

Veräußerung eines Grundstücks zur Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus

in Münster-Handorf, Drotestraße 11
Gebotsverfahren



Ansprechpartnerin

Susanne Möller,

Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement,

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Stadthaus 3, Zimmer 617

Tel.: 02 51/4 92-23 65, E-Mail: Moeller@stadt-muenster.de

Terminübersicht

Abgabe Unterlagen:	23.10.2018
Gebotsöffnung: voraussichtlich	25.10.2018
Entscheidung parlamentarische Gremien: voraussichtlich	22.11.2018

Inhalt

Allgemeines.....	1
Anlass der Ausschreibung	1
Der Standort Münster	1
Der Stadtteil Handorf	1
Lage des Grundstücks	2
Baugrundstück	2
Grundstücksgröße- und Bezeichnung	2
Bebaubarkeit	2
Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
Öffentlicher Gehweg	4
Grundbucheintragungen/Baulasten	4
Altlasten/Bodenverunreinigungen und Baugrund	4
Kampfmittel	4
Energetische Standards	5
Mindestgebot.....	5
Leistungen/Pflichten der Käuferin/des Käufers	6
Abschluss des Kaufvertrages, Nutzung- und Besitzübergang	6
Nebenkosten	6
Rechtsnachfolgeverpflichtung	6
Bau- und Wohnverpflichtung	6
Informationen zum Gebotsverfahren.....	7
Das Gebotsverfahren	7
Abgabe mehrerer Gebote	7
Inhalt des Kaufgebotes	7
Form und Frist des Kaufgebotes	8
Gebotseröffnung	8
Allgemeines.....	9
Garantierausschluss	9
Weitergabe von Daten, Registerabfrage	9
Ansprüche gegen die Stadt Münster	9
Ansprechpartnerinnen/Ansprechpartner	10
Anlagen.....	10

Allgemeines

Anlass der Ausschreibung

Nach dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses Handorf an der Hobbeltstraße wurde das alte Feuerwehrgerätehaus an der Heriburgstraße 18 im September 2017 zurückgebaut. Das Grundstück wurde in 3 Baugrundstücke geteilt. Die Grundstücke sollen im Rahmen eines Gebotsverfahrens für eine Einzelhaus- und zwei Doppelhausbebauungen ausschließlich an Eigennutzer veräußert werden.

Der Standort Münster

Die kreisfreie Stadt Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit: hier lassen sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Mit rd. 310.000 Einwohnern ist sie eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen.

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

Münster – das steht gleichzeitig für eine junge, wachsende Stadt der Wissenschaft und Lebensart, für Geschichte mit Zukunft, Kulturhochburg und Fahrradparadies, Bischofssitz und Studentenstadt. Rd. 60.000 Studierende der neun Hochschulen, die Westfälische Wilhelms Universität gehört zu den größten Deutschlands, prägen das Stadtbild. Münster ist ein innovativer und starker Wirtschaftsstandort und Sitz zahlreicher Banken und Versicherungen sowie verschiedener kirchlicher Einrichtungen.

Der Stadtteil Handorf

Handorf liegt in Münsters Osten und war bereits im 18./19. Jahrhundert aufgrund seines idyllischen Flusses Werse als Ausflugsziel bei den Münsteranern beliebt. Auch heute ist es noch ein beliebtes Ausflugsziel für Fahrradfahrer und Spaziergänger, sehenswert ist die von Johann Conrad Schlaun im 18. Jahrhundert erbaute Dyckburgkapelle im nahe gelegenen Dyckburgwäldchen.

Heute leben in Handorf rd. 8.000 Einwohner. Der Stadtteil ist zusammen mit seinem nördl. anschließenden Ortsteil Dorbaum und seiner überwiegenden Einfamilienhausbebauung insbesondere bei Familien beliebt. Der Ort bietet mehrere Geschäfte zur Grundversorgung. Kindergärten, Grundschulen, Gymnasium, Sportvereine, Heimatverein, Freizeiteinrichtungen etc. bieten eine attraktive soziale Versorgung und viele Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Verkehrstechnisch angebunden ist Handorf über den 2,5 km entfernten Schiffahrter Damm an die A 1 und über die 1,5 km entfernte B 51 Richtung Warendorf/Münster. Die Anbindung an das öffentliche Busverkehrsnetz der Stadtwerke ist gegeben, die Entfernung zu Münsters Hauptbahnhof beträgt mit dem PKW ca. 9 km, die Fahrradentfernung über schöne Nebenstraßen bis zu Münsters Prinzipalmarkt lediglich rd.7 km.

Lage des Grundstücks

Das Baugrundstück Drotestraße 11 liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in zentraler Lage in Handorf ([Stadtplan](#)). Die angrenzenden Grundstücke Heriburgstraße 18 und Heriburgstraße 18 a werden zeitgleich im Gebotsverfahren veräußert.

Baugrundstück

Grundstücksgröße- und Bezeichnung

Das Baugrundstück Drotestraße 11 ([Lageplan Drotestraße11](#))

Gemarkung Handorf, Flur 9, Flurstück Nr. 1838

hat eine Größe von 409 m².



Bebaubarkeit

Das Grundstück ist sofort bebaubar. Der für diesen Bereich geltende Bebauungsplan „HAN 3, 13. Änderung“, weist für den Bereich des Grundstückes eine Fläche für den Gemeinbedarf, Feuerwehr, aus. Es liegt ein positiver Bauvorbescheid 06188/2018 vom 30.08.2018 des Bauordnungsamtes der Stadt Münster vor ([Bauvorbescheid 06188/2018 und Lageplan](#)). Die Bebaubarkeit des Grundstückes richtet sich nach dem im Lageplan von 27.08.2018 dargestellten Baukonzept. Dieser Bauvorbescheid gilt unter der Auflage, dass die für die direkt angrenzenden Grundstücke geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „HAN 3, 13. Änderung“ auch für das Antragsgrundstück bindend sind. Auf die Übernahme von

Baulasten wird hingewiesen. Den Bebauungsplan und die textlichen Festsetzungen finden Sie unter ([Han 3, 13. Änderung](#)).

Die Erschließung der Grundstücke für die Doppelhaushälften Heriburgstraße 18 und 18 a erfolgt über das gemeinsam zu je ½ Anteil zu erwerbende Grundstück Gemarkung Handorf, Flur 09, Flurstück 1835 zur Größe von 51 m².

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich an der westlichen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Straßenleuchte befindet, deren Mast mit wenigen Zentimetern auch auf dem Baugrundstück steht. Es ist angedacht, diese Straßenleuchte bei ihrer Erneuerung gänzlich in den öffentlichen Verkehrsraum zu versetzen. Die Erwerberin/ der Erwerber hat bis zu einer späteren Umsetzung des Mastes in den öffentlichen Verkehrsraum den jetzigen Standort der Leuchte und des Mastes zu dulden und gestattet der Verkäuferin die unentgeltliche Nutzung der Grundstücksteilfläche zu diesem Zweck. Bei Grabungen im Bereich der Straßenleuchte ist eine besondere Vorsicht geboten.

Die Käuferin/der Käufer wird vertraglich verpflichtet, auf der Basis des Bauungskonzeptes einen Bauantrag zu stellen. Die im Vorbescheid angegebene Grundfläche von 8 m x 10 m kann bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Bauvorbescheid keine Baugenehmigung ist. Die Baugenehmigung kann weitere Auflagen enthalten. Informationen zur Bebauungsmöglichkeit sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Ansprechpartner Herr Tönnesmann, Tel.: 0251/492-6133, erhältlich.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Baugrundstücke Drostestraße 11 und Heriburgstraße 18 a haben auf dem rückwärtigen Grundstück Gemarkung Handorf, Flur 9 Flurstück Nr. 1835 je einen gemeinsamen Regenwasser- und Schmutzwasseranschluss mit den entsprechenden Revisionsschächten. Die Hausanschlussleitungen sind über die rückwärtigen Grundstücke Gemarkung Handorf, Flur 9, Flurstück Nr. 1835 und Nr. 1837 von den jeweiligen Erwerbern auf eigene Kosten zu verlegen und nicht im Kaufpreis enthalten. Der Regenwasser- und Schmutzwasseranschluss einschließlich des Leitungsrechtes des jeweiligen Eigentümers der Drostestraße 11 wird dinglich im Grundbuch gesichert.

Die Strom- und Wasserversorgung ist bei den örtlichen Versorgungsträgern zu beantragen.

Öffentlicher Gehweg

Beschädigungen des öffentlichen Gehweges sind in Abstimmung mit dem städt. Tiefbauamt (Ansprechpartner Herr Dunker, Tel.: 0251/492-6574) von den Erwerbern zu zahlen. Es ist eine Bürgersteigabsenkung zur Erschließung des Grundstücks vorzunehmen.

Grundbucheintragungen/Baulasten

Die Eintragung folgender Dienstbarkeiten wird im Grundbuch beantragt:

- Regen- und Schmutzwasseranschlüsse sowie Leitungsrechte auf dem rückwärtigen Erschließungsgrundstück Gemarkung Handorf, Flur 9, Flurstück 1835 sowie Flurstück 1837 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Drostestraße 11.

Ansonsten ist das Grundbuch lastenfrei.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind zurzeit keine Baulasten eingetragen. Auf die Übernahme von Baulasten wird jedoch hingewiesen.

Altlasten/Bodenverunreinigungen und Baugrund

Altlast-/Verdachtsflächen im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind auf der Veräußerungsfläche nicht bekannt. Ein Eintrag im Altlastenkataster ist nicht vorhanden. Auch die gesichteten Luftbilder von 1954 und 2014 zeigen keine Auffälligkeiten. Im abzuschließenden Kaufvertrag werden Schadensersatzansprüche jeglicher Art ausgeschlossen.

Der ehemalige Ölabscheider des Feuerwehrgerätehauses wurde fachgerecht ausgebaut, die Stilllegungsbescheinigung kann auf Wunsch zugeschickt werden.

Ein Bodengutachten wurde nicht eingeholt, Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Nach dem Rückbau des Feuerwehrgerätehauses erfolgte die Verfüllung der Baugrube mit trag- und verdichtungsfähigem Boden gem. DIN 18196 Bodengruppe SE und SW, LAGA-Boden Z0, geforderter Tragwert: $EV2 = 45 \text{ MN/m}^2$.

Die oberen ca. 35 cm wurden mit Oberboden aufgefüllt. Das Prüfergebnis des dynamischen Lastplattendruckversuchs kann auf Wunsch zugeschickt werden.

Die Stadt Münster weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes durch den Käufer bzw. einem von ihm beauftragten Dritten zu erfolgen hat.

Garantien werden nicht abgegeben.

Kampfmittel

Für das Grundstück führte der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD) im Rahmen der Kampfmittelüberprüfung eine Luftbildauswertung durch. Aus der Stellungnahme des KBD geht hervor, dass eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar ist. Da keine ergänzenden Erkenntnisse vorliegen, sind weiterführende Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gleichwohl kann eine komplette Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr ist zu verständigen. Die Vorgaben der BG Bau (Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft) sind ebenfalls zu beachten.

Energetische Standards

Der Käufer verpflichtet sich, bei der Bebauung des Grundstückes für das darauf zu errichtende Wohngebäude sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen den spezifischen Transmissionswärmeverlust sowie den Jahresprimärenergiebedarf entsprechend dem Standard des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Nähere Auskünfte erhalten Sie beim Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Ansprechpartnerin Frau Somberg, Tel.: 02 51/4 92-67 25.

Bei einem Verstoß gegen diese vertragliche Vereinbarung wird eine Vertragsstrafe im abzuschließenden Kaufvertrag vorgesehen.

Mindestgebot

Das Mindestgebot für das Grundstück beträgt

165.000,00 EURO

Nicht im Kaufpreis enthalten sind die Kosten für die Einmessung eines Schnurgerüsts oder die spätere Einmessung des Gebäudes.

Leistungen/Pflichten der Käuferin/des Käufers

Abschluss des Kaufvertrages, Nutzung- und Besitzübergang

Die Käuferin/der Käufer verpflichtet sich, mit der Stadt Münster einen Grundstückskaufvertrag innerhalb von 2 Monaten nach Zusenden des Entwurfes des Kaufvertrages durch die Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement - abzuschließen. Der Besitzübergang auf die Käuferin/den Käufer erfolgt spätestens zum 01. des auf die Kaufpreiszahlung folgenden Monats.

Nebenkosten

Die Käuferin/der Käufer trägt die bei Vertragsabschluss anfallenden Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten usw.). Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages fällig und zu zahlen.

Rechtsnachfolgeverpflichtung

Die Käuferin/der Käufer verpflichtet sich, im Falle der evtl. Veräußerung des Baugrundstücks die Übernahme der mit dem Kaufvertrag einzugehenden Verpflichtungen der Erwerberin/dem Erwerber und jeder weiteren Rechtsnachfolgerin/jedem weiteren Rechtsnachfolger aufzuerlegen.

Bau- und Wohnverpflichtung

Mit der Bebauung des Grundstücks ist entsprechend den Anforderungen dieses Exposés innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und sie ist zügig fertig zu stellen. Das Haus ist mindestens 5 Jahre selbst zu bewohnen. Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten. Bei Nichteinhaltung der 5-jährigen Wohnverpflichtung behält sich die Stadt Münster das Recht zur Forderung einer Vertragsstrafe vor.

Informationen zum Gebotsverfahren

Das Gebotsverfahren

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne geltenden Vergaberechts, sondern um eine für die Verkäuferin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Kaufgebotes privatrechtlicher Natur. Auch mit der Entgegennahme des Kaufgebotes bleibt die Verkäuferin in ihrer Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt veräußert wird.

Abgabe mehrerer Gebote

Sie können auch für die anderen beiden Baugrundstücke Heriburgstraße 18 und Heriburgstraße 18 a ein Kaufgebot im verschlossenen Umschlag nach dem beschriebenen Verfahren abgeben, es kann jedoch maximal ein Grundstück erworben werden. Verpflichtend ist dann eine Priorisierung für den Fall, dass Sie für mehr als ein Baugrundstück Meistbietender sind.

Inhalt des Kaufgebotes

Das Kaufgebot muss folgende Erläuterungen/Ausführungen umfassen: (hierzu kann auch der Vordruck Anlage 5 benutzt werden.

- Name, Anschrift, Telefonnummer der Bieterin/des Bieters mit dem Zusatz, dass sie/er mit der Weitergabe des Namens, der Adresse und der Telefonnummer im Falle des Zuschlags an die jeweiligen Anbieter, die den Zuschlag für die anderen beiden Kaufgrundstücke erhalten haben, einverstanden ist.
- Die Höhe des jeweiligen Kaufgebotes.
- Das Kaufangebot muss einen Finanzierungsnachweis (einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, Sparkasse oder Versicherungsgesellschaft) in Höhe des gebotenen Kaufpreises enthalten.
- Die Bieterin/der Bieter hat in ihrem/seinem Gebot zu bestätigen, dass sie/er sich 6 Monate ab Eingang des Kaufangebotes an ihr/sein Gebot gebunden hält.
- Priorisierung für den Fall, dass Sie auch für die Baugrundstücke Heriburgstraße 18 und Heriburgstraße 18 a ein Kaufangebot einreichen.
- Verpflichtung, den Kaufvertrag innerhalb von 2 Monaten nach Zusenden des Entwurfs abzuschließen.

Hinweise:

- Sog. Gleitende Gebote (z. B. „Ich biete 100,00 € höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstgebot“) oder freibleibende Gebote sowie mit Auflagen und Bedingungen versehene Gebote werden nicht berücksichtigt.
- Neben dem Kaufpreis ist keine Courtage an die Verkäuferin zu zahlen.

Form und Frist des Kaufgebotes

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

Kaufgebot für das Exposé Heriburgstraße 18/ Exposé Heriburgstraße 18 a/ Exposé Drostestraße 11, Name und Anschrift des Bieters

bis spätestens zum

23.10.2018

einzureichen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist.

Das Angebot kann auch persönlich im Sekretariat des Amtes für Immobilienmanagement (v.g. Adresse, Zi. 614) abgegeben oder in den Nachtbriefkasten der Stadt Münster, Klemensstraße 10, eingeworfen werden.

Die v.g. Frist ist eine Ausschlussfrist. Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat die Bieterin/der Bieter den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen. **Nicht rechtzeitig und/oder unvollständig abgegebene Gebote finden im Verfahren keine Berücksichtigung.**

Gebotseröffnung

Die Öffnung der Kaufgebote erfolgt nach Ablauf der vorgenannten Frist ohne Beteiligung der Bieter. Auch mit der Entgegennahme des Gebots bleibt die Stadt Münster in ihrer Entscheidung frei, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird. Die Entscheidung über die Auswahl der Bewerber/innen wird von den zuständigen parlamentarischen Gremien der Stadt Münster voraussichtlich durch Beschluss am 22.11.2018 getroffen. Die Bewerber/innen werden schriftlich über die Berücksichtigung/Nichtberücksichtigung ihres Gebotes informiert.

Allgemeines

Garantierausschluss

Das Grundstück wird so veräußert, wie es sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt darstellt. Für den Zustand und die Beschaffenheit des Grundstückes übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit und sind auch keine Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Bieter müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen selbst ein Bild verschaffen und die Informationen der Stadt Münster entsprechend überprüfen. Die interessierten Bieter sind aufgefordert, etwaige Unklarheiten unverzüglich gegenüber der Stadt Münster schriftlich anzuzeigen.

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der beigefügten Unterlagen (insbesondere Maßstabgerechtigkeit von Plänen) übernommen.

Weitergabe von Daten, Registerabfrage

Zur Prüfung der Bonität der Bieter behält sich die Stadt Münster das Recht vor, Auskünfte einzuholen und weitere Unterlagen anzufordern. Die angeforderten Unterlagen sind der Stadt Münster kostenfrei zur Verfügung zu stellen.

Zwecks Abstimmung der Bauvorhaben Heriburgstraße 18, 18a und Drotestraße 11 willigt die Anbieterin/der Anbieter mit der Abgabe des Kaufgebotes ein, dass ihr/sein Name, Adresse und Telefonnummer im Falle des Zuschlags den Anbietern mitgeteilt wird, die den jeweiligen Zuschlag für die anderen beiden Baugrundstücke erhalten haben. Dies gilt im gegenseitigen Wechsel.

Ansprüche gegen die Stadt Münster

Ansprüche gegen die Stadt Münster, gleich welcher Art, Rechtsnatur oder Herkunft sind in jedem Fall ausgeschlossen. Entschädigungen, Aufwendungsersatz oder Honorare werden städtischerseits nicht gezahlt.

Schadensersatzansprüche wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt beruhen, bleiben unberührt.

Ansprechpartnerinnen/Ansprechpartner

Zu den Inhalten des Exposés sowie zum Gebotsverfahren

Susanne Möller, Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Stadthaus 3, Zi. Nr. 617
Tel.: 02 51/4 92-23 65
E-Mail: moeller@stadt-muenster.de

Zu Fragen zur Bebaubarkeit

Georg Tönnemann, Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung,
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Stadthaus 3, Zi. Nr. 34
Tel.: 02 51/4 92-61 33
E-Mail: toennesmann@stadt-muenster.de

Zu Fragen des öffentl. Gehwegs

Robert Dunker, Stadt Münster
Tiefbauamt,
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Stadthaus 3, Zi. Nr. 411
Tel.: 02 51/4 92-6574
E-Mail: RobertDunker@stadt-muenster.de

Zu Fragen des Energiehaus-Standards der Stadt Münster

Nadine Somberg, Stadt Münster
Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit
Koordinierungsstelle für Klima und Energie
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Stadthaus 3, Zi. Nr. E754
Tel.: 02 51/4 92-67 25
E-Mail: somberg@stadt-muenster.de

Anlagen

Münster, im September 2018