



Lesen Sie sich dieses Merkblatt sorgfältig durch



Merkblatt für die Vermarktung von Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern in der Eschendorfer Aue

Die Vermarktung der noch freien und zurückgegebenen Grundstücke in der Eschendorfer Aue hat begonnen und alle registrierten Interessenten wurden per Mail rechtzeitig informiert.

Die in den beigefügten Lageplänen farblich dargestellten Grundstücke (Anlage 2.1 -2.3) stehen zur Vergabe an.

Der Bebauungsplan bietet die Möglichkeit, Grundstücke für Bauvorhaben in ein- bis zweigeschossiger Bauweise zu finden. Sollten Sie beabsichtigen eine „Stadtvilla“ zu bauen, kommen nur die drei Grundstücke, die im Bebauungsplan mit **WA3** gekennzeichnet sind (siehe Anlage 4 – Spalte Bauart), in Frage.

WICHTIG:

- Bevor Sie sich bewerben, besichtigen Sie das Baugebiet und schauen sich ihr/ihre Wunschgrundstücke vor Ort an. So verhindern Sie unliebsame Überraschungen.
- Aufgrund der gestiegenen Kreditzinsen und hohen Baupreise wird empfohlen sich vor Abgabe der Bewerbung mit finanzierenden Kreditinstituten in Verbindung zu setzen, um den finanziellen Rahmen einer Baufinanzierung (Hausbau incl. Grundstückskauf) abzustechen.
- Zwei Wohnbaugrundstücke (südlicher Bereich – Flurstücke 635 u. 659) unterliegen einem Anschluss und Benutzungszwang für die zentrale Fernwärmeversorgung.

Für den Verkauf der Grundstücke im Ost u. Westteil der „Eschendorfer Aue –gelten die nachfolgenden Grundstückspreise auf der Basis der farblich dargestellten Preiszonen (Anlage 2.1. – 2.3) und der Komplettübersicht (Anlage 4).

Kaufpreise „gefördert“

Die Verkaufspreise für „gefördert“ setzen voraus, dass der Grundstückskäufer ein Eigenheim nach den Wohnbauförderungsbestimmungen des Landes NRW baut. Sollten Sie öffentliche Wohnungsbaumittel des Landes NRW beantragen wollen, dann nehmen Sie **unverzüglich** Kontakt mit der **Wohnbauförderung des Kreis Steinfurt** (Kreishaus Tecklenburg, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg, Tel.: 05482 700) auf. Zu diesem Beratungsgespräch bringen Sie Gehaltsabrechnungen der letzten 12 Monate und, soweit vorhanden, Finanzierungsbelege mit. Bevor Sie also in die Planung Ihres Bauvorhabens investieren, lassen Sie bitte durch das vg. Amt eine entsprechende Überprüfung Ihrer Einkommensverhältnisse vornehmen.

Zur Terminabsprache wenden Sie sich bitte an:

Silke Fahrenhorst
Tel.: 02551 69 3473
Fax: 02551 69 3495

Sonja Schomborg
Tel.: 02551 69 3474
Fax: 02551 69 3495

E-Mail: silke.fahrenhorst@kreis-steinfurt.de

E-Mail: sonja.schomborg@kreis-steinfurt.de

Vermessungskosten

Vermessungskosten fallen keine mehr an, die Grundstücke sind bereits vermessen.

Kanalanschlussbeitrag

Kanalanschlußbeiträge fallen keine mehr an, die Grundstücke sind bereits abgerechnet.

Kosten für die straßenmäßige Erschließung

Für alle Grundstücke konnten die Erschließungsbeiträge bereits ermittelt werden.

Die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Herstellung der Straßen werden von den Grundstückserwerbern durch einen Ablösungsvertrag, der direkt nach dem notariellen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden soll, erhoben. Die Höhe des Ablösebetrages wurde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 339 „Eschendorfer Aue – Teilgebiet-West“ für die Erschließungseinheit Eschendorfer Aue bereits ermittelt und beträgt für alle Wohnbaugrundstücke im III. Bauabschnitt 33,25 € je m² Grundstücksfläche. Der Ablösebetrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Ablösungsvertrages zu zahlen.

Allgemeine Erläuterungen zu Erschließungsbeiträgen finden Sie unter www.rheine.de / **Rat und Verwaltung/ Ihr Anliegen/ Erschließungsbeiträge/ Kurzinformation Erschließungsbeiträge**. Weitere Auskünfte zur Ablösung von Erschließungsbeiträgen erhalten Sie bei der Stadt Rheine, Bauverwaltung, Frau Volk-Tobschall, Tel. 05971/939-594.

Energetische Standards (siehe auch Anlage 13)

Es ist verpflichtend nicht nur das gültige Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten, sondern darüber hinaus auch die Anforderungen für den Effizienzhaus 40 Standard zu erfüllen. Dies gilt unabhängig von dem zu dem Zeitpunkt aktuellen Förderangebot der KfW oder anderen Fördermittelgebern. Eine Herstellung des Effizienzhauses mit QNG (Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude) wird hierbei nicht verpflichtend vorgegeben

Dazu verpflichtet sich der Käufer beim Bauantrag/Freistellungsantrag eine energetische Berechnung seines Architekten bzw. eines zugelassenen Gutachters vorzulegen, dass das geplante Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens der ersten Förderstufe der KfW entspricht. Der Käufer verpflichtet sich weiter, nach Ende der Baumaßnahme, spätestens mit Bezug, eine Bescheinigung des Architekten oder Gutachters vorzulegen, dass die Umsetzung der energetischen Maßnahmen entsprechend der vorgelegten Berechnung erfolgt ist.

Heizung

Für die in der **Anlage 14** blau markierten Flurstücke im Westteil wird folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Anschluss- und Benutzungszwang Fernwärme) eingetragen:

„Dem Grundstückseigentümer ist es untersagt, auf dem Grundstück andere betriebsfertige Einrichtungen zur Beheizung von Räumen und zur Warmwasserbereitung zu haben oder zu benutzen als solche, die Fernwärme verwenden“.

Die Grundstücke liegen im Satzungsgebiet für den Anschluss- und Benutzungszwang an eine Zentrale Fernwärmeversorgung.

Kampfmittel / Bodendenkmäler

Eine detaillierte Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben - wie in großen Teilen von Rheine auch - dass für Teilbereiche der

ehemaligen General-Wever-Kaserne eine Kampfmittelbelastung aus dem 2. Weltkrieg vorliegt. Die Stadt Rheine hat vor Verkauf der Baugrundstücke diese belasteten Flächen untersuchen lassen, um möglichst eine Kampfmittelfreiheit herzustellen.

Sollten aufgrund von heterogen Bodenverhältnissen die Daten der Flächendetektion nicht auswertbar sein und somit eine Kampfmittelfreiheit nicht attestiert werden, sind bei bodeneingreifenden Maßnahmen, wie z.B. Errichtung von Kellergeschossen, Spundungen, Bohrungen im Allgemeinen oder Bohrungen für Geothermie, unter Umständen weitere Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und -beseitigung notwendig. Diese Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer oder –erwerber zu veranlassen und sind gemäß dem Runderlass des Innenministeriums von NRW –Kampfmittelbeseitigung, Erstattung der anfallenden Kosten- vom 09.11.2007 kostenpflichtig. Diese Kosten sind vom Grundstückseigentümer oder –erwerber zu tragen und die Kostenpflicht besteht für

- alle Arbeiten vorbereitender Art wie z.B. die Herstellung der Leitungsfreiheit, Abtrag von Oberböden, Freischneide- und Ausräumarbeiten,
- Arbeiten zur Kampfmittelerkundung und Kampfmittelbeseitigung,
- evtl. Sicherungsaufgaben und –maßnahmen,
- Arbeiten begleitender Art wie u.U. Wasserhaltungsmaßnahmen, Unterstützung von Hilfsmittel wie z.B. Strom,
- Arbeiten nachbereitender Art wie etwa zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Erdeingriffen.

Die Höhe der evtl. auftretenden Kosten kann nicht kalkuliert werden, sie ist abhängig von den örtlichen Begebenheiten.

Unter Hinweis auf den vorherigen Absatz kann es auch durchaus möglich sein, dass sich im Bereich des Grundstückes Bombentrichter oder Teile davon befinden, die damals mit heute unbekanntem Materialen aufgefüllt worden sind. Mehrkosten, die dem Erwerber aus der Bebauung eines derartig betroffenen Grundstückes entstehen, können nicht der Stadt Rheine gegenüber zur Erstattung geltend gemacht werden.

In manchen Baugebieten ist nicht auszuschließen, dass mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Bei eventuellen Funden ist das Amt für Bodendenkmalpflege in Münster zu benachrichtigen.

Ober- und unterirdische Bauwerke sind soweit bekannt vollständig zurückgebaut. Ausnahmen sind im Einzelfall gesondert angegeben (Anlage 3.1 – 3.4 und Anlage 4).

Altlasten sind sofern vorhanden gewesen vollständig saniert worden. (begleitet durch entsprechende Fachbüro`s und der Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt).

Die Eignung des Bodens z.B. in Bezug auf Verdichtung für die jeweilige Bebauung ist durch ein gesondertes Bodengutachten durch den Erwerber vor Baubeginn zu klären.

Der Fachbereich „Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement“ (Liegenschaftsamt) macht nochmals darauf aufmerksam, dass bei anstehenden Fragen hinsichtlich der Erschließung, Bebauung usw. der darüber zuständige Fachbereich zuständig ist. Das Liegenschaftsamt kann nur unverbindlich informieren und den Kaufinteressenten an die betreffenden Fachbereiche verweisen.

Weitere vertragliche Eckpunkte

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer.
- Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren bei Einzel- oder Doppelhausbebauung nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.
- Sollten Grundstückskäufer einen Kaufpreis „gefördert“ erhalten haben, ohne später ein gefördertes Objekt zu errichten, fordert die Stadt Rheine die Differenz zwischen dem Grundstückskaufpreis „gefördert“ und „ungefördert“ nach.
- Verstoßen Erwerber gegen die beschlossenen Vergabekriterien oder erreichen sie den Erwerb eines Grundstückes durch falsche Angaben hat die Stadt Rheine das Recht, die kosten- und lastenfreie Rückübertragung zu verlangen, soweit das Grundstück noch unbebaut ist oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10 % des ursprünglich an die Stadt Rheine gezahlten Grundstückskaufpreises nachzufordern.
- Die Grundstücke werden zunächst nur an Endverbraucher, nicht an Bauträger veräußert. Ab dem Zeitpunkt, wo je Vermarktungsabschnitt keine Interessentenliste mehr besteht, können auch Bauträger oder private Investoren zur Vermietung ein Grundstück erwerben.
- Sie nehmen davon Kenntnis, dass das Grundstück in dem Zustand von Ihnen übernommen wird, in dem es sich im Zeitpunkt der Grundstückszusage befindet. Es ist nicht auszuschließen, dass das Grundstück mit Füllsand bzw. Mutterboden aufgefüllt werden muss. Kosten werden von der Stadt Rheine nicht übernommen.
- Besonderheiten bei bestimmten Grundstücken ergeben sich aus der Anlage 3.1 - 3.4 und Anlage 4.

Weitere Kontaktadressen für bestimmte Fragestellungen:

Wegen der Bebauung des Grundstückes und der damit eventuell verbundenen Auflagen (z.B. Lärmschutz, Erschließung, Planung usw.) wird empfohlen, sich vor dem Grundstückskauf mit dem zuständigen Fachbereich „Planen und Bauen“ (Bauverwaltung, Bauordnungsamt, Planungsamt), in Verbindung zu setzen. Der Fachbereich „Planen und Bauen“ gibt gerne Auskünfte über die Herstellung der Erschließungsanlagen, Kanalisation, Straßenausbau, Bedeutung und Verkehrsbelastung der Straßen im Baugebiet. Sollte es zu einem Vertragsabschluss kommen, geht die Stadt davon aus, dass der Erwerber sich hinreichend beim Fachbereich informiert hat.

Fachbereich
Wohn- und Grundstücksmanagement
Liegenschaften der Stadt Rheine