

Münster, 23. September 2026

RATSANTRAG ZUR SOFORTIGEN BESCHLUSFASSUNG

Immobilienstrategie 2035 für Münster

Anlagevermögen prüfen, Büroflächen reduzieren, Stadthaus 2 ergebnisoffen bewerten

Die Stadt Münster besitzt, nutzt und mietet zahlreiche Grundstücke und Gebäude. Gerade in der aktuellen Haushaltslage muss klar sein, welches Vermögen gebraucht wird, welche Flächen dauerhaft Kosten verursachen und wo Verwaltung anders, günstiger oder besser organisiert werden kann. Städtische Gebäude haben Wert. Deshalb darf man sie nicht leichtfertig aufgeben. Genauso wenig darf man aber so tun, als seien jede Nutzung, jede Fläche und jeder Standort für alle Zeiten gesetzt. Die neue Haushaltslage zwingt dazu, genauer hinzuschauen.

Es geht um einen ehrlichen Kassensturz und um eine Immobilienstrategie, die daraus konkrete Konsequenzen zieht. Kein Standort darf dabei von vornherein ausgenommen werden. Das gilt ausdrücklich auch für das Stadthaus 2.

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. die bisherige Büroraumplanung auf Grundlage von „Arbeitswelt. Zukunft.“ zu einer umfassenden Immobilienstrategie 2035 fortzuschreiben. Ziel ist eine aktive Steuerung des städtischen Anlagevermögens, ein verbindlicher Abmietungsplan und eine dauerhafte Reduzierung nicht benötigter Büroflächen.
2. das Stadthaus 2 aus dieser Gesamtbetrachtung gesondert herauszuziehen und ergebnisoffen zu bewerten. Die 2024 getroffene Einordnung als dauerhaft weiter zu nutzender Hauptstandort soll ausdrücklich überprüft werden. Zu prüfen sind insbesondere Verkehrswert, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, laufende Betriebskosten, künftiger Flächenbedarf, städtebauliches Potenzial und wirtschaftliche Alternativen zur dauerhaften Nutzung als Verwaltungsstandort.
3. für das Stadthaus 2 mindestens folgende Varianten gegenüberzustellen: Fortführung als Verwaltungsstandort, Teilnutzung durch die Verwaltung, Entwicklung von Teilflächen, vollständige oder teilweise Veräußerung, sowie alternative Nutzungsmodelle. Dabei sollen auch öffentlich nutzbare Konzepte für die oberen

Geschosse geprüft werden, etwa Wohnen, Gastronomie, Hotel, Veranstaltung oder eine öffentliche Aussichtsnutzung. Zur Einschätzung des tatsächlichen Entwicklungspotenzials ist auch eine unverbindliche Markterkundung darzustellen.

4. das Umfeld des Stadthauses 2 in die Prüfung einzubeziehen. Dazu gehört ausdrücklich auch das „Haus der Nachhaltigkeit“ an der Hammer Straße 1 mit seiner aktuellen Nutzung, Eigentums und Vertragslage, seinen Kosten, seinem Verkehrswert und Veräußerungspotenzial. Zu prüfen ist, ob eine gemeinsame Betrachtung der Standorte Ludgeriplatz und Hammer Straße wirtschaftlich oder städtebaulich sinnvollere Lösungen ermöglicht als eine isolierte Betrachtung einzelner Gebäude.
5. dem Rat ein vollständiges Flächen, Miet- und Vermögenskataster der von der Stadt genutzten Verwaltungsstandorte vorzulegen. Darzustellen sind insbesondere Eigentum oder Anmietung, Flächen, Arbeitsplätze, tatsächliche Nutzung, Mietlaufzeiten, Kündigungsmöglichkeiten, Mietkosten, Betriebs und Energiekosten, Reinigungskosten, Sanierungsbedarf, Investitionsbedarf, Buchwerte, Verkehrswerte und mögliche Entwicklungs- oder Verwertungspotenziale.
6. den künftigen Büroflächenbedarf der Stadtverwaltung in Szenarien darzustellen. Grundlage müssen die erwartete Stellenentwicklung, Digitalisierung, elektronische Akte, mobiles Arbeiten, Desk Sharing und Coworking sein. Dabei sind mindestens folgende Varianten zu betrachten: unveränderte Zahl bürobezogener Stellen, Rückgang um 3 Prozent und Rückgang um 6 Prozent. Für jedes Szenario sind Flächenbedarf, Zahl der benötigten Büroarbeitsplätze, mögliche Abmietungen, Umzugskosten und jährliche Einsparpotenziale auszuweisen.
7. dem Rat bis zum 31. März 2027 eine erste Sofortliste der bis 2030 realisierbaren Abmietungen, Flächenreduzierungen und Verwertungspotenziale vorzulegen. Die vollständige Immobilienstrategie 2035 soll bis zum 30. Juni 2027 vorgelegt und in die Haushaltskonsolidierung sowie die mittelfristige Finanz und Investitionsplanung einbezogen werden. Neue langfristige Anmietungen oder Mietverlängerungen sollen dem zuständigen Ausschuss künftig nur noch mit Alternativenprüfung vorgelegt werden.

Begründung

Die Stadt hat mit „Arbeitswelt. Zukunft.“ bereits begonnen, ihre Büroraumnutzung neu zu ordnen. Acht angemietete Standorte sollen aufgegeben werden. Mit dem Stadthaus 4 sollen Flächen gebündelt und mehr Beschäftigte auf weniger Bürofläche untergebracht werden. Der Grundgedanke ist richtig: weniger Anmietung, bessere Auslastung, geringere laufende Kosten.

Dann darf diese Prüfung aber nicht dort enden, wo die Vorlage aus dem Jahr 2024 Halt gemacht hat. Die Finanzlage der Stadt ist heute eine andere. Für 2027 stehen nach aktueller

Berechnung nicht mehr rund 95 Mio. Euro Schlüsselzuweisungen im Raum, sondern nur noch rund 2,8 Mio. Euro. Wer jetzt über Konsolidierung spricht, muss deshalb auch über Immobilien sprechen.

Grundstücke und Gebäude stehen nicht nur in der Bilanz. Sie kosten Miete, Energie, Reinigung, Unterhaltung, Sanierung und Verwaltung. Gleichzeitig binden sie Vermögen. Deshalb muss die Stadt wissen, welche Flächen sie für ihre Aufgaben wirklich braucht, welche Mietverträge auslaufen können und welche Gebäude besser genutzt, vermietet, entwickelt oder gegebenenfalls veräußert werden können.

Besonders klar stellt sich diese Frage beim Stadthaus 2. Der Standort ist zentral, markant und wertvoll. Gerade deshalb sollte nicht einfach fortgeschrieben werden, dass das Gebäude dauerhaft vollständig Verwaltungsstandort bleibt. Der Rat braucht eine belastbare Gegenüberstellung: Was kostet die Fortführung? Was kostet die Sanierung? Welche Flächen werden nach Stadthaus 4, Digitalisierung, mobiler Arbeit und Desk Sharing tatsächlich noch benötigt? Und welche Alternativen hätten wirtschaftlich und städtebaulich Gewicht?

Auch die oberen Geschosse verdienen dabei einen eigenen Blick. Ein zentraler Standort mit weitem Blick über Münster muss nicht automatisch hinter Bürotüren verschwinden. Ob dort Wohnen, Hotel, Gastronomie, Veranstaltungen oder eine andere öffentlich zugängliche Nutzung sinnvoll und wirtschaftlich ist, soll dieser Antrag nicht entscheiden. Aber die Frage gehört auf den Tisch.

Dasselbe gilt für das Haus der Nachhaltigkeit an der Hammer Straße 1. Wenn rund um Ludgeriplatz und Hammer Straße über städtische Immobilien gesprochen wird, darf nicht jedes Gebäude einzeln betrachtet werden. Entscheidend ist, welche Gesamtlösung für Stadt, Haushalt, Verwaltung und Standort am meisten trägt.

Der Antrag trifft keine Verkaufsentscheidung. Er verlangt Zahlen vor Entscheidungen: Flächen, Kosten, Werte, Mietlaufzeiten, Sanierungsbedarf, Stellenentwicklung und konkrete Einsparpotenziale. Münster braucht keinen weiteren Bericht ohne Folgen, sondern einen belastbaren Abmietung und Immobilienplan mit Terminen, Beträgen und klaren Zuständigkeiten.

gez.

Stefan Weber
Mathias Kersting
Carmen Greefrath
Angela Stähler
Marcus Bielefeld
Olaf Bloch
Andreas Bracht

Meik Bruns
Dr. Dietmar Erber
Alf Rüdiger Kaßenbrock
Stefan Leschniok
Babette Lichtenstein van
Lengerich
Jutta Malik

Martin Peitzmeier
Dr. Britta Riederer Freifrau von Paar
Carolin Schwarz
Jolanta Vogelberg
Thomas Werth
Peter Wolfgarten