

# Rumphorst – Südlich Markweg

Wichtige Informationen der Stadt Münster zur

## **Veräußerung der städtischen Baugrundstücke**

im Baugebiet Rumphorst – Südlich Markweg

<b>STANDORTBESCHREIBUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>RUND UMS GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>2</b>
I. Grundstücke.....	2
II. Kaufpreis.....	2
III. Bebauung der Grundstücke.....	3
IV. Beschaffenheit der Grundstücke .....	4
V. ökologische Maßnahmen/Energiesparhaus Münster .....	4
<b>ANSPRECHPARTNER</b> .....	<b>5</b>

### **Ansprechpartner**

Peter Bohn  
Stadt Münster  
Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Zimmer 617  
Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Tel. 02 51/4 92-23 63

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

## Standortbeschreibung

Der Name des Viertels geht auf das "Haus Rumphorst" zurück. Dessen alte Gräfte ist im Nordwesten nahe dem Haltepunkt Münster Zentrum Nord noch größtenteils erhalten.

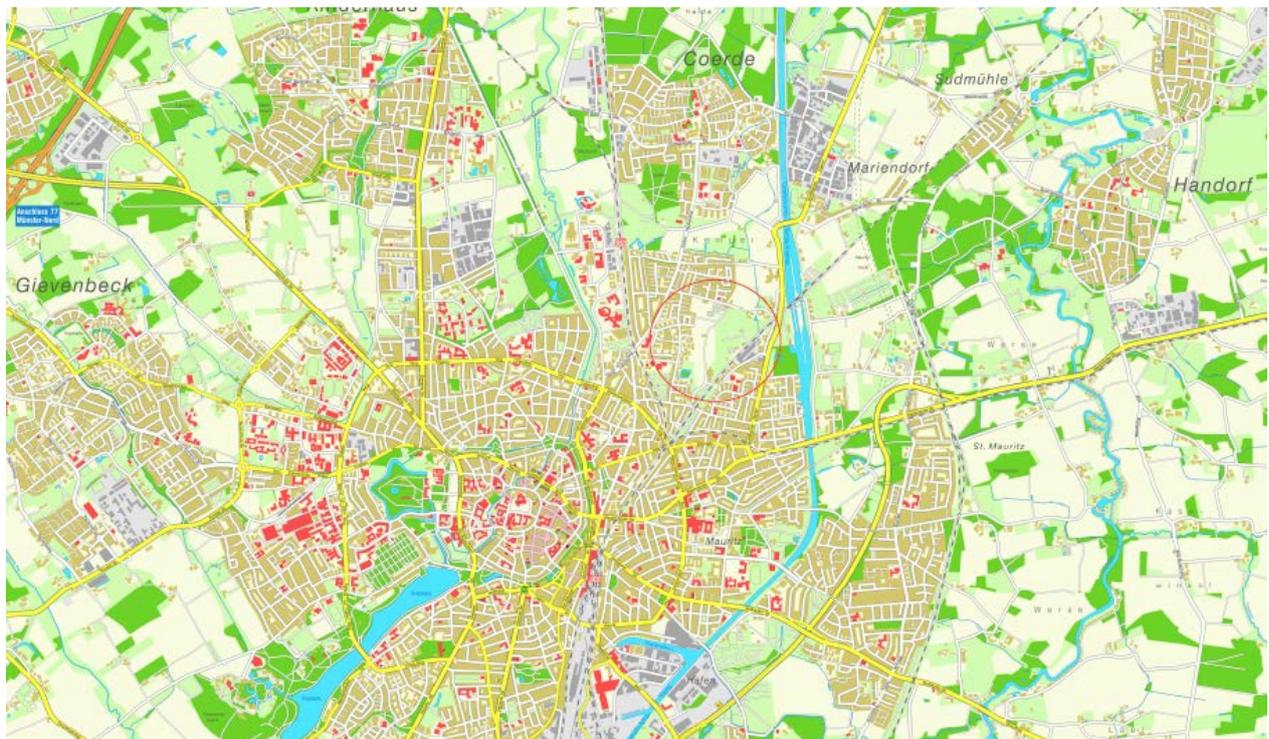
Mit den nördlich und westlich umliegenden gewachsenen Stadtstrukturen, überwiegend gebaut in den 50er, 60er und 90er-Jahren und dem westlich aus Norden bis an den Niedersachsenring verlaufendem Grünzug „Hoppengarten-Edelbach“ formt das Baugebiet „Südlich Markweg“ einen Keil in die gewachsene Stadtstruktur. Der Grünzug „Hoppengarten-Edelbach“ zeigt sich als offene Landschaft und wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich als Wiesen- und Ackerfläche genutzt.

Die öffentlichen Grün- und Erholungsflächen einschließlich des Bereiches entlang des rd. 500 Meter östlich gelegenen Dortmund-Ems- Kanals sind zu Fuß und per Rad erreichbar.

Über bestehende Einrichtungen der Nah- und Grundversorgung ist eine grundlegende Versorgung gewährleistet. Mit einer Entfernung von rd. 500 Meter ist der Hohe Heckenweg mit einem Discountmarkt, Bäckereien und weiteren Angeboten fußläufig erreichbar. Darüber hinaus ist die Innenstadt Münster lediglich ca. 2.500 Meter entfernt.

Im Umkreis von rd. 2.000 Metern befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen; ferner entsteht im Baugebiet eine Kindertagesstätte.

Das Baugebiet „südlich Markweg“ verfügt über eine gute Verkehrsanbindung per Bus und Bahn. Mit der Bahn erreicht man Münsters Hauptbahnhof in 5 Minuten.



Ausschnitt aus dem Stadtplan

# Rund ums Grundstück

## I. Grundstücke

Die zu veräußernden Grundstücke sind im Lageplan „Baugrundstücke“ mit den Grundstücksnummern 1 bis 38 dargestellt. Aus der Übersicht „Kaufpreise und Grundstücksgrößen“ können Sie die Art der Bebauung (Einzel- Doppel- oder Reihenhauses), die jeweiligen Größen sowie die Basiskaufpreise entnehmen.

## II. Kaufpreis

### 1. Baugrundstücke

Der **Basiskaufpreis** beträgt **550,00 €/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 Kosten für die vorhandenen Hausanschlusskontrollschächte

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

- 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 qm	Grundstückspreis je qm
von mehr als 30,00 % - 80,00 %	55,00 €	605,00 €
von mehr als 80,00 % - 120,00 %	82,50 €	632,50 €
von mehr als 120,00 % - 160,00 %	110,00 €	660,00 €
von mehr als 160 %	137,50 €	687,50 €

- 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**

Für die der Erschließung der Baugrundstücke Nrn. 12-14, 22-25, 31-38 dienenden privaten Wegeflächen ist – bezogen auf die rechnerische Größe (Miteigentumsanteil) - ein Kaufpreis in Höhe von 137,50 €/qm zu bezahlen.

## **3. Stellplatzflächen**

Der Basis-Kaufpreis für die den Reihenhaus-Grundstücken Nrn. 12, 13 und 16 zuzuordnenden separaten Stellplatzflächen beträgt ebenfalls 550,00 €/qm.

## **4. Nebenkosten**

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

## **5. 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.

## **2. Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“**

Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“ maßgeblich. Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich an das Kundenzentrum im Stadthaus 3 wenden (s. Ansprechpartner).

## **3. Fernwärmeversorgung**

Das Baugebiet wird mit Fernwärme der Westfälischen Fernwärmeversorgung GmbH versorgt. Es besteht eine grundsätzliche Anschlusspflicht; Ausnahmen von der Anschlusspflicht gibt es bei der Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z.B. Solar- oder Geoenergie) oder bei Errichtung eines Passivhauses.

## **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 beigelegten Unterlagen übernommen.

Gegen den Bebauungsplan Nr. 569 „Südlich Markweg“ ist zurzeit ein Normenkontrollverfahren anhängig. Die Stadt Münster übernimmt daher keine Gewähr für den Bestand des Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“.

Sollte der Bebauungsplan Nr. 569 entgegen der Rechtsauffassung der Stadt Münster im Rahmen des laufenden Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt werden, so dass eine Bebauung der Grundstücke nicht möglich sein sollte, steht den Käufern insoweit ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag zu. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Münster sind jedoch ausgeschlossen.

### **2. Baugrund**

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

### **3. Private Wegeflächen**

Einige Baugrundstücke werden über private Wegeflächen [„GFL-AE“-Fläche] erschlossen. Auf diesen Wegeflächen wird bzw. 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**

Es ist möglich, dass das geplante Fahrbahnniveau der öffentlichen Verkehrsflächen in Teilbereichen über der jetzigen Geländehöhe liegt. Auffüllungen und Böschungen mit einer Breite von max. 1,0 m sind auf dem Baugrundstück zu gestatten.

Wie im Lageplan gekennzeichnet, sind südlich der Baugrundstücke die Errichtung einer Kindertagesstätte [Kita] sowie einer Einrichtung für bis zu 50 Flüchtlinge in Massivbauweise [F] geplant.

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

Im Baugebiet „Südlich Markweg“ ist die vom Rat der Stadt Münster beschlossene Weiterführung der Festsetzung des Energiesparhauses zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der Dämmstandard um 35 % besser sein muss, als es der Gesetzgeber fordert (Energiesparverordnung vom 29.04.2009). 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:**

Peter Bohn, Amt für Immobilienmanagement  
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Zimmer 617  
Tel. 02 51/4 92-23 63  
E-Mail: [Bohn@stadt-muenster.de](mailto:Bohn@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)

### **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