



## Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für  
Immobilienmanagement

28.03.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Heyen

Telefon: 492-2491

Heyen@stadt-muenster.de

Betrifft

Bauliche Erweiterung des Gymnasiums Paulinum für die Umstellung auf G9

Beratungsfolge

08.04.2025	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
29.04.2025	Sportausschuss	Vorberatung
06.05.2025	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
13.05.2025	Ausschuss für Umweltschutz, Klimaschutz und Bauwesen	Vorberatung
20.05.2025	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
21.05.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
21.05.2025	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Die bauliche Erweiterung des Gymnasiums Paulinum für die Umstellung auf G9 wird nach den Plänen des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA geplant (Anlage 1).  
Die Gesamtmaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen von 13,231 Mio € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand von November 2024 nach DIN 276 (Anlage 5) umgesetzt.
2. Der Schulhof sowie die Freianlagen werden nach den Plänen des Amtes für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster saniert und an die Anforderungen angepasst (Anlage 2). Die Kosten sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
3. Die Sanierung der Grundleitungen ist erforderlich und wird im Zuge der Erweiterung und der Schulhofsanierung nach den Plänen des Ingenieurbüros Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH umgesetzt. Die Kosten sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Erweiterung am Gymnasium Paulinum und den steigenden Schülerzahlen ab Fertigstellung ein Mehrbedarf von 0,30 VZÄ für Hausmeisterdienste und 0,12 VZÄ für Schulsekretariatstätigkeiten anfallen. Diese Mehrbedarfe sind im Rahmen der künftigen Stellenplanberatungen zu berücksichtigen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilfinanzplan</b>				
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Bedarf €</b>
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	6090	Erw. Gymn. Paulinum (G9)		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereit- gestellt	510.250
			2025	2.145.000
			2026	7.194.000
			2027	3.205.000
			2028	176.750
<b>Saldo Maßnahme</b>				<b>13.231.000</b>

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen ab dem Haushaltsjahr 2025 sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 6090 „Erweiterung Gymnasium Paulinum (G9)“ nicht veranschlagt.

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen in 2025 in Höhe von 2.145.000 € werden im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport aufgefangen.

Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026 wird der Haushaltsansatz für die o. g. Investitionsmaßnahme an die voraussichtlichen Investitionskosten angepasst. Der Mehrbedarf ab 2026 in Höhe von 10.575.750 € wird im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport kompensiert.

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemer- kungen</b>
<b>Produktgruppe</b>	<b>0111</b>	<b>Immobilienmanagement</b>			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2027 ff	224.460	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2027 ff.	195.080	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>0301</b>	<b>Leistungen für Schule</b>			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2027 ff.	27.260	Folgeaufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2027 ff.	198.470	Folgeaufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>645.270</b>	

Die Folgelastenberechnung wird zur Kenntnis genommen. (Anlage 6)

## **Begründung:**

### Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 09.02.2022 mit der Vorlage V/0816/2021/1 den Grundsatzbeschluss für die bauliche Erweiterung des Gymnasium Paulinum gefasst, um den fehlenden Raumbedarf im Zuge der Wiedereinführung des 13. Jahrgangs zu decken. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde deutlich, dass am Standort das Minimalprogramm mit einem Flächenbedarf von 640 qm zusammen mit dem Selbstlernzentrum aus dem additiven Raumprogramm mit einem Flächenbedarf von 169 qm verwirklicht werden.

Gemäß Vergabeverordnung (VgV-Verfahren ohne Teilnahmewettbewerb) wurde das Architekturbüro Peter Bastian Architekten BDA im August 2023 mit der Planung und Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme und der energetischen Sanierung von Trakt 4 (Vorlage V/0427/2024) beauftragt.

## **Zu I. Sachentscheidung:**

### **Zu 1.: Planung der Erweiterung**

Das geschichtsträchtige Gymnasium Paulinum zeigt sich heute als ein typischer Schulbau aus den 1950er Jahren. Das Ursprungsgebäude wurde 1957 als 3-geschossiger L-förmiger Baukörper mit flachgeneigten Satteldächern entlang der Straße „Am Stadtgraben“ errichtet. Im südlichen Bereich befindet sich die Aula des Gymnasiums, die über einen Verbindungsgang im 1. OG mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Im Erdgeschoss befindet sich hier sowohl der überdachte Hauptzugang zum Schulgebäude als auch der Zugang zur Aula. Dieses Ensemble wurde im Zuge der Fassadensanierung im Jahre 2017 unter Denkmalschutz gestellt.

Die 1975 vom Architekturbüro Deilmann vorgenommenen Erweiterungen, eine 2-fach-Turnhalle zur Aa und der 3-geschossige aufgeständerte Fachraumtrakt 4, sind funktionale Ergänzungen, die den Unterricht und die sportlichen Aktivitäten unterstützen. 2010 wurde unter dem aufgeständerten Ergänzungsbau eine Mensa durch das Architekturbüro Schoeps und Schlüter errichtet.

Seit 2017 wurden sämtliche Gebäudetrakte des Gymnasiums einschließlich der Aula in mehreren Bauabschnitten energetisch saniert. Über die energetische Sanierung des noch ausstehenden „Trakt 4“ wurde am 03.09.2024 im AUKB entschieden. Die Umsetzung erfolgt ab Sommer 2025 und wird zum Schuljahr 2026/27 abgeschlossen sein.

Die Planung am Standort wird durch verschiedene Faktoren stark beeinflusst und limitiert:

- Es gibt einen alten Baumbestand, den es zu schützen gilt. Dieser wurde vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster aufgemessen und bewertet; der kleine Baum direkt neben dem Ankleidetrakt der Turnhalle zählt nicht dazu.
- Im Bereich der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze befinden sich die als Bau- und Bodendenkmal geschützten Teile der früheren Stadtbefestigung, welche dort noch vor den nach 1661 errichteten äußeren Wällen (der heutigen Promenade) angelegt worden waren.
- Die Gebäudetrakte 1 und 2 sowie die Aula der Schulgebäude des Gymnasiums Paulinum sind ebenfalls seit 2017 als Baudenkmal geschützt.
- Die Gräber des ältesten bekannten Jüdischen Friedhofes werden sich nach dem gewonnenen heutigen Kenntnisstand unterhalb des nördlichen Schulhofes und der Turnhalle -parallel zur Aa - befinden. Dabei handelt es sich um ein weiteres Bodendenkmal.

Nach allen in Schriftquellen erhaltenen und ausgewerteten Überlieferungen und nach allen Untersuchungen zu der im Laufe der Jahrhunderte sehr umfangreichen Erhöhung des Geländes im Bereich des heutigen Gymnasiums Paulinum muss davon ausgegangen werden, dass die Gräber des ältes-

ten bekannten jüdischen Friedhofes der Stadt zumindest teilweise unterhalb des heutigen Schulhofes und unterhalb der heutigen Turnhalle erhalten geblieben sind. Auf diesen Friedhof besondere Rücksicht zu nehmen ist ein Gebot des Denkmalschutzes und insbesondere des jüdischen Glaubens. Daher wurde im Jahr 2024 frühzeitig der Kontakt zwischen der Stadt Münster, der örtlichen jüdischen Gemeinde und deren rabbinischer Vertretung aufgenommen, um sowohl den besonderen Sachverhalt zu erörtern als auch den angemessenen Umgang mit diesem Friedhof abzustimmen. Dieser Abstimmungsprozess ergab, dass bei Erhalt der Gräber des tief im Erdreich liegenden Friedhofes auch die oberirdische Bebauung mit einem „Ort des Lernens“ der Akzeptanz und der Zustimmung der jüdischen Gemeinde und deren rabbinischer Vertretung zugänglich ist. Im weiteren Planungs- und Bauprozess werden daher stets auch die Bedeutsamkeit der Erinnerung und die Erläuterung, dass die Gräber zu keinem Zeitpunkt gefährdet sind bzw. sein dürfen, besonders zu beachten sein.

### Entwurfskonzept

Die Erweiterung des 4-zügigen Gymnasium Paulinum im Rahmen der Umstellung von G8 auf G9 zielt darauf ab, den gestiegenen Raumbedarf von G8 zu G9 zu decken. Der geplante 4-geschossige Anbau an der östlichen Seite der Sporthalle stellt eine kompakte und flächeneffiziente Erweiterung dar, die die bestehende Infrastruktur sinnvoll ergänzt.

Im Erweiterungsbau werden insgesamt 9 zusätzliche Unterrichts- und Fachräume und 2 Differenzierungsräume errichtet. Ein zusätzlicher Differenzierungsraum wird in Trakt 4 verortet. Das Selbstlernzentrum sowie ein Mehrzweckraum werden das Lernangebot ergänzen. Diese neuen Räumlichkeiten bieten allen Schüler\*innen und Lehrer\*innen die nötige Kapazität für einen modernen Unterricht und liegen hinsichtlich des Flächenbedarfs im Rahmen des angenommenen Flächenbedarfs gemäß dem Grundsatzbeschluss. Darüber hinaus wird die Baumaßnahme auch die sanitären Anlagen verbessern und den Anforderungen der gestiegenen Schülerzahlen gerecht werden.

Das Erdgeschoss des Anbaus wird aufgeständert, was nicht nur den Durchgang zwischen den beiden Schulhöfen, sondern auch eine Vernetzung der unterschiedlichen Schulhofqualitäten ermöglicht. Der südliche Schulhof, der sich durch seine Öffnung zur Aa und das Kleinspielfeld auszeichnet, stellt einen lebendigen Bereich innerhalb des Schulgeländes dar und fördert die aktive Nutzung für sportliche Betätigungen, wohingegen der nördliche Schulhof einen eher ruhigen und introvertierten Charakter erhält.

Das Tragwerk des neuen Gebäudes ist aufgrund der Enge des Baufeldes und der eingeschränkten Zugänglichkeit, als leichte Stahlskelettbauweise in Kombination mit Spannbetonhohldielen konstruiert. Die Planung sieht eine Flachgründung vor, die in maximal 1,80 Meter in das Erdreich eingreift und somit oberhalb des jüdischen Friedhofs bleibt und gleichzeitig als angemessener Schutz für den vorhandenen Friedhof dient.

Die Fassade soll, in Anlehnung an die Fassade des denkmalgeschützten Gebäudebestandes und im Einvernehmen mit der Denkmalbehörde, mit Keramikplatten/-lamellen verkleidet werden. Um den zweiten baulichen Rettungsweg gemäß Schulbaurichtlinie herzustellen, wird am nördlichen Kopfende des Neubaus eine Freitreppe errichtet.

Die vorgeschlagene Aufteilung der Fensterfassade ermöglicht eine helle und großzügige Atmosphäre in den Unterrichtsräumen. Die nach GLL empfohlene Öffnungsflügelgröße von 2,0 m<sup>2</sup> wird um 0,2 m<sup>2</sup> überschritten, was Einsparungen von ca. 18.000 € bewirkt hat.

### Maßnahmen im Bestand

Durch den Anbau an den vorhandenen Trakt 4 und der Turnhalle werden dort Umbaumaßnahmen erforderlich. Durch die Integration des Umkleidebereiches, können die notwendigen statischen Anforderungen effizienter umgesetzt werden, während gleichzeitig die energetische Ertüchtigung gemäß V/0427/2024 berücksichtigt wird. Im Erdgeschoss entstehen neue Umkleiden, Sanitäranlagen und Nebenräume. Es wird angestrebt, die Nutzung der Turnhalle während der Baumaßnahme zu erhalten.

### 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.

Die Wärmebereitstellung erfolgt über den Fernwärmeanschluss des Bestandsgebäudes. Gemäß dem Null-Emissionshaus-Standard für Erweiterungen > 500 m<sup>2</sup> ist eine PV-Anlage mit etwa 34 kWp erforderlich, um die aus der Erweiterung entstehenden Emissionen aus der Wärmeproduktion und dem Strombedarf auszugleichen. Auf der Dachfläche der Erweiterung wird eine PV-Anlage mit 30 kWp errichtet. Die Dachfläche erhält dadurch eine Vollbelegung. Weitere 30 kWp PV-Leistung werden auf der Sporthalle errichtet. Hier wird das Flachdach auf den statisch möglichen Flächen belegt. Die in Summe 60 kWp bewirken eine erwartete Energieeinsparung von etwa 54.000 kWh bzw. 25,6 t CO<sub>2</sub> pro Jahr.

Der hygienische Mindestluftwechsel zur Außenluftversorgung wird über dezentrale Lüftungsgeräte und auch unabhängig durch Fensterlüftung sichergestellt. Der Einsatz von dezentralen Lüftungsgeräten im Neubau ermöglicht eine Minimierung des Energieverbrauches und somit eine Reduzierung der Energie- und Betriebskosten in der Heizperiode. Darüber hinaus birgt dieser zusätzlich die Möglichkeit in den wärmeren Sommermonaten eine freie Nachtlüftung zur passiven Raumkühlung umzusetzen.

Das Flachdach wird extensiv begrünt, um den Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich verzögert in die Kanalisation einzuleiten. Durch diese Maßnahme wird das Entwässerungssystem am Standort und in der Stadt Münster entlastet.

Die Wahl des Tragwerks in Bezug auf die Spannbetonholdielen eignet sich nicht nur aufgrund des engen Baufeldes, sondern bietet Materialvorteile hinsichtlich des leichteren Gewichtes. Die Verwendung von CO<sub>2</sub>-reduziertem Stahl bietet ein Potential in den Klimaschutz, hätte jedoch Mehrkosten in Höhe von rund 125.000 € zu Folge, die in der Finanzierung nicht berücksichtigt wurden.

Die gewählte Keramikvorhangfassade stellt ein Fassadensystem dar, das die energetische Bilanz des Gebäudes positiv beeinflusst und zudem im Einklang mit dem Bestand steht. Die Keramikelemente bieten viele Vorteile für die Umwelt und die Nutzer des Gebäudes. Dazu gehören die Abfallvermeidung, Recyclingfähigkeit, Langlebigkeit und die Förderung der Kreislaufwirtschaft.

### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Am 21.02.2024 wurde das Projekt am Runden Tisch – Barrierefreies Bauen vorgestellt.

Die Teilnehmenden begrüßten sehr, dass grundsätzlich die Belange von Menschen mit Behinderungen durch die Erweiterungsmaßnahme am Standort verbessert werden.

Durch die Neugestaltung der Außenanlagen kann die Zugänglichkeit zu den meisten Eingängen barrierefrei erfolgen. In Kombination mit dem neuen Aufzug sind nahezu alle Räumlichkeiten ebenfalls barrierefrei erreichbar.

Im Eingangsbereich der Schule wird ein behindertengerechter PKW-Stellplatz vorgesehen und im Gebäude wird ein behindertengerechtes WC eingerichtet.

Alle weiteren Anregungen aus der Sitzung am Runden Tisch beispielsweise zu taktilen Leitelementen im Innen- und Außenraum, einer kontrastreichen Gestaltung von Laufwegen usw. werden in der Planung der Neubaumaßnahme Berücksichtigung finden.

### **Zu 2.: Planung der Freianlagen**

Die Freianlagenplanung vom Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit wird in der Anlage 2 dieser Beschlussvorlage ausführlicher erläutert.

Die Planung (S 122.1) umfasst die Neugestaltung des Schulhofes und die Neuverortung von PKW- und Fahrradstellplätzen.

Der Schulhof ist altersbedingt auf einem Großteil der Flächen uneben und sanierungsbedürftig. Um den Schulhof an die aktuellen Erfordernisse von Überflutungsschutz und Feuerwehranfahrbarkeit anzupassen, ist in verschiedenen Bereichen eine Absenkung des Belages erforderlich. Durch den

Neubau ergibt sich eine neue Zonierung auf dem gesamten Standort. Neue Spielzonen, Sitzgelegenheiten und Rückzugsmöglichkeiten werden daraufhin eingeplant.

Um auf dem ohnehin schon zu kleinen Schulhof mehr Raum zu schaffen, werden die erforderlichen PKW-Stellplätze, die sich derzeit vor der Aula befinden, demnächst auf dem benachbarten Bäderparkplatz angeordnet. Dieser befindet sich in zumutbarer Laufentfernung zur Schule. Fahrradstellplätze werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl verortet.

Im Zuge der Baumaßnahme müssen zwei Bäume gefällt werden. Für einen der Bäume kann auf dem Grundstück Ersatz geschaffen werden. Die Ersatzpflanzung für den zweiten Baum findet im Stadtgebiet statt. Sämtliche Bautätigkeiten werden gemäß Baumschutzsatzung erfolgen.

### **Zu 3.: Planung der Grundleitungssanierung**

Mit Hilfe einer Kamerabefahrung des vorhandenen Entwässerungssystems (Schmutz- und Regenwasser) welches in wesentlichen Teilen noch aus den Jahren 1956/1957 stammt, wurden altersbedingte grobe Mängel festgestellt.

Da der Schulhof im Rahmen der Erweiterungsmaßnahme saniert wird, ist zuvor eine umfassende Sanierung des Leitungssystems erforderlich, um den Neubau mit seinen Mehrmengen anschließen zu können. Hierbei handelt es sich lediglich um die Leitungen, die für den Neubau der Erweiterung relevant sind.

### **Zu 4.: Mehrbedarf für Personalstunden**

Die Personalstunden der Hausmeisterdienste berechnen sich u.a. nach den Flächen. Aufgrund der Flächenausweitung hinsichtlich des Neubaus ergibt sich nach den Berechnungen der Verwaltung ein Mehrbedarf von 0,30 VZÄ für Personalstunden ab dem Jahr 2027.

Die Personalstunden für Schulsekretariate bemessen sich anhand der Schülerzahlen. Aufgrund der zu erwartenden Steigerung der Schülerzahlen ergibt sich nach den Berechnungen der Verwaltung ein Mehrbedarf von 0,12 VZÄ für Personalstunden ab dem Jahr 2026.

## **Zu II: Finanzielle Auswirkungen**

Am 28.02.2024 wurde das Projekt erstmalig der Schulbaukommission vorgestellt. Am 22.01.2025 wurden die Planungsentwicklungen erneut in der Schulbaukommission präsentiert.

Das Investitionsvolumen von 13,231 Mio € entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüros Peter Bastian Architekten BDA vom 12.11.2024 einschließlich 10% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 4% jeweils für die Jahre 2026 und 2027 (Anlage 5).

Im Zuge der Entwurfsplanung konnten bereits folgende Einsparungen erzielt werden:

#### **KG 300**

Vereinfachung der Fenstereinteilung	18.000 €
Verzicht auf eine Keramikverkleidung der Fluchttreppe	156.000 €
Verzicht auf die Verwendung von CO2 reduzierten Stahl	125.000 €
<b>Summe 300</b>	<b>299.000 €</b>

#### **KG 500**

Reduzierung Parkour auf dem Schulhof von einer aktuell anspruchsvollen Gestaltung in ein niederschwelliges Angebot	100.000 €
Herrichtung der „Agora“	53.000 €
Überarbeitung des Belages des vorh. Kleinspielfeldes nach Bauende	43.500 €
<b>Summe 500</b>	<b>196.500 €</b>

### Vergleich BKI Kostenkennwert

Für den Vergleich des BKI Kostenkennwertes wurde der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Wert aus dem 4. Quartal 2024 für Erweiterungen von Schulgebäuden herangezogen.

Der fortgeschriebene BKI-Kostenkennwert Mitte-Oben-Wert beträgt im Durchschnitt 3.466,74 €/m<sup>2</sup> BGF und der Kostenkennwert Oben 4.299,27 Euro/m<sup>2</sup> BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für das geplante Gebäude bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) beträgt ca. 3.761,06 €/m<sup>2</sup> BGF.

Die erhöhten Investitionskosten pro Quadratmeter sind auf folgende Umstände zurück zu führen:

- Aufwändige Gründung und Erdarbeiten aufgrund des jüdischen Friedhofs.
- Notwendigkeit von Kapselpressen, um Stahlbau nachjustieren zu können, da Gründung nicht bis auf den gewachsenen Grund geführt werden kann (jüdischer Friedhof).
- Umbaumaßnahmen in Trakt 4 zur Anbindung des Neubaus an den Bestand.
- Einbau Aufzug im Bestandsgebäude zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes.
- Beengtes Baufeld.

Diese Mehraufwendungen sind mit rund 665,51 €/m<sup>2</sup> BGF zu beziffern.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2026 vorgesehen. Der Start der energetischen Sanierungsmaßnahme (V/0427/2024) ist dann bereits vorangeschritten. Wenn möglich, werden zeitliche und vergaberelevante Synergien herbeigeführt. Die bauliche Umsetzung der Erweiterungsmaßnahme soll im 2. Quartal 2027 abgeschlossen sein.

I.V.

gez.

Arno Minas  
Stadtrat

### **Anlagen:**

Anlage A

Anlage 1            Entwurfsplanung

Anlage 2            Freianlagenplanung

Anlage 3            Checkliste Nachhaltiges Bauen

Anlage 4            Checkliste Barrierefreies Bauen

Anlage 5            Kostenberechnung nach DIN 276 / Kostenzusammenstellung

Anlage 6            Folgelastenberechnung