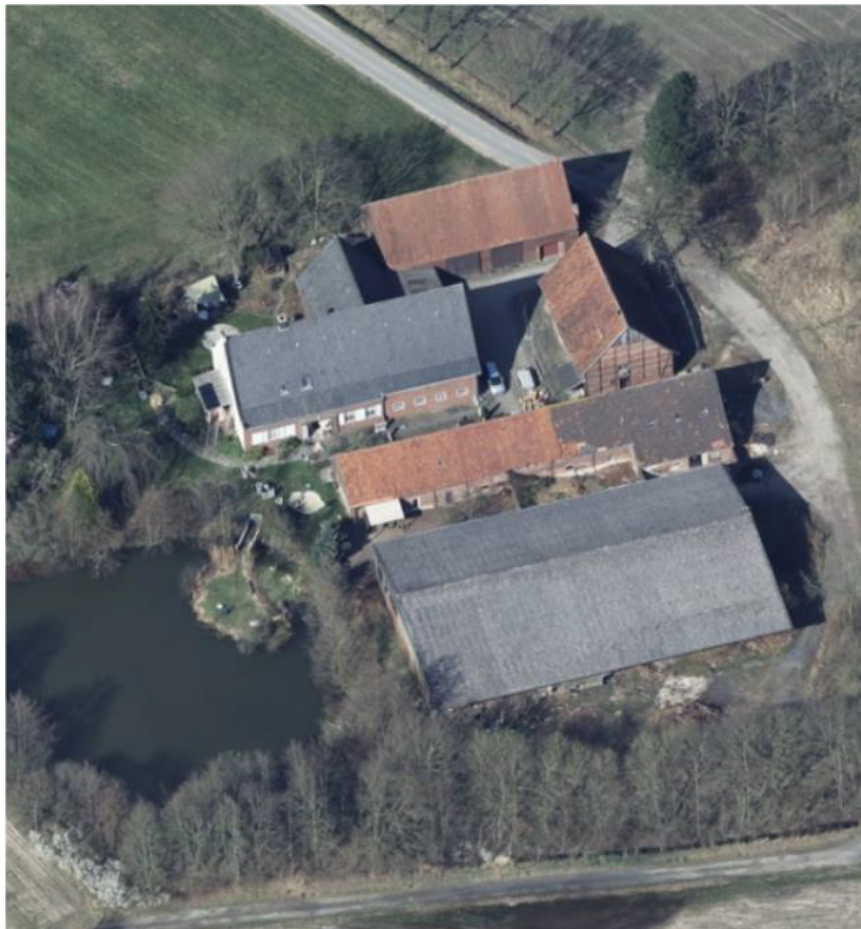


Ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Münster Hiltrup, Kappenberger Damm 429

Gebotsverfahren



Terminübersicht

Frist zur Abgabe des Kaufgebots und der Bewerberunterlagen: 15.11.2026

Ansprechpartnerin

Ihre Ansprechpartnerin für das Gebotsverfahren

Jutta Kentrup
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Tel.: 02 51/4 92-25 73

E-Mail: KentrupJ@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
www.stadt-muenster.de/immobilien

Fotos: Stadt Münster

Inhalt

Einleitung	5
Anlass und Ziel der Ausschreibung.....	5
Grundstück.....	6
Lage	6
Übersichtsplan/Fotos	7
Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum	8
Grundbucheintragungen / Baulasten	8
Altlasten.....	9
Kampfmittel	9
Leitungen/ Erschließungsbeiträge.....	11
Rechtliche Rahmenbedingungen.....	11
Planungsrecht.....	11
Energetische / ökologische / technische Anforderungen.....	12
Angaben zum Gebäudebestand	13
Nutzungs- und Planungsvorgaben.....	13
Beschaffenheit der Gebäude	13
Brandschaden des Stallgebäudes	17
Angaben zum Energieausweis	17
Hinweise zum Mietverhältnis	17
Kaufpreis und Kaufvertrag	17
Kaufpreis	17
Einmalige und laufende Kosten	18
Grundstückskaufvertrag.....	18
Verfahrensgrundlagen	18
Das Gebotsverfahren.....	18
Inhalt des Kaufgebotes	18
Einzureichende Unterlagen.....	19
Finanzierungsbestätigung.....	19
Belastungsvollmacht.....	19

Abgabefrist und -ort	19
Gebotsöffnung.....	20
Zeitschiene	20
Sonstiges	21
Garantiausschluss	21
Anlagen	21

Einleitung

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Mit diesem Gebotsverfahren wird das Ziel verfolgt, einen Käufer bzw. Investor für eine städtische Hofstelle in attraktiver Stadtrandlage zu finden, der sich den Traum vom Leben im Außenbereich in Kombination mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Münster erfüllen möchte. Das weitläufige Anwesen mit einem Ensemble aus Wohnhaus mit angrenzender Tenne und Stallung sowie Garagen, zwei weiteren Stallgebäuden, einer Scheune sowie einer Reithalle bietet ausreichend Potential für zahlreiche besondere Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Neben einer reinen Wohnnutzung wäre auch (Hobby-)Tierhaltung möglich, ebenso außenbereichsverträgliche Tätigkeiten. Besonderer Charme wird dem Anwesen durch den weitläufigen Garten sowie den vorhandenen Teich verliehen. Das Gebotsverfahren richtet sich somit sowohl an private Interessenten als auch an Investoren, die den besonderen Charakter der Hofstelle erkennen und die Hofstelle einer langfristigen individuellen Nutzung zuführen möchten.



Quelle: Stadtplan Stadt Münster (ohne Maßstab)

Grundstück

Lage

Die kreisfreie Stadt Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit. Hier lassen sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Mit rund 320.000 Einwohnern ist sie eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen.

Münster blickt auf mehr als 1.200 Jahre Stadtgeschichte zurück. Münsters Prinzipalmarkt wirkt mit seinen historischen Giebelhäusern und Bogengängen, seinem Rathaus und dem Friedenssaal noch heute fast mittelalterlich und gilt als eine der schönsten Einkaufsstraßen Deutschlands.

Münster – das steht gleichzeitig für eine junge, wachsende Stadt der Wissenschaft und Lebensart, für Geschichte mit Zukunft, Kulturhochburg und Fahrradparadies, Bischofssitz und Studentenstadt.

Rund 55.000 Studierende an den neun Hochschulen - die Universität Münster gehört zu den größten Deutschlands - prägen das Stadtbild.

Münster ist ein innovativer und starker Wirtschaftsstandort und Sitz zahlreicher Banken und Versicherungen sowie verschiedener kirchlicher Einrichtungen.

Die angebotene ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich im Außenbereich ca. 1,5 km Luftlinie südlich des Stadtrandes von Münster sowie ca. 1,5 km Luftlinie nordwestlich des Stadtteils Hilstrup. Die Grundstücke liegen zwischen dem Kappenberger Damm im Westen und der Eisenbahnstrecke Münster-Hamm im Osten. Die Hofstelle ist über einen vom Kappenberger Damm abzweigenden städtischen Weg erreichbar. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, punktuell durchsetzt von privilegierten bzw. sonstigen typischen Außenbereichsnutzungen.

Über die Landstraße 884 (Kappenberger Damm) ist das Stadtzentrum von Münster (Domplatz) nach ca. 7 km erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht über eine am Kappenberger Damm in ca. 600 m Entfernung befindliche Bushaltestelle.

Die BAB 1 (Anschlussstelle 79 a Münster-Hilstrup) befindet sich in 3 km Entfernung, über das Autobahnkreuz Münster Süd besteht ein unmittelbarer Anschluss an die BAB 43.

Private und öffentliche Einrichtungen wie Ärzte, Banken, Kindergärten, Schulen, Kirchen, Sport- und Freizeitanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in den nächstgelegenen Siedlungsschwerpunkten, vor allem im Stadtteil Hilstrup, vorhanden.

Übersichtsplan/Fotos



Luftbild Google (ohne Maßstab)



Außenansicht

Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum

Gegenstand des Gebotsverfahrens ist das im Lageplan dargestellte Grundstück mit einer Größe von ca. 11.259 m². Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Amelsbüren, Flur 6, Flurstück 133 mit einer Größe von 10.148 m² sowie einer Teilfläche von ca. 1.111 m² aus dem Grundstück Gemarkung Amelsbüren, Flur 6, Flurstück 132. Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB). Das Grundstück mit aufstehendem Gebäudebestand steht im Eigentum der Stadt Münster. Auf Wunsch wäre es möglich, weitere angrenzende landwirtschaftliche Flächen zu erwerben. Diese sind nicht Gegenstand dieses Gebotsverfahrens, separate liegenschaftliche Verhandlungen wären mit der Stadt Münster zu führen.



Ausschnitt Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)

Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch von Amelsbüren Blatt 2406 lfd. Nr. 22 und 23 sind für die Grundstücke Gemarkung Amelsbüren, Flur 6, Flurstücke 132 und 133 keine Eintragungen in Abteilung II und Abteilung III verzeichnet. Die Grundstücke werden lastenfrei übertragen.

Altlasten

Für die zu vermarktende Hofstelle sind keine Altlasten-/ Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Die Stadt Münster übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskunft aus dem Altlasten-/Verdachtsflächenkataster.

Kampfmittel

Für das Grundstück liegen nach ersten Auswertungen der Feuerwehr Münster Kampfmittelbeeinflussungen vor.

Aus den der Feuerwehr Münster zur Verfügung gestellten Stellungnahmen des KBD geht hervor, dass für die im untenstehenden Lageplan grün umzeichnete Fläche eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar ist.

Für den im untenstehenden Lageplan orange gekennzeichneten Bereich ist eine Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) erkennbar. Spezifische Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen liegen für diesen Bereich nicht vor. Daher kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Nach derzeitiger Vorgabe des KBD ist eine systematische Absuche/Detektion der Flächen, auf denen erdeingreifende Maßnahmen stattfinden (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg), sowie ausgehobener Baugruben erforderlich. Diese Vorgabe ist auch auf die im offenen Verbau zu erstellenden Baugruben für Leitungsausbau und Kanalverlegung zu übertragen.

Die Beantragung der geomagnetischen Oberflächendetektion erfolgt ausschließlich über die Feuerwehr beim KBD-WL, da es sich um eine hoheitliche Aufgabe handelt.

Baumaßnahmen in diesem Bereich, die Spezialtiefbau beinhalten (z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä.) erfordern im Rahmen von Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen die Durchführung einer Bohrlochsondierung.

Gemäß § 3 Kampfmittelverordnung des Landes NRW (KampfmittelVO NRW) ist der Bauherr selbst für die Durchführung der Bohrlochsondierung verantwortlich, um so den Bereich der Spezialtiefbaumaßnahmen auf mögliche Kampfmittel zu überprüfen.

Die zu der Bohrlochsondierung gehörenden Bohrungen, Messungen, sowie die entsprechenden Auswertungen müssen durch eine fachkundige Räumfirma mit einer Erlaubnis nach § 7 Sprengstoffgesetz (SprengG) durchgeführt werden. Dazu ist der Leitfaden zur Kampfmittelverordnung, insbesondere der Punkt 1.2 sowie die Technische Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Land NRW Anlage 1, „Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen ohne konkrete Gefahr“, zu beachten. Sollte bei einer Messung ein positives Ergebnis, ein sogenanntes Verdachtsmoment, gemessen werden, ist die Feuerwehr Münster als zuständige Ordnungsbehörde umgehend zu informieren. In diesem Fall

sind mindestens die Koordinaten des Verdachtsmoments und ein Terminvorschlag für die Öffnung mitzuteilen.

Die Öffnung eines solchen Verdachtsmoments ist ebenfalls durch die vom Bauherrn beauftragte Fachfirma durchzuführen. Der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst würde erst bei einem tatsächlichen Kampfmittelfund hinzugezogen. Dieser würde die Entschärfung, Bergung und Vernichtung des Kampfmittels durchführen.

Für eine abschließende Freigabe des Bauvorhabens ist nach Durchführung der gesamten Überprüfung der Ergebnisbericht an die Feuerwehr zu übersenden (vgl. Punkt 2.5 des Leitfadens zur Kampfmittelverordnung).

Für den im untenstehenden Lageplan blau gekennzeichneten Bereich ist erkennbar, dass es sich um ehemalige Stellungsgebiete handelt. Spezifische Hinweise auf Bombenblindgänger-Einschlagstellen liegen für diesen Bereich nicht vor.

Daher kann eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung der untersuchten Flächen aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen ist daher folgendes zu beachten:

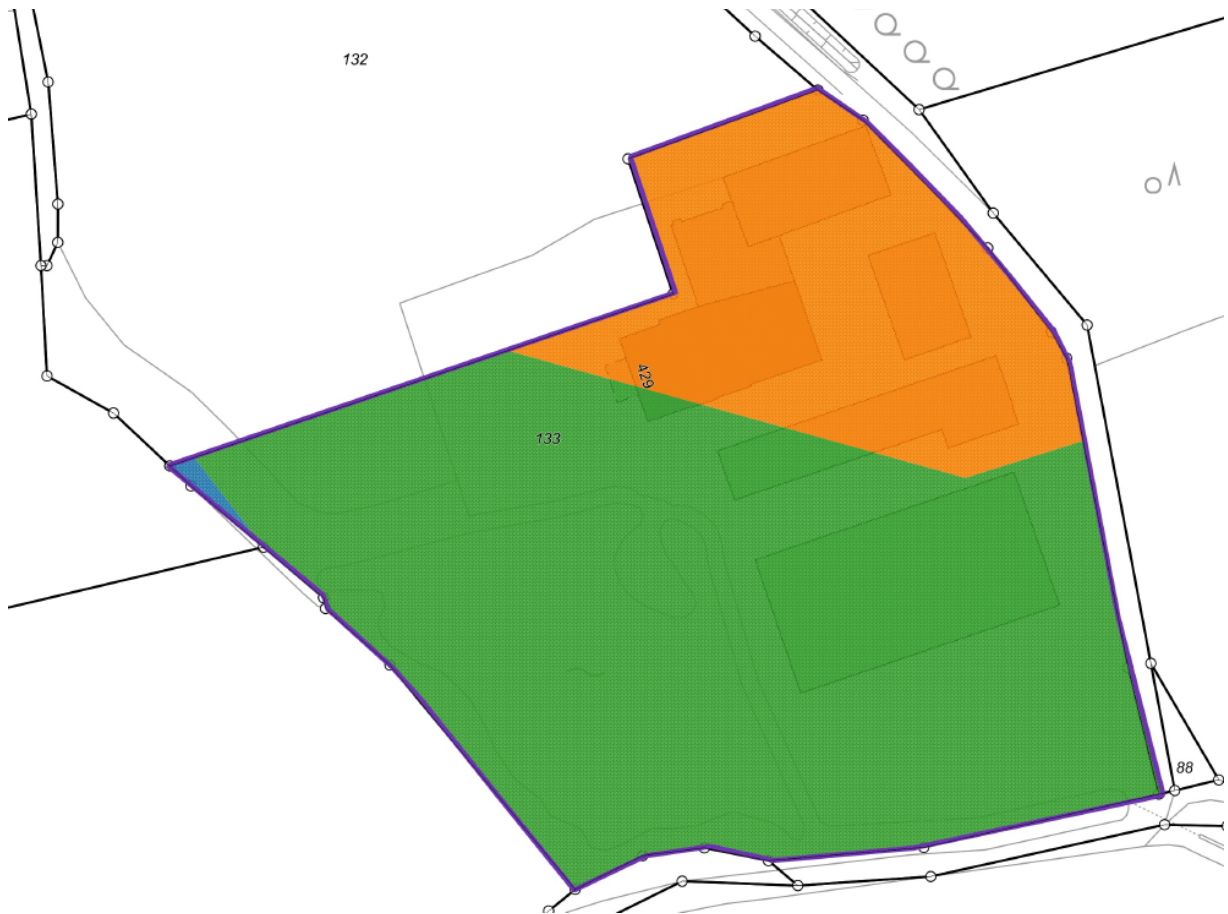
Nach derzeitiger Vorgabe des KBD ist eine systematische Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen (diese nach Abtrag der Oberfläche möglichst bis zum gewachsenen Boden bzw. Niveau der Geländeoberkante Ende II. Weltkrieg) erforderlich, sofern diese Bereiche nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Auf die Technische Verwaltungsvorschrift für Kampfmittelbeseitigung im Lande NRW Anlage 1 „Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen ohne konkrete Gefahr“ wird verwiesen.

Bei Abbruch- und Rückbauarbeiten des auf dem Grundstück befindlichen Altbestandes ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt.

Allgemeiner Hinweis:

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen. Für Rückfragen und nähere Absprachen hinsichtlich der durchzuführenden Überprüfungsarbeiten stehen die Mitarbeiter der Feuerwehr Münster ebenfalls zur Verfügung.

Die o. g. ausgewiesene Kampfmittelbelastung mit den entsprechenden Empfehlungen der Bezirksregierung Arnsberg hat nur so lange Gültigkeit, bis aufgrund z. B. neuer Auswerttechniken andere Erkenntnisse vorliegen. Bitte beachten Sie die Empfehlungen der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau).



Lageplan der Feuerwehr, ohne Maßstab

Leitungen/ Erschließungsbeiträge

Das Grundstück ist an das Stromnetz angeschlossen. Es verfügt über eine eigene Hauswasserversorgung (Bohrloch). Zur Abwasserentsorgung dient eine 3-Kammergrube.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB fallen daher nicht an, eine Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem § 8 KAG kommt ebenfalls nicht in Betracht.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Im Regionalplan ist das Grundstück als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen, laut Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Fläche für die Landwirtschaft. Das Verkaufsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Nach den Bestimmungen des § 35 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich in erster Linie zulässig, wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen liegen insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, schädliche Umwelteinwirkungen hervorruft, unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen verursacht, die Wasserwirtschaft gefährdet, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt, das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet, die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder das Entstehen, die Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Bei bestehenden baulichen Anlagen, die als sonstige Vorhaben einzustufen sind, sind lediglich Änderungen der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung der bestehenden Anlagen möglich, sofern ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Durch die Stadt Münster als derzeitige Grundstückseigentümerin wurde ein Antrag auf Vorbescheid (Nutzungsänderung) an das zuständige Bauordnungsamt gestellt. Gegenstand dieses Antrages ist die Umnutzung der bestehenden Scheune und einer Stallung in insgesamt 5 Wohneinheiten. Bauplanungsrechtlich ist dieses grundsätzlich möglich, es ist davon auszugehen, dass ein positiver Bauvorbescheid zeitnah vorliegen wird. Eine Gewähr für die positive Bescheidung des Antrags ist hiermit ausdrücklich nicht verbunden.

Energetische / ökologische / technische Anforderungen

Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden, FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz sind nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt, d.h. nur insoweit zu verwenden, als gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgenommen sind PVC-haltige Baumaterialien wie Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.

Der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ in der jeweils gültigen Fassung ist grundsätzlich zu beachten. 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/neubau-standard>

Für jedes Bauvorhaben ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Dies gilt auch, wenn bereits Kanalanschlüsse vorhanden sind. Weitere Informationen finden Sie unter:

<https://www.stadt-muenster.de/tiefbauamt/abwasser/grundstuecksanschluss>

Bei 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. heimische 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 ein Gutachten 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>

Angaben zum Gebäudebestand

Nutzungs- und Planungsvorgaben

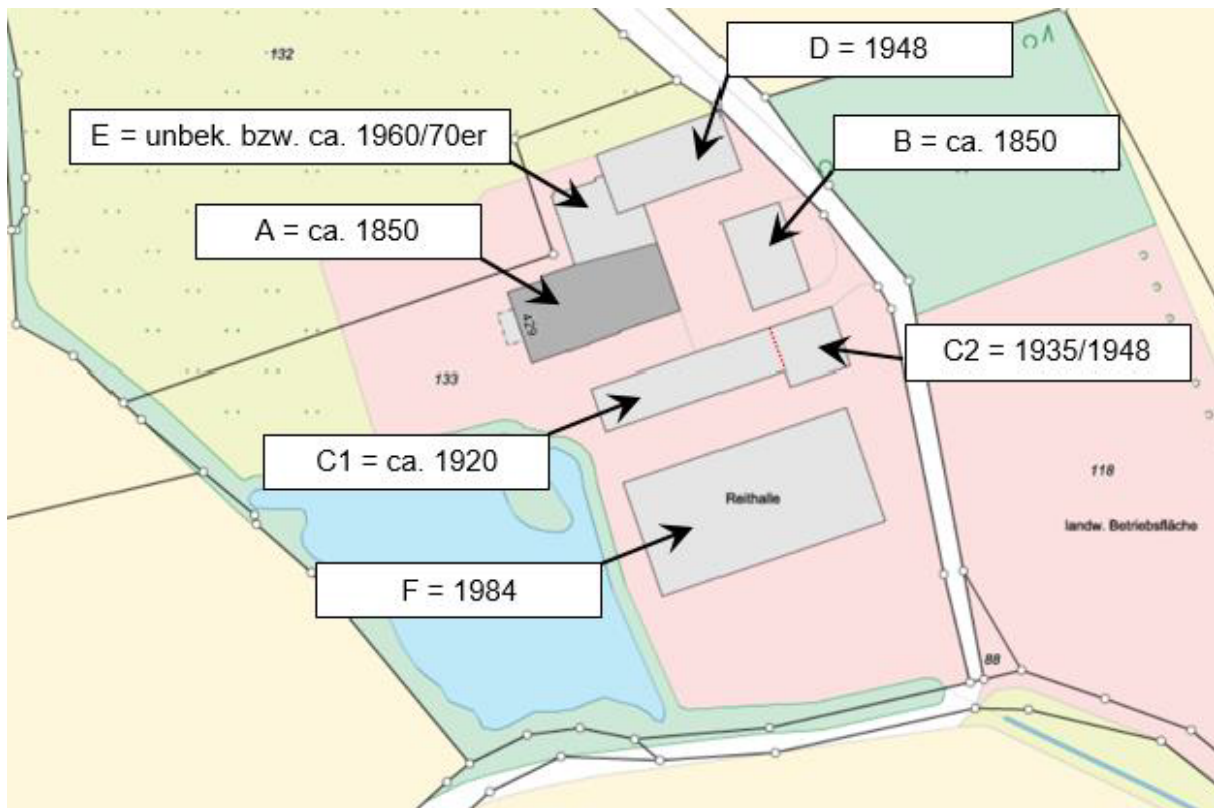
Gegenstand dieses Gebotsverfahrens ist das in den Anlagen dargestellte Grundstück. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Die Ausschreibung richtet sich an Privatpersonen und/oder Investoren, die die sanierungsbedürftigen Gebäude qualitativvoll und landschaftsbildverträglich aufwerten und einer dauerhaften Nutzung zuführen.

Beschaffenheit der Gebäude

Die ehemalige Hofstelle besteht aus

- einem Wohnhaus mit Stallung (Bauteil A)
- einer freistehenden Stallung/Scheune mit eingebauten Pferdeboxen (Bauteil B)
- einer weiteren freistehenden Stallung mit ehemaligem Wohntrakt (Bauteil C1 und C2)
- einer Scheune (Bauteil D)
- einer Stallung mit Garagen (Bauteil E) sowie
- einer Reithalle (Bauteil F).

Die einzelnen Bauteile und ihre jeweiligen Baujahre (soweit ermittelbar) sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



Das freistehende eingeschossige Wohnhaus (Bauteil A) mit Stallung wurde ca. 1850 errichtet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoss. Ein Heuboden überlagert die angrenzende Tenne und die Stallungen. Das Gebäude weist eine Bruttogrundfläche von ca. 765 m² auf, auf die Wohnfläche entfallen ca. 150 m².

Im Kellergeschoss befindet sich ein Kellerraum. Das Erdgeschoss unterteilt sich in vier Zimmer (eine „Upkammer“), Küche, Bad, WC, Diele, Waschküche und Tenne/Stallung. Ein Zimmer und der Heizungsraum bilden das Zwischengeschoss. Im Dachgeschoss erschließt ein Flur vier weitere Zimmer, ein Bad sowie einen Heuboden.

Das Gebäude wurde in massiver, konventioneller Mauerwerksbauweise bzw. mit Holzfachwerkelementen mit Verblendmauerwerk errichtet, teilweise durch Putz- und Holzverkleidung ergänzt.

Die Innenwände sind massiv, die Geschossdecken sind als Holzbalkendecken bzw. teilweise mit Stahlbeton angelegt. Die Betontreppe vom Keller zum Erdgeschoss verfügt über keinen Belag, eine Holzwangentreppe führt vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss.

Das Satteldach ist mit Tonziegeln gedeckt, Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink.

Im Innenbereich sind verschiedene Bodenbeläge vorzufinden: Parkett, Textil, Kunststein und Laminat. Im Bereich der Stallungen/Tenne befinden sich Natursteinmosaik und Polygonalplatten.

Die Wände und Decken sind größtenteils verputzt, es sind jedoch auch teilweise keramische Fliesen sowie Paneele, Ausbauplatten und Holzvertäfelung vorzufinden.

Die Fenster weisen unterschiedliche Standards auf: Neben Holz- bzw. Kunststofffenstern mit Einfachverglasung sind auch Fenster mit Isolierverglasung vorzufinden, teilweise sind diese mit Sprossen versehen bzw. verfügen über Oberlichter. Im Wohnbereich im Erdgeschoss wurden die Fenster ungefähr im Jahr 2024 erneuert. Rollläden aus Holz bzw. Kunststoff sind teilweise vorhanden, einzelne Fenster sind ebenfalls mit Blindläden versehen.

Die Hauseingangstür ist aus Holz mit Kathedralglas gefertigt. Die hölzerne Nebeneingangstür weist eine Einfachverglasung auf. Die Tanne wird durch ein Holztor verschlossen.

Die Elektroinstallationen weisen eine nachgerüstete Ausstattung (FI/Kippsicherung) auf.

Die sanitären Installationen entsprechen insgesamt einem einfachen Standard. Das WC im Erdgeschoss ist mit einem Stand-WC mit Spülkasten und einem Waschbecken ausgerüstet. Im separaten Bad im Erdgeschoss befinden sich eine Einbauwanne und ein Waschbecken. Das Bad im Dachgeschoss verfügt über ein wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, ein Bidet, zwei Waschbecken sowie eine Duschtasse.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt zentral über Heizkörper einer flüssiggasbefeuerter Warmwasserheizung vermutlich aus dem Jahr 2002, die Warmwasserversorgung ist zentral.

Im Bereich der Diele befindet sich ein offenes Herdfeuer. An das Wohnhaus schließt sich eine überdachte Terrasse an.

Das Wohnhaus ist vermietet.

Bei der Stallung/Scheune mit eingebauten Pferdeboxen (Bauteil B) handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges Gebäude ohne Keller. Das Baujahr wird mit ca. 1850 beziffert. Das Holzfachwerk ist mit Verblendmauerwerk versehen. Das Satteldach ist mit Tonziegeln gedeckt, die Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink. Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf ca. 350 m², die sich auf das Erdgeschoss und Dachgeschoss erstrecken. Zu den technischen Einrichtungen ist nichts bekannt. Der Bauteil B wird seit geraumer Zeit aufgrund seines stark baufälligen Zustandes nicht genutzt.

Die weitere Stallung (Bauteil C) ist ebenfalls freistehend und eingeschossig, allerdings ist dieses Gebäude teilweise unterkellert. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Pferdestall mit ehemaligem Wohntrakt. Der erste Bauabschnitt (Bauteil C1) wurde um 1920 errichtet, der zweite Abschnitt (Bauteil C2) ca. um 1935/1948. Die Bauart lässt sich als massiv beschreiben, es liegt ein konventionelles Verblendmauerwerk vor. Auch hier ist das Satteldach mit Tonziegeln gedeckt, die Dachrinnen und Fallrohre bestehen ebenfalls aus Zink. Technisch wird der Bauteil über das Wohnhaus mit Strom, Wasser sowie Heizung – diese jedoch nur für den Bereich des ehemaligen Wohntraktes - mitversorgt. Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf ca. 805 m². Davon entfallen ca. 565 m² auf den Bauteil C1. Der Bereich des ehemaligen Wohntraktes (ca. 50 m²) untergliedert sich in einen ehemaligen Wohnraum, Diele, Bad und WC im Erdgeschoss. Das komplette Dachgeschoss des Bauteils C1 dient als Heuboden. Der Bauteil C2 mit einer

Bruttogrundfläche von ca. 240 m² verteilt sich auf Pferdeställe im Erdgeschoss sowie Heuboden im Dachgeschoss. Der Bauteil C steht leer.

Das Baujahr der freistehenden, eingeschossigen und nicht unterkellerten Scheune (Bauteil D) wird auf das Jahr 1948 beziffert. Auch dieses Gebäude ist in Fachwerkbauweise mit Verblendmauerwerk errichtet, das Satteldach ist ebenfalls mit Tonziegeln versehen, die Fallrohre und Dachrinnen bestehen aus Zink. Die Bruttogrundfläche beläuft sich auf ca. 320 m², die sich überwiegend im Erdgeschoss und teilweise im Dachgeschoss befinden. Dieser Bauteil steht ebenfalls leer.

Die Stallung mit Garagen (Bauteil E) wurde vermutlich in Teilen vor 1935 bzw. in den 1960/70-er Jahren zwischen dem Wohnhaus (Bauteil A) und der Scheune (Bauteil D) errichtet. Dieser eingeschossige, nicht unterkellerte Bereich weist eine Bruttogrundfläche von ca. 240 m² auf zwei Ebenen (Erdgeschoss und teilweise im Dachgeschoss) auf. Konventionelle, massive Mauerwerksbauweise wechselt sich mit Holzfachwerk ab. Das Dach ist in ein Satteldach mit Tonziegeln und Flachdachbereiche mit Faserzementindeckung unterteilt. Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zink. Auch hier ist eine Wasser- und Stromversorgung vorhanden. Der Bauteil steht ebenfalls leer.

Die Hofstelle wird durch eine im Jahr 1984 errichtete freistehende Reithalle (Bauteil F) komplettiert. Diese ist eingeschossig und weist eine Bruttogrundfläche von ca. 870 m² auf. Die Bauart zeichnet sich durch eine Stahl-/Holzkonstruktion aus. Die Außenwände untergliedern sich in Verblendmauerwerk im unteren Bereich, ergänzt durch Kunststofflichtwellplatten im oberen Bereich. Das Satteldach mit Faserzementindeckung verfügt über Dachrinnen und Fallrohre aus Zink. Wasser- und Stromanschlüsse sind vorhanden. Die Reithalle ist ebenfalls derzeit ungenutzt.

Die gesamte Hofstelle befindet sich in einem sanierungsbedürftigen und teilweise vernachlässigten Zustand, die Gebäudeteile weisen einen nicht unerheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Nennenswerte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Dennoch beinhaltet die Hofstelle ein enormes Entwicklungspotential. Der gesamte Gebäudebestand unterliegt dem Bestandsschutz. Grundsätzlich sind bis zu fünf weitere Wohneinheiten innerhalb des vorhandenen Bestandes genehmigungsfähig. Ein Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Umnutzung der bestehenden Scheune und einer Stallung in insgesamt 5 Wohneinheiten wurde bereits gestellt (siehe Ausführungen zum Planungsrecht). Bei Fragen zu Ihrem persönlichen Bauvorhaben wenden Sie sich gerne an das Bauordnungsamt der Stadt Münster. Die zuständigen Ansprechpartner finden Sie unter <https://www.stadt-muenster.de/bauordnungsamt/organisationsuebersicht>

Brandschaden des Stallgebäudes

Am 27.03.2026 ist es zu einem Brand im Bereich des Stallgebäudes (Bauteil C2) gekommen. Hierbei ist der Dachstuhl teilweise abgebrannt. Die Stadt Münster klärt derzeit die Schadensabwicklung mit der Versicherung. Maßnahmen zur statischen Sicherung des Gebäudes erfolgen durch die Stadt Münster bzw. durch von der Stadt Münster beauftragte Firmen. Ein Antrag auf Vorbescheid für den Wiederaufbau des Gebäudes nach Brandschaden wird durch die Stadt Münster gestellt, ein positiver Bescheid für die Neuerrichtung eines gleichartigen Gebäudes (gleichartige Nutzung) wurde seitens des Bauordnungsamtes in Aussicht gestellt. Eine Gewähr für die positive Bescheidung des vorgenannten Antrags ist hiermit ausdrücklich nicht verbunden.

Angaben zum Energieausweis

Für das Wohnhaus wurde am 27.08.2026 ein Energieausweis erstellt. Dieser ist in der Anlage beigelegt.

Hinweise zum Mietverhältnis

Das Wohnhaus mit angrenzender Tenne/Stallungen ist aktuell vermietet. Die Stadt Münster beabsichtigt keine Kündigung des bestehenden Mietverhältnisses, so dass eine Veräußerung des bewohnten Objektes erfolgen wird.

Kaufpreis und Kaufvertrag

Kaufpreis

Das Grundstück wird im Rahmen eines Gebotsverfahrens verkauft.

Der Verkehrswert für das Grundstück ist durch die städtische Bewertungsstelle zum Stichtag 17.08.2026 ermittelt worden.

Das Mindestgebot für das Grundstück beträgt

1.100.000,00 €

(In Worten: eine Million einhunderttausend Euro).

Einmalige und laufende Kosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer) sowie weitere Vermessungskosten (wie z.B. das Anzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, eventuelle Gebäudeeininmessungen, die Grundstücksteilung) und Nebenkosten (wie z.B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sind durch die Erwerbenden zu tragen.

Grundstückskaufvertrag

In den Grundstückskaufvertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises
- die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Kosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer etc.) durch die Käuferin/den Käufer
- Garantienausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks und der Gebäude

Verfahrensgrundlagen

Das Gebotsverfahren

Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne geltenden Vergaberechts, sondern um eine für die Verkäuferin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Kaufpreisangebotes privatrechtlicher Natur innerhalb des Auswahlverfahrens. Die Veräußerung erfolgt grundsätzlich an diejenige Bieterin bzw. denjenigen Bieter, die bzw. der das höchste form- und fristgerecht eingegangene Kaufgebot abgibt und sämtliche in dieser Ausschreibung genannten Teilnahme- und Nutzungsvoraussetzungen erfüllt.

Bei gleich hohen berücksichtigungsfähigen Kaufgeboten entscheidet das Los.

Die Veräußerung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen politischen Gremien. Die Stadt Münster ist berechtigt, das Verfahren aufzuheben und von einer Veräußerung insgesamt abzusehen. Ein Anspruch auf Veräußerung oder Abschluss eines Kaufvertrages besteht nicht.

Inhalt des Kaufgebotes

Das Kaufgebot muss folgende Erläuterungen/ Ausführungen umfassen (hierzu kann auch der Vordruck „Formblatt Kaufgebot ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Münster Hilstrup, Kappenberger Damm 429“ benutzt werden):

- Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Bietenden mit dem Zusatz, dass sie, sofern sie den Zuschlag erhalten, mit der Weitergabe ihrer Daten einverstanden sind
- die Höhe des jeweiligen Kaufgebotes in Euro
- das Kaufgebot muss eine Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstituts in Höhe des gebotenen Kaufpreises enthalten
- Bestätigung, dass sich die Bietenden für 6 Monate ab Ablauf der Angebotsfrist an ihr Gebot gebunden halten
- Verpflichtung, den Kaufvertrag innerhalb von 2 Monaten nach Zusendung des Entwurfs abzuschließen

Hinweise:

- sog. gleitende Gebote (z. B. „Ich biete 100,00 Euro höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstgebot“) oder freibleibende Gebote sowie mit Auflagen und Bedingungen versehene Gebote werden nicht berücksichtigt
- neben dem Kaufpreis ist keine Courtage an die Verkäuferin zu zahlen
- bei gleichlautenden Angeboten entscheidet das Los über die Auswahl des Bietenden
- die Auswahlentscheidung begründet noch keinen Grundstückskaufvertrag

Einzureichende Unterlagen

Finanzierungsbestätigung

Mit Ihrem Gebot muss eine Bestätigung eingereicht werden, aus der sich die Finanzierung bei einem in der EU zugelassenen Kreditinstitut ergibt.

Belastungsvollmacht

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

Abgabefrist und -ort

Das **schriftliche Kaufgebot** – hierfür kann auch der Vordruck „Formblatt Kaufgebot“ verwendet werden – **einschließlich der geforderten Unterlagen und Angaben** ist der Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement - Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster in einem verschlossenen Umschlag mit dem folgenden Zusatz:

Nicht öffnen – Terminsache!
Kaufgebot für die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle in Münster Hilstrup,
Kappenberger Damm 429
Fachstelle 23.22

spätestens bis zum

15.11.2026

einzureichen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist. Zwecks Fristwahrung steht Ihnen auch der Nachbriefkasten der Stadt Münster, Klemensstraße 10, 48143 Münster zur Verfügung. Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat die Bieterin/der Bieter den rechtzeitigen Eingang nachzuweisen. Nicht rechtzeitig und/oder unvollständig abgegebene Gebote finden im Verfahren keine Berücksichtigung.

Gebotsöffnung

Die Öffnung der Kaufgebote erfolgt nach Ablauf der vorgenannten Frist ohne Beteiligung der Bietenden. Auch mit der Entgegennahme des Gebots bleibt die Stadt Münster in ihrer Entscheidung frei, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen die Hofstelle veräußert wird. Die Bietenden werden schriftlich über die Berücksichtigung/Nichtberücksichtigung ihres Gebotes informiert.

Zeitschiene

Abgabe der Unterlagen:	15.11.2026
Sichtung der Kaufgebote:	November 2026
Entscheidung der politischen Gremien:	08.12.2026
Benachrichtigung über den Zuschlag:	09.12.2026

Sonstiges

Garantierausschluss

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

Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die Vermarktung des Grundstücks sowie des aufstehenden Gebäudebestandes erfolgt in dem Zustand, wie es 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 weder in subjektiver noch in objektiver Hinsicht Anforderungen im Sinne des § 434 BGB dar. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen.

Anlagen

- Lageplan Grundstück
- Energieausweis