



Baugebiet „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“

1. Vermarktung (Nord)

Vermarktung von 55 Grundstücken zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern

Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:

15.10.2026

Ansprechpartnerin

Ihre Ansprechpartnerin für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Nadine Krieger

Amt für Immobilienmanagement

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel.: 02 51/4 92-23 39

E-Mail: vermarktung@stadt-muenster.de

Impressum

Stadt Münster

Amt für Immobilienmanagement

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel. 02 51/4 92-23 00

Fax 02 51/4 92-77 34

immobilienmanagement@stadt-muenster.de

<https://www.stadt-muenster.de/immobilien>

Fotos: Stadt Münster/MünsterView

August, 2026

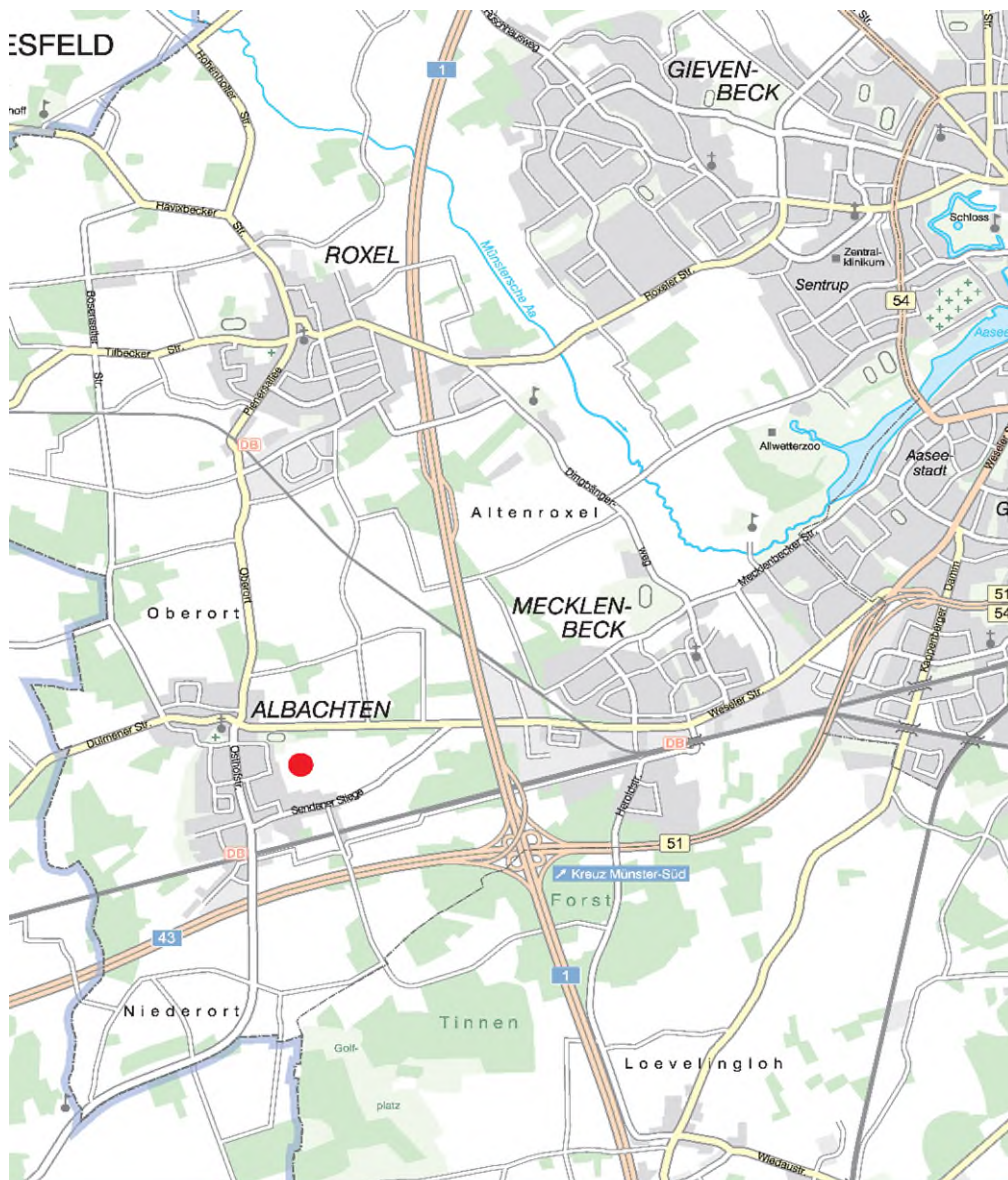
Inhalt

1. Standort und Lage.....	5
2. Grundstück.....	11
2.1 Grundstücksvermarktung im Wege des Verkaufs.....	11
2.2 Beschaffenheit der Grundstücke	12
2.2.1 Erschließungsbeiträge	12
2.2.2 Baustraße.....	12
2.2.3 Grundbucheintragungen	12
2.2.4 Baulasten	13
2.2.5 Altlasten	13
2.2.6 Baugrund und Grundwasserstand	13
2.2.7 Kampfmittelüberprüfung	14
2.2.8 Ansichten.....	15
3. Rechtliche Rahmenbedingungen / Planungsrecht	17
3.1 Bebauungsplan	17
3.2 Bebauung.....	17
3.3 Bau- und Wohnverpflichtung	18
4. Qualitative Vorgaben.....	19
4.1 Energetische/ökologische/technische Anforderungen.....	19
4.2 Wärmeversorgung	19
5. Kaufpreis.....	21
5.1 Bodenwert	21
5.2 Kauf.....	22
5.3 Nebenkosten	24
6. Hinweise zur Finanzierung	25
6.1 Finanzierungsbestätigung und Belastungsvollmacht	25
6.2 Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW	25
7. Bewerbungsverfahren	26
7.1 Ablauf	26
7.2 Grundstückszusage und Vertrag	27
7.3 Grundstücksabsagen.....	28

8. Garantiausschluss.....	29
9. Ansprechpersonen	30

1. Standort und Lage

Das Baugebiet „Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ befindet sich im nordöstlichen Bereich des Stadtbezirks Albachten. Albachten ist ein attraktiver und nachgefragter Stadtteil mit hohem Freizeitwert im Südwesten Münsters (Entfernung zur Altstadt etwa 10 km).



Albachten besticht besonders durch seine ruhige und naturnahe Lage. Hier genießen die Bewohnerinnen und Bewohner die Vorzüge eines ländlichen Ambientes, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt Münsters. Zudem bietet Albachten eine ideale Umgebung für Familien, Paare und alle, die Lebensqualität und eine gute Infrastruktur schätzen.

Durch die ruhige und grüne Lage am Rande Münsters und der Nähe zu unterschiedlichen Gewässern lädt Albachten zu Spaziergängen, Radtouren und vielen weiteren Outdoor-Aktivitäten ein. Der Stadtteil ist vor allem durch sein starkes Gemeinschaftsgefühl und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten, wie Sportvereinen und kulturellen Veranstaltungen, geprägt. Albachten ist gerade bei jungen Familien sehr beliebt, da es mit KITAs, einer Grundschule, Bäckereien, Lebensmittelgeschäften (Discounter und Supermarkt) viele Bedürfnisse abdeckt. Durch die Nähe zur B54 und den guten Bus- und Bahnverbindungen sind die Innenstadt von Münster sowie die umliegenden Orte schnell erreichbar. Die Bushaltestelle „Marga-Spiegel-Straße“ befindet sich an der Weseler Straße in Höhe der Zufahrt zum Baugebiet.

Das Baugebiet „Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ grenzt im Nordosten an die Bestandsbebauung des Stadtteils Albachten an. Der Bebauungsplan Nr. 572 sieht im nördlichen Bereich eine Bebauung mit vereinzelt freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise vor. Sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich des 1. Abschnitts der Vermarktung sollen diverse Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise realisiert werden. Ebenfalls wurden im 1. Bauabschnitt eine neue Grundschule und ein neues Feuerwehrhaus errichtet.

Die zur Vermarktung stehenden Einfamilienhausgrundstücke sind in den nachfolgenden Lageplänen mit den Grundstücksnummern 1-55 gekennzeichnet. Die dort befindlichen Grundstücke liegen in der Gemarkung Albachten, Flur 17.



**Stadt Münster
Katasteramt**

Albersloher Weg 33
48155 Münster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 2000

Erstellt: 09.07.2025

Flur: 17
Gemarkung: Albachten
Barbara-Renz-Weg, Münster



Maßstab 1 : 2000

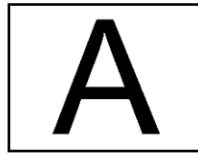
20 40 60 80 100 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Stadt Münster
Katasteramt**

Albersloher Weg 33
48155 Münster

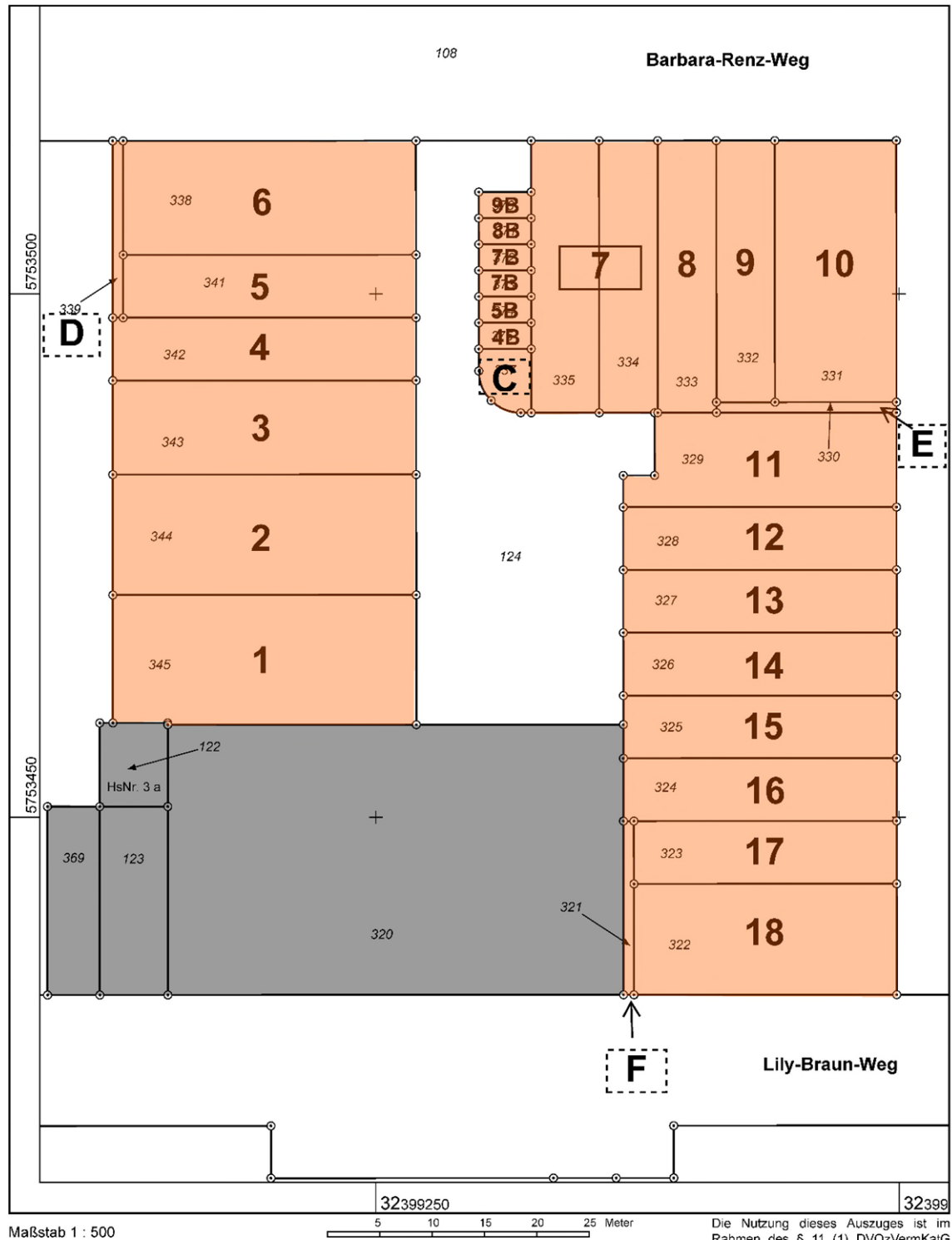


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 09.07.2025

Flur: 17
Gemarkung: Albachten
Barbara-Renz-Weg, Münster



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Stadt Münster
Katasteramt**

Albersloher Weg 33
48155 Münster

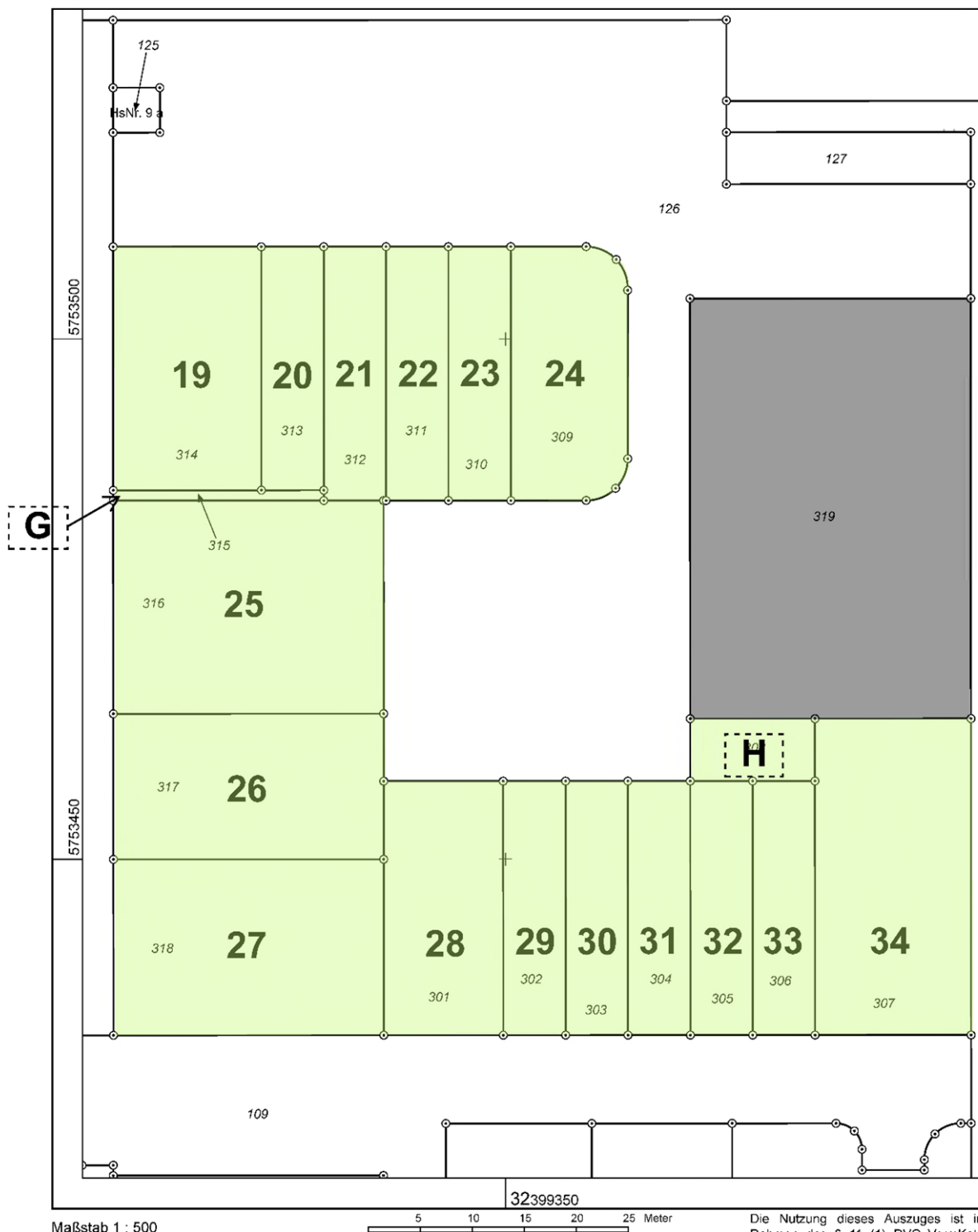


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 09.07.2025

Flur: 17
Gemarkung: Albachten
Barbara-Renz-Weg, Münster



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Stadt Münster
Katasteramt**

Albersloher Weg 33
48155 Münster

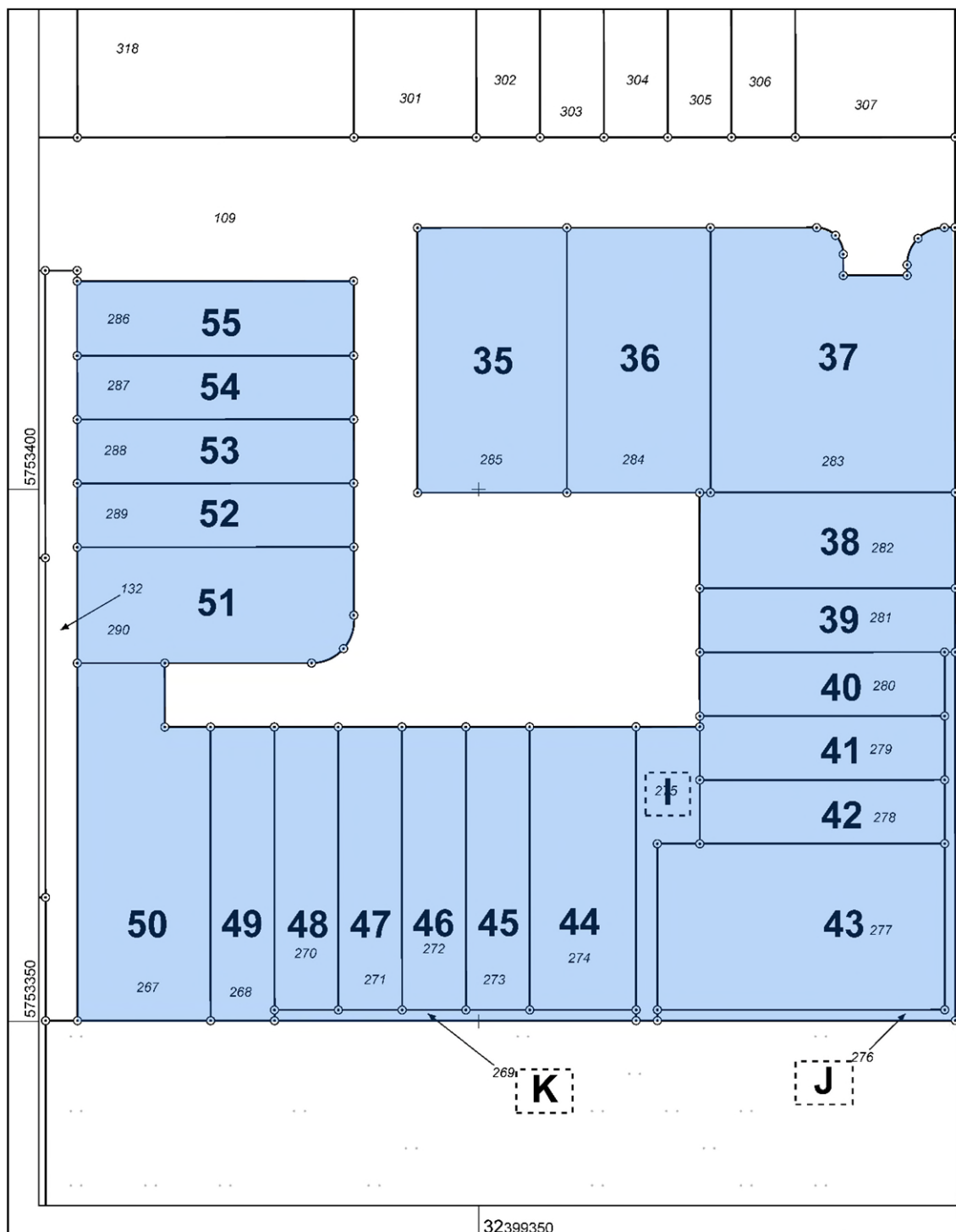


Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 09.07.2025

Flur: 17
Gemarkung: Albachten
Lily-Braun-Weg, Münster



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

2. Grundstück

2.1 Grundstücksvermarktung im Wege des Verkaufs

Alle Grundstücke (1-55) werden im Wege des Verkaufs vermarktet.

Den Grundstücken 4, 5 und 7 bis 9 sind separate Stellplätze zugeordnet (4B, 5B, 2 x 7B, 8B und 9B). Die Hausgrundstücke bilden mit den genannten Stellplätzen eine Einheit und können nur zusammen erworben werden.

Bei den Flächen D, E, F, G, J und K handelt es sich um sogenannte Dungwege, die den jeweiligen Parteien der Reihenhausblöcke zur gartenseitigen Erschließung dienen. Die Käufer*innen der jeweiligen anliegenden Grundstücke werden zusammen Miteigentümer*innen des Weges.

Folgend die jeweilige Zuordnung der Dungwege zu den entsprechenden anliegenden Grundstücken:

<u>Dungweg</u>	<u>Grundstücke</u>
D	4, 5 und 6
E	8, 9 und 10
F	16, 17 und 18
G	19, 20 und 21
J	39, 40, 41, 42 und 43
K	44, 45, 46, 47, 48 und 49

Die Grundstücke 32, 33 und 34 werden über eine sogenannte GFLAE-Fläche erschlossen (Fläche H). Das Gleiche gilt für die Grundstücke 41, 42 und 43, die über die Fläche I erschlossen werden. Es handelt sich um Flächen, die zu Gunsten der Anlieger*innen und Erschließungsträger*innen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

Der private Weg „H“ ist den jeweiligen anliegenden Grundstücken (32-34) zu gleichen Anteilen zugeordnet und wird zu je 1/3 an die Käufer*innen veräußert. Der private Weg „I“ ist den jeweiligen anliegenden Grundstücken sowie den Grundstücken, die an den Dungwegen „J“ und „K“ liegen (39-49), zu gleichen Anteilen zugeordnet und wird zu je 1/11 an die Käufer*innen veräußert.

Es kann sich aufgrund einzuhaltender Abstandsflächen, brandschutzrechtlicher Anforderungen und/oder der vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) ergeben, dass Baufelder nicht vollständig baulich ausgenutzt werden können. Die tatsächliche mögliche Bebauung ist daher im Rahmen der weiteren Planung und Genehmigung zu prüfen.

2.2 Beschaffenheit der Grundstücke

2.2.1 Erschließungsbeiträge

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

Die Erschließungsarbeiten für die 55 Grundstücke im Norden sind bereits abgeschlossen (der Endausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt). Daher kann mit dem Hochbau für die private Wohnbebauung direkt nach dem Vertragsschluss bzw. nach Zahlung des Kaufpreises begonnen werden.

2.2.2 Baustraße

Auf den beiden privaten Wegeflächen (GFLAE-Flächen – Flächen H und I) wurden bereits Baustraßen (teils Schotter und teils Asphalt) errichtet. Der Endausbau der beiden privaten Wegeflächen erfolgt ebenfalls seitens der Stadt. Daher werden die anteiligen Kosten für die Baustraße und den Endausbau für die anliegenden Grundstücke noch dem Kaufpreis hinzugerechnet. Für die Fläche I erfolgt der Endausbau nur auf dem ersten Teilstück vor den Grundstücken 41 und 42 bis in Höhe der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks 43.

Eine Kaufpreisübersicht ist unter Punkt 5.2 dargestellt.

2.2.3 Grundbucheintragungen

Die Grundstücke 32-34 und 41-43 werden über private Wegeflächen erschlossen (Flächen H und I). Diese beiden Wegeflächen werden von den Erwerbenden der anliegenden Grundstücke (32-34 und 39-49) anteilig erworben und im Grundbuch mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde zur Versorgung der jeweils angrenzenden Grundstücke in den beiden privaten Wegeflächen Versorgungsleitungen von der Stadtwerke Münster GmbH und der Stadt Münster verlegt.

Fläche H (Flurstück 308):

Es handelt sich hierbei um eine Leitung für Kalte Nahwärme, eine Stromleitung, eine Wasserleitung und ein Leerrohr mit einem LWL-Kabel (Stadtnetze Münster GmbH). Dieses Recht wurde im Grundbuch in Abteilung II gesichert.

Fläche I (Flurstück 275):

Es handelt sich hierbei um einen Schmutzwasserkanal (Stadt Münster) und um eine Leitung für Kalte Nahwärme, eine Stromleitung, eine Wasserleitung und ein Leerrohr mit einem LWL-Kabel (Stadtnetze Münster GmbH). Diese beiden Rechte wurden im Grundbuch in Abteilung II gesichert.

Anschluss- und Benutzungsverpflichtung Kalte Nahwärme für alle Hausgrundstücke

Als zentrale Wärmeversorgung wurde im Baugebiet Albachten-Ost ein Nahwärmenetz (Kalte Nahwärme) errichtet. Es besteht für alle Bauherr*innen eine **verbindliche Anschluss- und Benutzungsverpflichtung** (s. Ziffer 4.2). Eine entsprechende Absicherung für die Anschluss- und Benutzungsverpflichtung erfolgt u. a. durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch aller Hausgrundstücke mit folgendem Inhalt:

„Die Stadtwerke Münster GmbH ist berechtigt, begrenzt auf 25 Jahre ab erstmaliger Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in das Grundbuch, das dienende Grundstück zum Zwecke der Errichtung, des Betriebs, der Unterhaltung und der Erneuerung einer Wärmeerzeugungsanlage nebst aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Leitungen in dem dafür notwendigen Umfang und Bereich zu nutzen.

Damit verbunden ist ein Betretungsrecht der Stadtwerke Münster GmbH und von ihr beauftragten Dritten zur Zweckerreichung und -erhaltung, insbesondere auch vor Errichtung der Wärmeerzeugungsanlage für vorbereitende Maßnahmen.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks verpflichtet sich gegenüber der Stadtwerke Münster GmbH, es zur Zweckerreichung zu unterlassen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, zur Raumheizung und Warmwasserbereitung zu errichten und zu betreiben oder durch Dritte errichten und betreiben zu lassen sowie Heizwärme und Warmwasser von Dritten zu beziehen oder beziehen zu lassen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden.“

2.2.4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind Erschließungs- und Stellplatzbaulasten eingetragen. Die Erschließungsbaulasten dienen der baurechtlichen Erschließung der Hausgrundstücke, die an einer privaten Wegefläche liegen (Flächen H und I). Die Stellplatzbaulasten dienen der Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Hausgrundstücken (Grundstücke Stellplätze 4B, 5B und 7B – 9B).

2.2.5 Altlasten

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

2.2.6 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 Erwerbenden zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme des Grundstücks sind vorbereitende Untersuchungen o. Ä. mit der Stadt Münster abzustimmen.

2.2.7 Kampfmittelüberprüfung

Eine Kampfmittelbeeinflussung der Grundstücke ist nicht erkennbar.

Bitte beachten Sie die Empfehlungen der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau). Am besten beraten Sie sich hierzu mit Ihrer Baufirma oder Ihrem Architekten / Ihrer Architektin.

Allgemeiner Hinweis:

Auch nach abgeschlossenen Sondierungs- und Überprüfungsmaßnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe (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 der Erstellung von Kellern sowie bei einem Spezialtiefbau (Verbauarbeiten etc.) ist die Baugrubensohle zu untersuchen. In diesen Fällen muss sich der/die Bauherr*in bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen muss der/die Bauherr*in vorbereiten. Die anfallenden Kosten sind selbst zu tragen.

2.2.8 Ansichten



Blick aus Südwesten in Richtung Weseler Straße



Blick aus Südosten in Richtung Weseler Straße

3. Rechtliche Rahmenbedingungen / Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 572 „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“. Der Bebauungsplan weist diese Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet aus.

Links: https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/572_Plan_1.pdf

https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/572_Plan_2.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, Landesbauordnung). Art und Gestaltung des Grundstücks bestimmen Sie im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit selbst. Bei Doppel- und Reihenhäusern muss grundsätzlich profilgleich gebaut werden. Daher muss eine Abstimmung mit den jeweiligen Nachbar*innen erfolgen.

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 572 „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ maßgeblich https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/572_Plan_2.pdf. Auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans wird verwiesen.

Für die Schmutzwasser-Entwässerung werden Grundstücksanschlussleitungen vom öffentlichen Abwasserkanal bis zur Grundstücksgrenze ohne Kontrollschächte auf den Grundstücken durch die Stadt Münster bereitgestellt. Das Ende der jeweiligen Leitung ist auf den Grundstücken gekennzeichnet und zum Schutz bis zum Anschluss mit einem Verschlussdeckel versehen. Im Zuge der Hochbaumaßnahme ist auf jedem Grundstück eine geeignete Kontrollmöglichkeit (Inspektionsöffnung oder Einsteigeschacht) auf Kosten der Grundstückseigentümer*innen herzustellen und dauerhaft zugänglich zu halten.

Alle erdverlegten oder unzugänglich verlegten privaten Schmutzwasserleitungen und -schächte sind nach Errichtung auf ihren Zustand und ihre Funktion gemäß der „Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen“

(SüwVO Abw) durch einen Sachkundigen überprüfen zu lassen. Die Bescheinigung der Prüfung ist mit den erforderlichen Anlagen unaufgefordert spätestens 4 Wochen nach Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage dem Amt für Mobilität und Tiefbau vorzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist für jedes Grundstück getrennt oberflächlich in die vor dem jeweiligen Grundstück angeordnete Entwässerungsrinne einzuleiten. Private Flächen dürfen nicht diffus auf öffentlichen Flächen entwässern.

Für jedes Neubauvorhaben ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Weitere Informationen finden Sie beim Amt für Mobilität und Tiefbau unter: <https://www.stadt-muenster.de/tiefbauamt/abwasser/grundstuecksanschluss> sowie in der Entwässerungssatzung der Stadt Münster (Ortsrecht): <https://www.stadt-muenster.de/recht/orts-recht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/66.01>.

Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend des Bebauungsplans Nr. 572. Wir empfehlen Ihnen dringend, 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/Ihrer Architekt*in oder Landschaftsarchitekt*in beraten.

Bei den Baumaßnahmen müssen die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden. Danach ist insbesondere auf den Artenschutz zu achten.

Falls Gehölze beseitigt werden müssen, ist dies in der Zeit von 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>).

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 Vertragsabschluss beginnen. Bei schuldhafter Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

Die Stadt Münster vermarktet ihre Grundstücke in der Regel 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 anteilig nach Jahren zurückgefordert, wenn Sie die Wohnverpflichtung nicht einhalten. Besondere Härtefälle sind hiervon ausgeschlossen. 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 Nutzung erneuerbarer Energien, zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe etc. erwartet.

Der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ ist für Sie und Ihr Bauvorhaben verbindlich. 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/neubau-standard>).

4.2 Wärmeversorgung

Im Baugebiet Albachten-Ost wird im Rahmen eines Modellprojekts Kalte Nahwärme als lokale und nachhaltige Wärmeversorgung eingesetzt. Dabei nutzt das System die natürliche Erdwärme aus dem Boden, die über ein Leitungsnetz mit Wasser oder Sole als Wärmeträger transportiert wird. Die Temperatur des Mediums liegt dabei bei etwa 12 °C. Vor Ort wird diese Energie mithilfe einer Wärmepumpe auf das benötigte Temperaturniveau für Heizung und Warmwasserbereitung angehoben. Damit ist Kalte Nahwärme eine kostengünstige, nachhaltige und langfristig planbare Wärmeversorgung – vorausgesetzt, alle Bauherr*innen beteiligen sich.

Verpflichtung zum Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz

Zur Sicherung einer möglichst hohen Anschlussquote ist es erforderlich, dass die Stadtwerke Münster mit allen Bauherr*innen in Albachten-Ost eine verbindliche Anschlussverpflichtung abschließt. So werden die Investitionskosten gerecht verteilt und alle können mit transparenten, wettbewerbsfähigen Wärmepreisen rechnen. Eine entsprechende Absicherung für die Anschluss- und Benutzungsverpflichtung erfolgt ebenfalls durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch aller Hausgrundstücke (s. Ziffer 2.2.3).

Weiterführende Informationen finden Sie direkt unter:

<https://www.stadtwerke-muenster.de/zuhaus/waerme/kalte-nahwaerme>

5. Kaufpreis

5.1 Bodenwert

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenwert beträgt für die Grundstücke 540,00 €/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

Kontrollschächte für Schmutzwasser müssen auf eigene Kosten von den Bauherr*innen errichtet werden.

Abschläge auf den Bodenwert

Abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen gewährt die Stadt Münster Abschläge auf den Kaufpreis von bis zu 25 %. Maßgeblich für etwaige Abschläge ist das zu versteuernde Einkommen des zukünftigen Haushalts. Die Einkommensgrenze liegt bei 80.000 € 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 €.

Die möglichen Abschläge sind nachfolgend dargestellt:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Preis je m² Bodenwert 540,00€	Abschlag auf den Bodenwert
um bis zu 30 % oder gültiger Wohnberechtigungsschein	405,00 €	25 %
um mehr als 30–80 %	432,00 €	20 %
um mehr als 80–120 %	459,00 €	15 %
um mehr als 120–160 %	486,00 €	10 %
um mehr als 160 %	540,00 €	0 %

Bewerbende, 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 €.

Wegeflächen, Dungwege und Stellplätze

Die Grundstücke 32 – 34 und 41 – 43 werden über private Wegeflächen (GFLAE-Flächen) erschlossen. Der Kaufpreis beträgt, bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil), 270,00 €/m².

Hinter den unter 2.1 aufgezählten Grundstücken verlaufen Dungwege, die dazu dienen, die Gärten von der Rückseite zu erreichen. Der Kaufpreis beträgt, bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil), 270,00 €/m².

Die zu den Grundstücken 4, 5, 7–9 zugehörigen Stellplätze (Grundstücke 4B, 5B, 7B – 9B) sind ebenfalls käuflich zu erwerben. Auch hier beträgt der Kaufpreis 270,00 €/m².

Auf Grund der textlichen Festsetzung im Bebauungsplan ist innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ein Baum je angefangene sechs Stellplätze als hochstämmiger, mittelkroniger oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die dafür bereitgestellte Fläche wird durch die Fläche C markiert. Die Stellplatzeigentümer*innen erwerben jeweils einen Miteigentumsanteil und bilden mit den restlichen Erwerber*innen eine Eigentümergemeinschaft. Der hier zugrunde gelegte Kaufpreis, bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil), beträgt ebenfalls 270,00 €/m².

5.2 Kauf

Übersicht Konditionen Kauf

Grundstück Nr.	Haus-typ	Größe m²	Bodenwert	Kaufpreis Grundstück	Kaufpreis Nebenflächen	Kosten Baustraße + Endausbau	Kaufpreis gesamt	Zugehörige Nebenflächen
1	DHH	359	540,00 €	193.860,00 €	-	-	193.860,00 €	-
2	DHH	333	540,00 €	179.820,00 €	-	-	179.820,00 €	-
3	REH	261	540,00 €	140.940,00 €	-	-	140.940,00 €	-
4	RH	174	540,00 €	93.960,00 €	6.498,00 €	-	100.458,00 €	4B, C, D
5	RH	168	540,00 €	90.720,00 €	6.228,00 €	-	96.948,00 €	5B, C, D
6	REH	305	540,00 €	164.700,00 €	1.530,00 €	-	166.230,00 €	D
7	REH	315	540,00 €	170.100,00 €	7.938,00 €	-	178.038,00 €	7B, C
8	RH	146	540,00 €	78.840,00 €	6.498,00 €	-	85.338,00 €	8B, C, E
9	RH	140	540,00 €	75.600,00 €	6.228,00 €	-	81.828,00 €	9B, C, E
10	REH	290	540,00 €	156.600,00 €	1.530,00 €	-	158.130,00 €	E
11	REH	218	540,00 €	117.720,00 €	-	-	117.720,00 €	-
12	RH	157	540,00 €	84.780,00 €	-	-	84.780,00 €	-
13	RH	157	540,00 €	84.780,00 €	-	-	84.780,00 €	-
14	RH	157	540,00 €	84.780,00 €	-	-	84.780,00 €	-
15	RH	157	540,00 €	84.780,00 €	-	-	84.780,00 €	-
16	RH	157	540,00 €	84.780,00 €	1.530,00 €	-	86.310,00 €	F
17	RH	151	540,00 €	81.540,00 €	1.530,00 €	-	83.070,00 €	F
18	REH	266	540,00 €	143.640,00 €	1.530,00 €	-	145.170,00 €	F

19	REH	334	540,00 €	180.360,00 €	1.800,00 €	-	182.160,00 €	G
20	RH	140	540,00 €	75.600,00 €	1.800,00 €	-	77.400,00 €	G
21	RH	146	540,00 €	78.840,00 €	1.800,00 €	-	80.640,00 €	G
22	RH	146	540,00 €	78.840,00 €	-	-	78.840,00 €	-
23	RH	146	540,00 €	78.840,00 €	-	-	78.840,00 €	-
24	REH	268	540,00 €	144.720,00 €	-	-	144.720,00 €	-
25	EFH	533	540,00 €	287.820,00 €	-	-	287.820,00 €	-
26	DHH	364	540,00 €	196.560,00 €	-	-	196.560,00 €	-
27	DHH	440	540,00 €	237.600,00 €	-	-	237.600,00 €	-
28	REH	281	540,00 €	151.740,00 €	-	-	151.740,00 €	-
29	RH	147	540,00 €	79.380,00 €	-	-	79.380,00 €	-
30	RH	147	540,00 €	79.380,00 €	-	-	79.380,00 €	-
31	RH	147	540,00 €	79.380,00 €	-	-	79.380,00 €	-
32	RH	147	540,00 €	79.380,00 €	6.480,00 €	3.389,02 €	89.249,02 €	H
33	RH	147	540,00 €	79.380,00 €	6.480,00 €	3.389,02 €	89.249,02 €	H
34	REH	457	540,00 €	246.780,00 €	6.480,00 €	3.389,02 €	256.649,02 €	H
35	DHH	350	540,00 €	189.000,00 €	-	-	189.000,00 €	-
36	DHH	336	540,00 €	181.440,00 €	-	-	181.440,00 €	-
37	EFH	542	540,00 €	292.680,00 €	-	-	292.680,00 €	-
38	REH	216	540,00 €	116.640,00 €	-	-	116.640,00 €	-
39	RH	144	540,00 €	77.760,00 €	5.778,00 €	942,79 €	84.480,79 €	I, J
40	RH	138	540,00 €	74.520,00 €	5.778,00 €	942,79 €	81.240,79 €	I, J
41	RH	138	540,00 €	74.520,00 €	5.778,00 €	942,79 €	81.240,79 €	I, J
42	RH	138	540,00 €	74.520,00 €	5.778,00 €	942,79 €	81.240,79 €	I, J
43	REH	422	540,00 €	227.880,00 €	5.778,00 €	942,79 €	234.600,79 €	I, J
44	REH	266	540,00 €	143.640,00 €	3.960,00 €	942,79 €	148.542,79 €	I, K
45	RH	160	540,00 €	86.400,00 €	3.960,00 €	942,79 €	91.302,79 €	I, K
46	RH	160	540,00 €	86.400,00 €	3.960,00 €	942,79 €	91.302,79 €	I, K
47	RH	160	540,00 €	86.400,00 €	3.960,00 €	942,79 €	91.302,79 €	I, K
48	RH	160	540,00 €	86.400,00 €	3.960,00 €	942,79 €	91.302,79 €	I, K
49	RH	166	540,00 €	89.640,00 €	3.960,00 €	942,79 €	94.542,79 €	I, K
50	REH	395	540,00 €	213.300,00 €	-	-	213.300,00 €	-
51	REH	280	540,00 €	151.200,00 €	-	-	151.200,00 €	-
52	RH	156	540,00 €	84.240,00 €	-	-	84.240,00 €	-
53	RH	156	540,00 €	84.240,00 €	-	-	84.240,00 €	-
54	RH	156	540,00 €	84.240,00 €	-	-	84.240,00 €	-
55	REH	182	540,00 €	98.280,00 €	-	-	98.280,00 €	-

EFH – freistehendes Einfamilienhaus, DHH – Doppelhaushälfte, RH – Reihenhaus, REH – Reihenendhaus

Die Kaufpreise können durch Gewährung von Kinderbonus oder Preisabschlägen abweichen.

5.3 Nebenkosten

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 Erwerbenden zu tragen.

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 Bewerbende, die die Voraussetzungen nach der gültigen Förderrichtlinie 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. Es ist derzeit davon auszugehen, dass nicht alle Vorhaben zeitnah gefördert werden können. Einen Anspruch auf Fördermittel gibt es nicht.

Bitte setzen Sie sich für eine weiterführende Beratung frühzeitig 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>.

7. Bewerbungsverfahren

7.1 Ablauf

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

Die zu vergebenden städtischen Baugrundstücke sind in den Lageplänen unter Punkt 1 (S. 7–10) mit den Ziffern 1–55 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 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 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 15.10.2026 vorliegen.

Die genannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich. Nachträglich eingereichte Belege können keine Berücksichtigung finden. Das Fehlen von Belegen/Nachweisen zum Bewerbungsschluss

kann zum Ausschluss des Verfahrens führen oder zur Nichtanerkennung/Nichtberücksichtigung des angegebenen Sachverhalts.

In folgenden Fällen können wir Ihre Bewerbung nicht berücksichtigen:

- wenn Sie vorsätzlich falsche Angaben zur persönlichen und/oder 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 und Unterlagen der Bewerbenden aus und prüfen die Richtigkeit Ihrer Angaben. Alle Bewerbenden erhalten unter Zugrundelegung der Vergaberichtlinien eine Punktzahl, die sich durch die Angaben im Bewerbungsbogen ergibt und durch Belege nachgewiesen wird. Entsprechend der Vergaberichtlinien wird ein Ranking der Bewerbenden erstellt und danach die Grundstücke vergeben. Etwa 10 % der Grundstücke werden gemäß der Vergaberichtlinien in einem Losverfahren vergeben.

Wir rechnen mit einer Verfahrensdauer von ca. zwei bis drei Monaten vom Bewerbungsschluss bis zur Grundstückszuteilung.

Wenn Sie in diesem Vermarktungsverfahren ein Grundstück zugeteilt bekommen und anschließend auf die Annahme dieses Grundstücks verzichten, ist eine weitere Teilnahme an diesem Vermarktungsverfahren (Albachten-Ost Nord) für Sie ausgeschlossen.

7.2 Grundstückszusage und Vertrag

Wenn wir die Daten der Bewerbenden geprüft haben, erhalten die führenden Bewerbenden eine Grundstückszusage durch die Stadt Münster. 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 die nächsten Bewerbenden vergeben und Sie scheiden aus dem Bewerbungsprozess aus.

Der Entwurf des Kaufvertrags wird von uns an Ihren Notar bzw. Ihre Notarin übersandt. Die Beurkundung des Vertrags sollte dann innerhalb eines Monats bei dem Notar bzw. der Notarin erfolgen. Mit Zusage zum Erhalt eines Grundstücks legen sich die Bewerbenden fest und können in anderen Vermarktungsverfahren der Stadt Münster nicht mehr berücksichtigt werden, auch wenn andere Vermarktungsverfahren parallel laufen sollten.

7.3 Grundstücksabsagen

Bewerbende, die aus formalen Gründen nicht berücksichtigt werden konnten, erhalten nach Prüfung der eingegangenen Unterlagen eine Absage. Bewerbende, denen kein Grundstück zugeteilt werden konnte, erhalten eine Absage per E-Mail, wenn alle 55 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

Nadine Krieger

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Tel.: 02 51/4 92-23 39

Vermarktung@stadt-muenster.de

Fragen zur Bebauung des Grundstücks:

Kundenzentrum Planen und Bauen

Alexander Thüs

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Tel. 02 51/4 92-61 89

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

Fragen zum Bauantrag:

Bauordnungsamt

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Annegret Kramer

Tel. 02 51/4 92-63 43

KramerA@stadt-muenster.de

Anne Büscher

Tel. 02 51/4 92-63 77

BuescherAn@stadt-muenster.de

Energetische, ökologische und technische Fragen:

Dezernat des Oberbürgermeisters / Stabstelle Klima

Marie Louise Nießen

Klemensstraße 10, 48143 Münster

Tel. 02 51/4 92-71 51

Niessen@stadt-muenster.de

Fragen zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen:

Amt für Mobilität und Tiefbau
Ulrich Marx
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel. 02 51/4 92-66 55
E-Mail: MarxU@stadt-muenster.de

Fragen zur Haus- und Grundstücksentwässerung:

Amt für Mobilität und Tiefbau
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel. 02 51/4 92-66 41
E-Mail: Grundstuecksentwaesserung@stadt-muenster.de

Fragen zur Höhenplanung:

Amt für Mobilität und Tiefbau
Cornelia Wächter
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel. 02 51/4 92-66 49
E-Mail: Waechter@stadt-muenster.de

Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Bahnhofstr. 8 - 10, 48143 Münster

Marion Lehmkuhl
Tel. 02 51/4 92-64 72
E-Mail: LehmkuhlM@stadt-muenster.de

Claudia Böwing
Tel. 02 51/4 92-64 82
E-Mail: Boewing@stadt-muenster.de

Informationen zur Eigenheimförderung:

<https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/wohnraumfoerderung/eigentumsmassnahmen>