

Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan-Vorentwurf

Nr. 555 Angeldomde – Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße

am 27.06.2013

bei Westfalenfleiß, Kesslerweg 38-42 in Münster
18.35-20.40 Uhr

I. Informationen zum Bebauungsplan-Vorentwurf und zum Vorentwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Zum Erlenbusch:

- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Siedlung „Zum Erlenbusch“
- Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 555 Angeldomde Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße

II. Informationen zum Standort Wilhelm-Holthaus-Weg:

- Bestehender Bebauungsplan Nr. 397

Teilnehmer/innen:

- Herr Dr. Klenner, Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Südost
- Herr Krause, Frau Dirking, Frau Mennebröcker, Frau Scheck (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung, Amt 61)
- Herr Schümers, Herr Waanders (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA)
- ca. 50 Bürgerinnen und Bürger

Zu Beginn der Veranstaltung begrüßte Herr Dr. Klenner die Bürgerinnen und Bürger und stellte die Vertreterinnen und Vertreter des Stadtplanungsamtes sowie die Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vor. Für den Bebauungsplan-Vorentwurf Zum Erlenbusch stellt die Informationsveranstaltung die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB dar.

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. Herr Krause zeigt für die Stadtteile Gremmendorf und Angeldomde die gesamten Britenstandorte auf und die Einbettung der Standorte Zum Erlenbusch und Wilhelm-Holthaus-Weg in die jeweiligen Stadtteile.

Für den Standort Zum Erlenbusch ist - wie im Zielkonzept festgelegt – ein Bebauungsplan und eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erarbeitet worden. Für diesen Standort 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 dies für den Standort Zum Erlenbusch für die interessierten Käufer bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Abgabe des Kaufpreisangebotes bzw. des Abschlusses des Kaufvertrages für das Gebiet noch kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt. Die potenziellen Käuferinnen und Käufer können jedoch davon ausgehen, dass die vorhandenen Gebäude in ihrem jetzigen baulichen Bestand gesichert sind. Es ist auch nicht wahrscheinlich, dass die zu diesem Zeitpunkt aufgezeichneten Festsetzungen

grundlegend im Verfahren noch verändert werden. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes wird 2014 als wahrscheinlich angesehen.

Herr Krause verweist in diesem Zusammenhang auch auf das laufend aktualisierte Internetangebot des Planungsamts zur Konversion, das stets die aktuellsten Informationen bereit hält.

http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_wohnstandorte.html

Generell wird erläutert, dass die Gebäude Zum Erlenbusch aus den 1950er Jahren stammen und der bauliche Zustand dem Baujahr entsprechend ist, insbesondere auf den energetischen Sanierungsbedarf wird hingewiesen. Es empfiehlt sich die Häuser mit Experten und Fachleuten zu besichtigen und den baulichen Zustand und die Kosten insbesondere für die energetische Sanierung abschätzen zu lassen.

Für den Standort Wilhelm-Holthaus-Weg hat die Vermarktung durch die BIWA bereits begonnen. Hier besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 397). Die baulichen Rahmenbedingungen für die bestehenden Gebäude werden durch das Stadtplanungsamt aufgezeigt.

I. Bebauungsplan-Vorentwurf und Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Zum Erlenbusch

• Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung „Zum Erlenbusch“

Frau Mennebröcker erläutert die Geschichte, den Charakter, den Wert der Siedlung und die Inhalte der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Siedlung „Zum Erlenbusch“.

Der Vorentwurf der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung umfasst die zwischen 1951 und 1956 errichteten Häuser an den Straßen Zum Erlenbusch, Heidestraße und Buschstraße einschließlich der dazugehörigen Grundstücke mit den Grün- und Freiflächen.

Zunächst wird die Siedlung in ihrer Entstehung und Ausprägung vorgestellt.

Das Wiederaufbauministerium schuf im Rahmen des Sonderwohnungsprogramms verschiedene kleine Siedlungen oder Häusergruppen als Wohnraum für Offiziere bzw. Unteroffiziere der britischen Stationierungstreitkräfte. Zwischen 1951 und 1956 entstanden die Häuser im Bereich der Straße Zum Erlenbusch für die Unteroffiziere der britischen Streitkräfte. Die Siedlung Zum Erlenbusch erstreckt sich auf einer lang gestreckten Fläche zwischen der Heidestraße im Norden und der Buschstraße im Süden.

Die Siedlung Zum Erlenbusch wurde in mehreren zeitnahen Bauabschnitten mit unterschiedlichen Bautypen gebaut.

Die Siedlung wird durch ihr homogenes und weitläufiges Erscheinungsbild geprägt. Erzeugt wird dieses durch eine einheitliche, schlichte Bauweise, die durch das Bauvolumen, die Materialwahl und die Gemeinsamkeiten in der Details Ausbildung entsteht. Prägend sind großzügige, durchgrünte Grundstücke mit breiten Vorgartenzonen. Dieses charakteristische Bild ist bis heute erhalten.

Die zweigeschossigen, lang gestreckten Mehrfamilienhäuser des ersten Bauabschnitts bilden durch ihre parallele Stellung im Gegensatz zu dem leicht geschwungenen Straßenraum großzügige Vorgartenbereiche und Privatzenen hinter den Baukörpern. Die später errichteten Rei-

Reihenhäuser stehen parallel zur Straße Zum Erlenbusch oder den Stichwegen. Die Staffelung der Baukörper führt zu einer Aufweitung der Vorgartenzone. Der räumliche Zusammenhang der Hausgruppe wird durch die Stellung der Gebäude und das Einbinden in großzügige Grün- und Freiflächen geschaffen. Die Freiflächengestaltung mit Rasen und Einzelbäumen charakterisiert das Siedlungsbild.

Bauliche Anlagen müssen im Geltungsbereich dieser Satzung so gestaltet sein, dass sie sich in das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung mit ihrer Zeilenbebauung einfügen. First- und Traufrichtung, Höhen und die Kubatur müssen sich an den bestehenden Gebäuden orientieren.

Für die Fassaden bedeutet das, dass Änderungen am gestalterischen Grundkonzept der Straßenfassaden nicht zugelassen werden sollen. Dies gilt für die Anordnung und Abmessung der Fenster und Türen, der Dachform und Dachneigung und die Wahl der jeweiligen Materialien.

Um die energetische Sanierung der Häuser zu gewährleisten werden Dachdämmungen mit einer Dacherhöhung von max. 5 cm und Fassadendämmungen der Außenwände von max. 12 cm zugelassen. Zusätzlich wird Solartechnik in Ausnahmefällen in Form von Solarkollektoren an den dem öffentlichen Raum abgewandten Dachflächen ermöglicht.

Für die Grün- und Freiflächen werden ebenso Festsetzungen getroffen, um das charakteristische Siedlungsbild zu sichern. Das Befestigen der Vorgartenflächen ist über den notwendigen Zuweg zur Haustür unzulässig. Die Fläche des Vorgartens ist zu 75% als Rasenfläche zu gestalten. Zudem sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten und der dem öffentlichen Raum/Straße zugewandten Freiflächen unzulässig. Ausnahme sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Reihenhausgärten.

- **Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 555, Heidestraße / Zum Erlenbusch / Buschstraße**

Frau Dirking erläutert die grundlegenden Zielsetzungen des ergänzenden Bebauungsplan-Vorentwurfes Nr. 555.

Der Bebauungsplan weist ergänzend zur Erhaltung- und Gestaltungssatzung die vorhandenen öffentlichen Erschließungsflächen aus. Des Weiteren werden die eingeschossigen Anbauzonen für die bestehenden Reihenhäuser mit 4,00 m Bautiefe festgesetzt, die als Flachdach ausgebildet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich der nordwestlichen Zweifamilienreihenhäuser werden zwei Neubaufelder ausgewiesen. Für die dort entstehenden Gebäude wird eine zwingende Zweigeschossigkeit mit Flachdach und einer maximalen Bauhöhe von 6,00 m festgesetzt. Für die gesamte Siedlung werden die notwendigen Stellplatzflächen ausgewiesen, teilweise als Garagen und als Stellplätze. Für die nordöstlichen Mehrfamilienhäuser Zum Erlenbusch 36 und 38 ist eine Kindertagesstätte mit 4 – 6 Gruppen im Bestandsgebäude geplant. Um die Kindertagesstätte in den Gebäuden unterbringen zu können, sind ein Anbau und Rettungstreppen im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Zudem werden im Bebauungsplan die zu erhaltenen Baumstandorte, die prägend für die städtebauliche Situation sind, festgesetzt. Die abschließende Abstimmung mit dem Fachamt muss jedoch noch erfolgen.

Fragen zur Erhaltens- und Gestaltungssatzung und zum Bebauungsplan-Vorentwurf 555:

Sind Hecken und Einfriedungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen?

Nein, Hecken und Einfriedungen sind nur im Bereich der Vorgärten und der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Freiflächen nicht zulässig. Ausnahmen sind bei den zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Reihenhausgärten vorgesehen.

Warum dürfen die Fenster nicht verändert werden, obwohl die Fenster schon einmal ausgetauscht wurden?

Es ist nur das Öffnungsmaß (Abmessungen) der Fenster- und Türöffnungen im Original zu erhalten. Es sind bewusst keine Festlegungen zu Materialien getroffen worden, also Fenster und Türen können zukünftig z.B. aus Holz oder Kunststoff bestehen.

Da die Reihenhäuser nur eine geringe Wohnfläche aufweisen, die für Familien nicht gut geeignet sind, wäre ein Dachgeschossausbau mit Gauben sinnvoll. Warum sind keine Dachgauben erlaubt?

Dachgauben sind in dem Plangebiet nicht erlaubt, allerdings können Dachflächenfenster zugelassen werden. Bei einer Dachneigung von ca. 35° würde eine Dachgaube die Dachfläche dominieren und das Gesamtbild der Siedlung erheblich stören.

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist zu restriktiv und zu einschränkend.

Die Erhaltung- und Gestaltungssatzung hat für den Standort Zum Erlenbusch ihre Berechtigung durch die Besonderheit ihrer Entstehungsgeschichte und ihrer städtebaulichen Prägung. Besonders in Hinblick auf alle 18 Wohngebiete der Briten in Münster ist die Siedlung Zum Erlenbusch besonders heraus zustellen. Die Siedlung vereinigt verschiedene Bautypen, wie Reihenhäuser, Zweifamilienreihenhäuser und Mehrfamilienhäuser (Zweispänner) in qualitätvoller, städtebaulicher Anordnung.

Warum werden keine Einfriedungen im Vorgarten zugelassen?

Charakteristisch für das Siedlungsbild sind Rasenflächen entsprechend dem Leitbild der 1950er Jahre der durchgrünten Stadt. Zäune, Einfriedungen und Hecken würden die großzügigen Grünflächen teilen und gliedern. Die Fläche des Vorgartens ist daher zu 75 % als Rasenfläche auszugestalten.

Fahrradabstellflächen- und Hütten sind im Vorgarten nicht möglich, obwohl der Vorgarten in Teilen der Siedlung groß genug wäre. Kann man Fahrradabstellflächen nicht doch zulassen?

Das Befestigen der Vorgartenflächen über den notwendigen Zuweg zur Haustür ist nicht zulässig, die Fläche ist zu 75 % als Rasenfläche zu gestalten. Auch sind Nebenanlagen wie Gartenhütten im Vorgarten nicht zulässig. Allerdings sind sonst keine Festsetzungen zu Nebenanlagen außerhalb der Vorgärten vorgenommen worden. Hier ist zu berücksichtigen, dass jeder Neubau einer baulichen Anlage z.B. einer Gartenhütte im Gebiet der Satzung einer Genehmigung bedarf. Diese darf versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt dadurch beeinträchtigt wird. Auch muss sich die Gestaltung entsprechend den Vorgaben der Satzung in das Siedlungsbild einfügen.

In der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist für die zusätzliche Fassadenaußendämmung eine maximale Dicke von 12 cm angegeben, sie muss einheitlich für einen Baublock ausgeführt werden. Wie soll diese Festsetzung umgesetzt werden, wenn der erste Nachbar die Dämmdicke bestimmt?

Es ist in Absprache mit einem Bausachverständigen/ Energieberater für eine zeitgemäße Wärmedämmung (nach Vorgaben der Wärmeschutzverordnung 2009 und wahrscheinlich 2014 für Altbauten) 12 cm Dämmschicht ermittelt worden. Leichte Abweichungen und Unterschiede der Dämmdicke kann zwischen den Häusern angeglichen werden. Es ist auch jedem Eigentümer selbst überlassen wann und ob überhaupt eine Außendämmung durchgeführt wird. Die evtl.

entstehenden Kanten fallen im Gesamterscheinungsbild nicht so sehr ins Gewicht, wenn die restlichen gestalterischen Elemente einheitlich und abgestimmt ausgeführt werden.

Sind Mülltonnen wie bisher auch im Vorgarten zulässig?

Anlagen für Abfallbehälter sind im Vorgarten mit Sträuchern oder Hecken zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen.

Ist untersucht worden, wie die Anbauten genutzt und mit dem bestehenden Grundriss integriert werden können?

Die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung nimmt keinen Einfluss auf die innere Aufteilung (Grundriss) der Häuser.

Wie werden die beiden Neubauten erschlossen, wie ist die Erreichbarkeit?

Die zwei Neubauten im Nordwesten werden über die Gemeinschaftsstellplatzfläche südlich erschlossen. Die Gebäude können nur durch Wege für Fußgänger erreicht werden. Eine Zufahrt für Pkw zwischen den Gebäuden Zum Erlenbusch 27 / 29 ist nicht vorgesehen.

Sind alle vorhandenen Bäume eingemessen und im Plan dargestellt?

Es sind in Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen und Umweltschutz alle Bäume, die prägend für die Siedlung erscheinen, eingemessen worden. Welche Bäume im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt werden, wird mit dem zuständigen Fachamt noch abgestimmt.

Sind im Bereich der Reihenhäuser auch noch Nachverdichtungen in zweiter Reihe möglich, warum entstehen dort keine Neubauten?

Die verbleibenden Grundstückstiefen sind nicht ausreichend für das Bauen in zweiter Reihe. Für die bestehenden und neu zu bauenden Häuserreihen stehen keine ausreichenden Tiefen für Gärten, Vorgärten und Erschließungen zur Verfügung. Außerdem muss der Stellplatznachweis sowohl für die bestehenden als auch die neuen Häuser nachgewiesen werden, was auf den restlichen Flächengrößen nicht möglich wäre.

Warum können die zwei Neubauten nicht über einen Stich zwischen den Häusern Zum Erlenbusch 27 / 29 angebunden werden?

Besonders die zweigeschossigen, lang gestreckten Mehrfamilienhäuser bilden durch ihre parallele Stellung im Gegensatz zu dem leicht geschwungenen Straßenraum und den großzügigen Vorgartenbereichen eine besondere städtebauliche Qualität, diese würde durch neue Straßenerschließungen beeinträchtigt.

Die beiden Neubauten sind als Flachdach im Plan vorgeschlagen, würde ein Satteldach in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude nicht besser passen?

Die Anregung wird für die weitere Diskussion und Abstimmung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die tiefen nordöstlichen Grundstücke hatten früher einen schmalen privaten Fußweg (Dungweg) entlang der Grenze, von dort könnten auch die Nebenanlagen im Garten gut erreicht werden. Sollte dieser nicht wieder aktiviert und im Plan festgesetzt werden?

Auch diese Anregung wird für das weitere Verfahren aufgenommen und für das gesamte Plangebiet überprüft.

Das prägende Bild der Siedlung sollte erhalten werden. Ist es auch möglich, die Bäume dort zu erhalten wo im Plan Stellplätze ausgewiesen sind?

Die Abstimmung über die erhaltenswerten Baumstandorte die im Bebauungsplan-Vorentwurf darstellt sind, ist noch nicht abgeschlossen. Für die Siedlung muss allerdings auch der Stellplatznachweis für jede Wohneinheit erfolgen. Der Plan befindet sich in einem frühen Stadium der Abstimmung, so dass Änderungen auch in Bezug auf die Lage der Stellplätze möglich sind.

Im Bebauungsplan ist ein Abschnitt der Heidestraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden, hat das irgendwelche Konsequenzen?

Für den Teilbereich der Heidestraße ist in absehbarer Zeit keine Planung vorgesehen, es wird sich an der Straße nichts ändern. Nur für die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser Heidestraße 8 und 10 werden Bordsteinabsenkungen erforderlich sein.

Wie viel Wohnfläche bringen die Anbauten im rückwärtigen Bereich der Reihenhäuser und kann die komplette Reihenhausbreite angebaut werden?

Der Anbau weist eine Tiefe von 4,00 m auf. Bei einer durchschnittlichen Reihenhausbreite von ca. 6,50 m könnte hier eine zusätzliche Bruttowohnfläche von 26 qm entstehen. Die komplette Breite der Häuser kann für den Anbau angebaut werden. Zusätzlich kann der Anbau als Dachterrasse genutzt werden. Die 4,00 m Anbautiefe ist gewählt worden, um die Proportionen der Häuser zum Anbau im ausgewogenen Verhältnis zu sichern. Die Dominanz des Hauptbaukörpers mit Satteldach soll gewahrt bleiben. Außerdem wird noch eine angemessene Gartentiefe erhalten, besonders in den Bereichen, in denen die Garagen im Garten nachgewiesen werden. Für den möglichen Anbau ist keine Nachbarzustimmung erforderlich, da der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise festsetzt.

Besteht auch eine Anbaumöglichkeit für die Mehrfamilienhäuser?

Für die Mehrfamilienhäuser (Zweifamilienreihenhaus und Zweispänner) gibt es keine Anbaumöglichkeit.

Die Mehrfamilienhäuser (Zweifamilienreihenhaus und Zweispänner) weisen keine Anbauzonen aus. Es besteht keine Möglichkeit, Dachgauben für einen Dachgeschossausbau zu erstellen. Wie sieht dafür eine sinnvolle Nutzung und Vermarktung dieser Gebäude aus?

Das Plangebiet und das gesamte Zielkonzept der Britenwohnungen in Münster stellt eine Mischung aus unterschiedlichen Haustypen und Hausgrößen dar. Innerhalb der Siedlung bestehen Haustypen mit unterschiedlichen Größen und Anbauzonen. Das vorhandene 35° Satteldach würde durch Gauben und Dacheinschnitte dominiert und das Gesamtbild der Siedlung besonders im nördlichen Bereich beeinträchtigen.

II. Informationen zum Standort Wilhelm-Holthaus-Weg

Bebauungsplan Nr. 397 Gremmendorf , Gremmendorfer Weg / Loddenbach

Die zwanzig Reihenhäuser stammen aus dem Jahr 2003. Die Häuser haben eine Wohnfläche von ca. 110 qm und unterschiedliche Grundstücksgrößen von ca. 150 qm bis 350 qm.

Frau Dirking erläutert die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 397.

Der Bebauungsplan setzt eine zwingende Zweigeschossigkeit mit maximaler Traufhöhe von 6,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m fest. Als Dachform ist ein Satteldach mit 35

° Dachneigung $\pm 3^\circ$ vorgeschrieben. Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf maximal der halben Trauflänge zulässig.

Das Baufenster lässt in Teilen noch Anbaumöglichkeiten zu, solange die festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl eingehalten wird.

Zu jedem Reihenhaushaus gibt es eine zugeordnete Garage in einer Gemeinschaftsgaragenanlage. In Teilbereichen (Wilhelm-Holthaus-Weg 19-25 und 35-39) sind Stellplatzflächen im Bebauungsplan ausgewiesen, die noch nicht errichtet worden sind. Hier besteht die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze im Vorgarten zu bauen.

Nebenanlagen (Gartenhütten) sind im Plangebiet zulässig.

Es besteht die Möglichkeit sich im Kundenzentrum des Stadthauses 3 durch die Bauberatung umfänglich informieren zu lassen. Bei Kaufinteresse sollte man sich vorher über die Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan festsetzt, beraten lassen.

Fragen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 397:

Die vorhandenen Garagen sind nicht wie im Bebauungsplan festgesetzt gebaut worden, hier sind nur Stellplätze ausgewiesen. Sind die Garagen so genehmigt worden oder muss noch eine Genehmigung eingeholt werden?

Die Garagen sind in der Anzahl und der Lage durch eine Befreiung genehmigt worden.

Im Anschluss an die jeweiligen Ausführungen zu den Bebauungsplänen erläutert Herr Waanders (Vertreter der BImA) die Aufgaben der BImA, die unterschiedlichen Vermarktungsmöglichkeiten, d.h. Direktvermarktung, Paketverkauf, Einzelvermarktung, 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 Dr. Klenner bei den Vertretern des Stadtplanungsamtes für die Vorstellung des B-Planentwurfes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Den Vertretern der BImA dankt Herr Dr. Klenner für die Erläuterungen zur Vermarktung.

Herr Dr. Klenner bedankt sich abschließend für das rege Interesse aller interessierten Käufer und Bürger/innen in den Stadtteilen Gremmendorf und Angeldomde. Gegen 20.40 Uhr beendet Herr Dr. Klenner die Veranstaltung.

gez. _____
Scheck
Protokollführerin

gez. _____
Klenner
Bezirksbürgermeister

Münster, im Juli 2013, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung

Anlage 1 zum Protokoll

der Bürgeranhörung nach § 3 (1) Baugesetzbuch
am 27.06.2013

Fragen und Antworten zur Vermarktung der Standorte

I. Vermarktung Zum Erlenbusch

II. Vermarktung Wilhelm-Holthaus-Weg

(beantwortet durch Vertreter der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben)

Im Anschluss an die thematische Einführung durch Herrn Krause informiert Herr 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 erläutert Herr Waanders (jeweils im Anschluss an die Vorstellung der planerischen Aspekte durch Frau Mennebröcker und Frau Dirking) die Vermarktungsabsichten für die Standorte Zum Erlenbusch und Wilhelm-Holthaus-Weg und beantwortet Fragen der Bürgerinnen und Bürger zur Vermarktung.

I. Vermarktung Zum Erlenbusch

Herr Waanders stellt die Vermarktungsabsichten für den Standort Zum Erlenbusch anhand von Plänen vor. In dem Bereich werden 57 Einfamilienreihenhäuser, 17 Zweifamilienreihenhäuser und 5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 111 Wohneinheiten nach und nach vermarktet. Zusätzlich werden zwei Mehrfamilienhäuser in zweiter Baureihe entstehen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben möchte die westlichen Reihenhäuser an den Stichstraßen als Paket verkaufen. Weiterhin sollen die drei Mehrfamilienhäuser an der Heidestraße als Paket oder Einzelpakete veräußert werden.

Die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser (Zum Erlenbusch 36 und 38) sollen als Paket an die Stadt Münster für den geplanten Kindergartenstandort verkauft werden.

Die zwei Neubaufelder in zweiter Baureihe im westlichen Planbereich sollen als Paket an einen Investor vermarktet werden.

Weiterhin sollen die restlichen Reihenhäuser, die parallel Zum Erlenbusch stehen und die im südöstlichen Planbereich an der Buschstraße liegen, in die Einzelvermarktung gehen.

Die Wohnungen in den Zweifamilienreihenhäusern westlich und östlich der Straße Zum Erlenbusch sollen jeweils zusammengelegt werden, so dass eine Bruttowohnfläche je Haus von ca. 145 qm entsteht. Die Häuser sollen auch in die Einzelvermarktung gehen. Derzeit ist angedacht die westlichen Häuser zum Festpreis jungen Familien anzubieten.

Herr Krause erläutert das Vermarktungskonzept mit den wohnungsstrukturellen Zielen der Stadt Münster; es sieht für große Teile der Siedlung eine andere Vermarktungsstrategie vor.

Um den besonders erhaltenswerten nördlichen Siedlungsbereich zu sichern und ein einheitliches Siedlung- und Gebäudebild zu erhalten, wird eine Paketvergabe an einen oder mehrere Investoren vorgeschlagen. Besonders die westlichen Zweifamilienreihenhäuser mit den dahinter liegenden Neubaufeldern sollten als ein Paket veräußert werden. Die Erschließung der Hinterbebauung und das gesamte einheitliche Bild wären so sehr leicht umzusetzen.

Für die westlichen Reihenhäuser an den Stichstraßen und die südöstlichen Reihenhäuser an der Buschstraße ist im Entwicklungskonzept eine Einzelvermarktung vorgesehen.

Die östlichen Reihenhäuser, die parallel Zum Erlenbusch gebaut sind, sollen nach dem Entwicklungskonzept als Paket veräußert werden, um auch hier im besonders prägenden und einsehbaren Bereich die Gestaltung durch einen Investor zu sichern.

Fragen zur Vermarktung Zum Erlenbusch:

Wenn Interesse an einem ganz bestimmten Haus gezeigt wird, sollte darauf ein besonders hohes Gebot abgegeben werden. Ist dieser Preis dann auch der Kaufpreis, oder wird nur in bestimmten Preisschritten geboten?

Im Exposé wird für jedes Haus eine Kaufpreisvorstellung genannt, an der sich jeder Interessent im offenen Bieterverfahren orientieren kann. Das wirtschaftlichste Gebot erhält den Zuschlag. Die Höhe der zu bietenden Summe bestimmt jeder Bieter selbst; diese Summe kann sowohl über der Kaufpreisvorstellung als auch unter der Kaufpreisvorstellung der BlmA liegen. Die BlmA ist nicht gezwungen zu veräußern. Bleiben die Gebote hinter der Kaufpreisvorstellung zurück, wird zunächst nicht verkauft.

Bekommen die Bieter während des Verfahrens die Kaufpreisangebote der anderen Mitbieter mitgeteilt?

Nein, die Kaufpreisangebote der Bieter werden nicht veröffentlicht.

Kann man auch nach der Angebotsabgabe und Abgabefrist noch nachbieten?

Nach Ablauf der Angebotsfrist ist eine Angebotsabgabe grundsätzlich nicht mehr möglich. Das Objekt wird dem Bieter mit dem wirtschaftlichsten Gebot zum Kauf angeboten. Daher kommt es auch nicht zum einem preislichen „Aufschaukeln“.

Man kann für mehrere Häuser Kaufgebote abgeben. Bietet man für ein Haus nicht das Höchstgebot, ist man dann für die restlichen Häuser noch im „Rennen“?

Ja, jedes Gebot auch für mehrere Häuser wird einzeln beurteilt. Daher kann man parallel für mehrere Häuser in Verhandlung sein.

Nach Vorschlag der BlmA sollen die Zweifamilienreihenhäuser im nördlichen Bereich in die Einzelvermarktung gehen. Bisher stehen die Häuser noch auf einer großen Parzelle, wird eine Parzellierung noch vorgenommen?

Die Parzellierung wird noch vorgenommen. Jedes Haus wird vor der Veräußerung vermessen und ausparzelliert.

Gibt es schon Preisvorstellung für den Standort Zum Erlenbusch oder Grundstückspreise pro Quadratmeter?

Noch gibt es keine Preise für die Häuser Zum Erlenbusch. Die Grundstücks- und Kaufpreiserwartungen werden zurzeit ermittelt. Als Vergleich könnte man die Kaufpreiserwartungen an der Ostpreußenstraße in Angelnmodde heranziehen. Die Kaufpreiserwartungen für ein Reihenhaus (Haus und Grundstück) liegen dort ab ca. 150.000 Euro.

Der Bodenrichtwert liegt in dem Bereich bei ca. 230 Euro pro Quadratmeter.

Die Häuser sollen teilweise im Paket vermarktet werden. Es besteht die Befürchtung, dass ein sozialer Brennpunkt wie an der Osthuesheide entsteht. Wie wird dem entgegen gewirkt?

Das Gebiet der Osthuesheide ist geprägt durch Geschosswohnungsbau in peripherer Lage. Der Standort Zum Erlenbusch weist eine zentrale Lage auf. Es ist eine durchmischte Gebäudestruktur vorzufinden mit einem großen Teil Reihenhäuser, kleinteiligen Mehrfamilienhäusern und Zweifamilienreihenhäusern. Sowohl das Vermarktungskonzept der Stadt Münster, als auch das Konzept der BlmA weisen in überschaubaren Teilbereichen Paketvergaben an Investoren vor. Diese sind im Verhältnis zur Einzelvergabe untergeordnet. Außerdem hat die BlmA gute Erfahrungen mit ausgesuchten Investoren gesammelt, die für den Siedlungsbereich Zum Erlenbusch in Frage kommen würden.

Wird die Paketvermarktung auch über ein Bieterverfahren abgewickelt?

Auch die Pakete werden über das offene Bieterverfahren durchgeführt.

Auch bei einem Paketverkauf müssten energetische Maßnahmen durchgeführt werden, ist dieser Aufwand bezifferbar?

Der BlmA liegen hierzu gegenwärtig keine Erkenntnisse vor. Die Stadt Münster recherchiert an dem Beispiel Sanierung Mehrfamilienhäuser Grawertstraße (Wohn + Stadtbau) nach Kostangaben. Falls diese vorhanden sind und veröffentlicht werden können, werden die Unterlagen auf der Homepage des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung eingestellt.

Üblicherweise wurden früher die Häuser aus den 50er und 60er Jahren mit durchgehenden Geschossdecken und ohne zweischalige Haustrennwänden gebaut. Gibt es daher für die Häuser auch schalltechnische Gutachten?

Nein, es gibt keine Schallgutachten für die Häuser. Diese Anregung wird von der BlmA als Vorschlag notiert.

Eignen sich die westlichen Reihenhäuser an den Stichen nicht eher zur Einzelvermarktung?

Die BlmA verkauft in der Einzelvermarktung eher Häuser mit größerer Wohnfläche. Außerdem werden teilweise Leitungen gemeinsam genutzt, so dass aus technischen Überlegungen hier eine Paketvergabe sinnvoller erscheint.

Wann werden die Häuser in der Siedlung Zum Erlenbusch vermarktet?

Nach aktuellem Kenntnisstand sollen die ersten Häuser in dem Bereich ab Juli angeboten werden. Diejenigen, die sich für den Newsletter der BlmA registrieren lassen, bekommen automatisch eine Nachricht mit dem Link zu den Exposés. Weiterhin sind alle Exposés auf der Internetseite der BlmA veröffentlicht.

Es werden zur Besichtigung der Häuser drei Besichtigungstermine angeboten. Allerdings sind die Besichtigungszeiten für Berufstätige sehr ungünstig und die Zeitspanne ist für die Besichtigung mehrerer Häuser zu kurz bemessen. Kann man auch längere und spätere Terminzeiten anbieten?

Die Anregung wird von der BImA aufgenommen und es wird überprüft, ob ein später Nachmittagstermin angeboten werden kann.

II. Vermarktung Wilhelm-Holthaus-Weg

Herr Waanders stellt das Vermarktungskonzept für den Standort Wilhelm-Holthaus-Weg anhand von Folien vor. In dem Bereich Wilhelm-Holthaus-Weg werden 20 Einfamilienreihenhäuser vermarktet.

Die Wohnfläche der Häuser beträgt ca. 110 qm auf Grundstücksgrößen ab 153 qm.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben möchte die westlichen 8 Reihenhäuser (Wilhelm-Holthaus-Weg 11 – 25 ungerade) zum Festpreis als Einzelvermarktung an junge Familien verkaufen. Die restlichen 12 Reihenhäuser, östlich gelegen, sollen als Einzelvermarktung im Bieterverfahren angeboten werden.

Von den 8 Reihenhäusern zum Festpreis sind zurzeit 7 Häuser aktuell in der Vermarktung und von den 12 Reihenhäusern im Bieterverfahren werden aktuell 9 Häuser angeboten.

Fragen zur Vermarktung Wilhelm-Holthaus-Weg:

Wie viel kosten die Reihenhäuser?

Im Exposé können sowohl die Festpreise als auch die Kaufpreisvorstellungen der restlichen Reihenhäuser nachgelesen werden. Die Festpreise beginnen ab 245.000 Euro, je nach Grundstücksgröße. Die im Bieterverfahren angebotenen Reihenhäuser werden mit Kaufpreisvorstellungen ab 240.000 Euro ausgeschrieben auch hier je nach Grundstücksgröße.