

# Amelsbüren – Landsberger Straße/ Deermannstraße

Wichtige Informationen der Stadt Münster zur  
**Veräußerung der Baugrundstücke**

im Baugebiet Amelsbüren – Landsberger Straße/Deermannstraße

<http://www.stadt-muenster.de/de/immobilien/immobilienverkehr-und-entwicklung/immobilienangebote/amelsbueren-landsbergerstrasse.html>

**Ansprechpartnerin**

Svenja Bauer  
Stadt Münster  
Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Zimmer 616  
Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Tel. 02 51/4 92-23 53

E-Mail: [Bauer@stadt-muenster.de](mailto:Bauer@stadt-muenster.de)

## Inhalt

Standortbeschreibung.....	1
Rund ums Grundstück .....	3
I.    Kaufpreis.....	3
II.   Bebauung der Grundstücke.....	4
III.  Beschaffenheit der Grundstücke.....	4
IV.  ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster .....	5
Ansprechpartner .....	6

## Standortbeschreibung



Amelsbüren ist der südlichste Stadtteil Münsters, zugehörig zum Bezirk Hiltrup, und liegt am Rande des historischen Wald- und Jagdgebietes der Davert. Der flächenmäßig größte Stadtteil ist mit seinen knapp 6.500 Einwohnern noch stark von der Landwirtschaft geprägt und hat sich seinen eher dörflichen Charakter bewahrt. Zu Amelsbüren gehören neben umfangreichen Waldgebieten die Bauernschaften Sudhoff, Loevelingloh und Wilbrenning. Direkt nördlich des Ortskerns verläuft der Dortmund-Ems-Kanal.

In den 50er und 60er Jahren entwickelte sich Amelsbüren immer mehr zu einem Wohnvorort Münsters. Um den Ortskern herum entstanden die ersten Baugebiete, weitere Wohngebiete folgten im Laufe der Jahre. Seit 1975 gehört der Stadtteil Amelsbüren zu Münster.

Mit der Eröffnung des K+K-Marktes an der Davertstraße im Süden Amelsbürens im Jahr 2015 und den weiteren Versorgungseinrichtungen im nahegelegenen Ortszentrum von Hiltrup verfügt Amelsbüren über eine gute Grundversorgung. Durch die Entstehung des "Hansa Business Parks" nordwestlich des Ortskerns erhielt Amelsbüren einen Aufschwung in der Entwicklung sich ansiedelnder Industrie- und Gewerbebetriebe.

Aufgrund seines dörflichen Charakters und seiner grünen Umgebung ist Amelsbüren ein gerade bei jungen Familien beliebter Wohnort. Er deckt mit Kitas, einer Grundschule und diversen Kultur- und Sportvereinen viele Bedürfnisse junger Familien bedarfsgerecht ab. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Stadtteil Hiltrup gut erreichbar.

Amelsbüren verfügt über eine gute Verkehrsanbindung per Bus und Bahn. Mit der Bahn erreicht man Münsters Bahnhof in 10 Minuten. Gleichzeitig sorgt die im Westen von Amelsbüren gelegene Bundesautobahn A1 mit ihrer Anschlussstelle Hiltrup für eine überregionale Mobilität.



Das Baugebiet Amelsbüren- Landsberger Straße/ Deermannstr. liegt im Nordwesten des Stadtteils mit fußläufiger Entfernung zum Bahnhof. Der Emmerbach verläuft in unmittelbarer Nähe. Die Umgebung ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

Ein Lageplan „Baugrundstücke“ mit den Grundstücksnummern 1 bis 9 befindet sich auf der Internetseite.

## Rund ums Grundstück

### I. Kaufpreis

Der Bruttobasiskaufpreis beträgt **220,00 €/m<sup>2</sup>**.

„**Brutto**“, weil 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 erstmalige Vermessung inkl. Katasterübernahme

„**Basis**“, weil abhängig von den persönlichen Einkommensverhältnissen ggf. Kaufpreisaufschläge zu zahlen sind oder auch Kaufpreisermäßigungen gegeben werden:

- a) überschreitet das Familieneinkommen 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	Aufschläge je m <sup>2</sup> für Einfamilienhausgrundstücke	Grundstückspreis je m <sup>2</sup>
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	18,00 €	238,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	27,00 €	247,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	36,00 €	256,00 €
von mehr als 160 %	45,00 €	265,00 €

- 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.

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

Die Kosten für den Erwerb der anteiligen privaten Wegeflächen (GFL AE- Flächen), die jeweils mit den Baugrundstücken 2 und 3, 5 und 6 sowie 8 und 9 erworben werden müssen, belaufen sich auf 45,00 €/m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus sind die Kosten für den Bau/ Endausbau der privaten Wegeflächen sowie der Unterhaltungsaufwand von den Miteigentümern jeweils anteilig zu übernehmen.

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

## II. Bebauung der Grundstücke

### a) 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 und bei Nichteinhaltung der 10-jährigen Wohnverpflichtung den durch die Stadt Münster ggf. gewährten Förderbetrag (=Bruttobasiskaufpreis plus Höchstaufschlag abzüglich tatsächlich gezahltem Kaufpreis) anteilig zurückzufordern.

### b) Bebauungsplan Nr. 510 Amelsbüren – Landsberger Straße/ Deermannstraße

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 510 maßgeblich. Die Gebäudefassaden der Einfamilienhäuser sind entsprechend den textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 510 je Fassadenseite zu mindestens 70% in Ziegelmauerwerk in rotem Grundfarbton auszuführen. Der Bebauungsplan sowie die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind auf der Internetseite veröffentlicht. Insbesondere wird hier auch auf die Ziffern 3.1 und 3.3 verwiesen. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden (s. Ansprechpartner).

### c) Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Landsberger Straße. Die Grundstücke 2 und 3, 5 und 6 sowie 8 und 9 sind zudem über eine Privatstraße zu erschließen. Bezüglich der Höhe der öffentlichen Verkehrsflächen wird empfohlen, Rücksprache mit dem Tiefbauamt zu halten.

### d) Strom-, Gas-, Wasserversorgung

Das Baugebiet wird mit Gas versorgt. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die münsterNetz GmbH.

### e) Telekommunikation

Für die Grundstücke Nr. 1 bis 9 besteht die Möglichkeit eines Glasfaseranschlusses durch die Telekom Deutschland GmbH.

## III. Beschaffenheit der Grundstücke

### a) 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 beigefügten Unterlagen übernommen.

### b) Baugrundgutachten

Die Stadt Münster verfügt über ein Gutachten für die Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Amelsbüren- Landsbergerstraße/ Deermannstraße. Das Gutachten kann bei der Stadt Münster, Tiefbauamt, eingesehen werden. Es gibt keinen Aufschluss über den Baugrund des Kaufgegenstandes. Die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit der Grundstücke hat durch die Käufer bzw. einem von ihnen beauftragten Dritten zu erfolgen.

c) Private Wegeflächen

Der Bau der privaten Wegeflächen (im Übersichtsplan als GFL AE- Flächen bezeichnet) erfolgt durch die jeweiligen Miteigentümer auf deren Kosten. Die Anteilsverhältnisse sind der Tabelle „Kaufpreise und Grundstücksgrößen“ zu entnehmen.

d) Sonstige Hinweise

aa) Die Grundstücke Nr. 1 und 2 werden im nördlichen Bereich von der Grenze des Überschwemmungsgebietes des Emmerbachs tangiert. Die Grenze ist im Bebauungsplan Nr. 510 mit einer blau gestrichelten Linie gekennzeichnet.

bb) Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 510. Es wird empfohlen, die exakten Höhen beim Tiefbauamt zu erfragen. Auffüllungen und Böschungen sind gemeinverträglich auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen und abzufangen.

cc) Die im Erdreich verlegten Regen- und Schmutzwasserkanäle sollten mindestens 0,50 m mit Erdreich überdeckt werden, um mögliche Schäden an den Kanälen zu vermeiden. Im Bereich der Privatstraßen sollten die Kanäle unterhalb des geplanten Straßenaufbaus liegen. Sofern die Stadt Münster Miteigentümerin an der privaten Wegefläche bleibt (Wegefläche zu den Grundstücken Nr. 8 und 9), wird es gegebenenfalls Auflagen zur Höhe der Straße und Kanäle geben. Der Ausbau hat in Abstimmung mit der Stadt Münster zu erfolgen.

dd) 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.

e) Kindertagesstätte und Flüchtlingseinrichtung

Wie im Lageplan gekennzeichnet, werden südlich der Baugrundstücke eine Kindertagesstätte sowie eine Einrichtung für bis zu 50 Flüchtlinge in Massivbauweise entstehen.

#### **IV. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster**

Im Baugebiet „Amelsbüren – Landsberger Straße/ Deermannstraße“ ist die vom Rat der Stadt Münster beschlossene Weiterführung der Festsetzung des Energiesparhauses zu berücksichtigen. Bezogen auf die jeweils gültige Energieeinsparverordnung 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. Ein Info-Flyer ist auf der Internetseite veröffentlicht.

## **Ansprechpartner**

### **zum Vergabeverfahren:**

Svenja Bauer, Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 620  
Tel. 02 51/4 92-23 53, Fax 02 51/4 92-77 18  
E-Mail: [Bauer@stadt-muenster.de](mailto:Bauer@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 92-23 80  
E-Mail: [PlanenBauenUmwelt@stadt-muenster.de](mailto:PlanenBauenUmwelt@stadt-muenster.de)  
Internet: [www.muenster.de/stadt/planen-bauen-umwelt/](http://www.muenster.de/stadt/planen-bauen-umwelt/)

### **zu den Wärmedämmstandards:**

Birgit Wildt, Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer D 505,  
Tel. 02 51/4 92-67 03  
E-Mail: [WildtB@stadt-muenster.de](mailto:WildtB@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)

### **zur Funktions- und Zustandsprüfung der Grundstücksentwässerungsanlage**

Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster  
Tel. 02 51/4 92-66 41, Fax 02 51/4 92-77 76  
E-Mail: [Grundstuecksentwaesserung@stadt-muenster.de](mailto:Grundstuecksentwaesserung@stadt-muenster.de)

### **zur 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      9.00 - 12.00 Uhr und  
donnerstags      15.00 - 18.00 Uhr

### **zur Versorgung der Grundstücke mit Strom, Gas, Wasser**

Andre Sauerwald, münster-Netz GmbH  
Hafenplatz 1, 48155 Münster  
Tel. 02 51/6 94-40 58  
E-Mail: [A.Sauerwald@muenster-netz.de](mailto:A.Sauerwald@muenster-netz.de)