

Ratsantrag

„Baturbo Münster: Günstiger, schneller, einfacher bauen“
Entlastungen, Beschleunigungen und neue kommunale Standards für bezahlbaren Wohnraum für Familien und den Mittelstand

Die Wohnungspolitik der Stadt Münster ist ihrem Anspruch nicht gerecht geworden, ein Wohnungsangebot bereitzustellen, das Angebot und Nachfrage in ein Gleichgewicht bringt und Menschen aller Einkommensklassen ausreichend bezahlbaren Wohnraum eröffnet. Der Rat stellt fest, dass die Zukunftsfähigkeit einer nachhaltig wachsenden Stadt entscheidend davon abhängt, genügend nachfrageorientierten, bezahlbaren und wirtschaftlich herstellbaren Wohnraum bereitzustellen. Ein Rückzug aus dem Wachstum, räumlich wie demografisch, ist für Münster ökonomisch, sozial und ökologisch schädlich.

Der Rat bekennt sich ausdrücklich zu einem weiteren nachhaltigen Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum und wird auch künftig ausreichend Flächen für Wohnungsbau und Arbeitsplätze zur Verfügung stellen. Eine Netto-Null-Flächenversiegelung ist in einer prosperierenden Stadt wie Münster weder realistisch noch ökologisch zielführend, da sie Verdrängung in das Umland, zusätzliche Flächenversiegelung dort sowie steigenden Pendelverkehr zur Folge hätte.

Vor diesem Hintergrund beschließt der Rat das folgende Maßnahmenpaket „Baturbo Münster“, um den Wohnungsbau kurzfristig zu entlasten, zu beschleunigen und zu vergünstigen. Ziel ist die Schaffung von leistbarem Wohnraum insbesondere für Familien, Fachkräfte, Auszubildende sowie den Mittelstand. Die Maßnahmen orientieren sich an erfolgreichen Initiativen anderer deutscher Großstädte (u. a. München, Hamburg, Köln, Düsseldorf) sowie an den bundespolitischen Vorhaben zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, zur Reduzierung überzogener Standards:

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Baturbo konsequent anwenden – Task Force einrichten

Die Stadt Münster nutzt den neuen § 246e BauGB („Baturbo“) aktiv und verbindlich für alle geeigneten Wohnbauvorhaben, insbesondere für Aufstockungen, Nachverdichtungen und Projekte ohne bestehendes Planungsrecht. Geeignete Vorhaben sind insbesondere Wohnbauvorhaben mit überwiegendem Wohnanteil ab 6 Wohneinheiten sowie Aufstockungs- und Nachverdichtungsprojekte im Innenbereich.

Hierzu richtet die Verwaltung eine Task Force „Baturbo Münster“ ein, die Bauherren proaktiv über die neuen Genehmigungsmöglichkeiten informiert, Verfahren priorisiert und die bis 2030 befristeten gesetzlichen Vereinfachungen konsequent anwendet. Die Task Force nimmt ihre Arbeit spätestens drei Monate nach Ratsbeschluss auf.

Zudem erstellt die Verwaltung eine Übersicht aller laufenden, ruhenden oder zurückgestellten Bauvorhaben, die durch Anwendung des § 246e BauGB beschleunigt oder reaktiviert werden können, und legt diese Übersicht innerhalb von sechs Monaten nach Ratsbeschluss vor.

Aktivierung des Bauüberhangs:

Die Verwaltung wird beauftragt, alle Wohnungsbauvorhaben, deren Baugenehmigung seit mehr als sechs Monaten vorliegt, aber bei denen noch kein Baubeginn erfolgt ist, systematisch zu erfassen. Hierbei sind die jeweiligen Bauherren nach den Gründen für den fehlenden Baubeginn zu befragen, Hemmnisse zu kategorisieren und Vorschläge zur Aktivierung vorzulegen. Der Bericht ist dem Planungsausschuss innerhalb von neun Monaten vorzulegen.

2. „Goldstandard“ abschaffen, kommunale Baustandards senken – Kostenfolgen-Check einführen

Die Stadt Münster hebt alle kommunalen Baustandards für den Wohnungsbau auf, die über Bundes- oder Landesrecht hinausgehen. Dies gilt insbesondere für städtische Satzungen, Richtlinien, städtebauliche Verträge, Konzeptvergaben und sonstige Vorgaben, die über das gesetzlich Gebotene hinaus Anforderungen stellen. Der Rat setzt die kommunale EH-40-Pflicht vollständig außer Kraft und wendet ausschließlich das Gebäudeenergiegesetz (EH-55) an.

Die starre PV- und Gründachpflicht wird flexibilisiert, insbesondere bei Aufstockungen, modularen Bauweisen und innerstädtischen Nachverdichtungen. Ausnahmen sind zuzulassen, wenn eine technische Unmöglichkeit vorliegt, unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen, eine Aufstockung oder Nachverdichtung im Bestand erfolgt oder modulare beziehungsweise systemische Bauweisen angewendet werden. Diese Ausnahmen sind durch die Verwaltung nachvollziehbar zu begründen.

Darüber hinaus entfallen zusätzliche kommunale Nachweise und Sonderstandards, überdurchschnittliche Fahrrad- oder Stellplatzanforderungen sowie sonstige Detailregelungen, sofern sie über das gesetzlich Gebotene hinausgehen und zu erheblichen Baukostensteigerungen führen.

Ziel ist die deutliche Senkung der Baukosten um mindestens 10 %. Die Verwaltung legt dem Rat bis spätestens Q3/2026 eine Kostenfolgenabschätzung vor, die überprüfbar darstellt, inwieweit die angestrebte Baukostensenkung erreicht wurde.

Kostenfolgen-Check für neue Vorgaben

Jede neue wohnungsrelevante Regelung der Stadt Münster wird künftig vor Beschlussfassung einem verpflichtenden Kostenfolgen-Check unterzogen. Die Verwaltung stellt dabei transparent dar, welche Baukosten-, Flächen- oder Verfahrenswirkungen von der jeweiligen Regelung ausgehen und ob günstigere oder gleich wirksame Alternativen bestehen.

3. Stellplatzsatzung und Stellplatzablöse reformieren

Die Stadt Münster reformiert die Stellplatzsatzung grundlegend, um überhöhte Baukosten, insbesondere durch Tiefgaragen, zu vermeiden. Die verpflichtende Zahl an Stellplätzen wird in ÖPNV-nahen Lagen deutlich reduziert und an die NRW-Mustersatzung gleichgestellt.

Die Stellplatzablöse wird so ausgestaltet, dass sie keine faktische Pflicht zum Bau teurer Tiefgaragen erzeugt und die Entstehung bezahlbarer Wohnungen nicht behindert.

Ziel ist es, die durch Stellplatzpflichten entstehenden Mehrkosten wirksam zu reduzieren und damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Münster wieder zu ermöglichen.

4. Konzeptvergaben auf Umsetzung ausrichten und Familien in den Mittelpunkt stellen

Die Stadt Münster und ihre Tochtergesellschaften richten Konzeptvergaben künftig konsequent auf die tatsächliche und zeitnahe Umsetzung aus. Für alle Konzeptvergaben werden daher klare Fristen für Bauantrag und Baubeginn festgelegt, notwendige Durchgriffsmöglichkeiten wie etwa Rückfallrechte vertraglich vorgesehen und mögliche Beschleunigungsanreize, insbesondere ein zeitbezogener Speed-Bonus, geprüft.

Bei Konzeptvergaben oder in städtebaulichen Verträgen ist das Ziel zu formulieren, mindestens 30 % familiengerechte Wohnungen (ab 3 Zimmern) zu ermöglichen.

Damit sollen Konzeptvergaben zuverlässig zu realisierten Wohnungsbauprojekten führen, die insbesondere Familien zugutekommen.

5. Verfahren vereinfachen – Single Point of Contact

Zur Vermeidung unnötiger Doppelprüfungen, widersprüchlicher Rückmeldungen und langwieriger Abstimmungsschleifen richtet die Verwaltung für Wohnungsbauvorhaben einen zentralen *Single Point of Contact* ein. Dieser koordiniert sämtliche beteiligten Fachstellen, bündelt Stellungnahmen und sorgt dafür, dass Bauherren ein abgestimmtes, einheitliches und verbindliches Verfahren erhalten.

Für größere Vorhaben wird zudem ein verbindlicher Verfahrensfahrplan mit klar definierten Schritten und Fristen erstellt, um Planungssicherheit für Bauherren und Verwaltung gleichermaßen zu gewährleisten.

6. Monitoring Wohnen, Weiterentwicklung des jährlichen Statusbericht

Zur Überprüfung der Wirkung des „Bauturbo Münster“ führt die Stadt ein jährliches Monitoring „Wohnen“ ein. Die Verwaltung legt dem Planungsausschuss hierzu jährlich einen umfassenden Wohnungsbau-Statusbericht vor, der insbesondere die Zahl der Baugenehmigungen, Wohnungsfertigstellungen und Baubeginne, die Entwicklung des Bauüberhangs einschließlich der Auswertung älterer Genehmigungen, die Kostenentwicklung im Wohnungsbau mit einer gesonderten Analyse der kommunalen Kostenfaktoren, die Anwendung und Wirkung des § 246e BauGB, also die identifizierten, reaktivierten und beschleunigten Vorhaben, sowie die durchschnittliche Dauer der Genehmigungsverfahren im Vergleich zur bisherigen Praxis darstellt.

Begründung

Münster ist eine der am stärksten wachsenden Städte Deutschlands. In den vergangenen 20 Jahren ist die Bevölkerung um rund 50.000 Menschen gewachsen, die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten sogar um mehr als 65.000. Gleichzeitig pendeln täglich über 100.000 Menschen in die Stadt. Dieser Zuwachs ist ein Zeichen wirtschaftlicher Stärke, führt aber zu einem erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt.

Die lokalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privaten Bauherren leisten hervorragende Arbeit, sie können jedoch nur bauen, wenn die Rahmenbedingungen es zulassen. Neben gestiegenen Zinsen und Materialkosten wirken kommunale Zusatzstandards als dauerhafte Kostentreiber- und Verzögerungsfaktoren.

Stärkster Beweis dafür ist der steigende Bauüberhang, d. h. es liegen Genehmigungen für das Bauen vor, aber sie können und werden nicht umgesetzt. Der Bauüberhang lag am Stichtag 31.12.2023 bei 1700 Wohnungen, fast genauso viele, die sich gleichzeitig im Bau befanden (1836). Mit den selbstauferlegten Über-Standards verschärft die Stadt Münster die Wohnungsnot somit zusätzlich.

Der aktuelle Mietspiegel zeigt, dass Wohnen in Münster immer teurer wird. Auch die kommunale Wohnungswirtschaft weist darauf hin, dass Baukosten in Münster insbesondere durch kommunale Vorgaben überdurchschnittlich stark steigen. Die Folge ist, dass nur noch vermögende Menschen in den beliebten Vierteln leben können. Alle anderen Bevölkerungsgruppen wie Familien mit Kindern, Fachkräfte oder Auszubildende weichen ins Umland aus, um im Gegenzug Pendelverkehre zu erzeugen. Das kann und darf auch ökologisch gesehen nicht Ziel sein.

Münster soll den täglichen Pendlerstrom deutlich reduzieren, indem wieder mehr Menschen in der Stadt wohnen können. Dadurch werden CO₂-Emissionen, Verkehrsbelastungen und Infrastrukturkosten spürbar gesenkt. Jeder vermiedene Pendelkilometer entlastet Straßen, Klima und Haushalt gleichermaßen, ein wohnortnahes Leben ist damit nicht nur sozial, sondern auch ökologisch und finanziell die nachhaltigste Lösung.

Die im Antrag vorgesehenen Maßnahmen setzen genau an diesen strukturellen Hemmnissen an. Sie nutzen die bundesrechtlichen Beschleunigungsinstrumente, reduzieren überzogene kommunale Standards, stärken Transparenz durch ein jährliches Monitoring und ermöglichen damit bezahlbaren Wohnraum für jene Bevölkerungsgruppen, die Münster dringend braucht: Familien, Fachkräfte, Auszubildende und Beschäftigte der Daseinsvorsorge.

Die systematische Analyse aller älteren Baugenehmigungen trägt dazu bei, den hohen Bauüberhang abzubauen und unerkannte Hemmnisse sichtbar zu machen. Dies stärkt die Wirksamkeit des Maßnahmenpakets insgesamt.

Münster, den 01. Dezember 2025

gez.

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

Meik Bruns
Dr. Dietmar Erber
Walter von Göwels
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