

## Wolbeck Nord

### Veräußerung der städt. Baugrundstücke im Baugebiet Wolbeck-Nord

#### Inhalt

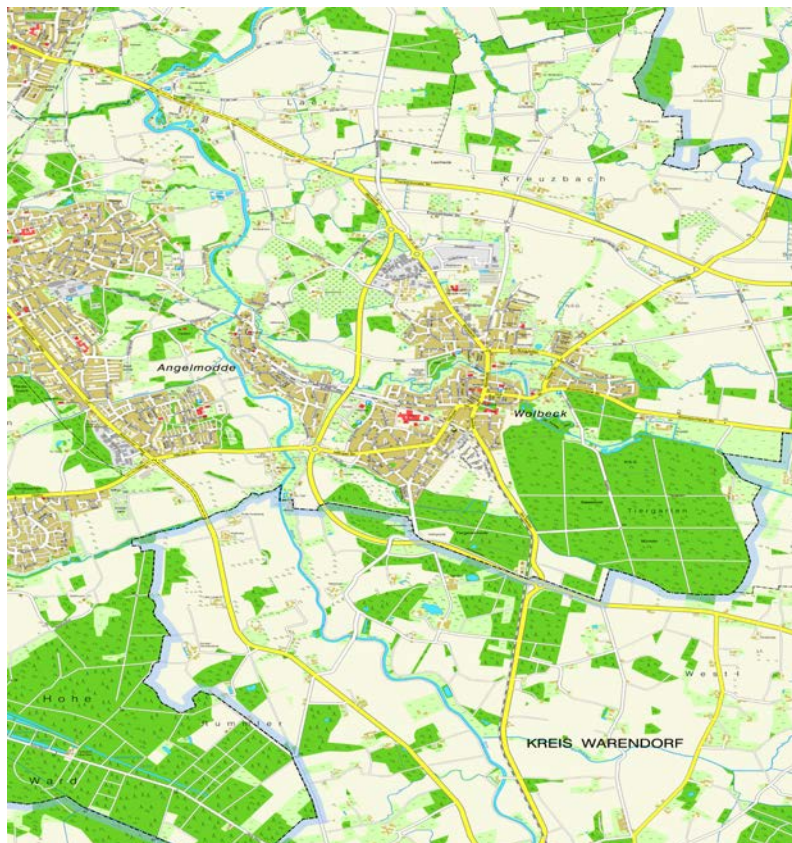
Standortbeschreibung .....	1
I. Rund ums Grundstück .....	3
1. Grundstücke .....	3
II. Kaufpreis.....	3
1. Baugrundstücke .....	3
2. Wegeflächen .....	4
3. Nebenkosten .....	4
4. Erbbaurecht.....	4
III. Bebauung der Grundstücke .....	4
1. Bau- und Wohnverpflichtung .....	4
2. Bebauungsplan Nr. 415 „Wolbeck-Nord“ .....	4
3. Wärmeversorgung.....	4
IV. Beschaffenheit der Grundstücke .....	5
1. Garantien .....	5
2. Baugrund.....	5
3. Private Wegeflächen .....	5
4. Sonstige Hinweise .....	5
V. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster.....	5
Ansprechpartner .....	6

## Standortbeschreibung

Wolbeck – mit der erstmaligen urkundlichen Erwähnung im Jahre 1185 blickt der östliche Stadtteil Münsters auf eine eigene historische Geschichte zurück. An einigen Stellen im Ortsteil lassen sich Hinweise der Vergangenheit finden. Von besonderer Bedeutung ist der Drostenhof, das wohl bedeutendste Renaissancedenkmal in Westfalen. In den 1990er Jahren hat sich das Erscheinungsbild des Ortes stark verändert, was erheblich mit der Ausweisung neuer Baugebiete an den alten Ortsgrenzen und der Erschließung neuer Straßenzüge zusammenhängt.

Seither bevorzugen vor allem auch junge Familien das Wohnen in zentraler Stadtrandlage, da Wolbeck in idealer Weise "Wohnen mit Grünanschluss" und ausgezeichneter Infrastruktur bietet. Die Innenstadt Münsters ist von Wolbeck in gut 9 km zu erreichen, der Stadtbus fährt mindestens alle 20min. Über Osten gelangt man schnell in den Kreis Warendorf. Das am südöstlichen Ortsrand liegende Naturschutzgebiet Wolbecker Tiergarten ist 288 Hektar groß und ein gern genutztes Naherholungsgebiet. Zahlreiche Hinweistafeln und Informationsmaterialien führen durchs Waldgebiet.

Wolbeck verfügt über eine gute Versorgung mit Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Schulformen. Darüber hinaus gibt es hier eine große Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Stadtteil, was sich in einem ausgeprägten bürgerschaftlichem Engagement und Vereinsleben widerspiegelt. Ein Grund, warum sich viele Familien hier niederlassen. Inzwischen ist die Einwohnerzahl auf rund 9000 angewachsen. Besondere Erwähnung findet hier eine spezielle Variante des Karnevals: Der "Ziegenbocksmontag", sprich "Zibomo", bei dem traditionell eine Woche vor Rosenmontag ein Karnevalsumzug durch den Ort rollt.



Weitere Infos finden Sie hier.

Link zu Stadtteil Wolbeck : [https://www.muenster.de/stadtteile\\_wolbeck\\_info.html](https://www.muenster.de/stadtteile_wolbeck_info.html)

## Lage der Grundstücke innerhalb des Baugebietes



Das Baugebiet Wolbeck-Nord liegt im nördlichen Bereich des Wohnortes und ist im Wesentlichen bereits entwickelt. An vier Standorten (Grenkuhlenweg, Von-Krekenbeck-Weg, Von-Steinbeke-Weg und Tönskamp) werden städtische Baugrundstücke angeboten, von denen das Ortszentrum jeweils fußläufig zu erreichen ist. Die Flächen sind bereits von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im Osten schließt sich eine Grünkulisse und Ackerflächen an. Im Wohngebiet liegt eine dreigruppige Kindertagesstätte. Eine neue Grundschule und ein weiterer Kindergarten befinden sich derzeit im Bau.

# I. Rund ums Grundstück

## 1. Grundstücke

Die zu veräußernden Grundstücke sind im Lageplan „Baugrundstücke“ mit den Grundstücksnummern 1 bis 25 dargestellt. Aus der Übersicht „Kaufpreise und Grundstücksgrößen“ können Sie die Art der Bebauung (Einzel- oder Doppelhaus), die jeweiligen Größen sowie die Basiskaufpreise und die ggfls. dazugehörigen, mit zu erwerbenden privaten Wegeflächen entnehmen.

# II. Kaufpreis

## 1. Baugrundstücke

Die **Basiskaufpreise** betragen je nach Lage **270,00- 300,00 oder 330,00 €/qm**.

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 Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG)
- die Kosten für die erfolgte erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme

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

„**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:

<b>Überschreitung der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus</b>	<b>Aufschläge je qm</b>
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	30,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	45,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	60,00 €
von mehr als 160 %	75,00 €

- 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 Nrn. 8-10, 14-18, 19-21 und 23-25 werden über private Wegeflächen erschlossen. Der Kaufpreis beträgt – bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil) - **75,00 €/qm**. Darüber hinaus sind die Kosten für den Bau/ Endausbau der privaten Wegeflächen sowie der Unterhaltungsaufwand 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) sind von den Erwerbern zu tragen.

## 4. Erbbaurecht

In besonderen Härtefällen kann auf Beschluss des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategischen Flächenmanagement ein Erbbaurecht eingeräumt werden. Das Erbbaurecht kann grundsätzlich nur Bewerbern eingeräumt werden, deren Familieneinkommen innerhalb der Grenzen des sozialen Wohnungsbaus liegt.

# III. Bebauung der Grundstücke

## 1. Bau- und Wohnverpflichtung

Mit der Bebauung des Grundstücks ist innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und sie ist zügig fertig zu stellen. Das Haus ist mindestens 10 Jahre selbst zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Bei Nichteinhaltung der 10-jährigen 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. 415 „Wolbeck-Nord“

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415 „Wolbeck-Nord“ maßgeblich. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden (s. Ansprechpartner).

## 3. Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Münster GmbH hat hier Gasleitungen verlegt, so dass die Häuser an diese Wärmeversorgung angeschlossen werden können. Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z.B. Solar- oder Geoenergie) oder die Errichtung eines Passivhauses empfohlen, um die ökologischen Standards der Stadt Münster bei der Bebauung der Einfamilienhausgrundstücke zu erreichen.

## 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. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der beigefügten Unterlagen übernommen.

### 2. Baugrund

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

Für die zu den Grundstücken dazugehörigen privaten Wegeflächen liegen Baugrundgutachten vor. Diese können im Tiefbauamt der Stadt Münster eingesehen werden.

### 3. Private Wegeflächen

Einige 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 der von diesen Wegeflächen erschlossenen Baugrundstücke vorzunehmen.

### 4. Sonstige Hinweise

Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 415. Es wird empfohlen, die exakten Höhen beim Tiefbauamt zu erfragen. Auffüllungen und Böschungen sind gemeinverträglich auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen und abzufangen.

Die Käufer 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 Tiefbauamt der Stadt Münster spätestens 4 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](http://www.sadipa.it.nrw.de/Sadipa) veröffentlicht.

## V. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster

Im Baugebiet „Wolbeck-Nord“ 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 30 % und der Jahresprimärenergiebedarf des Referenzgebäudes um 45 % 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.

## Ansprechpartner

### **zum Vergabeverfahren:**

J. Franke-Schurz, Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 623  
Tel. 02 51/4 92-23 55  
E-Mail: [frankeschurz@stadt-muenster.de](mailto:frankeschurz@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](mailto: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](mailto:Somberg@stadt-muenster.de)

### **zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen**

Ulrich Marx, Tiefbauamt  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 338  
Tel. 02 51/4 92-66 55, Fax 02 51/4 92-77 81  
E-Mail: [MarxU@stadt-muenster.de](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:Boewing@stadt-muenster.de)

### Sprechzeiten:

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