



STADT MUNSTER
DER BÜRGERMEISTER

**Interessenbekundungsverfahren
für die Übernahme der Wohn- und Geschäftsgebäude
Lüneburger Straße 7
(ehem. Café und Restaurant „Zur Wassermühle“)
und
Lüneburger Straße 9
(Galerie an der Örtze mit Grünfläche),
beide in 29633 Munster**

Allgemeines

Die Stadt Munster ist ein Mittelzentrum im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen mit ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Zur Stadt Munster gehören neben dem Kernort Munster auch die Ortschaften Breloh, Oerrel, Trauen, Alvern, Ilster, Töpingen und Lopau. Munster liegt im Herzen der Lüneburger Heide, zentral im Dreieck der Großstädte Hamburg, Hannover und Bremen.

Munster bietet seinen Einwohnern und Gästen neben einem sehr guten Angebot an Kindertagesstätten, den zwei Grundschulen sowie einer Haupt-, einer Realschule und einem Gymnasium auch vielfältige Möglichkeiten für Sport, Kultur und Freizeit, wie die modernen Sportanlagen am Osterberg, das Allwetterbad, die schöne und großzügige Stadtbücherei, die historische Altdorfanlage Ollershof, das Deutsche Panzermuseum und die schönen Wald- und Heideflächen um unsere Siedlungen herum. Ein vielfältiges Vereinsleben hält für jeden das richtige Angebot bereit. Der Alfred-Schröder-Park in der Ortsmitte rund um den Mühlenteich lädt zum Spazieren, Verweilen und Entspannen ein, ebenso das Naherholungsgebiet um den Flüggenhofsee, in dem ein sommerliches Bad Abkühlung verspricht.

Ein vielfältiges gastronomisches Angebot und die sehr gute Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften des täglichen Bedarfs stehen den Munsteraner Bürgerinnen und Bürgern sowie ihren Gästen zur Verfügung.

Darüber hinaus beheimatet Munster die größte Garnison des deutschen Heeres mit einer Vielzahl an militärischen und zivilen Dienststellen. Das sehr gute Zusammenleben und Zusammenwirken von Bundeswehr und Zivilgesellschaft ist in Munster überall erlebbar.

Gegenstand

Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens sind die Wohn- und Geschäftsgebäude Lüneburger Straße 7 und Lüneburger Straße 9 in 29633 Munster (Nr. 7: ehem. Café und Restaurant „Zur Wassermühle“, Nr. 9: Galerie an der Örtze).

Das zweigeschossige Gebäude Lüneburger Straße 7 mit einer Nutzfläche von insgesamt ca. 860 m² (davon 4 Wohnungen mit 33,5 m² / 46,4 m² / 98,7 m² / 136,1 m² Wohnfläche und Restaurant mit 278 m² Nutzfläche) wurde ungefähr im Jahr 1920 erbaut. Es ist voll unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Café wurde 1955 angebaut, die letzten Sanierungsarbeiten erfolgten 1994/1995. Das Gebäude befindet sich auf einem 934 m² großen Grundstück (Flurstück 8/10,

Flur 4, Gemarkung Munster). Im Erdgeschoss wurde zuletzt bis zum Frühjahr 2025 ein Café und Restaurant betrieben.

Das eingeschossige Gebäude Lüneburger Straße 9 mit einer Nutzfläche von ca. 136 m² (davon Gewerbefläche im Erdgeschoss 70,79 m², Wohnung im ausgebauten Dachgeschoss 65,46 m²) wurde ungefähr im Jahr 1925 erbaut. Es ist nicht unterkellert und befindet sich auf dem 147 m² großen Flurstück 8/5, Flur 4, Gemarkung Munster.

Das hinter dem Galeriegebäude gelegene eingeschossige Werkstattgebäude hat im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 38,14 m² und im Dachgeschoss von 22,34 m². Es ist ebenfalls nicht unterkellert. Das Werkstattgebäude befindet sich auf dem westlichen Teil eines ansonsten als Grünfläche genutzten und 1.336 m² großen Grundstücks (Flurstück 8/11 zur Größe von 1.257 m² und Flurstück 359/115 zur Größe von 79 m², beide Flur 4, Gemarkung Munster).

Galerie- und Werkstattgebäude wurden beide über einem ca. 5-6 m breiten Überlaufgraben des nördlich gelegenen Mühlenteiches erbaut.

Zwischen den Gebäuden verläuft ein auch öffentlich genutzter Fußweg von der Lüneburger Straße zu der hinter den Grundstücken befindlichen Fußgängerbrücke über die Örtze. Diese Wegeverbindung ist zu erhalten und wird dauerhaft rechtlich durch entsprechende Grunddienstbarkeit gesichert.

Für Rückfragen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das Gebäudemanagement der Stadt Munster gern zur Verfügung. Ansprechpartnerin ist Frau Gärtner (E-Mail: susanne.gaertner@munster.de). Einzelheiten zum Gebäude und zum Grundstück können den bei Frau Gärtner abrufbaren Plänen entnommen werden.

Grundstücke und Gebäude befinden sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage im Ortskern Munsters zwischen der historischen Altdorfanlage und dem Mühlenteich, direkt an der Örtze gegenüber der historischen Wassermühle. Das Stadtzentrum rund um den Marktplatz und die Wilhelm-Bockelmann-Straße ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 „Unteres Örtzetal“ der Stadt Munster, der für das Grundstück ein Mischgebiet (MI) mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festsetzt. Vorhaben gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO sind unzulässig. Es gilt die BauNVO 1990. Auf dem Grundstück befindet sich zu erhaltender Baum- und Strauchbestand. Der überwiegende Teil des Flurstücks 8/11 sowie das Flurstück 359/115 sind aktuell als Grünfläche genutzt und im Bebauungsplan auch als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Einer sich in die örtlichen Gegebenheiten und das bauliche Umfeld sowohl vom Maß und Umfang als auch nach der Gestaltung einfügenden zurückhaltenden Wohnbebauung kann zugestimmt werden. Die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür richten sich voraussichtlich nach den Bestimmungen der Gesetzgebung zum sogenannten „Bau-Turbo“.

Darüber hinaus gilt für das Grundstück die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Munster für das Sanierungsgebiet (Stadtmitte) und angrenzende Bereiche (Gestaltungssatzung Stadtmitte)“.

Anforderungen / Rahmenbedingungen

Die Stadt Munster sucht für das Grundstück mit Gebäude eine/n Nachnutzer/in, vorrangig als Käufer/in. Da es sich bei den Gebäuden um ortsbildprägende und im Bewusstsein der Munsteraner Bürgerinnen und Bürger fest verankerte Gebäude handelt, wird der Erhalt der Gebäude im Rahmen des Nachnutzungskonzeptes angestrebt. Im Falle eines Neubaukonzeptes hat sich das neue Gebäude in die vorhandene ortsbildprägende Architektur einzufügen. Wünschenswert wäre ein Erhalt der Gebäude und eine gastronomische Nachnutzung des Gebäudes Lüneburger Straße 7. Der Mindestkaufpreis für den gesamten oben beschriebenen Kaufgegenstand soll 600.000,00 € betragen. Angebote, die diesen Betrag unterschreiten, sind entsprechend zu begründen.

Die Entscheidung über einen Zuschlag sowie ggf. über Abweichungen von den zuvor genannten Vorstellungen und die Übernahmbedingungen fällt der Rat der Stadt Munster in nichtöffentlicher

Sitzung. Bestandteil der Ratsentscheidung über einen möglichen Zuschlag sind der gebotene Kaufpreis und das Konzept für die Nachnutzung von Grundstück und Gebäude gleichermaßen.

Der/Die Interessent/in muss deshalb in seiner/ihrer schriftlichen Interessenbekundung das von ihr/ihm vorgesehene Nutzungs- und ggf. (Um-)Baukonzept allgemeinverständlich und nachvollziehbar darstellen und bei Bedarf auch auf geeignete Weise visualisieren. Teil der Interessenbekundung ist die Angabe eines verbindlichen Kaufpreisangebotes durch die Interessenten. Für beabsichtigte gewerbliche Nutzungen ist ein schlüssiger Wirtschaftsplan aufzustellen und der Interessenbekundung beizufügen, unabhängig davon, ob die Gewerbefläche selbst genutzt oder an Dritte vermietet/verpachtet werden soll. Für Wohnnutzungen ist die vorgesehene Zielgruppe anzugeben.

Die Interessenbekundung ist verbindlich. Sollte der Rat der Stadt Munster auf die vorgelegte Interessenbekundung den Zuschlag erteilen, wird das Nutzungs- und Baukonzept und der gebotene Preis Teil des abzuschließenden notariellen Kaufvertrages. Die Umsetzung des Konzeptes wird durch geeignete grundbuchliche Belastungen einschließlich Rückkaufassungsvormerkung gesichert. Von der Interessenbekundung abweichende Beschlüsse des Rates bedürfen vor Vertragsschluss der Zustimmung der Interessentin/des Interessenten, hierzu werden zu gegebener Zeit die erforderlichen Nachverhandlungen geführt.

Abgabefrist / Auswahlverfahren

Die Interessenbekundung ist schriftlich bis zum 28.05.2026 in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung „Interessenbekundung Wassermühle“ einzureichen bei der

Stadt Munster
Fachbereich Stadtentwicklung
Herrn Stephan Fährndrich
Heinrich-Peters-Platz 1
29633 Munster

Nach Prüfung der Interessenbekundungen finden ggf. vertiefende Erörterungsgespräche statt. Hierzu wird die Stadt Munster einladen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages handelt und sich aus dem bekundeten Interesse und dessen Entgegennahme keine Verpflichtungen für die Stadt Munster ergeben. Eine Erstattung von Kosten, die den Interessenten durch die Bearbeitung der Interessenbekundung entstehen, erfolgt nicht.

Für Nachfragen und ergänzende Hinweise steht der Fachbereichsleiter Stephan Fährndrich (stephan.faehndrich@munster.de) zur Verfügung.

29633 Munster, im April 2026

Im Auftrag

gez. Fährndrich