



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

28.03.2025

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Suhre

Telefon: 492-2542

Suhre@stadt-muenster.de

Betrifft

Erweiterung und Umbau der Peter-Wust-Schule zur vollen Vierzügigkeit - Baubeschluss

Beratungsfolge

10.04.2025	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
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 Peter-Wust-Schule im Stadtteil Mecklenbeck wird nach den Entwurfsplänen der H. Gies Architekt GmbH (Anlage 1) aus Mainz ausgebaut, um den Betrieb als vierzügige Grundschule zu ermöglichen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 22.298.000 € (Anlage 6).
2. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bestand zur räumlichen Anpassung im Rahmen der Vierzügigkeit (Anlage 2) sind im Gesamtinvestitionsvolumen berücksichtigt und betragen 1.986.000 €.
3. Die Wiederherstellung und Neugestaltung der Freianlagen werden gemäß den Plänen der Arbeitsgemeinschaft Freiraumplanung Wolf aus Rietberg und von L 02 – Landschaftsarchitektur aus Münster (Anlage 3) realisiert. Die Kosten hierfür betragen 2.265.000 € einschl. Zuschläge und sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
4. Die vorbereitenden Maßnahmen sind für das zweite Halbjahr 2025 vorgesehen. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2026 geplant, mit einer voraussichtlichen Fertigstellung zum Jahreswechsel 2027/28.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o. g. Sachentscheidung ist wie folgt finanziert:

<b>Teilfinanzplan</b>				
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	4940	Erw. Peter-Wust-Schule		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereit- gestellt	2.953.600
			2025	3.500.000
			2026	6.000.000
			2027	8.000.000
			2028	1.844.400
<b>Summe der Auszahlungen</b>				<b>22.298.000</b>

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 4940 „Erw. Peter-Wust-Schule“ in Höhe von 23.553.600 € veranschlagt. Im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfs 2026 wird der Haushaltsansatz für die o. g. Investitionsmaßnahme an die Werte gemäß Kostenermittlung angepasst und veranschlagt.

<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	2028 ff	390.470	Folge- aufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2028 ff.	486.400	Folge- aufwand
<b>Produktgruppe</b>	<b>1601</b>	<b>Allgemeine Finanzwirtschaft</b>			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanz- aufwendungen	2028 ff.	334.470	Folge- aufwand
<b>Summe aller Aufwendungen</b>				<b>1.211.340</b>	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 7) wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat am 26.08.2020 mit der Vorlage V/0422/2020/1 den sofortigen Ausbau zur Vierzügigkeit der Peter-Wust-Schule beschlossen und die Verwaltung mit der Planung und Umsetzung beauftragt. Nach dem Wettbewerb für Architektenleistungen (V/1011/2020) ging die H. Gies Architekt GmbH als Gewinner hervor. Aufgrund begrenzter personeller Kapazitäten konnten die Vergabeverfahren sowie die anschließenden Planungsprozesse erst im Jahr 2023 eingeleitet werden.

Zu 1.

### Ausgangssituation

Die Peter-Wust-Schule liegt im Stadtteil Mecklenbeck und ist aktuell auf zwei Standorte verteilt, um insbesondere den regelmäßigen Bedarf zur Bildung von Mehrklassen über die noch bestehende 3-Zügigkeit hinaus und nach weiteren OGS-Plätzen decken zu können. Dabei bietet der Hauptstandort am Dingbängerweg 80 die bauliche Voraussetzung für zwei Züge und die erweiterte Interimsnutzung am Schürbusch 45 (V/0008/2022) Platz für die Eingangsklassen. Da die bestehende Raumorganisation auch unter Einbeziehung des Standortes Schürbusch weder die Anforderungen einer vierzügigen Grundschule noch die eines modernen Ganztagsbetriebs erfüllt (Raumprogramm gem. V/0328/2017/1), wird mit dem Ziel der Rückführung aller Schüler\*innen der Hauptstandort um zwei baulichen Züge erweitert.

Das Schulensemble umfasst folgende Gebäude:

Bauteil A (1935, unter Denkmalschutz): Verwaltung, Klassenräume und Hausmeisterwohnung

Bauteil B (1957): Klassenräume

Bauteil C (1964 – 1979): Klassenräume und Aula

Zweifachsporthalle: (2017)

### Innere Erschließung

Die Neubauten (Bauteile D und E) werden mit dem Bestandsensemble baulich verbunden. Im Erdgeschoss verknüpft eine Mensa (Bauteil D) die Neubauten mit der bestehenden Schule, während eine Brücke im Obergeschoss die beiden Neubauten verbindet. Die Flure und Aufenthaltsbereiche sind so gestaltet, dass durch wechselseitige Raumbezüge sowie das Atrium flexible Nutzungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität und viel Tageslicht geschaffen werden. Die Erdgeschossräume werden wie im Bestand direkte Zugänge zum Schulhof erhalten.

### Nutzung

Hauptnutzung der beiden Neubauten wird die Schuleingangsphase der vier Züge (beide Obergeschosse) sowie der offene Ganztagsbereich (Erdgeschoss Bauteil E) sein. Durch eine einheitliche Größe aller pädagogisch genutzten Räume sind spätere Umnutzungen flexibel möglich, wobei das erläuterte aktuelle Konzept Ergebnis intensiver Gespräche mit Schule und OGS-Träger ist. Ergänzt werden diese Nutzungsbereiche durch eine Mensa und einen Mehrzweckraum für Musik (Erdgeschoss Bauteil D). Im Speiseraum sind die Plätze der Schüler\*innen für eine Verpflegung in drei Schichten angeordnet. Der Speiseraum und der Mehrzweckraum können durch eine mobile Trennwand zu einem Veranstaltungsraum für größere schulische Veranstaltungen kombiniert werden. Eine außerschulische Nutzung ist für maximal 199 Personen vorgesehen. Des Weiteren werden in den oberirdischen Bereichen Unisex-WCs für Schüler\*innen angeordnet, wohingegen im Untergeschoss von Bauteil E getrennte Toiletten vorgesehen sind.

### Material und Konstruktion

Die zweigeschossigen Neubauten bestehen aus vorgefertigten Holz-Elementen, ergänzt durch massive Erschließungskerne aus Stahlbeton. Die Geschossdecken werden als Holz-Verbundelementdecken bestehend aus Brettschichtholzbalken mit Brettstapeldecken konzipiert. Vorgefertigte Fassadenelemente werden zwischen den Fassadenstützen eingestellt. Die umlaufende Auskragung wird an die Fassade angehängt und dient als konstruktiver Holz- und Sonnenschutz. Dieser Vorfertigungsgrad ermöglicht eine verkürzte Beeinträchtigung des laufenden Schulbetriebes durch die Baustelle.

### Baugrundgutachten

Ein erweitertes geotechnisches Gutachten hat in der Planungsphase sehr schlechte Bodenbedingungen und einen hohen Grundwasserspiegel festgestellt. Im Rahmen der folgenden statischen Prüfungen und Berechnungen wurden für die Neubauten mehrere Kellervarianten entwickelt und bewertet. Ergebnis ist, dass im westlichen Neubauteil eine Teilunterkellerung für WC-Anlagen und Technikflächen als wirtschaftlichste Variante ausgeführt wird.

### Ökologie, Energie

Das Bauvorhaben erfüllt die Nachhaltigkeitsziele und Klimaschutzziele der Stadt Münster (Anlage 4). Die beiden Flachdächer werden extensiv zur CO<sub>2</sub>-Speicherung begrünt. Zur Sicherstellung der Raumluftqualitäten ist eine zentrale Lüftungsanlage vorgesehen, deren Aggregate auf den Dächern platziert werden. Ergänzt werden die Dächer durch eine maximale Photovoltaikanlagenbelegung mit insgesamt 78,2 kWp zur Eigenstromerzeugung, wovon 69 kWp für das Null-Emissions-Haus der Neubauten erforderlich sind. Der Wärmebedarf wird über das bestehende Fernwärmenetz gedeckt. Maßnahmen wie Sonnenschutzverglasung und Fassadenvorsprünge sorgen für den sommerlichen Wärmeschutz.

### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Die oberirdischen Neubauten sind barrierefrei zugänglich und werden durch einen barrierefreien Aufzug im Bauteil D erschlossen. Das Untergeschoss dient neben der Unterbringung der Haustechnik auch der Nutzung weiterer sanitärer Anlagen, die aufgrund der Gebäudeorganisation aber keines barrierefreien WCs oder eines Aufzuges bedürfen.

Der Vorentwurf wurde am 28.08.2024 dem „Runden Tisch Barrierefreies Bauen (RTBB)“ vorgestellt und soll im Rahmen der Ausführungsplanung vertiefter beim „RTBB“ behandelt werden. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 5).

### Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 22.298.000 €. Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 veranschlagt. Im Zuge der Entwurfsplanung konnten im Vergleich zum ursprünglichen Wettbewerbsentwurf die folgenden Einsparungen erzielt werden:

#### **Einsparungen:**

##### **KG 300 + 400**

- Kleinere Oberlichter und kleineres Atrium:	- 134.000 €
- Verzicht auf einen Aufzug in Bauteil E:	- 93.000 €
- Verzicht auf eine Fassade am Übergang zur Zweifachsporthalle:	- 87.000 €
- Verzicht auf eine feste Bühne in der Mensa:	- 26.000 €
- Geräteraum statt Sanitärraum:	- 13.000 €
- Verzicht auf eine Schülerküche:	- 13.000 €
<b>Summe 300 + 400</b>	<b>- 366.000 €</b>

##### **KG 500**

- Verzicht auf Fahrradüberdachungen:	- 135.000 €
- Spielachse aus Sand statt synthetischen Fallschutzbelag:	- 96.000 €
- Wiederverwendung vorhandener Betonsteinpflaster:	- 82.000 €
- Verzicht auf ein grünes Klassenzimmer im Osten:	- 39.000 €
- Spielachse mit Winkelkantenstein-Einfassung statt Stufen:	- 20.000 €
<b>Summe 500</b>	<b>- 372.000 €</b>

**Gesamt:** - **738.000 €**

Weitere Einsparungen könnten ausschließlich durch Flächenreduzierungen im Raumprogramm erzielt werden, was jedoch eine vollständige Neuplanung erfordern würde. Unabhängig von den zuvor genannten Punkten werden alle Möglichkeiten zur Kostenoptimierung auch im weiteren Projektverlauf systematisch geprüft und bestmöglich umgesetzt.

Zu 2.

### Anbindung

Das Gebäudeensemble wird ringförmig erschlossen, sodass eine barrierefreie Verbindung zwischen Bestand und Neubauten entsteht. Die zusätzliche barrierefreie Anbindung im Obergeschoss zwischen

Bauteil C (Bestand) und Bauteil D (Neubau) erschließt den bestehenden Raum über der Aula und dient zusätzlich als zweiter Fluchtweg, wodurch die Nutzung als Lesesaal reaktiviert wird.

#### Brandschutzkonzept

Für die Bestandsgebäude existiert kein Brandschutzkonzept, weswegen ein einheitliches Brandschutzkonzept für die Gesamtanlage zur Sicherung der Nutzung des Bestands bei Einhaltung aktueller Schulbaurichtlinien erstellt wird.

#### Nutzung

Als denkmalgeschützter Gebäudeteil wird Bauteil A behutsam modernisiert. Die Verwaltung bleibt in diesem Bereich angesiedelt und die durch den Neubau freigezogenen Flächen werden durch die Mitarbeitenden genutzt. Für die Jahrgänge drei und vier werden Clusterlösungen durch die Verzahnung der Räume im Bauteil B und C geschaffen. Zusätzlich werden technische Einrichtungen wie ein Serverraum modernisiert oder erweitert.

#### Ökologie, Energie

Mit dem Vorhaben sind keine energetischen Maßnahmen im Bestand geplant, da sich dieses Bauvorhaben auf die Neuorganisation zur vollen Vierzügigkeit konzentriert. Für weitere Maßnahmen im Bestand ist die Vorlage V/0593/2024 für priorisierte Instandsetzungsmaßnahmen 2026ff heranzuziehen, die mit dem hiesigen Vorhaben der Erweiterung abgestimmt und harmonisiert werden.

#### Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Das bestehende Schulgebäude wird am Bauteil B mit einem barrierefreien Aufzug ergänzt, womit alle Klassen- und Betreuungsräume barrierefrei erschlossen sind. Lediglich das Verwaltungsgebäude im Bauteil A kann aufgrund der engen baulichen Begebenheiten sowie aus Denkmalschutzgründen keinen Aufzug erhalten, wodurch die Büroeinheiten im Obergeschoss nicht barrierefrei erschlossen werden können. Der neue Besprechungsraum im Erdgeschoss kompensiert als flexible Einheit bestmöglich diese Situation.

Zu 3.

#### Äußere Erschließung

Die Erschließung zur Peter-Wust-Schule erfolgt über die vorhandenen Zufahrten bzw. Zuwegungen im Süden (Schlautstiege) und Osten (Dingbängerweg). Dabei soll der Zugang vom Dingbängerweg mit Teilrückschnitt der Vegetation deutlich einsehbarer gestaltet werden. Die Feuerwehrezufahrt zum Schulhof wird vom Dingbängerweg aus wie örtlich vorhanden belassen, wobei nur noch die zukünftigen Feuerwehrebewegungsflächen befestigt sein sollen. Die restlichen Flächen werden bewusst entsiegelt oder der Spielnutzung gewidmet. Ebenso wird die Höhenentwicklung des Schulhofes angepasst, damit die Haupteingänge des gesamten Gebäudeensembles barrierefrei erschlossen werden.

#### Spiel- und Sportmöglichkeiten

Die Freiflächen der Schule werden im Zuge des Projekts umfassend neugestaltet, um eine kindgerechte und zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten. Die neuen Spiel- und Sportmöglichkeiten auf dem Schulhof konzentrieren sich auf die parallel zum Altbestand ausgerichteten Spielachse sowie auf kleinere Bereiche im vorhandenen Baumbestand. Ziel ist die Wiederverwendung der bisherigen Ausstattungselemente unter Ausweisung eines neuen Mini-Kicker-Feldes für den Ballsport. An der nördlichen Seite der Zweifachsporthalle soll zudem eine Bouldernutzung ausgewiesen werden.

#### Stellplätze

Die Anordnung von Fahrradstellplätzen (für Fahrräder, Scooter und Sonderräder) wird teilweise wie im Bestand auf die beiden Zugänge verteilt, um eine Befahrung der Schulhofflächen zu vermeiden. Hierbei werden die westlichen Stellplätze nach Bau des Bauteils E wiederhergestellt und an der östlichen Seite der Sporthalle neue Abstellmöglichkeiten verortet. Die bestehenden Kfz-Stellplätze bleiben erhalten.

### Sanierungen

Des Weiteren ist aufgrund der neuen räumlichen Organisation eine Überarbeitung des Entwässerungssystems erforderlich sowie die Verlagerung der bestehenden Nah- und Fernwärmeleitung notwendig. Hinzu kommen Sanierungen der bestehenden Grundleitungen.

### Baumbestand

Im Zuge der Erweiterung mit neuen Gebäudeteilen und deren Erschließung können nicht alle Bäume erhalten werden. Insgesamt müssen 25 Bäume gefällt werden, davon sind zwei Bäume nach Baumschutzsatzung geschützt. Es sind sechs neue Baumpflanzungen geplant.

Zu 4.

Mit dem Baubeschluss ist die Einreichung des Bauantrags vorgesehen, worauf die Ausführungsplanung folgen wird. Da für den Neubau sowie für die erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen zusätzlicher Raum benötigt wird, erfolgt im zweiten Halbjahr 2025 die vorgezogene Errichtung der östlichen Spielachse sowie die Neugestaltung des Eingangsbereichs am Dingbängerweg. Diese Maßnahme stellt sicher, dass der Schulbetrieb während der Hochbauphase mit möglichst hoher Qualität aufrechterhalten werden kann. Der Beginn der Hochbauarbeiten für die Erweiterung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sind zum Jahreswechsel 2027/28 vorgesehen. Nach der Fertigstellung werden die provisorischen Räumlichkeiten am Interimsstandort Schürbusch aufgegeben.

### Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Für das Gesamtprojekt entstehen Gesamtkosten in Höhe von 22.298.000 € brutto. In den Investitionskosten sind für die Erweiterung Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 14.354.000 € (Kostenstand Dezember 2024 inkl. Zuschläge) und Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 1.522.000 € für den Bestand enthalten. Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von 1.211.340 € pro Jahr für die Erweiterung entstehen (Anlage 6).

Für den Vergleich des 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 R und der Kostenkennwert Oben 4.299,27 Euro/m<sup>2</sup> BGF R. Der aktuelle Kostenkennwert für den geplanten Neubau, bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) und den in den Gebäudeleitlinien 2020 zugrundeliegenden Standard eines Null-Emissionshauses, beträgt ca. 3.990 Euro/m<sup>2</sup> BGF R. Die vergleichsweise hohen Investitionskosten pro Quadratmeter sind auf die anspruchsvollen Bodenverhältnisse sowie den hohen Flächenanteil der neu geplanten Mensa zurückzuführen.

i.V.  
gez.

Arno Minas  
Stadtrat

### **Anlagen:**

- Anlage A
- Anlage 1 Entwurfsplanung Erweiterung
- Anlage 2 Entwurfsplanung Bestand
- Anlage 3 Lageplan Außenanlagen
- Anlage 4 Checkliste nachhaltiges Bauen
- Anlage 5 Checkliste Barrierefreiheit
- Anlage 6 Kostenberechnung
- Anlage 7 Folgelastenberechnung

