



Gefördertes und freifinanziertes Wohnen in Münster-Hiltrup

Vermarktung von drei Mehrfamilienhausgrundstücken
(aktualisierte Fassung 2024)



Terminübersicht

**Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:
30.04.2024**

Ansprechpartnerin

Ihre Ansprechpartnerin für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Yvonne Däbritz

Amt für Immobilienmanagement

Albersloher Weg 33

48155 Münster

02 51 – 4 92-23 97

E-Mail: vermarktung@stadt-muenster.de

Impressum

Amt für Immobilienmanagement

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Tel.: 02 51 – 4 92-23 00

Fax: 02 51 – 4 92-77 34

immobilienmanagement@stadt-muenster.de

Fotos: Stadt Münster / MünsterView

Februar, 2024

Inhalt

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung	4
1.1 Die Stadt Münster.....	4
1.2 Planung und Lage	4
2 Grundstücke.....	6
2.1 Grundstücksflächen.....	6
2.2 Öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau.....	7
2.3 Beschaffenheit der Grundstücke	8
2.3.1 Erschließungsbeiträge / Kanalhausanschlusskosten.....	8
2.3.2 Grundbucheintragungen	8
2.3.3 Baulasten.....	8
2.3.4 Altlasten.....	9
2.3.5 Baugrund und Grundwasserstand.....	9
2.3.6 Kampfmittelüberprüfung.....	9
2.3.7 Ansichten.....	10
3 Rechtliche Rahmenbedingungen / Planungsrecht.....	11
3.1 Bebauungsplan	11
3.2 Bebauung.....	11
4 Konzeptionelle und qualitative Vorgaben.....	12
4.1 Wohnungs-Mix – Nutzungsvorgaben und Hinweise.....	12
4.2 Energetische Anforderungen.....	13
4.3 Wärmeversorgung.....	15
4.4 Elektromobilität.....	15
5 Erbbaurechtsvertrag / Kaufvertrag.....	16

5.1 Erbbaurecht oder Kaufvertrag	16
5.1.1 Erbbaurechtsvertrag	17
5.1.2 Erbbauzins.....	17
5.1.3 Kaufvertrag (nur für Wohnbaugenossenschaften e.G.)	19
5.2 Einmalige und laufende Kosten.....	20
6 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.....	21
7 Ausschreibungsverfahren.....	22
7.1 Bewerberzielgruppen	22
7.2 Bewerberauswahlkriterium und Bewertung.....	23
7.3 Bewerbungsunterlagen	24
7.4 Form der Bewerbung.....	26
7.5 Ausschluss vom Vergabeverfahren	26
8 Hinweise	27
8.1 Garantiausschluss.....	27
8.2 Vergabe	27
9 Ansprechpersonen	28
10 Antragsblatt.....	29
11 Eigenkapitalnachweis.....	31

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

1.1 Die Stadt Münster

Münster ist mit rund 319.000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensstandort einsetzt.

Die Universitätsstadt Münster ist eine über 1200 Jahre alte Stadt, deren mittelalterliche Grenzen bis heute durch den Promenadenring ablesbar sind. Die historische Altstadt ist in ihrer Struktur und den denkmalgeschützten Gebäudeensembles im Wiederaufbau erhalten geblieben. Bestes Beispiel dafür ist der Prinzipalmarkt. Somit bietet Münster eine starke historische Identität. Gleichzeitig geben viele Neubauten Münster ein ansprechendes, neues Gesicht. Straßencafés, weite Plätze, schmale Gassen und ein einmaliges Einzelhandelsangebot bieten den Eindruck einer modernen Metropole.

Mit rund 66.000 Studierenden sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt präsentiert sich die Stadt weltoffen und modern. Auch bedingt durch die Westfälische-Wilhelms-Universität, den Fachhochschulen sowie die jeweils angeschlossenen Institute und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderen Maße entwickelt hat.

Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensiver Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie. Mit dem Messe und Congress Centrum Halle Münsterland verfügt Münster zudem über einen Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

Die Stadt Münster verzeichnet seit Jahren eine anhaltend steigende Bevölkerungsentwicklung. Um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, schafft die Stadt Münster im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vielfältige Wohnangebote für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen.

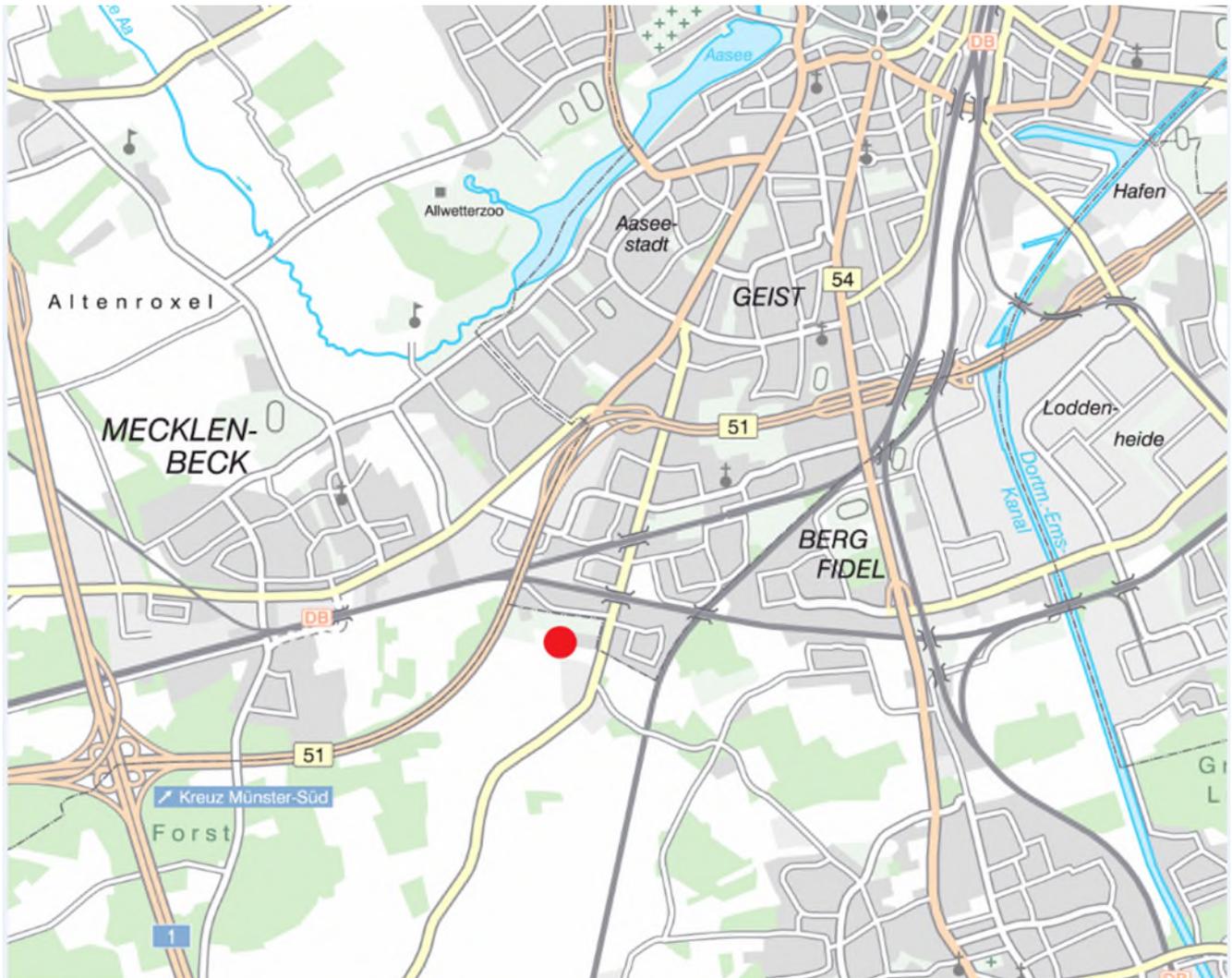
1.2 Planung und Lage

In einem städtebaulichen und architektonisch zeitgemäßen Umfeld im zentrumsnahen Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“ sollen öffentlich geförderte und freifinanzierte Mietwohnungsangebote geschaffen werden.

Das Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“ befindet sich im nord-westlichen Randbereich des Stadtbezirks Hilstrup, rundet aber eher den heutigen Siedlungsbereich des Stadtteils Düesberg nach Süden ab. Es grenzt unmittelbar an die Kleingartenanlagen „Zur Buche e.V.“, „Deutsche Eiche e.V.“ und „Zur Linde e.V.“ an.

Private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Krankenhaus, Grundschulen, Jugendzentrum und Sportvereine befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Düesberg und Berg Fidel in zwei bis fünf Kilometer Entfernung. Im Baugebiet selbst befindet sich eine Vier-Gruppen-Kitaeinrichtung „Die Kanalhaie e.V.“, die seit August 2021 in Betrieb ist.

Mit den Vorgaben zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern am Nordkirchenweg mit verschiedenen Angebots- und Wohnqualitäten wird der Versorgungsbedarf unterschiedlicher generationsübergreifender Haushaltsstrukturen im Sinne der Sozialgerechten Bodennutzung aufgegriffen. Entstehen soll ein attraktives und nachhaltiges Angebot an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau. Zudem soll ein Potenzial an barrierefreien Wohnqualitäten verfügbar sein, das einen Wohnungswechsel im Alter unter Verbleib im Wohnquartier zugunsten der Bewohnerschaft unterstützt.



Stadtlageplan

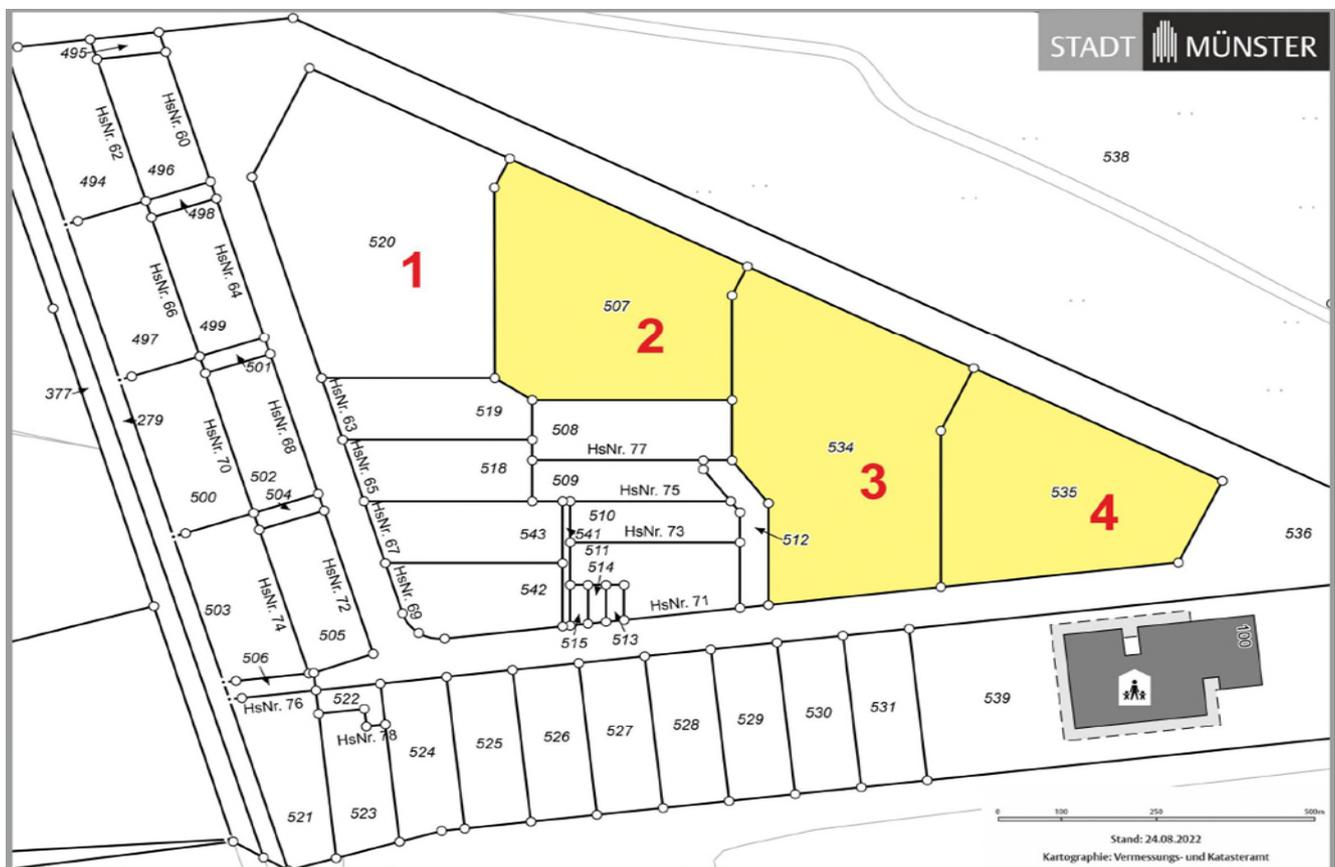
2 Grundstücke

2.1 Grundstücksflächen

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Grundstücke:

- a) Grundstück Nr. 2, Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 507
mit einer Größe von 1.237 m²
- b) Grundstück Nr. 3, Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 534
mit einer Größe von 1.545 m²
- c) Grundstück Nr. 4, Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück 535
mit einer Größe von 1.097 m²

Die Grundstücke Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 sind nur in einem **Gesamtpaket** zu erhalten. Das Grundstück mit der Nr. 1 ist nicht Bestandteil dieser Ausschreibung und wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Vermarktungsverfahren ausgeschrieben.



2.2 Öffentlich geförderter und freifinanzierter Wohnungsbau

Es gelten die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser – gemäß Ratsbeschluss vom 18.05.2022. Diese städtischen Vergaberichtlinien können unter folgendem Link eingesehen werden:

https://www.stadt-muenster.de/fileadmin/user_upload/stadt-muenster/23_immobilien/pdf/Immobilienangebote/Mefa_05_2022.pdf

Die Vermarktung der Mehrfamilienhausgrundstücke erfolgt unter der Maßgabe, dass rd. 1.530 m² Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum zu planen und zu erstellen ist. Dieser Wert darf um maximal 5 % überschritten werden. Auf den freifinanzierten Mietwohnraum entfällt eine Nettowohnfläche von ca. 1.670 m².

Um einer Wohnbaugenossenschaft e.G. oder einem/einer Investor/Investorin einen eigenen Planungsspielraum zu lassen, beziehen sich die in Kapitel 4.1 genannten Nutzungs- und Planungsvorgaben lediglich auf die Hälfte der Wohnfläche zugunsten öffentlich geförderten Mietwohnraums.

Grundlage für die Bewilligung der öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW sind jeweils die bei Antragstellung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW). Die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen WFB NRW sind insgesamt einzuhalten.

Die Mietpreis- und Belegungsbindungsdauer für geförderte Mietwohnungen beträgt aktuell 30 Jahre und stellt das Höchstmaß nach gültigen WFB NRW 2023 dar. Die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung wird für die hier ausgeschriebenen Grundstücke auf 30 Jahre festgelegt.

Die aktuellen WFB NRW 2023 finden Sie unter:

<https://www.mhkbd.nrw/system/files/media/document/file/2023-03-24-mhkbd-wfb-nrw-2023-internetversion.pdf>

Zur Förderung gelangen sollen Mietwohnungen zugunsten Begünstigter, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A – mindestens anteilig 70% realisierbarer Wohnfläche) sowie für wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Absatz 1 WFNG NRW um bis zu 40% übersteigt (Einkommensgruppe B – anteilig 30% realisierbarer Wohnfläche).

Mietpreissteigerungen für den freifinanzierten Wohnraum dürfen in den ersten 10 Jahren nicht erfolgen. Die gesetzliche Mieterhöhung ist davon nicht betroffen.

Hinweis für Wohnbaugenossenschaften e.G.:

Alle im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau verwendeten Begrifflichkeiten aus dem Mietrecht (z.B. Mietvertrag) können von den Begrifflichkeiten des Genossenschaftsrechts abweichen. Die Regelungsinhalte sind aber vollumfänglich zu übernehmen.

2.3 Beschaffenheit der Grundstücke

2.3.1 Erschließungsbeiträge / Kanalhausanschlusskosten

Bei der Vermarktung der Grundstücke fallen Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten an. Die Kosten sind im Einzelnen nachfolgend genannt:

Erschließungsbeitrag	=	292.434,98 €
Kanalanschlussbeitrag	=	26.260,83 €
Kanalhausanschlusskosten	=	5.932,32 €

2.3.2 Grundbucheintragungen

Nördlich der Erschließungsstraße verläuft eine Hochspannungsfreileitung der RWE Deutschland Aktiengesellschaft. Die Grundstücke tangieren im nördlichen Bereich geringfügig den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung (s. Ausweisung im B-Plan Nr. 585). Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auskünfte zu möglichen Ausnahmen des innerhalb des Leitungsschutzstreifens herrschenden Bauverbots können bei Bedarf bei dem technischen Bereich der Westnetz GmbH angefragt werden.

Zur Sicherung des Schutzstreifens ist im Grundbuch von Münster Blatt 1301 für die **Flurstücke 507, 534 und 535** eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der RWE Deutschland Aktiengesellschaft in Essen in Abteilung II unter der lfd. Nr. 16 eingetragen. Die Dienstbarkeit ist im Zuge des abzuschließenden Erbbaurechts- oder Kaufvertrages zu übernehmen.

Zugunsten der Stadt Münster sind in das Grundbuch von Hiltrup Blatt 1301 weitere beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bei den Flurstücken Gemarkung Hiltrup, Flur 1, Flurstück Nr. 534 (Regenwasserkanal-Leitungsrecht) und Flurstück Nr. 535 (Schutzstreifen zum Regenwasserkanal-Leitungsrecht) in Abteilung II zur Eintragung gelangt. Auch diese Dienstbarkeiten sind im Zuge des abzuschließenden Erbbaurechts- oder Kaufvertrages zu übernehmen. Der Schutzstreifen ist ebenso von jeglicher Bebauung freizuhalten.

In Abteilung III sind keine Eintragungen verzeichnet.

2.3.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

2.3.4 Altlasten

Für die zu vermarktenden Grundstücke sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bekannt.

2.3.5 Baugrund und Grundwasserstand

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Zur Höhe eines eventuellen Grundwasserspiegels können keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Münster weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke durch die Wohnbaugenossenschaft e.G. bzw. von dem/der Investor/Investorin zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme der Grundstücke sind vorbereitende Untersuchungen o.ä. mit der Stadt Münster abzustimmen.

2.3.6 Kampfmittelüberprüfung

Gemäß Auskunft der Feuerwehr Münster befinden sich die Flurstücke 507, 534 und 535 nicht im bombardierten Bereich.

Allgemeiner Hinweis:

Auch nach den abgeschlossenen Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL kann eine komplette Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Baumaßnahmen sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die Feuerwehr zu verständigen.

Bei Erstellung von Kellern sowie bei einem Spezialtiefbau (Verbauarbeiten, Bohrungen Erdwärme, etc.) ist die Baugrubensohle zu untersuchen. In diesen Fällen muss sich die Wohnbaugenossenschaft e.G. bzw. der/die Investor/Investorin als Bauherr/Bauherrin bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen muss die Wohnbaugenossenschaft e.G. bzw. der/die Investor/Investorin vorbereiten. Die anfallenden Kosten sind selbst zu tragen.

2.3.7 Ansichten



3 Rechtliche Rahmenbedingungen / Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan

Die Grundstücke Nr. 2 – Nr. 4 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 585 „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“, der am 23.03.2018 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan weist diese Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet aus.

Link: https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/585_Plan.pdf

Bei Fragen zum Bebauungsplan und zu Ihrem Bauvorhaben können Sie sich gern an das Kundenzentrum im Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, wenden.

3.2 Bebauung

Die Bebauung richtet sich nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplan, Landesbauordnung). Art und Gestaltung der Grundstücke bestimmen Sie im Rahmen der zulässigen Bebaubarkeit selbst. Für die Bebauung der Grundstücke sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 585 maßgeblich. Auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans wird verwiesen.

Die Genossenschaftswohnungen sind von der Bieterin vollständig bezugsfertig herzustellen und an die Nutzer/Nutzerinnen zu übergeben. Eigenleistungen in Form von Selbsthilfe durch die Mieter*innen bzw. Nutzer*innen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Wohnbaugenossenschaft e.G. bzw. der/die Investor/Investorin übernimmt die Verpflichtung, in höchstmöglichem Umfang ökologische und baubiologische Gesichtspunkte bei der Planung und beim Bau der Gebäude, im haustechnischen Bereich auch bei der Nutzung der Gebäude sowie bei der Flächengestaltung zu berücksichtigen und zu verwirklichen.

4 Konzeptionelle und qualitative Vorgaben

4.1 Wohnungs-Mix – Nutzungsvorgaben und Hinweise

Auf die Grundstücke entfallen rd. 1.530 bis maximal 1.610 m² Nettowohnfläche auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Dieser Wohnfläche entsprechen rd. 20 – 22 Wohneinheiten. Folgende verbindliche Nutzungsvorgaben beziehen sich auf etwa die Hälfte (ca. 765 bis 805 m²) der öffentlich geförderten Wohnfläche:

1. Vier der entstehenden Wohneinheiten sind zugunsten von Einzelpersonen zu planen und zu errichten. Diese Wohnungen sind als 2-Zimmerwohnungen mit maximal 50 m² so zu konzipieren, dass die Funktionen „Schlafen“ von den Funktionen „Kochen“ und „Wohnen“ räumlich getrennt sind.
2. Mindestens eine der Wohnungen für Einzelpersonen ist als rollstuhlgerechte Wohnung entsprechend den Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 zu erstellen. In diesem Fall darf die Wohnfläche 60 m² betragen. Für diesen Fall wird eine Zweckbindung vorgesehen.
3. Mindestens zwei der Wohneinheiten sind als Wohnungen mit drei Wohnräumen zu planen und zu errichten, deren Wohnfläche 70 m² nicht überschreiten darf (sog. Kompaktwohnungen). Für diese Wohnungen sind Grundrisse zu konzipieren, die über zwei separate Schlafräume verfügen. Von den beiden Schlafräumen sollte ein Schlafraum für zwei Personen ausgerichtet sein, soweit das von der Grundrissplanung möglich ist. Wohn- und Schlafräume müssen mindestens 10 m² groß sein.
4. Mindestens zwei Wohneinheiten sind für Haushalte mit zwei Kindern zu planen und zu errichten.
5. Mindestens zwei Wohnungen sind für Haushalte mit mindestens drei Kindern zu planen und zu errichten.
6. Die restliche öffentlich geförderte Wohnfläche kann frei gestaltet werden.
7. Bei der öffentlich geförderten Wohnfläche sind die öffentlichen Fördermittel zu mindestens 70% zugunsten der Einkommensgruppe A und maximal 30% der Wohnfläche zugunsten der Einkommensgruppe B in Anspruch zu nehmen.
8. Mindestens die Hälfte der Single-Wohnungen (s. Nr. 1) sowie alle Kompaktwohnungen (s. Nr. 2) sind in der Einkommensgruppe A zu verorten.
9. Soweit konzipiert, sind Wohnungen mit zwei Wohnräumen und einer Wohnfläche über 50 m² bis unter 70 m² ausschließlich der Einkommensgruppe B zuzuordnen.
10. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind die öffentlichen Mittel ausschließlich zugunsten der Einkommensgruppe A vorzusehen.
11. Die Sozialbindung ist für die Dauer von 30 Jahren einzugehen.
12. Alle Wohnungen sowie ein Kellergeschoss (soweit projektiert) sind mit einem Aufzug zu erschließen.

Zusätzlich erfolgen im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung von Wohnraum folgende Hinweise:

1. Entsprechend aktuell gültiger Wohnraumförderbestimmungen sind ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche, davon die Hälfte als nutzbare Grünfläche (z.B. als beispielbare Rasenfläche) zu gestalten.
2. Mit der Förderzusage wird zugunsten der Stadt Münster ein Besetzungsrecht nach § 29 Nr. 6 Satz 3 WFNG NRW begründet. Die Stadt Münster wird dieses bei drei der vorgesehenen Wohnangebote für Einzelpersonen (Begünstigte Einkommensgruppe A) gegebenenfalls zugunsten von Haushalten mit psychosozialen Betreuungsbedarf im Rahmen eines ambulanten betreuten Wohnens ausüben, sofern dies (bei Wohnbaugenossenschaften) mit dem Genossenschaftsgesetz vereinbar ist.
3. Ein Anspruch Fördermittel des Landes NRW besteht nicht.
4. Eine Wohnraumförderung ist zudem abhängig von der Verfügbarkeit jährlicher Fördermittel des Landes NRW. Fördermittelbewilligungen können gegebenenfalls erst in dem der Vermarktung folgenden Kalenderjahr ausgesprochen werden.
5. Grundlage für die Bewilligung der öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW sind jeweils bei Antragstellung gültigen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW). Die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen WFB NRW sind insgesamt einzuhalten. Der Förderantrag ist beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung einzureichen. Dies hat möglichst zeitgleich mit der Einreichung des Bauantrags zu erfolgen.

4.2 Energetische Anforderungen

Bei Neubauvorhaben der Stadt Münster wird auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energienutzung, zur Stromsparkonzeption etc. erwartet.

In dem Baugebiet „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“ ist der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ anzuwenden. Der Standard setzt den Gebäudeenergiestandard „Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Erzeugung solarer Energien fest. Ergeben sich bei der Beantragung der öffentlichen Wohnraumfördermittel gem. WFB NRW aufgrund des KfW-40 Standards aus Kostengründen Bedenken hinsichtlich der Förderfähigkeit der Maßnahme, kann das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung eine Ausnahmegenehmigung zur Anwendung des KfW 55-Standards erteilen. Eine erneute Antragstellung ist hier nicht erforderlich – der vorliegende Antrag würde dann entsprechend umgeschrieben.

Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage.

Gebäudeenergie-Standard "Wohngebäude":

Der/Die Käufer*in / Erbbaurechtsnehmer*in verpflichtet sich, bei der Bebauung der Grundstücke für darauf zu errichtende Wohngebäude im Sinne des § 2 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG und Teilen von zu errichtenden Nichtwohngebäuden, die dem Wohnen dienen und einen nicht unerheblichen

Teil der Nettogrundfläche umfassen gem. § 106 Abs. 2 GEG sowie bei sämtlichen zukünftigen baulichen Änderungen dieser Gebäude, die Auswirkungen auf den Gesamtenergiebedarf und baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe des GEG haben, den spezifischen Transmissionswärmeverlust sowie den Jahresprimärenergiebedarf entsprechend der nachfolgenden Werte (BEG Effizienzhaus 40 Standard) gemäß GEG wie folgt einzuhalten:

Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene **Transmissionswärmeverlust** ($H'_{T \text{ vorh.}}$) des oben genannten Neubauobjektes muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung ($H'_{T \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß GEG um mindestens 45 % unterschreiten.

Der **Jahres-Primärenergiebedarf** (Q_P) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ($Q_{P \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß GEG - Anlage 1 um mindestens 60% unterschreiten.

Solar-Standard „Wohngebäude“:

Der/Die Käufer*in / Erbbaurechtsnehmer*in verpflichtet sich, bei der Bebauung der bezeichneten Grundstücke auf oder an den darauf zu errichtenden Wohngebäuden im Sinne des § 2 Abs. 1 GEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 33 GEG Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) zu installieren. Bei zu errichtenden Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten gilt die in vorstehenden S. 1 genannte Verpflichtung mit der Maßgabe, dass sich die Mindestleistung der zu installierenden PV-Anlage mit jeder entstehenden Wohneinheit um 1 Kilowatt Peak (kWp) erhöht. Wohneinheiten sind in einem abgeschlossenen Zusammenhang liegende und zu dauerhaften Wohnzwecken bestimmte Räume in Wohngebäuden, welche über einen eigenen abschließbaren Zugang verfügen und die Führung eines Haushalts ermöglichen.

Gebäudeenergie-Standard "Nicht-Wohngebäude“:

Der/Die Käufer*in / Erbbaurechtsnehmer*in verpflichtet sich, bei der Bebauung der bezeichneten Grundstücke für darauf zu errichtende Nicht-Wohngebäude mit einer Raum-Solltemperatur von mindestens 19 Grad Celsius im Sinne des § 2 Abs. 1 Gebäudeenergiegesetz (GEG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG und Teilen von zu errichtenden Wohngebäuden, die sich hinsichtlich der Art ihrer Nutzung und der gebäudetechnischen Ausstattung wesentlich von der Wohnnutzung unterscheiden und die einen nicht unerheblichen Teil der Gebäudenutzfläche umfassen gem. § 106 Abs. 1 GEG sowie bei sämtlichen zukünftigen baulichen Änderungen dieser Gebäude, die Auswirkungen auf den Gesamtenergiebedarf und baulichen Wärmeschutz nach Maßgabe des GEG haben, die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten sowie den Jahresprimärenergiebedarf entsprechend der nachfolgenden Werte (BEG Effizienzgebäude 40 Standard) gemäß GEG wie folgt einzuhalten:

Zonen der zu errichtenden Gebäude, die mit einer Raum-Solltemperatur $T \geq 19^\circ\text{C}$ beheizt werden, sind so zu errichten, dass der **Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten** die nachfolgend aufgeführten Werte für die genannten Bauteile nicht überschreitet. Die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten sind nach GEG - Anlage 3 zu berechnen.

opake Außenbauteile (U_{opak}):	0,18 W/(m ² K)
transparente Außenbauteile und Vorhangfassaden ($U_{\text{transparent, Vorhang}}$)	1,0 W/(m ² K)
Glasdächer/ Lichtbänder und Lichtkuppeln (U_{Licht})	1,6 W/(m ² K)

Der **Jahresprimärenergiebedarf** (Q_P) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ($Q_{P \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG - Anlage 2) um mindestens 60% unterschreiten.

Nähere Auskünfte zu „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ erhalten Sie beim Dezernat des Oberbürgermeisters der Stadt Münster.

4.3 Wärmeversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet mit einer Erdgasversorgung erschlossen ist. Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtnetze Münster GmbH.

Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z.B. Solar- oder Geoenergie) empfohlen, um die ökologischen Standards der Stadt Münster bei der Bebauung der Grundstücke zu erreichen.

4.4 Elektromobilität

Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18.03.2021 regelt die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungs- und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität (E-Mobilität) in Gebäuden. Danach ist beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität auszustatten.

Es wird die Empfehlung gegeben, beim Neubau der zu errichtenden Wohngebäude das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) zu berücksichtigen.

5 Erbbaurechtsvertrag / Kaufvertrag

5.1 Erbbaurecht oder Kaufvertrag

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke haben Sie als Wohnbaugenossenschaft e.G. ein Wahlrecht für Ihr Bauvorhaben. In Abhängigkeit von Ihrem Finanzierungskonzept können Sie die Grundstücke entweder zu den nachstehenden Kaufpreisen erwerben oder sich das Recht zur Bebauung und Nutzung im Wege einer Erbbaurechtsbestellung sichern.

Investoren/Investorinnen, die keine Wohnungsbaugenossenschaften e.G. sind, können die Grundstücke nur im Wege des Erbbaurechts erwerben.

Die Verkehrswerte für die drei unbebauten Grundstücke sind durch ein Gutachten zum Stichtag 24.03.2023 ermittelt worden. Der Verkehrswert beträgt insgesamt

2.380.000,00 € (in Worten: zweimillionendreihundertachtzigtausend €)

Der Verkauf erfolgt zum Gesamtverkehrswert.

Bei der Bestellung eines Erbbaurechts dient der Verkehrswert als Grundlage für die Ermittlung der jährlichen Verzinsung bzw. des einmaligen Ablösebetrages.

Für den Fall einer Überschreitung der Ausnutzung der Grundstücke oder Änderung sonstiger wertbildender Parameter wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.

Hinweis zur Wertermittlung:

Analog zur jährlichen Fortschreibung der Bodenrichtwerte sind auch die Verkehrswerte der Grundstücke nach Ablauf von 12 Monaten (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 24.03.2023) durch eine Aktualisierung des Wertgutachtens fortzuschreiben. Die Verkehrswerte können somit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses höher oder niedriger sein als die o.g. Verkehrswerte mit Stichtag 24.03.2023.

Die Wohnbaugenossenschaft e.G. bzw. der/die Investor/Investorin verpflichtet sich, nach Vertragsschluss parallel zur Einreichung der Bauantragsunterlagen einen entsprechenden Förderantrag auf Gewährung von öffentlichen Baudarlehen für die Realisierung der Wohnungen bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, zu stellen. Im Rahmen dieser Antragsstellung verpflichtet sich der/die jeweilige Akteur/Akteurin, gemäß Ziffer 2.6.3 der Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) eine Tilgung von mindestens 2% zu beantragen, damit die Voraussetzungen für ein Erbbaurecht bei einer Laufzeit des Erbbaurechts von 75 Jahren nach Ziffer 1.5.1 WFB NRW eingehalten werden, sofern dies gewünscht wird. Die bereitgestellten Mittel

sind nach Baufortschritt in Anspruch zu nehmen und die geförderten Wohnungen sind entsprechend Förderzusage unter Einhaltung der im Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag genannten Fristen bezugsfertig zu erstellen, so dass eine zweckentsprechende Nutzung unter den vorgenannten Maßgaben möglich ist.

5.1.1 Erbbaurechtsvertrag

Für den Erbbaurechtsvertrag gelten insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

1. Laufzeit des Erbbaurechts 75 Jahre
2. Mietpreis- und Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
3. Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung, Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung
4. Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss und innerhalb von weiteren 12 Monaten die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerkes möglich ist (insgesamt 24 Monate)
5. Rücktrittsrecht der Stadt Münster bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie bei Vorliegen der Heimfallgründe, solange das Erbbaurecht noch nicht im Grundbuch eingetragen ist
6. Gebäudeenergiestandards
7. Zustimmungserfordernis der Stadt Münster für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts
8. Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von bis 90% der nachzuweisenden Herstellungskosten – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.
9. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf die Stadt Münster zu übertragen (sog. Heimfall).
10. Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 90% des Verkehrswertes des Bauwerkes bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts
11. Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten
12. Wertsicherung des Erbbauzinses
13. Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte für den Verkaufsfall
14. Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben
15. Vorlage der Miet- bzw. Nutzungsverträge
16. Mängel- und Haftungsausschluss

5.1.2 Erbbauzins

1. Der Erbbauzinssatz liegt für den öffentlich geförderten Wohnraum für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung bei 1,5% p.a. Für den freifinanzierten Wohnraum beträgt der Zinssatz 2,5% p.a. Somit ergibt sich insgesamt für die Dauer der Mietpreisbindung bei den unterstellten Flächen ein Zinssatz von 2,03% p.a. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung erhöht sich der Zinssatz auf 2,5% p.a.

2. Wohnbaugenossenschaften e.G. bekommen ein Wahlrecht eingeräumt, in welcher Form der Erbbauzins geleistet werden kann: a) in Form einer Einmalzahlung (Ablösesumme) oder b) in Form einer jährlichen Zahlung über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes. Investoren/Investorinnen – die keine Wohnbaugenossenschaften e.G. sind – können nur die jährliche Erbbauzinszahlungsvariante wählen.

Jährliche Zahlung des Erbbauzinses:

Die Staffelung der Erbbauzinssätze erfolgt gemäß vorgenannter Ausführungen. Die Erbbauzinszahlungen sind jährlich zu leisten. Die Erschließungskosten, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten sind nach Abschluss des Vertrages zu zahlen.

Einmalige Zahlung des Erbbauzinses (Ablösebetrag für die gesamte Laufzeit)

Ein Ablösebetrag in Höhe von 80% des Verkehrswertes inklusive Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge ist bei diesem Modell zu zahlen. Neben dem Ablösebetrag sind einmalig noch Kanalhausanschlusskosten zu leisten. Sämtliche Erschließungskosten bzw. –beiträge sind mit Zahlung des einmaligen Ablösebetrages – wie beim Kauf – zu 100% abgegolten.

Ab dem Tage des Besitzübergangs bis zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch ist für eine vorherige Inanspruchnahme der Grundstücke eine Nutzungsentschädigung in Höhe des monatlichen Erbbauzinses an die Stadt Münster zu zahlen.

Berechnung	
Ausgangsdaten:	
Grundstücksgröße gesamt	3.879 m ²
Verkehrswerte (gesamt)	2.380.000,00 €
Zinssatz innerhalb der Belegbindung (30 Jahre)	2,03 % p.a.
Variante 1 – Jährliche Zinszahlungen	
Erbbauzins für den öffentlich geförderten Anteil (2.380.000,00 € * 0,4773 * 0,0203)	23.060,00 €
Erbbauzins für den freifinanzierten Anteil (2.380.000,00 € * 0,5227 * 0,0203)	25.254,00 €
Summe Erbbauzins jährlich:	48.314,00 €
<u>Zusätzliche (einmalige) Kosten:</u>	
Erschließungsbeiträge	292.434,98 €
Kanalanschlussbeiträge	26.260,83 €
Kanalhausanschlusskosten	5.932,32 €
Summe Kosten einmalig:	324.628,13 €

Berechnung	
Variante 2 – Ablösebetrag (nur für Wohnbaugenossenschaften e.G.)	
Gesamtverkehrswert	2.380.000,00 €
Erschließungsbeiträge	292.434,98 €
Kanalanschlussbeiträge	<u>26.260,83 €</u>
Summe:	2.698.695,81 €
davon 80% (Ablösebetrag)	2.158.956,65 €
plus Kanalhausanschlusskosten	5.932,32 €

Hinweis:

Die NRW.BANK sieht aktuell die Förderfähigkeit der Ablösesumme nicht gegeben. Jedoch ist vornehmlich auf den Einzelfall abzustellen. Es wird daher die Empfehlung gegeben, sich rechtzeitig mit der NRW.BANK in Verbindung zu setzen, sofern eine Förderung des Ablösebetrages avisiert wird.

Der/Die Erbbaurechtsnehmer/Erbbaurechtsnehmerin trägt das Risiko, gegebenenfalls keine öffentlichen Fördermittel zu erhalten, selbst.

5.1.3 Kaufvertrag (nur für Wohnbaugenossenschaften e.G.)

Inbesondere folgende Regelungsinhalte sind im Kaufvertrag enthalten:

1. Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss und innerhalb von weiteren 12 Monaten die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist (insgesamt 24 Monate)
2. Rücktrittsrecht für den Fall der Nichteinhaltung von Bauverpflichtungen
3. Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten
4. Gebäudeenergiestandards
5. Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht)
6. Mietpreis- und Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau
7. Vorlage der Miet- bzw. Nutzungsverträge
8. Mängel- und Haftungsausschluss

5.2 Einmalige und laufende Kosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuern) sowie weitere Vermessungskosten (wie z.B. das Anzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüses“, die Gebäudeeinmessung), Nebenkosten (wie z.B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sind durch die Wohnungsbaugenossenschaft e.G. bzw. dem/der Investor/Investorin zu tragen.

Alle Lasten und Abgaben für die Grundstücke im Rahmen des Erbbaurechts sind vom Erbbaurechtsnehmer/Erbbaurechtsnehmerin über die gesamte Vertragslaufzeit in voller Höhe zu übernehmen und zwar insbesondere öffentliche und privatrechtliche Abgaben, Grundsteuer, Versicherungen, Müllabfuhr, Wasser und Abwasser etc.

6 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Bewerber/Bewerberin ist auf Anforderung die Bonität nachzuweisen.

Die Stadt Münster behält sich ausdrücklich vor, Wohnbaugenossenschaften e.G. bzw. Investoren/Investorinnen ungeachtet der gebotenen Startmiete nicht zu berücksichtigen, wenn sie wegen fehlender Bonität oder wegen mangelnder Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und/oder Fachkunde als ungeeignet für die spätere Durchführung des Bauvorhabens erscheinen.

7 Ausschreibungsverfahren

7.1 Bewerberzielgruppen

Die Ausschreibung richtet sich an **eingetragene Wohnbaugenossenschaften e.G.** und alle **immobilienwirtschaftlichen Investoren/Investorinnen**.

Wohnbaugenossenschaften e.G. ist daran gelegen, eine verlässliche und sozial verantwortungsbewusste Wohnungsversorgung zu gewährleisten und sind in ihrer Organisation Selbsthilfeorganisationen, die **ihre Mitglieder** mit preisgünstigem und gemeinwohlorientierten Wohnraum versorgen sowie keine Kapitalmehrung zum Ziel haben.

Es werden nur die Wohnbaugenossenschaften e.G. im Bewerbungsverfahren als Wohnbaugenossenschaften e.G. berücksichtigt, die den Gemeinwohlgedanken in ihrer Satzung verankert haben. Die **Gemeinwohlorientierung** wird charakterisiert durch eine solidarische Daseinsfürsorge ihrer Mitglieder, Bestandhaltung von Immobilien sowie insbesondere einem Angebot an langfristig bezahlbarem (kostengünstig) und nachhaltigem Mietwohnraum.

Der Bewerbung sind daher eine Kopie der Genossenschafts-Satzung und eine Bescheinigung über die Eintragung im Genossenschaftsregister beizulegen. Bewerben können sich auch in Gründung befindliche Wohnbaugenossenschaften, die zwar noch nicht im Registergericht eingetragen sind, aber bei denen ein positives Ergebnis der Gründungsprüfung des zuständigen Genossenschaftsverbandes vorliegt. Im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit der Stadt Münster muss jedoch die Eintragung im Genossenschaftsregister vorliegen.

Baugenossenschaften, die aufgrund ihres satzungsmäßigen Zwecks Bauträgern oder Investoren für den Mietwohnungsbau gleichstehen, dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sich juristische Personen genossenschaftlich zusammenschließen, um gemeinsam Mietwohnungen zu errichten und die (künftigen) Bewohner*innen keine direkten Nutzungsverträge mit der Genossenschaft abschließen können, werden nicht als Wohnbaugenossenschaften e.G. im Sinne einer gemeinwohlorientierten Genossenschaft in dieser Ausschreibung gewertet.

Immobilienwirtschaftliche Investoren/Investorinnen, die öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbau errichten wollen und somit einen Beitrag zur Wohnraumversorgung vor allem für die unteren und mittleren Einkommensgruppen in Münster leisten möchten, können sich gleichfalls bewerben.

Wohnbaugenossenschaften e.G. sowie immobilienwirtschaftliche Investoren/Investorinnen können ihr eigenes Wohnungsportfolio erweitern, während gleichzeitig die wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele gleichermaßen umgesetzt werden.

7.2 Bewerberauswahlkriterium und Bewertung

Wohnbaugenossenschaften e.G. sowie Investoren/Investorinnen haben lediglich ein verbindliches Gebot zur Höhe der Mieten für den freifinanzierten Mietwohnungsbau bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen (Startmiete) abzugeben.

Es erhält diejenige Wohnungsbaugenossenschaft e.G. bzw. derjenige/diejenige Investor/Investorin den Zuschlag, die/der die geringste Startmiete für den freifinanzierten Mietwohnungsbau bietet.

Bei gleicher Angebotsmiete im Verhältnis Wohnungsbaugenossenschaft e.G. und Investor/Investorin erhält die Wohnungsbaugenossenschaft e.G. den Zuschlag. Andernfalls entscheidet das Los.

Für den öffentlich geförderten Mietwohnraum werden die Bewilligungsmieten gemäß der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Wohnraumförderbestimmungen als Startmieten vorgegeben. Die Startmieten gemäß aktuellen Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW 2023) lauten:

7,10 €/m² im öffentlichen geförderten Segment für Einkommensgruppe A

8,00 €/m² im öffentlichen geförderten Segment für Einkommensgruppe B

Die festgesetzten und angebotenen Mieten sind bei der Erstvermietung verbindlich einzuhalten – unabhängig vom tatsächlichen Fertigstellungstermin der Wohnungen.

Staffelmieten, gleitende oder mit Bedingungen bzw. Auflagen versehene Angebote finden keine Berücksichtigung.

Nach Auswertung der Angebote wird die Entscheidung zur Vergabe in den zuständigen parlamentarischen Gremien eingeholt.

Hinweis:

Laut den WFB NRW 2023 darf die Bewilligungsmiete für Wohnungen mit BEG-Effizienzhaus 40-Standard um 0,15 €/m² oder mit Netto-Null-Standard um 0,20 €/m² Wohnfläche erhöht werden. Diese Erhöhungen können bei der Erfüllung der entsprechenden Standards erhoben werden.

7.3 Bewerbungsunterlagen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren für **Wohnbaugenossenschaften e.G.** sind:

- a) Ausgefülltes und unterschriebenes Formblatt (verbindliches Gebot auf die Startmiete / verbindliche Entscheidung Erbbaurecht oder Kauf / Verpflichtungserklärung, dass alle konzeptionellen und qualitativen Vorgaben im Exposé erfüllt werden / Bestätigung der Anerkennung der Verfahrensbedingungen als Grundvoraussetzung für die Vergabe)
- b) Bei Kauf:
Verpflichtungserklärung der Wohnbaugenossenschaft e.G., dass der geforderte Gesamtpreis zuzüglich der im Exposé genannten Beiträge, weitere Kosten und Vertragsnebenkosten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages innerhalb von 4 Wochen gezahlt wird
Bei Erbbaurecht
Verpflichtungserklärung der Wohnbaugenossenschaft e.G., dass die im Exposé genannten Beiträge, weitere Kosten und Vertragsnebenkosten nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages innerhalb von 4 Wochen und die jährlichen Erbbauzinsen oder gegebenenfalls alternativ zum Erbbauzins gewählte Ablösesumme gezahlt werden
- c) Kurzportrait (allgemeine Angaben / Flyer / Referenzobjekte)
- d) Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass der/die Bewerber/Bewerberin über ein Eigenkapital von mindestens 1.285.000,00 € verfügen (Eigenkapitalnachweis). Gemäß Ziffer 1.6.2 der aktuell gültigen WFB beträgt die erforderliche angemessene Eigenleistung mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten.
- e) Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft
- f) Kopie der Genossenschafts-Satzung
- g) Vorlage des letzten Geschäftsberichts
- h) für die sich in Gründung befindlichen Wohnbaugenossenschaften ist das positive Ergebnis der Gründungsprüfung des zuständigen Genossenschaftsverbandes, die Genossenschafts-Satzung und eine aktuelle Mitgliederliste vorzulegen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren für **Investoren/Investorinnen**, die keine Wohnbaugenossenschaften e.G. im Sinne dieser Ausschreibung sind, sind:

- a) Ausgefülltes und unterschriebenes Formblatt (verbindliches Gebot auf die Startmiete / verbindliche Entscheidung Erbbaurecht / Verpflichtungserklärung, dass alle konzeptionellen und qualitativen Vorgaben im Exposé erfüllt werden / Bestätigung der Anerkennung der Verfahrensbedingungen als Grundvoraussetzung für die Vergabe)
- b) Erbbaurecht
Verpflichtungserklärung des Investors/der Investorin, dass die im Exposé genannten Beiträge, weitere Kosten und Vertragsnebenkosten nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages innerhalb von 4 Wochen und die jährlichen Erbbauzinsen gezahlt werden
- c) Kurzportrait (allgemeine Angaben / Flyer / Referenzobjekte)

- d) Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass der/die Bewerber/Bewerberin über ein Eigenkapital von mindestens 1.285.000,00 € verfügen (Eigenkapitalnachweis). Gemäß Ziffer 1.6.2 der aktuell gültigen WFB beträgt die erforderliche angemessene Eigenleistung mindestens 10 Prozent von den Gesamtkosten.
- e) Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft

Die vorgenannten Angaben und beizubringenden Unterlagen sind zwingend. Das Fehlen auch einzelner Angaben bzw. das fehlende Anerkenntnis von einzelnen zwingenden Kriterien führt zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren. Das Gleiche gilt für die notwendigen zu erbringenden Unterlagen.

Nebenangebote sind nicht zulässig.

Die Bewerbung muss mit dem Antragsblatt erfolgen.

Soweit ein Nachweis der Bonität gefordert wird, ist dieser innerhalb der dafür gesondert festzulegenden angemessenen Frist vorzulegen. Wird dieser Nachweis nicht fristgerecht vorgelegt, führt dies zum Ausschluss vom Ausschreibungsverfahren.

Die im Rahmen des Angebotes getroffenen Aussagen sind verbindlich.

Rückfragen zur Ausschreibung sind jederzeit möglich (siehe unter Kapitel Ansprechpersonen).

7.4 Form der Bewerbung

Die schriftliche Bewerbung einschließlich aller aufgeführten und geforderten Unterlagen und Nachweise sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift:

„NICHT ÖFFNEN – Terminsache!

Objektnummer 23 21 01 BGE 0353/300

Vermarktung – Mehrfamilienhausgrundstücke – BG „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“; B-Plan 585

Name, Anschrift des/der Bewerbers/Bewerberin

bis spätestens

Dienstag, den 30.04.2024 um 24 Uhr

der Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement – Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist.

Der Umschlag kann auch persönlich im Sekretariat des Amtes für Immobilienmanagement (v. g. Adresse, Zimmer 613) abgegeben oder in den Nachbriefkasten der Stadt Münster, Klemensstraße 10, eingeworfen werden. Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat der/die Bewerber/Bewerberin den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

Die Öffnung der Gebote erfolgt nach Ablauf der Gebotsfrist ohne Beteiligung des/der Bewerbers/Bewerberin und der Öffentlichkeit.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

7.5 Ausschluss vom Vergabeverfahren

Unter folgenden Voraussetzungen erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren:

- a) Angebote, die per E-Mail oder Fax zugeleitet wurden
- b) Angebote, die zur Fristwahrung vorab per E-Mail oder Fax gesendet wurden und anschließend ordnungsgemäß im verschlossenen Umschlag eingegangen sind. Dies gilt auch, wenn die postalische Zustellung noch vor Ablauf der Abgabefrist erfolgt.

Diese Arten der Angebotsabgabe verstoßen gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit des Angebotes und dürfen daher im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

- c) Nicht rechtzeitig abgegebene Gebote finden im Vergabeverfahren keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für unvollständige Gebote.
- d) Wenn schuldhaft falsche Angaben zur wirtschaftlichen und finanziellen Situation angegeben wurden.

8 Hinweise

8.1 Garantiewaiver

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbesondere Maßstabgerechtigkeit von Plänen).

Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit der Grundstücke übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt in dem Zustand, wie er sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in der Örtlichkeit darstellt. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine Anforderungen sowohl in subjektiver als auch objektiver Hinsicht im Sinne des § 434 BGB dar. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen.

8.2 Vergabe

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne des geltenden Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Münster unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Gebotes privatrechtlicher Natur.

Es werden aber die allgemeinen vergaberechtlichen Grundsätze wie Transparenz, Wettbewerb und das Diskriminierungsverbot beachtet.

Auch mit Entgegennahme des Gebotes bleibt die Stadt Münster in ihrer Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen die Grundstücke vermarktet werden.

9 Ansprechpersonen

Fragen zur Bebauung der Grundstücke

Kundenzentrum Planen und Bauen

Tobias Hecker

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

02 51 – 4 92-61 95

<https://www.stadt-muenster.de/sae/kundenzentrum-planen-bauen>

Fragen zum Bauantrag:

Bauordnungsamt

Herr Wendler

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

02 51 – 4 92-63 56

Bauordnungsamt@stadt-muenster.de

Fragen zur Mietwohnraumförderung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Bahnhofstr. 8 – 10, 48143 Münster

Nicole Arning

02 51 – 4 92-64 41

ArningN@stadt-muenster.de

Marika Lau

02 51 – 4 92-64 34

LauM@stadt-muenster.de

Christoph Eismann

02 51 – 4 92-64 55

EismannC@stadt-muenster.de

Energetische Fragen:

Dezernat des Oberbürgermeisters / Stabstelle Klima

Frau Somberg / Herr Reinhardt

Klemensstraße 10, 48143 Münster

energieberatung@stadt-muenster.de

10 Antragsblatt

Objektnummer 23 21 01 BGE 0353/300

Vermarktung - Mehrfamilienhausgrundstücke - BG „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“
– B-Plan 585

Bieter/Bieterin:

Gebotene Startmiete, die nicht der Mietpreisbindung unterliegt:

€/m² freifinanzierter Mietwohnraum

Ich bewerbe mich bzw. wir bewerben uns auf die Vergabe der o.g. Liegenschaft in Form des

- Erbbaurechts Kaufvertrages (nur für Wohnbaugenossenschaften e.G.)

Ich erkenne/wir erkennen die im Exposé vorgegebenen Verfahrensbedingungen an und diese werden im Fall des Zuschlags eingehalten. Zudem erkläre ich bzw. erklären wir, dass die unter allen Punkten des Exposés vorgegebenen konzeptionellen und qualitativen Vorgaben erfüllt und dass die jährlich anfallenden Erbbauzinsen alternativ die Ablösesumme oder der Kaufpreis (nur Wohnbaugenossenschaften e.G.) gezahlt werden. Ich versichere/wir versichern, dass alle anfallenden Beiträge, Vertragsnebenkosten und alle weiteren Kosten nach Vertragsschluss innerhalb von vier Wochen gezahlt werden. Ich bzw. wir verfügen über das erforderliche Eigenkapital in Höhe von mindestens 1.285.000 € und weise/n dies auf dem beigefügten Blatt nach.

Datum, Ort

Unterschrift und Firmenstempel

Anlagen:

Wohnbaugenossenschaften e.G.

- Kurzportrait (allgemeine Angaben zum Bewerber bzw. zur Bewerberin sowie mögliche Referenzen)
- Kopie Genossenschafts-Satzung
- Kopie letzter Geschäftsbericht
- Eigenkapitalnachweis
- Finanzierungsbestätigung

zusätzlich für in Gründung befindliche Genossenschaften:

- Positive Ergebnis der Gründungsprüfung
- aktuelle Mitgliederliste

Immobilienwirtschaftliche Investoren/Investorinnen

- Kurzportrait (allgemeine Angaben zum Bewerber bzw. zur Bewerberin sowie mögliche Referenzen)
- Eigenkapitalnachweis
- Finanzierungsbestätigung

11 Eigenkapitalnachweis

Antragsteller/Bauherr: _____

Objektnummer: 23 21 01 BGE 0353/300

Vermarktung - Mehrfamilienhausgrundstücke - BG „Südwestlich Nordkirchenweg/Westlich Kappenberger Damm/Buswende“
– B-Plan 585

Eigenkapital/Bargeld lt. Antragstellung: _____

Erklärung über eigene Geldmittel

Zur Vorlage bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, bestätigen wir Ihnen, dass Sie über folgende Guthaben verfügen, die auch als Eigenkapital für das Bauvorhaben zur Verfügung stehen. Das o.g. Eigenkapital/Bargeld wird gemäß folgender Aufstellung und den beiliegenden Nachweisen z.B. Kopien von Sparbüchern, Wertpapierdepot-, Bauspar- und Girokontoauszügen belegt:

Anlageart	Inhaber	Konto-Nr.	Betrag:

Gesamtbetrag des nachgewiesenen Eigenkapitals:

Aktuelle Nachweise über die Geldmittel sind beigelegt (Kopie aktueller Kontoauszüge bzw. aktuelle Bestätigung der Bank).

Ort, Datum

Geldinstitut (Stempel u. Unterschrift)

Erklärung des Antragstellers/Bauherrn:

Es wird versichert, dass es sich bei den o.g. Geldmitteln nicht um Fremdmittel, rückzahlbare private Darlehen oder Dispositionskredite handelt. Rechte Dritter an dem o.g. Eigenkapital bestehen nicht. Ich/ wir erklären, dass die o.g. Barmittel zur Finanzierung des Bauvorhabens zur Verfügung stehen und die Gelder ausschließlich für den Bau der geplanten Mehrfamilienhäuser und dem etwaigen Erwerb der Grundstücke (nur Wohnbaugenossenschaften e.G.) eingesetzt werden.

- In den o. g. Geldmitteln sind Schenkungen in Höhe von _____ € enthalten.
Für diese Beträge haben wir Schenkungserklärungen der schenkenden Person/en und Überweisungsbelege beigelegt.

Es ist bekannt, dass falsche Angaben den Ausschluss vom Auswahlverfahren zur Folge haben können.

Ort, Datum

Unterschrift aller Antragsteller