



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

02.11.2023

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Göpel  
Telefon: 492-2426  
GoepelM@stadt-  
muenster.de

Betrifft

1. Rückbau der Einfachsporthalle auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule, Stadtbezirk Mitte
2. Auftrag zur Machbarkeitsstudie Mehrfachsporthalle und Erweiterungsoptionen Erna-de-Vries-Realschule, Spichernstraße 17

Beratungsfolge

14.11.2023	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
22.11.2023	Sportausschuss	Vorberatung
28.11.2023	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
06.12.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
13.12.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
13.12.2023	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Die Einfeldsporthalle auf dem Gelände der ehemaligen Josefschule wird aufgelöst und fachgerecht zurückgebaut. Es wird zur Kenntnis genommen, dass laufende Vertragsverhältnisse aus dem Beschluss der Vorlage V/0372/2021 abgewickelt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bau einer Mehrfachsporthalle am Standort Erna-de-Vries Realschule (Spichernstraße 17) als Ersatzflächen für die entfallende Sporthalle im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Dabei wird die Verwaltung auch potenzielle Erweiterungsoptionen für die Schule prüfen sowie ebenfalls die Möglichkeiten zur Integration von modernen Unterrichtsräumen beim Neubau des Solitärgebäudes.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			

Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2024	59.079.800	120.000 € Rückbaukosten
-------	----	---	------	------------	----------------------------

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2024 bei der / bei den o. g. Produktgruppe/n veranschlagt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2024 bzw. der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung die Ermächtigungen bereitstellt.

### **Begründung:**

Im Jahr 2003 wurde die auslaufende Auflösung der Josefschule beschlossen. Nach verschiedenen Zwischennutzungen des Gebäudes veräußerte die Stadt Münster im Jahr 2019 einen Teil des Grundstücks an die Wohn- und Stadtbau GmbH. Die Sporthalle war nicht Gegenstand des Beschlusses und sollte weiter genutzt werden.

Mit der Vorlage V/0372/2021 wurde der Ausbau, Umbau und die energetische Sanierung der Turnhalle ehemalige Josefschule von der BV Mitte beschlossen. Grundlage für den Beschluss der Sanierung ist das „Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 für Münster“ aus der Vorlage V/0770/2019/2 und die in der Vorlage V/0372/2021 skizzierten Planungen.

Nachdem der Beschluss gefasst wurde, haben sich weitere Erkenntnisse ergeben, die eine weitere Umsetzung zur Sanierung der Turnhalle an der ehemaligen Josefschule in Frage stellen. Hierbei sind ökologische wie auch ökonomische Aspekte betrachtet worden, welche in dieser Vorlage dargestellt werden. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Ausführungen mit Überschriften zugeordnet

### **Tragwerksplanung:**

Ursprünglich war geplant, dass lediglich das Dachtragwerk der Halle konstruktiv ertüchtigt bzw. ausgetauscht werden sollte. Nachdem die Tragwerksplanung weitergehende Untersuchungen und Berechnungen vorgelegt hat, wurde ersichtlich, dass auch an den Fundamenten und Außenwänden der Sporthalle umfangreiche Ertüchtigungen erforderlich sind. Eine Ertüchtigung der Fundamente ist technisch zwar möglich, aber extrem aufwändig. Diese Kosten waren in o.g. Vorlage bislang nicht enthalten. Die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach der Sporthalle ist ohne Ertüchtigung der Fundamente nicht umsetzbar. Zudem ist die Halle auf der Grundstücksgrenze erstellt worden, woraus weitere Herausforderungen folgen.

### **Grenzbebauung:**

Die Halle ist in einem dicht bebauten Wohngebiet erstellt worden. Dabei wurden die Außenwände der Sporthalle als Grenzbebauung ausgeführt. Das heißt, die Zustimmung der Nachbarn ist für Arbeiten an den Außenwänden der Halle zwingend erforderlich. Durch den Rückbau der Josefschule und die Nachverdichtung auf dem Grundstück mit Wohnbebauung und Kindertageseinrichtung (V/0267/2018) fühlen sich Teile der Nachbarschaft belastet bzw. benachteiligt. Mit diesen beteiligten Parteien konnte bislang keine Einigung getroffen werden. Die durch die Tragwerksplanung herausgestellten Ertüchtigungen der Fundamente erfordern zusätzliche Flächen auf den Grundstücken der Nachbarschaft.

### **Mehrkosten:**

Für die Sanierung und Erweiterung der Sporthalle wurden im Beschluss V/0372/2021 Kosten in Höhe von 1,65 Mio. € angegeben. Durch die Preissteigerungen innerhalb der Bauwirtschaft und wegen der zusätzlich erforderlichen Arbeiten zur Sicherstellung der Standsicherheit sind nach letzter Kostenschätzung Investitionen in Höhe von ca. 2,5 Mio. € erforderlich. Das entspricht Mehrkosten von rund 850 t€. Diese sind bislang nicht finanziert bzw. im Haushalt eingeplant.

### **Ausführungszeit:**

Im Beschluss V/0372/2021 wurde der Baubeginn für das Frühjahr 2022 und die Fertigstellung zu Ende 2022 angenommen. Wegen krankheitsbedingtem Ausscheidens der Projektleitung im Amt 23 und

fehlender Personalressourcen, konnte das Projekt kurzfristig nicht betreut werden. Gleichzeitig zeigte sich, dass der ursprünglich geplante parallele Baubetrieb an Sporthalle und Wohnbauprojekt „Südviertelhof“ platzbedingt und in Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft nicht möglich war.

**Lösungskonzept:**

Nachdem die Erkenntnisse zur Situation am Tragwerk ersichtlich und die Mehrkosten beziffert wurden, hat das Amt für Immobilienmanagement eine Alternativlösung in Zusammenarbeit mit dem Sportamt und dem Amt für Schule und Weiterbildung entwickelt. Die Nachverdichtung der Wohnbebauung an dem Standort ehem. Josefschule durch die fünfgeschossigen Neubauten ist sehr prägnant bzw. massiv, siehe Anlage Luftbilder. Die Verwaltung schlägt vor, die Sporthalle zurückzubauen und eine Grünfläche am Standort entstehen zu lassen.

Um die Sportstättenbedarfe in dem Bezirk Mitte zu gewährleisten, empfiehlt das Amt für Immobilienmanagement die Errichtung einer 3-fach-Halle am Standort der nahegelegenen Erna-de-Vries Realschule. Dort ist ebenfalls eine Einfachhalle sanierungsbedürftig. Anstatt zwei Einfachhallen an zwei Standorten zu sanieren, soll am Standort der Erna-de-Vries Realschule eine 3-fach-Sporthalle neu errichtet werden. Somit würde ein Hallensegment mehr im Bezirk Mitte zur Verfügung stehen. Das Grundstück ist komplett im Eigentum der Stadt Münster und bietet beste Voraussetzungen für den Bau einer Mehrfachsporthalle. Zudem ist der Standort verkehrstechnisch sehr gut angebunden.

Weil am Standort Erna-de-Vries die vorgesehene Baufläche bereits versiegelt ist, würde nur eine Nachverdichtung erfolgen. Der Rückbau der Sporthalle und die Entsiegelung der befestigten Flächen am Standort der ehem. Josefschule würde Raum für eine Grünanlage schaffen. Das führt zu einer Aufwertung und Verbesserung des Wohnquartieres.

In der Anlage sind Bilder und Planausschnitte zum Lösungskonzept enthalten.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird die Verwaltung auch potenzielle Erweiterungsoptionen für die Schule prüfen sowie ebenfalls die Möglichkeiten zur Integration von modernen Unterrichtsräumen beim Neubau des Solitärgebäudes.

i.V.

gez.  
Arno Minas

Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage A

Anlage zu V/0414/2023

Bilder und Planausschnitte zum Lösungskonzept