

Öffentliche **Beschluss**vorlageAmt für
Immobilienmanagement

29.09.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Däbritz

Telefon: 492-2397

Daebritz@stadt-muenster.de

Betrifft

Baugebiet "Hiltrup - Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende"
Übertragung von Grundstücken an die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt
Münster GmbH

Beratungsfolge

06.10.2026	Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Liegenschaften und Digitalisierung	Vorberatung
06.10.2026	Ausschuss für Wohnen, Stadtplanung und Stadtentwicklung	Vorberatung
07.10.2026	Hauptausschuss	Vorberatung
07.10.2026	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, die im Baugebiet „Hiltrup – Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“ (B-Plan 585; s. Anlage 1) befindlichen vier Mehrfamilienhausgrundstücke (Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstücke 520, 507, 534, 535) zur Gesamtgrundstücksgröße von 5.434 m² auf die Wohn- und Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (kurz: W + S) zu übertragen. Die Grundstücke sind aus dem anliegenden Lageplan ersichtlich (s. Anlage 2).
2. Der Rat beschließt, dass die Übertragung der Baugrundstücke als Sacheinlage bei der W + S erfolgt. Der erschließungsbeitragspflichtige Bodenwert beträgt **3.350.000,00 €**. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Einbringungsvertrag mit der W + S zu schließen.
3. Der Rat beschließt, dass für diese vier Baugrundstücke die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf 40% festgesetzt wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Übertragung erfolgt als Einlage in das Eigenkapital der W + S.

Begründung:

zu Beschlusspunkt 1:

Mit Beschlussvorlage V/0600/2023 vom 13.12.2023 wurden drei der vier Mehrfamilienhausgrundstücke (Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 507, 534 und 535) zur Errichtung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietgeschosswohnungsbau ausgeschrieben. Hierbei handelte es sich bereits um die zweite Ausschreibung, da die erste Ausschreibung ergebnislos verlief.

Die zweite Ausschreibung war erfolgreich und es konnte ein Erbbaurechtsvertrag notariell geschlossen werden. Der Erbbaurechtsnehmer hat inzwischen aus wirtschaftlichen Gründen und auf Grund einer Nichtverwertbarkeit des Erbbaurechts um Aufhebung des Vertrages gebeten. Der Bitte ist die Stadt Münster nachgekommen.

Aus Gründen der Beschleunigung der Errichtung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum soll nun auf eine erneute (dritte) Ausschreibung verzichtet werden. Aus diesem Grund sollen der W + S als verlässliche Partnerin die drei oben genannten Grundstücke übertragen werden. In diesem Zusammenhang soll auch das nebenliegende für die Projektentwicklung (Gemeinschaftliches Wohnen) vorgesehene Mehrfamilienhausgrundstück (Flurstück 520) übertragen werden. Für dieses Grundstück ist ein gemeinschaftliches Wohnmodell vorgesehen, das nunmehr als Mietmodell durch die W + S umgesetzt wird. Für die W + S besteht somit die Verpflichtung, die Schaffung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojekts zu realisieren. Bei bestätigtem Interesse einer Wohngruppe wird die W + S das Modell in diesem Sinne mit der Gruppe weiterentwickeln. Sofern sich keine Gruppe o.ä. bilden sollte, werden 20% der Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Anteil an die Einkommensgruppe B vermietet. Die übrigen Wohnungen können dann einzeln als freifinanzierte Wohnungen vermietet werden.

Insgesamt handelt es sich bei der Übertragung an die W + S um die Flurstücke 520, 507, 534 und 535. Die W + S erhält die Grundstücke im Paket mit einer Gesamtgröße von 5.434 m².

Die Weiterveräußerung der vier Mehrfamilienhausgrundstücke durch die W + S an Dritte ist ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung des Rates möglich.

zu Beschlusspunkt 2:

Die Einbringung der Mehrfamilienhausgrundstücke 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 Verkehrswert in Höhe von 2.400.000,00 € für die Grundstücke 507, 534 und 535 ermittelt (Stichtag 01.09.2026; s. Anlage 3). Für das Grundstück 520 hat die städtische Bewertungsstelle einen erschließungsbeitragspflichtigen Verkehrswert in Höhe 950.000,00 € ermittelt (Stichtag 15.09.2026; s. Anlage 4).

Zu Beschlusspunkt 3:

Eine Wohnraumförderung ist abhängig von der Verfügbarkeit der **Fördermittel**.

Für die Grundstücke 507, 534 und 535 wird eine Quote von ca. 40% für öffentlich geförderte Wohnungen festgesetzt (Einkommensgruppe A = ca. 70%, Einkommensgruppe B = ca. 30%). Die Mietpreis- und Belegungsbindungsdauer beträgt 30 Jahre und stellt somit das aktuelle Höchstmaß nach gültiger Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen dar.

Für das Gemeinschaftliche Wohnen auf dem Grundstück 520 wird von einer maximalen Förderquote von ca. 20% ausgegangen.

Die W + S hat die Bauplanungsunterlagen vom Erbbaurechtsnehmer übernommen, die auf die aktuellen Förderrichtlinien abgestimmt sind, so dass die Nutzungs- und Planungsvorgaben für den öffentlich-geförderten Bereich nach den Maßgaben der aktuellen Förderrichtlinie NRW zur Ausführung gelangen sollen.

Sollten im Laufe des Förderantragsverfahrens geringfügige Änderungen bei der Förderquote erforderlich werden, ist keine erneute Beschlussvorlage erforderlich.

In Vertretung

gez.

Minas
Stadtrat

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Gutachterliche Stellungnahme vom 01.09.2026
- Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme vom 15.09.2026