



Baugebiet „Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße“

Vermarktung von zehn Grundstücken zur Bebauung mit
Reihenhäusern

Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:

10.09.2024

Ansprechpartner

Ihre Ansprechpartner für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Helen Bäcker

Amt für Immobilienmanagement Stadthaus 3

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel.: 02 51/4 92-24 34

E-Mail: vermarktung@stadt-muenster.de

Bernd Arns

Amt für Immobilienmanagement Stadthaus 3

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel.: 02 51/4 92-23 58

E-Mail: vermarktung@stadt-muenster.de

Impressum

Amt für Immobilienmanagement Stadthaus 3

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel.: 02 51/4 92-23 00

Fax: 02 51/4 92-77 34

immobilienmanagement@stadt-muenster.de

Fotos: Stadt Münster/MünsterView

Juli, 2024

Inhalt

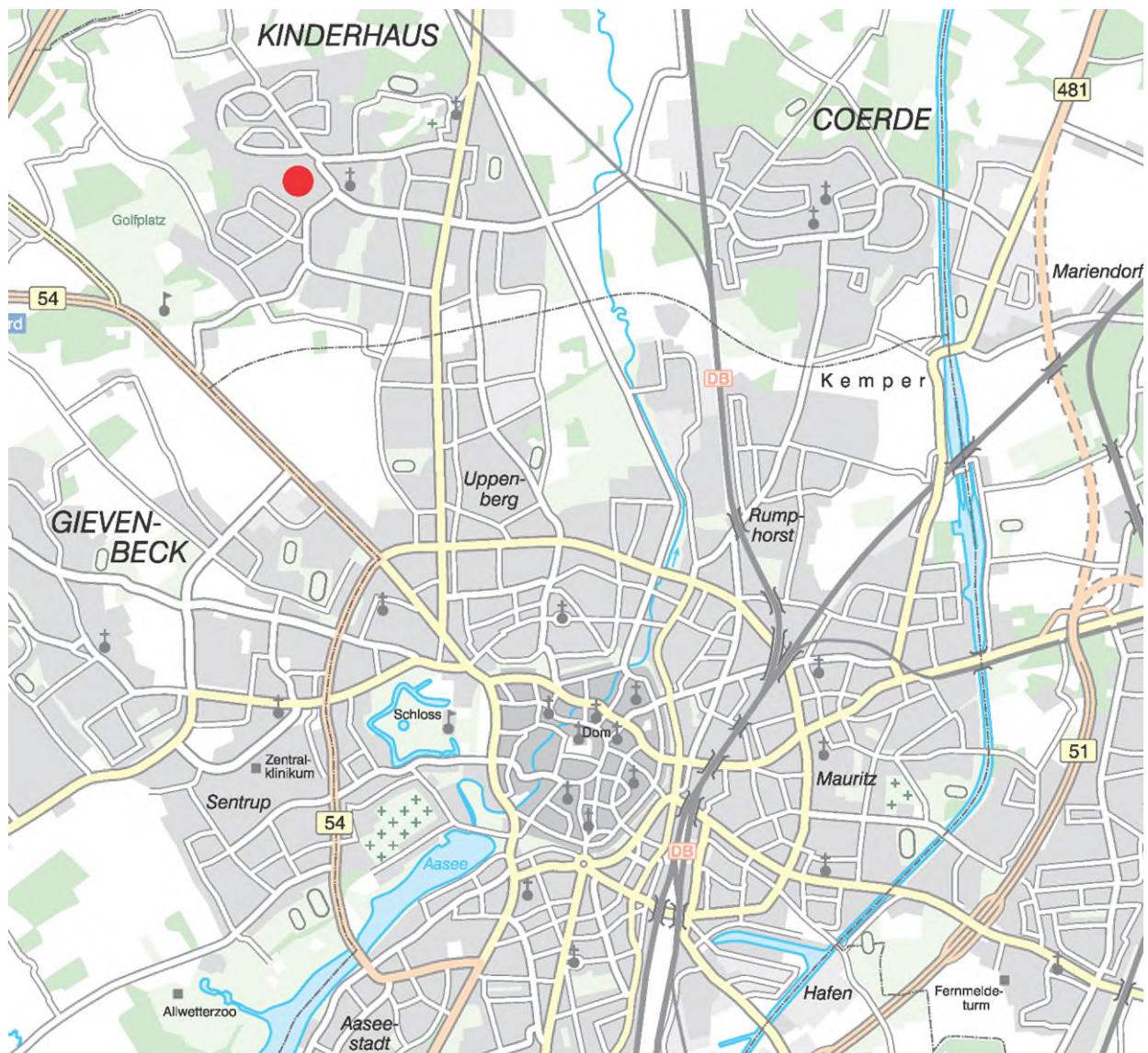
Inhalt.....	3
1 Standort und Lage.....	4
2 Grundstücke.....	5
2.1 Grundstücksflächen.....	5
2.2 Erbbaurecht und Kauf	8
2.3 Beschaffenheit der Grundstücke	8
2.3.1 Erschließungsbeiträge	8
2.3.2 Baustraßen	8
2.3.3 Grundbucheintragungen	9
2.3.4 Baulasten.....	10
2.3.5 Altlasten.....	10
2.3.6 Baugrund und Grundwasserstand.....	10
2.3.7 Kampfmittelüberprüfung.....	10
2.3.8 Ansichten.....	11
3 Rechtliche Rahmenbedingungen/Planungsrecht	14
3.1 Bebauungsplan	14
3.2 Bebauung.....	14
3.3 Bau und Wohnverpflichtung	15
4 Qualitative Vorgaben.....	16
4.1 Energetische/ökologische/technische Anforderungen	16
4.2 Wärmeversorgung.....	16
5 Kaufpreis und Erbbauzinsberechnung.....	18
5.1 Bodenwert.....	18
5.2 Erbbaurecht.....	19

5.2.1 Erbbauzins.....	20
5.3 Einmalige und laufende Kosten.....	22
6 Hinweise zur Finanzierung.....	23
6.1 Finanzierungsbestätigung und Belastungsvollmacht.....	23
6.2 Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW.....	23
7 Bewerbungsverfahren.....	25
7.1 Ablauf.....	25
7.2 Grundstückszusage und Vertrag.....	26
7.3 Grundstücksabsagen.....	27
8 Garantiausschluss.....	28
9 Ansprechpersonen.....	29

1 Standort und Lage

Das Baugebiet „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“ befindet sich im Zentrum von Kinderhaus, dem größten Stadtteil im Norden von Münster. Es grenzt an den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum am Idenbrockplatz, daher sind Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung vorhanden. Kinderhaus ist bestens an den ÖPNV angeschlossen. Gleich mehrere Buslinien fahren den Stadtteil an. Zudem erreicht man mit dem Auto in nur wenigen Minuten die Auffahrt zur Autobahn A1.

Ein Begegnungsraum für alle Bewohner*innen des Baugebiets soll als Quartiersstützpunkt dienen, das Miteinander fördern und zugleich die Vernetzung im Stadtteil unterstützen.



2 Grundstücke

2.1 Grundstücksflächen

Die zur Vermarktung stehenden Reihenhausgrundstücke sind im nachfolgenden Lageplan mit den Grundstücksnummern **1 bis 10** gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um die Grundstücke Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 513 bis 516, 531, 532, 534, 544, 557 und 558.



Dabei werden die **Grundstücke 1 bis 4 im Wege des Erbbaurechts**, die **Grundstücke 5 bis 10 als Kaufgrundstücke** vergeben.

Zu den Baugrundstücken Nummer 1 bis 10 gehören jeweils weitere Nebenflächen. Hierzu zählen auch die sogenannten GFLAE-Flächen. Dabei handelt es sich um Flächen, die zugunsten der Anlieger*innen und Erschließungsträger mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belastet sind. Sie dienen der Zuwegung sowie der Ver- und Entsorgung der anliegenden Grundstücke. Die genaue Zuteilung ist nachfolgend dargestellt. Alle genannten Flurstücke befinden sich in Gemarkung Münster, Flur 86.

Grundstück Nummer 1 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 516 mit einer Größe von 205m²

Stellplatzfläche: Flurstück 528 mit einer Größe von 12m²

GFLAE-Fläche: 1/8 Anteil an Flurstück 524 mit einer Größe von 365m²

Dungweg: 1/3 Anteil an Flurstück 555 mit einer Größe von 40m²

Grundstück Nummer 2 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 515 mit einer Größe von 161m²

Stellplatzfläche: Flurstück 527 mit einer Größe von 12m²

GFLAE-Fläche: 1/8 Anteil an Flurstück 524 mit einer Größe von 365m²

Dungweg: 1/3 Anteil an Flurstück 555 mit einer Größe von 40m²

Grundstück Nummer 3 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 514 mit einer Größe von 169m²

Stellplatzfläche: Flurstück 526 mit einer Größe von 12m²

GFLAE-Fläche: 1/8 Anteil an Flurstück 524 mit einer Größe von 365m²

Dungweg: 1/3 Anteil an Flurstück 555 mit einer Größe von 40m²

Grundstück Nummer 4 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 513 mit einer Größe von 233m²

Stellplatzfläche: Flurstück 525 mit einer Größe von 12m²

GFLAE-Fläche: 1/8 Anteil an Flurstück 524 mit einer Größe von 365m²

Grundstück Nummer 5 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 531 mit einer Größe von 238m²

Stellplatzfläche: Flurstück 538 mit einer Größe von 25m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

Zuwegung: 1/3 Anteil an Flurstück 535 mit einer Größe von 64m²

Grundstück Nummer 6 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 532 mit einer Größe von 193m²

Stellplatzfläche: Flurstück 539 mit einer Größe von 12m²

Dungweg: Flurstück 530 mit einer Größe von 13m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

Zuwegung: 1/3 Anteil an Flurstück 535 mit einer Größe von 64m²

Grundstück Nummer 7 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 534 mit einer Größe von 289m²

Stellplatzfläche: Flurstück 540 mit einer Größe von 25m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

Zuwegung: 1/3 Anteil an Flurstück 535 mit einer Größe von 64m²

Grundstück Nummer 8 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 544 mit einer Größe von 248m²

Stellplatzfläche: Flurstück 550 mit einer Größe von 25m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

Grundstück Nummer 9 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 558 mit einer Größe von 185m²

Stellplatzfläche: Flurstück 551 mit einer Größe von 12m²

Dungweg: Flurstück 539 mit einer Größe von 39m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

Grundstück Nummer 10 mit zugehörigen Nebenflächen:

Baugrundstück: Flurstück 557 mit einer Größe von 335m²

Stellplatzfläche: Flurstück 552 mit einer Größe von 25m²

GFLAE-Fläche: 1/18 Anteil an Flurstück 542 mit einer Größe von 425m²

2.2 Erbbaurecht und Kauf

Die Grundstücke Nummer 1 bis 4 werden ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf – jetzt oder später – ist für diese Grundstücke ausgeschlossen.

Mit einem Erbbaurecht von der Stadt Münster erhalten Sie das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Gebäude zu errichten und es für einen bestimmten Zeitraum zum Wohnen zu nutzen. Das heißt, es wird zwischen Eigentum am Grundstück und Eigentum am Gebäude unterschieden. Die Stadt Münster bleibt Eigentümerin des Grundstücks (Erbbaurechtsgeberin) und Sie werden Eigentümer*in des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer*in). Dabei wird das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht ähnlich wie ein normales Grundstück behandelt. Sie können das Erbbaurecht also z. B. verkaufen oder vererben. Ebenso kann das Erbbaurecht wie ein Grundstück als Kreditsicherheit in Anspruch genommen werden.

Wenn Sie Fragen zum Erbbaurecht haben, schauen Sie bitte zunächst auf unserer Homepage nach, ob Sie dort Antworten auf Ihre Fragen finden. Hier haben wir für Sie Informationen rund um das Erbbaurecht zusammengestellt: <https://www.stadt-muenster.de/immobilien/immobilienangebote/erbbaurecht>

Zugehörige Nebenflächen die nur anteilig den Grundstücken Nummer 1 bis 4 zugeordnet sind, können nicht im Wege des Erbbaurechts vergeben werden und werden daher verkauft. Vertraglich wird für diese Flächen ein Rückkaufsrecht bei Ablauf des Erbbaurechts vereinbart.

Die Grundstücke Nummer 5 bis 10 werden als Kaufgrundstücke angeboten.

2.3 Beschaffenheit der Grundstücke

2.3.1 Erschließungsbeiträge

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt erschließungsbeitragsfrei, das bedeutet, die Erschließungskosten sind im Preis bereits enthalten.

2.3.2 Baustraßen

Auf den privaten Wegeflächen Flurstück 524 und Flurstück 542 wurden bereits Baustraßen errichtet. Die Kosten für die Baustraße sind im Umfang des jeweiligen Miteigentumsanteils (1/8 bzw. 1/18) von den Erwerber*innen zu tragen.

Die Kosten für die Baustraße belaufen sich für das Flurstück 524 auf insgesamt 25.743,00 € und für das Flurstück 542 auf insgesamt 37.757,00 €. Der von den Erwerber*innen zu tragende Betrag beläuft sich somit für Flurstück 524 auf 3.217,88 € und für Flurstück 542 auf 2.097,61 €.

Nach der Fertigstellung aller Gebäude innerhalb des jeweiligen Wohnhofes (Flurstücke 513, 514, 515, 516, 523 und Flurstücke 531, 532, 534, 536, 544, 549, 557, 558) besteht eine Endausbauverpflichtung der Straße durch die jeweiligen Miteigentümer*innen.

2.3.3 Grundbucheintragungen

Nachfolgend sind die für die jeweiligen Grundstücke relevanten Grundbucheintragungen dargestellt. Eingetragen sind zum einen Grunddienstbarkeiten (das den jeweiligen Eigentümer*innen eines Grundstücks zustehende dingliche Recht zur beschränkt unmittelbaren Nutzung eines anderen Grundstücks) und zum anderen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (einer bestimmten Person zustehendes Recht zur beschränkt unmittelbaren Nutzung eines Grundstücks).

Relevante Grundbucheintragungen für die Grundstücke Nummer 1 bis 4:

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen zu Lasten des Flurstücks 524 vorhanden:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalrecht) zu Gunsten der Stadt Münster
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte) zu Gunsten der Stadtnetze Münster GmbH
- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten der Flurstücke 513, 514, 515, 516 und 523

Relevante Grundbucheintragungen für die Grundstücke Nummer 5 bis 10:

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen zu Lasten des Flurstücks 542 vorhanden:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasser- und Schmutzwasserkanalrecht) zu Gunsten der Stadt Münster
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrechte) zu Gunsten der Stadtnetze Münster GmbH
- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten der Flurstücke 531, 532, 534, 536, 544, 558, 557 und 549

Relevante Grundbucheintragung für die Grundstücke Nummer 5 bis 7:

Im Grundbuch ist folgende Eintragung zu Lasten des Flurstücks 535 vorhanden:

- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten der Flurstücke 531, 532 und 534

Relevante Grundbucheintragungen für das Grundstück Nummer 6:

Im Grundbuch ist folgende Eintragung zu Lasten der Flurstücke 530 und 532 vorhanden:

- Grunddienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht) zu Gunsten des Flurstück 414

Relevante Grundbucheintragung für das Grundstück Nummer 10:

Im Grundbuch ist folgende Eintragung zu Lasten des Flurstücks 548 vorhanden:

- Grunddienstbarkeit (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungsrecht) zu Gunsten des Flurstücks 557

2.3.4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind Abstandsflächen-, Erschließungs- und Stellplatzbaulasten eingetragen.

2.3.5 Altlasten

Für die zu vermarktenden Grundstücke und deren Nebenflächen sind keine Altlast-/Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

2.3.6 Baugrund und Grundwasserstand

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Zur Höhe eines eventuellen Grundwasserspiegels können keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Münster weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks durch die Erwerber*innen zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme des Grundstücks sind vorbereitende Untersuchungen o. Ä. mit der Stadt Münster abzustimmen.

2.3.7 Kampfmittelüberprüfung

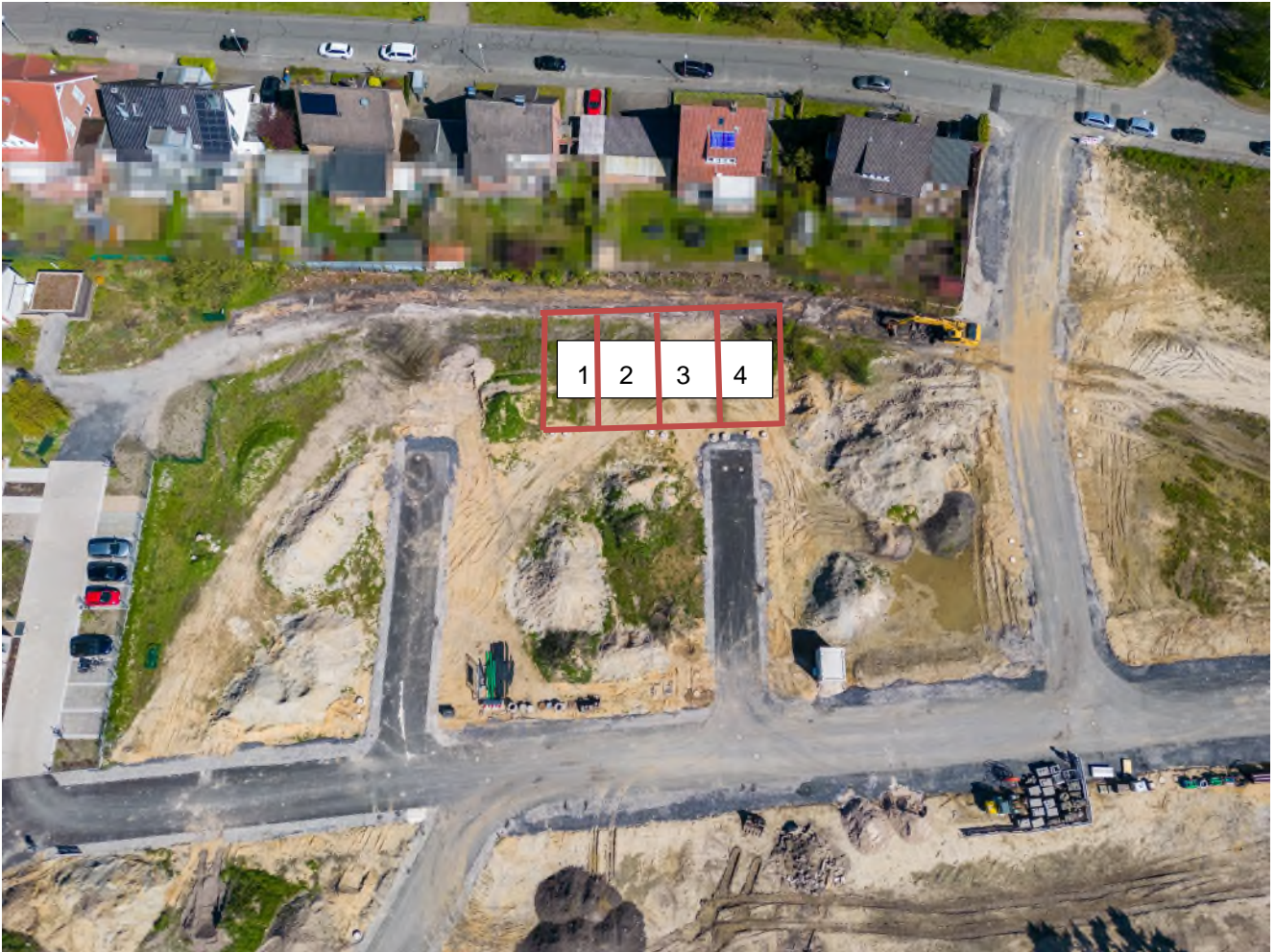
Gemäß Auskunft der Feuerwehr Münster ist für die Flurstücke 513-516, 524- 528, 531, 532, 534, 535, 538-540, 544, 550-552, 555, 557 und 558 eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar.

Allgemeiner Hinweis:

Auch nach den abgeschlossenen Sondierungs- und Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL kann eine komplette Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Baumaßnahmen sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Bei Erstellung von Kellern sowie bei einem Spezialtiefbau (Verbauarbeiten, Bohrungen Erdwärme etc.) ist die Baugrubensohle zu untersuchen. In diesen Fällen müssen sich die Erwerber*innen als Bauherr*in bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen müssen die Erwerber*innen vorbereiten. Die anfallenden Kosten sind selbst zu tragen.

2.3.8 Ansichten



Richtung Norden mit Blick auf die Grundstücke 1 bis 4



Richtung Westen mit Blick auf die Grundstücke Nummer 1 bis 4 (von oben nach unten)



Richtung Osten mit Blick auf die Grundstücke Nummer 5 bis 10

3 Rechtliche Rahmenbedingungen/Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 590 „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“, der am 21.08.2021 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan weist diese Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet aus.

Link: https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/590_Plan.pdf

Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich gern an das Kundenzentrum im Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, wenden.

3.2 Bebauung

Die **Bebauung** richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z. B. Bebauungsplan, Landesbauverordnung). Art und Gestaltung des Grundstücks bestimmen Sie im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit selbst. Bei Reihenhäusern muss grundsätzlich profilgleich gebaut werden und daher eine Abstimmung mit den jeweiligen Nachbar*innen erfolgen.

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 590 „Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße“ maßgeblich. Auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans wird verwiesen.

Die **Hausanschlüsse** für Regen- und Schmutzwasser werden teilweise durch die Stadt Münster von der Grundstücksgrenze bis zum Kontrollschacht auf dem privaten Baugrundstück errichtet. Für den Fall der Bereitstellung von Stützen (ohne Kontrollschächte) an den Grundstücksgrenzen sind im Zuge des Hochbaus geeignete Kontrollmöglichkeiten für die Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse (Kontrollschächte vor dem Gebäude oder Kontrollöffnungen im Keller) auf eigene Kosten zu schaffen.

Um einen Rückstau von Niederschlagswasser bei Starkregen zu vermeiden, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen. Bitte fragen Sie hierzu Ihr Bauunternehmen oder Architekturbüro.

Sie müssen nach Fertigstellung der privaten Kanalisation und/oder Grundstücksentwässerungsanlage eine **Funktions- und Zustandsprüfung** gemäß der "Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen" durchführen lassen.

Private Flächen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen entwässern.

Die **Bezugshöhen** für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 590. Wir empfehlen Ihnen, die exakten Höhen beim Amt für Mobilität und Tiefbau zu erfragen. Auffüllungen und Böschungen sind gemeinverträglich auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen und abzufangen. Bei der Höhenplanung sollten Sie sich mit Ihrem Architekten/ Landschaftsarchitekten beraten.

Bei den Baumaßnahmen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z. B. einheimische Vogelarten wie Schwalben, Mauersegler, alle Fledermausarten, Amphibien wie der Laubfrosch). Es ist unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Falls Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in der Zeit von **Anfang Oktober bis Ende Februar** vorzunehmen. Sollen die Arbeiten außerhalb dieser Zeit durchgeführt werden, ist durch Gutachter*innen der Nachweis zu erbringen, dass dort keine Vögel brüten. Seit dem 01.10.2023 gilt für die Stadt Münster eine Baumschutzsatzung, die das Abholzen von bestimmten Gehölzen und dafür notwendige Ersatzpflanzungen regelt. Bitte informieren Sie sich im Vorfeld der Bauausführung beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit (<https://www.stadt-muenster.de/umwelt/baeume/baumschutz>).

3.3 Bau und Wohnverpflichtung

Die Stadt Münster hat ein Interesse daran, dass die Baugrundstücke zügig bebaut werden. Daher müssen Sie mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages beginnen (tatsächliche Bauausführung).

Die Stadt Münster vermarktet ihre Grundstücke in der Regel im Schnitt ca. 20 % unter dem Bodenrichtwert. Damit verbunden ist für Sie die Verpflichtung, das errichtete Haus für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen. Diese Vergünstigung, auch Förderbetrag genannt, wird in der Regel anteilig nach Jahren zurückgefordert, wenn Sie die Wohnverpflichtung nicht einhalten. Der Förderbetrag wird grundbuchlich gesichert.

4 Qualitative Vorgaben

4.1 Energetische/ökologische/technische Anforderungen

Bei Neubauvorhaben der Stadt Münster wird auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energienutzung, zur Stromsparkonzeption etc. erwartet.

In dem Baugebiet „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“ ist der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ anzuwenden. Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf oder an dem Gebäude.

Der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ ist für Sie und Ihr Bauvorhaben verbindlich. Der Standard setzt den Gebäudeenergiestandard „Effizienzhaus/-gebäude 40“ sowie die Pflicht zur Installation von Solaranlagen fest. Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit auf oder an dem Gebäude. Für den Neubau von Nichtwohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzgebäude 40“ sowie die Pflicht zur Installation von Anlagen zur Solarenergieerzeugung mit einer Gesamtfläche von mindestens 40 % der gesamten Gebäudegrundfläche (bebaute Fläche) auf oder an dem Gebäude.

Nähere Auskünfte zu „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ erhalten Sie bei der Koordinierungsstelle für Klima und Energie, Dezernat für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit (<https://www.stadt-muenster.de/klima/bauen-sanieren/neubau/neubaustandard>)

4.2 Wärmeversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet mit einer Erdgasversorgung erschlossen wird. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtnetze Münster GmbH.

Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z. B. Solar- oder Geoenergie) empfohlen, um die ökologischen Standards der Stadt Münster bei der Bebauung des Grundstücks zu erreichen.

Ferner sind beim Neu- und späteren Umbau des Gebäudes generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz nicht und PVC-haltige

Baumaterialien nur eingeschränkt, d. h. nur insoweit zu verwenden, soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgenommen sind PVC-haltige Baumaterialien wie Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.

5 Kaufpreis und Erbbauzinsberechnung

5.1 Bodenwert

Der erschließungsfreie Bodenwert beträgt **620,00 €/m²**.

In diesem Preis enthalten sind:

1. die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
2. die Kanalanschlussbeiträge gem. Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster
3. die Kostenerstattung für Ausgleich gem. §§ 135a ff. BauGB
4. die Kosten für die erfolgte erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme

Die Kanalhausanschlusskosten sind zusätzlich zu zahlen. Sie betragen lt. derzeit gültiger Satzung einschl. Kontrollschächte für einen Schmutz- und Regenwasserhausanschluss insgesamt 1.483,08 €.

Abschläge auf den Bodenwert

Abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen gewährt die Stadt Münster Abschläge auf den Kaufpreis bzw. die Berechnungsgrundlage des Erbbaurechts von bis zu 25 %. Maßgeblich für etwaige Abschläge ist das zu versteuernde Einkommen des zukünftigen Haushalts. Die Einkommensgrenze liegt bei 80.000,00 € zu versteuerndes Einkommen pro Haushalt. Für jedes im zukünftigen Haushalt wohnende minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte (mit GdB von mind. 70 %) Kind erhöht sich die Einkommensgrenze um 10.000,00 €.

Die möglichen Abschläge sind nachfolgend dargestellt

Überschreitung der Einkommensgrenze	Preis je m ²	Abschlag auf den Bodenwert
um bis zu 30 % oder gültiger Wohnberechtigungsschein	465€	25 %
um mehr als 30 – 80 %	496€	20 %
um mehr als 80 – 120 %	527€	15 %
um mehr als 120 – 160 %	558€	10 %
um mehr als 160 %	620€	0 %

Bewerber*innen, die einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen bzw. deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 30 % überschreitet, erhalten für jedes im zukünftigen Haushalt wohnende minderjährige, pflegebedürftige oder schwerbehinderte (mit GdB mind. 70 %) Kind einen zusätzlichen Preisnachlass von 7.500€.

Nebenflächen

Der Kaufpreis für die Nebenflächen (GFLAE-Flächen, Dungwege, Zuwegung) beträgt, bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil), 155,00€/m².

Übersicht Konditionen Kauf

Grundstück Nr.	Bodenwert	Kaufpreis Grundstück + Stellplatz	Kaufpreis Nebenflächen + Kosten Baustraße	Kanalhausanschlusskosten	Kaufpreis gesamt
5	620,00 €	163.060,00 €	9.064,00 €	1.483,08 €	173.607,08 €
6	620,00 €	127.100,00 €	11.079,00 €	1.483,08 €	139.662,08 €
7	620,00 €	194.680,00 €	9.064,00 €	1.483,08 €	205.227,08 €
8	620,00 €	169.260,00 €	5.757,33 €	1.483,08 €	176.500,41 €
9	620,00 €	122.140,00 €	11.802,33 €	1.483,08 €	135.425,41 €
10	620,00 €	223.700,00 €	5.757,33 €	1.483,08 €	230.440,41 €

Die Kaufpreise können durch Gewährung von Kinderbonus oder Preisabschlägen abweichen.

5.2 Erbbaurecht

Die Grundstücke Nummer 1 – 4 werden im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 75 Jahren vergeben. Der festgesetzte Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke beträgt jährlich 2,5 %.

Im Hinblick auf die lange Vertragslaufzeit wird der Erbbauzins mittels des Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Die Erbbauzinskonditionen errechnen sich ausgehend von einem Grundstückskaufpreis, der zu zahlen wäre, sofern das Grundstück verkauft werden würde, unter Berücksichtigung Ihrer persönlichen und finanziellen Verhältnisse. Im Folgenden erläutern wir Ihnen, wie sich die Erbbauzinskonditionen berechnen und geben Ihnen für mögliche Varianten jeweils ein fiktives Berechnungsbeispiel.

Der Bodenwert für ein Grundstück beträgt 620,00 €/m².

Es handelt sich um einen „Basis“-Kaufpreis, weil abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen ggf. Kaufpreisabschläge zu berücksichtigen sind oder auch kinderbedingte Erhöhungen der Einkommensgrenze möglich sind.

5.2.1 Erbbauzins

Der Erbbauzinssatz liegt bei 2,5 % p.a.

Sie haben die Möglichkeit zwischen 2 Gestaltungsvarianten der Erbbauzinsszahlungen zu wählen. Wir bieten Ihnen an,

- a) die Erbbauzinsen bis zum Ende der Laufzeit jeweils jährlich kontinuierlich zu zahlen (Variante 1) oder
- b) den Erbbauzins im Voraus in einer Summe zu zahlen (Variante 2). Bei diesem Ablösemodell zahlen Sie einen einmaligen Erbbauzins (Ablösebetrag) für die Dauer von 75 Jahren, der 80 % des Kaufpreises beträgt.

Im Nachfolgenden soll Ihnen die Berechnung der jährlichen Erbbauzinsen sowie die Berechnung des Ablösebetrages anhand von **fiktiven Berechnungsbeispielen** näher erläutert werden:

Variante 1 – Jährliche Erbbauzinsszahlungen		
Ausgangsdaten:		
Grundstücksgröße gesamt (abzüglich anteilige Nebenflächen)	200 m ²	
Verkehrswert	620 €/m ²	
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €	
Erschließungsbeiträge insgesamt	rd. 14.000,00 €	
Zinssatz	2,5 % p.a.	
Berechnung des jährlichen Erbbauzinses:		
Bruttobasiskaufpreis (inklusive Erschließungsbeiträge)	124.000,00 €	
- abzüglich Erschließungsbeiträge	14.000,00 €	
Individueller Nettokaufpreis	110.000,00 €	
Jährlicher Erbbauzins (2,5 % vom individuellen Nettokaufpreis)	2.750,00 €	
<u>Zusätzliche einmalige Kosten</u>		
Anteile an Nebenflächen	rd. 5.000,00 €	
Erschließungsbeiträge	rd. 14.000,00 €	
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €	
Baustraße	rd. 2.500,00 €	
Summe Kosten einmalig	23.000,00 €	

Der **jährlich** zu zahlende Erbbauzins beträgt in diesem Beispiel **2.750,00 €**. Erschließungsbeiträge, Kanalhausanschlusskosten, Kosten für die Baustraßen und Anteilige Wegeflächen sind **zusätzlich in Höhe von 23.000,00 € als Einmalzahlung** zu leisten.

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins kann sich aufgrund der Indexanpassung im Laufe der Zeit verändern.

Variante 2 – Ablösebetrag – fiktives Berechnungsbeispiel		
Ausgangsdaten:		
Grundstücksgröße gesamt (abzüglich anteilige Nebenflächen)	200 m ²	
Verkehrswert	620€/m ²	
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €	
Erschließungsbeiträge insgesamt	rd. 14.000,00 €	
Berechnung des Ablösebetrages:		
Bruttobasiskaufpreis (inklusive Erschließungsbeiträge)	124.000,00 €	
Ablösebetrag (80 % vom individuellen Bruttokaufpreis)	99.200,00 €	
<u>Zusätzliche einmalige Kosten</u>		
Anteil an Wegeflächen	rd. 5.000,00 €	
Kanalhausanschlusskosten	rd. 1.500,00 €	
Baustraße	rd. 2.500,00 €	
Summe Kosten einmalig	9.000,00 €	

Der **einmalig** zu zahlende Erbbauzins beträgt in diesem Beispiel **99.200,00 €**. Kanalhausanschlusskosten, Kosten für die Baustraße und Anteilige Wegeflächen sind **zusätzlich in Höhe von 9.000,00 € als Einmalzahlung** zu leisten.

Übersicht Erbbauzinskonditionen

Grundstück Nr.	Kaufpreis Baugrund- stück + Stellplatz	Variante 1			Variante 2
		Kaufpreis abzüg- lich Erschließung	einmalige Kosten	jährlicher Erbbauzins	Ablösebetrag
1	134.540,00 €	121.144,61 €	27.234,90 €	3.028,62 €	121.471,51 €
2	107.260,00 €	96.628,67 €	24.470,84 €	2.415,72 €	99.647,51 €
3	112.220,00 €	101.086,12 €	24.973,39 €	2.527,15 €	103.615,51 €
4	151.900,00 €	136.745,66 €	26.927,18 €	3.418,64 €	133.292,84 €

Die Erbbauzinskonditionen können durch **Gewährung von Kinderbonus oder Preisabschlägen abweichen**.

5.3 Einmalige und laufende Kosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z. B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuern) sowie weitere Vermessungskosten (wie z. B. das Anzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüsts“, die Gebäudeeinmessung), Nebenkosten (wie z. B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sind durch die Erwerber*innen zu tragen.

Alle Lasten und Abgaben für das Grundstück sind von den Erwerber*innen über die gesamte Vertragslaufzeit in voller Höhe zu übernehmen und zwar insbesondere öffentliche und privatrechtliche Abgaben, Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser etc.

6 Hinweise zur Finanzierung

6.1 Finanzierungsbestätigung und Belastungsvollmacht

Finanzierungsbestätigung

Mit der Bewerbung um ein Grundstück muss eine Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts eingereicht werden. Wir empfehlen Ihnen dringend, sich noch vor Ihrer Bewerbung mit Ihrer Bank oder Sparkasse hinsichtlich einer möglichen Finanzierung in Verbindung zu setzen und dieses Exposé zu diesem Termin mitzunehmen.

Belastungsvollmacht

Die Stadt Münster erteilt keine Belastungsvollmacht, so dass eine zu bestellende Grundschuld zugunsten Ihres Kreditinstituts nicht vor Eigentumsumschreibung in das Grundbuch eingetragen werden kann. Die Kaufpreiszahlung kann in diesem Fall mit einem „Treuhandauftrag“ an die Stadt Münster erfolgen.

6.2 Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW

Für Bewerber*innen, die die Voraussetzungen nach den gültigen Wohnraumförderbestimmungen für das Land NRW einhalten, besteht die Möglichkeit, beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster Fördermittel zur Finanzierung des Neubaus zu beantragen. Die Bewilligung steht unter dem Vorbehalt von zur Verfügung stehenden Fördermitteln.

Nach den aktuellen Budgetplanungen zur Verteilung der Landesmittel, die der Stadt Münster insgesamt für die Förderung von Wohnraum (Mietwohnraum- und Eigenheimförderung) zur Verfügung gestellt werden, ist aktuell davon auszugehen, dass diese Fördermittel ab dem Jahr 2025 nicht ausreichen werden, alle Vorhaben, die sich aus städtischen Grundstücksveräußerungen nach Maßgabe des Beschlusses zur „Sozialgerechten Bodennutzung“ ergeben, zeitnah fördern zu können. Bitte setzen Sie sich für eine weiterführende Beratung mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass ein Antrag auf Förderung mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung erst gestellt werden kann, wenn Sie die Zusage für ein Grundstück erhalten haben. Zudem sollte in Ihrer Planung berücksichtigt werden, dass die Bearbeitung eines solchen Antrages einige Monate in Anspruch nehmen kann. Informationen zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen finden Sie unter: <https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumfoerderung/eigentumsmaßnahmen>

https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/64_wohnungsamt/pdf/Wohnraumfoerderung/Foerderung_von_Eigentumsmassnahmen_mit_Baudarlehen_des_Landes_NRW_in_Muenster_2022_.pdf

Wird ein Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster gestellt und ergeben sich bei der Antragsprüfung aufgrund des KfW-40 Standards aus Kostengründen Bedenken hinsichtlich der Förderfähigkeit der Maßnahme, kann das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung eine Ausnahmegenehmigung zur erneuten Antragstellung unter Anwendung des KfW-55-Standards erteilen.

Bitte beachten Sie, dass bei einem Erbbaurecht die Förderung der einmaligen Ablösesumme durch die NRW.Bank aktuell nicht in Betracht kommt.

7 Bewerbungsverfahren

7.1 Ablauf

Zunächst müssen Sie den Online-Bewerbungsbogen vollständig ausfüllen. Ihre Daten werden über den Bewerbungsbogen im Internet abgefragt und online übermittelt.

Die zu vergebenden städtischen Baugrundstücke sind in dem Lageplan mit den Ziffern 1 bis 10 versehen. Tragen Sie bitte in den Bewerbungsbogen die Ziffern Ihrer Wunschgrundstücke (maximal 5) der Priorität nach ein.

Die von Ihnen eingegebenen Daten und Grundstückswünsche werden am Ende der Eingabe in einem PDF-Dokument zusammengefasst. Aus diesem Dokument ist auch ersichtlich, welche Dokumente und Unterlagen Sie noch einreichen müssen.

Wenn Sie aufgrund Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse bereit sind, freiwillig den auf dem Höchstpreis basierenden Erbbauzins oder Ablösebetrag bzw. Kaufpreis zu zahlen, erklären Sie das bitte durch entsprechende Auswahl im Rahmen Ihrer Online-Bewerbung. Dann wird auf die einzureichenden Steuererklärungen verzichtet und Sie zahlen bei einer Grundstückszuteilung den auf dem abschlagsfreien Bodenwert basierenden Erbbauzins oder Ablösebetrag bzw. Kaufpreis.

Nach Absenden Ihrer Bewerbung erhalten Sie eine E-Mail als Bestätigung. Bitte senden Sie an diese E-Mail-Adresse die geforderten Nachweise und Unterlagen. Alternativ können Sie diese auch per Post bei der Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster einreichen.

Achten Sie bitte darauf, dass Sie Ihre E-Mail-Adresse, über die Sie erreicht werden möchten, korrekt eingeben.

Wichtig: Die Stadt Münster haftet nicht für die ordnungsgemäße Zustellung von E-Mails. Bitte stellen Sie sicher, dass Ihr E-Mail-Postfach erreichbar ist und prüfen Sie auch Ihr Spam-Postfach.

Zum Bewerbungsschluss müssen in jedem Fall vollständig vorliegen:

- Ihre persönlichen Daten über das Bewerbungsformular im Internet übermittelt
- Belege und Nachweise laut Bewerbungsbogen
- Amtliche Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde für alle Mitglieder des zukünftigen Haushalts (nicht älter als 6 Monate)
- Finanzierungsbestätigung ihres Kreditinstituts

Die vollständigen **Bewerbungsunterlagen mit allen Belegen und Nachweisen** müssen bis spätestens

Dienstag, den 10.09.2024 vorliegen.

Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Nachträglich eingereichte Belege können keine Berücksichtigung mehr finden. Das Fehlen von Belegen/Nachweisen zum Bewerbungsschluss kann zum Ausschluss vom Verfahren führen oder zur Nichtanerkennung/Nichtberücksichtigung des angegebenen Sachverhalts.

In folgenden Fällen können wir Ihre Bewerbung nicht berücksichtigen:

- Wenn Sie schuldhaft falsche Angaben zur persönlichen und finanziellen Situation machen.
- Wenn Sie bereits ein städtisches Baugrundstück in einem Vermarktungsverfahren erhalten haben.
- Wenn einer der geforderten Nachweise fehlt.

Wichtig: Maßgeblich sind Ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse am Tag der Bewerbung. Sollten sich bis zum Ende der Bewerbungsfrist relevante Änderungen ergeben, ist eine erneute Bewerbung notwendig.

Nach dem Bewerbungsschluss werten wir zunächst in einem ersten Schritt die Daten der Bewerber*innen anhand der eingereichten Bewerbungen und Unterlagen aus und prüfen die Richtigkeit Ihrer Angaben. Alle Bewerber*innen erhalten unter Zugrundelegung der o. g. Vergaberichtlinien eine Punktzahl, die sich durch die Angaben im Bewerbungsbogen ergibt und durch Belege nachgewiesen wird. Nach dieser Punktzahl werden die Grundstücke an die Bewerber*innen vergeben, die die höchsten Punktzahlen erreicht haben. Etwa 10 % der Grundstücke werden gemäß der o. g. Vergaberichtlinien in einem Losverfahren vergeben.

Wir rechnen mit einer Verfahrensdauer von ca. 5-6 Monaten.

Wenn Sie im Vermarktungsverfahren eines der von Ihnen genannten Wunschgrundstücke zugeteilt bekommen und anschließend auf die Annahme dieses Grundstücks verzichten, ist eine weitere Teilnahme an diesem Vermarktungsverfahren für Sie ausgeschlossen.

7.2 Grundstückszusage und Vertrag

Wenn wir die Daten der Bewerber*innen geprüft haben, erhalten die führenden Bewerber*innen eine Grundstückszusage durch die Stadt Münster und den Entwurf des jeweiligen Erbbaurechts- oder Kaufvertrags. Sie können das Angebot prüfen und die Gespräche mit Ihrer finanzierenden Bank fortsetzen. Sie müssen das Angebot innerhalb eines Monats annehmen und uns den von Ihnen ausgewählten Notar bzw. die von Ihnen ausgewählte Notarin mitteilen. Andernfalls wird das Grundstück an den nächsten Bewerber oder die nächste Bewerberin vergeben und Sie scheiden aus dem Bewerbungsprozess aus. Der Entwurf des Erbbaurechtsvertrags bzw. Kaufvertrags wird von uns an Ihren Notar bzw. Ihre Notarin übersandt. Die Beurkundung des Vertrags sollte dann innerhalb eines Monats bei einem Notar bzw. einer Notarin in Münster, den oder die Sie bestimmen

können, erfolgen. Mit der Zusage zum Erhalt eines Grundstücks legt sich der Bewerber bzw. die Bewerberin fest und kann in anderen Vermarktungsverfahren der Stadt Münster nicht mehr berücksichtigt werden, auch wenn andere Vermarktungsverfahren parallel laufen sollten.

7.3 Grundstücksabsagen

Bewerber*innen die aus formalen Gründen nicht berücksichtigt werden konnten, erhalten nach Prüfung der eingereichten Unterlagen eine Absage. Bewerber*innen, die kein Grundstück erhalten haben, erhalten von uns eine Absage per E-Mail, wenn alle 10 Grundstücke vermarktet worden sind.

8 Garantieausschluss

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbesondere Maßstabsgerechtigkeit von Plänen).

Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Örtlichkeit darstellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine Anforderungen sowohl in subjektiver als auch objektiver Hinsicht im Sinne des § 434 BGB dar. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen.

9 Ansprechpersonen

Fragen zum Baugebiet und Bewerbungsverfahren:

Amt für Immobilienmanagement

Helen Bäcker

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-24 34

E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

Amt für Immobilienmanagement

Bernd Arns

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-23 58

E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

Fragen zur Bebauung des Grundstücks

Kundenzentrum Planen und Bauen

Tobias Hecker

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-61 95

<https://www.stadt-muenster.de/sae/kundenzentrum-planen-bauen>

Fragen zum Bauantrag:

Bauordnungsamt

Herr Wendler

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-63 56

Bauordnungsamt@stadt-muenster.de

Energetische, ökologische und technische Fragen:

Dezernat des Oberbürgermeisters/Stabstelle Klima

Klemensstr. 10, 48143 Münster

0251/4 92-71 63

klimaschutz@stadt-muenster.de

Fragen zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen:

Amt für Mobilität und Tiefbau

Ulrich Marx

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-66 55

MarxU@stadt-muenster.de

Fragen zur Haus- und Grundstücksentwässerung:

Amt für Mobilität und Tiefbau

Martin Krechting

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-69 70

Krechting@stadt-muenster.de

Fragen zur Höhenplanung:

Amt für Mobilität und Tiefbau

Cornelia Wächter

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

0251/4 92-66 49

Waechter@stadt-muenster.de

Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Elisabeth Walbaum

Bahnhofstr. 8 – 10, 48143 Münster

0251/4 92-64 84

WalbaumE@stadt-muenster.de

Claudia Böwing

Bahnhofstr. 8 – 10, 48143 Münster

0251/4 92-64 82

Boewing@stadt-muenster.de

Marion Lehmkuhl

Bahnhofstr. 8 – 10, 48143 Münster

0251/4 92-64 72

LehmkuhlM@stadt-muenster.de