

Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 550 Coerde – Volbachweg / Wesselerweg

am 18.03.2013

Freizeitheim der Kirchengemeinde St. Norbert,
Schneidemühler Straße 27a in Münster
18.30-20.35 Uhr

Teilnehmer/innen:

- Herr Krause, Frau Scheck, Herr Völlmecke (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Amt 61)
- Herr Schümers, Herr Waanders (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA)
- ca. 65 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Krause vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung stellvertretend für Herrn Igelbrink (Bezirksbürgermeister im Stadtbezirk Münster Nord) die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Gemäß Baugesetzbuch ist diese Veranstaltung die frühzeitige Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Gelegenheiten zur Erörterung und Äußerung werden hiermit gegeben. Herr Krause schlägt vor, zuerst das Verfahren und die Inhalte des Bebauungsplanes und im Anschluss das Thema Vermarktung vorzustellen und zu diskutieren.

Herr Krause verweist zunächst auf das im Oktober/November 2011 von den politischen Gremien der Stadt Münster verabschiedete „Standorte- Entwicklungskonzept Briten-Wohnungen in Münster“- Zielkonzept für die 18 Wohnstandorte und die bereits erfolgte Informationsveranstaltung hierzu im Stadtteil. Er erläutert den inhaltlichen Zusammenhang der Planung, die wesentlichen Aspekte des städtischen Zielkonzeptes für die Britenwohn-Standorte im Stadtteil Coerde und informiert grundsätzlich über Verfahren und Wirkung eines Bebauungsplans.

Herr Völlmecke erläutert anschließend die grundlegenden Ziele des Bebauungsplanes Nr. 550 für den Bereich Volbachweg / Wesselerweg anhand einer Beamer-Präsentation. Herr Völlmecke informiert über die Lage der Siedlung im Stadtteil und die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans, wie die städtebaulich-gestalterische Qualitäten gesichert, die Ausbaumöglichkeiten der Gebäude geregelt und der ruhenden Verkehr geordnet werden sollen. Der besondere Charakter der heute homogen gestalteten Siedlung soll erhalten bleiben – individuelle Freiheiten für die künftigen Erwerberinnen und Erwerber sollen gleichwohl verbleiben. Angepasst an die vorhandene Bebauung sollen auch langfristig nur zweigeschossige Gebäude mit Putz in heller Farbgebung entstehen, die das Bild der Siedlung prägen. Die Dachform des Hauptgebäudes darf nur als Satteldach mit anthrazitfarbenen Pfannen ausgeführt werden. Um das Dach als Wohnraum auszubauen, sollen Dachfenster zur Belichtung, Dachgauben vorder- und rückseitig sowie eine Erhöhung des Drempels möglich sein. Zur Erweiterung der Wohnfläche sollen im Anschluss an das Hauptgebäude eingeschossige, maximal 3 m hohe Anbauten mit Flachdach errichtet werden können. Hecken und Zäune zur Abgrenzung der Grundstücke sollen in bestimmten Bereichen in ihrer Höhe begrenzt werden. Als Sichtschutz zur Nachbarrasse dürfen blickdichte Zäune (3 m Länge und 2 m Höhe) nur im Anschluss an das Gebäude errichtet werden. In gekennzeichneten

Bereichen sollen z.B. Gartenhütten erlaubt sein. Sie dürfen maximal 2,50 m hoch sein und maximal eine Grundfläche von 12,0 m² pro Grundstück haben; Abfallbehälter können eingegrünt im Vorgarten stehen. Garagen oder ebenerdige Stellplätze sollen nur dort möglich sein, wo sie im Plan festgelegt sind. Carports sind nur in Bereichen zulässig, die für Garagen vorgesehen sind.

Herr Völlmecke weist abschließend auf die im Vorraum des Veranstaltungsraums ausliegenden Flyer hin. Die die Planzeichnung des Bebauungsplans ergänzenden Textlichen Festsetzungen werden in den Tagen nach Ostern und vor Ablauf der Bietfrist ebenfalls (als Vorentwurf) auf die Homepage des Stadtplanungsamtes eingestellt und können dort im Detail von allen Interessierten eingesehen werden.

Nach der Vorstellung der Inhalte des Bebauungsplanes werden Anregungen zur Planung abgegeben, Fragen beantwortet und über verschiedene Aspekte diskutiert:

Fragen zum Bebauungsplanverfahren:

- Wann wird der Bebauungsplan rechtskräftig bzw. die Festsetzungen festgeschrieben, um eine Planungssicherheit zu bekommen (ob z. B. die westlichen Garagen festgesetzt werden oder doch nur ein Stellplatz möglich ist; oder evtl. doch eine Profildiebstahlfestigkeit festgesetzt wird)?
 - > Der genaue Zeitpunkt der Rechtskraft kann nicht genannt werden, wahrscheinlich wird das Bebauungsplanverfahren bis in den Spätherbst andauern. Es ist davon ausgehen, dass die vorhandenen Gebäude in ihrer Form mindestens gesichert sind. Es ist wahrscheinlich, dass die zu diesem Zeitpunkt aufgezeichneten Festsetzungen nicht grundlegend im Verfahren verändert werden. Weiterhin werden wahrscheinlich die Ausbau- und Anbaupotentiale wie bisher im Plan festgeschrieben, eine einheitliche Dacherrhöhung und Dachausbauten in einer Zeile sind aus jetziger Sicht nicht nötig.
- Ist der Ausbau der Gauben erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes möglich bzw. genehmigungsfähig?
 - > Der Ausbau der Gauben ist auch jetzt schon möglich und genehmigungsfähig, wenn die Ziele und Inhalte des zukünftigen Bebauungsplanes eingehalten werden. Dies gilt auch für alle anderen Ausbau und Umgestaltungswünsche am Gebäude und Grundstück: Die Tatsache, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, hindert unter ebengenannter Bedingung in keiner Weise das Baugeschehen.

Fragen zu Stellplätzen und Garagen:

- Wo haben die östlichen Reihenhäuser (Volbachweg 1-27, ungerade) ihre Stellplätze bzw. Garagen?
 - > Zu den Reihenhäusern sind die Garagen jeweils am Endhaus, zwischen den Endhäusern (Volbachweg 15,17) und die Garagenzeile südlich der Reihenhäuser zugeordnet.
- Ist die südlich gelegene Garagenzeile nur zu der östlichen Reihenhäuserzeile (Volbachweg 1-27, ungerade) zugeordnet oder kann auch eine Garage an die westlichen Reihenhäuser verkauft werden?
 - > Die Garagenzeile ist als Zuordnung für die Reihenhäuser Volbachweg 1-27, ungerade vorgesehen. Die Zuordnung und Veräußerung bestimmt jedoch nicht der Bebauungsplan, sondern das Vermarktungs- und Verkaufskonzept der BImA.
- Können auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze auch Carports errichtet werden (Volbachweg 2-24, gerade)?

- > Auf den Stellplatzflächen sollen keine Carports oder Garagen zugelassen werden; diese Stellplätze sind jeweils den Reihenmittelhäusern zugeordnet. Für die Reihenendhäuser sind Garagen ausgewiesen. Vorbehaltlich der Stellungnahme der Forstbehörde im Verfahren und der Abwägungsentscheidung des Rates zum Bebauungsplan sind auch Garagen für die Endhäuser am Wald Großer Busch vorgesehen.
- Am Volbachweg 2-6 wurde zu Zeiten der Briten im Vorgarten auf einem Stellplatz geparkt, ist dies demnächst noch möglich, warum ändert man das, der Vorgarten ist sehr lang?
 - > Ein Bestandsschutz für die Siedlung und Grundstücksgestaltung besteht uneingeschränkt, das heißt die Stellplätze sind ihrer jetzt vorhandenen Form weiterhin nutzbar. Nur bei künftigen Veränderungen müssen die Planvorgaben des Bebauungsplanes in jedem Fall eingehalten werden.

Fragen zum Dachausbau:

- Können die DREMPELERHÖHUNGEN in einer Reihenhausezeile unterschiedlich oder teilweise gar nicht ausgeführt werden?
 - > In einer Reihenhausezeile können die DREMPEL nach jetzigem Stand der Planung in unterschiedlichen Höhen ausgeführt werden: Es kann auch ganz auf eine Erhöhung verzichtet werden und der Bestand so belassen werden. Die Zeile muss nicht einheitlich, höhengleich ausgebildet werden - dadurch können Höhenversprünge entstehen. Die genaue maximale DREMPELERHÖHUNG und damit die festgesetzte Höhe der Traufe und des Firstes sind noch nicht festgesetzt, dürfte sich aber um 70 cm bewegen. Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise benötigt der Eigentümer keine Nachbarzustimmung für diese Veränderungen. Für die Siedlung Volbachweg/Wesselerweg wurde bewusst auf eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft verzichtet, um auch den zukünftigen Eigentümer eine größere Baufreiheit zu ermöglichen. Im Gesamtentwicklungskonzept Britenwohnungen (insgesamt 18 Standorte) sind unterschiedliche Gewichtungen und Qualitäten der Wohnsiedlungen vorhanden, die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert oder gelockert werden sollen.
- Ist zusätzlich zur DREMPELERHÖHUNG auch eine höhere Dachneigung möglich?
 - > Die Dachneigung soll auf den Bestand (30°) festgeschrieben werden, eine geringe Varianz ist möglich (+ 3°); weiterhin soll die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden.
- Um eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu gewährleisten wären Festsetzungen dazu wünschenswert, sollen zumindest Vorgaben zu den Dachgauben im Bebauungsplan festgesetzt werden?
 - > Bisher gibt es keine Beschränkung zur Ausbildung der Dachgauben, um verschiedene Angebote und Gestaltungsmöglichkeiten zu bieten.
- Zurzeit wird das Dachgeschoss nur durch eine Einschubtreppe erreicht. Um das Dachgeschoss nutzen zu können muss eine Treppe eingebaut werden, muss dadurch der Grundriss geändert werden bzw. ein Raum für die neue Treppe „geopfert“ werden?
 - > In erster Einschätzung ist eine Treppe gut einbaubar, es müsste voraussichtlich nur ein Teilbereich eines Raumes dafür mitgenutzt werden. Eine genaue Untersuchung wurde städtischerseits nicht vorgenommen: Jeder Interessent sollte sich mit einem Fachmann bei der Hausbesichtigung ein Bild machen und muss diese Entscheidung eigenverantwortlich treffen. Auf den Internetseiten der BImA sind die Grundrisse als Dateianhang beigefügt.

Fragen zu gestalterischen Festsetzungen:

- Was ist unter Putz in heller Farbgebung für die Fassade zu verstehen?
 - > Im Bebauungsplan soll im weiteren Verfahren die Farbgebung noch genauer definiert werden. Als mögliche Festsetzung kann z. B. eine Helligkeitsstufe angegeben werden, dadurch könnten unterschiedliche Farbtöne (z. B. gelb, blau, grün usw.) ausgewählt werden, aber die Helligkeit wäre festgeschrieben. Eine weitere Möglichkeit wäre die Angabe einer Palette von möglichen RAL-Farben. Die Fassade kann natürlich mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt werden, die Farbgebung würde analog wie vorher ausgeführt festgesetzt werden. Eine Klinkerfassade ist in dem Gebiet Volbachweg / Wesselerweg nicht umsetzbar.

Fragen zu sonstigen Bebauungsplanfestsetzungen:

- An welcher Stelle ist der Neubau vorgesehen?
 - > Da das Gebäude Volbachweg 8 ein sehr großes Grundstück aufweist ist hier ein neues Baufeld in Richtung Straße vorgesehen. Für das anzubauende Gebäude soll, analog wie die angrenzenden Reihenhäuser, eine Trauf- /First- und Bauhöhe, die Anzahl der Geschosse und die Dachneigung festgesetzt werden.
- Sind die möglichen eingeschossigen Anbauten auch als Dachterrasse nutzbar? Wenn ja, führte dies doch zu einer wenig verträglichen Einsichtnahme in die Nachbargärten.
 - > Ja, die Anbauten sollen auch als Dachterrasse genutzt werden können, sie dürfen allerdings nicht überdacht werden und die Umwehrung soll in der Höhe begrenzt werden. Es soll keine optische Abschottung zum Nachbarn entstehen.
- Ist es möglich, dass bei einem Reihennittelhaus die beiden jeweiligen Nachbarn den eingeschossigen 5,00m tiefen Anbau mit Dachterrasse erstellen und das Reihennittelhaus nicht? Wenn ja, ist dies wirklich sinnvoll?
 - > In der Siedlung Volbachweg soll ein Ausbaupotential angeboten werden um die geringe Wohnfläche zu erhöhen; dies sollte auch ohne Nachbarzustimmung für jedes Haus möglich sein. Der Bebauungsplan stellt die Anbaufläche nur als Angebot dar, sie muss nicht genutzt werden. Das bewusst angebotene Ausbaupotenzial überwiegt die ggf. entstehenden nachbarlichen Nachteile, wenn nicht alle die Ausbauoption wahrnehmen werden.
- Wie groß ist die Nutz-/Wohnfläche der angebotenen Häuser am Volbachweg?
 - > Die Wohnfläche beträgt laut Exposé der BImA ca. 75 qm. Durch die mögliche Ausbautiefe im Erdgeschoss kann zusätzlich ca. 30 qm Wohnfläche (5,00 m Ausbautiefe x ca. 6,00 m Hausbreite) sowie durch den Ausbau des Dachgeschosses weiterer Wohnraum entstehen
- Bisher laufen die Grundstücksgrenzen (mit Zaun) abweichend zu den vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen im Bebauungsplanvorentwurf. Sollen die neu vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen übernommen und eingemessen werden?
 - > Die im Bebauungsplan dargestellten Grenzlinien sind nur vorgeschlagene Grundstücksaufteilungen (keine Festsetzung), sie sind nicht bindend. Die BImA wird vermarktungstechnisch entscheiden, wie die Grenzen verlaufen sollen.
- Was setzt der Bebauungsplan für den südlichen Teil am Wesselerweg fest?
 - > Auch für den südlichen Teil soll die Zweigeschossigkeit mit Satteldach zwingend festgesetzt werden, eine eingeschossige Anbauzone mit Flachdach soll zusätzlich geschaffen werden. Ein Dachausbau mit Dachgauben und Drempeleerhöhung soll ermöglicht werden. Garagen sind auf den neben den Häusern festgesetzten Flächen

möglich. Die vorgeschlagenen Festsetzungen sind ebenfalls hauptsächlich bestandsorientiert.

Allgemeine Fragen:

- Bleibt der Wald, der westlich an die Britensiedlung angrenzt, so erhalten und im Flächennutzungsplan (FNP) festgesetzt?
 - > Im FNP ist die Waldfläche Großer Busch als Waldfläche dargestellt, eine andere Ausweisung oder Entwicklung ist zurzeit nicht vorgesehen oder abzusehen.
- Wer ist Eigentümer der westlichen Waldfläche Großer Busch?
 - > Die Stadt Münster ist nicht Eigentümerin der Waldfläche, private Eigentümer dürfen aus Datenschutzgründen nicht genannt werden.
- Kann man sich auch einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung vorstellen oder ist dies von der Stadt Münster geplant?
 - > Die Stadt Münster kann eine Versorgung mit Fernwärme nicht im Bebauungsplan steuern. Die Stadtwerke Münster als Versorgungsträger sind hier zuständig. Daher müsste ein Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung auch dort unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Die Anregung wird bereits vorab an die Stadtwerke weiterleitet werden.
- Sind die Häuser unterkellert und gibt es Einbauküchen?
 - > Alle Häuser der Siedlung sind voll unterkellert, in allen Häusern sind Einbauküchen vorhanden, teils mit Elektrogeräten.
- Wie werden die Häuser beheizt?
 - > Die Gebäude sind mit einer Gasheizung ausgestattet.

Im Anschluss erläutert Herr Waanders (Vertreter der BlmA) die Aufgaben der BlmA, die unterschiedlichen Vermarktungsmöglichkeiten d.h. Direktvermarktung, Paketverkauf, Einzelvermarktung und den Verkauf zu Festpreisen und den Ablauf der Vermarktung (Fragen und Antworten zu den Aspekten der Vermarktung, Preisbildung etc. siehe Anlage 1 zum Protokoll).

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Krause bei der BlmA für die Vorstellung der Vermarktung sowie bei den Bürgerinnen und Bürgern für die sachlichen Anmerkungen und Fragen und beendet die Veranstaltung gegen 20.35 Uhr.

gez.
Krause
Leiter der Bürgeranhörung

gez.
Scheck
Protokollführerin

Anlage 1 zum Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
am 18.03.2013 (Bebauungsplan-Vorentwurf: Nr. 550 Coerde – Volbachweg / Wesselerweg)

Fragen und Antworten zur Vermarktung des Standortes Volbachweg

(beantwortet durch Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

Im Anschluss an die thematische Einführung durch Jörg Krause informiert Herr Waanders für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über die Vermarktungsgrundsätze für den Standort Volbachweg / Wesselerweg, insbesondere über die Verwertung der Wohngebäude zum Verkehrswert mit den Möglichkeiten der Direktvermarktung und dem öffentlichen Bieterverfahren (Einzelvermarktung und Paketveräußerung). Bei dem Öffentlichen Bieterverfahren handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Die Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht wird mit Anzeigen in der regionalen Presse und Einstellung bei den Immobilienportalen vorgenommen. Zur Vermarktung jedes Standortes werden mehrere Besichtigungstermine angeboten, an denen jeder Interessent eigene Fachleute (Architekten, Baufachleute und Handwerker) mitbringen kann. Ein Zeitraum von rund 4 bis 6 Wochen zur Abgabe von unverbindlichen Kaufangeboten wird eingeräumt. Nach dem Abgabetermin werden die eingegangenen Kaufangebote ausgewertet und das Angebot an den Meistbietenden zum Abschluss eines Kaufvertrages geschlossen.

Nach der Vorstellung der Vermarktungsgrundsätze werden Fragen beantwortet und über verschiedene Aspekte diskutiert:

- Wie ist das Gutachten zur Wertermittlung der Häuser entstanden?
 - > Es ist eine überschlägige Wertermittlung von der BImA vorgenommen worden, es wurde kein externes Gutachten erstellt.
- Der Käufer kauft die Immobilie „gekauft wie gesehen“?
 - > Das ist richtig, es kann – wie allgemein üblich - keine Haftung / Gewährleistung übernommen werden. Daher ist es wichtig bei den Besichtigungsterminen eigene Fachleute mitzunehmen, die das Objekt in Augenschein nehmen. Weitere Informationen sind dem Exposé zu entnehmen.
- Wenn ein Kaufinteressent mit dem höchsten Angebot absagt, bekommt dann der Kaufinteressent mit dem nächst niedrigerem Gebot den Zuschlag?
 - > Ja, das nächst niedrige Angebot wird genommen, es findet keine neue Ausschreibung statt.
- Wenn die BImA Häuser über das Bieterverfahren nicht verkaufen kann, kauft dann die Stadt Münster die Häuser?
 - > Bisher wurden alle angebotenen Häuser verkauft, die Nachfrage ist gut.
- Hat die BImA auch eine soziale Verantwortung zu leisten beim Verkauf der Häuser?
 - > Die BImA hat den gesetzlichen Auftrag das Vermögen / die Liegenschaften zum Verkehrswert zu veräußern (Bundeshaushaltsordnung). Mit dem Ratsbeschluss zum Standorte-Entwicklungskonzept Britenwohnungen hat die Stadt Münster die Grundlage geschaffen für die Verhandlungen mit der BImA in Hinblick auf den Verkauf von Häusern zum Festpreis bzw. zum Direktverkauf der Häuser an die Wohn- und Stadtbau (Investorengemeinschaft Münsteraner Wohnungsunternehmen). Damit versucht die Stadt der sozialen Komponente gerecht zu werden.
- Kann man die Gutachten die zur Kaufpreisermittlung erstellt wurden einsehen?

- > Eine Einsicht in die Verkehrswertermittlung bei Festpreisverkäufen ist nicht möglich. Die Ermittlung der Kaufpreisvorstellung im Rahmen des Bieterverfahrens erfolgt grundsätzlich nach den gleichen Vorgaben, wie sie auch der Erstellung eines ausführlichen Wertgutachtens zu Grunde liegen. Die Kaufpreisvorstellung im Exposé passt aus Erfahrung recht gut, es gibt in der Regel nur kleine Unterschiede zu den gebotenen Preisen.
- Was für Sanierungskosten werden auf die neuen Eigentümer zukommen?
 - > Die Häuser aus den 1950er Jahren haben einen aus der Zeit gemäßen Zustand. Es sind keine Angaben zu den Sanierungskosten möglich, da jeder Eigentümer im eigenen Ermessen die Sanierung ausführen kann, daher sollten auch Fachleute bei der Besichtigung mitgenommen werden.
- Kann man für jedes Haus ein Kaufangebot abgeben und man bekommt nur den Zuschlag für das Haus, für das man meistbietend ein Gebot abgegeben hat?
 - > Ja, man bekommt den Zuschlag nur für ein Haus.
- Kann man auch zwei Häuser kaufen, wenn man für beide das höchste Gebot abgegeben hat?
 - > Das Höchstgebot ist ausschlaggebend. Die Häuser des Volbachweges 2-24 und insbesondere das Kaufobjekt Volbachweg 8 sind für alternative Wohnformen, Mehrgenerationen oder für Baugruppen geeignet. Daher wäre ein Verkauf von z. B. zwei Häusern vorstellbar.
- Wer bekommt den Zuschlag für das Haus, wenn zwei Personen das gleiche Kaufangebot machen?
 - > Die BlmA nimmt Kontakt zu beiden Interessenten auf: Tritt einer von seinem Angebot zurück? Steigert ein Interessent sein Kaufpreisangebot?
- Warum werden für die zurzeit angebotenen Objekte am Volbachweg keine Festpreise angeboten?
 - > Für den nördlichen Teil der Siedlung sind keine Festpreise im Angebot da die Wohnfläche mit ca. 75 qm zu gering und für Familien weniger geeignet ist. Für den Festpreis sollen bestimmte Vergabekriterien erfüllt werden, wie z. B. Anzahl der Kinder. Die Größe der Wohnfläche steht im Gegensatz zu der möglichst hohen Anzahl der Kinder.
- Muss man zwei Häuser kaufen, wenn man für beide das höchste Angebot gemacht hat?
 - > Die eingereichten Kaufgebote sind unverbindlich, das heißt man kann auch nur ein Haus kaufen. Eine Verbindlichkeit entsteht erst durch die Unterschrift des Kaufvertrages beim Notar.
- Werden Sicherheiten beim Kauf von der BlmA gefordert?
 - > Ohne Zahlung des Kaufpreises erfolgt keine Umschreibung des Eigentums im Grundbuch.
- Wie wird ausgeschlossen, dass ein Investor eine ganze Häuserzeile oder das gesamte Gebiet kauft?
 - > Breite Schichten der Bevölkerung sollen die Möglichkeit haben ein Objekt von der BlmA zu kaufen, dies wird durch das öffentliche Bieterverfahren gewährleistet. Es ist aus Erfahrung sehr unwahrscheinlich, dass ein Investor auf diese Objekte bietet, da er ja ein Gewinn mit dem Kauf und der anschließenden Vermietung erzielen möchte. Da es kein Paketabschlag auf den Kaufpreis gibt rechnet sich dies nicht für Investoren.
- Ist es auch möglich ein Haus zu kaufen und es anschließend zu vermieten?

- > Es ist nicht zu verhindern, dass ein Eigentümer sein Haus nachher vermietet. Auch hier ist es aus wirtschaftlichen Gründen eher unwahrscheinlich.
- Wann werden die Doppelhäuser am Wesselerweg vermarktet?
 - > Die Häuser werden zurzeit noch von den Briten bewohnt. Die Vermarktung wird daher voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte / Ende 2013 erfolgen.
- Der zukünftige Bebauungsplan setzt vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilungen abweichend zu den jetzt bestehenden Grundstücksabgrenzungen (die mit Zäunen abgeteilt sind) fest. Wie geht die BlmA damit um, wie wird nun parzelliert?
 - > Die von der BlmA durchgeführte Neuvermessung richtet sich nach dem zukünftigen Bebauungsplan. Die vorhandenen Zäune müssen dann von den neuen Eigentümern entfernt bzw. umgesetzt werden (Kauf wie es liegt und steht).
- Warum werden die Grundstücksgrenzen versetzt?
 - > Die vorhandene Aufteilung ist schräg zum bestehenden Haus ausgeführt. Die Umsetzung des eingeschossigen Anbaus und evtl. anschließenden Terrassen ist dann schwer möglich. Der Vorschlag zur Angleichung der Grundstücksgrenzen rechtwinklig zum Gebäude ist daher sinnvoll.
- Wann werden die östlichen Reihenhäuser (Volbachweg 1-27, ungerade) veräußert?
 - > Voraussichtlich ab Mai werden die Reihenhäuser von der BlmA angeboten.
- Sind die jetzt angebotenen Häuser (Volbachweg 2-24, gerade) alle baugleich?
 - > Ja, die angebotenen Reihenhäuser sind baugleich (gleicher Standard, gleiche Grundrisse).
- Wann finden die nächsten Besichtigungstermine statt?
 - > Die Besichtigungstermine für die 12 Reihenhäuser sind am Mittwoch, 27.03.2013, 13.00 – 15.00 Uhr und am Freitag, 05.04.2013, 13.00 – 15.00 Uhr.
- Sind bei den Besichtigungsterminen Experten die von der BlmA gestellt werden vor Ort?
 - > Experten, Baufachleute oder Architekten muss jeder Interessent selbst mitbringen, es sind nur die Mitarbeiter der BlmA vor Ort.
- Wen kann man fragen, welche Sanierungsmaßnahmen im Laufe der Zeit vorgenommen wurden, wie z. B. neue Leitungen, Dämmung mit Wärmedämmverbundsystem?
 - > Alle Unterlagen, die der BlmA zur Verfügung stehen, sind dem Exposé beigelegt oder können auf den Internetseiten der BlmA eingesehen werden. Zu den Besichtigungsterminen sollten daher eigene Fachleute zu Rate gezogen werden.
- Wurden auch Schadstoffuntersuchungen vorgenommen?
 - > Stichprobenartig wurden Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Im Internet sind die Untersuchungsergebnisse nachlesbar, bisher waren die Ergebnisse unbedenklich.
- Gibt es auch Pläne zu den Häusern am Volbachweg?
 - > Die Grundrisspläne sind dem Exposé beigelegt bzw. als Datei im Internet angehängt. Es besteht die Möglichkeit für den zukünftigen Käufer auch nach dem Zuschlag das Haus zu besichtigen.
- Werden dem Käufer noch Kosten entstehen für die Zu- und Abwasserleitungen usw.?
 - > Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Wie im Exposé aufgeführt fallen zurzeit keine Erschließungsbeiträge, Kosten für Ausgleichsmaßnahmen, Straßenbaubeitrag, Entwässerungsbeitrag und Kanalhausanschlusskosten an. Gebührenpflichtige Kanal-

bzw. Straßensanierungen, die nach Kommunalabgabengesetz beitragspflichtig sind, sind nach heutigem Kenntnisstand nicht geplant.

- Bekommt man weitere Informationen zur Vermarktung, auch zu anderen Standorten bei der BImA?
 - > Die Internetseiten der BImA werden ständig aktuell gehalten und informieren über aktuelle Vermarktungen etc., Interessenten können auch jederzeit anrufen, mailen oder schreiben.
- Warum finden die ersten Vermarktungen jetzt schon statt, obwohl die Bebauungspläne noch nicht rechtskräftig sind und Änderungen noch entstehen können?
 - > Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Münster ist sehr stark, viele der Häuser stehen schon seit ein paar Monaten leer. Daher ist es kaum vertretbar bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zu warten.
- Wann findet der Verkauf der Häuser am Volbachweg statt, wie schnell bekommt man eine Zu- oder Absage?
 - > Das Kaufpreisangebot muss bis zum 10.04.2013 an die BImA gesendet werden. Danach wird die BImA möglichst schnell die Zu- und Absagen den Interessenten zukommen lassen. Ein genauer Zeitpunkt kann nicht genannt werden.
- Bekommen die Interessenten auch eine Absage mitgeteilt?
 - > Ja, die BImA wird den nicht zum Zuge gekommenen Interessenten eine Absage zukommen lassen.
- Werden auch die erzielten Kaufpreise pro Haus irgendwo bekannt gegeben?
 - > Aus Datenschutzgründen kann der erzielte Kaufpreis nicht mitgeteilt werden.