STADT MÜNSTER

Amt für Immobilien-
management

Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße

Exposé
der Stadt Münster
zur Vergabe und Veräußerung der Baugrundstücke
im Baugebiet Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße

www.stadt-muenster.de/immobilien/immobilienverkehr-und-entwicklung/immobilienangebote/hiltrup-malteserstrasse.html

Ansprechpartner
Markus Hengstmann
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Zimmer 620
Albersloher Weg 33, 48155 Münster

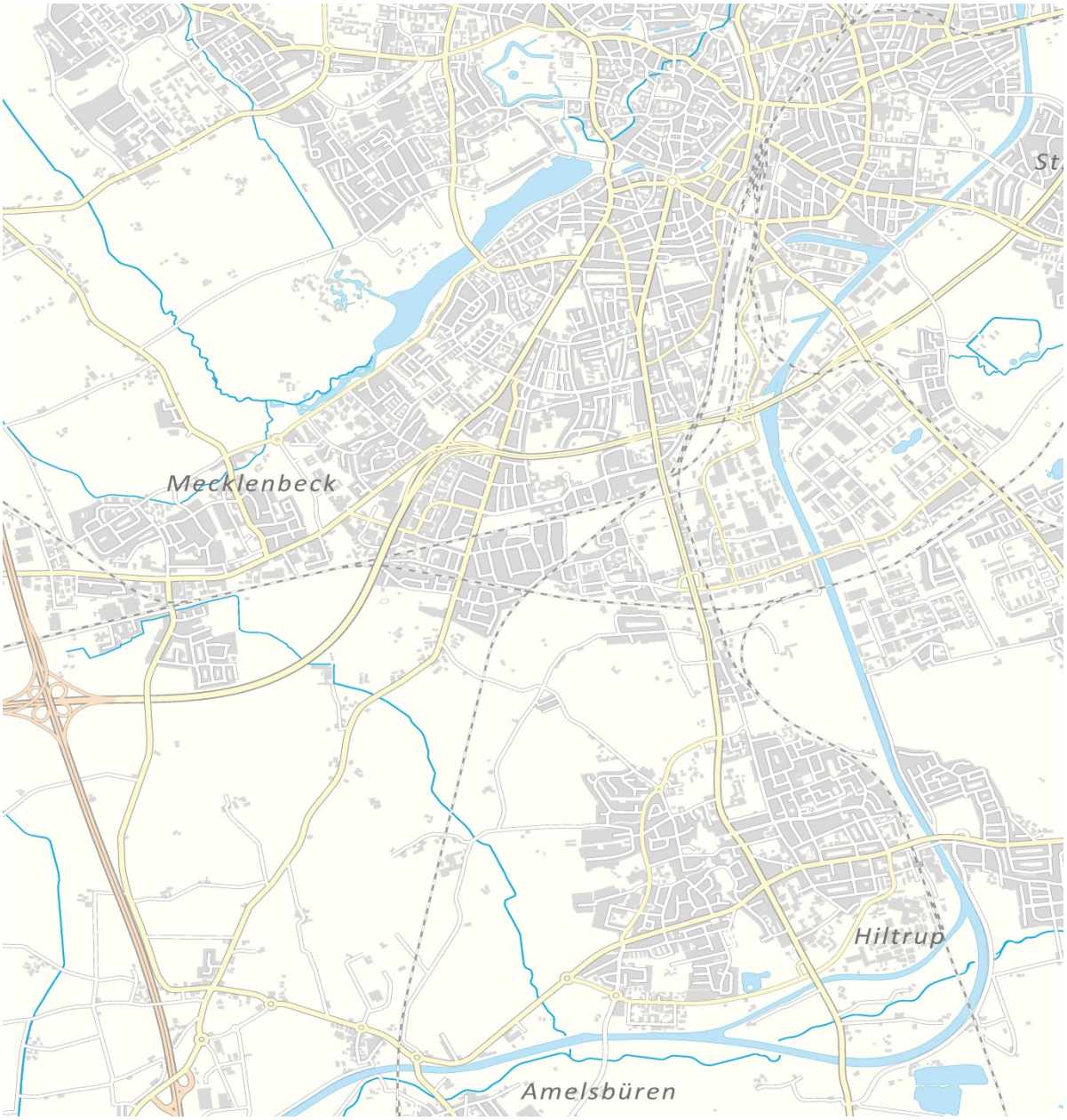
Tel. 02 51/4 92-23 66
E-Mail: Hengstmann@stadt-muenster.de

Inhalt

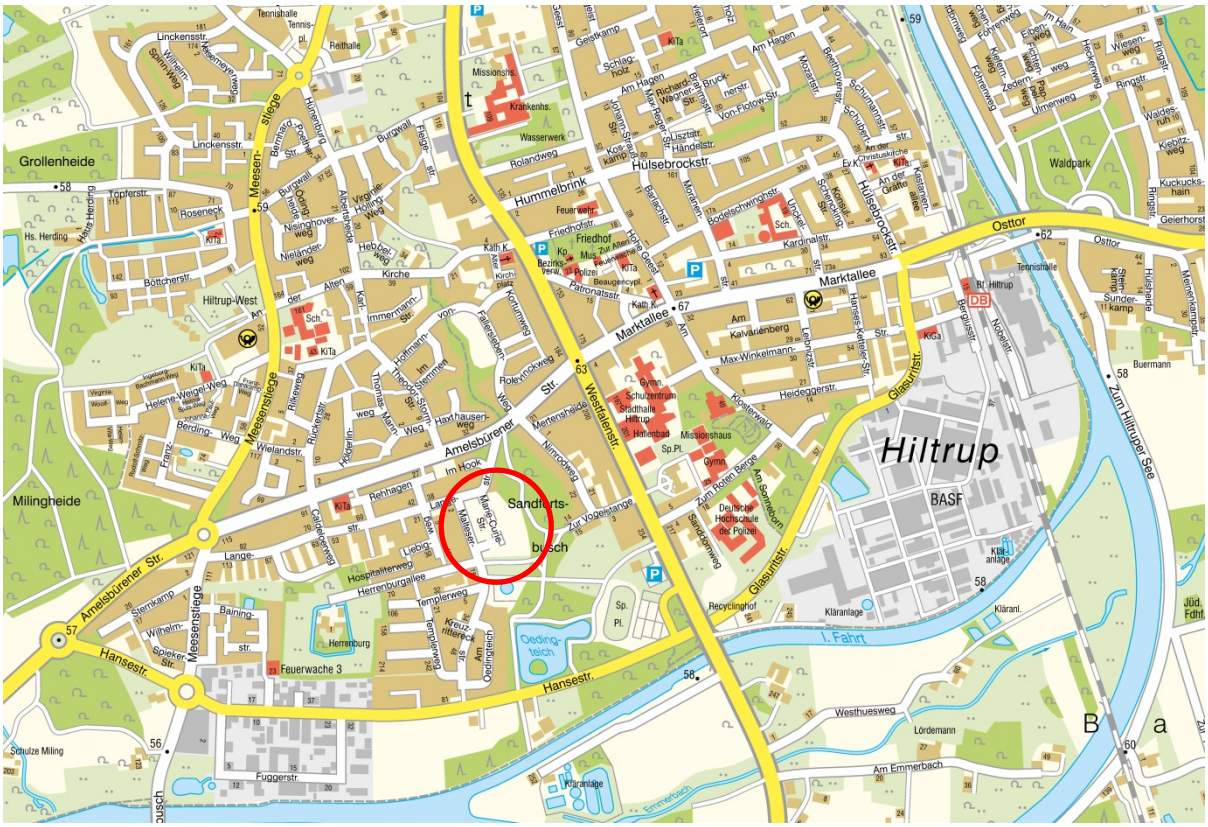
Standortbeschreibung 3
Rund ums Grundstück 5
I. Kaufpreis 5
II. Bebauung der Grundstücke 6
III. Beschaffenheit der Grundstücke 6
IV. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster 7
Informationen zum Vergabeverfahren 8
Bewerbungsfrist 9
Ansprechpartner 10

Standortbeschreibung

Hiltrup – das Städtchen in der Stadt: in etwa 6,5 Kilometern von der Innenstadt entfernt liegt mit über 25.000 Einwohnern Münsters größter Stadtteil. Mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entlang der Marktallee, einem Einkaufszentrum in Bahnhofsnähe und einer guten Infrastruktur hat Hiltrup den Charme einer Kleinstadt. Einige Kindergärten, viele Schulen - darunter zwei Gymnasien - sorgen für ein breitgefächertes Bildungsangebot. Ein reichhaltiges Kultur- und Sportleben wird durch zahlreiche Vereine und Veranstaltungen geboten. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Freibad in der Nähe des Hiltruper Sees und einem Hallenbad für die kalte Jahreszeit im Ortszentrum. Aufgrund seiner Größe und dem aktiven Stadtteileben ist Hiltrup ein gerade bei jungen Familien beliebter Wohnort.



Um den bebauten Innenbereich Hiltrups herum finden sich zahlreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weiträumige Waldgebiete wie z. B. das Waldgebiet Hohe Ward, das sich bis in die angrenzenden Ortschaften Albersloh und Rinkerode zieht. Die Hohe Ward ist ein beliebtes Wandergebiet und wird von gut ausgebauten Reitwegen durchzogen. Beliebtes Ausflugsziel und landschaftlicher Glanzpunkt Hiltrups ist auch das Naherholungsgebiet am Hiltruper See. Über die Bundesstraße 54 und den Autobahnanschluss Münster-Hiltrup, der einen direkten Anschluss an die A 1 sicherstellt, ist der Stadtteil sehr gut angebunden. Der Bahnhaltepunkt Hiltrup an der Nahverkehrsstrecke Münster – Hamm lässt den Hauptbahn Münster (Westf.) in 5 Minuten erreichen und gewährleistet eine gute Anbindung ins Ruhrgebiet. Darüber hinaus wird Hiltrup durch mehrere Buslinien an Münster und das Umland angebunden.



Bei dem Baugebiet Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße handelt es sich um eine Fläche mit fußläufiger Entfernung zur Marktallee. Im Norden und Westen wird das Baugebiet bereits von Wohnbebauung umgeben. Die Bebauung ist überwiegend durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Im Osten schließt sich eine waldartige Grünkulisse, bestehend aus hochstämmigen Bäumen an (Sandfortsbusch), im Süden ist das Baugebiet durch einen Fuß- und Radweg begrenzt. Unmittelbar daran grenzt ein öffentlicher Kinderspielplatz an.

I. Kaufpreis

Der Bruttobasiskaufpreis beträgt **300,00 €/m².**

„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 m² für Einfamilienhaus- und Doppelhausgrund-stücke**	**Grundstückspreis je m²**
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	26,00 €	326,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	39,00 €	339,00 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	52,00 €	352,00 €
von mehr als 160 %	65,00 €	365,00 €

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 €. Sämtliche **Vertragsnebenkosten** (Notargebühren und Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer, weitere Vermessungskosten wie z.B. Aufzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüstes“, 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 + Höchstaufschlag abzüglich tatsächlich gezahltem Kaufpreis) anteilig zurückzufordern.

b) Bebauungsplan Nr. 566, Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße
Für die Bebauung der Grundstücke sind die Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich. Die Doppelhäuser sind entsprechend den Textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 566 hinsichtlich Kubatur, Fassadenmaterial und -farbton einheitlich zu gestalten. Vor der Realisierung des Bauvorhabens haben sich die jeweiligen Doppelhauspartner entsprechend abzustimmen. Ein Vermarktungsplan mit den Grundstücksnummern 1 - 12, den Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind auf der Internetseite veröffentlicht.

Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden (s. Ansprechpartner).

c) Erschließung
Die Baustraßen werden zurzeit fertiggestellt, sodass mit dem Hochbau unmittelbar begonnen werden kann. Der Endausbau erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, wenn ein Großteil der Grundstücke bebaut ist.

d) Strom-, Gas-, Wasserversorgung, Telekommunikation
Das Baugebiet wird mit Gas versorgt. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die münsterNetz 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
Es liegen keine Baugrundgutachten und sonstige Unterlagen zu den Grundwasserständen vor.

Die Stadt Münster verfügt über ein Gutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße. 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) Sonstige Hinweise

Das an das städtische Grundstück Nr. 12 angrenzende Grundstück steht nicht im städtischen Eigentum. Nach Information des Eigentümers ist eine Bebauung zunächst nicht geplant. Insofern ist die Doppelhaushälfte ggf. so zu planen, dass sie selbständig errichtet werden kann.

Die Straßen und Wege im Baugebiet liegen nach dem endgültigen Ausbau ca. **1,20 m** bis ca. **1,50 m** über vorhandenem Gelände. Um den Höhenunterschied auszugleichen, sind auf den privaten Grundstücken Böschungen / Bodenauffüllungen mit einer Breite von bis zu maximal ca**.** 3,00 m zu gestatten. Im Übrigen sind die Niveauunterschiede von den jeweiligen Baugrundstücken zu den öffentlichen Verkehrsflächen von den Erwerbern auszugleichen. Bitte berücksichtigen Sie dies insbesondere auch bei Ihrer Kostenkalkulation.

Die Käufer haben nach Fertigstellung der privaten Kanalisation und / oder Grundstücksentwässerungsanlage eine Funktions- und Zustandsprüfung (ehemals "Dichtigkeitsprüfung") gemäß der "Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen" durchzuführen. Die Prüfbescheinigung des Sachkundigen ist auf Verlangen dem städtischen Tiefbauamt vorzulegen.

d) Flüchtlingseinrichtung

Auf dem im Lageplan gekennzeichneten Grundstück südlich der Kindertagesstätte wird eine von der Stadt Münster betreute Einrichtung für bis zu 50 Flüchtlinge in Massivbauweise entstehen.

IV. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster

Im Baugebiet „Hiltrup – Malteserstraße/Langestraße“ 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.

Informationen zum Vergabeverfahren

Die Vergabe der Grundstücke richtet sich nach den städtischen Vergaberichtlinien und erfolgt nach festgelegten sozialen Kriterien unter Berücksichtigung finanzieller Voraussetzungen. Die Richtlinien können auf der Internetseite eingesehen werden. Entscheidend für die Berücksichtigung der Bewerber und deren Reihenfolge ist die erreichte Punktzahl, die sich durch die Angaben im Bewerbungsformular ergibt. Stichtag für die Angaben im Bewerbungsbogen ist der 30.09.2017.

Neben den finanziellen Voraussetzungen sind für die Vergabe der Grundstücke die persönlichen Voraussetzungen maßgebend, wie sie sich am festgelegten Stichtag darstellen und nachgewiesen werden. Die entsprechenden Punkte werden anhand der von den Bewerbern gemachten und durch Belege und Nachweise nachgewiesenen Angaben ermittelt. Insofern sind die Angaben in Ihrem eigenen Interesse so konkret und ausführlich wie möglich vorzunehmen und durch Belege nachzuweisen.

Erstmals beschreitet das Amt für Immobilienmanagement einen neuen Weg. Ihre Daten werden über ein Bewerbungsformular im Internet abgefragt und online übermittelt. Die Abfrage der Daten erfolgt Schritt für Schritt. Sie können die von Ihnen eingegebenen Daten und Grundstückswünsche am Ende der Eingabe als PDF-Dokument herunterladen und ausdrucken. Damit Ihre Online-Bewerbung im Vergabeverfahren berücksichtigt werden kann, müssen die Daten jedoch zusätzlich schriftlich und unterschrieben bis zum Bewerbungsschluss beim Amt für Immobilienmanagement eingehen. Hierzu unterschreiben Sie einfach das erstellte PDF-Dokument und senden es mit allen Belegen und Nachweisen an das Amt für Immobilienmanagement. Zum Bewerbungsschluss müssen beim Amt für Immobilienmanagement vollständig vorliegen:

- **Persönliche Daten über das Bewerbungsformular im Internet**
- **Von den Bewerbern unterschriebenes PDF-Dokument im Original (keine email)**
- **Belege und Nachweise**
- **Erklärung „Angaben zum Haushalt“**
- **Haushaltsbescheinigung vom zuständigen Einwohnermeldeamt**

NEU:

In einem zweiten Schritt fordert die Stadt Münster nach Ablauf der Bewerbungsfrist die Bewerber, die ihre Bewerbung vollständig eingereicht haben und für die nach den Vergabekriterien eine Grundstückszuteilung aufgrund der erzielten Punktzahl möglich erscheint, zur Abgabe von Einkommenserklärungen und entsprechenden Belegen auf. Grundstückszusagen werden erst nach Prüfung der Einkommensunterlagen erfolgen.

Sofern Sie aufgrund Ihrer persönlichen Einkommensverhältnisse bereit sind, den Höchstkaufpreis in Höhe von 365,00 €/m² zu zahlen und dies in Ihrer Bewerbung um ein Baugrundstück schriftlich bestätigen, kann auf die Einkommenserklärung/-prüfung generell verzichtet werden.

Wenn Sie eine Sozialwohnung bzw. geförderte Wohnung aufgeben, die noch mindestens 3 Jahren den Bindungen des sozialen Wohnungsbaus unterliegt (unerheblich welchen Förderweges oder welcher Einkommensgruppe), fügen Sie bitte einen Nachweis bei. Das Amt für Wohnungswesen - Bestands- und Besetzungskontrolle - ist Ihnen hierbei behilflich.

Eine generelle Veräußerung vorhandenen Grundeigentums wird nicht verlangt. Der Bewerber ist jedoch verpflichtet, genaue Auskünfte über vorhandenes Grundeigentum zu geben. Den hierzu erforderlichen Fragebogen erhalten Sie auf gesonderte Anforderung beim Amt für Immobilienmanagement (für Grundeigentum in Münster ist der Fragebogen in das

Online-Formular integriert). Der Bruttomietwert bzw. der Pachtwert des Grundeigentums wird dem Familieneinkommen hinzugerechnet.

Die zu vergebenden städtischen Baugrundstücke sind in dem Vermarktungsplan mit den Ziffern 1 – 12 versehen. Tragen Sie bitte in das Bewerbungsformular die Ziffern Ihrer maximal 5 Wunschgrundstücke der Priorität nach ein. Sofern Sie im Vergabeverfahren eines der von Ihnen genannten Wunschgrundstücke zugeteilt bekommen haben und anschließend auf den Erwerb dieses Grundstücks verzichten, ist eine Teilnahme an diesem Vergabeverfahren ausgeschlossen. Es besteht jedoch die Möglichkeit, als *Nachbewerber* an einem weiteren Vergabeverfahren teilzunehmen.

Bewerbungsfrist

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen (s. Seite 8) müssen mit allen Belegen bis spätestens

Montag, den 23.10.2017

bei der Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster eingegangen sein.

Es gilt der Tag des Eingangsstempels. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich.

Ansprechpartner

zum Vergabeverfahren:
Markus Hengstmann, Amt für Immobilienmanagement
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 620
Tel. 02 51/4 92-23 66, Fax 02 51/4 92-77 18
E-Mail: Hengstmann@stadt-muenster.de

zur möglichen Bebauung des Grundstücks:
Kundenzentrum Planen – Bauen – Umwelt im Stadthaus 3
Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Erdgeschoss
Tel. 02 51/4 92-23 80
E-Mail: PlanenBauenUmwelt@stadt-muenster.de
Internet: 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

zu den Baugrundgutachten für die öffentlichen Verkehrsflächen
Ulrich Marx, Tiefbauamt
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

zur Funktions- und Zustandsprüfung der Grundstücksentwässerungsanlage
Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt
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

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

zur Finanzierung des Bauvorhabens mit öffentlichen Mitteln:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Abteilung Förderung von Eigentumsmaßnahmen

A – G	Mechthild Hüttemann	Tel. 02 51/4 92-64 74 E-Mail: HuettemannM@stadt-muenster.de	Zi. E404
H – Kn	Nicole Arning	Tel. 02 51/4 92-64 41 E-Mail: ArningN@stadt-muenster.de	Zi. E406
Ko – Q	Christiane Rösner	Tel. 02 51/4 92-64 27 E-Mail: RoesnerC@stadt-muenster.de	Zi. E403
R – Z	Clara Tauch	Tel. 02 51/4 92-64 40 E-Mail: Tauch@stadt-muenster.de	Zi. E407

zur Bescheinigung über die Aufgabe einer Sozialwohnung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
Abteilung Bestands- und Besetzungskontrolle (Zuständigkeit nach Straßen)

A - Ca	Sabine Drunkenmölle	Tel. 02 51/4 92-64 72 E-Mail: Drunkenmoelle@stadt-muenster.de	Zi. E 501
Ch – Gesch	Elisabeth Walbaum	Tel. 02 51/4 92-64 84 E-Mail: WalbaumE@stadt-muenster.de	Zi. E 502
Gi - Z	Claudia Böwing	Tel. 02 51/4 92-64 82 E-Mail: Boewing@stadt-muenster.de	Zi. E 501

Sprechzeiten:
montags bis mittwochs u. freitags 9.00 - 12.00 Uhr und
donnerstags 15.00 - 18.00 Uhr.