Amt für Immobilien-
management

STADT MÜNSTER

Freifinanziertes Wohnen in Münster Kinderhaus

Vermarktung von zwei Mehrfamilienhausgrundstücken für Investierende

Terminübersicht

Frist zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen:
04.10.2023

Ansprechpartnerin

Ihre Ansprechpartnerin für das Baugebiet und das Bewerbungsverfahren:

Helen Bäcker
Amt für Immobilienmanagement Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Tel.: 2051 492-2434
E-Mail: vermarktung@stadt-muenster.de

Impressum

Amt für Immobilienmanagement Stadthaus 3
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Tel.: 2051 492-2300
Fax: 0251 492-7734
immobilienmanagement@stadt-muenster.de

Fotos: Stadt Münster/MünsterView

Juli, 2023

Inhalt

Inhalt 3

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung 5

1.1 Die Stadt Münster 5

1.2 Planung und Lage 5

2 Grundstücke 8

2.1 Grundstücksflächen 8

2.2 Freifinanzierter Wohnungsbau 9

2.3 Beschaffenheit der Grundstücke 9

2.3.1 Erschließungsbeiträge/Kanalhausanschlusskosten 9

2.3.2 Baustraße 9

2.3.3 Grundbucheintragungen 10

2.3.4 Baulasten 10

2.3.5 Altlasten 10

2.3.6 Baugrund und Grundwasserstand 10

2.3.7 Kampfmittelüberprüfung 10

2.3.8 Ansichten 11

3 Rechtliche Rahmenbedingungen/Planungsrecht 13

3.1 Bebauungsplan 13

3.2 Bebauung 13

4 Konzeptionelle und qualitative Vorgaben 14

4.1 Zielvorgaben 14

4.2 Energetische/ökologische/technische Anforderungen 14

4.3 Wärmeversorgung 16

4.4 Elektromobilität 16

5 Erbbaurechtsvertrag/Kaufvertrag 17
5.1 Erbbaurecht oder Kaufvertrag 17
5.1.1 Erbbaurechtsvertrag 17
5.1.2 Erbbauzins 18
5.1.3 Kaufvertrag 19
5.2 Einmalige und laufende Kosten 19
6 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit 20
7 Ausschreibungsverfahren 21
7.1 Bewerberauswahlkriterium und Bewertung 21
7.2 Bewerbungsunterlagen 21
7.3 Form der Bewerbung 22
7.4 Ausschluss vom Vergabeverfahren 23
8 Hinweise 24
8.1 Garantieausschluss 24
8.2 Vergabe 24
9 Ansprechpersonen 25
10 Antragsblatt 26
Eigenkapitalnachweis 27

1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

1.1 Die Stadt Münster

Münster ist mit rund 321.000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es in Münster 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 Universität Münster, den Fachhochschulen sowie die jeweils angeschlossenen Institute und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderen Maße ausgezahlt hat.

Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensive 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

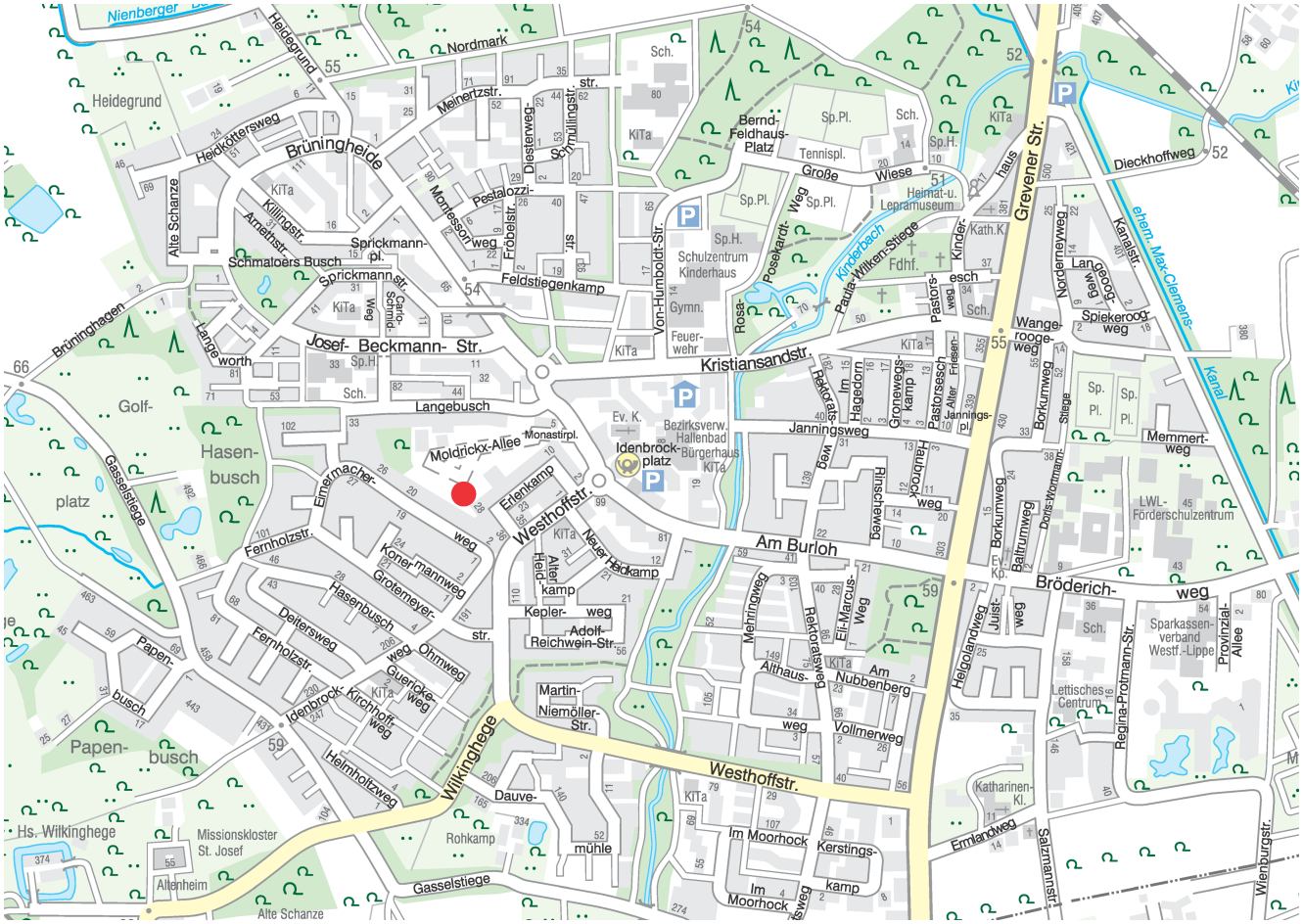
In einem städtebaulichen und architektonisch zeitgemäßen Umfeld im zentrumsnahen Baugebiet „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“ sollen freifinanzierte Mietwohnungsangebote geschaffen werden.

Das Baugebiet „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“ befindet sich im Zentrum des nördlichen Stadtteils Kinderhaus. Es grenzt an den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum am Idenbrockplatz inkl. einer Anbindung an den ÖPNV an. Daher sind Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf in fußläufiger Nähe bereits vorhanden.

Ein Begegnungsraum für alle Bewohner/innen des Baugebiets soll als Quartiersstützpunkt dienen, das Miteinander fördern und zugleich die Vernetzung im Stadtteil unterstützen.

Mit den Vorgaben zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Kinderhaus mit verschiedenen Angebots- und Wohnqualitäten wird der Versorgungsbedarf unterschiedlicher Einkommens- und Haushaltsstrukturen, älterer Menschen, Studierender, Familien sowie Menschen mit Behinderung aufgegriffen. Entstehen soll ein attraktives und nachhaltiges Angebot an freifinanzierten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau.

Stadtlageplan



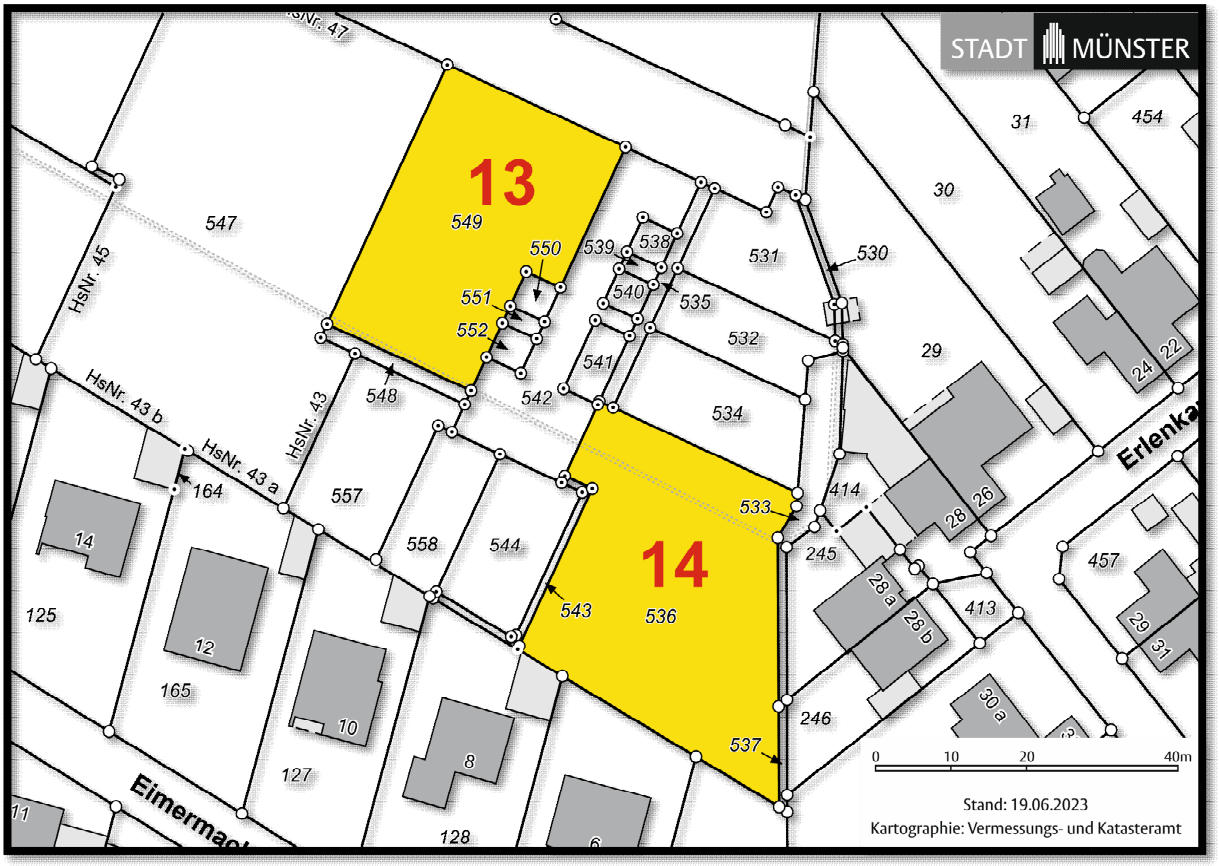
Stadtlageplan

2 Grundstücke

2.1 Grundstücksflächen

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Grundstücke:

Grundstück Nr. 13 Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 549 mit einer Größe von 898 m² und Grundstück Nr. 14 Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 536 mit einer Größe von 1.171 m². Zuzüglich zu den Grundstücken Nr. 13 und Nr. 14 die Stellplatzfläche Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 541 mit einer Größe von 50 m², die private Wegefläche Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 548 mit einer Größe von 42 m² sowie die private Wegefläche Gemarkung Münster, Flur 86, Flurstück 542 mit einer Größe von 425 m² anteilig zu 12/18 (anteilige Größe 284 m²).



Die Grundstücke sind nur in einem **Gesamtpaket** zu erhalten.

2.2 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 zu Gunsten von 100% freifinanziertem Wohnungsbau. Die Bindungsfrist für die Startmiete beträgt 15 Jahre, Mietsteigerungen sind in der Zeit nur im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich. Dies gilt nicht nur für die erstmalige Vermietung, sondern für alle Mietverträge die innerhalb dieser Zeitspanne geschlossen werden.

2.3 Beschaffenheit der Grundstücke

2.3.1 Erschließungsbeiträge/Kanalhausanschlusskosten

Die Vermarktung der Grundstücke Nr. 13 und Nr. 14 sowie der Stellplatzfläche erfolgt erschließungsbeitragspflichtig, d.h. es fallen Erschließungsbeiträge, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten an. Die Kosten sind im Einzelnen nachfolgend genannt:

Erschließungsbeitrag	=	135.963,28 €
Kanalanschlussbeitrag	=	18.209,27 €
Kanalhausanschlusskosten	=	2.966,16 €

2.3.2 Baustraße

Die Kosten für die Baustraße auf der privaten Wegefläche Flurstück 542 sind im Umfang des Miteigentumsanteils (12/18) von der/dem Investierenden zu tragen. Die Kosten für die Baustraße belaufen sich auf insgesamt 37.757,00 €. Der von der/dem Investierenden zu tragende Betrag beläuft sich somit auf 25.171,33 €.

Nach der Fertigstellung aller Gebäude innerhalb des Wohnhofes (Flurstücke 531, 535, 534, 536, 544, 545, 546 und 549) besteht eine Endausbauverpflichtung der Straße durch die jeweiligen Miteigentümer/innen.

2.3.3 Grundbucheintragungen

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen zu Lasten des Flurstücks 542 vorhanden:

- beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Münster
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtnetze Münster GmbH
- Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 531, 532, 534, 536, 544, 557, 558, und 549)

Im Grundbuch sind folgende Eintragungen zu Lasten des Flurstücks 548 vorhanden:

- Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Flurstück 557)

2.3.4 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind folgende Baulasten eingetragen:

- zu Lasten des Flurstücks 541: Stellplatzflächenbaulast zugunsten des Flurstücks 536
- zu Lasten des Flurstücks 542: Erschließungsbaulast zugunsten der Flurstücke 531, 532, 534, 536, 538, 539, 540, 541, 544, 549, 550, 551, 552, 557 und 558
- zu Lasten des Flurstücks 542: Abstandsflächenbaulast zugunsten der Flurstücke 544, 548 und 549

2.3.5 Altlasten

Für die zu vermarktenden Grundstücke nebst privater Wegeflächen und Stellplatzfläche sind keine Altlast-/Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

2.3.6 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/den Investierende/n zu erfolgen hat. Vor Inanspruchnahme der Grundstücke sind vorbereitende Untersuchungen o.ä. mit der Stadt Münster abzustimmen.

2.3.7 Kampfmittelüberprüfung

Gemäß Auskunft der Feuerwehr Münster ist für die Flurstücke 536, 541, 542, 548 und 549 eine Kampfmittelbeeinflussung nicht erkennbar.

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. 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/der Investierende bei der Feuerwehr Münster melden, um weitere Schritte zur Vorgehensweise abzusprechen. Notwendige Maßnahmen muss die/der Investierende vorbereiten. Die anfallenden Kosten sind selbst zu tragen.

2.3.8 Ansichten

Richtung Osten

Richtung Süden

3 Rechtliche Rahmenbedingungen/Planungsrecht

3.1 Bebauungsplan

Die Grundstücke Nr. 13 und Nr. 14 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 590 „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“, der am 21.08.2021 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan weist diese Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet aus.

Link: https://geo.stadt-muenster.de/webgis/gdm/bplan/plaene/590_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, Landesbauverordnung). 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. 590 maßgeblich. Auf den vollständigen Satzungstext des Bebauungsplans wird verwiesen.

Die/Der Investierende 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 Zielvorgaben

Bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser sind folgende Parameter einzuhalten:

- Ausgewogener Wohnungsmix für gemischte Haushalte
- Höherer Anteil an Wohnungen für 1-3-Personen-Haushalte, um den Bedarf für Senior/innen, Alleinstehende, Alleinerziehende und junge Paare zu decken
- Keine Mikroapartments bzw. Kleinstwohnungen, möblierte Wohnungen oder sog. Boardinghäuser
- Berücksichtigung der aktuellen herrschenden Marktnachfrage

Die Bereitschaft zur Erfüllung der zuvor genannten festgeschriebenen Zielvorgaben ist in einer Verpflichtungserklärung abzugeben. Dies ist Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren.

Die/Der Investierende wird verpflichtet, unbefristete Mietverträge abzuschließen und der Stadt Münster nach 3 Jahren die Mietverträge zur Prüfung der Miethöhe und Mieterfluktuation bekanntzugeben.

Zur Erfüllung der vorgenannten Zielvorgaben kann ergänzend zum Rücktrittsrecht von der/dem Investierenden eine Vertragserfüllungsbürgschaft gefordert oder eine Vertragsstrafe vorgesehen werden.

4.2 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 „Kinderhaus Langebusch/Westhoffstraße“ ist der vom Rat der Stadt Münster beschlossene Neubau-Standard „Münsters Standard für klimagerechtes Bauen“ anzuwenden. Für den Neubau von Wohngebäuden gilt der Gebäudeenergiestandard „KfW-Effizienzhaus 40“ sowie die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage.

Gebäudeenergie-Standard "Wohngebäude“:

Die/Der Investierende 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** ($H'_{T\ vorh.}$) des oben genannten Neubauobjektes muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Gebäudenutzfläche und Ausrichtung ($H'_{T\ Referenzgebäude}$) gemäß GEG um mindestens 45 % unterschreiten.

Solar-Standard „Wohngebäude“:

Die/Der Investierende 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“:

Die/Der Investierende 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 > 19°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/(m²K)
transparente Außenbauteile und Vorhangfassaden ($U_{transparent,\ Vorhang}$)	1,0 W/(m²K)
Glasdächer/ Lichtbänder und Lichtkuppeln (U_{Licht})	1,6 W/(m²K)

Der **Jahresprimärenergiebedarf** (Q_P) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ($Q_{P\ Referenzgebäude}$) 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 wird. 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

Bei dem Paket, bestehend aus Grundstück Nr. 13 und Nr. 14 nebst Stellplatzfläche und privater Wegeflächen, haben Sie ein Wahlrecht für Ihr Bauvorhaben. Sie können die Grundstücke entweder zu dem nachstehenden Kaufpreis erwerben oder sich das Recht zur Bebauung und Nutzung im Wege einer Erbbaurechtsbestellung sichern.

Die Verkehrswerte für die zwei unbebauten Grundstücke nebst Stellplatzfläche und privater Wegeflächen sind durch ein Gutachten zum Stichtag 20.04.2023 ermittelt worden. Der Verkehrswert beträgt insgesamt

1.280.000 € (in Worten: eine Million zweihundertachtzigtausend Euro)

Der Verkauf erfolgt zum Gesamtverkehrswert.

Bei der Bestellung eines Erbbaurechts dient der Verkehrswert als Grundlage für die Ermittlung der jährlichen Verzinsung.

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 20.04.2023) 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 20.04.2023.

5.1.1 Erbbaurechtsvertrag

Für den Erbbaurechtsvertrag gelten insbesondere folgende Rahmenbedingungen:

1. Laufzeit des Erbbaurechts 60 Jahre
2. Verpflichtung zur Errichtung, Instandhaltung, Verwendung, Versicherung des Bauwerkes und Wiederaufbau im Falle der Zerstörung
3. 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)
4. Rücktrittsrecht der Stadt Münster bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie bei Vorliegen der Heimfallgründe, solange das Erbbaurecht noch nicht im Grundbuch eingetragen ist
5. Gebäudeenergiestandards

6. Zustimmungserfordernis der Stadt Münster für die Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts
7. Zustimmung zur Belastung mit Grundpfandrechten bis zu einer Höhe von bis zu 90% der nachzuweisenden Herstellungskosten – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen
8. Verpflichtung des Erbbauberechtigten, das Erbbaurecht beim Eintreten bestimmter Voraussetzungen auf die Stadt Münster zu übertragen (sog. Heimfall)
9. Entschädigung des Erbbauberechtigten in Höhe von 90% des Verkehrswertes des Bauwerks bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts
10. Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten
11. Wertsicherung des Erbbauzinses
12. Gegenseitige dingliche Vorkaufsrechte für den Verkaufsfall
13. Ausschluss von Wohnungserbbaurechten für die Dauer von 30 Jahren
14. Tragung der öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben
15. Vorlage der Miet- bzw. Nutzungsverträge
16. Mängel- und Haftungsausschluss
17. Vereinbarung eines Wiederkaufs für die anteilige Wegefläche
18. Mietpreisbindung für mindestens 15 Jahre

5.1.2 Erbbauzins

Der Erbbauzinssatz liegt für den freifinanzierten Wohnraum bei 2,5 % p.a.

Die Erbbauzinszahlungen sind jährlich zu leisten. Die Erschließungskosten, Kanalanschlussbeiträge und Kanalhausanschlusskosten sind nach Abschluss des Vertrages zu zahlen.

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 Erbbauzins	
Ausgangsdaten:	
Grundstücksgröße gesamt	2.445 m²
Verkehrswert (abzüglich Anteil an GFLAE-Fläche)	1.192.000,00 €
Zinssatz	2,5 % p.a.
Summe Erbbauzins jährlich	29.800,00 €
<u>Zusätzliche einmalige Kosten</u>	
Anteil an GFLAE-Fläche	88.000,00 €
Erschließungsbeiträge	135.963,28 €
Kanalanschlussbeiträge	18.209,27 €
Kanalhausanschlusskosten	2.966,16 €
Baustraße	25.171,33 €
Summe Kosten einmalig	**270.310,04 €**

5.1.3 Kaufvertrag

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen neben dem Verkehrswert in Höhe von 1.280.000 € folgende einmaligen Kosten an:

Zusätzliche einmalige Kosten	
Erschließungsbeiträge	135.963,28 €
Kanalanschlussbeiträge	18.209,27 €
Kanalhausanschlusskosten	2.966,16 €
Baustraße	25.171,33 €
Summe zusätzliche Kosten einmalig	**182.310,04 €**

Insbesondere 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. Anpassungsverpflichtung bei höherer Ausnutzung
3. Rücktrittsrecht für den Fall der Nichteinhaltung von Bauverpflichtungen
4. Vertragsstrafen bei Nichterfüllung von Pflichten
5. Gebäudeenergiestandards
6. Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht)
7. Mietpreisbindung für mindestens 15 Jahre
8. Vorlage der Miet- bzw. Nutzungsverträge
9. 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 „Schnurgerüstes“, die Gebäudeeinmessung), Nebenkosten (wie z.B. Hausanschlüsse von Versorgungsträgern) sind durch die/den Investierende/nzu tragen.

Alle Lasten und Abgaben für die Grundstücke – sofern die/der Investierende das Erbbaurecht nutzen wird – sind von der/dem Investierenden 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/innen ist auf Anforderung die Bonität nachzuweisen.

Die Stadt Münster behält sich ausdrücklich vor, Investierende ungeachtet der gebotenen Startmieten 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 Bewerberauswahlkriterium und Bewertung

Die Vermarktung des Baugrundstückes erfolgt auf der Grundalge eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch den Hauptausschuss der Stadt Münster vom 14.06.2023.

Die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser – gemäß Beschluss des Rates vom 18.05.2022 sehen für den freifinanzierten Wohnraum eine Angebotsabgabe zur Höhe der Startmiete vor. Die Investierenden haben ein verbindliches Gebot zur Höhe der Mieten bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen (= Startmiete) abzugeben. Die hier angebotenen Mieten sind bei der Erstvermietung verbindlich einzuhalten – unabhängig vom tatsächlichen Fertigstellungstermin der Wohnungen.

Die maximale Startmiete für den freifinanzierten Mietwohnraum liegt bei 12,50 €/m².

Den Zuschlag erhält, wer die geringste Startmiete unter Berücksichtigung der geforderten Wohnqualitäten bietet. Bei gleicher Angebotsmiete erhält die/der Investierende den Zuschlag, der das Grundstück im Wege des Erbbaurechts erhalten möchte. Bei Angebotsgleichheit erfolgt die Zuteilung nach der angebotenen Bindungsfrist an die Startmiete. Die Bindungsfrist wird auf mindestens 15 Jahre festgelegt.

Gebote oberhalb der Startmiete, Staffelmieten, gleitende oder mit Bedingungen bzw. Auflagen versehende Angebote finden keine Berücksichtigung.

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

7.2 Bewerbungsunterlagen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren sind:

a) Ausgefülltes und unterschriebenes Formblatt (verbindliches Gebot auf die Startmieten, verbindliche Entscheidung Erbbaurecht oder Kauf, Verpflichtungserklärung, dass alle konzeptionellen und qualitativen Vorgaben im Exposé erfüllt werden, Bestätigung der Anerkenntnis der Verfahrensbedingungen als Grundvoraussetzung für die Vergabe)
b) <u>Bei Kauf:</u>
Verpflichtungserklärung, dass der geforderte Gesamtkaufpreis zuzüglich der im Exposé genannten Beiträge, weitere Kosten und Vertragsnebenkosten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages innerhalb von 4 Wochen gezahlt wird.

Bei Erbbaurecht
Verpflichtungserklärung, 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 die Bewerber/innen über ein Eigenkapital von mindestens 570.000,00 € verfügen (Eigenkapitalnachweis) und/oder eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft
e) Verpflichtungserklärung über die Bereitschaft zur Erfüllung der festgeschriebenen Zielvorgaben

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)

7.3 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 0361/200

Erbbaurecht oder Kauf – Mehrfamilienhausgrundstücke – BG „Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße“; B-Plan 590

Name, Anschrift der/des Investierenden

bis spätestens

Mittwoch, den 04.10.2023 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 Nachtbriefkasten 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 haben die Bewerber/innen den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

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

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

7.4 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 Garantieausschluss

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbesondere 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 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
Thomas Wendler
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
02 51–4 92 63 56

Bauordnungsamt@stadt-muenster.de

Energetische, ökologische und technische Fragen:
Dezernat des Oberbürgermeisters/Stabstelle Klima
Georg Reinhardt
Klemensstraße 10, 48143 Münster
02 51–4 92 71 51

Reinhardt@stadt-muenster.de

10 Antragsblatt

Objektnummer 23 21 01 BGE 0361/200

Erbbaurecht oder Kauf - Mehrfamilienhausgrundstücke - BG „Kinderhaus – Langebusch/Westhoffstraße“ – B-Plan 590

Beweber/in:

Gebotene Startmiete:

	€/m² freifinanzierter Mietwohnraum

	Bindungsfrist der Startmiete in Jahren (mindestens 15)

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

☐ Erbbaurechts ☐ Kaufvertrages

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 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 570.000,00 € und weise/n dies auf dem beigefügten Blatt nach.

_____

Datum, Ort **Unterschrift**

Anlagen:

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

Eigenkapitalnachweis

Bewerber/in: _____

Objektnummer: 23 21 01 BGE 0361/200
Erbbaurecht oder Kauf - Mehrfamilienhausgrundstück - BG

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 beigefügt (Kopie aktueller Kontoauszüge bzw. aktuelle Bestätigung der Bank).

_____

Ort, Datum **Geldinstitut (Stempel u. Unterschrift)**

Erklärung der Bewerberin/des Bewerbers:

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 der geplanten Mehrfamilienhäuser 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 beigefügt.

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

_____

Ort, Datum **Unterschrift aller Bewerber/innen**