



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

05.08.2025

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Uphaus
Telefon: 492-2497
Uphaus@stadt-muenster.de

Betrifft

Paul-Gerhardt-Schule/Clemensschule Hilstrup - energetische Sanierung Clemensschule -
Baubeschluss-

Beratungsfolge

28.08.2025 Bezirksvertretung Münster-Hilstrup

Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Baumaßnahme Paul-Gerhardt-Schule/ Clemensschule Hilstrup – energetische Sanierung Clemensschule wird nach den Plänen des Architekturbüros Heupel GmbH (Anlage 1) umgesetzt.
2. Das Investitionsvolumen beträgt 5,2 Mio. Euro brutto auf Basis der Kostenberechnung mit Stand vom Juli 2025 nach DIN 276 (Anlage 3).
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Baubeginn im 3. Quartal 2026 und die Fertigstellung im 3. Quartal 2027 geplant ist.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die o.g. Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement			
Investitionsmaßnahme	4230	Herstellung Klimaneutralität Gebäude			
Auszahlungen		für Baumaßnahmen		53.000	Bisher bereitge- stellt
			2025	352.000	
			2026	3.040.000	

			2027	1.755.000	
Summe aller Auszahlungen				5.200.000	

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan 2025 bei der o.g. Investitionsmaßnahme veranschlagt.

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0111	Immobilienmanagement	.		
Zeile	13	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	2027	15.470	
			2028 ff.	61.880	
Zeile	14	Bilanzielle Ausschreibung	2027	32.500	
			2028 ff.	130.000	
Produktgruppe	1601	Allgemeine Finanzwirtschaft			
Zeile	20	Zinsen und sonstige Finanzaufwendungen	2027	19.500	
			2028 ff.	78.000	
Summe aller Aufwendungen			2027	67.470	
			2028 ff.	269.880	

Die Folgelastenberechnung (Anlage 4) wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Bisherige Beschlüsse

Der Rat hat mit der Vorlage „Handlungsprogramm Klimaschutz 2030 für Münster“ 2019 die Verwaltung beauftragt Strategien zu entwickeln, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen. Ein wesentlicher Beitrag hierzu ist die Sanierung der Bestandsgebäude. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in der Berichtsvorlage V/0676/2021 konkretisiert und im Einzelnen zur Umsetzung vorgeschlagen.

Die energetische Sanierung der Clemensschule steht im baulichen Zusammenhang mit der öffentlichen Beschlussvorlage V/0386/2020 „Clemensschule/ Paul-Gerhardt-Schule Hiltrup - Umbau im Bestand insgesamt zur 6-Zügigkeit mit Einbindung der ehemaligen Johannesschule“. Diesen Baubeschluss hat der Rat der Stadt Münster am 24.06.2020 entschieden.

Um die energetische Sanierung der Clemensschule in den bereits laufenden Bauablauf integrieren zu können, sind im Projektablauf geplante Bauabschnitte bereits getauscht worden. Während der Umbauarbeiten wird die Clemensschule in den Bauteil der ehemaligen Johannesschule/ Rotunde umziehen, um den Schulbetrieb so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

I. Sachentscheidung:

Zu 1. Planung:

Auf dem städtischen Grundstück befinden sich im nordöstlichen Bereich die Gebäude der Paul-Gerhardt- und der Clemensschule. Das Gebäude der Clemensschule wurde 1969 als zweizügige

Grundschule in Fertigteilbauweise mit Stahlbetonelementen und einer Fassade aus Waschbetonplatten errichtet. Die energetische Sanierung umfasst die Bauteile Außenwand, Fensterflächen und Dach.

Bauteil Außenwand:

Die Waschbetonplatten aus der Errichtungszeit werden einschließlich vorhandener Wärmedämmung (80mm) demontiert und die Außenwand neu gedämmt. Im Rahmen des Vorentwurfes wurden vier verschiedene Fassadenmaterialien (Klinker, Metall, Keramik und Holz) untersucht mit dem Ergebnis, dass der Klinker im Hinblick auf Investitions- und Instandhaltungskosten insgesamt die wirtschaftlichste Wahl ist.

Die Fassaden des Gebäudebestandes auf dem Grundstück (Paul-Gerhardt-Schule, Sporthalle, ehemalige Johannesschule und Rotunde) sind bauzeitlich bedingt sehr heterogen. Durch den Verblendsstein, der sich in allen Gebäudeteilen auf dem Grundstück wiederfindet, wird die Fassade der Clemensschule wieder in Einklang mit dem Gebäudebestand gebracht.

Das Entwurfskonzept sieht vor, einen Recyclingklinker zu verwenden, um den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. Aufgrund der Größe der Fassadenfläche werden zwei Verblendsortierungen benötigt.

Bauteil Fensterflächen:

Die Klassenräume verfügen derzeit über große Fensterflächen zur Südseite. Ein außenliegender Sonnenschutz im Bestand ist nicht vorhanden. Die Fensterelemente aus dem Jahr 2003 werden demontiert und im Zuge der Planung reduziert. Dies schafft Platz für die Positionierung dezentraler Lüftungsgeräte an der Fassade. Durch die geringeren Fensterflächen werden solare Energieeinträge bezogen auf den sommerlichen Wärmeschutz verbessert. Ein außenliegender Sonnenschutz in Form einer Raffstoreanlage wird zukünftig die großen Fensterelemente verschatten. Die zur Nordseite ausgerichteten Fensterbänder der Klassenräume werden verkleinert, stehen jedoch zukünftig weiterhin für die Querlüftung zur Verfügung.

Bauteil Dach:

Der Dachaufbau besteht aus Dachabdichtung und einer 80mm dicken Korkdämmung. Der Dachaufbau wird bis auf die Stahlbetonrippendecke zurück gebaut. Statische Untersuchungen der Stahlbetonrippendecke haben ergeben, dass sich sowohl eine neue Dachdämmung, als auch eine PV-Anlage umsetzen lassen. Zusätzliche Lastreserven zur Ausführung eines Gründaches bestehen nicht. Auf die Umsetzung eines Gründaches wird zugunsten einer PV-Anlage verzichtet.

Durch den neuen Dachaufbau ist es möglich, die Dachentwässerung zu optimieren. Das Regenwasser wird derzeit durch schadstoffbelastete Falleitungen im Gebäudeinneren in Grundleitungen eingeleitet, die unter dem Gebäude herführen. Das Dachflächenwasser wird zukünftig über Fallrohre außen an der Fassade in neue Grundleitungen abgeführt. Die Grundleitungen werden im Außenbereich neu verlegt und an bestehende Schächte angeschlossen. Die Revisionierbarkeit des Entwässerungssystems wird dadurch verbessert. Die schadstoffbelasteten Fallrohre im Gebäude werden zurückgebaut und die Regenwassergrundleitungen unter dem Gebäude außer Betrieb genommen.

Vordach und Teile des Eingangsbereiches werden aufgrund von Wasserschäden rückgebaut. Eine Neugestaltung des Eingangsbereiches wird dadurch möglich. Der Entwurf sieht eine neue Metallfassade mit markantem, kreisförmigen Bogen vor, die den Eingangsbereich gestalterisch hervorhebt und dadurch Orientierung und Auffindbarkeit verbessert. Die Eingangstüren werden durch ein Vordach vor Regen geschützt und Wärmeverluste durch einen Windfang verringert. Auf eine Begrünung des Vordaches wird verzichtet, da unter Berücksichtigung arbeitsschutzrelevanter Vorgaben lediglich eine Fläche von weniger als 8 Quadratmetern verbliebe. Eine positive Bilanz von Investitions- und Wartungskosten zu Nutzen ergibt sich nicht.

Freianlagen

Die Freianlagen werden im Bereich der Erneuerung der Grundleitungen, Gerüststellung und Verlegung eines Ringerders für die Erdungsanlage nach Beendigung der Maßnahme wiederhergestellt. Ein

Baum an der südöstlichen Gebäudeecke der Clemensschule muss entnommen werden, um eine Gerüststellung entlang der Fassade zu ermöglichen. Gemäß Baumschutzsatzung ist eine Ersatzpflanzung zu tätigen. Es wird versucht, im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen diese auf dem Schulgelände nachzuweisen. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld unter Beteiligung von Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und Dendrologe abgestimmt.

Ökologie, Energie

Die Nachhaltigkeitskriterien der Gebäudeleitlinien werden erfüllt (Anlage 2). Die gesetzlichen Anforderungen gem. GEG 2003 werden eingehalten.

Durch die Sanierung der Gebäudehülle werden die Wärmeverluste reduziert und voraussichtlich ca. 39.205 kWh/a eingespart. Dies entspricht ca. 8,04 t CO₂ im Jahr.

Der hygienische Mindestluftwechsel in den Klassenräumen wird über Fensterlüftung und dezentrale Lüftungsgeräte sichergestellt. Der Einsatz von dezentralen Lüftungsgeräten ermöglicht eine Minimierung des Energieverbrauches und somit eine Reduzierung der Energie- und Betriebskosten in der Heizperiode.

In Fluren, Sanitär- und Nebenräumen werden die Beleuchtungskörper auf LED-Beleuchtung umgestellt. Die Beleuchtung des Außenbereichs erfolgt mittels Mastleuchten. Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage versehen.

Die Heizkörper in den Klassen- und Verwaltungsräumen werden demontiert und gegen effiziente Röhrenradiatoren ersetzt. Die Gebäudehauptverteilung wird neu errichtet und alle Unterverteilungen sternförmig versorgt.

Die Demontage einer extern errichteten Photovoltaikanlage auf dem Flachdach der Clemensschule ist bereits erfolgt. Eine neue Anlage mit maximaler Belegungsfläche und einer Leistung von rund 44 kWp mit Möglichkeit zum Eigenverbrauch wird errichtet. Die erwartete Energieeinsparung beträgt jährlich ca. 40.000 kWh, damit werden rund 20,16 Tonnen CO₂ im Jahr eingespart. Die Wärmeerzeugung des Standortes wird nicht verändert und verbleibt bei Gas.

Zu 3. Weiteres Vorgehen:

Nach Zustimmung des Baubeschlusses wird die Baugenehmigung eingereicht, die Ausführungsplanung erstellt und die Ausschreibungen vorbereitet. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2026 geplant. Die Umsetzung soll dann bis zu den Sommerferien 2027 fertiggestellt sein.

II. Finanzielle Auswirkungen

Zu 2. Kosten

Das Investitionsvolumen von 5,2 Mio. Euro brutto entspricht der Kostenberechnung des Architekturbüros Heupel GmbH vom 03.07.2025 einschließlich einem Ansatz von 5% Unvorhersehbarem und einer angenommenen Baupreissteigerung von 4% für das Jahr 2026 (Anlage 3).

Im Zuge der Entwurfsplanung konnten bereits folgende Einsparungen erzielt werden:

KG 300

Einsparungen Fenster (Drehfenster, Öffnungsbegrenzer)	8.500 Euro
Reduzierung Sonnenschutzbehänge Nordseite	35.000 Euro
kein Gründach Eingang	6.000 Euro
keine Glaskuppel Treppenhaus (Rauchabzug über Fenster)	9.700 Euro
keine 3-Zonen-Sauberlaufzone	26.000 Euro
keine Blendvorhänge Klassenräume	32.000 Euro
Summe KG 300	117.200 Euro

gez.

i. V.

Arno Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A	
Anlage 1	Entwurfsplanung
Anlage 2	Checkliste nachhaltiges Bauen
Anlage 3	Kostenberechnung nach DIN 276
Anlage 4	Fogelastenberechnung