

Gefördertes Wohnen im zentrumsnahen Quartier

Exposé der Stadt Münster zur Vergabe eines Mehrfamilienhausgrundstücks am Rainer-Plein-Weg im Stadtteil Rumphorst im Wege des Erbbau-rechts zur Schaffung öffentlich geförderten Wohn-raums



Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:
Entscheidung politische Gremien:

15. Februar 2023
05. April 2023

Ansprechpartner

Matthias Gudorf
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Zimmer 637
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: 02 514 92-25 21
E-Mail: gudorf@stadt-muenster.de
<https://www.stadt-muenster.de/immobilien/immobilienangebote>

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Ausschreibung	1
2	Die Stadt Münster	2
3	Das Grundstück	3
3.1	Die Lage	3
3.2	Grundstücksbezeichnung und -größe/ Eigentum	5
3.3	Erschließungsbeiträge/ Kanalhausanschlusskosten	6
3.4	Grundbucheintragungen	6
3.5	Baulasten	6
3.6	Altlasten	6
3.7	Baugrund und Grundwasserstand	6
3.8	Kampfmittelüberprüfung	6
3.9	Ansichten	7
4	Rechtliche Rahmenbedingungen/ Planungsrecht	9
5	Konzeptionelle und qualitative Vorgaben	9
5.1	Nutzungs- und Planungsvorgaben	9
5.2	Energetische/ ökologische/ technische Anforderungen	11
5.3	Wärmeversorgung	12
6	Erbbauzins/ Erbbaurechtsvertrag	12
6.1	Erbbauzins	12
6.2	Erbbaurechtsvertrag	12
6.3	Nebenkosten	14
7	Verfahren	14
7.1	Bewerberauswahlkriterium	14
7.2	Bewerbungsunterlagen	14
7.3	Form der Bewerbung	15
8	Hinweise	15
8.1	Garantieausschluss	15
8.2	Weitere Hinweise	15
9	Weitere Ansprechpartner bei der Stadt Münster	16
10	Antragsblatt	17
11	Eigenkapitalnachweis	18

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

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.

Mit dem Beschluss des Modells der Sozialgerechten Bodennutzung durch den Rat der Stadt Münster im April 2014 wurde das Ziel definiert, auf den angespannten Wohnungsmarkt einzuwirken und diesen preisdämpfend beeinflussen zu wollen, um in der Folge bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen.

In einem städtebaulich und architektonisch zeitgemäßen Umfeld im zentrumsnahen Baugebiet „Südlich Markweg“ sollen öffentlich geförderte Mietwohnangebote für Haushalte mit geringem Einkommen geschaffen werden.

Mit den Vorgaben zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am Rainer-Plein-Weg und seiner verschiedenen Angebots- und Wohnqualitäten wird der Versorgungsbedarf unterschiedlicher generationenübergreifender 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.

Im Baugebiet „Südlich Markweg“ bietet die Stadt Münster daher ein Grundstück mit einer Größe von 1.548 m² zur Vergabe im Wege eines Erbbaurechtes an.

Die Vermarktung des Grundstücks am Rainer-Plein-Weg erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch den Hauptausschuss der Stadt Münster vom 26.10.2022. Die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser - gemäß Beschluss des Rates vom 18.05.2022 sehen für öffentlich geförderten Wohnraum eine Angebotsabgabe zur Höhe der Startmiete vor. Investoren wird somit die Möglichkeit gegeben, verbindliche Gebote auf die Startmiete der zu realisierenden Wohnflächen nach geltender Wohnflächenverordnung (WoFIV) abzugeben.

2 Die Stadt Münster

Münster ist mit rund 319.000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Im Einzugsgebiet Münster leben ca. 1,5 Millionen Menschen. In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensort 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, die sechs Fachhochschulen sowie die jeweils angeschlossenen Institute 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. Mit dem Messe und Congress Centrum Halle Münsterland verfügt Münster zudem über einen Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

3 Das Grundstück

3.1 Die Lage

Das Grundstück liegt im Herzen des Stadtteils Rumphorst und damit im Stadtbezirk Mitte. Gut 9.000 Menschen leben in diesem attraktiven und nachgefragten Standort im Nordosten des Innenstadtbereichs.

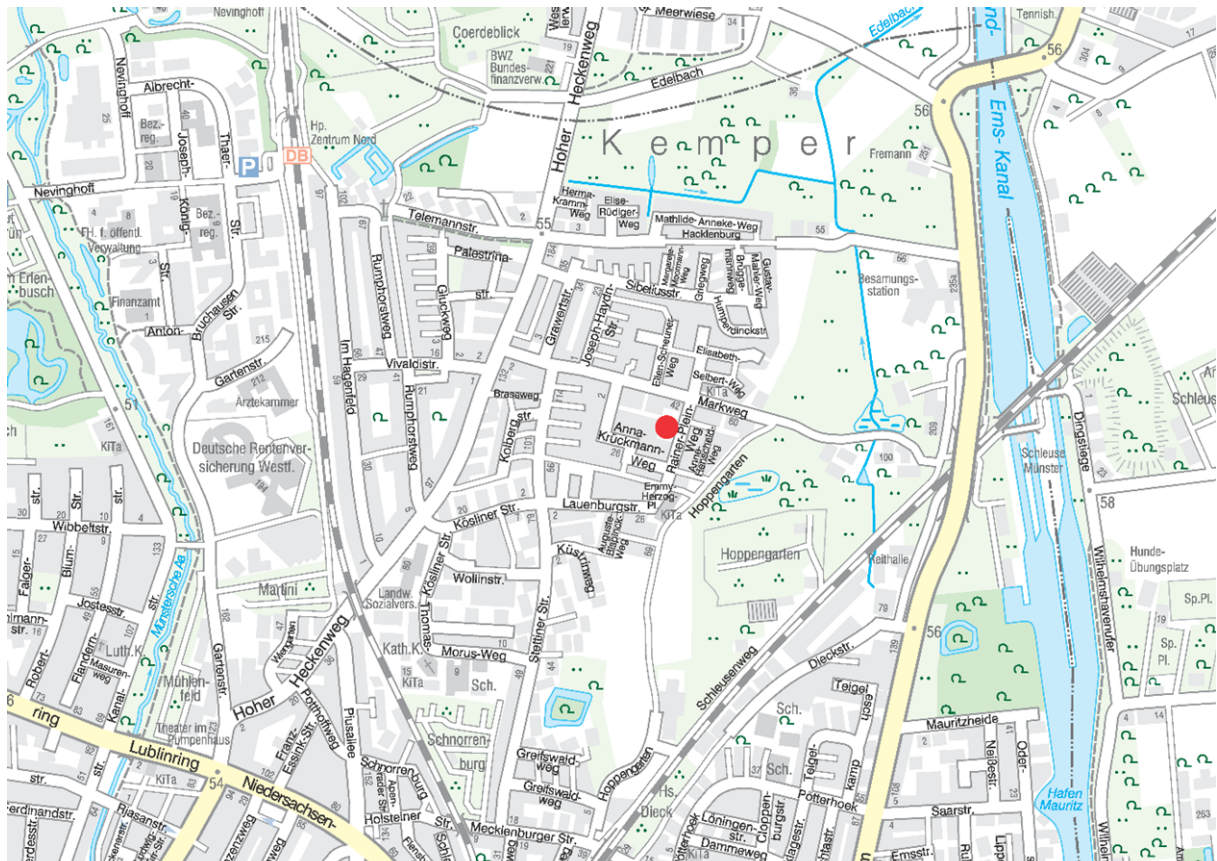


Als Teil des übergeordneten Baugebiets ‚Südlich Markweg‘, ist das Grundstück in eine moderne und heterogene Siedlungsstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nebst sozialer Infrastruktur eingebettet. Geschäfte der Grundversorgung, eine Kindertageseinrichtung und die Thomas-Morus-Grundschule befinden sich in fußläufiger Distanz.

Mit dem Rad gelangt man innerhalb weniger Minuten zum Zentrum-Nord mit dessen Bahnhaltestation sowie weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs. Auch die überregional bekannte Münsteraner Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkten und einzigartigem Lebensgefühl ist lediglich eine fünfzehnminütige Radtour oder eine Fahrt mit den gut angebundenen öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Darüber hinaus sind weiterführende Schulen und Universitäten im Stadtgebiet sowie die Auffahrt zur A1 bzw. A43 problemlos und zügig zu erreichen.

Zur Naherholung bieten sich der Stadtpark Wienburg, der Dortmund-Ems-Kanal oder die nahegelegenen Rieselfelder, ein Europäisches Vogelschutzgebiet, an. Es befinden sich mehrere Kleingartenanlagen und die Gemeinschaftsgartenanlage „Rote Rübe“ in unmittelbarer Nähe. Der Stadteiltreff Rumphorst als Ort der Teilhabe, Versorgung und Unterstützung sowie der Rumphorstviertel e.V. zeichnen den Zusammenhalt und das Engagement der Bürgerinnen und Bürger von Rumphorst aus.

Die besondere Qualität des Grundstücks liegt in seiner Eigenart als „Zwischenraum“ zwischen verdichteter Siedlungsstruktur und Innenstadt auf der einen und ländlich geprägtem Grünzug und offener Kanal-Landschaft auf der anderen Seite.



3.2 Grundstücksbezeichnung und -größe/ Eigentum

Das städtische, unbebaute und rechteckig geschnittene Grundstück zur Mehrfamilienhausbebauung am Rainer-Plein-Weg, Flurstück 1058 (Gemarkung Münster, Flur 123) hat eine Größe von 1.548 m².



3.3 Erschließungsbeiträge/ Kanalhausanschlusskosten

Die Vergabe des Grundstücks im Wege des Erbbaurechts erfolgt erschließungsbeitragsfrei und ohne Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. Kanalanschlussbeiträge und Hausanschlusskosten werden nicht erhoben.

3.4 Grundbucheintragungen

Im Grundbuch von Münster Blatt 56123 ist für das Flurstück 1058 weder in Abt. II noch in Abt. III eine Eintragung vorhanden.

3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

3.6 Altlasten

Für das zu vermarktende Grundstück sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

3.7 Baugrund und Grundwasserstand

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Zur Höhe eines evtl. Grundwasserspiegels können keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Münster weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit des Grundstückes durch den Investor zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme des Grundstücks sind vorbereitende Untersuchungen o. ä. mit der Stadt Münster abzustimmen.

3.8 Kampfmittelüberprüfung

Gemäß Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe vom 31.08.2017 haben sich keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund ergeben.

Allgemeiner Hinweis:

Auch nach den abgeschlossenen Sondierungs-und Überprüfungsmaßnahmen des KBD-WL kann eine komplette Kampfmittelfreiheit nicht bestätigt werden. Baumaßnahmen sollten daher mit der gebotenen Vorsicht ausgeführt werden.

3.9 Ansichten



Richtung Süden



Richtung Osten



Richtung Norden



Richtung Westen

4 Rechtliche Rahmenbedingungen/ Planungsrecht

Das Grundstück am Rainer-Plein-Weg liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“, der am 31.03.2017 in Kraft getreten ist.

(https://geo.stadt-muenster.de/gdm/bplan/plaene/569_Plan.pdf)

Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach diesem Bebauungsplan.

Ausweisungen gemäß Bebauungsplan Nr. 569:

WA (Allgemeines Wohngebiet) III bzw. IV (Staffelgeschoss) – geschossig bebaubar
Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 1,2

Flachdach max. 5°, max. First-/ Gebäudehöhe von 12,50 m

Die weiteren Vorschriften können dem vorgenannten Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen entnommen werden.

5 Konzeptionelle und qualitative Vorgaben

5.1 Nutzungs- und Planungsvorgaben

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 569 ‚Südlich Markweg‘ zu bebauen.

- Die entstehende Wohnfläche ist zu 100% als öffentlich geförderter Mietwohnraum für wohnberechtigte Haushalte zu errichten, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum) nicht übersteigt (Einkommensgruppe A). Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Folgende Angebotsstrukturen und -qualitäten müssen unter maßgeblichen Wohnflächenobergrenzen gem. Ziffer 4.3.4 der geltenden Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) zwingend umgesetzt bzw. realisiert werden:

- Ca. 30 % der realisierbaren Wohneinheiten zugunsten von Wohnraum für Einzelpersonen (max. 47 qm). Diese sind als 2-Zimmerwohnungen so zu konzipieren, dass mindestens die Funktion ‚Schlafen‘ von den Funktionen ‚Kochen‘ und ‚Wohnen‘ räumlich getrennt ist. Zwei dieser Wohnungsangebote für Einzelpersonen sind zweckgebunden zugunsten Rollstuhlnutzender (max. 55 qm) entsprechend den Anforderungen der DIN 18040 Teil 2 R zu erstellen.
- Ca. 20 % der realisierbaren Wohneinheiten zugunsten von Wohnraum für 2-Personen-Haushalte (2 ZKB, max. 62 qm).

- Ca. 50 % der realisierbaren Wohneinheiten zugunsten von Wohnraum für 4-Personen-Haushalte (4 ZKB) oder mehr (mind. 92 qm oder größer). Die Wohnflächenobergrenze richtet sich nach der Anzahl der Zimmer gem. Ziffer. 4.3.4.1 WFB NRW.
- Alle Wohnungen sowie das Kellergeschoss (soweit projektiert) sind mit einem Aufzug zu erschließen.
- Die Sozialbindungen sind für die Dauer von 30 Jahren einzugehen.

Zusätzlich werden im Zusammenhang mit der öffentlichen Förderung der Wohnungen folgende Hinweise gegeben:

- Entsprechend aktuell gültiger Förderbestimmungen ist ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche, davon die Hälfte als nutzbare Grünfläche (z.B. als beispielbare Rasenfläche) zu gestalten.
- Eine Wohnraumförderung ist abhängig von der Verfügbarkeit der Fördermittel. Bewilligungen der öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW können ggfs. erst in dem auf den Vermarktungsbeginn folgenden Kalenderjahr ausgesprochen werden.
- Grundlage für die Bewilligung der öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW sind jeweils die bei Antragstellung gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW). Die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen WFB NRW sind insgesamt einzuhalten.
- Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Bewilligung der öffentlichen Wohnraumfördermittel unter der Auflage erfolgen wird, dass Mietverträge mit der gebotenen Startmiete (siehe Punkt 7.1 „Bewerbersauswahlkriterium“) abgeschlossen werden und dass die nach den WFB NRW zulässigen Mietsteigerungen während der gesamten Bindungsdauer auf die gebotene Startmiete zu berechnen sind.
- Der Förderantrag ist beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung einzureichen. Dies hat zeitgleich mit der Einreichung des Bauantrags zu erfolgen.

5.2 Energetische/ ökologische/ technische 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 „Südlich Markweg“ 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 erneuten Antragstellung unter Anwendung des KfW 55-Standards erteilen.

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

Gebäudeenergiestandard "Effizienzhaus 40" (nach KfW bzw. Bundesförderung für effiziente Gebäude):

Der Jahresprimärenergiebedarf (Q_P) des Neubaus muss den entsprechenden Wert des Jahresprimärenergiebedarfes des sogenannten Referenzgebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) um 60 % unterschreiten.

Ebenso wird gefordert, dass der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (H_T) des Neubauobjektes den Transmissionswärmeverlust des Referenzgebäudes gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) um 45 % unterschreitet.

Solarstandard:

Beim Neubau von Wohngebäuden ist auf oder an dem Gebäude eine Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) zu installieren. Im Regelfall wird das wirtschaftliche Optimum jedoch bei deutlich größeren Anlagen erreicht. Die Auslegungsoptimierung ist durch die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer bzw. die Planungs- und Fachfirmen frei gestaltbar. Die Anforderungen des Solarstandards gelten auch dann als erfüllt, wenn eine entsprechende Anlage zur Solarenergienutzung durch einen Dritten (Stadtwerke, Bürgerenergiegenossenschaft, etc.) auf oder am Gebäude bzw. Nebengebäude errichtet und betrieben wird.

Nähere Auskünfte zu „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ erhalten Sie bei der Koordinierungsstelle für Klima und Energie.

5.3 Wärmeversorgung

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

Zur Versorgung des Gebäudes mit Heizwärme und Warmwasser kann dieses an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Münster GmbH angeschlossen werden.

Gemäß Ziffer 2.3.2.1 der Wohnraumförderbestimmungen (WFB NRW) darf die in der Förderzusage festzusetzende Bewilligungsmiete in Höhe von 7,00 €/m² für Wohnungen der Einkommensgruppe A mit BEG Effizienzhaus 40 Standard (siehe Nr. 2.5.4 WFB) um 0,10 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Sofern der Investor bzw. die Investorin die Anlage zur Wärme- oder Warmwasserbereitung für die geförderten Wohnungen nicht als Eigentümerin oder Eigentümer betreibt, ist die Bewilligungsmiete um 0,20 €/ m² zu reduzieren.

Dies gilt zum Beispiel, wenn ein Contracting-Vertrag abgeschlossen wird. Bei einer Wärmelieferung in Form von Fernwärme erfolgt generell kein Abzug.

6 Erbbauzins/ Erbbaurechtsvertrag

Die Stadt Münster vergibt das Grundstück ausschließlich im Wege des Erbbaurechts.

6.1 Erbbauzins

Der Erbbauzins wird vom Verkehrswert abgeleitet.

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt **1.840.000,00 €**.

Der Erbbauzinssatz beträgt für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung 1,5 %, wodurch sich ein anfänglicher Erbbauzins von 27.600,00 € p.a. ergibt. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung erhöht sich der Erbbauzins ab dem 31. Jahr auf 2,5 % des Verkehrswertes. Der Erbbauzins wird mittels des durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 60 Jahre.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt 30 Jahre.

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

6.2 Erbbaurechtsvertrag

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

- Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung, Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung.
- Mietpreis- und Belegungsbindung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Bauverpflichtung: Baubeginn innerhalb von 12 Monaten ab gesicherter Erschließung und Bezugsfertigstellung innerhalb weiterer 12 Monate (insgesamt 24 Monate).

- Rücktrittsrecht der Stadt Münster bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie bei Vorliegen der Heimfallgründe, solange das Erbbaurecht noch nicht im Grundbuch eingetragen ist.
- Zustimmungserfordernis der Stadt Münster für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts.
- Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von bis zu 90 % der nachzuweisenden Herstellungskosten – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen.
- Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf die Stadt Münster zu übertragen (sog. Heimfall).
- Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 90 % des Verkehrswertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts.
- Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten.
- Wertsicherung des Erbbauzinses.
- Anpassungsverpflichtung bei höherer Ausnutzung.
- Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte für den Verkaufsfall.
- Haftungs- und Garantiausschluss.
- Ausschluss von Wohnungserbbaurechten für die Dauer von 30 Jahren.
- Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben.
- Der Erbbaurechtszins ist halbjährlich zum 01.01. und 01.07. eines Jahres zu zahlen.
- Werbeanlagen jeglicher Art und Warenautomaten sind auf dem Grundstück sowie an dem noch zu errichtenden Gebäude und den zu errichtenden Anlagen unzulässig.

Die Investorin oder der Investor 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 Investierende, gemäß Ziffer 2.6.3 der Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) eine Tilgung von 2 % zu beantragen, damit die Voraussetzungen für ein Erbbaurecht nach Ziffer 1.5.1 WFB NRW eingehalten werden. Die bereitgestellten Mittel sind nach Baufortschritt in Anspruch zu nehmen und die geförderten Wohnungen sind entsprechend Förderzusage unter Einhaltung der im Erbbaurechtsvertrag genannten Fristen bezugsfertig zu erstellen, so dass eine zweckentsprechende Nutzung unter den vorgenannten Maßgaben möglich ist.

6.3 Nebenkosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuern) sowie weitere Vermessungskosten (wie z.B. das Anzeigen des Grundstücks in der Örtlichkeit, Absteckung des „Schnurgerüstes“, die Gebäudeeinmessung) sind durch die Investorin oder den Investor zu tragen.

7 Verfahren

7.1 Bewerberauswahlkriterium

Bewerberinnen und Bewerber haben ein verbindliches Gebot zur Höhe der Miete bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen (**=Startmiete**) abzugeben.

Den Zuschlag für die Vergabe des Erbbaurechtes erhält, wer gemäß geltender Wohnraumförderbestimmungen und ungeachtet möglicher Ausnahmeregelungen die geringste Startmiete unterhalb des in den Förderbestimmungen festgelegten Betrages für die Bewilligungsmiete in Höhe von 7,00 €/ m² Wohnfläche bietet. Es wird darauf hingewiesen, dass das Besetzungsrecht für Wohnungen der Einkommensgruppe A für die gesamte Dauer der öffentlichen Förderung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung liegt.

Gebote oberhalb der maximalen Startmiete je 7,00 €/ m² Wohnfläche, gleitende oder mit Bedingungen bzw. Auflagen versehene Angebote finden keine Berücksichtigung.

Die Bewerbung mit der geringsten Startmiete erhält den Zuschlag. Liegen mehrere Bewerbungen mit der gleichen Startmiete vor, entscheidet das Los.

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

7.2 Bewerbungsunterlagen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren sind:

- Ausgefülltes und unterschriebenes Formblatt (allgemeine Angaben/ Gebot auf die Startmiete)
- Investoren-Kurzportrait (allgemeine Angaben/ ggf. Referenzen)
- Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass der Bewerber/ die Bewerberin über ein Eigenkapital von mindestens 1.133.200 € verfügt.

7.3 Form der Bewerbung

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

Objektnummer 23 21 01 S 0759/142

Erbbaurecht - Mehrfamilienhausgrundstück - BG Südlich Markweg – Rainer-Plein-Weg

Name, Anschrift des Bewerbers / der Bewerberin

bis spätestens

Mittwoch, den 15. Februar 2023 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 v. g. Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel haben Bewerberinnen und Bewerber den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

Die Öffnung der Gebote erfolgt nach Ablauf der Gebotsfrist ohne Beteiligung der Bewerberinnen und Bewerber und der Öffentlichkeit.

Nicht rechtzeitig abgegebene Gebote finden im Vergabeverfahren keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für unvollständige Gebote.

8 Hinweise

8.1 Garantieausschluss

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbes. Maßstabsgerechtigkeit 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 Weitere Hinweise

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

Auch mit der Entgegennahme des Gebotes bleibt die Stadt Münster in ihrer Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Erbbaurecht vergeben wird.

9 Weitere Ansprechpartner bei der Stadt Münster

Fragen zur Bebauung des Grundstücks:

Kundenzentrum Planen und Bauen Stadthaus 3

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

02 51-4 92-23 80

<https://www.stadt-muenster.de/planen-bauen/startseite.html>

Fragen zum Bauantrag:

Bauordnungsamt

Albersloher Weg 33, 48155 Münster

02 51-4 92-63 01

Bauordnungsamt@stadt-muenster.de

Fragen zur Mietwohnraumförderung:

Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung

Nicole Arning

Bahnhofstraße 8-10, 48143 Münster

02 51-4 92-64 41

ArningN@stadt-muenster.de

Energetische, ökologische und technische Fragen:

Stabstelle Klima

Jana Lange

Albersloher Weg 450, 48155 Münster

02 51-4 92-71 53

LangeJana@stadt-muenster.de

10 Antragsblatt

Objektnummer 23 21 01 S 0759/142

Erbbaurecht - Mehrfamilienhausgrundstück - BG Südlich Markweg – Rainer-Plein-Weg

Investor/Investorin:

Gebotene Startmiete, die für 30 Jahre der Mietpreisbindung unterliegt:

€/m²

Ich bewerbe mich bzw. wir bewerben uns auf die Vergabe der o.g. Liegenschaft im Wege des Erbbaurechts. Ich erkenne/ wir erkennen die im Exposé vorgegebenen Verfahrensbedingungen an. 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 für 30 Jahre in Höhe von 1,5 % und ab dem 31. Jahr nach Vertragsschluss in Höhe von 2,5 % 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 1.133.200,- € und weise/n dies auf dem beigefügten Blatt nach.

Datum, Ort

Unterschrift

Anlagen:

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

11 Eigenkapitalnachweis

Antragsteller/Bauherr: _____

Objektnummer: 23 21 01 S 0759/142

Erbbaurecht - Mehrfamilienhausgrundstück - BG Südlich Markweg – Rainer-Plein-Weg

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 bzw. den Erwerb des geplanten Mehrfamilienhauses 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