STADT MÜNSTER
Amt für Immobilien-management

Am Dreieckshafen MS - Robert-Bosch-Straße

Investorenauswahlverfahren

Exposé September 2017

Investorenauswahlverfahren Robert-Bosch-Straße

Exposé

der Stadt Münster
zur Entwicklung und Veräußerung der Liegenschaft

Ansprechpartnerin
Christa Ransmann
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Zimmer 604
Albersloher Weg 33, 48155 Münster

Tel.: 0251 492 -2451
E-Mail: Ransmann@Stadt-Muenster.de

Terminübersicht

Abgabe Unterlagen: 02.03.2018

Jurysitzung: voraussichtlich 13.04. 2018

Entscheidung Rat: voraussichtlich 5/2018

Inhalt

Einleitung 7
Anlass und Ziel der Ausschreibung 7
Die Stadt Münster 7
Das Grundstück 8
Lage 8
Grundstücksbezeichnung u. -größe, Eigentum 9
Bestehende Nutzungsverhältnisse 9
Grundbucheintragungen/Baulasten 10
Altlasten 10
Kampfmittel 10
Leitungen/Erschließungsbeiträge 11
Fotos 13
Rechtliche Rahmenbedingungen 18
Planungsrecht 18
Denkmalschutz 18
Planungsanforderungen 20
Städtebauliche/architektonische Anforderungen 20
Nutzungsanforderungen 20
Energetische / ökologische / technische Anforderungen 21
Kaufpreis und Kaufvertrag 22
Kaufpreis 22
Grundstückskaufvertrag 22
Das Vergabeverfahren 23
Verfahrensgrundlagen 23
Teilnahme 23
Erklärungen des Investors 23
Einzureichende Unterlagen 24
Rückfragen 25
Abgabefrist und -ort 25
Das Auswahlverfahren 26
Vorprüfung 26
Jurysitzung 26

Auswahlkriterien und Gewichtung (in %) 27
Abschluss 28
Zeitschiene Auswertung 28
Sonstiges 29
Ausschreibende Stelle 29
Verkäuferin des Grundstücks 29
Ansprechpartnerin 29
Garantieausschluss 29
Urheberrechte 29
Vertraulichkeit 29
Kosten für Ausarbeitungen von Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen 30

Einleitung

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Ziel der Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft ist die Entwicklung des Grundstücks durch einen Investor, der das Grundstück einer signifikanten Hochhausbebauung zuführt und somit die stadtentwicklungspolitischen Ziele Münsters unterstützt.
Das ca. 9.300 m² große, unmittelbar am Dortmund-Ems-Kanal gelegene Grundstück kann mit einem 17-geschossigen Hochhaus bebaut werden. Durch eine markante Architektursprache soll hier eine Eingangssituation in das Stadtgebiet als städtebauliche Dominate geschaffen und der Standort einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Die Stadt Münster

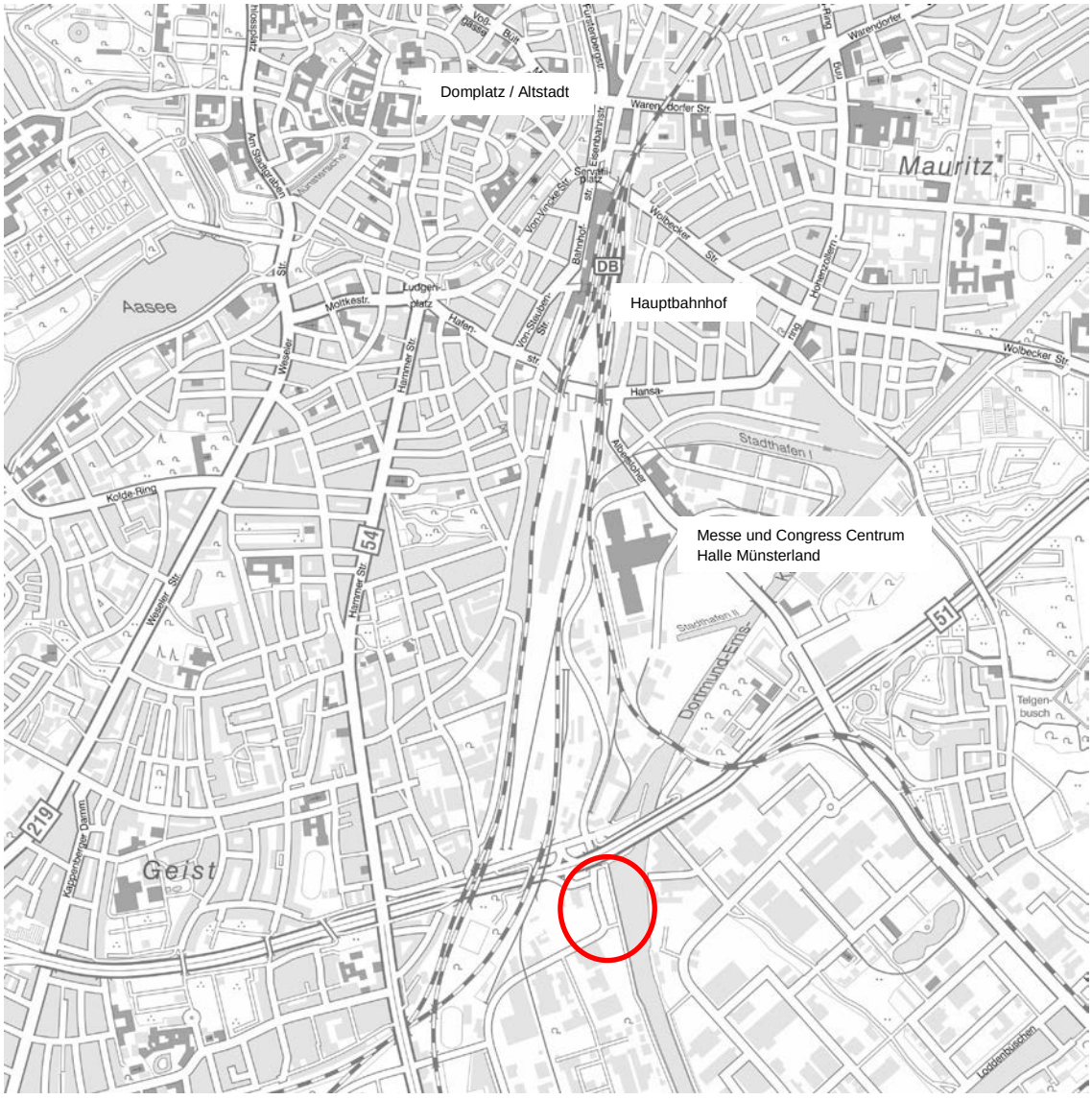
Münster ist eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Im Einzugsgebiet Münster leben ca. 1,5 Millionen Bewohner.
In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensort einsetzt. Auch sie macht Münster lebenswert und unverwechselbar. In Münster lässt sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit.
Die Universitätsstadt Münster ist eine über 1200 Jahre alte Stadt, deren mittelalterliche Grenzen bis heute durch den Promenadenring ablesbar sind. Mit ihrer historischen Altstadt, die in ihrer Struktur und den denkmalgeschützten Gebäudeensembles wie dem Prinzipalmarkt im Wiederaufbau erhalten worden sind, bietet sie eine starke historische Identität, aber auch dank vieler Neubauten ein ansprechendes, neues Gesicht. Straßencafés, weite Plätze, schmale Gassen und ein einmaliges Einzelhandelsangebot bieten den Eindruck einer modernen Metropole.
Mit rd. 62.000 Studenten an der Westfälischen-Wilhelms-Universität oder an einer der sechs Hochschulen sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt präsentiert sich die Stadt, in der rd. 310.000 Einwohner leben, weltoffen und modern. Auch bedingt durch die Universität, Fachhochschulen und angeschlossenen Instituten und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderem Maße ausgezahlt hat. Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensiver Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie.
Das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland ist ein Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

Das Grundstück

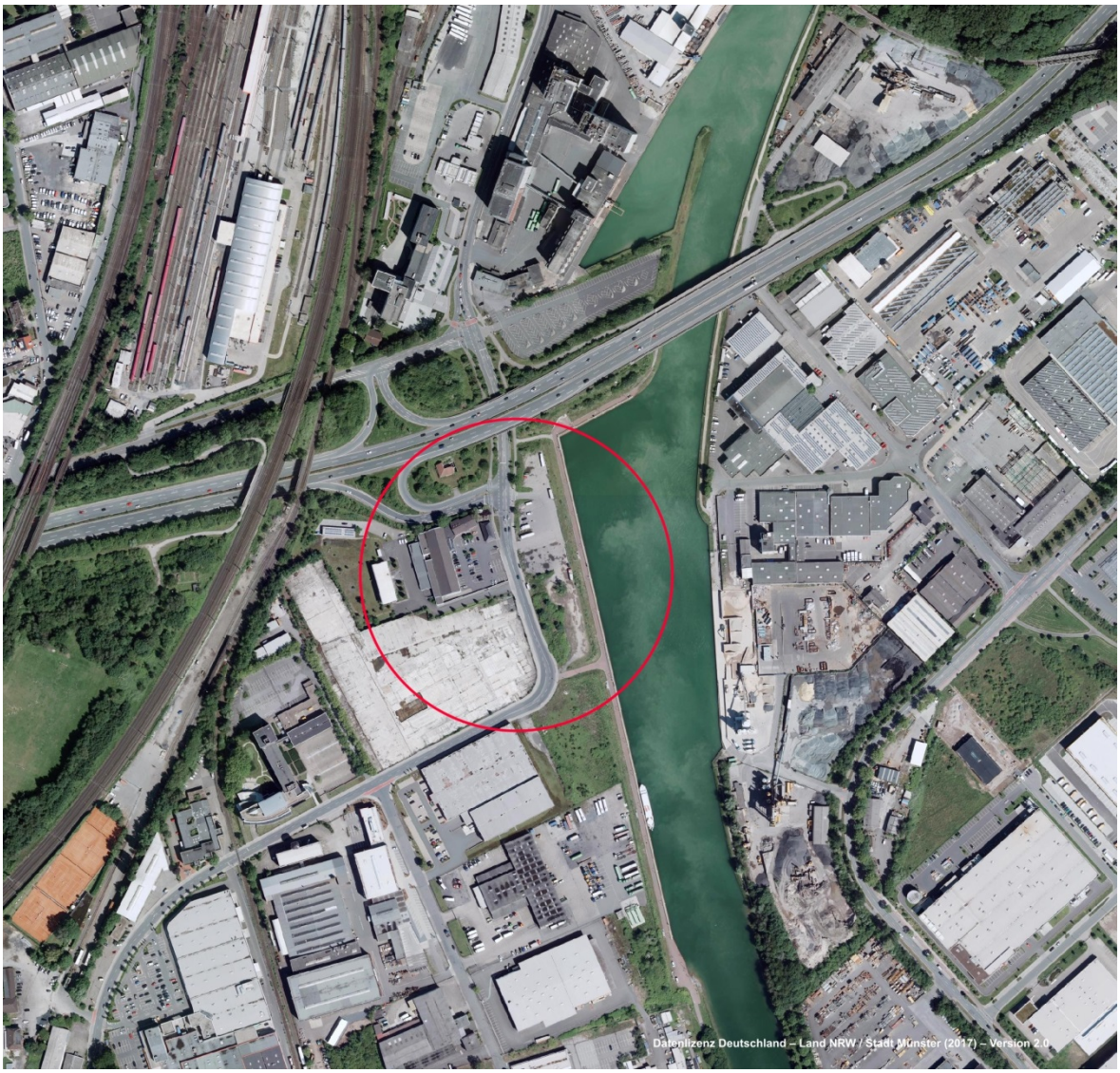
Lage

Knapp drei Kilometer südlich des Prinzipalmarktes liegt das Wettbewerbsgrundstück im Stadtbezirk Münster-Hiltrup, unmittelbar angrenzend an den Bezirk Mitte. Das Umfeld ist durch Industrie- und Gewerbeflächen gekennzeichnet. Direkt am Dreieckshafen des Dortmund-Ems-Kanal gelegen, handelt es sich um einen hochwertigen Dienstleistungsstandort mit „Wasserzugang“. Das Congress Centrum Halle Münsterland liegt nur 1.000 Meter entfernt, zum Aasee, Münsters Naherholungsgebiet im Stadtzentrum sind es ca. 2,5 Kilometer.

Über die direkte Anbindung an die Umgehungsstraße B51 sind das Autobahnkreuz Münster-Süd sowie die Anschlussstelle Münster-Nord in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso der Flughafen Münster-Osnabrück in ca. 20 Minuten. An den ÖPNV ist das Grundstück über Bushaltestellen direkt angebunden, der Hauptbahnhof liegt gute 2 Kilometer entfernt und bietet Anschluss an den überregionalen Fernverkehr.



Stadtplanausschnitt



Luftbild

Grundstücksbezeichnung u. -größe, Eigentum

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück an der Robert-Bosch-Straße, temporär ist es auf der südlichen Fläche mit einer Flüchtlingsunterkunft bebaut.

Das zu veräußernde Grundstück Gemarkung Münster Flur 185 Nr. 313 hat eine Gesamtgröße von 9.333 m² und steht im Eigentum der Stadt Münster.

Bestehende Nutzungsverhältnisse

In 2015 wurde auf der südlichen Teilfläche eine temporäre Flüchtlingseinrichtung in Holzrahmenbauweise zur Unterbringung von 100 Personen errichtet. Die Lage ist im anliegenden Katasterplan dargestellt. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Nutzung bei Baustart des Neubauprojektes beendet ist. Die Nutzung endet spätestens am 05.10.2021. Das Gebäude wird seitens der Stadt Münster rückgebaut.

Grundbucheintragungen/Baulasten

Im Grundbuch von Münster Blatt 5185 ist für das Grundstück 313 keine Eintragung sowohl in Abt. II als auch in Abtl. III vorhanden.
Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten

Das Grundstück befindet sich im Bereich der im städtischen Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführten Fläche 976. Eine vorbereitende Bodenuntersuchung ist erfolgt, das Gutachten wird zur Verfügung gestellt.
Auf dem Gelände stehen Auffüllungen in unterschiedlichen Mächtigkeiten bis max. 2,75 m unter GOK an. Die Zusammensetzung der Auffüllung besteht aus Schluff/Sand mit Anteilen an Ziegelbruch, Schotter, sowie geringe Mengen an Keramik, Glas und Asche. Die durchgeführten chemischen Untersuchungen zeigten eine lokal begrenzte Verunreinigung mit Kohlenwasserstoffen und Schwermetalle, sowie über der gesamten Auffüllung eine leichte Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen. Etwaige Entsorgungskosten, die über die Werte der Münsteraner Liste hinausgehen (Entsorgungsmehrkosten), werden von der Stadt Münster nach Rücksprache und auf Nachweis übernommen.

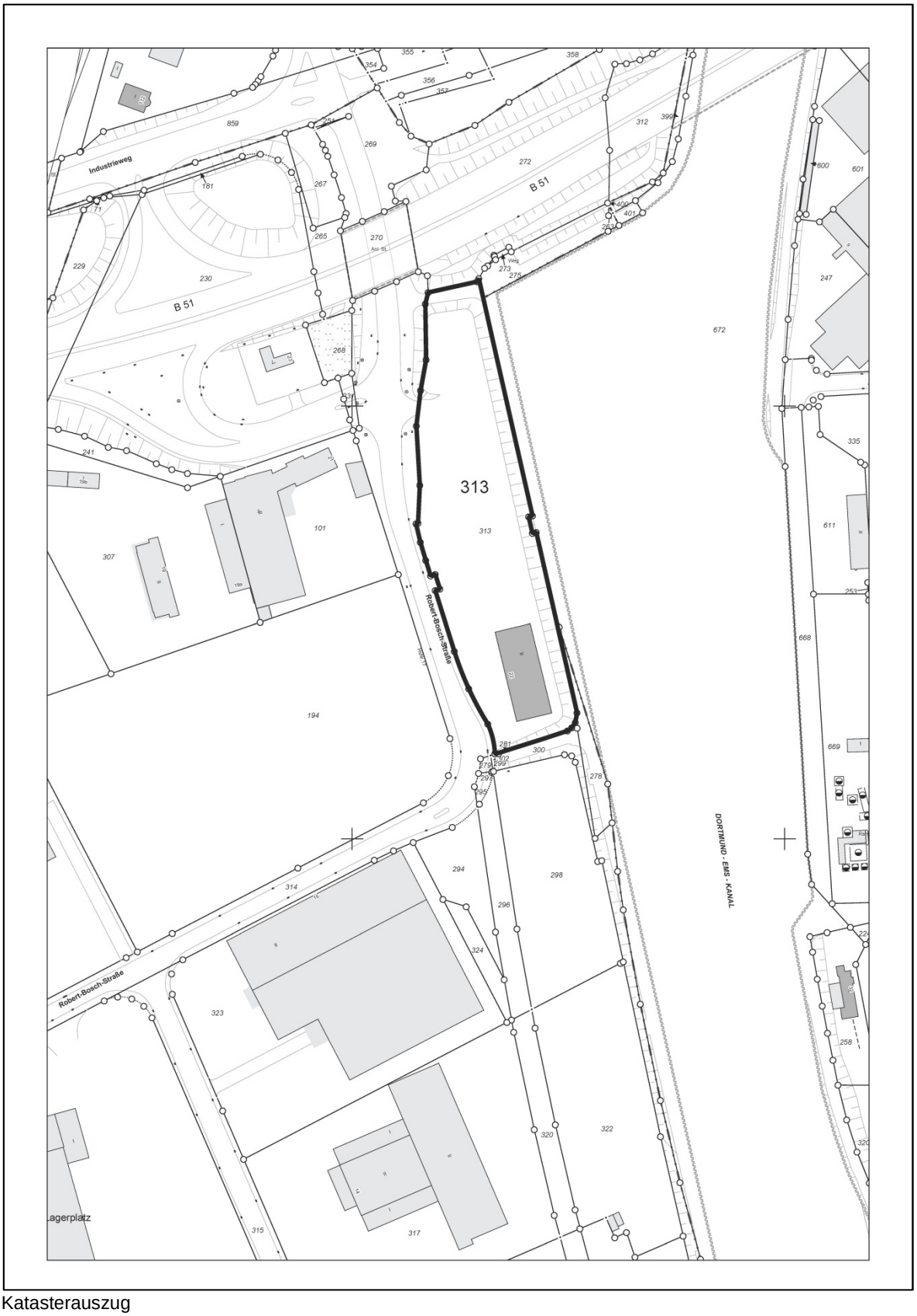
Kampfmittel

Für das Grundstück liegen nach ersten Auswertungen der Feuerwehr Münster Kriegsbeeinflussungen vor, siehe Anlage.

Leitungen/Erschließungsbeiträge

Nach Angaben der Versorgungsträger befinden sich - außer Versorgungsanschlüssen für die Flüchtlingsunterkunft – keine Leitungen oder Kabel auf dem Verkaufsgrundstück. Es liegen allerdings einige Stromleitungen sehr nahe bzw. direkt auf der Grundstücksgrenze. Diese Leitungen sollen auf der Verkaufsfläche durch einen 1 Meter breiten Schutzstreifen grundbuchlich gesichert werden.

Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch sowie Entwässerungsbeiträge fallen nicht mehr an. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen auch keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW zur Zahlung an.
Evtl. zusätzlich erforderliche Hausanschlüsse werden nach tatsächlichen anfallenden Kosten abgerechnet.



Katasterauszug

Fotos

LAND

LAND

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

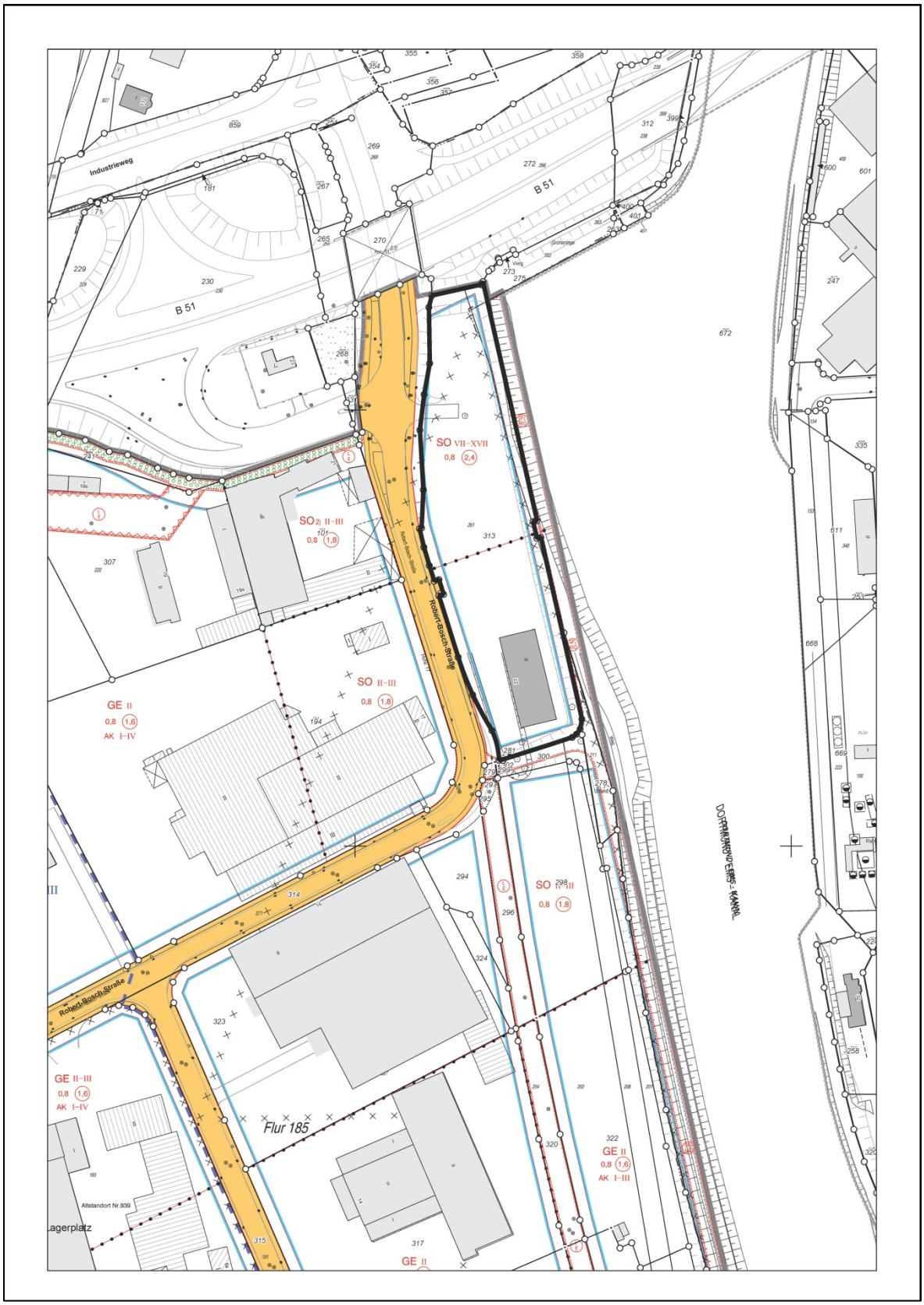
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 434 „Siemensstraße/Robert-Bosch-Straße“. Dieser weist das Grundstück als Sondergebiet aus. Unterteilt in zwei Festsetzungsflächen ist der nördliche Teil mit einem Hochhaus mit mindestens 7 bis maximal 17 Geschossen, bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 2,4 bebaubar. Der südliche Teil -aktuell mit einer Flüchtlingseinrichtung bebaut- lässt eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,8 zu. Weitere Festsetzungen siehe Bebauungsplan unter:
www.geo.stadt-muenster.de/stadtplanung

Das Baugrundstück wird von der Robert-Bosch-Straße aus erschlossen; die Errichtung von Tiefgaragen ist zulässig.

Denkmalschutz

Auf dem Grundstück befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. In historisch gewachsenen Siedlungslandschaften können bei Bodeneingriffen dennoch jederzeit archäologische Funde und Befunde auftreten sowie Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).



Auszug Bebauungsplan

.

Planungsanforderungen

Städtebauliche/architektonische Anforderungen
Der Standort des Verkaufsgrundstücks ist geprägt durch die urbane wasserbezogene Lage und der Möglichkeit einer Hochhausbebauung.

Aufgrund der gesamtstädtischen Situation als turmartiges Eingangstor in das Gesamtgebiet mit weitläufiger Präsenz und Ausstrahlung kommt dem Grundstück eine besondere Bedeutung zu. Es werden daher an die Bebauung des Grundstücks besondere Anforderungen an eine gestalterische und städtebaulich-architektonische Qualität gestellt.
Erwartet wird ein Lösungsansatz zur Gesamtentwicklung des Areals, die bestehende Flüchtlingsunterkunft soll überplant werden. Es ist vorstellbar die Maßnahme in zwei Bauabschnitten zu realisieren, sollte die Nutzung - in Absprache mit dem Investor - über den genannten Zeitraum hinaus erforderlich werden. Die Nutzung der bestehenden Flüchtlingsunterkunft wird voraussichtlich mit Baustart der Baumaßnahme beendet sein, spätestens jedoch zum 05.10.2021.
Für den Fall, dass eine Nutzung bis in das Jahr 2021 erfolgt, geht die Stadt Münster von einer kostenfreien Überlassung der anteiligen Fläche (ca. 4.430 m²) bis zu diesem Zeitpunkt aus. Dieser Umstand ist bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen, siehe auch S. 23+24, Erklärungen des Investors.

Nutzungsanforderungen
Ziel ist es, an diesem besonderen Ort ein attraktives und belastbares Nutzungskonzept zu entwickeln, das über einen längeren Entwicklungszeitraum hinaus nachhaltige Qualitäten garantiert.

Die Anforderungen an die Nutzung leiten sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 434 „Siemensstraße/Robert-Bosch-Straße ab. Für das Grundstück liegt eine Ausweisung als Sondergebiet vor. (Zurzeit wird der geltende Bebauungsplan hinsichtlich der Festsetzungen zur Art der Nutzungen geändert.)

Hiernach sind folgende Nutzungen zukünftig allgemein zulässig:

- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Sonstiger Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- und Dienstleistungsbetrieb steht, soweit eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschritten wird.

Darüber hinaus gelten für die Nutzung folgende Einschränkungen:
Ausgeschlossen werden die Errichtung und Etablierung von Bordellen sowie gewerbliche Spielhallen, die überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten i. S. des § 33 c Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (GewO) und/oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeiten i.S. des § 33 d Abs. 1, Satz 1 GewO. dienen.

Energetische / ökologische / technische Anforderungen
Zur Umsetzung energetischer Standards ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden mit einer Raumtemperatur >19°C mit einer Wohn- oder wohnähnlichen Nutzung (z.B. Büro-, Dienstleistungs- oder Praxisnutzung) folgender ökologischer Standard einzuhalten: Der spezifische auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Ḣ T vorh.) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung (Ḣ T Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29.04.2009 um 35 % unterschreiten.
Ferner sind beim Neu- oder Umbau des/r Gebäude/s generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt, d.h. nur insoweit zu verwenden, soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgenommen sind PVC-haltige Baumaterialien wie Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.
Es wird ein überzeugendes Energiekonzept erwartet; insbesondere bezogen auf eine Vermeidung von mechanischer Kühlung bzw. einer umweltfreundlichen Energieerzeugung für die Kühlung im Sommer.

Kaufpreis und Kaufvertrag

Kaufpreis
Die Kaufpreiserwartung für den Kauf der Liegenschaft orientiert sich am ermittelten Verkehrswert.
Zum Stichtag 17.05.2017 beträgt der Verkehrswert:

2,6 Mio. €
(in Worten: zwei Millionen sechshunderttausend Euro)
zzgl. Vertragsnebenkosten.

In die Ermittlung ist der Umstand, dass der südliche Grundstücksteil mit einer temporär errichteten Flüchtlingsunterkunft bebaut ist und der Stadt Münster zeitlich befristet, kostenfrei überlassen wird, berücksichtigt.

Sofern die Kaufpreiserwartung um 20% unterschritten wird, behält sich die Stadt Münster die Einstellung des Verfahrens vor. Zur Bewertung und Gewichtung der Angebote vgl. S. 26 ff.

Grundstückskaufvertrag
In den Grundstückskaufvertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Die Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist: Mit der Errichtung des Objektes ist grundsätzlich innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen. Die Beantragung der Baugenehmigung hat spätestens 12 Monate nach Zustimmung durch den Rat zur Veräußerung der Liegenschaft zu erfolgen;
- die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises;
- die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer etc. durch den/die Käufer/in);
- Garantieausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks.

Der Vertragsabschluss erfolgt nach Vorlage der Baugenehmigung.

Das Vergabeverfahren

Verfahrensgrundlagen

Das Vergabeverfahren erfolgt in Form eines einstufigen Investorenauswahlverfahrens. Die Verfahrenssprache ist deutsch.
Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VGV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

Eine Jury prüft und beurteilt die eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie die Konzepte/Entwürfe und spricht eine Empfehlung an die zuständigen politischen Gremien über den Zuschlag aus.

Teilnahme

Natürliche und juristische Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Bewerbergemeinschaften können Bewerbungen abgeben. Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits im Bewerbungsschreiben mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden. Im Verfahren dürfen Bewerbergemeinschaften nur mit Zustimmung der Ausloberin verändert oder neu gebildet werden.

Erklärungen des Investors

Die folgenden Erklärungen/Angaben sind zwingend einzureichen, siehe auch Bewerbungsunterlagen (Nichteinreichung führt zum Ausschluss):

- Referenzen: Beschreibung von Referenzprojekten, die die Erfahrung hinsichtlich des Erwerbs, der Entwicklung und der Vermarktung von Grundstücken belegen. Darstellung insbesondere der Lage des Projekts, des Bauvolumens (BGF, GFZ), des Investitionsvolumens sowie des Projektzeitraums.
- Bonität: Vorlage der Jahresabschlüsse oder Bericht eines Wirtschaftsprüfers/Steuerberaters für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.
- Finanzierungskonzept: Nennung der groben Investitionssumme und Angabe ob und in welchem Umfang auf Eigenmittel zurückgegriffen bzw. ob und in welchem Umfang die Finanzierung über Darlehen realisiert werden soll. Die Verfügbarkeit der Eigenmittel sowie die grundsätzliche Bereitschaft eines Unternehmens aus dem Bereich Finanzdienstleistung, die Fremdmittel für das Projekt zur Verfügung zu stellen, muss ebenfalls nachgewiesen werden.

- Versicherung, dass
  - über das Vermögen kein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren beantragt worden ist oder ein entsprechender Antrag mangels Masse abgelehnt worden ist oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt worden ist,
  - das Unternehmen sich nicht in Liquidation befindet,
  - keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit als Käufer in Frage stellt,
  - der Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß nachgekommen wird,
  - das Unternehmen bei der Berufsgenossenschaft angemeldet ist.
- Erklärung des Investors zur Anerkennung der Verfahrensbedingungen sowie Angaben zur evtl. Gründung einer Objektgesellschaft.
- Benennung des Architekturbüros, das mit der Planung beauftragt werden soll.
- Verbindliches Kaufpreisgebot mit Angabe des Gesamtpreises pro m² Grundstücksfläche sowie pro m² wertrelevante Geschossfläche.
  Zusätzlich ist ein Angebot für den Fall einer vorzeitigen Beendigung der derzeitigen Nutzung vorzulegen. Dabei ist ein Aufschlag auf den Grundstückspreis für jeden Monat der vorzeitigen Beendigung der derzeitigen Nutzung zu benennen.

Einzureichende Unterlagen

Konzeption des Bauvorhabens einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht
(alle Pläne sind genordet abzugeben, Blattformat DIN A0 Hochformat, gerollt)

- Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit Darstellung der Freiraumplanung und der Erschließungslösung einschl. Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Kfz und Fahrräder
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 200
- Darstellung der Abstandflächen gemäß § 6 BauO NRW
- Angaben/Berechnungsblatt zu GRZ, GFZ und WGFZ *
- Erläuterungsbericht zur Architektur mit Angaben auch zu den prägenden Materialien und zur Farbgebung
- Darstellung des Nutzungskonzeptes mit Angabe der unterschiedlichen Nutzungsflächen
- Massenmodell im Maßstab 1: 500 für das Grundstücksareal, Ausführung in Lindenholz auf 1 mm Grundplatte weiß (wird gestellt), kann nachgereicht werden

- Für die Vorprüfung ist zusätzlich ein Satz Prüfpläne (DIN A3) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen abzugeben, Flächenarten (nach Din 277) sind farblich differenziert darzustellen.

** Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.*

Rückfragen

Rückfragen sind bitte schriftlich bis zum 19.01.2018 an die Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Frau Ransmann, Ransmann@stadt-muenster.de zu stellen.

Abgabefrist und -ort

Die unterschriebenen Bewerbungsunterlagen (separate Anlage) sowie Ihre weiteren Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag/Behältnis unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift

„Robert-Bosch-Straße“

bis spätestens **02.03.2018, 12.00 Uhr** bei der

Stadt Münster
-Amt für Immobilienmanagement-
Stadthaus 3, Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33
48155 Münster

einzureichen.

Hinweis:
Das Modell kann zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht werden; späteste Abgabe zum 16.03.2018, 12.00 Uhr.

Das Auswahlverfahren

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wirtschaftsförderung, Städtebau und Architektur.

Jurysitzung

Die Prüfung und Wertung der städtebaulichen Entwürfe und der Nutzungskonzepte erfolgt durch eine Jury. Aufgabe der Jury ist es, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Die Jury trifft ihre Entscheidungen nach offener Diskussion mit einfacher Mehrheit.

Jurymitglieder:

1. Jörn Möltgen
   Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft;
2. Carola Möllemann-Appelhoff
   Vorsitzende des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement;
3. Joachim Schmidt
   Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Münster-Hiltrup;
4. Eckhard Scholz
   Vorsitzender des Beirats für Stadtgestaltung;
5. Prof. Kirsten Schemel
   Architektin Berlin, Fachhochschule Münster;
6. Prof. Christoph Mäckler
   Architekt Frankfurt, Mitglied des Beirats für Stadtgestaltung;
7. Robin Denstorff
   Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft;
8. Siegfried Thielen
   Dezernent für Planungs- und Baukoordination;
9. Christian Schowe
   Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung; für
10. Matthias Peck
    Dezernent für Wohnraumversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
11. Andreas Nienaber
    Leiter des Amtes für Immobilienmanagement;

bzw. jeweilige/n Vertreter/in.

Auswahlkriterien und Gewichtung (in %)

Die Bewertung der u. g. Unterkriterien erfolgt nach einem Punktesystem. Je nach Qualität werden Punkte von 0 - max. 5 vergeben. Kommastellen sind nicht vorgesehen. In einem zweiten Schritt werden diese im Rahmen der Gewichtung mit dem angegebenen prozentualen Anteil multipliziert, wobei ggf. auf max. zwei Kommastellen gerundet wird.

Städtebauliche Einbindung und gestalterische Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und der Freiraumgestaltung — 40 %

Unterkriterien:

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes — 35 %
- (Raumbildende Qualität der Bebauung, Einfügung in die Umgebung, Wirkung des Baukörpers, insbesondere der Hochhausbebauung für die Stadtsilhouette)
- Qualität der Architektur — 35 %
  Baukörpergestaltung, Material- und Farbwahl, Energiekonzept, Nachhaltigkeit)
- Funktionalität des Erschließungskonzeptes — 15 %
- Qualität der Freiraumplanung — 15 %

Nutzungskonzept — 15 %

Unterkriterien:

- Qualität des Nutzungskonzeptes — 60 %
  (Idee und Marktfähigkeit, Plausibilität und Nachhaltigkeit des Nutzungsmix, Veränderbarkeit, Umgang mit Lärmbelästigung)
- Verbindlichkeit des Nutzungskonzeptes — 40 %
  ((Haupt-)Nutzer-Zusagen)

Nachhaltigkeit — 15 %

Die Bewertung der Nachhaltigkeit erfolgt anhand der Qualität einer umweltfreundlichen, schadstoffarmen Bauweise, aber auch ökonomischer und sozialer Aspekte.

Höhe des Kaufpreisgebotes für das Grundstück — 30 %

Die Gewichtung des Kaufpreisgebotes beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, die Bewertung wird ebenfalls nach einem Punktesystem wie folgt vorgenommen:
Das beste Kaufpreisgebot bekommt 5 Punkte. Angebote, bis 2.080.000 € bekommen 0 Punkte. Alle weiteren Angebote werden linear interpoliert.
Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

Abschluss

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Rat der Stadt Münster nach Vorberatung in den parlamentarischen Gremien.
Sind mehr als ein Bewerber noch im Verfahren, wird der Rat im Hinblick auf ein evtl. Nachrückverfahren auch über die Rangfolge entsprechend der erreichten Punktzahl entscheiden. Sollte der Erstplatzierte ggf. noch seine Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann der Zuschlag ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplatzierten erteilt werden. Nach der Ratsentscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bieters und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes.

Zeitschiene Auswertung

02.03.2018	Einreichen der Unterlagen, Entwürfe und Nutzungskonzepte
Bis 13.04.2018	Vorprüfung der eingereichten Unterlagen und Jurysitzung

Zeitschiene parlamentarische Gremien (voraussichtlich)

25.04.2018	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
03.052018	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen
16.05.2018	Haupt- und Finanzausschuss
16.05.2018	Rat
22.05.2018	Benachrichtigung über Zuschlag, Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber

Sonstiges

Ausschreibende Stelle
Ausschreibende Stelle ist die Stadt Münster, der Oberbürgermeister, vertreten durch das Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster.

Verkäuferin des Grundstücks
Die Vergabe bzw. der Verkauf des Grundstücks erfolgt durch die Grundstückseigentümerin, die Stadt Münster, der Oberbürgermeister, vertreten durch das Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster.

Ansprechpartnerin
Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement -
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Frau Ransmann, Tel.: 0251/492 – 2451
E-Mail: ransmann@stadt-muenster.de
Stadthaus 3, Zimmer 604

Garantieausschluss
Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbes. Maßstabsgerechtigkeit von Plänen). Für den Zustand und die Beschaffenheit des Veräußerungsgrundstückes übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in dem Exposé nebst Anlagen enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Urheberrechte
Die mit den Geboten abgegebenen Unterlagen und Arbeiten werden Eigentum der Stadt Münster. Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Stadt Münster.
Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern erhalten. Die Stadt Münster ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

Vertraulichkeit
Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und dies Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

Kosten für Ausarbeitungen von Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen
Kosten für die Ausarbeitung der Entwürfe/Konzepte sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

Münster, im September 2017