

Mecklenbeck – Weseler Straße/Meckmannweg/Schwarzer Kamp

Veräußerung der städtischen Baugrundstücke

Inhalt

Standortbeschreibung	1
I. Rund ums Grundstück.....	2
1. Grundstücke.....	2
II. Kaufpreis.....	3
1. Baugrundstücke	3
2. Wegeflächen	3
3. Nebenkosten	3
4. Erbbaurecht	3
III. Bebauung der Grundstücke.....	4
1. Bau- und Wohnverpflichtung	4
2. Bebauungsplan Nr. 536 „Mecklenbeck – Weseler Straße/Meckmannweg/Schwarzer Kamp“	4
3. Kanalhausanschlüsse	4
4. Wärmeversorgung.....	4
IV. Beschaffenheit der Grundstücke	4
1. Garantien	4
2. Baugrund	4
3. Private Wegeflächen	5
4. Sonstige Hinweise.....	5
V. Ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster 55	5
VI. Ansprechpartner	6

Standortbeschreibung

In Mecklenbeck wohnen heutzutage ca. 9.500 Menschen. 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 der Fertigstellung des Stadtteilzentrums am Dingbänger Weg hat sich Mecklenbeck zu einem idealen Familienwohrt 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. Gerade durch das Engagement seiner Bewohnerinnen und Bewohner hat der Stadtteil ein eigenes Profil gewonnen.



Stadtteilzentrum



St. Anna Kirche



Rad- und Fußwege am Aasee

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.



Weitere Infos finden Sie hier:

Link zum Stadtteil Mecklenbeck: <https://www.muenster.de/mecklenbeck.html>

II. Kaufpreis

1. Baugrundstücke

Der **Basiskaufpreis** beträgt **320,00 €/m²**.

In diesem Preis enthalten sind:

- die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- die Kanalanschlussbeiträge gem. Kanalbeitragssatzung der Stadt Münster
- die Kostenerstattung für Ausgleich gem. §§ 135a ff. BauGB
- die Kosten für die erfolgte erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme
- Die Kanalhausanschlusskosten (Grundstücke 1 bis 3) sind zusätzlich zu zahlen. Sie betragen lt. derzeit gültiger Satzung einschl. Kontrollschächte für einen Schmutz- und Regenwasserhausanschluss insgesamt 1.483,08 €

„**Basis**“-Kaufpreis, weil abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen ggf. Kaufpreisaufschläge zu zahlen sind oder auch kinderbedingte Kaufpreisermäßigungen möglich sind:

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

Überschreitung der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus	Preisaufschlag je m ²
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	32,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	48,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	64,00 €
von mehr als 160,00 %	80,00 €

- b) Liegt das Einkommen **bis zu 30 %** über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, wird für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind (vor Vollendung des 18. Lebensjahres sowie pflegebedürftige bzw. schwerbehinderte Kinder) der Gesamtkaufpreis um 3.000,00 € je Kind ermäßigt.

2. Wegeflächen

Die Baugrundstücke werden über private Wegeflächen erschlossen. Der Kaufpreis beträgt – bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil) - **80,00 €/m²**. Darüber hinaus sind die Kosten für die Herstellung der Baustraße zu erstatten. Die Kosten für den Endausbau der privaten Wegeflächen sowie der Unterhaltungsaufwand sind von den Miteigentümern jeweils anteilig zu übernehmen.

3. Nebenkosten

Sämtliche **Vertragsnebenkosten** (Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer etc. sowie weitere Vermessungskosten wie z.B. Aufzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüsts“, Gebäudeeinmessung etc.) und weitere Hausnebenkosten (wie z. B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sind von den Erwerbern zu tragen.

4. Erbbaurecht

Auf Antrag kann auch ein Erbbaurecht bestellt werden (siehe Punkt V. der Vergaberichtlinien).

III. Bebauung der Grundstücke

1. Bau- und Wohnverpflichtung

Mit der Bebauung des Grundstücks ist innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und sie ist zügig fertig zu stellen. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Das Haus ist mindestens zehn Jahre selbst zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung der zehnjährigen Wohnverpflichtung ist der Stadt Münster der ggf. gewährte Förderbetrag (=Basiskaufpreis plus Höchstaufschlag abzüglich tatsächlich gezahlter Kaufpreis) anteilig zurückzuzahlen. Der Förderbetrag wird grundbuchlich gesichert.

2. Bebauungsplan Nr. 536

„Mecklenbeck – Weseler Straße/Meckmannweg/Schwarzer Kamp“

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 536 „Mecklenbeck – Weseler Straße/Meckmannweg/Schwarzer Kamp“ maßgeblich. Der Bebauungsplan ist unter https://geo.stadt-muenster.de/gdm/bplan/plaene/536_Plan.pdf einzusehen. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden (siehe Ansprechpartner).

3. Kanalhausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Regen- und Schmutzwasser (mit Ausnahme der Grundstücke 1 bis 3) werden ohne Kontrollschächte bis zur Gebäudekante verlegt. Im Zuge des Hochbaus sind durch die zukünftigen Eigentümer geeignete Kontrollmöglichkeiten (Kontrollschächte vor dem Gebäude oder Kontrollöffnungen im Keller) für die Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse auf eigene Kosten zu schaffen.

4. Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Münster GmbH hat hier Fernwärmeleitungen verlegt, so dass die Häuser verpflichtend an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden müssen. Die Verpflichtung zum Anschluss und Bezug von Fernwärme entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen wie z. B. Solar-/Geoenergie, Biomasse erzeugt wird oder das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt wird.

IV. Beschaffenheit der Grundstücke

1. Garantien

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses in der Örtlichkeit darstellt. Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in diesem Schreiben enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, sie sind auch keine Eigenschaften in Sinne des § 434 Abs. I BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der beigelegten Unterlagen übernommen.

2. Baugrund

Die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke hat durch den Käufer/-innen bzw. einem von ihm beauftragten Dritten zu erfolgen. Baugrundgutachten liegen der Stadt Münster nicht vor.

Für die zu den Grundstücken dazugehörenden privaten Wegeflächen liegen Baugrundgutachten vor. Diese können im Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster eingesehen werden.

3. Private Wegeflächen

Die Baugrundstücke werden über private Wegeflächen erschlossen. Auf diesen Wegeflächen wurde bereits im Rahmen der Erschließungsarbeiten Schotter o.ä. eingebracht, um eine Benutzbarkeit dieser Flächen als Baustraße zu ermöglichen. Der endgültige Ausbau sowie die Unterhaltung der privaten Wegeflächen sind durch die jeweiligen Miteigentümer/-innen vorzunehmen.

4. Sonstige Hinweise

Bei den Grundstücken handelt es sich um ehemalige Gewerbe- und Sportflächen. Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 536. Die exakten Höhen sind beim Amt für Mobilität und Tiefbau zu erfragen. Auffüllungen und Böschungen sind gemeinverträglich auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen und abzufangen. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen muss die Kampfmittelfreiheit überprüft werden. Hierzu ist ein entsprechender Antrag bei der Feuerwehr der Stadt Münster zu stellen.

Die Käufer/-innen haben nach Fertigstellung der privaten Kanalisation und/oder Grundstücksentwässerungsanlage eine Funktions- und Zustandsprüfung gemäß der "Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen" durchzuführen. Die Prüfbescheinigung des Sachkundigen ist entsprechend § 15 der städtischen Entwässerungssatzung dem Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster spätestens vier Wochen nach der Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungsanlage vorzulegen. Die Liste der Sachkundigen für die Durchführung der Zustands- und Funktionsprüfung ist im Internet unter www.sadipa.it.nrw.de/Sadipa veröffentlicht.

V. Ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster 55

Im Baugebiet „Mecklenbeck – Weseler Straße/Meckmannweg/Schwarzer Kamp“ ist die vom Rat der Stadt Münster beschlossene Weiterführung der Festsetzung des Energiesparhauses zu berücksichtigen. Bezogen auf die jeweils gültige Energieeinsparverordnung (derzeit KfW Effizienzhaus 55) wird gefordert, den spezifischen Transmissionswärmeverlust eines sogenannten Referenzgebäudes um 35 % zu unterschreiten. Nähere Auskünfte zu den städtischen Anforderungen an den Energiesparhausstandard, zu regenerativen Energien und zum Passivhaus erhalten Sie beim Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit.

VI. Ansprechpartner

zum Vergabeverfahren:

Bernd Arns, Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 624
Tel. 02 51/4 92-23 58
E-Mail: ArnsB@stadt-muenster.de

zur möglichen Bebauung des Grundstücks:

Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Stadthaus 3
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Erdgeschoss
Tel. 02 51/4 92-6195
E-Mail: Bruun@stadt-muenster.de

zu den Wärmedämmstandards:

Nadine Somberg, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer D 510,
Tel. 02 51/4 92-6725
E-Mail: Somberg@stadt-muenster.de

zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen

Ulrich Marx, Amt für Mobilität und Tiefbau
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 338
Tel. 02 51/4 92-66 55
E-Mail: MarxU@stadt-muenster.de

für die Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Abteilung Bestands- und Besetzungskontrolle -
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Straßen A – Ca: Sabine Drunkenmölle Tel. 02 51/4 92-64 72 Zi. E 501
E-Mail: Drunkenmoelle@stadt-muenster.de

Straßen Ch – Gesch: Elisabeth Walbaum Tel. 02 51/4 92-64 84 Zi. E 502
E-Mail: WalbaumE@stadt-muenster.de

Straßen Gi – Z: Claudia Böwing Tel. 02 51/4 92-64 82 Zi. E 501
E-Mail: Boewing@stadt-muenster.de

Sprechzeiten:

montags bis mittwochs u. freitags 8.00 - 12.00 Uhr und
donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr