

Öffentliche **Beschluss**vorlageAmt für
Immobilienmanagement

04.09.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Wedler

Telefon: 492-2556

Wedler@stadt-muenster.de

Betrifft

Baugebiet "Angelmodde- Albersloher Weg/Hiltruper Straße"
Vermarktungskonzept und Übertragung von Grundstücken an die Wohn + Stadtbau GmbH

Beratungsfolge

17.11.2026	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
03.12.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
08.12.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Vorberatung
09.12.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
09.12.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt dem in der Anlage 2 dargestellten Vermarktungskonzept für das Baugebiet „Angelmodde – Albersloher Weg / Hiltruper Straße“ zu.
2. Der Übertragung von acht Mehrfamilienhausgrundstücken gemäß Vermarktungskonzept auf die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (W + S) wird zugestimmt. Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert wird derzeit auf 3,7 Mio. € geschätzt. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert wird anhand einer aktualisierten Wertermittlung noch bestimmt.
3. Der Rat beschließt, dass Abweichungen vom Vermarktungskonzept, insbesondere hinsichtlich der Vorgaben der Förderung des Landes NRW, in Abstimmung mit der Stadt Münster möglich sind und keiner erneuten Beschlussfassung bedürfen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Übertragung erfolgt als Einlage in das Eigenkapital der Wohn + Stadtbau GmbH.

Begründung:

zu Beschlusspunkt 1:

Der Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I ist am 28.05.2021 in Kraft getreten (**Anlage 1**). Die Vermarktung der Grundstücke für rund 250 Wohneinheiten erfolgt je zur Hälfte durch die Stadt Münster und den privaten Grundstückseigentümer. Die Erschließungsarbeiten haben im November 2024 begonnen. Aufgrund der Insolvenz der beauftragten Firma ruhten die Erschließungsarbeiten, wurden aber nunmehr von der Firma Rouwmaat übernommen. Nach aktuellem Stand sollen die Erschließungsarbeiten im 1. Quartal 2027 abgeschlossen sein. Im Anschluss erfolgen die Fertigstellung der Freianlagen und der Straßenendausbau.

Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage ein übergreifendes Nutzungs- und Vermarktungskonzept (nachfolgend: Vermarktungskonzept) für das Baugebiet zur Beschlussfassung vor (**Anlage 2**). Das Baugebiet wurde im Sinne einer zukunftsfähigen und ausgewogenen Wohnraumentwicklung und -versorgung ganzheitlich betrachtet. Dabei wurden diverse Fachämter (insbesondere Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Stadtplanungsamt, Amt für Mobilität und Tiefbau) und innerhalb des Stadtkonzerns die Stadtwerke/Stadtnetze sowie die W + S eingebunden.

Mit dem Vermarktungskonzept sollen die Zielsetzungen im Baugebiet im Vorfeld dargestellt werden. Es werden Kernaussagen und Mindestvoraussetzungen getroffen, die bei weiterer Planung und den später folgenden Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlüssen ggfs. zu konkretisieren sind.

zu Beschlusspunkt 2:

Übertragung von Grundstücken auf die W + S:

Die W + S soll 8 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit einer Gesamtgröße von 11.130 m² erhalten.

Die Einbringung der Mehrfamilienhausgrundstücke des Baugebiets in der Gemarkung Angellmodde Flur 7 Flurstücke 73-77, 80, 105 und 143 durch die Stadt Münster in das Vermögen der W + S erfolgt ohne Gegenleistung. Die Sacheinlage ist als Kapitalrücklage in der Bilanz der W + S auszuweisen.

Die städtische Bewertungsstelle hat einen erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert in Höhe von 3,7 Millionen € ermittelt. Durch die anstehende Aktualisierung der Erschließungsbeiträge durch das Amt für Mobilität und Tiefbau kann sich der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert nachträglich ändern. Liegen die aktualisierten Zahlen vor, erfolgt seitens der städtischen Bewertungsstelle eine aktualisierte Wertermittlung.

Haushaltsbegleitantrag („50-Millionen-Euro-Paket“):

Mit dem Beschluss der Vorlage „Übertragung von Grundstücken an die Wohn + Stadtbau GmbH“ (V/0054/2025) des Rates vom 02.07.2025 wurde die Verwaltung beauftragt über das 50-Millionen-Euro-Paket hinaus Grundstücke an die W+S zu übertragen.

Die Grundstücke sollen von der W + S bebaut werden und bis auf die geplanten Eigentumswohnungen in ihrem Eigentum verbleiben.

Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit der W+S aufgenommen. Nach Beschluss des Vermarktungskonzeptes werden die Abstimmungen mit der W + S entsprechend fortgesetzt.

Die W+S ist verpflichtet, sämtliche Vorgaben des Vermarktungskonzeptes (Anlage 2) bei der Planung, Errichtung und Vermietung bzw. Verkauf (Eigentumswohnungen) zu erfüllen. Sofern die Nachfrage am Immobilienmarkt und die damit einhergehenden Rahmenbedingungen die Einhaltung des Vermarktungskonzeptes nicht ermöglichen, sind Abweichungen vom Vermarktungskonzept nach Vorlage entsprechender Nachweise nur dann möglich, wenn die Stadt Münster zuvor zugestimmt hat. Je nach Gewicht der Abweichung ist diese dann ggfs. dem Rat der Stadt Münster zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die W+S verpflichtet sich, die zu errichtenden Wohngebäude an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen und mit Fernwärme (Raumheizung und Wassererwärmung) versorgen zu lassen sowie zu diesen Zwecken mit der Stadtwerke Münster GmbH einen Anschluss- und Versorgungsvertrag (Fernwärmelieferungsvertrag) abzuschließen.

Ergänzung der Vergabepraxis:

Mit der W + S hat die Verwaltung einen verlässlichen Vertragspartner, mit dem sie frühzeitig die Planungen und Vertragsinhalte ämterübergreifend abstimmen kann. Zudem kann mittelbar das Preisniveau des Immobilienmarktes in Münster gesteuert werden. Bei Neubauprojekten vermietet die W + S frei finanzierte Wohnungen zu fairen Mietpreisen. Die Weiterveräußerung der Immobilien durch die W + S an Dritte ist mit Ausnahme der geplanten Eigentumswohnungen ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung des Rates möglich. Dies und die gedämpften Mieten tragen zur Stabilisierung des Mietniveaus in Münster bei. Die Übertragung an die W + S stellt insofern eine Ergänzung zur allgemeinen Vergabepraxis städtischer Grundstücke dar.

Zu Beschlusspunkt 3:

Ob und in welchem Umfang Wohnraumfördermittel des Landes NRW für diesen Standort gewährt werden können, steht aktuell noch nicht fest. Eine abschließende Bewertung durch das Ministerium wird nach der Vermarktung bei Vorliegen konkreter Planungen durch das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung eingeholt.

Sollte dann eine Abweichung zu Anlage 2 erforderlich werden, so darf die Verwaltung von den Vorgaben des Vermarktungskonzeptes abweichen. Ebenso darf die Verwaltung bei geringfügigen Änderungen vom Vermarktungskonzept abweichen. Dies ermöglicht es der Verwaltung schnell und einfach auf geänderte Rahmenbedingungen zu reagieren, um eine schnelle Umsetzung des Vermarktungskonzeptes sicherzustellen.

In Vertretung

gez.

Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 595 Teilabschnitt I

Anlage 2: Vermarktungskonzept