

# Stadthafen I Münster

Neues urbanes Stadtquartier  
Beruf und Alltag in attraktiver Wasserlage



## Anlass

Die Stadtwerke Münster bietet eine zentrale Entwicklungsfläche im Bereich des Stadthafens zur Vermarktung an. Das angebotene Grundstück ist Teil eines größeren Entwicklungsvorhabens, in dessen Rahmen im nordöstlichen Bereich des Stadthafens am östlichen Ende des Hafengeweges ein neues urbanes Stadtquartier entstehen soll. Die baulich-konzeptionelle Entwicklung basiert auf den Ergebnissen eines Konzeptvergabeverfahrens und dem anschließenden Qualifizierungsprozess.

Durch die Rückgabe der Grundstücke südlich des Hafengeweg wird ein neuer Vorhabenträger für die bauliche Realisierung gesucht.

Die Stadtwerke Münster übernehmen die Vermarktung der Liegenschaft. In den vergangenen Jahren wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Grundstück durch die Stadt Münster und den involvierten Investoren vorangetrieben.

Die planerischen und nutzungsstrukturellen Rahmenbedingungen werden in einem Bebauungsplan und einem städtebaulichen Vertrag definiert, die Grundlage der Realisierung sind. Der Bebauungsplan Nr. 600 wird im 3. Quartal 2025 öffentlich ausgelegt und soll bis Mitte 2026 in Kraft treten.

Gesucht wird ein Investor mit langfristigem Interesse, der das Potenzial der Lage erkennt und bereit ist, die Fläche mit einem qualitativen, zukunftsfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Konzept zu entwickeln. Der Standort am Stadthafen bietet mit einer direkter Wasserlage einen attraktiven Standort zum Wohnen und Arbeiten sowie Beherbergen und für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss.

## Rahmenbedingungen

Das Grundstück besticht durch seine direkte Wasserlage am Stadthafen I und zählt aufgrund seiner zentralen Lage zu den derzeit attraktivsten Baugrundstücken auf dem Immobilienmarkt in Münster. Als Teil eines Nutzungsgemischten, urbanen Quartiers bietet das Areal hervorragende Voraussetzungen für ein

breites Spektrum von Nutzungen. Denkbar sind unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotellerie oder kleinteilige, quartiersbelebende Angebote, die sich städtebaulich und funktional in das Gesamtkonzept integrieren.

Im Fokus steht dabei die Verbindung von urbanem Wohnen und zeitgemäßen Dienstleistungsnutzungen mit ergänzenden, identitätsstiftenden Elementen – etwa kulturellen, sozialen oder kreativen Angeboten –, die zur lebendigen und langfristig tragfähigen Quartiersentwicklung beitragen. Die bauliche Entwicklung des Stadthafen Nord auf den benachbarten Grundstücken (nördlich Hafengeweg) erfolgt durch weitere Vorhabensträger.

## Verfahrensstruktur

Zur Veräußerung des Grundstücks ist die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens vorgesehen. Bei der Entscheidung zur Auswahl eines Bieters wird neben dem Kaufpreis auch das Nutzungskonzept und das Realisierungspotenzial berücksichtigt.

Das Verfahren ist mehrstufig aufgebaut: Die Anbieterin strebt an, vor der formellen Ausschreibung mit Interessenten Sondierungsgespräche zu führen und Informationen zu möglichen Entwicklungspotenzialen und Entwicklungshemmnissen zu erlangen. Auf Grundlage der Sondierungsgespräche wird die Grundstücksausschreibung überarbeitet und fertiggestellt. Ziel der Gespräche ist es, die Vermarktungsfähigkeit innerhalb des bereits feststehenden Rahmensetzung zu erhöhen.

Anschließend startet das Investorenauswahlverfahren. In einer ersten Phase wird die Eignung der interessierten Bieter geprüft. Daran schließt sich eine Dialogphase an, in der erste konzeptionelle Überlegungen gemeinsam zwischen Bieter, der Anbieterin und der Stadt Münster erörtert und weiterqualifiziert werden. Den Abschluss des Auswahlverfahrens bildet eine Verhandlungsphase, in der auf das in der Dialogphase entwickelte Konzept ein Kaufpreis geboten wird.



Interessenbekundung zum Investorenauswahlverfahren

# Stadthafen I Münster

Neues urbanes Stadtquartier  
Beruf und Alltag in attraktiver Wasserlage



## Daten und Fakten

### Fläche

rd. 10.500 m<sup>2</sup>

### Mindestgebot

12,3 Mio. Euro

### Nutzung

Gewerbe und Wohnen

### Verkehrsanbindung

Nähe zum Hauptbahnhof Münster  
Diverse Buslinien  
Bundesstraße 51  
Autobahn 1 und 43  
Dortmund-Ems-Kanal  
Flughafen Münster-Osnabrück

### Bebauungsplan

Nr. 600 (Entwurf 21.05.2025)

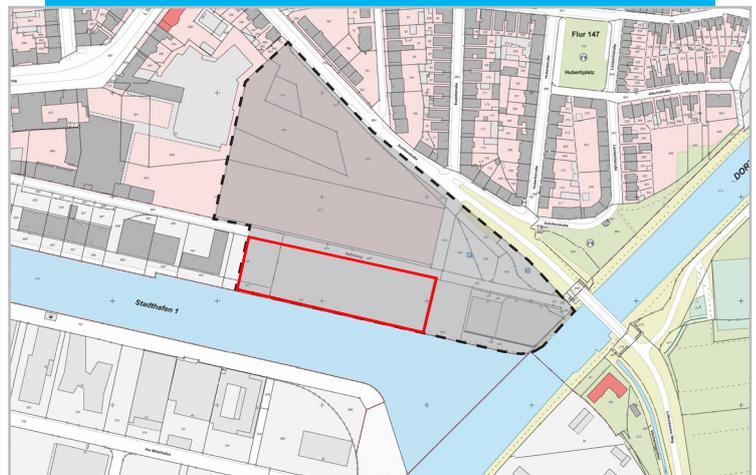
### vorbehaltliche Zeitschiene

Interessenbekundungsphase: 3 Q. 2025

Dialogphase: 4 Q. 2025

Verhandlungsphase: 1 Q. 2026

Ansprechpartner: Ismael Conde Ruiz  
E-Mail: stadthafen-muenster@drost-consult.de  
Telefon: +49 (0)40 360 984 - 220  
Anschrift: D&K drost consult GmbH  
Kajen 10, 20459 Hamburg



Flurkarte Stadthafen; Quelle: Geoportal NRW



Impression Stadthafen Münster; Quelle: Eigene Aufnahme