Baubeschluss.

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. Bei Investitionen von mehr als zwei Millionen Euro werden daher zunächst nur die Planungskosten in den Haushalt eingestellt.

Die abgeschlossenen Projekte in den vergangenen zehn Jahren wurden in einem weitgehend stabilen Baumarkt durchgeführt. Die Entwicklung der vergangenen Jahre ist eine andere, die durch stark steigende Preise geprägt ist. In den laufenden Projekten ist dies bereits spürbar, sodass bei den kommenden Auswertungen größere Abweichungen zu erwarten sind.

Abb. 3.7 // Abweichungen vom Baubeschluss zur Kostenfeststellung – Anteil Projekte

in Prozent



Entwicklung in der Baubranche

Die schwierige Situation in der Baubranche mit Kostensteigerungen, Lieferengpässen und Personalschwierigkeiten hat sich durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine weiter verstärkt. Die Auswirkungen sind auch bei den städtischen Bauprojekten zu spüren und erfordern maximale Flexibilität sowohl bei der Planung von Bauvorhaben als auch während der Bauphase.

Insbesondere bei langfristig geplanten Großprojekten sind die Kostensteigerungen immens. Ein Beispiel ist der geplante Neubau der Grundschule im Oxford-Quartier. Aufgrund der niedrigeren Bedarfserwartung an Grundschulplätzen in Gievenbeck wurde die Entscheidung getroffen, statt des Neubaus den sich im Bau befindenden Ausbau der benachbarten Mosaik-Schule gleich um einen weiteren Zug zu erweitern. Dadurch konnte die Kostensteigerung, die mit dem Ursprungprojekt der Grundschule im Oxford-Quartier verbunden gewesen wäre, vermieden werden.

Ein Beispiel für die geforderte Flexibilität während des Bauprozesses ist die energetische Sanierung der Pötterhoeschule. Hier musste im laufenden Prozess die Planung geändert werden. Statt vorgefertigter Holztafelbau-Elementen wurde die Unterkonstruktion für die neue Fassade nun mit rund 8.000 Dübeln im Mauerwerk befestigt.

Neben Kostensteigerungen entstehen bei den Bauprojekten auch Verzögerungen, weil aufgrund fehlender Angebote Leistungen mehrfach ausgeschrieben werden müssen oder Firmen ausgelastet sind.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität 2030: Klimaschutz und Energie

4.

2022 hat das Amt für Immobilienmanagement das Konzept für die energetischen Sanierungen der städtischen Gebäude dem Rat vorgelegt. Um das Ziel der Klimaneutralität 2030 zu unterstützen, sollen bis zum Jahr 2030 der Energieverbrauch der städtischen Gebäude um 50% und die CO₂-Emissionen um 70% reduziert werden. Konkret heißt dies, dass 12,5 Mio. kWh Wärme eingespart werden. Um das zu erreichen, müssen laut Konzept 46 Standorte umfassend energetisch saniert

werden. Einige dieser Sanierungen laufen bereits oder sind in Planung. Insbesondere bei den Erweiterungen von Schulen werden die energetischen Maßnahmen intensiv mitgeplant und wenn möglich parallel durchgeführt.

Um das massive Arbeitsvolumen in Kombination mit den parallel anstehenden Bauprojekten bewältigen zu können, erfolgt aktuell eine Priorisierung der geplanten Vorhaben.

42

Ausgewählte laufende energetische Sanierungen

Schillergymnasium

Der Altbau des Schillergymnasiums im Kreuzviertel wird energetisch saniert. 225.000 Kilowattstunden Energie und 28 Tonnen CO₂ 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. Die Schule wird durch einen neuen Aufzug und eine Rampe barrierefrei zugänglich gestaltet und erhält im Gebäude an der Heerdestraße einen neuen Multifunktionsraum. Hierzu wurde das nicht mehr genutzte Lehrschwimmbecken im Untergeschoss umgebaut.

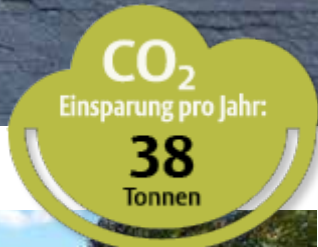


IM BAU

Inbetriebnahme: geplant 4. Quartal 2024

Kosten: 4,8 Mio. €

Architekturbüro:
Heupel Architekten, Münster



Ludwig-Erhard-Berufskolleg

400 neue Fenster und einen neuen Sonnenschutz hat das Ludwig-Erhard-Berufskolleg bei der Sanierung 2022 erhalten. Pro Jahr sollen so 320.000 kWh Wärme und 38 Tonnen CO₂ eingespart werden. Der Bau des Berufskollegs stammt aus dem Jahr 1980. Auch die meisten der Holz-Aluminium-Fenster stammen aus dieser Zeit und entsprechen nicht mehr den heutigen Wärmedämmstandards. Die Folge: erhebliche Wärmeverluste und ein hoher Heizwärmebedarf für das Gebäude. Die vorhandenen Holz-Aluminium-Fenster wurden durch Aluminiumfenster mit Isolierverglasung nach aktuellen Anforderungen ersetzt. Zudem haben alle Fenster, die gegen Osten, Süden und Westen gehen, einen neuen außenliegenden Sonnenschutz, der elektronisch gesteuert werden kann, erhalten.



FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 3. Quartal 2022

Kosten: 2,2 Mio. €

Architekturbüro:
Amt für Immobilienmanagement

Pötterhoekschule/ Erich-Kästner-Schule

Für die Pötterhoekschule und die Erich-Kästner-Schule steht eine umfangreiche energetische Sanierung an. Rund 5 Millionen Euro werden investiert. Mit 2,6 Millionen Euro unterstützt die EU das Vorhaben der Stadt auf dem Weg in die Klimaneutralität.

Durch die energetische Sanierung der Schule wird der Energie-Verbrauch um etwa 60 Prozent reduziert, pro Jahr werden damit rund 40 Tonnen CO₂ eingespart. 1.600 Quadratmeter Fassade sowie 1.400 Quadratmeter Dachfläche werden gedämmt sowie neue Fenster eingebaut, um weniger Heizenergie zu verbrauchen. Parallel gestartet sind umfangreiche Innensanierungen einschließlich der Erneuerung der Technik.

IM BAU

Inbetriebnahme: energetische Sanierung:
geplant 1. Quartal
2023

Kosten energetische Sanierung: 5 Mio. €, davon
EU-Förderung:
2,6 Mio. €

Architekturbüro:
Heupel Architekten, Münster

CO₂
Einsparung pro Jahr:
40
Tonnen



Primus Schule

Die Primus Schule Berg Fidel ist ein typischer Schulbaukomplex aus den 60er Jahren. Nach mehr als 55 Jahren weist die Gebäudehülle erheblichen Sanierungsbedarf aus: u. a. Frostausrüche im Bereich der Vormauerschale, Feuchtschäden in den Kellerbereichen und an der Holzunterkonstruktion und kein Schutz vor Starkregen. Im ersten Bauabschnitt wurde nun das 1964 errichtete zweigeschossige Gebäude energetisch saniert. Dies umfasst die gesamte Gebäudehülle: Austausch der Vormauerschale samt Fensterbauteile und Sonnenschutzelemente, Ertüchtigung des Feuchteschutzes, Verbesserung der Dämmsituation im Keller sowie die umfassende Sanierung der vorhandenen Dachkonstruktion. Das Gebäude wird außerdem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Auch die anderen Gebäudeteile werden nun im Anschluss energetisch saniert.



FERTIGGESTELLT

Inbetriebnahme: 4. Quartal 2022

Kosten: 1. Bauabschnitt:
2,1 Mio. €

Architekturbüro:
Henke.Siassi, Dortmund/Ahaus

Folgende energetische Sanierungen werden aktuell vorbereitet

Hans-Böckler-Berufskolleg

Energetische Sanierung des Bestandsgebäudes und der Sporthalle

Primus Schule

Energetische Sanierung der weiteren Gebäude im 2. Bauabschnitt

Erich-Klausener-Schule

Energetische Sanierung der Bestandsgebäude

Gesamtschule Mitte

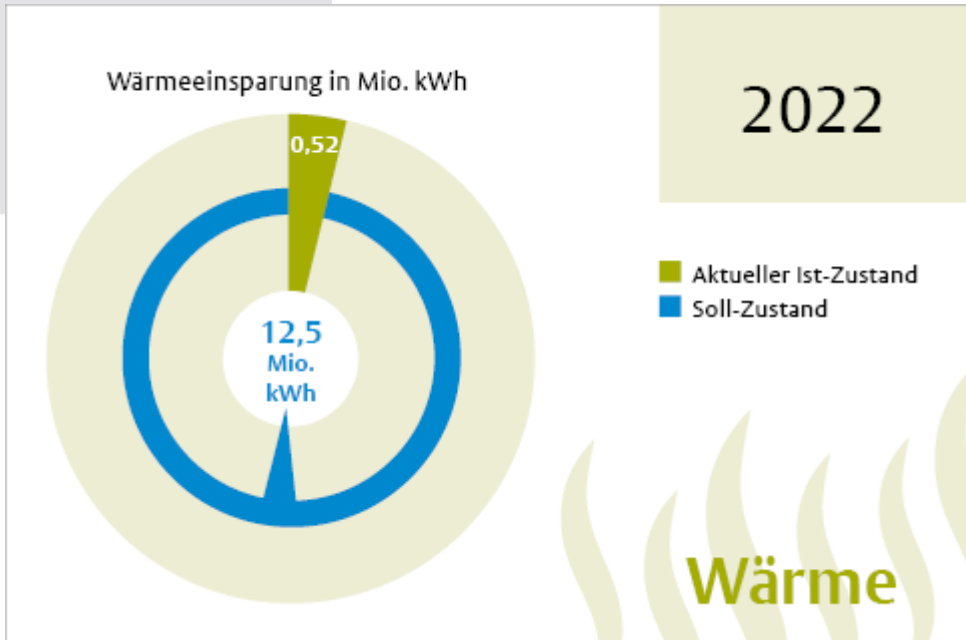
Energetische Sanierung der Fassaden und Dächer der Sporthallen

Theater Münster

Energetische Teil-Sanierung des Gebäudes

Wärmeeinsparungen 2020-2030

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



In den Jahren 2020 bis 2030 sollen 12,5 Mio. kWh Wärme eingespart werden. Nach den ersten abgeschlossenen Sanierungen liegt der Schätzwert der bisherigen Einsparungen bei rund 520.000 kWh pro Jahr. Die Einspareffekte treten dabei immer erst zeitversetzt ein, wenn die Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.



Photovoltaik-Anlagen auf städtischen Gebäuden

Zum Ziel der Klimaneutralität 2030 gehört auch die Stromversorgung aus regenerativen Quellen als wichtiger Part. Sukzessive soll daher vor allem die Photovoltaik ausgebaut werden.

Alle neuen Gebäude, die von der Stadt errichtet werden, werden mit einer PV-Anlage ausgestattet. Aber 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, da die Einspeisevergütung für Photovoltaikstrom inzwischen so niedrig ist, dass sich ein Verkauf kaum lohnt.



Die Grundschule Kinderbach am Schulzentrum Kinderhaus ist einer der Neubauten, auf dem 2022 eine PV-Anlage installiert wurde.

2022 fertiggestellte PV-Anlagen auf Bestandsgebäuden:

STANDORT	ANLAGEN-GRÖSSE (kWp)	ENERGIEEINSPARUNG (kWh/a)	CO2-EINSPARUNG (t/a)
Friedensreich-Hundertwasser-Schule	30	28.500	13,5
Pascal-Gymnasium Sporthalle	100	95.000	45
Bodelschwingschule	72	68.400	32
Hallenbad Ost	52	49.400	23,5
Stadtteilhaus Lorenz Süd	50	47.500	22,5
Erna-de-Vries-Schule	60	57.000	27
Kardinal-von-Galen-Schule	30	28.500	13,5
Sporthalle Ost	100	95.000	45
Primus Schule 1. Stern	25	23.750	11

2023 werden Anlagen auf der Gesamtschule Münster-Mitte, der Feuerwache 2 und dem Schulzentrum Hilstrup mit einer Gesamtleistung von mehr als 300 kWp errichtet. Weitere Anlagen, u. a. auf der Stadtbücherei,

dem Gesundheitsamt und der Erna-de-Vries-Schule sind geplant. Bei einer Vielzahl von Standorten finden zudem noch Statikberechnungen und Dachuntersuchungen verbunden mit Sanierungen statt.

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

www.stadt-muenster.de/immobilien