

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst

Exposé

Konzeptverfahren der Stadt Münster
zur Vergabe eines Grundstücks am Rainer-Plein-Weg im Stadtteil Rumphorst
zur Realisierung eines Gemeinschaftlichen Wohnprojekts
durch eine Bau- und Nutzer*innengemeinschaft



Abb. 1: Luftaufnahme 2021; Quelle: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement / MünsterView ©

November 2022

Terminübersicht

Veröffentlichung Ausschreibung	08.11.2022
Einreichung Rückfragen bis	06.12.2022
Anmeldung zur Informationsveranstaltung „Fragerunde“	06.12.2022
Digitale Informationsveranstaltung „Fragerunde“	05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr
Abgabefrist Bewerbungsunterlagen	09.03.2023
Jurysitzung	voraussichtlich April 2023
Entscheidung der politischen Gremien	voraussichtlich Mai/Juni 2023

Ansprechpartnerinnen beim Amt für Immobilienmanagement

Projektentwicklung, Konzeptvergabeverfahren

Kirsten Aupert
Tel.: 02 51/4 92–24 58

Antje Wagner
Tel.: 02 51/4 92–24 51

gw-rumphorst@stadt-muenster.de

Stadthaus 3, Zimmer 601
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Fax: 0251 492 – 7718

Internet: <https://stadt-muenster.de/immobilien/gw-rumphorst>

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung	5
2	Gemeinschaftlich bauen und wohnen	5
3	Die Stadt Münster	6
4	Das Grundstück.....	7
4.1	Lage.....	7
4.2	Grundstücksbezeichnung / Grundstücksgröße / Eigentum	10
4.3	Nutzungsverhältnisse.....	10
4.4	Grundbucheintragungen	10
4.5	Baulasten.....	10
4.6	Dienstbarkeiten	10
4.7	Altlasten	10
4.8	Leitungen / Erschließungsbeiträge / Ausgleichszahlungen.....	10
4.9	Kampfmittel.....	11
4.10	Baugrunduntersuchungen.....	11
4.11	Ansichten	12
5	Rahmenbedingungen.....	14
5.1	Nutzungsvorgaben.....	14
5.2	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	14
5.3	Planungsrecht.....	15
5.4	Sonstige Satzungen / Stellplätze	16
5.5	Energetische, ökologische und technische Anforderungen	17
6	Konzeption und Projektqualität	18
6.1	Soziale Konzeption	19
6.2	Räumliche Konzeption.....	19
6.3	Technische Konzeption.....	20
7	Vergabekonditionen.....	22
7.1	Verkauf / Erbbaurecht.....	22
7.2	Exkurs zu dem Wahlrecht Kauf / Erbbaurecht	24
7.3	Einmalige und laufende Kosten	24
7.4	Wichtige Inhalte des Kaufvertrages / des Erbbaurechtsvertrages	24
8	Vergabeverfahren.....	25

8.1	Allgemeines	25
8.2	Auswahlverfahren	25
8.3	Bewerberkreis	28
8.4	Anhandgabe	28
8.5	Rückfragen	29
8.6	Einzureichende Unterlagen.....	30
8.6.1	Allgemeine Angaben der Bewerbergruppe.....	30
8.6.2	Nutzungskonzept.....	30
8.6.3	Architekturkonzept.....	30
8.6.4	Finanzierungskonzept	31
8.7	Abgabe	31
8.8	Sonstiges	31
8.8.1	Ausschreibende Stelle.....	31
8.8.2	Verkäuferin des Grundstücks / Erbbaurechtsgeberin	31
8.8.3	Urheberrechte	32
8.8.4	Garantiausschluss.....	32
8.8.5	Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens.....	32
	Literaturverzeichnis	33

Anlagen:

- Anlage 01: Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen
- Anlage 02: Lageplan
- Anlage 03: Luftbild
- Anlage 04: Kanalplan
- Anlage 05: Bewerbungsbogen
- Anlage 06: Vollmacht für ein Mitglied zur Vertretung der Bewerber*innengruppe
- Anlage 07: Datenlizenz für bereitgestellte Lageplandaten

1 Anlass und Zielsetzung

Das Wohnen in urbanen Gemeinschaften ist begehrt und trifft bundesweit auf starke Nachfrage. Dieser Trend gilt auch für Münster, wo sich bereits mehrere Wohnprojekte für Hausgemeinschaften unterschiedlicher Zielgruppen und Generationen etablieren konnten. Diese gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen sollen kommunal gestärkt werden. Der Neubau vielfältiger und nachgefragter Wohnqualitäten zugunsten von Haushalten mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommen ist dabei von großer Bedeutung. Die Vielfältigkeit der Wohnraumversorgung soll gesteigert und die Stadtentwicklung zukunftsfähig und klimaschonend ausgerichtet werden. Darum möchte die Stadt Münster verstärkt Grundstücke für Gemeinschaftliche Wohnformen anbieten.

Bei der Stadt Münster werden die Grundstücke für Gemeinschaftliche Wohnformen im Rahmen eines wettbewerblich organisierten Konzeptverfahrens vergeben. Es handelt sich dabei um ein Ausschreibungsverfahren, in dem die Qualität der eingereichten Nutzungs- und Planungskonzepte anhand von festgelegten Kriterien bewertet wird.

Mit dieser Ausschreibung wird ein Grundstück am Rainer-Plein-Weg in Münster Rumphorst für eine Neubebauung mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt vergeben. Das Wohnprojekt soll qualitativ hochwertigen und gleichzeitig bezahlbaren Wohn- und Lebensraum für verschiedene Zielgruppen schaffen und mit nachhaltiger, zukunftsweisender Architektur dazu beitragen, dass eine stabile Nachbarschaft entsteht und die Bewohner*innen sich mit dem Wohnprojekt, der Nachbarschaft und letztlich dem Quartier identifizieren.

Die Ausschreibung richtet sich an Bau- und Nutzer*innengruppen, die das gemeinschaftliche Wohnprojekt selbst planen, bauen, finanzieren und gemeinsam nutzen sowie die Wohneinheiten nach Fertigstellung an ihre Gruppenmitglieder vermieten. Die Umsetzung des Wohnprojektes durch eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder einen Investor ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen und wird deshalb ausgeschlossen.

2 Gemeinschaftlich bauen und wohnen

Immer mehr Menschen sind daran interessiert, die Bedingungen ihres Zusammenlebens von Anfang an und damit bereits in der Planungs- und Bauphase selbst zu gestalten. Die Art dieses Zusammenlebens zeigt dabei die unterschiedlichsten Ausprägungen und Zielsetzungen.

Gemeinschaftliches Wohnen bezeichnet weniger eine definierbare Wohnform, sondern eher eine Lebensform, die

- durch wechselseitige Kooperation bestimmt ist.
- gegenseitige Hilfe in alltäglichen oder auch besonderen Lebenssituationen sowie aktive Selbsthilfe unterstützt.
- Nachbarschaften und Quartiere belebt und stabilisiert.
- die Grundlage für gelebte Integration und Inklusion bildet.
- Separierung und Vereinsamung verhindert.

Obwohl gemeinschaftliche Wohnprojekte sich durch eine Vielfalt von projektspezifischen Merkmalen hinsichtlich Nutzungsstruktur, Gruppengröße, Organisationsform, Trägerschaft und räumlicher Ausprägung auszeichnen, sind folgende Merkmale allen Projekten gemein:

- Die Gruppe bestimmt über ihre Zusammensetzung selbst.
- Die Gruppe organisiert sich selbst bereits vor Beginn der Bauplanung und entwickelt die Regeln für das Miteinander selbständig, um im späteren Prozess die Wohnform gemeinsam zu planen und zu bauen oder bauen zu lassen.
- Die Projekte sind basisdemokratisch organisiert.
- Gemeinschaftsräume und -flächen (tlw. auch öffentlich nutzbar) ergänzen abgeschlossene Wohnungen.
- Die Gruppenmitglieder unterstützen sich gegenseitig.

3 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 Menschen.

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 1.200 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 rund 66.000 Studenten an der Westfälischen-Wilhelms-Universität oder an einer der neun weiteren Hochschulen sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt präsentiert sich die Stadt, in der rund 315.000 Einwohner leben, weltoffen und modern. Auch bedingt durch die Universität, Fachhochschulen und 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 öffentlicher Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie. Das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland ist ein Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

4 Das Grundstück

4.1 Lage

Das Grundstück liegt im Herzen des Stadtteils Rumphorst und damit im Stadtbezirk Mitte. Mit gut 8.500 Einwohnern ist Rumphorst ein attraktiver und nachgefragter Standort im Nordosten des Innenstadtbereichs, angrenzend an den Ring, die Aa, Coerde und den Schiffahrter Damm.

Als Teil des Baugebiets „Südlich Markweg“ ist das Grundstück in eine überwiegend seit den 1950er Jahren entstandenen heterogenen Siedlungsstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern nebst sozialer Infrastruktur eingebettet. Geschäfte der Grundversorgung, Kindertageseinrichtungen und die Thomas-Morus-Grundschule befinden sich in fußläufiger Distanz.

Zu Fuß oder 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 und Wochenmärkten ist nur 15 Fahrradminuten 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 aber auch die nahegelegenen Rieselfelder an. Es befinden sich mehrere Kleingartenanlagen und die Gemeinschaftsgartenanlage „Rote Rübe“ in unmittelbarer Nähe. Der Stadtteiltreff Rumphorst als Ort der Teilhabe, Versorgung und Unterstützung sowie der Rumphorstviertel e.V. zeichnen den Zusammenhalt und das Engagement der Bürger*innen 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.

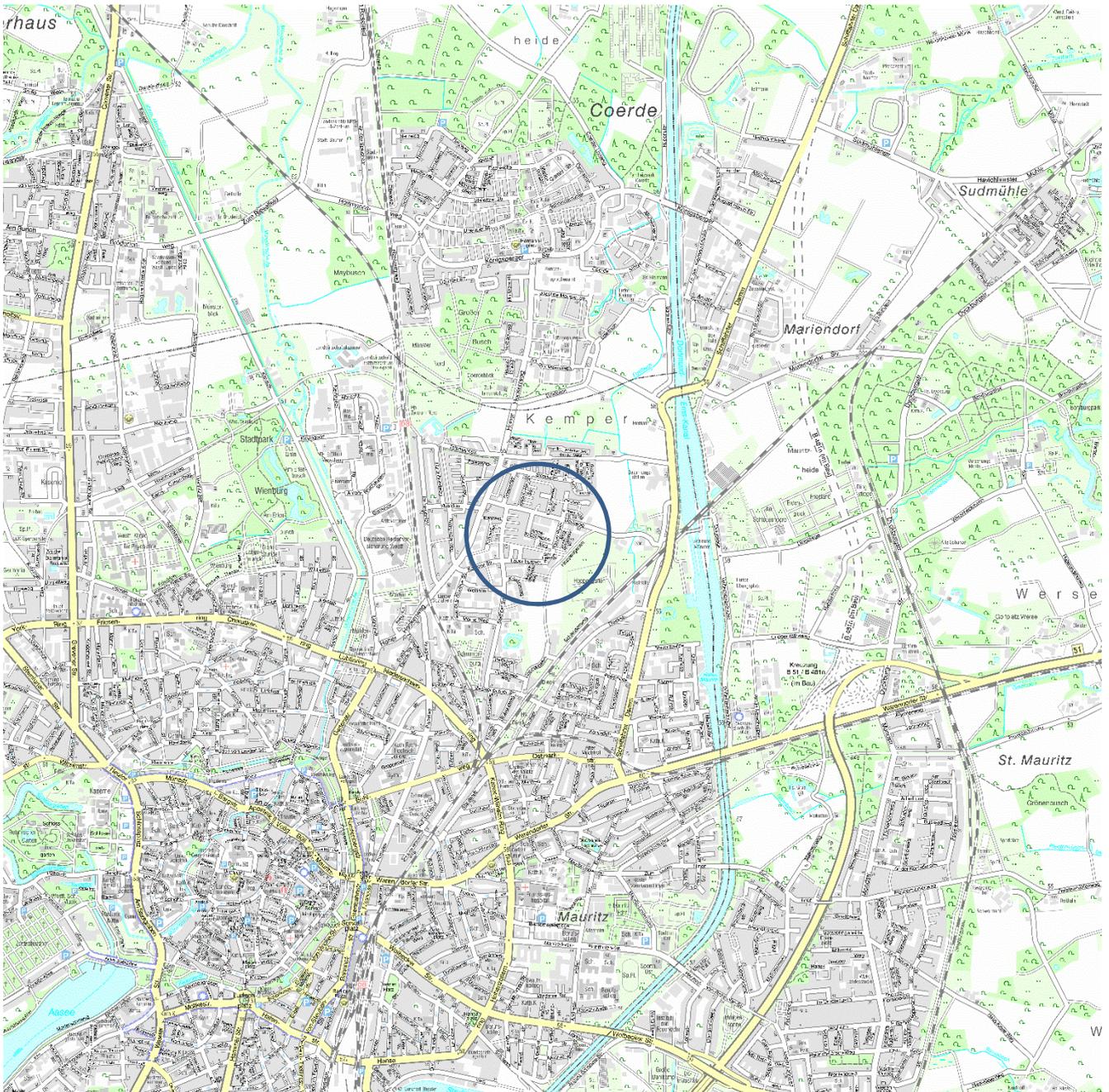


Abb. 2: Ausschnitt Stadtplan (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Münster, Vermessungs- und Katasteramt ©



Abb. 3: Luftbild 2022 (ohne Maßstab); Quelle: Geobasis NRW ©



Abb. 4: Ausschnitt Lageplan (ohne Maßstab); Quelle Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement ©
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Land NRW / Stadt Münster (2017) – Version 2.0

4.2 Grundstücksbezeichnung / Grundstücksgröße / Eigentum

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück Gemarkung Münster Flur 123, Flurstück Nr. 1057, im Eigentum der Stadt Münster. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.853 m².

4.3 Nutzungsverhältnisse

Es sind keine Nutzungsverhältnisse verzeichnet.

4.4 Grundbucheintragungen

Im Grundbuch von Münster Blatt 56123 ist für das Flurstück 1057 keine Eintragung sowohl in Abt. II als auch in Abt. III vorhanden.

4.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

4.6 Dienstbarkeiten

Es sind keine Dienstbarkeiten verzeichnet.

4.7 Altlasten

Im Bereich des Grundstücks sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten-/ Verdachtsflächen bekannt.

4.8 Leitungen / Erschließungsbeiträge / Ausgleichszahlungen

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt erschließungsbeitragsfrei, d.h. Erschließungskosten fallen nicht mehr an, und ohne Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. Kanalanschlussbeiträge und Hausanschlusskosten werden ebenfalls nicht erhoben. Der Kanalplan mit der Lage des

Kanalhausanschlusses auf dem Grundstück ist der Ausschreibung als **Anlage 04** beigefügt. Ein weiterer Kanalhausanschluss wäre kostenpflichtig.

4.9 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe liegen derzeit keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund vor.

4.10 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Zur Höhe des Grundwasserspiegels können keine Angaben gemacht werden. Die Stadt Münster weist darauf hin, dass die Überprüfung der bautechnischen und baustatischen Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks durch die Bau- und Nutzer*innengruppe bzw. einem von ihr beauftragten Dritten zu erfolgen hat.

4.11 Ansichten



Abb. 5: Luftaufnahme, Pfeil zeigt die Nordrichtung an; Quelle: Amt für Immobilienmanagement / MünsterView ©



Abb. 6: Grundstück Blickrichtung West; Quelle: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement ©



Abb. 7: Grundstück Blickrichtung Nord; Quelle: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement ©



Abb. 8: Grundstück Blickrichtung Ost; Quelle: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement ©

5 Rahmenbedingungen

5.1 Nutzungsvorgaben

Für das Grundstück ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Neubebauung mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt vorgesehen. Durch das gemeinschaftliche Wohnprojekt soll die Bau- und Nutzer*innengruppe zukunftsweisende und nachhaltige Wohnqualitäten zur dauerhaften Eigennutzung schaffen. Die Ausschreibung richtet sich an Bau- und Nutzer*innengruppen, die das Wohnprojekt gemeinsam planen, bauen, finanzieren und auf Dauer selbst nutzen, indem die Wohneinheiten nach Fertigstellung an die Gruppenmitglieder vermietet werden.

Eine Bau- und Nutzer*innengruppe wird als dauerhafter Zusammenschluss von Menschen verstanden, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen. Durch die Teilhabe der Gruppenmitglieder, den künftigen Bewohner*innen, an der Planung und Konzeptionierung der Wohnform, sollen innovative Architekturkonzepte entwickelt werden, die auf vielfältige Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen und den Gedanken „Zusammen leben und wohnen“ innerhalb des Projekts und des Quartiers stützen und fortentwickeln.

Hierfür sind gemeinschaftlich nutzbare Räume als Begegnungs- und Kommunikationszonen besonders wichtig. Im Projekt sind aufgrund dessen qualitativ hochwertige, für die gesamte Gemeinschaft zugängliche Räumlichkeiten zu integrieren, die für den gemeinsamen Aufenthalt geeignet sind. Die Räume sind dauerhaft bereitzustellen. Der Flächenanteil der gemeinschaftlich nutzbaren Räume muss mindestens 5% der gesamten Nettowohnfläche betragen. Für eine mögliche Förderung der Gemeinschaftsräume sind die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Die Einbindung nicht wesentlich störender Dienstleistungen oder sonstiger mit den Zielrichtungen des Gemeinschaftlichen Wohnens kompatibler Ergänzungsnutzungen sind als untergeordneter Konzeptbestandteil denkbar. Eventuelle Ergänzungsnutzungen sind ausschließlich zum Eigenbetrieb durch die Gruppenmitglieder vorgesehen.

5.2 Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau

20 % der Nettowohnfläche sind als geförderter Wohnraum zu errichten. Grundlage für die Bewilligung der öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW sind jeweils die bei Antragstellung gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW). Die Vorgaben der zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen WFB NRW sind insgesamt einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der aktuell gültigen Förderbestimmungen ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil zu gestalten ist.

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.

Die Sozialbindungen sind für die Dauer von 30 Jahren einzugehen.

Die aktuellen WFB NRW 2022 finden Sie unter:

https://www.mhkbw.nrw/sites/default/files/media/document/file/2022-04-14-wohnraumfoerderungsbestimmungen_wfb-2022.pdf

Zur Förderung kommen Haushalte der Einkommensgruppen A und B in Betracht. Wird ein Antrag auf Wohnraumförderung beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster gestellt und ergeben sich bei der Antragsprüfung aufgrund des KfW-40 Standards (vgl. Kap. 5.5) 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-Standard erteilen.

5.3 Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 569 „Südlich Markweg“, in Kraft getreten am 31.03.2017. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich nach diesem Bebauungsplan. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet aus. Vorgeschrieben ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise plus Staffelgeschoss mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl GFZ 1,2. Als Dachform ist ein Flachdach mit max. Neigung von 5° vorgeschrieben. Die maximale Bauhöhe beträgt 12,50 m. Die Bezugshöhen für die geplante Bebauung ergeben sich anhand der Höhen der zugehörigen Erschließungsfläche. Der Bebauungsplan ist der Ausschreibung als **Anlage 01** beigefügt.

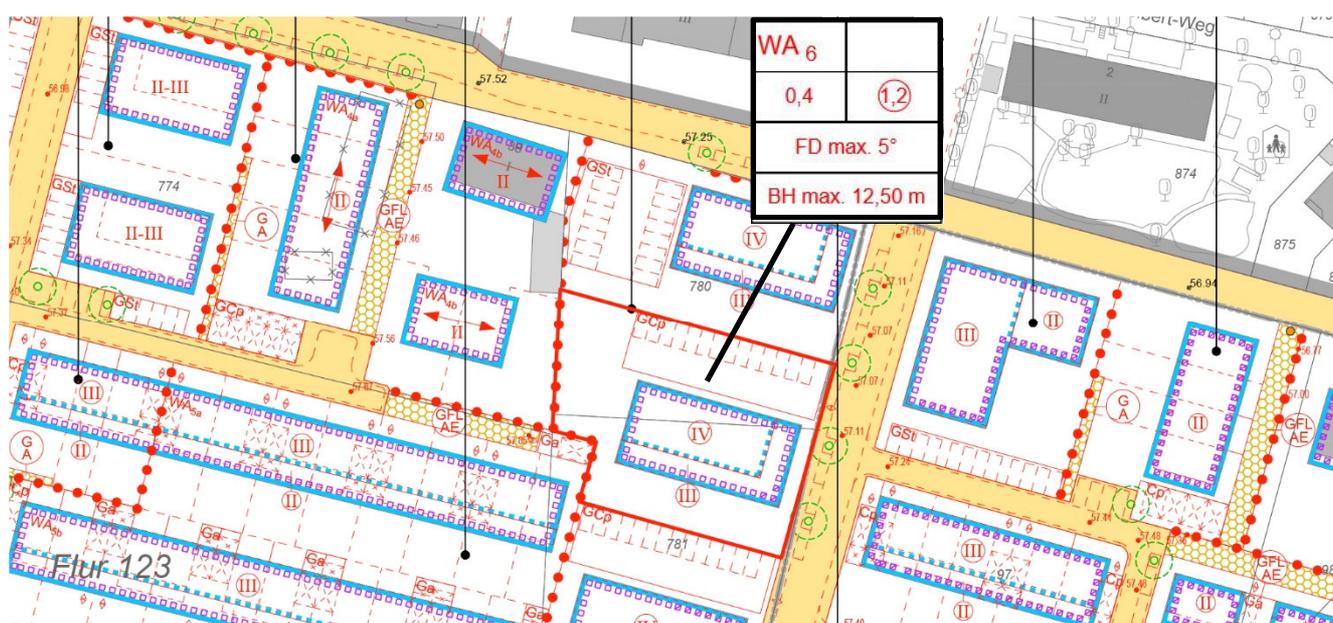


Abb. 9: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 569 (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Münster, Stadtplanungsamt ©

Als Anhaltspunkt für das realisierbare Bauvolumen kann die untenstehende Skizze dienen. Sie zeigt die wichtigsten im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen schematisch als Kubatur. Ein konkreter Bauentwurf kann ggf. anders aussehen.

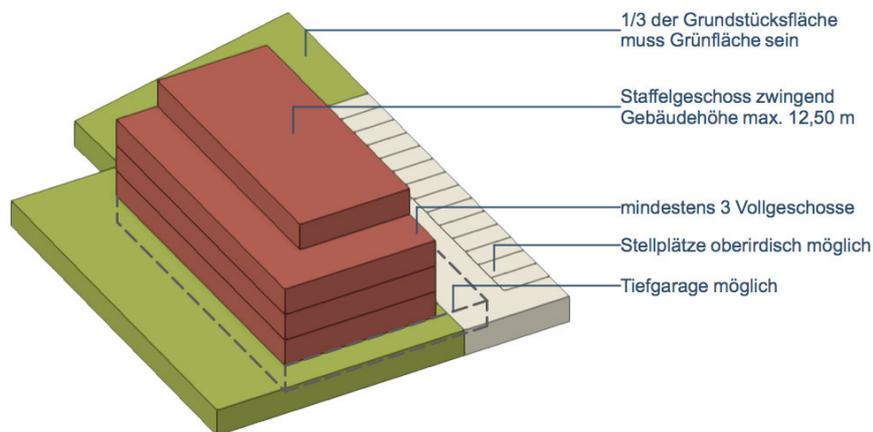


Abb. 10: unverbindliche Systemskizze (ohne Maßstab); Quelle: Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement ©

5.4 Sonstige Satzungen / Stellplätze

Stellplätze, Garagen oder Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig (vgl. Nr. 1.8 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan). Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Münster.

Gem. § 3 Abs. 6 der vorgenannten Stellplatzsatzung können bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch die Schaffung von Fahrradabstellplätzen ersetzt werden, dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.

Gem. § 3 Abs. 8 der vorgenannten Stellplatzsatzung kann die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze aufgrund besonderer Maßnahmen im Einzelfall ganz oder anteilig ausgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass durch die im Mobilitätskonzept beschriebenen Maßnahmen der Stellplatzbedarf nachhaltig verringert wird und die besonderen Maßnahmen öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Gem. der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Münster gilt für öffentlich geförderte Wohnungen ein besonderer Stellplatzschlüssel. Hier ist ein Stellplatz für je zwei Wohnungen notwendig. Die Stellplatzsatzung der Stadt Münster ist unter dem nachfolgenden Link online einzusehen:

<https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13>

Gem. Ziffer 4.3.5 der aktuellen WFB NRW sollen die Stellplätze begrünt oder mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird.

5.5 Energetische, ökologische und 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 Nutzung erneuerbarer Energien und zur Verwendung nachhaltiger Baustoffe erwartet.

Auf dem ausgeschriebenen Grundstück ist der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ anzuwenden. Der Standard setzt den Gebäudeenergiestandard „BEG-Effizienzhaus/-gebäude 40“ sowie die Pflicht zur Installation von Solaranlagen fest.

Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „BEG-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit auf oder an dem Gebäude.

Für den Neubau von Nichtwohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „BEG-Effizienzgebäude 40“ sowie die Pflicht zur Installation von Anlagen zur Solarenergieerzeugung mit einer Gesamtfläche von mindestens 40% der gesamten Gebäudegrundfläche (bebaute Fläche) auf oder an dem Gebäude. Nähere Auskünfte zu „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ erhalten Sie bei der Koordinierungsstelle für Klima und Energie, Dezernat des Oberbürgermeisters.

<https://www.stadt-muenster.de/klima/unser-klima-2030/team>

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen, mit Fernwärme (Raumheizung und Wassererwärmung) zu versorgen und zu diesen Zwecken mit der Stadtwerke Münster GmbH ein Anschluss- und Versorgungsvertrag (Fernwärmelieferungsvertrag) abzuschließen ist.

Bezüglich der Versorgungsanschlüsse wenden Sie sich bitte an die Stadtnetze Münster GmbH. Die Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz der Stadtwerke Münster GmbH und zum Bezug von Fernwärme daraus entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Gebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Umweltwärme) oder Biomasse - außer Holz für offene Kamine - erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird oder der/die Käufer*in/Erbaurechtsnehmer*in das zu errichtende Gebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahresprimärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen und einzuhalten ist.

Ferner sind beim Neu- und späteren Umbau des Gebäudes 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.

6 Konzeption und Projektqualität

Die Stadt Münster hat sich zum Ziel gesetzt, die Vielfältigkeit der Wohnraumversorgung zu steigern und gleichzeitig trotz stetig steigender Grundstückspreise und Baukosten bezahlbares Wohnen zu sichern und die Stadtentwicklung klimaschonend und nachhaltig voranzutreiben.

Das zur Bewerbung einzureichende Architektur- und Nutzungskonzept soll in seiner Programmierung diese städtischen Ziele stützen und gleichzeitig eine gruppenindividuelle Prägung zulassen. Es sollen zukunftsgerichtete und nachhaltige Wohnqualitäten geschaffen werden, die in nutzungstechnischer wie auch in gestalterischer Hinsicht das Quartier bereichern und den Quartiersgedanken des „Zusammen leben und wohnen“ stützen und fortentwickeln.

Das jeweilige Konzept ist daher innerhalb der Bereiche

1. Soziale Konzeption
2. Räumliche Konzeption
3. Technische Konzeption

anhand von folgenden Leitthemen zu entwickeln und vorzustellen:

- A. Vielfalt
- B. Teilen
- C. Einfachheit

Im Auswahlverfahren werden von den Teilnehmenden Architektur- und Nutzungskonzepte erwartet, die sich aktiv mit den untenstehenden Fragestellungen zu den Leitthemen Vielfalt, Teilen und Einfachheit auseinandersetzen. Als Ergebnis werden gruppenspezifische Konzepte erwartet, die in geeigneter Form Antworten auf diese Fragen mit hoher sozialer, räumlicher und technischer Innovationskraft geben.

6.1 Soziale Konzeption

Zur Beschreibung des Gemeinschaftlichen Wohnprojekts/der Gruppe sind folgende Fragen in der Projektbeschreibung (vgl. Kap. 8.6) textlich zu beantworten:

A. Leitfragen Vielfalt

- a. Auf welcher grundsätzlichen Idee basiert Ihr Projekt? Wie setzt sich Ihre Gruppe zusammen und wie sind Sie organisiert?
- b. Fördert Ihr Projekt Inklusion und/oder Integration? Wenn ja, wie?

B. Leitfragen Teilen

- a. Welche Angebote der sozialen Teilhabe, Kommunikation und Partizipation macht Ihr Projekt der Hausgemeinschaft, der Quartiersgemeinschaft, eventuell sogar der Stadtgesellschaft?
- b. Werden Sie kompatible Ergänzungsnutzungen über das Wohnen hinaus anbieten? Wenn ja, welche?

C. Leitfragen Einfachheit

- a. Wie berechnet sich die zu zahlende Miete der einzelnen Bewohner*innen?
- b. Wie werden Sie dauerhaft preiswerte Mieten für die Gruppenmitglieder sichern?

6.2 Räumliche Konzeption

Vielfalt

Für den Bereich des freifinanzierten Wohnraums bietet sich die Möglichkeit, neue Bau- und Raumkonzepte für Wohnungs- und Raumgrößen sowie deren Zuordnungen untereinander zu erwägen und zu realisieren. Ziel sollte es sein ein Gebäude zu schaffen, dass auf heutige genauso wie auf zukünftige Nutzer*inneninteressen möglichst flexibel reagieren kann.

Für den Bereich des geförderten Wohnraums wird hinsichtlich der Wohnungs- und Raumgrößen auf die Vorgaben aus den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB NRW) verwiesen.

Teilen

Bei der Entwicklung des Konzepts sind die individuellen Ansprüche der Nutzer*innen und Angebote für die Gemeinschaft überlegt ins Verhältnis zu setzen, sensibel auszuloten und im Falle neu zu definieren.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu prüfen, wieviel Raum der oder die Einzelne unbedingt benötigt und beanspruchen will, welche Räume, Flächen, Nutzungen mit der Gemeinschaft geteilt oder der Gemeinschaft gänzlich zur Verfügung gestellt werden können, um den persönlichen Flächenbedarf zu senken. Das Konzept des Teilens soll explizit „verräumlicht“ und architektonisch umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang sind die Übergänge, Grenzen, Schichten zwischen verschiedenen Graden von privaten, halbprivaten, öffentlichen Räumen (im Innen- und Außenbereich) architektonisch zu definieren und zu gestalten.

Einfachheit

Die Teilnehmer*innen sind explizit aufgerufen, sich mit neuen flächensparenden, ressourcenschonenden Bau- und Wohnmodellen auseinanderzusetzen und diese gruppenspezifisch und innovativ zu entwickeln.

Bei der räumlich-architektonischen Konzeptionierung soll die Beantwortung folgender Fragen konzeptleitend sein:

A. Leitfragen Vielfalt

- a. Wie geht Ihr architektonisches Konzept damit um, wenn sich Lebensumstände der Bewohner*innen ändern, die eine Verkleinerung, Vergrößerung und/oder Flexibilisierung des individuellen Raumbedarfs verlangen? Gibt es Flächen-/Raumangebote, die flexibel beispielbar, veränderbar als „Joker“ auf Bedürfnisse der Nutzer*innen reagieren können? Wie sind diese gestaltet?
- b. Wie ist der Außenraum unter den Aspekten Flexibilität und Vielfalt gestaltet?

B. Leitfragen Teilen

- a. Wieviel Raum (Innen- und Außenraum) wird dem Individuum und wieviel Raum der Hausgemeinschaft, der Quartiersgemeinschaft oder gar der Stadtgesellschaft zur Verfügung gestellt werden? Wie sind die gemeinschaftlichen Räume gestaltet?
- b. Wie sind Übergänge und/oder Grenzen zwischen verschiedenen Graden von privaten, halbprivaten, öffentlichen Räumen (Innen- und Außenräume) architektonisch definiert und gestaltet?

C. Leitfragen Einfachheit

- a. Welche flächensparenden Strategien haben Sie angewendet, um den individuellen Raumbedarf zu reduzieren und mehr Raum für die Gemeinschaft anbieten zu können?
- b. Bieten Sie über die in Kap. 5.2 geforderte Fläche hinaus geförderten Wohnraum (Nettowohnfläche) an? Wenn ja, wieviel?

6.3 Technische Konzeption

Einfach zu bauen hilft, die Baukosten sowie den Energie- und Ressourcenverbrauch zu reduzieren, ohne dabei auf eine gute Gestaltung und eine gute, einfache Benutzbarkeit eines Gebäudes verzichten zu müssen.

„Einfach Bauen bedeutet ...

- die Komplexität im Hochbau zu reduzieren. Schon im Entwurf werden die Mittel der Architektur genutzt, um ein Gebäude zu schaffen, das von sich aus wenig Heizenergie benötigt und im Sommer nicht überhitzt. Dadurch kann die notwendige Gebäudetechnik auf wenige robuste Systeme reduziert werden.

- nach Möglichkeit einschichtige Bauteile aus nachwachsenden oder mineralischen Rohstoffen zu verwenden und unter Berücksichtigung der Materialeigenschaften robuste und langlebige Konstruktionen zu entwerfen.
- die technischen Systeme sowie die Arbeitsschritte der verschiedenen Sparten des Bauhandwerks möglichst sauber voneinander zu trennen. Das vereinfacht den Bauprozess enorm und auch zukünftige Änderungen lassen sich mit einem Minimum an Zerstörung realisieren.
- die Umwelt über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg zu schonen. Das Ergebnis sollen Gebäude sein, die einfach zu bauen und einfach zu nutzen sind.“¹

Eine Reduzierung von Baukosten bietet die Möglichkeit, die Ersparnisse in andere spezifische Projektqualitäten (soziale, räumliche und technische) zu investieren. Darüber hinaus gebietet es die aktuelle äußerst dynamische und wenig vorhersehbare Entwicklung der Baukosten, gewisse Spielräume/ finanzielle Puffer vorzuhalten, um das Projekt dauerhaft auf eine sichere Basis zu stellen.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Münster bietet die Chance durch ein projektspezifisches Mobilitätskonzept die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze aufgrund besonderer Maßnahmen im Einzelfall ganz oder anteilig auszusetzen (vgl. auch die Ausführungen zu den Stellplätzen in Kap. 5.4). Es sollen zukunftsweisende Lösungen entwickelt werden, die den Fuß- und Radverkehr sowie die ÖPNV-Nutzung stärken, den Bedarf an individueller Kfz-Nutzung verringern und Elektromobilität unterstützen.

Bei der technischen Konzeptionierung soll die Beantwortung folgender Fragen konzeptleitend sein:

A. Leitfragen Vielfalt

- Inwiefern haben Sie bei der technischen Konstruktion Ihres Projekts zukünftige Nutzungen und/oder wechselnde Nutzer*innen, dynamische Haushaltsgrößen und sich ändernde ästhetische Ansprüche bedacht? Inwiefern kann Ihre technische Konstruktion flexibel auf Veränderungen reagieren?
- Haben Sie alternative Nutzungsszenarien (evtl. nur für bestimmte Raum-/Flächenbereiche) mitgedacht? Wenn ja, welche?

B. Leitfragen Teilen

- Welchen Beitrag leistet Ihr Projekt, um im Bereich Mobilität Material-, Energie- und Flächenressourcen zu schonen? Macht Ihr Projekt Sharing-Angebote im Bereich Mobilität?
- Welche weiteren Strategien des Teilens setzen Sie ein, um Energie- und/oder Ressourcenverbrauch zu reduzieren? Welche Ziele werden Sie damit erreichen?

¹ Nagler, F. (2021), S. 16.

C. Leitfragen Einfachheit

- a. Welche Strategien haben Sie angewendet, um die Komplexität von Baukonstruktion und Gebäudetechnik Ihres Projekts zu reduzieren?
- b. Welche Strategien haben Sie angewendet, um Baukosten und/oder Ressourceneinsatz möglichst gering zu halten?

7 Vergabekonditionen

7.1 Verkauf / Erbbaurecht

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück ist durch ein Gutachten ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 03.08.2022

1,55 Mio. Euro (in Worten: eine Million fünfhundertfünfzigtausend Euro).

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zum Verkehrswert. Bei der Bestellung eines Erbbaurechtes dient der Verkehrswert als Grundlage für die Ermittlung der jährlichen Verzinsung bzw. des einmaligen Ablösebetrages.

Im Rahmen der Vergabe des Grundstücks haben Sie als Baugruppe Wahlrechte für Ihr Bauvorhaben. In Abhängigkeit von dem individuellen Finanzierungskonzept können Sie das Grundstück entweder zu dem o.g. Kaufpreis in Höhe von 1,55 Mio. € erwerben oder sich das Recht zur Bebauung und Nutzung im Wege einer Erbbaurechtsbestellung mit einer Laufzeit von 60 Jahren sichern. Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt 2,5 % des Verkehrswertes. Für den zu realisierenden Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum (mind. 20 %, vgl. Kap. 5.2) wird die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung auf 1,5 % gesenkt. Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung erhöht sich der Erbbauzins ab dem 31. Jahr auf 2,5 %. Der Erbbauzins wird über die Laufzeit durch den vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Verbraucherpreisindex (VPI) wertgesichert.

Sofern Sie sich für die Bestellung eines Erbbaurechtes entscheiden, haben Sie im Hinblick auf die Erbbauzinszahlung wiederum ein Wahlrecht zwischen

- a. einer jährlichen Erbbauzinszahlung, d.h. Sie zahlen die Erbbauzinsen in Höhe von 2,5 % bzw. anteilig 1,5 % des Verkehrswertes kontinuierlich bis zum Ende der Laufzeit (Variante 1) oder
- b. einer einmaligen Erbbauzinszahlung (Ablösebetrag) in Höhe von 80 % des Verkehrswertes, d.h. Sie zahlen bei dem Ablösemodell die Erbbauzinsen für die gesamte Laufzeit von 60 Jahren in einer Summe im Voraus (Variante 2).

Die beiden Varianten der Erbbauzinszahlung sollen anhand der nachfolgenden **fiktiven Berechnungsbeispiele** veranschaulicht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert als Basis für die Berechnung nach Ablauf von 12 Monaten fortzuschreiben ist, der reduzierte Erbbauzins i.H.v. 1,5 % für den tatsächlich realisierten Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung berücksichtigt wird

und sich die Höhe der jährlichen Erbbauzinszahlung aufgrund der Indexanpassung über die Laufzeit verändern kann.

Erbbauzinszahlungen – Fiktive Berechnungsbeispiele	
Ausgangsdaten:	
Grundstücksgröße	1.853 m ²
Verkehrswert (Stichtag 03.08.2022)	1.550.000 €
Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau	20 %
Anteil freifinanzierter Wohnungsbau	80 %
Variante 1: Berechnung des jährlichen Erbbauzinses	
Erbbauzins für den öffentlich geförderten Anteil (1,5 %) (1.550.000,00 € * 0,2 * 0,015)	4.650,00 €
Erbbauzins für den freifinanzierten Anteil (2,5 %) (1.550.000,00 € * 0,8 * 0,025)	31.000,00 €
Anfänglicher Erbbauzins pro Jahr	<u>35.650,00 €</u>
Nach Ablauf der Mietpreis- und Belegungsbindung erhöht sich der Erbbauzins für den öffentlich geförderten Anteil auf 2,5 %.	

Variante 2: Berechnung des einmaligen Erbbauzinses (Ablösebetrag)	
Einmaliger Ablösebetrag (80 % des Verkehrswertes) (1.550.000,00 € * 0,8)	<u>1.240.000,00 €</u>
Mit der Zahlung des einmaligen Ablösebetrages sind sämtliche Erbbauzinszahlungen für die Laufzeit von 60 Jahren abgegolten.	
In beiden Varianten fallen keine gesonderten Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sowie keine Kosten für Ausgleichsmaßnahmen oder die Herstellung des Kanalhausanschlusses mehr an (vgl. auch Kap. 4.8).	

Tabelle 1: Erbbauzinszahlungen – Fiktive Berechnungsbeispiele

Hinweis zur Tilgung des Förderdarlehens bei einer Erbbaurechtsbestellung: Unter Berücksichtigung der Ziffer 1.5.1 der aktuellen WFB NRW ist bei einer Laufzeit des Erbbaurechtes von 60 Jahren eine Tilgung von mindestens 2 % jährlich erforderlich.

Hinweis zur Wertermittlung: Analog zur jährlichen Fortschreibung der Bodenrichtwerte ist auch der Verkehrswert des Grundstücks nach Ablauf von 12 Monaten (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 03.08.2022) durch eine Aktualisierung des Wertgutachtens fortzuschreiben. Der Verkehrswert kann somit zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses höher oder niedriger sein als der o.g. Verkehrswert zum 03.08.2022.

7.2 Exkurs zu dem Wahlrecht Kauf / Erbbaurecht

Mit einem Erbbaurecht erhalten Sie das Recht, auf einem städtischen Grundstück ein Gebäude zu errichten und es für einen bestimmten Zeitraum, hier 60 Jahre, zum Wohnen incl. den vereinbarten Ergänzungsnutzungen zu nutzen. Das heißt, es wird zwischen Eigentum am Grundstück und Eigentum am Gebäude unterschieden. Die Stadt Münster bleibt Eigentümerin des Grundstücks (Erbbaurechtsgeberin) und Sie als Bau- und Nutzer*innengruppe werden Eigentümerin des Gebäudes (Erbbaurechtsnehmerin). Dabei wird das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht ähnlich wie ein normales Grundstück behandelt. Sie können das Erbbaurecht z. B. wie ein Grundstück als Kreditsicherheit in Anspruch nehmen. Gleichwohl empfehlen wir Ihnen dringend, sich auch in Bezug auf das Wahlrecht hinsichtlich einer möglichen Finanzierung mit Ihrer Bank in Verbindung zu setzen.

Die Entscheidung für den Kauf bzw. für die Bestellung eines Erbbaurechtes hat Auswirkungen auf Ihr Finanzierungskonzept. Im Rahmen der Bewerbung ist ein erstes Finanzierungskonzept zu erstellen, in dem Sie bereits eine Aussage zu der voraussichtlichen Wahl treffen. Die finale Entscheidung, ob Sie als Bau- und Nutzer*innengruppe das Grundstück erwerben möchten oder ein Erbbaurecht zur Realisierung Ihres Wohnprojektes bestellt werden soll, ist spätestens während der Anhandgabe (vgl. auch Kap. 8.4) mitzuteilen, damit auf dieser Grundlage die finale Finanzierung nachgewiesen und der entsprechende Vertrag vorbereitet werden kann.

7.3 Einmalige und laufende Kosten

Die erstmalige Vermessung des Baugrundstücks sowie die Übernahme des Ergebnisses ins Liegenschaftskataster ist bereits erfolgt und in dem Verkehrswert enthalten. Weitere Vermessungskosten (wie z.B. für das Aufzeigen der Grenzen in der Örtlichkeit, die Absteckung des Schnurgerüsts, die Gebäudeeinemessung), Nebenkosten (wie z.B. Hausanschlüsse für die Wasser-, Energie- und Telekommunikationsversorgung) sowie Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notar-, Gerichts- und Finanzierungskosten sowie Steuern) sind von Ihnen, der Baugruppe, zu tragen.

Darüber hinaus sind alle Lasten und Abgaben für das Grundstück von Ihnen als Eigentümerin oder als Erbbaurechtsnehmerin über die gesamte Vertragslaufzeit in voller Höhe zu zahlen (insbesondere öffentliche und private Abgaben, Grundsteuer, Müllabfuhr, Trinkwasser, Abwasser etc.).

7.4 Wichtige Inhalte des Kaufvertrages / des Erbbaurechtsvertrages

In den Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrag werden u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Bindung des Vertrages an die Realisierung des Architekturkonzepts (zugesagte Qualitätsstandards sind verbindlicher Bestandteil des Vertrages)
- Mietpreis- und Belegungsbindung für den Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten

Die inhaltliche Prüfung und Bewertung der Konzepte erfolgt innerhalb der drei Bereiche

1. Soziale Konzeption
2. Räumliche Konzeption
3. Technische Konzeption

zu den drei Leitthemen

- A. Vielfalt
- B. Teilen
- C. Einfachheit

nach einem Punktesystem. In einem zweiten Schritt werden die zu den Leitthemen jeweils erreichten Durchschnittspunkte mit dem prozentualen Anteil in der untenstehenden Gewichtung verrechnet und pro Leitthema summiert. Die gewichteten Punkte der Leitthemen ergeben schließlich insgesamt eine Durchschnitts-Gesamtpunktzahl. Das Punktesystem einschließlich der Gewichtungen wird nachfolgend veranschaulicht.

Ergebnis der Jury-Auswahlsitzung ist eine Rangfolge der eingereichten Konzepte, die sich aus der gewichteten Durchschnitts-Gesamtpunktzahl ergibt. Bei gleicher Punktzahl behält sich die Ausloberin vor, unter den Bewerber*innen zu losen.

Bewertungsmerkmale und Gewichtung

Bewertungsmatrix		Leitthemen					
		Vielfalt		Teilen		Einfachheit	
Gewichtung		33,33%		33,33%		33,33%	
Konzeptbereiche		Punkte Ø	Gewichtet	Punkte Ø	Gewichtet	Punkte Ø	Gewichtet
1.	Soziale Konzeption	35,00%					
2.	Räumliche Konzeption	35,00%					
3.	Technische Konzeption	30,00%					
Summe		100,00%					

Tabelle 2: Bewertungsmerkmale und Gewichtung

Bewertungsmerkmale und Gewichtung (Berechnungsbeispiel)

Bewertungsmatrix		Leitthemen						
		Vielfalt		Teilen		Einfachheit		
Gewichtung		33,33%		33,33%		33,33%		
Konzeptbereiche		Punkte Ø	Gewichtet	Punkte Ø	Gewichtet	Punkte Ø	Gewichtet	
1.	Soziale Konzeption	35,00%	3	0,35	2	0,23	3	0,35
2.	Räumliche Konzeption	35,00%	5	0,58	4	0,47	5	0,58
3.	Technische Konzeption	30,00%	4	0,40	3	0,30	4	0,40
Summe		100,00%	12	1,33	9	1,00	12	1,33
Gesamtpunkte							33	
Durchschnitts-Gesamtpunktzahl, gewichtet							3,67	

Tabelle 3: Bewertungsmerkmale und Gewichtung (Berechnungsbeispiel)

Bewertung, zu erreichende Punkte

1. Soziale Konzeption, zu erreichende Punkte			Punkte
A.	Vielfalt	a. Projektidee, Gruppenzusammensetzung, -organisation	1-5
		b. Förderung Inklusion und/oder Integration	1-5
B.	Teilen	a. Angebote der sozialen Teilhabe, Kommunikation und Partizipation an Hausgemeinschaft, Quartiersgemeinschaft, Stadtgesellschaft	1-5
		b. Ergänzungsnutzungen über das reine Wohnen hinaus	1-5
C.	Einfachheit	a. Berechnung der zu zahlende Miete der einzelnen Bewohner*innen	1-5
		b. Strategien zur Sicherung dauerhaft günstiger Mieten	1-5
2. Räumliche Konzeption, zu erreichende Punkte			Punkte
A.	Vielfalt	a. Flexibilität der Flächen-/Raumangebote, Veränderbarkeit, Anpassbarkeit	1-5
		b. Flexibilität und Vielfalt im Außenraum	1-5
B.	Teilen	a. Anteil gemeinschaftlich genutzter Raum im Verhältnis zum individuell genutzten Raum	1-5
		b. Architektonische Gestaltung der Übergänge und/oder Grenzen zwischen verschiedenen Graden von privaten, halbprivaten, öffentlichen Räumen (Innen- und Außenräume)	1-5
C.	Einfachheit	a. Flächensparende Strategien	1-5
		b. Netto-Wohnfläche als geförderter Wohnungsbau, die über den in Kap. 5.2 geforderten Anteil von mindestens 20% hinausgeht (pro volle 10% Überschreitung wird 1 Punkt bis zu einer maximalen Punktzahl von 5 vergeben. Beispiele: Überschreitung von jeweils 0%= 1 Punkt, 10%= 2 Punkte, 15%= 2 Punkte, 20%= 3 Punkte, ab 40%= 5 Punkte	1-5
3. Technische Konzeption, zu erreichende Punkte			Punkte
A.	Vielfalt	a. Flexibilität der technischen Konstruktion bei Veränderungsbedarf	1-5
		b. Alternative Nutzungsszenarien	1-5
B.	Teilen	a. Ressourcenschonung im Bereich Mobilität, Sharing-Angebote	1-5
		b. Sonstige Strategien des Teilens, um Energie- und/oder Ressourcenverbrauch zu reduzieren	1-5
C.	Einfachheit	a. Strategien Reduzierung Komplexität der Baukonstruktion und Gebäudetechnik	1-5
		b. Strategien Reduzierung Baukosten und Ressourceneinsatz	1-5

Tabelle 4: Bewertung, zu erreichende Punkte in den Kategorien Soziale Konzeption, Räumliche Konzeption, Technische Konzeption

Punkteschlüssel

Punkteschlüssel	Bewertung	Punkte
	hoch, sehr gut, hervorragend	5
	überdurchschnittlich	4
	zufriedenstellend	3
	genügend	2
	verbesserungswürdig	1

Tabelle 5: Punkteschlüssel

Die Bewertung der Konzepte erfolgt nach obenstehendem Punktesystem. Je nach Qualität werden Punkte von 1 bis 5 in den einzelnen Kategorien vergeben. Insgesamt können maximal 45 Punkte bzw. eine Durchschnitts-Gesamtpunktzahl (gewichtet) von 5 erreicht werden.

Die Stadt Münster behält sich ausdrücklich vor, Bewerber*innengruppen ungeachtet der erreichten Punktzahl nicht zu berücksichtigen, wenn sie wegen fehlender Bonität oder wegen mangelnder Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und/oder Fachkunde als ungeeignet für die spätere Durchführung des Projektes erscheinen.

Bei Bedarf behält sich die Stadt Münster zudem vor, Verhandlungsgespräche mit den Bewerber*innengruppen zu führen.

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft der Stadt Münster. Sind mehr als eine Bewerber*innengruppe noch im Verfahren, wird der Ausschuss im Hinblick auf ein Nachrückverfahren unter Berücksichtigung der erreichten Punktzahl auch über die Rangfolge möglicher Nachrücker*innen entscheiden. Sollte die erstplatzierte Gruppe ihre Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann der Zuschlag ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens somit an die nächstplatzierte Gruppe erteilt werden. Nach der Entscheidung erfolgt die Benachrichtigung der Bewerber*innengruppen über den Zuschlag bzw. die Nicht-Berücksichtigung sowie den erreichten Rang.

8.3 Bewerberkreis

Bau- und Nutzer*innengruppen, die das Wohnprojekt für den Eigenbedarf gemeinsam planen, bauen, finanzieren und auf Dauer an ihre Gruppenmitglieder vermieten, d.h. selbst nutzen, können Bewerbungen abgeben.

Um die Anforderungen für den anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Kap. 5.2) zu erfüllen, ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt des Einzuges Mitglieder der Gruppe einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein für die jeweilige Einkommensgruppe haben.

Für die Stadt Münster ist es wichtig, dass die Bau- und Nutzer*innengruppe bereits die Grundzüge und Leitideen für das Zusammenleben definiert und sich aktiv mit der Projektentwicklung auseinandergesetzt hat. Um eine gewisse Beständigkeit der Projektidee, der Projektziele und deren Umsetzbarkeit annehmen zu können, wird im Zuge der Ausschreibung vorausgesetzt, dass bereits 30 % der künftigen, geschäftsfähigen Bewohner*innen Mitglied der Bewerber*innengruppe sind.

Die Umsetzung des Wohnprojektes durch eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) oder einen Investor ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen. Derartige Bewerbungen werden von dem Verfahren ausgeschlossen.

Vielmehr wird eine Bau- und Nutzer*innengruppe gesucht, die das Wohnprojekt auf Dauer selbst nutzt und über ihre Zusammensetzung und mögliche Wechsel in der Nutzer*innengruppe gemeinsam, d.h. demokratisch, entscheidet.

8.4 Anhandgabe

Nach Zuschlagserteilung durch das zuständige politische Gremium erfolgt eine Reservierung des Grundstücks, die sogenannte „Anhandgabe“. In einem Zeitraum von bis zu 12 Monaten (ab Abschluss der Anhandgabevereinbarung) wird derjenigen Gruppe, die den Zuschlag erhalten hat, Gelegenheit gegeben, das Architektur- und Nutzungskonzept weiter zu konkretisieren und finale Abstimmungen zwischen den Nutzer*innen, Planer*innen, Banken etc. zu führen.

Während des Zeitraums der Anhandgabe sollen insbesondere

- die künftige Bewohner*innengruppe vervollständigt werden,
- die geplanten Angebots- und Nutzungsqualitäten innerhalb der Gemeinschaft weiter abgestimmt werden,
- Empfehlungen der Jury zur Weiterentwicklung des Entwurfes Berücksichtigung finden
- eine genehmigungsfähige Architekturplanung erarbeitet werden,
- die Anmeldung des absehbaren Fördermittelbedarfs erfolgen,
- die Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises erfolgen und
- die Inhalte des Grundstückskaufvertrages bzw. des Erbbaurechtsvertrages abgestimmt werden.

Die Stadt Münster sichert der ausgewählten Gruppe bis zum Ablauf der Anhandgabefrist zu, dass das Grundstück keinem Dritten angeboten wird. Die Anhandgabe ist vom Grundsatz her unentgeltlich, es wird jedoch eine Schutzgebühr in Höhe von 5.000 € pro angefangenem Jahr des Anhandgabezeitraums erhoben. Bei Vertragsabschluss wird dieser Betrag mit dem Kaufpreis bzw. dem Erbbauzins verrechnet. Zu den genannten Bedingungen und Konditionen schließt die Stadt Münster nach Zuschlagserteilung eine Anhandgabevereinbarung mit der ausgewählten Gruppe.

Im Anschluss an die Anhandgabe ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag oder der Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Es ist zu beachten, dass jeweils nach Ablauf einer Jahresfrist das Wertgutachten für das Grundstück aktualisiert wird (vgl. Kap. 7.1).

8.5 Rückfragen

Zur Klärung von Fragen wird eine digitale „Fragerunde“ am **Donnerstag, 05.01.2023, 16:30 – 18:00 Uhr** angeboten.

Damit wir uns vorbereiten können, senden Sie bitte Ihre **Fragen vorab** per Brief oder E-Mail bis **spätestens zum 06.12.2022** an untenstehende Adresse und melden Sie sich **spätestens bis zum 06.12.2022 per E-Mail** für die Fragerunde an. Sie erhalten dann von uns einen Link als Zugang zur digitalen Veranstaltung. Die Fragen und Antworten werden allen Bewerber*innen im Nachgang auf der Internetseite des Amtes für Immobilienmanagement zur Verfügung gestellt unter

www.stadt-muenster.de/immobilien/gw-rumphorst

Einsendung von Fragen und Anmeldung zur digitalen Fragerunde bei

Amt für Immobilienmanagement
Antje Wagner
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: 02 51/4 92–24 51
Fax: 02 51/492–77 18
E-Mail: gw-rumphorst@stadt-muenster.de

8.6 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbungsunterlagen und das Exposé werden ab dem **08.11.2022** veröffentlicht und zum Download zur Verfügung gestellt unter

www.stadt-muenster.de/immobilien/gw-rumphorst

Nachfolgende Unterlagen sind zur Bewerbung einzureichen. Die Nichteinreichung oder nur teilweise Einreichung der geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss vom Verfahren.

8.6.1 Allgemeine Angaben der Bewerbergruppe

- Ausgefüllter und unterzeichneter Bewerbungsbogen (s. **Anlage 5**) einschließlich
 - Datenschutzerklärung
 - Anerkennung der Verfahrensbedingungen
- Vollmacht für ein Mitglied zur Vertretung der Bewerber*innengruppe im Rahmen der Bewerbung und für das weitere Verfahren. Die Vollmacht ist von allen aktuellen geschäftsfähigen Gruppenmitgliedern zu unterzeichnen. (s. **Anlage 6**)

8.6.2 Nutzungskonzept

- Projektbeschreibung: Schriftliche Erläuterung der Projektidee, der Gruppe und des Nutzungskonzeptes unter Einbeziehung der Fragestellungen aus Kap. 6.1 (Soziale Konzeption).

8.6.3 Architekturkonzept

- Architekturkonzept einschließlich Freiraumgestaltung und technischer Konzeption unter Einbeziehung der Fragestellungen aus Kap. 6.2 (räumliche Konzeption) und 6.3. (technische Konzeption):
 - Lageplan im Maßstab 1:500
mit Darstellung der Freianlagen incl. Kennzeichnung der Individual- und Gemeinschaftsbereiche in den Freianlagen
 - Grundrisse, Maßstab 1: 200
incl. Darstellung der Individual- und Gemeinschaftsbereiche
 - Systemschnitt, Maßstab 1: 200
 - Ansichten, Maßstab 1: 200
 - Projektbeschreibung: schriftliche Erläuterung des architektonischen/räumlichen/technischen Konzepts incl. Mobilitätskonzept
 - Flächenberechnungen, DIN A 4:
 - Berechnung Grundflächenzahl GRZ und Geschossflächenzahl GFZ
 - Wohnflächenberechnung mit Ausweisung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau
 - Nutzflächenberechnung für die unterschiedlichen Nutzungen

8.6.4 Finanzierungskonzept

- Finanzierungskonzept/Businessplan (zusätzlich digital als Excel-Datei)
- Eigenkapitalnachweis des einzelnen Mitglieds
Hinweis: Gem. Ziffer 1.6.2.1 der aktuellen WFB NRW beträgt für die Mietwohnraumförderung die erforderliche angemessene Eigenleistung von den Gesamtkosten grundsätzlich mindestens 20 %. Die Arten der anrechenbaren Eigenleistung ergeben sich aus Ziffer 1.6.2.2 WFB NRW.
- Finanzierungsbestätigung/Absichtserklärung einer inländischen Bank über die Bereitstellung des Fremdkapitals

8.7 Abgabe

Bitte reichen Sie Ihre Bewerbungsunterlagen in einem verschlossenen Umschlag ein. Pläne sind genordet, Blattformat DIN A1 Hochformat, ungefaltet und gerollt in einer verschlossenen Rolle abzugeben.

Zusätzlich reichen Sie bitte alle Bewerbungsunterlagen als pdf-Dateien auf einem geeigneten Datenträger (Stick) ein.

Alle oben genannten Bewerbungsunterlagen reichen Sie bitte unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift

„Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst“

bis spätestens 09.03.2023 ein bei der

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

Es gilt der Tag des Eingangsstempels. Die vorgenannte Frist ist eine Ausschlussfrist. Eine Verlängerung der Frist ist nicht möglich.

8.8 Sonstiges

8.8.1 Ausschreibende Stelle

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

8.8.2 Verkäuferin des Grundstücks / Erbbaurechtsgeberin

Der Verkauf des Grundstücks oder die Bestellung des Erbbaurechts am Grundstück erfolgt durch die Stadt Münster, der Oberbürgermeister, vertreten durch das Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster.

8.8.3 Urheberrechte

Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Architekturentwürfe verbleiben bei den Entwurfsverfasser*innen. Die Bewerber*innen übergeben der Stadt Münster ein vollständiges Exemplar der Bewerbungsunterlagen zum Verbleib. Die Stadt Münster ist berechtigt, die Unterlagen ganz oder in Teilen zu Dokumentations- und Revisionszwecken zu nutzen.

Die Bewerber*innen verpflichten sich, in ihre Vereinbarung mit dem Architekturbüro eine Regelung aufzunehmen, die die Stadt Münster berechtigt, Auszüge aus dem eingereichten Architekturkonzept oder dieses als Ganzes (s. Kap. 8.6.3) nach Abschluss des Vergabeverfahrens für eine Wettbewerbsdokumentation zu nutzen, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber*innengruppen und der Entwurfsverfasser*innen werden dabei benannt.

8.8.4 Garantiausschluss

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise in diesem Exposé sowie der beigefügten Unterlagen (insbes. Maßstabgerechtigkeit von Plänen). Alle zur Verfügung gestellten Daten (z.B. Lagepläne, Bebauungspläne, Stadtpläne, Luftbilder) dürfen nur im Rahmen der Bearbeitung dieser Ausschreibung benutzt werden.

Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit des ausgeschriebenen Grundstücks übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in dem Exposé nebst Anlagenband enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, stellen keine Anforderungen sowohl in subjektiver als auch objektiver Hinsicht im Sinne des § 434 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

8.8.5 Aufwendungen im Rahmen des Verfahrens

Aufwendungen jeglicher Art, die für die Ausarbeitung der Bewerbungsunterlagen sowie für die Teilnahme am Verfahren entstanden sind, werden durch die Stadt Münster nicht erstattet.

Münster, November 2022

Literaturverzeichnis

Nagler, Florian: Einfach Bauen: Ein Leitfaden. Berlin, Boston: Birkhäuser 2021.