

Baugebiet „Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp“

Vermarktung von 17 Grundstücken im Wege des Erbbaurechts zur Bebauung mit Reihenhäusern



Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:

14.08.2022

Ihr Ansprechpartner für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

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

Inhaltsverzeichnis

Standort und Lage	1
Erbbaurecht.....	3
Bau- und Wohnverpflichtung	3
Bebauung der Grundstücke	3
KfW-Effizienzhaus 40 Standard und Wärmeversorgung	5
Beschaffenheit der Grundstücke	6
Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten	8
Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster.....	12
Wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages	12
Bewerbungsverfahren	13
Ansprechpersonen.....	16

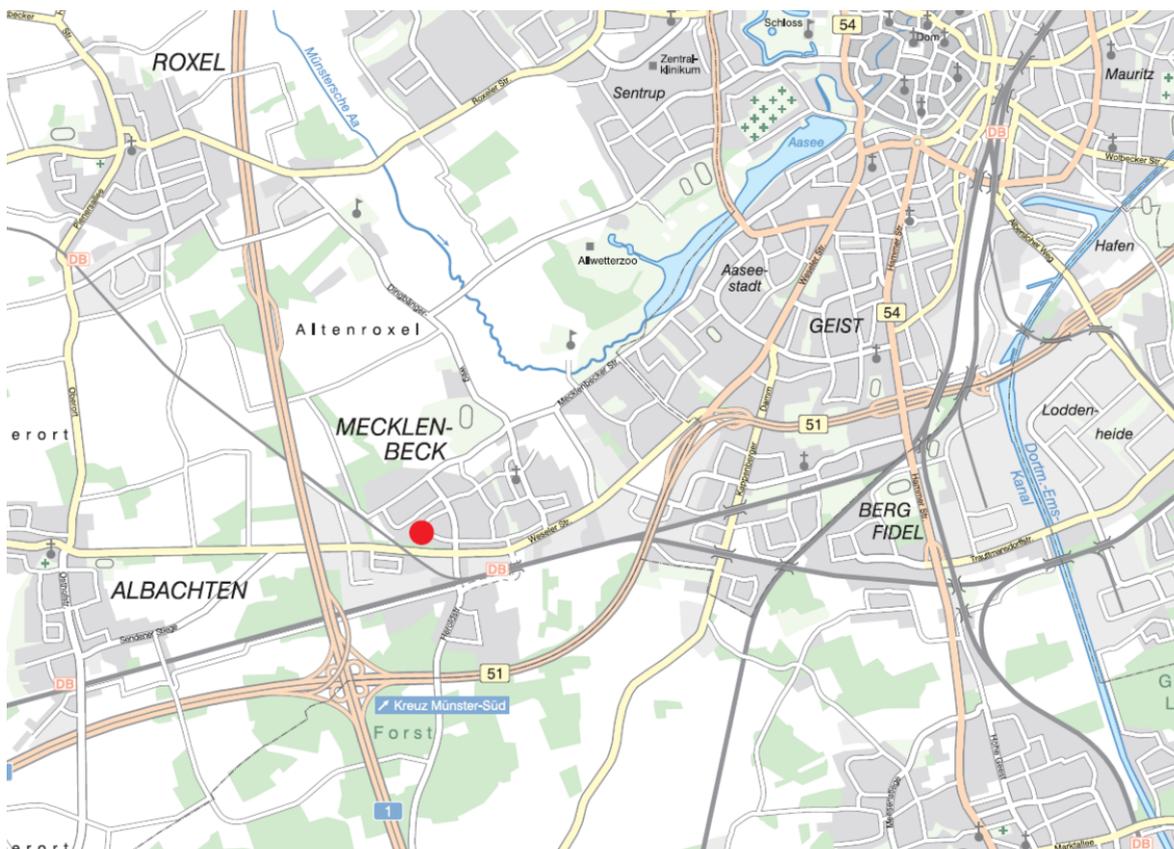
Standort und Lage

Das Baugebiet „Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp“ befindet sich im westlichen Randbereich des Stadtbezirks Mecklenbeck. Der attraktive und nachgefragte Stadtteil mit hohem Freizeitwert grenzt unmittelbar im Südwesten an Münsters Innenstadt (Entfernung zur Altstadt etwa 5,5 km).

Mit „der neuen Mitte“ rund um die St. Anna-Kirche und dem Stadtteilzentrum am Dingbänger Weg hat sich Mecklenbeck zu einem idealen Familienwohntort mit sehr guter Infrastruktur entwickelt. So gibt es vor Ort Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grund- und Weiterführende Schulen, Jugendzentrum und Sportvereine. Im Bürgerzentrum „Hof Hesselmann“ finden viele Kulturaktivitäten statt.

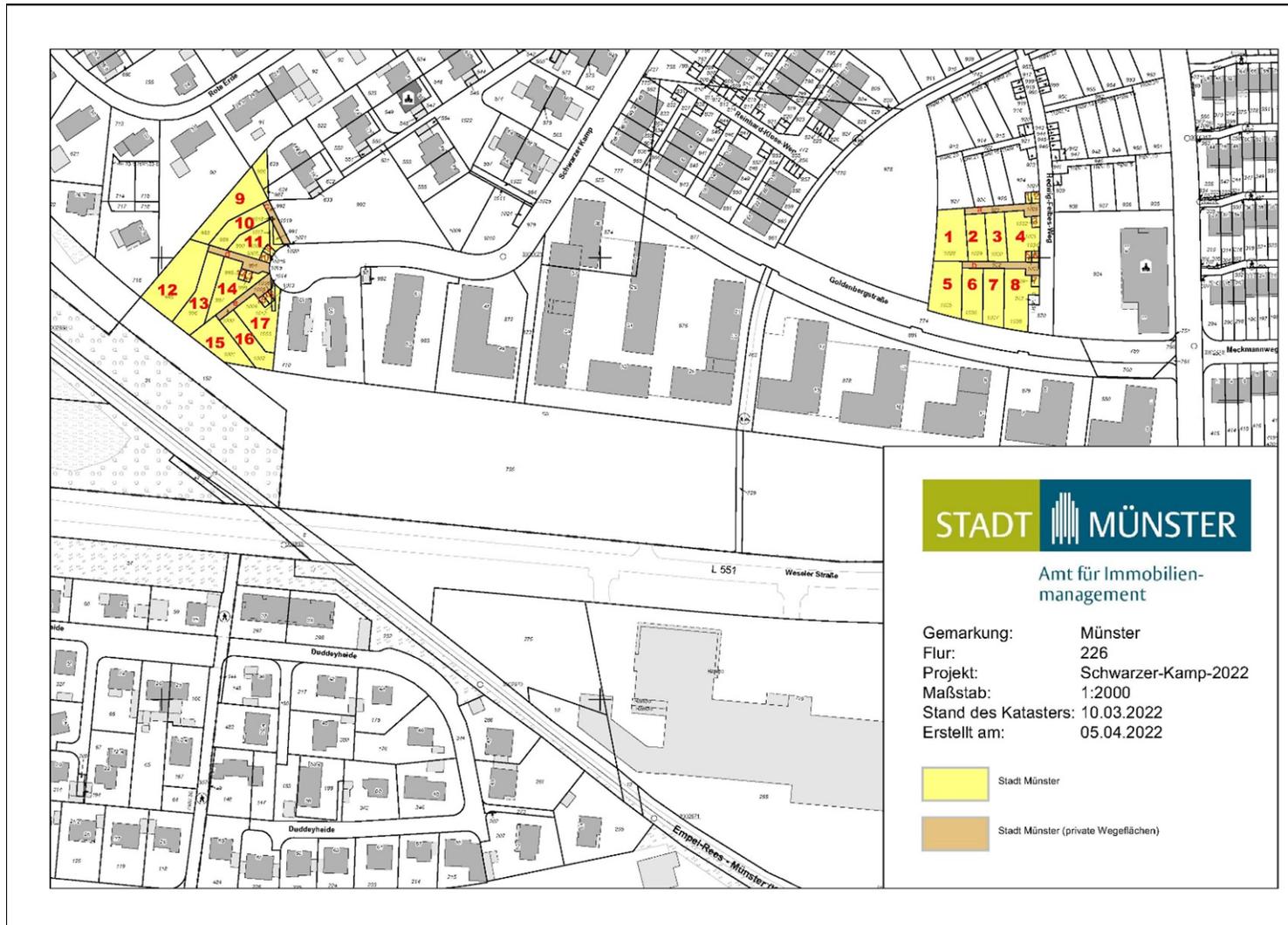
Mit dem Auto oder dem Bus ist die Innenstadt Münsters in wenigen Minuten zu erreichen. Tagsüber fährt der Stadtbus im 10-Minuten Takt. Die durch den Naherholungsbereich Aasee führende Strecke kann auch leicht mit dem Fahrrad zurückgelegt werden. Der gut zwei Kilometer entfernte Aasee bietet Natur und Ruhe, lädt zum Spaziergang oder zum Sport im Grünen ein. Im Dezember 2018 wurde der neue Bahnhofspunkt Münster-Mecklenbeck eröffnet und ermöglicht so ein schnelles Erreichen des Hauptbahnhofs Münster wie auch eine direkte Verbindung in den Kreis Coesfeld.

Mecklenbeck hat damit eine ideale Lage zur Innenstadt und den umliegenden Gebieten. Mit dem nahegelegenen Autobahnkreuz Münster-Süd (nördlicher Beginn der A 43 mit direkter Anbindung zur A 1) präsentiert sich Mecklenbeck als wahrer Alleskönner in Sachen verkehrlicher Infrastruktur.



Lage Baugebiet Mecklenbeck

Die zur Vermarktung anstehenden Reihenhausgrundstücke sind in dem nachfolgenden Lageplan mit den Grundstücksnummern **1 bis 17** dargestellt.



Erbbaurecht

Die Grundstücke werden ausschließlich im Wege des Erbbaurechts vergeben. Ein Kauf – jetzt oder später – ist ausgeschlossen.

Mit einem von der Stadt Münster erworbenen Erbbaurecht 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 Grundstückes (Erbbaurechtsgeberin) und Sie werden Eigentümer des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmer). Dabei wird das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht ähnlich wie ein normales Grundstück behandelt. Sie können das Erbbaurecht also z. B. verkaufen oder vererben.

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>

Ebenso kann das Erbbaurecht wie ein Grundstück als Kreditsicherheit in Anspruch genommen werden.

Tip: Wir empfehlen Ihnen dringend, sich noch vor Ihrer Bewerbung um ein Grundstück mit Ihrer Bank oder Sparkasse hinsichtlich einer möglichen Finanzierung in Verbindung zu setzen. Dieses Exposé sollten Sie der Bank oder Sparkasse zur Beratung mitbringen.

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 Erbbaurechtsvertrages 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.

Bebauung der Grundstücke

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. Es muss eine Abstimmung – wie beim Kauf – mit den jeweiligen Nachbarn erfolgen.

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 536 „Mecklenbeck – Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp“ maßgeblich. Die maximale Wohnfläche darf 150 m² nicht übersteigen da eine Ablösung eines zweiten Stellplatzes in diesem Bereich nicht möglich ist. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden.

Die Baugrundstücke werden über **private Wegeflächen** erschlossen. Der Kaufpreis beträgt – bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil) – **104,00 €/m² für den Bereich Hedwig-Feibes-Weg und 96,00 €/m² für den Bereich Schwarzer Kamp**. Auf den Wegeflächen mit der Bezeichnung **a** und **b** wurden bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten Schotter o.ä. eingebracht, um eine Benutzbarkeit dieser Flächen als Baustraße zu ermöglichen. Die privaten Wegeflächen mit der Bezeichnung **c, d** und **e** werden noch durch die Stadt Münster als Baustraße hergestellt. Die Kosten für die Herstellung der Baustraßen sind zu erstatten. Die Kosten für den Endausbau der privaten Wegeflächen sowie der Unterhaltungsaufwand sind von den Miteigentümern jeweils anteilig zu übernehmen.

Die **Hausanschlüsse** für Regen- und Schmutzwasser werden ohne Kontrollschächte bis zur Gebäudekante verlegt. Im Zuge des Hochbaus sind durch die zukünftigen Erbbaurechtsnehmer/Eigentümer geeignete Kontrollmöglichkeiten (Kontrollschächte vor dem Gebäude oder Kontrollöffnungen im Keller) für die Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse 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.

Die **Bezugshöhen** für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 536. 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.

Private Flächen dürfen nicht auf öffentlichen Flächen entwässern.

KfW-Effizienzhaus 40 Standard und Wärmeversorgung

Münsters Standard für klimagerechtes Bauen

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. 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.

Wärmeversorgung

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

Grundsätzlich müssen Sie Ihr Grundstück an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH anschließen, mit Fernwärme (Raumheizung und Wassererwärmung) versorgen und zu diesen Zwecken mit den Stadtwerken Münster GmbH ein Anschluss- und Versorgungsvertrag (Fernwärmelieferungsvertrag) abschließen ist. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtwerke Münster GmbH.

Die Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH und zum Bezug von Fernwärme daraus entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Gebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Umweltwärme) oder Biomasse - außer Holz für offene Kamine - erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird oder der Erbbaurechtsnehmer das zu errichtende Gebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahresprimärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen und einzuhalten ist.

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.

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>)

Beschaffenheit der Grundstücke

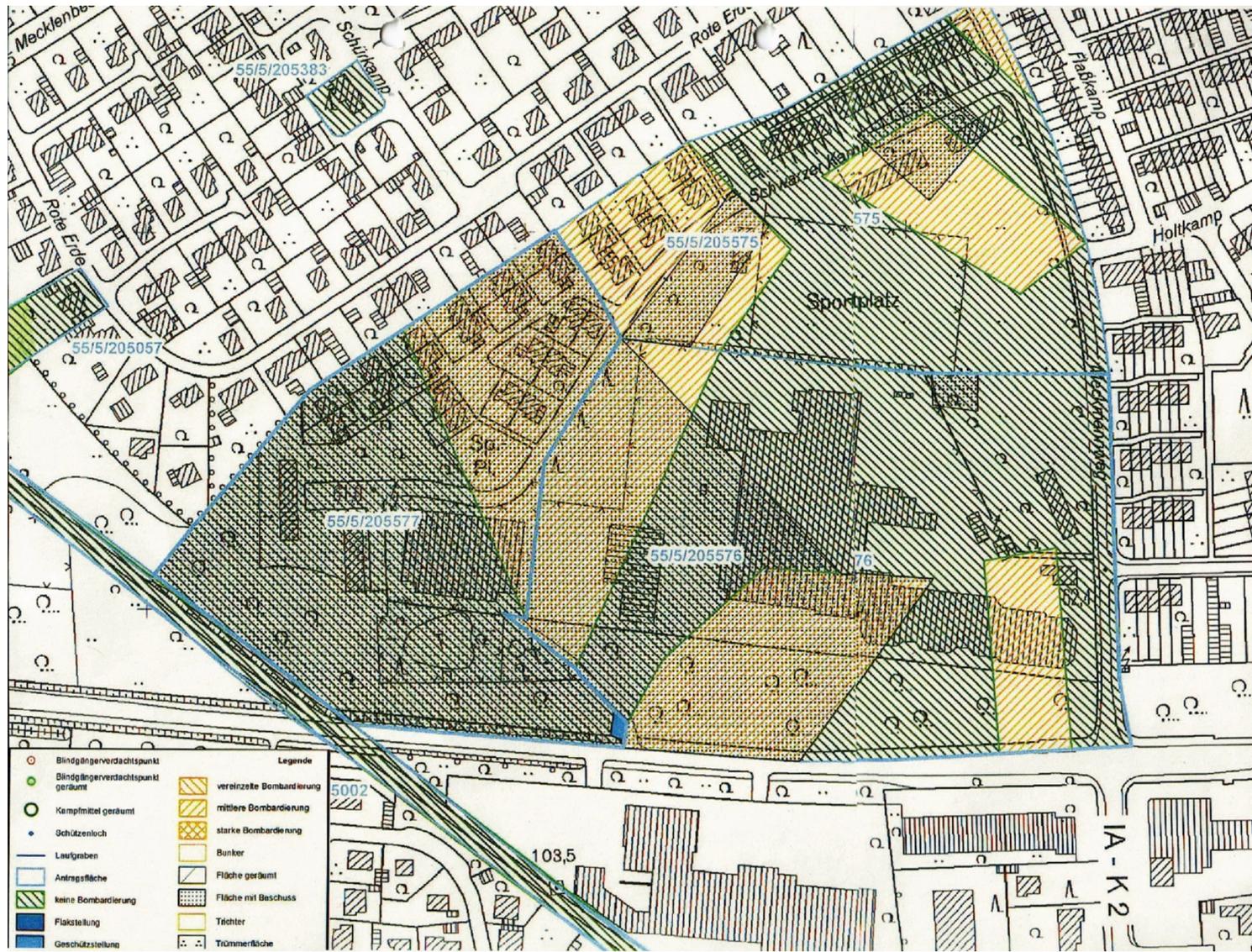
Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke übernimmt die Stadt Münster **keine Garantie**. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Örtlichkeit darstellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und 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.

Die Stadt Münster verfügt über ein **Gutachten** für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in dem Baugebiet. Es gibt keinen Aufschluss über den Baugrund der Erbbaurechtsgrundstücke. Das Gutachten kann bei Bedarf beim Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster eingesehen werden.

Die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke hat durch den/die Erbbaurechtsnehmer/-in bzw. einem von ihm/ihr beauftragten Dritten zu erfolgen.

Bei den Grundstücken handelt es sich um ehemalige gewerblich genutzte Flächen. Es können noch Reste von Kanälen, Wegeflächen o. ä. vorhanden sein. Im Bereich der Grundstücke 1 bis 8 befindet sich die im Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführte Fläche mit der Nummer 508. Die innerhalb dieser Fläche befindlichen Grundstücke wurden im Hinblick auf die Wohnbebauung saniert. Eine gutachterliche Sanierungsdokumentation liegt vor. Bei Fragen wenden Sie sich an das Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit. Für die Grundstücke 9 bis 17 sind keine **Altlast-/ Verdachtsflächen** bekannt.

Die im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnete Fläche wurde auf **Kampfmittelbeeinflussung** überprüft. Die Messdaten sind nicht eindeutig auswertbar, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Bitte beachten Sie die Empfehlungen der BG Bau. Am besten beraten Sie sich hierzu mit Ihrer Baufirma oder Ihrem Architekten/Ihrer Architektin.



Stand Mai 2016

Bei Erstellung von Kellern sowie bei einem Spezialtiefbau (Verbauarbeiten, Bohrungen Erdwärme usw.) ist die Baugrubensohle zu untersuchen. In diesen Fällen müssen Sie sich als Bauherr bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen müssen Sie vorbereiten und anfallende Kosten tragen.

Für die Grundstücke mit den Ziffern 1 bis 4 sind **Erschließungsbaulasten** bestellt. Kanäle und Leitungen für diese Grundstücke wurden gesichert und in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. Die Grundstücke mit den Ziffern 5 bis 17 sind in Abteilung II des Grundbuches lastenfrei. Die Bestellung der noch erforderlichen Erschließungsbaulasten und die grundbuchlichen Sicherungen der Kanäle und Leitungen erledigen wir bis zur Unterzeichnung der Erbbaurechtsverträge für Sie. Alle Grundstücke sind in Abteilung III des **Grundbuches** lastenfrei.

Berechnung der Erbbauzinskonditionen und Kosten

Die Stadt Münster vergibt die 17 Grundstücke ausschließlich im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 75 Jahren. Der festgesetzte Erbbauzinssatz für Wohnbaugrundstücke beträgt 2,5% jährlich.

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:

Die Bruttobasis-Kaufpreise für die Grundstücke 1 bis 8 betragen 410,00 €/m² (1 bis 8) und 380,00 €/m² (9 bis 17).

Es handelt sich um einen „**Basis**“-Kaufpreis, weil abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen ggf. Kaufpreisaufschläge zu berücksichtigen sind oder auch kinderbedingte Kaufpreisermäßigungen möglich sind:

Überschreiten die Einkommensverhältnisse des jeweiligen Haushaltes die Einkommensgrenze gem. § 13 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) um mehr als 30 %, werden je nach Höhe der Überschreitung die nachfolgend aufgeführten Preisaufschläge vorgenommen:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Aufschläge je m ² für die Grundstücke 1 bis 8
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	41,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	61,50 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	82,00 €
von mehr als 160,00 %	102,50 €

Überschreitung der Einkommensgrenze	Aufschläge je m ² für die Grundstücke 9 bis 17
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	38,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	57,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	76,00 €
von mehr als 160,00 %	95,00 €

Liegt das Einkommen bis zu 30 % über der Einkommensgrenze, wird für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) ein Abzug vom Kaufpreis von 3.000,00 € je Kind vorgenommen.

Sie haben die Möglichkeit zwischen 2 Gestaltungsvarianten der Erbbauzinszahlungen 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:

a) Variante 1 - Jährliche Erbbauzinszahlungen - fiktives Berechnungsbeispiel:

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße		246 m ²
Bruttobasiskaufpreis € pro m ²		410 €/m ²
Kinderbonus 1x		3.000,00 €
Erschließungsbeiträge/Straßenbaubeiträge insgesamt	rd.	12.000,00 €
Kanalhausanschlusskosten	rd.	1.500,00 €

Berechnung des jährlichen Erbbauzinses:

Bruttobasiskaufpreis (<i>inklusive Erschließungsbeiträge</i>)	112.860,00 €
- abzüglich Kinderbonus	3.000,00 €
- abzüglich Erschließungsbeiträge/Straßenbaubeiträge	<u>12.000,00 €</u>
Individueller Nettokaufpreis	97.860,00 €
	=====

Jährlicher Erbbauzins (2,5% vom individuellen Nettokaufpreis) 2.446,50 €

Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt rd. 2.446,50 €.

Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge, Kanalhausanschlusskosten sowie die Erstattung der Baukosten für die Baustraße sind **zusätzlich in Höhe von rd. 13.500,00 € als Einmalzahlung** zu leisten.

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

b) Variante 2 – Ablösebetrag – fiktives Berechnungsbeispiel

Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße		246 m ²
Bruttobasiskaufpreis € pro m ²		410 €/m ²
Kinderbonus 1x		3.000,00 €
Erschließungsbeiträge/Straßenbaubeiträge insgesamt	rd.	12.000,00 €
Kanalhausanschlusskosten	rd.	1.500,00 €

Berechnung des Ablösebetrages:

Bruttobasiskaufpreis (<i>inkl. Erschließungsbeiträge/Straßenbaubeiträge</i>)	112.860,00 €
- abzüglich Kinderbonus	<u>3.000,00 €</u>
Individueller Bruttokaufpreis	<u>109.860,00 €</u>
	=====

Ablösebetrag (80 % vom individuellen Bruttokaufpreis) 87.888,00 €

Neben dem Ablösebetrag von einmalig rd. 87.888,00 € sind einmalig Kanalhausanschlusskosten in Höhe von rd. 1.500,00 € sowie die Erstattung der Baukosten für die Baustraße zu leisten.

Sämtliche Erschließungsbeiträge/Straßenbaubeiträge sind in dem Ablösebetrag enthalten und mit Zahlung abgegolten.

Die detaillierte Preistabelle für alle 17 Erbbaurechtsgrundstücke mit Aufteilung der Erschließungsbeiträge, Straßenbaubeiträge, Kosten für die Baustraße und Kanalhausanschlusskosten finden Sie in der Übersicht „Erbbauzinskonditionen“:

Übersicht Erbbauzinskonditionen

Grunddaten Grundstück			Variante 1		Variante 2
Nr.	Größe [m ²]	Bruttobasis-kaufpreis	einmalige Kosten	Jährlicher Erbbauzins	Ablösebetrag
			Erschließungs-, Kanalanschlussbeiträge, Kanalhausanschlusskosten, Kosten Baustraßen	durch Indexregelung veränderbar	
1	345	141.450,00 €	11.191,16 €	3.328,02 €	114.643,08 €
2	213	87.330,00 €	8.004,37 €	2.054,69 €	71.347,08 €
3	220	90.200,00 €	8.173,37 €	2.122,22 €	73.643,08 €
4	288	118.080,00 €	9.815,05 €	2.778,17 €	95.947,08 €
5	364	149.240,00 €	11.192,65 €	3.511,30 €	120.875,08 €
6	253	103.730,00 €	8.512,85 €	2.440,55 €	84.467,08 €
7	272	111.520,00 €	8.971,55 €	2.623,83 €	90.699,08 €
8	332	136.120,00 €	10.420,10 €	3.202,62 €	110.379,08 €
9	511	194.180,00 €	14.239,62 €	4.598,84 €	156.827,08 €
10	246	93.480,00 €	11.696,23 €	2.213,92 €	76.267,08 €
11	246	93.480,00 €	11.696,23 €	2.213,92 €	76.267,08 €
12	576	218.880,00 €	15.770,45 €	5.183,82 €	176.587,08 €
13	365	138.700,00 €	11.547,75 €	3.284,88 €	112.443,08 €
14	306	116.280,00 €	13.817,00 €	2.753,90 €	94.507,08 €
15	307	116.660,00 €	11.077,01 €	2.762,90 €	94.811,08 €
16	267	101.460,00 €	10.276,50 €	2.402,91 €	82.651,08 €
17	341	129.580,00 €	11.757,45 €	3.068,89 €	105.147,08 €

Die Erbbauzinskonditionen können durch Gewährung von Kinderbonus oder Preisaufschlägen abweichen.

Vermessungskosten (wie z. B. Aufzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüstes“, Gebäudeeinmessung, etc.), Nebenkosten (wie z. B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sowie Erwerbsnebenkosten (Notar/Gericht) sind von Ihnen zu tragen.

Die Grundstücke 9 bis 17 werden über die Straße Schwarzer Kamp erschlossen. Die Anlage Schwarzer Kamp wurde 2020 verbessert wiederhergestellt. Für diese Baumaßnahme entsteht ein Straßenbaubeitrag. Für den Straßenbaubeitrag wurde ein Förderantrag bei der NRW Bank gestellt. Bei einem positiven Bescheid wird der von den Erbbaurechtsnehmern entrichtete Straßenbaubeitrag durch die Stadt Münster erstattet.

Für die Bestellung eines Erbbaurechts fallen Grunderwerbsteuern an.

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

Förderung mit Baudarlehen des Landes NRW in Münster

Für Erbbaurechtsnehmer/-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. Sofern Sie Fördermittel beantragen möchten, wird empfohlen, vorher fachkundige Beratung vom Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung einzuholen.

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

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.

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 Anwendung des KfW-55 Standards erteilen.

Wichtige Inhalte des Erbbaurechtsvertrages

Das Erbbaurecht wird durch einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag bestellt. Wie beim Kauf müssen Sie diese Kosten tragen.

In dem Erbbaurechtsvertrag werden u.a. folgende Vertragsinhalte aufgenommen:

- a) Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks
- b) Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf den Grundstückseigentümer zu übertragen (Heimfall)
- c) Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen
- d) Sicherung des Förderbetrages
- e) Übernahme der Vertragsnebenkosten wie z. B. Notargebühren, Gerichtskosten
- f) Anzeige und Nachweis Bankenwechsel

Bewerbungsverfahren

Anleitung

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

Die im Wege des Erbbaurechts zu vergebenden städtischen Baugrundstücke sind in dem Lageplan mit den Ziffern 1 bis 17 versehen. Tragen Sie bitte in den Bewerbungsbogen die Ziffern Ihrer Wunschgrundstücke (maximal 5) der Priorität nach ein.

Hinweis: Die von Ihnen eingegebenen Daten und Grundstückswünsche werden am Ende der Eingabe in einem pdf-Dokument zusammengefasst.

Wenn Sie aufgrund Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse bereit sind, freiwillig den Höchstpreis zu zahlen, erklären Sie das bitte verbindlich schriftlich im Rahmen Ihrer Bewerbung. Dann wird auf die Einkommenserklärung und –prüfung verzichtet und Sie zahlen bei einer Grundstückszuteilung den Höchstpreis.

Damit Ihre Online-Bewerbung im Vergabeverfahren berücksichtigt werden kann, müssen die Daten zusätzlich im Original unterschrieben bis zum Bewerbungsschluss beim Amt für Immobilienmanagement eingehen. Drucken Sie bitte daher den Online-Bewerbungsbogen (pdf-Dokument) aus und unterschreiben ihn (Bewerber/in und Partner/in). Bitte achten Sie darauf, dass Ihre Unterschriften vollständig sind.

Mit Ihrem unterschriebenen Online-Bewerbungsbogen reichen Sie die für uns notwendigen Belege ein (Kopien der Originalunterlagen). Welche das sind, steht auf dem ausgedruckten Online-Bewerbungsbogen ganz unten.

Wichtig: Bitte tackern und heften Sie Ihre Unterlagen nicht!

Zum Bewerbungsschluss müssen in jedem Fall vollständig vorliegen:

- Ihre persönlichen Daten über das Bewerbungsformular im Internet übermittelt
- Ein von Ihnen und Ihrem/Ihrer Mitbewerbenden unterschriebenes pdf-Dokument im Original (keine E- Mail) – bitte denken Sie an alle Unterschriften -
- Belege und Nachweise laut Bewerbungsbogen
- Haushaltsbescheinigung vom zuständigen Einwohnermeldeamt (nicht älter als 6 Monate).

Wichtiger Hinweis: Zur Zeit werden beim Amt für Bürger- und Ratsservice der Stadt Münster nur Termine vergeben. Sie können die Haushaltsbescheinigung aber auch schriftlich anfordern. Beantragen Sie diese in Ihrem eigenen Interesse rechtzeitig. Das Bürgerbüro gibt eine Bearbeitungszeit von ca. 8 bis 10 Tagen an. Bei Singlehaushalten wird eine Meldebescheinigung ausgestellt. Sie erreichen das Amt für Bürger- und Ratsservice unter der Telefonnummer 0251/492-3333. Hinweise des Bürgerbüros entnehmen Sie bitte der Homepage:

<https://www.stadt-muenster.de/buergerservice/meldeangelegenheiten/meldebescheinigung>

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen mit allen Belegen und Nachweisen müssen bis spätestens

Sonntag, den 14.08.2022

bei der Stadt Münster eingegangen sein. Es gilt der Tag des Eingangsstempels. Ein Nachtbriefkasten befindet sich am Stadthaus 1, Klemensstraße 10, 48143 Münster.

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 der unterschriebene Bewerbungsantrag nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist beim Amt für Immobilienmanagement vorliegt.
- Wenn die Haushaltsbescheinigung des Einwohnermeldeamtes für alle zukünftig im Haushalt lebenden Personen fehlt.

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.

Ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse werden berücksichtigt wie sie zum 01.07.2022 vorliegen.

Nach Feststellung der Reihenfolge erfolgt in einem zweiten Schritt die Einkommensprüfung. Hierzu fordern wir die Bewerber/-innen per E-Mail auf, Einkommensunterlagen einzureichen, für die eine Grundstückszuteilung möglich erscheint.

Bitte nehmen Sie die Angaben daher so konkret und ausführlich wie möglich vor und legen Sie Belege bei. Achten Sie daher 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.

Wir rechnen mit einer Verfahrensdauer von ca. 5 bis 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.

Grundstückszusage und Erbbaurechtsvertrag

Wenn wir die Daten der Bewerber/-innen geprüft haben und die Einkommensermittlungen durchgeführt wurden, erhalten die führenden Bewerber/-innen eine Grundstückszusage durch die Stadt Münster unter Mitteilung der jeweiligen Vertragskonditionen.

Sie können das Angebot prüfen und die Gespräche mit Ihrer finanzierenden Bank fortsetzen. Sie müssen das Angebot innerhalb von einem Monat annehmen. Dann erhalten Sie den Entwurf eines Erbbaurechtsvertrages per Post zugeschickt. Die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages sollte dann innerhalb eines Monats bei einem Notar/einer Notarin in Münster, den oder die Sie bestimmen können, erfolgen. Ihre Finanzierungsbestätigung der Bank sollte spätestens vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bei der Stadt Münster vorliegen.

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

Grundstücksabsagen

Bewerber/-innen, die kein Grundstück erhalten haben, erhalten von uns eine Absage per E-Mail, wenn alle 17 Erbbaugrundstücke vermarktet worden sind.

Ansprechpersonen

für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Bernd Arns
Tel.: 02 51/4 92-23 58
E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

Yvonne Däbritz
Tel.: 02 51/4 92-23 97
E-Mail: Vermarktung@stadt-muenster.de

zur möglichen Bebauung des Grundstücks:

Stadtplanungsamt
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Jochen Völlmecke
Tel. 02 51/4 92-61 54
E-Mail: Voellmecke@stadt-muenster.de

Bauordnungsamt
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Günter Heithoff
Tel. 02 51/4 92-63 57
E-Mail: Heithoff@stadt-muenster.de

zu den Wärmedämmstandards/Gebäudeenergiestandards:

Dezernat des Oberbürgermeisters
Stabstelle Klima- und Energiekoordination
Albersloher Weg 450, 48127 Münster

Jana Lange
Tel. 02 51/4 92-71 53
E-Mail: LangeJana@stadt-muenster.de

zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Ulrich Marx
Tel. 02 51/4 92-66 55
E-Mail: MarxU@stadt-muenster.de

zur Haus- und Grundstücksentwässerung

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Iris Saatröwe
Tel. 02 51/4 92-69 37
E-Mail: Saatroewe@stadt-muenster.de

zur Höhenplanung

Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Julius Fluchtmann
Tel. 02 51/4 92-66 59
E-Mail: FluchtmannJ@stadt-muenster.de

für die Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

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

Elisabeth Walbaum
Tel. 02 51/4 92-64 84
E-Mail: WalbaumE@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>