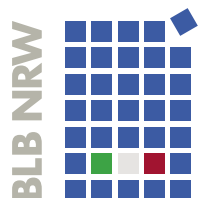




Entwicklungsfläche ehem. Landeszentrum für Gesundheit NRW (LZG) Münster Von Stauffenberg Straße 36, 48151 Münster

Foto: BLB NRW

EXPOSÉ



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Entwicklungsfläche ehem. Landeszentrum für Gesundheit NRW (LZG) Münster



Entfernungen

Zentrum Münster:	ca. 1,8 km
Anbindung BAB 1:	ca. 4 km
Flughafen Münster/Osnabrück:	ca. 24 km



Fotos: BLB NRW

Standort und Lage

Makrolage

Die Stadt Münster liegt im Zentrum des eher ländlich geprägten Münsterlands im Norden des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist eine der bedeutendsten Universitätsstädte Deutschlands und gilt als eine der wohlhabendsten Städte bundesweit mit einem ausgeprägten Mittelstand und hoher Lebensqualität.

In Münster leben derzeit rd. 314,3 Tsd. Einwohner, von denen etwa jeder sechste studiert. Die Bevölkerungsprognose sagt bis 2030 ein leichtes Wachstum von rd. 4,0 % voraus.

Die Arbeitslosenquote der Stadt Münster ist konstant niedrig. Sie lag im April 2019 bei 4,5 % und damit sowohl unter dem Durchschnitt in NRW (6,4 %) als auch dem Bundesdurchschnitt (4,8 %).

Die größten Arbeitgeber sind die sieben in Münster ansässigen Hochschulen, die zusammen mit der hohen Anzahl an öffentlichen Verwaltungseinrichtungen, Banken, Versicherungen und Telekommunikationsunternehmen dazu führen, dass über 80,0 % der Arbeitsplätze in Münster im Dienstleistungssektor verortet sind.

Die Stadt ist über die Autobahnen A 1 und A 43 sowie über mehrere Bundesstraßen gut in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der Hauptbahnhof Münster ist Haltepunkt nationaler und internationaler Fernverbindungen sowie des intraregionalen Schienenverkehrsnetzes. Der internationale Flughafen Münster-Osnabrück liegt 24 km vom Stadtzentrum entfernt.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich 1,8 km süd-westlich des Stadtzentrums von Münster im Stadtviertel Aaseestadt (Stadtbezirk Mitte), einem wegen der Nähe zum Aasee beliebten Wohnviertel.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des Bewertungsobjekts befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude in offener Bauweise (westlich und südlich angrenzend) ebenso wie Büroimmobilien (nördlich angrenzend) und Parkanlagen (östlich angrenzend).

In der Nähe des Objekts befinden sich mehrere Bushaltestellen die insgesamt fünf Buslinien im Abstand von zehn bis 15 Minuten frequentieren. Der Hauptbahnhof Münster und die Münsteraner Innenstadt sind in etwa 15 Minuten mit dem Bus zu erreichen.



Quelle: BLB NRW

Liegenschaftsbeschreibung

Die Liegenschaft besteht aus sieben Gebäuden, darunter drei Verwaltungsgebäude (insges. ca. 7.742 m² BGF), ein Hausmeister-Wohnhaus (ca. 370 m² BGF), ein Mehrzweckgebäude (ca. 822 m² BGF) und 2 Garagengebäude (ca. 100 m² BGF). Die Gebäude wurden zwischen 1958 und 1989 errichtet. Der Primärenergieverbrauch beträgt 200 kWh / (m²*a). Der dazugehörige Energieausweis ist bis zum 27.12.2028 gültig. Daneben verfügt die Liegenschaft über ca. 30 Außenstellplätze und größere Grünanlagen.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig. Das Gelände ist profiliert, so dass das Kellergeschoss teils ebenerdig liegt, teils als Souterraingeschoss erscheint. Die Erschließung erfolgt über die Sperlischstraße und die Von-Stauffenberg-Straße. Die Medien Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation liegen an.

Rechte und Belastungen

Altlasten und Kampfmittel (Boden):

Das Grundstück ist nicht im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster verzeichnet. Es liegen zudem keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor. Es ist ersichtlich, dass das Grundstück in Bereichen von Kriegsbeeinflussung liegt. Nach derzeitiger Vorgabe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist eine systematische Absuche von Flächen, für die erdeingreifende Maßnahmen vorgesehen sind, erforderlich.

Schadstoffbelastungen:

Aus dem Schadstoffkataster von 2008 geht hervor, dass die Gebäude schadstoffbelastet (u.a. Fassaden mit Asbest, künstliche Mineralfasern) sind.

Bestehende Mietverträge:

Es besteht eine Vereinbarung mit dem Universitätsklinikum Münster, nach der die weitere Nutzung von einer Gesamtfläche von 1.364 m² (ca. 948 qm Nutzfläche und 416 qm Verkehrsfläche) bis zum maximal 1. Juli 2022 gestattet wird. Eine vorzeitige Kündigung ist möglich, sofern Interimsflächen gefunden werden oder der Ersatzneubau des Universitätsklinikums vorzeitig fertig gestellt wird. Der Verkauf erfolgt ohne Mieter.

Sonstiges:

Im Außenbereich der Liegenschaft befinden sich zwei Skulpturen. Diese sind jedoch versetzbar und müssen vor Veränderung oder Vernichtung dem BLB NRW kostenfrei zurückgegeben werden.

Planungsrecht

Gemäß Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Mischgebiet (M) ausgewiesen.

Entwicklungsfläche ehem. Landeszentrum für Gesundheit NRW (LZG) Münster

Nutzungsperspektiven/ Baurecht

Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 614 vom 24. Juni 2020 hat die Stadt Münster ihr städtebauliches Ziel bekundet, die Liegenschaft für Wohnbebauung zu nutzen. In Anlehnung an die Struktur der benachbarten Wohngebiete ist eine Bebauung mit drei- bis (überwiegend) viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rd. 45 Wohnungen vorstellbar. Für den Bereich der Wohnbebauung ist eine GFZ von bis zu 1,2 denkbar. Zudem ist es städtisches Ziel, die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 5-6 Gruppen aufgrund des Versorgungsdefizits an Kinderbetreuungsplätzen zu realisieren. Die Erschließung soll voraussichtlich über die Von-Stauffenberg-Straße erfolgen. Auf das gesamte Plangebiet verrechnet, erscheint unter Berücksichtigung der erforderlichen Spielflächen der Kita und des z.T. prägenden Baumbestands eine GFZ von 1,0 realistisch.

Hinweis unsererseits (Land NRW) an die Bieter: Die Anzahl der vorstellbaren Wohnungen gem. B-Plan-Aufstellungsbeschluss der Stadt Münster ist zu hinterfragen.

Eckdaten

Grundstücksgröße 8.524 m² (Flurstücke 44, 264 und 265) zgl. eines 1/3 Miteigentumsanteil an einer 699 m² großen Verkehrsfläche (Flurstück 11)

Flurstücke **Grundbuch von Münster - Blatt 51189, Flur 210:**
■ Flurstück-Nr. 264 mit 15 m²
■ Flurstück-Nr. 265 mit 3.022 m²
Grundbuch von Münster – Blatt 54499, Flur 210:
■ Flurstück-Nr. 44 mit 5.487 m²
Grundbuch von Münster – Blatt 54497, Flur 210:
■ Flurstück-Nr. 11 mit 1/3 von 699 m²

Erschließungszustand Das Grundstück ist mehrseitig erschlossen (Von-Stauffenberg-Straße, Sperlichstraße)

Mindestkaufpreis: 5.700.000,- €

Verkaufsverfahren

Im Hinblick darauf, dass der Verkauf des Grundstücks gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 lit. b) Haushaltsgesetz aufgrund eines öffentlichen Ausschreibungsverfahrens mit der Auflage zur Schaffung von gefördertem Wohnraum im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) erfolgt, wird der Käufer verpflichtet, auf dem Kaufobjekt mindestens in einem Gesamtumfang von 70 % der realisierbaren Bruttogrundfläche (ohne Kellergeschoss) geförderten Wohnraum durch Neubau oder Neuschaffung im Bestand zu errichten. Darunter sind mindestens 50 % für Wohnungen für Studierende und mindestens 15 % für Wohnungen für Senioren und Seniorinnen vorgesehen. Der so geschaffene Wohnraum ist für die Dauer von mindestens 25 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Bindungszeitraum) ausschließlich als geförderter Wohnraum entsprechend der in der Förderzusage getroffenen Zweckbestimmung zu nutzen. Die restlichen 30 % der realisierbaren Bruttogrundfläche können frei finanziert werden.

Hinweis an die Bieter

Die Stadt Münster fordert einen städtebaulichen Wettbewerb nach RPW, um eine höchstmögliche bauliche Qualität bei der Entwicklung von Konzepten zu realisieren.



Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. Beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Foto: BLB NRW

Ansprechpartner: Mulugeta Aron

T 0211 61700-812 | mulugeta.aron@blb.nrw.de ↗

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW | www.blb.nrw.de ↗

