



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

30.06.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Carl

Telefon: 492-2544

carl@stadt-muenster.de

Betrifft

Erweiterung des Schulzentrums Wolbeck
Errichtung des Neubaugebäudes und vorübergehende Errichtung von 4 Fertigbau-Klassenräumen
-Baubeschluss-

Beratungsfolge

02.07.2025	Hauptausschuss	Vorberatung
02.07.2025	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat der Stadt Münster fasst auf Grundlage der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) als ersten Baustein der Gesamtkonzeption zur Deckung der Raumbedarfe des Schulzentrums Wolbeck sowie der Musikschule Wolbeck e.V. den Baubeschluss zur Errichtung eines Erweiterungsneubaus nach den Planungen der BKS Architekten GmbH (Anlagen 1 und 2 der Hauptvorlage). Der Neubau schafft die notwendigen Räumlichkeiten für die bestehende 9-Zügigkeit unter Berücksichtigung von G9 für das Gymnasium Wolbeck sowie eine Raumreserve für einen zusätzlichen Zug für Raumbedarfe der Realschule Wolbeck oder des Gymnasiums Wolbeck. Die Maßnahme wird innerhalb des im Haushaltsplan 2025 veranschlagten Gesamtbudgets i. H. v. ~~27,97 Mio. Euro~~ **26,7 Mio. Euro** umgesetzt. Aufgrund der frühen Planungsphase des Projekts ist die aktuelle Kostenschätzung eine erste Indikation. Im weiteren Planungsverlauf sind, insbesondere am Ende der Leistungsphase 3 geeignete Reduktionsvarianten verbindlich zu planen und mit dem Bauinvestitionscontrolling abzustimmen.

Die Gesamtmaßnahme wird mit einem Investitionsvolumen von 26.696.000,- € auf Basis der Kostenberechnung mit Stand 25.06.2025 nach DIN 276 (Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage) unter Berücksichtigung einer Reduktion der Baukosten um 5 % umgesetzt. Die darüberhinausgehenden Reduzierungen gemäß der Vorlage V/0450/2025 werden im Rahmen der kommenden Haushaltsaufstellung berücksichtigt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Konzept zur Deckung der Raumbedarfe aller Schulen im Schulzentrum Wolbeck neben dem Erweiterungsneubau nach dessen Errichtung obligatorisch auch organisatorische und räumliche Neuordnungen durch Umbauten und

Umzüge, sowie eine teilweise Neugestaltung der Freianlagen umfasst. Ein separater Baubeschluss wird Anfang 2026 hierfür angestrebt.

3. Der Rat der Stadt Münster fasst den Beschluss zur Planung, Errichtung und zum Bau zur übergangsweisen Bereitstellung von 4 Fertigbauklassen ab dem Schuljahr 2026/2027 zur Deckung der Raumbedarfe für G9 bis zur Fertigstellung des Erweiterungsneubaus (Anlage 3 der Hauptvorlage). Die Kosten betragen 1.020.815 Euro und sind im Gesamtinvestitionsvolumen enthalten.
4. Der Baubeginn für den Erweiterungsneubau ist für das 1.Quartal 2027 vorgesehen. Dessen Fertigstellung ist für das 1.Quartal 2029 geplant.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf der Grundlage des mit der Vorlage V/0711/2024 beschlossenen aktualisierten Raumprogramms Investitionskosten für den Neubau sowie die Fertigbauklassen in Höhe von ~~27.967.440 Euro~~ **26.696.00,- Euro** entstehen.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund der Flächenerweiterung am Schulzentrum Wolbeck ab dem Haushaltsjahr 2026 ein Mehrbedarf von 0,06 VZÄ und ab dem Haushaltsjahr 2027 ein Mehrbedarf von weiteren 0,42 VZÄ für Personalstunden für Hausmeisterdienste anfällt. Außerdem ergibt sich aufgrund der höheren Schülerzahlen ein Mehrbedarf in Höhe von 0,10 VZÄ für das Schulsekretariat. Die genannten Mehrbedarfe werden in die nächstmöglichen Stellenplanberatungen aufgenommen.

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	5090	Erw. Schulzentrum Wolbeck		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereit- gestellt	1.967.440
			2025	1.835.000
			2026	2.140.000
			2027	6.559.000
			2028	7.874.000
			2029	7.592.000
Summe der Auszahlungen				27.967.440

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 5090 „Erw. Schulzentrum Wolbeck“ in Höhe von 27.967.440 veranschlagt. Die Differenz zwischen der Veranschlagung im Haushaltsplan 2025 und dem Bedarf im laufenden Haushaltsjahr in Höhe von 735.000 € wird im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung im investiven Budget des Dezernates für Bildung, Jugend, Familie und Sport aufgefangen.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0114	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2029 ff	552.840	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2029 ff.	428.000	Folgeaufwand
Produktgruppe	0304	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2027 ff.	-35.500	Folgeaufwand
Produktgruppe	1604	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2029 ff.	419.510	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				1.435.850	

Teilfinanzplan				
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schulen		
Investitionsmaßnahme	5090	Erw. Schulzentrum Wolbeck		
Auszahlungen		für Baumaßnahmen	Bisher bereitgestellt	1.967.440
			2025	1.835.000
			2026	1.257.000
			2027	6.214.000
			2028	7.969.000
			2029	6.499.000
			2030	956.000
Summe der Auszahlungen				26.697.440

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der Investitionsmaßnahme 5090 „Erw. Schulzentrum Wolbeck“ in Höhe von 26.697.440 veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemer- kungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2030 ff	537.850	Folgeaufwand
Zeile	14	Bilanzielle Abschreibungen	2030 ff.	410.560	Folgeaufwand
Produktgruppe	0301	Leistungen für Schule			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2028 ff.	35.500	Folgeaufwand
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2030 ff.	400.440	Folgeaufwand
Summe aller Aufwendungen				1.384.350	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 2 dieser Ergänzungsvorlage) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Für die Ratssitzung am 02.07.2025 hatte die Verwaltung zeitgleich Baubeschlüsse für mehrere Maßnahmen in Vorbereitung. Mitte Mai zeigte sich, dass durch die enorme Kumulation von Beschlussvorlagen die Maßnahmen insgesamt eine Summe erreichten, die innerhalb des Budgets des Dezernats für Bildung, Jugend, Familie und Sport nicht zu decken war. Bekanntlich hat die Verwaltung dann entschieden, u. a. die Baubeschlussvorlage für das Schulzentrum Kinderhaus (Vorlage/0234/2025) zurückzustellen

Der zur Ratssitzung am 02.07.2025 von den Ratsfraktionen Bündnis 90/Die Grünen/GAL, SPD, FDP, Internationale Fraktion/Die Partei/ödp und der Ratsgruppe Volt vorgelegte Antrag zur sofortigen Beschlussfassung zeigt einen Weg zur Finanzierung des Schulzentrums Kinderhaus auf, der mit der vorgenannten Vorlage aufgegriffen wird.

Für alle Hochbauvorhaben, die am 02.07.2025 als Baubeschluss zur Beschlussfassung anstehen, legt die Verwaltung Ergänzungsvorlagen vor. Durch eine durchgängige Absenkung des Risikozuschlages auf 5 % der Gesamtsumme soll der Druck zur konsequenten Budgetkontrolle und zur Erzielung von Einsparungen im Prozess erhöht und gleichzeitig Spielräume für andere Maßnahmen geschaffen werden. Ebenfalls sollen durch eine genauere Mittelabflussplanung und eine realitätsnahe Veranschlagung der Baukostensteigerungen bis zur Mitte der Bauzeit der Umfang der gebundenen Mittel den realistischen Bedarfen angepasst, Mittelübertragungen reduziert und die Mittelverfügbarkeit erhöht werden.

Bisherige Beschlüsse

Der Rat der Stadt Münster hat am 24.06.2020 mit der Vorlage V/0437/2020 den Ausbau des Schulzentrums Wolbeck auf insgesamt 11 Züge unter Berücksichtigung von G9 beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Architektur-/Landschaftsarchitekturwettbewerb mit anschließendem VgV-Verfahren sowie VgV-Verfahren für die Planungsleistung des Tragwerks und

der haustechnischen Anlagen durchzuführen. Mit der Vorlage V/0637/2022 wurde durch den Rat der Stadt Münster am 04.11.2022 beschlossen, die Architektur- und Landschaftsarchitekturleistungen getrennt, jeweils mittels eines Teilnahmewettbewerbs und anschließendem VgV-Verfahren, zu vergeben. Aus dem Verfahren für die Architekturleistungen ging die BKS Architekten GmbH aus Bielefeld als Gewinner hervor. Der Projektstart erfolgte im August 2023. Nach Abschluss der Leistungsphase 2 im Juli 2024 erfolgte ein Planungsstopp, um die Entwicklungen der Schülerprognose zu berücksichtigen. Am 11.12.2024 wurde mit dem Ratsbeschluss lt. Vorlage V/0711/2024 der Beschluss zum Raumprogramm lt. Vorlage V/0437/2020 aufgehoben. Beschlossen wurde neben den erforderlichen 9 Zügen zur konkreten Bedarfsdeckung (u.a. von G9) eine Raumreserve zur flexiblen Deckung zusätzlicher Schulraumbedarfe der Schulen des Schulzentrums Wolbeck.

Zu 1.

Ausgangssituation

Am Schulzentrum Wolbeck werden zur Deckung des Raumbedarfs seit längerer Zeit Fertigbauklassen unterschiedlicher Bereitstellungszeitpunkte genutzt. Der Erweiterungsneubau stellt Ersatz für diese Räume sowie die zusätzlich benötigten Räume für G9 dauerhaft in Massivbauweise zur Verfügung. Die Fertigbauanlagen sollen nach Neubaufertigstellung noch für den Zeitraum der Umbaumaßnahmen im Bestand als Ausweichfläche zur Verfügung stehen. Nach deren Abschluss werden sie abgebaut.

Planungskonzept Erweiterung-Neubau

Der Erweiterungsneubau wird als 3-geschossiger Baukörper mit Teilunterkellerung im Nordwesten des Grundstücks ohne direkte Anbindung an den Bestand errichtet. Die verfügbare Fläche wird effizient genutzt, um alle erforderlichen, zusätzlich notwendigen Flächen für das Schulzentrum Wolbeck bereitzustellen. Die ursprünglich in der Machbarkeitsstudie angedachte Erweiterung durch zwei Baukörper in zwei Baufeldern wurde zugunsten dieser Lösung in einem Baufeld verworfen. Diese Konzentration der Bautätigkeit minimiert Störungen des Unterrichtsbetriebs während der Bauphase und erhöht die Effizienz hinsichtlich Bauzeit und Kosten und sichert auch eine weitere Potenzialfläche für die Zukunft.

Innere Erschließung

Das Gebäude entwickelt sich um einen Innenhof, der eine gleichmäßige Belichtung und die Belüftung der geschützt nach innen orientierten Aufenthaltsbereiche mit Lern-Clustern ermöglicht. Die Verwaltungsräume und die Musikräume im Erdgeschoss, sowie die Klassen- und Fachklassenräume in den Obergeschossen umschließen diese zentrale Zone und orientieren sich nach außen entlang der vier Gebäudefassaden, hier sind auch die beiden notwendigen Treppenhäuser angeordnet.

Nutzung

Die Nutzung des Neubaus erfolgt bis auf die Flächen der Musikschule Wolbeck e.V. durch die Hauptschule Wolbeck. Die vorhandene Lehrküche der Hauptschule Wolbeck verbleibt im Bestand.

Im Erdgeschoss befinden sich die Räume der Verwaltung, sowie der Musikbereich und sanitäre Einrichtungen. Eine Sitztreppenanlage im Lern-Cluster Bereich bringt neben einer direkten Erschließung ins 1. Obergeschoss eine zusätzliche Aufenthaltsqualität für Pausen und die Möglichkeit dort Musikveranstaltungen sowie weitere Veranstaltungsformen mit begrenztem Publikum bis max. 199 Personen abzuhalten.

Material und Konstruktion

Die tragende Struktur des dreigeschossigen Neubaus wird als Massivkonstruktion erstellt. Als Decken werden sog. Cobiax Decken aus Beton mit eingelegten Hohlkörperelementen zur Reduzierung von Gewicht und Betonvolumen erstellt, um den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren. Eine Vorfertigung von Bauelementen für eine verkürzte Bauphase wird angestrebt.

In der Fassadengestaltung wird durch das Verblendmauerwerk die Materialsprache des Bestandes fortgeführt. Farblich abweichende Steine im Verlauf der Fenster erzeugen durch bandförmige Farbverläufe eine horizontale Gliederung, die Fenster darin werden mit einer Einfassung aus Fertigteil-

elementen abgesetzt. Vor den vertikalen Treppenhausfenstern, bildet ein Bereich mit Loch-Filtermauerwerk eine dezente vertikale Unterbrechung der ansonsten horizontal gegliederten Fassaden.

Baugrundgutachten

Ein erweitertes geotechnisches Gutachten hat tragfähige Bodenverhältnisse in etwa 4 m Tiefe ermittelt. Hierbei handelt es sich um ein gesamtstandortspezifisches Phänomen. Die Gründung muss daher bis auf dieses Niveau heruntergeführt werden. Das notwendige Gründungsniveau kann mit einer Unterkellerung erreicht und diese zur Unterbringung der Gebäudetechnik genutzt werden. Im Rahmen der statischen Planungen und Berechnungen wurden für den Neubau mehrere Kellervarianten entwickelt und bewertet. Ergebnis ist, dass eine Teilunterkellerung für Technikflächen als wirtschaftlichste Variante ausgeführt wird.

Ökologie, Energie

Grundlage des Baubeschlusses ist eine Planungstiefe der Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung). Zu diesem Zeitpunkt liegen noch keine detaillierten Erkenntnisse hinsichtlich der Energieverbräuche vor. Planungsziel ist die Einhaltung der Vorgaben zur Nachhaltigkeit der Stadt Münster.

Das Flachdach wird extensiv zur CO₂-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. Die genaue Größe der Anlage wird in den weiteren Planungsphasen ermittelt. Der Wärmebedarf wird über eine Wärmepumpenanlage gedeckt, eine Unterstützung zu Spitzenlastzeiten durch die bestehende Gasheizung des Bestandes wird erwägt. Raffstoreanlagen vor den Fenstern dienen der Verschattung und dem sommerlichen Wärmeschutz.

Auf dem Baufeld des Neubaus befindet sich erhaltenswerter, überwiegend nach Baumschutzsatzung geschützter Baumbestand, der für den Neubau entfernt werden muss. Die genaue Anzahl kann erst mit der weiterführenden Planung benannt werden. Es sind voraussichtlich nicht nur unmittelbar im Baufeld des Baukörpers Bäume betroffen, sondern auch Bäume z.B. in Bereichen von Baugrube, Erschließungsflächen des Gebäudes und der dadurch erforderlichen Geländemodellierung des heute teilweise bewegten Geländes. Es wird derzeit von einer Fällung von ca. 30 Bäumen ausgegangen. Im Zuge der Neugestaltung der Freiflächen des Schulhofes werden diese durch Neuanpflanzungen gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung auf dem Grundstück der Schule oder ggf. andere Ersatzmaßnahmen kompensiert. Diese Maßnahmen werden in der Baubeschluss Vorlage zum Umbau des Bestandes und der Freianlagen im 1. Quartal 2026 zur Entscheidung vorgelegt.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Alle oberirdischen Geschosse des Neubaus sind entsprechend der Vorgaben für barrierefreies Bauen geplant. In jedem dieser Geschosse gibt es ein barrierefreies WC. Mit dem Aufzug sind alle Geschosse sowie der Keller erreichbar.

Eine Vorstellung des Entwurfs ist für den 02.07.2025 beim „Runden Tisch Barrierefreies Bauen (RTBB)“ terminiert. Die Hinweise des Gremiums werden geprüft und im abgestimmten Umfang für eine Umsetzung übernommen. Die Checkliste für Barrierefreiheit ist Anlage dieser Beschlussvorlage (Anlage 5).

Kostenentwicklung

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf ~~27.967.440 Euro~~ **26.697.440 Euro**. Im Zuge der Vorentwurfsplanung konnten im Vergleich zur ursprünglichen Machbarkeitsstudie durch die Reduzierung der Erweiterung auf einen Baukörper sowie durch weitere Variantenuntersuchungen in Abstimmung mit den Schulen Einsparungen bei den neu erforderlichen Flächen und damit dem erforderlichen Bauvolumen erreicht werden. Im Zuge der anstehenden Entwurfsplanung werden auch weiterhin mögliche Einsparpotentiale geprüft und berücksichtigt.

Zu 2.

Ausgangssituation

Die Deckung des Raumbedarfs der Hauptschule Wolbeck an einem Bauort und der Umzug der Hauptschule Wolbeck in den Neubau erfordern Anpassungen im Bestand, um die bestehenden Räumlichkeiten für die Realschule Wolbeck und das Gymnasium Wolbeck gem. dem dialogisch und konsensual mit den beteiligten Schulen abgestimmten ganzheitlichen Nutzungskonzept im Schulzentrum Wolbeck nutzbar herzurichten. Die zwingend erforderlichen Maßnahmen innerhalb des Bestandes werden in Art und Umfang von einer „Pinselsanierung“ im Bereich von Klassenräumen bis hin zu umfangreicheren Umbauten in Form von Abbruch und Versetzen von Wänden, Türen und anderen Bauteilen für die veränderten Verwaltungsbereiche und einigen anderen Räumen reichen.

Brandschutzkonzept

Für das Bestandsgebäude wird derzeit ein Brandschutzkonzept abgestimmt, was momentane Unzulänglichkeiten aufgreift. Darin werden später auch die noch im Detail zu planenden Umbauten berücksichtigt, so dass im Zuge der Umbaumaßnahmen alle über die Zeit aufgelaufenen erforderlichen Anpassungen entsprechend des Konzepts umgesetzt werden können.

Ökologie, Energie

Mit dem Vorhaben sind keine energetischen Maßnahmen im Bestand geplant, da sich dieses Bauvorhaben auf die Neuorganisation der Schulen nach der Verlagerung der Hauptschule konzentriert.

Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen

Soweit im Rahmen der Umbaumaßnahmen möglich, werden auch Verbesserungen hinsichtlich der Barrierefreiheit im Bestandsgebäude angestrebt.

Zu 3.

Fertigbauklassen

Ab dem Sommer 2026 (SJ 26/27) steigt der Raumbedarf aufgrund der Wiedereinführung von G9 bei den Gymnasien und erwarteter Mehrklassenbildungen im Umfang von 4 Unterrichtsräumen zzgl. Verkehrsflächen. Bis zur Fertigstellung des Erweiterungsneubaus voraussichtlich im 1. Quartal 2029 werden daher nach Erhebung des Schulträgers in Abstimmung mit dem Gymnasium Wolbeck 4 zusätzliche Klassenräume benötigt. Ein genauer Standort befindet sich in Abstimmung, ein möglicher Standort ist im Lageplan (Anlage 3) dargestellt.

Bestehende, wie auch neu zu errichtenden Fertigbauklassen werden über diesen Zeitpunkt hinaus noch als Ausweichflächen für den anschließenden Umbau im Bestand benötigt. In Abhängigkeit von dem im weiteren Planungsprozess für den Umbau noch zu konkretisierenden Bedarf an Ausweichflächen und deren Nutzungszeiten wird die für den konkreten Bedarf wirtschaftlichste Lösung hinsichtlich Kauf oder Miete angestrebt.

Zu 4.

Nach dem Baubeschluss ist die Bearbeitung der Leistungsphase 3 für den Neubau mit anschließender Einreichung des Bauantrags vorgesehen, worauf die Ausführungsplanung folgen wird. Der Beginn der Bauarbeiten für die Erweiterung ist für das 1. Quartal 2027 geplant. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme sollen voraussichtlich im 1. Quartal 2029 erfolgen. Nach der Fertigstellung des Neubaus wird der Bestandsumbau beginnen. Das noch zu erstellende Konzept für die Umbaumaßnahmen im Bestand wird bei der Bauabschnittsbildung den Bestand an Fertigbauklassen als Ausweichflächen berücksichtigen. Spätestens nach Abschluss der Umbauarbeiten werden alle Fertigbauklassen am Standort entfernt.

Zu II: Finanzielle Auswirkungen

Aufgrund der frühen Planungsphase wurden noch keine Reduktionsvarianten berücksichtigt. Daher wird sich die Planung an den beschlossenen HH-Ansatz anpassen. In den Investitionskosten sind neben den Baukosten für den Erweiterungsneubau auch Baukosten (KG 300+400) in Höhe von 1.020.815 Euro für die Fertigbauklassen enthalten. Darüber hinaus werden Folgelasten in Höhe von ~~1.435.850 Euro~~ **1.384.350 Euro** pro Jahr für die Erweiterung entstehen. Für die Umbaumaßnahmen im Bestand sowie teilweise Neugestaltung der Freianlagen müssen die Kosten noch ermittelt werden. Sie werden mit dem Baubeschluss für diese Maßnahmen benannt und sind zusätzlich bereitzustellen.

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 Euro/m² BGF und der Kostenkennwert Oben 4.299,27 Euro/m² BGF.

Der aktuelle Kostenkennwert für das geplante Gebäude bezogen auf die anrechenbaren Bauwerkskosten (KG 300 und 400 nach DIN 276) beträgt ca. 3.620,00 Euro/m² BGF.

Die vergleichsweise erhöhten Investitionskosten pro Quadratmeter sind auf die aufwändigere Tiefergründung zurückzuführen.

i.V.
gez.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1 Kostenberechnung

Anlage 2 Folgelastenberechnung