

**Protokoll
der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
am 20.03.2013
bei Westfalenfleiß, Kesslerweg 38-42 in Münster
19.00-21.15 Uhr**

I. Informationen zum Standort Von-Hünefeld-Weg:

bauliche Möglichkeiten gem. § 34 BauGB

II. *Bebauungsplan-Vorentwürfe:*

- Nr. 552 Gremmendorf Wiegandweg
- Nr. 556 Angelmodde Schlesienstraße/Ostpreußenstraße

Teilnehmer/innen:

- Herr Dr. Klenner, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster Südost
- Herr Krause, Frau Benson, Frau Janssen, Frau Dirking (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Amt 61)
- Frau Strübing, Herr Waanders (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA)
- ca. 160 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßt Herr Dr. Klenner die Bürgerinnen und Bürger und stellt die Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie die Vertreterin und den Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vor. Er weist darauf hin, dass für die Standorte Wiegandweg und Ostpreußenstraße im November 2011 die Aufstellungsbeschlüsse für die Erarbeitung der Bebauungspläne vom Rat der Stadt Münster erfolgt sind. Für diese beiden Standorte stellt die Informationsveranstaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB dar.

Da für den Standort Von-Hünefeld-Weg die Vermarktung durch die BImA ebenfalls bereits begonnen hat und für diesen Standort kein Bebauungsplan aufgestellt wird, werden die städtebaulichen und baulichen Rahmenbedingungen und Veränderungsmöglichkeiten der Grundstücke nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) durch das Stadtplanungsamt in einer Ersteinschätzung aufgezeigt.

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. Für die Standorte Wiegandweg und Ostpreußenstraße sind - wie im Zielkonzept festgelegt - Bebauungspläne erarbeitet worden. Für diese beiden Standorte sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert werden und den anwesenden Bürger/innen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Fragen und Anregungen vorzubringen.

Herr Krause informiert ferner grundsätzlich über Verfahren und Wirkung eines Bebauungsplans. Er weist generell darauf hin, dass für die beiden Bebauungspläne voraussichtlich im Spätherbst des laufenden Jahres die Satzungsbeschlüsse erfolgen; für die interessierten Käufer bedeutet dies, dass zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufpreisangebotes bzw. des Abschlusses des Kaufvertrages für beide Gebiete noch keine rechtsgültigen Bebauungspläne vorliegen. Die potenziellen Käuferinnen und Käufer können jedoch davon ausgehen, dass die vorhandenen Gebäude in ihrem jetzigen baulichen Bestand gesichert sind. Der Bebauungsplan soll vielmehr künftig Ausbaupotenziale zur Vergrößerung der Wohnfläche ermöglichen. Ein Bebauungsplan

ist zudem ein Angebotsplan, der den Eigentümer nicht verpflichtet, die möglichen Erweiterungen am Gebäude durchzuführen. Es ist auch nicht wahrscheinlich, dass die zu diesem Zeitpunkt aufgezeichneten Festsetzungen grundlegend im Verfahren wesentlich verändert werden.

Die Offenlage für die zwei B-Pläne ist für vor/nach den Sommerferien vorgesehen. Innerhalb der Offenlage können die Bürger/innen ihre Bedenken und Anregungen vorbringen.

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).

I. Von-Hünefeld-Weg

Im Anschluss stellt Frau Benson den Standort Von-Hünefeld-Weg vor. Der Standort verfügt über 116 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 65-90 qm. Aktuell geht es lediglich um die Vermarktung von 8 WE. Der nördliche Bereich des Standortes ist bis März 2015 an das Studentenwerk vermietet, danach ist eine Einzelvermarktung durch die BlmA vorgesehen. Für den südlichen Bereich ist ein Direktverkauf an die städt. Wohnungsgesellschaft mit dem Ziel Schaffung von Mietangeboten im Gesamtkonzept Britenwohnungen vorgesehen. Auf Grundlage § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet sich die bauliche Erweiterung nach „der Einfügung in die Umgebungsbebauung“. Nach ersten Einschätzungen der Stadt bedeutet dies für die Reihenhäuser, dass die 2-Geschossigkeit mit Satteldach beibehalten werden muss; Dachaufstockungen (Drempelerhöhungen) sind nicht zulässig. Dachgauben sind generell auf der halben Länge der Dachlänge möglich. Für das Endhaus ist seitlich profilgleich ein zweigeschossiger Anbau bzw. eine Erweiterung mit Satteldach vorstellbar.

Im rückwärtigen Bereich kann ein 1-geschossiger Anbau in einer Tiefe von ca. 3-4 m entstehen. Auf diesen Anbauten sind Dachterrassen möglich. Die Umsetzung der Anbaumöglichkeit kann jedoch nur mit Einverständnis der angrenzenden Nachbarn erfolgen.

Putz als Fassadenmaterial ist wünschenswert, die Verwendung von Klinker oder anderen Fassadenmaterialien ist rechtlich jedoch nicht ausgeschlossen.

Für jedes Haus, das derzeit zum Verkauf steht, wird ein Stellplatz innerhalb des Garagenhofes nachgewiesen.

Herr Waanders (Vertreter der BlmA) weist darauf hin, dass die Häuser vor etwa 10 Jahren grundlegend saniert worden sind. Es handelte sich dabei allerdings nicht um eine Kernsanierung; die Gebäude sind aber im Rahmen dieser Maßnahme auch energetisch saniert worden. Die Leitungen wurden ebenfalls erneuert. Die Geschoßdecken sind gedämmt; die Dächer jedoch nicht.

Nach der Vorstellung einer ersten Einschätzung zu den baulichen Möglichkeiten nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Fragen gestellt:

- Bis zu welchem Zeitpunkt sind die Häuser an das Studentenwerk vermietet?
 - > Die Häuser sind bis März 2015 an das Studentenwerk vermietet.
- Warum kann ein Anbau im rückwärtigen Bereich nur mit Zustimmung der Nachbarn erfolgen?
 - > Da für den Standort kein Bebauungsplan vorgesehen ist, richtet sich die Genehmigung nach § 34 BauGB. Auf dieser gesetzlichen Grundlage ist eine Zustimmung der Nachbarn für eine merklich erweiterte Grenzbebauung bauordnungsrechtlich erforderlich.
- Erfolgte eine Prüfung der Gebäude auf Schadstoffe?

- > Nach Auskunft der BImA erfolgte keine Prüfung der Wohngebäude auf Schadstoffe wie z.B. Asbest oder PCB.
- > Es liegen lediglich Untersuchungsergebnisse für drei Gebäude des Standortes Ostpreußenstraße vor.
- Fallen Kanalanschlusskosten an?
 - > Nein, für die Bestandsgebäude fallen nach Auskunft der BImA keine Kosten mehr an.
- Wem gehört der Dungweg?
 - > Der geplante Dungweg wird nach Angaben der BImA Gemeinschaftseigentum der zukünftigen Käufer darstellen.
- Sind Infrastrukturen wie z.B. ein Kindergarten im Gebiet vorgesehen?
 - > Nein, es ist kein Kindergarten - auch aufgrund der zu geringen Mantelbevölkerung - vorgesehen. Es ist Ziel des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien, Betreuungsmöglichkeiten vor Ort z.B. durch Tagesmütter zu vermitteln. Der zentral gelegene Kinderspielplatz der Briten wird als öffentlicher Kinderspielplatz, vermutlich in geänderter Form Bestand haben.
- Wie verbindlich sind die Aussagen der Vertreter des Stadtplanungsamtes zu §34 BauGB?
 - > Die ersten Einschätzungen sind vorab mit der Baugenehmigungsbehörde (Bauordnungsamt) der Stadt Münster abgestimmt. Eine rechtlich verbindliche Stellungnahme der Stadt Münster ist nur über eine Bauvoranfrage zu erreichen.
- Welche Vorgaben bestehen für die Fassadengestaltung?
 - > Da die Mehrzahl der britischen Wohnstandorte und vor allem auch dieser durch Putzbauten geprägt ist, wird empfohlen, Putz mind. als Leitmaterial beizubehalten. Da jedoch kein Bebauungsplan aufgestellt werden wird, sind aber auch andere Materialien nicht ausgeschlossen.

II. Bebauungsplan-Vorentwürfe

Nr. 556 Angelmodde Schlesienstraße/Ostpreußenstraße

Frau Benson erläutert die grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Der Standort, der in den 60er Jahren gebaut worden ist, besteht aus 88 rot verklinkerten Wohneinheiten mit anthrazitfarbenen Dächern. Es handelt sich um 60 Reihenhäuser, 26 Doppelhäuser und 2 Einfamilienhäuser. Charakteristische Gestaltungsmerkmale des Standortes sind die Ringerschließung, die großen unbebauten Vorgartenbereiche und die zentrale Grünfläche, die in west-östlich Richtung verläuft.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der bestehenden Siedlung. .

Die 2-Geschossigkeit der Gebäude mit Satteldach muss beibehalten werden; Dachaufstockungen (Drempelerhöhungen) sind nicht zulässig. Dachgauben sind ebenfalls nicht möglich. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind hingegen Dachfenster zulässig. Um zusätzlichen Wohnfläche zu schaffen, können im rückwärtigen Bereich 3-5 m tiefe 1 geschossige Anbauten errichtet werden. Auf diesen Anbauten sind auch Dachterrassen mit entsprechenden Brüstungen und Umwehrungen zulässig. Eine Zustimmung der Nachbarn ist im Vergleich zum § 34 Gebiet Von-Hünefeld-Weg nicht erforderlich.

Die Einheitlichkeit in der Farbgestaltung der Bestandsgebäude (roter bis rotbraune Fassade, anthrazitfarbenes Dach) soll langfristig gesichert werden.

Die charakteristischen großen Vorgartenbereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten; Einfriedigungen in Form von Hecken und Zäunen sind nicht für alle Grundstücke zulässig. Bestehende Hecken und Zäune sind im Bestand gesichert. Im rückwärtigen Bereich können als Sichtschutz zur Nachbarterrasse blickdichte Zäune im Anschluss an das Gebäude errichtet werden.

Weitere Vorgaben beispielsweise zur Gestaltung, Materialität oder Farbgebung von Fenstern und Türen, Vordächern o.ä. werden nicht getroffen.

In den Bereichen der Doppelhäuser ist die Errichtung einer Garage - soweit noch nicht vorhanden - zulässig. Für die Reihenhäuser sind Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze und Garagen vorgesehen.

Da keine Erhaltungssatzung für den Bereich aufgestellt wird, ist generell ein Abriss und Neubau der Gebäude möglich. Die Neubauten müssen die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes einhalten.

Im Umfeld des Bebauungsplanes sind folgende Planungen vorgesehen:

Für den Bereich des Albersloher Weges wird derzeit an der Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfes gearbeitet, der die Schaffung einer dritten Fahrspur vorsieht.

Für den östlichen Teilbereich des Standortes Ostpreußenstraße (zwischen Albersloher Weg und Schlesienstraße) ist im „Standorte-Entwicklungskonzept Britenwohnungen“ der Abriss und Neubau in Form eines höheren und verdichteten Geschosswohnungsbau formuliert. Dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil des vorgestellten Bebauungsplanes, sondern soll in einem späteren Verfahren beplant werden.

Fragen zum Standort:

- Wurden die Gebäude - ähnlich wie am Standort Von-Hünefeld-Weg - grundlegend saniert?
 - > Laut Aussagen der BImA wurden lediglich Unterhaltungsmaßnahmen, wie z.B. der Austausch von Fenstern, vorgenommen. Eine energetische Sanierung ist nicht erfolgt.
- Sind Altlastenverdachtsflächen im Standort bekannt?
 - > Es liegen derzeit keine Informationen zu Altlasten im Altlastenkataster der Stadt Münster vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung (Wohnen) ist nicht von einer Altlast im Boden auszugehen.
- Ist ein Abriss / Neubau möglich?
 - > Da keine Erhaltungssatzung aufgestellt wird, ist generell ein Abriss / Neubau möglich. Der Neubau muss sich jedoch an den (bestandsorientierten) Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren.
- Liegen Energieausweise für die Gebäude vor?
 - > Die Energieausweise werden in den nächsten Tagen von der BImA ins Internet gestellt.
- Liegen Gutachten zur möglichen Schadstoffbelastungen der Gebäude vor?
 - > Laut Aussagen der BImA hat das Büro Wessling GmbH aus Altenberge 3 Wohngebäude auf Holzschutzmittel, PCB, Asbest, PAK, Mineralwolle und Schimmel untersucht. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse ist ein Handlungsbedarf für alle untersuchten Stoffe nicht gegeben.
 - > Lediglich für DDT liegt ein auffälliger Befund mit 48,4 mg/kg vor; da für DDT seit 1972 ein Verwendungsverbot besteht, existiert kein Grenzwert mehr für diesen Stoff. Die Kommission Innenraumlufthygiene (IRK) sieht jedoch bis zu 100 mg/DDT/kg Haus-

staub kein Handlungsbedarf (Stand: 1999). Dementsprechend ist auch für den o. g. Befund kein Handlungsbedarf abzuleiten.

- Können die Vorgartenbereiche individuell gestaltet werden?
 - > Die großen unbebauten Vorgartenzonen mit den Rasenflächen sind prägend für den Standort; die Beibehaltung dieser Gestaltung ist wünschenswert, jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Gestaltung dieser Flächen kann individuell erfolgen.
 - > Grundstückseinfriedigungen (z.B. Hecken) sind nur im rückwärtigen Bereich auf Höhe der (hinteren) Grundstücksgrenze zulässig. Grundstückseinfriedigungen sind im Vorgartenbereich nicht zugelassen. Auf den Grundstücken der Baugebiete mit den Kennziffern 1 und 5 sind Grundstückseinfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche zugelassen. Allgemein sind Einfriedigungen aus einem transparenten Material (z.B. Jägerzaun, Maschendrahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m und Hecken aus naturraumtypischen heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig. Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auf Höhe der Grundstücksgrenze mit einer Gesamtlänge von 3m je Baugrundstück, unmittelbar im Anschluss an das Hauptgebäude zulässig, dürfen eine Höhe von 2m jedoch nicht überschreiten.
- Berücksichtigen die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes die Anpassung der Baugrenzen bzw. die Erhöhung der Drepel bei Wärmedämmmaßnahmen?
 - > Die Bestandshöhen der Gebäude wurden unter Berücksichtigung der ggf. gewünschten energetischen Sanierung bzw. Dämmung des Daches im Bebauungsplan festgesetzt.
 - > Bei der Sanierung der Gebäude (z.B. nachträgliche Bekleidung, Verblendung oder Verklinkerung von Außenwänden sowie die nachträgliche Anhebung der Dachhaut) können die festgesetzten Höhenmaße und überbaubaren Flächen standardisiert geringfügig überschritten werden (§ 16 Abs. 14 BauO NRW). Die Baumaßnahme muss der Verbesserung des Wärmeschutzes dienen und die Stärke der Bekleidung oder Verblendung bzw. die Anhebung der Dachhaut nicht mehr als 0,25 m betragen. Für diese Wärmeschutzsanierungsmaßnahmen muss ein Bauantrag an die Bauaufsichtsbehörde (Bauordnungsamt der Stadt Münster) gestellt werden.

Nr. 552 Gremmendorf Wiegandweg

Frau Benson erläutert zunächst die grundlegenden Zielsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Die bestehenden Garagen für den Standort sind nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes; sie werden dem Gelände der York-Kaserne zugeordnet.

Der städtebauliche Entwurf für den Standort Wiegandweg ist geprägt durch eine einheitliche Anordnung der 27 Reihenhäuser mit Satteldächern, die Freihaltung der Vorgartenbereiche, die einheitliche Gestaltung der Vorfahrtsbereiche sowie die Verwendung von pastellfarbenen Putzfassaden.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans soll die städtebauliche und architektonische Qualität der Siedlung im Bestand gesichert werden.

Demnach werden die Stellung der Gebäude, die Dachform, die Putzfassade, die Vorfahrtsbereiche und die Freihaltung der Vorgartenbereiche festgesetzt.

Da der Standort über große Grundstücke verfügt, ist für einige der Bestandsgrundstücke im rückwärtigen Bereich eine Nachverdichtung vorgesehen. Es sind dort 10 Einfamilienhäuser mit Garagen möglich. Es sind in einem einheitlichen städtebaulichen Neubaukonzept 2-geschossige Flachdachgebäude mit Putzfassade festgesetzt.

Um eine Vergrößerung der Wohnflächen für die Bestandsgebäude zu erreichen, sind für die Gebäude, auf deren Flächen im rückwärtigen Bereich keine Nachverdichtung vorgesehen ist, ergänzende Anbauzonen von ca. 5 m Tiefe vorgesehen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Wiegandweg ggf. Erschließungsfunktion für das Gelände der York-Kaserne übernehmen könnte. Damit könnte ggf. zusätzliche Verkehrsbelastung für den Standort entstehen und zusätzlich ggf. ein Ausbau der Straße erforderlich werden.

Fragen zum Standort:

- Warum sind keine Carports im Vorgartenbereich möglich?
 - > Die bisher unbebauten Vorgartenbereiche sind prägend für den Charakter des Standortes, daher sind nur Stellplätze vor den Häusern im Bebauungsplanvorentwurf vorgesehen. Den Reihenendhäuser und Neubauten im rückwärtigen Bereich werden Garagen im seitlichen Gebäudebereich zugeordnet.
- Warum sind die Stellplätze nicht direkt den Häusern zugeordnet?
 - > Für die Reihenendhäuser ist im Bebauungsplan-Entwurf jeweils der Bau einer Garage vorgesehen; für die Reihenmittelhäuser werden unter Sicherung der bestehenden Vorfahrtsbereiche gemeinsame Stellplätze angeboten.
- Könnten die zukünftigen Besitzer von den geplanten Stellplätzen rückwärts auf den Wiegandweg fahren?
 - > Über die bestehende Zufahrt können die geplanten Stellplätze angefahren werden. Es besteht weiterhin die Möglichkeit, direkt vom Wiegandweg die Stellplätze zu befahren (im Bebauungsplan ist kein Zu-/Abfahrtsverbot festgesetzt), deren Realisierung jedoch kostenintensiver wäre. Hierzu müsste eine Zuwegung vom Wiegandweg erstellt werden und eine Absenkung des Gehweges / Bordsteine erfolgen.
- Warum sind für bestimmte Haustypen keine rückwärtigen Anbauten vorgesehen?
 - > Es sind für die Häuser, auf deren ursprünglichen Grundstücken eine Nachverdichtung erfolgt, keine rückwärtigen Anbauten vorgesehen, weil dann die Grundstücke baulich zu sehr verdichtet würden. Somit entsteht ein breit gefächertes Gebäudetyp-, Wohnflächen- und Grundstücksangebot.
- Wie soll das Gemeinschaftseigentum parzelliert werden?
 - > Die Parzellierung des Gemeinschaftseigentums steht im Detail noch nicht fest und wird zwischen Vertretern der Stadt und der BImA abgestimmt. Die eigentumsrechtliche Zuordnung regelt der Bebauungsplan nicht; dies wird die BImA in ihren künftigen Exposés im Detail darstellen.
- Wie groß sind die Grundstücke mit bzw. ohne Neubaumöglichkeit?
 - > Die Größen liegen für die Grundstücke mit Neubaumöglichkeit bei 370-450 qm; für die Grundstücke ohne Neubaumöglichkeiten bei 220-570 qm.
 - > Herr Krause weist abschließend darauf hin, dass sich noch Änderungen an den Festsetzungen der Bebauungsplan-Vorentwürfe ergeben können. Es ist aber wahrscheinlich, dass die zu diesem Zeitpunkt aufgezeichneten Festsetzungen nicht grundlegend im Verfahren verändert werden. Bauanträge können für alle drei Standorte bereits gestellt werden. Entsprechen die Anträge den Festsetzungen der Bebauungsplan-Entwürfe, kann bereits eine Genehmigung erfolgen.
 - > Die Vorentwürfe zu den ebenfalls wichtigen textlichen Festsetzungen für die beiden Bebauungsplan-Gebiete werden kurz nach Ostern auf die städtische Internetseite eingestellt. Damit können die potenziellen Kaufinteressenten für den Standort Ostpreu-

ßenstraße ihre evtl. gewünschten baulichen Maßnahmen mit den nach jetzigem Planungsstand vorliegenden Festsetzungen abgleichen.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich Herr Dr. Klenner bei der den Vertretern des Stadtplanungsamtes für die Vorstellung der B-Planentwürfe und den Erläuterungen zu § 34 BauGB. Den Vertretern der BImA dankt Herr Dr. Klenner für die Erläuterungen zur Vermarktung.

Herr Dr. Klenner heißt abschließend alle interessierten Käufer als zukünftige Bürger/innen im Stadtteil Gremmendorf und Angeldomde herzlich Willkommen. Der Stadtteil freut sich - so Herr Dr. Klenner - auf die neuen Mitbewohner/innen. Gegen 21.15 Uhr beendet Herr Dr. Klenner die Veranstaltung.

gez.
Dr. Klenner
Bezirksbürgermeister

gez.
Dirking
Protokollführerin

Anlage 1 zum Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
am 20.03.2013

Fragen und Antworten zur Vermarktung der Standorte Wiegandweg, Ostpreußenstraße und Von-Hünefeld-Weg

(beantwortet durch Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

Im Anschluss an die thematische Einführung durch Jörg Krause informiert Peter Waanders über die Aufgaben der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und erläutert die Hintergründe zur Vermarktung. Der Ablauf des Bieterverfahrens wird wie folgt dargestellt: Bekanntgabe der Veräußerungsabsicht mit Anzeigen in der regionalen Presse und Einstellung bei den Immobilienportalen, Angebot von Besichtigungsterminen (zu denen jeder Interessent eigene Fachleute mitbringen kann), nach rund 4 bis 6 Wochen Fristende zur Abgabe von unverbindlichen Kaufangeboten. Nach dem Abgabetermin werden die eingegangenen Kaufangebote ausgewertet und in der Regel mit dem Meistbietenden der Kontakt zum Abschluss eines Kaufvertrages aufgenommen.

Nach der allgemeinen Vorstellung der BImA beantwortet Peter Waanders (jeweils im Anschluss an die Vorstellung der planerischen Aspekte durch Maarit Benson) Fragen der Bürgerinnen und Bürger zur Vermarktung.

- Welche Zeit wird die Auswertung der Kaufangebote in Anspruch nehmen?
 - > Die BImA wertet in der Regel die Kaufangebote innerhalb weniger Wochen aus.
- Angenommen, es liegen zwei gleich hohe Kaufangebote vor. Was passiert?
 - > Die BImA nimmt Kontakt zu beiden Interessenten auf: Gegebenfalls tritt einer von seinem Angebot zurück. Oder einer der Interessenten ist bereit, sein Kaufpreisangebot zu erhöhen.
- Ist es als Interessent möglich, in der Angebotsphase von seinem Angebot zurückzutreten und ein neueres geringeres Angebot abzugeben?
 - > Diese Möglichkeit ist so nicht vorgesehen – auch wegen der „Biet-Frist“ von vier bis sechs Wochen ist das unwahrscheinlich.
- Wie viele Objekte darf eine Person erwerben?
 - > Die Häuser sind für den Verkauf an „Endverbraucher“ vorgesehen. Familien/ Wohngemeinschaften (zum Beispiel Familie mit Großeltern) können zwei oder mehr Häuser kaufen.
- Ist eine Paketveräußerung geplant?
 - > Nein, nicht in dieser ersten Phase. Für Investoren (die theoretisch mehrere Häuser erwerben könnten, wenn sie für alle den Höchstpreis bieten) sind die Häuser, die derzeit zum Verkauf stehen nicht geeignet. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten werden sich keine Investoren für diesen Standort interessieren (auch weil kein Abriss/Neubau vorgehen ist). Im Gesamtkonzept werden später auch Häuser im Paket veräußert werden, die speziell für Investoren oder Bietgemeinschaften vorgesehen sind.
- Vermietet die BImA Wohnungen/Häuser?
 - > Nein, sie wird aber an bestimmten Standorten an die Wohn- und Stadtbau verkaufen. Überall dort werden Mietobjekte zur Verfügung stehen.
- Was bedeutet der Satz im Exposé, dass die BImA sich „vorbehält, nicht zu verkaufen“?

- > Zu den Geschäftsbedingungen der BImA zählt, die Vermarktung nicht durchzuführen, wenn sie nicht wirtschaftlich ist.
- Was ist das Kriterium für die Auswahl des Bieters, der das Kaufpreisangebot erhält?
 - > Das Kaufpreisangebot geht an den Meistbietenden. Wenn dieser „abspringt“, geht die Kaufoption in der Regel an den Bieter mit dem zweithöchsten Angebot, dann mit dem dritthöchsten usw.
- Werden die tatsächlichen Verkaufspreise veröffentlicht?
 - > Nein, das verbietet der Datenschutz.
- Wie wird das Verkaufverfahren kontrolliert?
 - > Es gibt strenge gesetzliche Regeln und einen streng protokollierten Ablauf.
- Wie entstehen die Kaufpreiserwartungen der BImA?
 - > Nach der Bundeshaushaltsordnung ist die BImA verpflichtet, zum Verkehrswert zu veräußern. Daher liegt die der Preisvorstellung eine Verkehrswertermittlung über Gutachten zu Grunde. Die Preisvorstellungen sind keine Fixpreise, sondern Anhaltspunkte, in welcher Region sich die BImA die Preise vorstellt.
- Wie wird die Entscheidung im Festpreisverfahren getroffen?
 - > Bei den Standorten im Festpreisverfahren (für die sich nur die Objekte mit größeren Grundflächen anbieten) entscheiden soziale Kriterien.
- Aktuell in der Vermarktung sind die Häuser am Torminweg. Sind auch die Dächer saniert?
 - > Nein, das Dach ist nicht isoliert.
- Wann gehen die Bereiche am Standort Von-Hünefeld-Weg in die Vermarktung, die jetzt an die Studenten vermietet sind?
 - > Die studentische Vermietung ist bis 2015 vertraglich festgelegt. Wenn der große Wohnungsbedarf der Studenten dann abgemildert ist, werden die Wohneinheiten in die Vermarktung gehen.
- Wie groß ist die Wohnfläche der Reihenhäuser am Torminweg?
 - > Die (derzeitige) Wohnfläche beträgt 85 Quadratmeter.
- Sind an dem Standort Torminweg Schadstoff-Prüfungen etc vorgesehen?
 - > Neue Prüfungen sind nicht mehr vorgesehen.
- Können mit der Wegefläche hinter dem Haus zukünftig Kosten verbunden sein?
 - > Davon ist nicht auszugehen – das käme nur zum Tragen, wenn neue Anlagen errichtet werden.
- Können individuelle Besichtigungstermine zusätzlich zu den offenen Besichtigungsterminen vereinbart werden?
 - > Aus Kapazitätsgründen sind in der Regel keine individuellen Terminvereinbarungen möglich. Mit dem Höchstbietenden gibt es natürlich später die Möglichkeit zur Vereinbarung von individuellen Besichtigungsterminen.
- Wie ist der Sanierungszustand der Häuser an der Ostpreußenstraße?
 - > Der Sanierungsstand ist unterschiedlich. Die BImA empfiehlt, jedes Haus einzeln anzuschauen und verweist auf die Energieausweise, die in Kürze zur Verfügung stehen.
- Wie ist der Zustand der Leitungen der Häuser an der Ostpreußenstraße?
 - > Diese Frage lässt sich ggf. am besten bei der Besichtigung klären.

- Wie lässt sich das Gutachten der stichprobenartigen Schadstoffprüfung zum Standort Ostpreußenstraße interpretieren?
 - > Es liegt ein Gutachten vor, in dem bestimmte Stoffe angezeigt werden – allerdings ohne Grenzwerte zu überschreiten. Die BlmA gibt das Gutachten an Kaufinteressierte zur eigenen Interpretation heraus.
- Können Schnitte der Häuser zur Verfügung gestellt werden?
 - > Es wird zugesagt, Schnitte der Häuser ins Internet zu stellen.
- Werden sich die Planungen der Gemeinschaftsstellplätze am Wiegandweg in den Kaufverträgen wiederfinden?
 - > Ja. BlmA und Stadt klären gemeinsam die Stellplatz-Fragen vor der Vermarktung.
- Die Besichtigungstermine sind arbeitnehmerunfreundlich – warum gibt es keine Termine am frühen Abend?
 - > Die BlmA nimmt den Vorschlag mit und stellt in Aussicht, bei den kommenden Besichtigungen jeweils einen „späten“ Termin einzuplanen.