

Münster Kinderhaus - Leben und Spielen am Ermlandweg

Investorenauswahlverfahren



Exposé

Juli 2018

Leben und Spielen am Ermland- weg

Exposé

der Stadt Münster
zur Entwicklung der Liegenschaft im Wege des Erbbaurechts

Ansprechpartnerin

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

Tel.: 02 51/4 92-24 51

E-Mail: Ransmann@Stadt-Muenster.de

Terminübersicht

Abgabe Teilnahmeantrag:	30.11.2018
Abgabe Unterlagen (2.Phase):	22.2.2019
Jurysitzung, voraussichtlich:	04/2019
Entscheidung politische Gremien:	II. Quartal 2019

Inhalt

Einleitung	1
Anlass und Ziel der Ausschreibung	1
Die Stadt Münster	1
Das Grundstück	2
Die Lage	2
Grundstücksbezeichnung u. –größe, Eigentum	5
Grundstücksbeschaffenheit und -erschließung	5
Leitungen/Erschließungsbeiträge	6
Grundbucheintragungen / Baulasten	6
Altlasten	6
Kampfmittel	6
Fotos	7
Rechtliche Rahmenbedingungen	9
Planungsrecht	9
Wasserschutzgebiet	9
Aufgabenstellung	10
Städtebauliche/architektonische Anforderungen	10
Nutzungsanforderungen	10
Energetische / ökologische / technische Anforderungen	12
Erbbauzins / Erbbaurechtsvertrag	14
Erbbaurechts-/Grundstückskaufvertrag	14
Das Vergabeverfahren	15
Verfahrensgrundlagen	15
Erste Phase: Das Bewerbungsverfahren	15
Anforderungen an die Bewerbung:	15
Abgabe der Bewerbungen	15
Auswertung der Bewerbungsunterlagen	16
Zweite Phase: Das Wettbewerbsverfahren	16
Rückfragen	16
Einzureichende Unterlagen	16
Abgabefrist und –ort	17

Das Auswahlverfahren	18
Vorprüfung	18
Jurysitzung	18
Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %)	19
Abschluss	19
Zeitschiene	20
Stufe 1: (Dauer ca. 2 Monate)	20
Stufe 2: (Dauer ca. 4 Monate)	20
Beratungsfolge für die Auswahlentscheidung (wird noch bekannt gegeben)	20
Sonstiges	21
Ausschreibende Stelle	21
Verkäuferin des Grundstücks	21
Ansprechpartnerin	21
Urheberrechte	21
Vertraulichkeit	21
Garantierausschluss	21
Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen	22
Anlagen	22

Einleitung

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Münster verzeichnet seit Jahren eine anhaltend steigende Bevölkerungsentwicklung. Um der gesteigerten Nachfrage gerecht zu werden, soll dieses neue Plangebiet daher vorrangig der Wohnraumversorgung dienen.

Für das in Rede stehende, ca 7.900 m² große Grundstück wird ein Investor gesucht, der das Areal städtebaulich und architektonisch mit einer zeitgemäßen und zukunftsfähigen Bebauung entwickelt. Die Stadt Münster wünscht eine Vergabe im Erbbaurecht unter Angabe einer Startmiete für den freifinanzierten Wohnungsbau.

Die Stadt Münster

Münster ist eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Im Einzugsgebiet Münster leben ca. 1,5 Millionen Bewohner.

In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensort einsetzt. Auch sie macht Münster lebenswert und unverwechselbar. In Münster lässt sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit.

Die Universitätsstadt Münster ist eine über 1200 Jahre alte Stadt, deren mittelalterliche Grenzen bis heute durch den Promenadenring ablesbar sind. Mit ihrer historischen Altstadt, die in ihrer Struktur und den denkmalgeschützten Gebäudeensembles wie dem Prinzipalmarkt im Wiederaufbau erhalten worden sind, bietet sie eine starke historische Identität, aber auch dank vieler Neubauten ein ansprechendes, neues Gesicht. Straßencafés, weite Plätze, schmale Gassen und ein einmaliges Einzelhandelsangebot bieten den Eindruck einer modernen Metropole.

Mit rd. 60.000 Studenten an der Westfälischen-Wilhelms-Universität oder an einer der sechs Hochschulen sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus aller Welt präsentiert sich die Stadt, in der rd. 310.000 Einwohner leben, weltoffen und modern. Auch bedingt durch die Universität, Fachhochschulen und angeschlossenen Instituten und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderem Maße ausgezahlt hat. Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensiver Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie. Das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland ist ein Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

Das Grundstück

Die Lage

Das Grundstück liegt am südlichen Rand des Stadtteils Kinderhaus angrenzend an den Stadtbezirk Mitte. Mit gut 15.000 Einwohnern ist Kinderhaus ein attraktiver und nachgefragter Standort in Münsters Norden mit sehr guter Infrastruktur. Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten sind im Ortsteil sehr gut erreichbar. Ein frisch saniertes Hallenbad ergänzt das vorhandene umfangreiche Sportangebot.

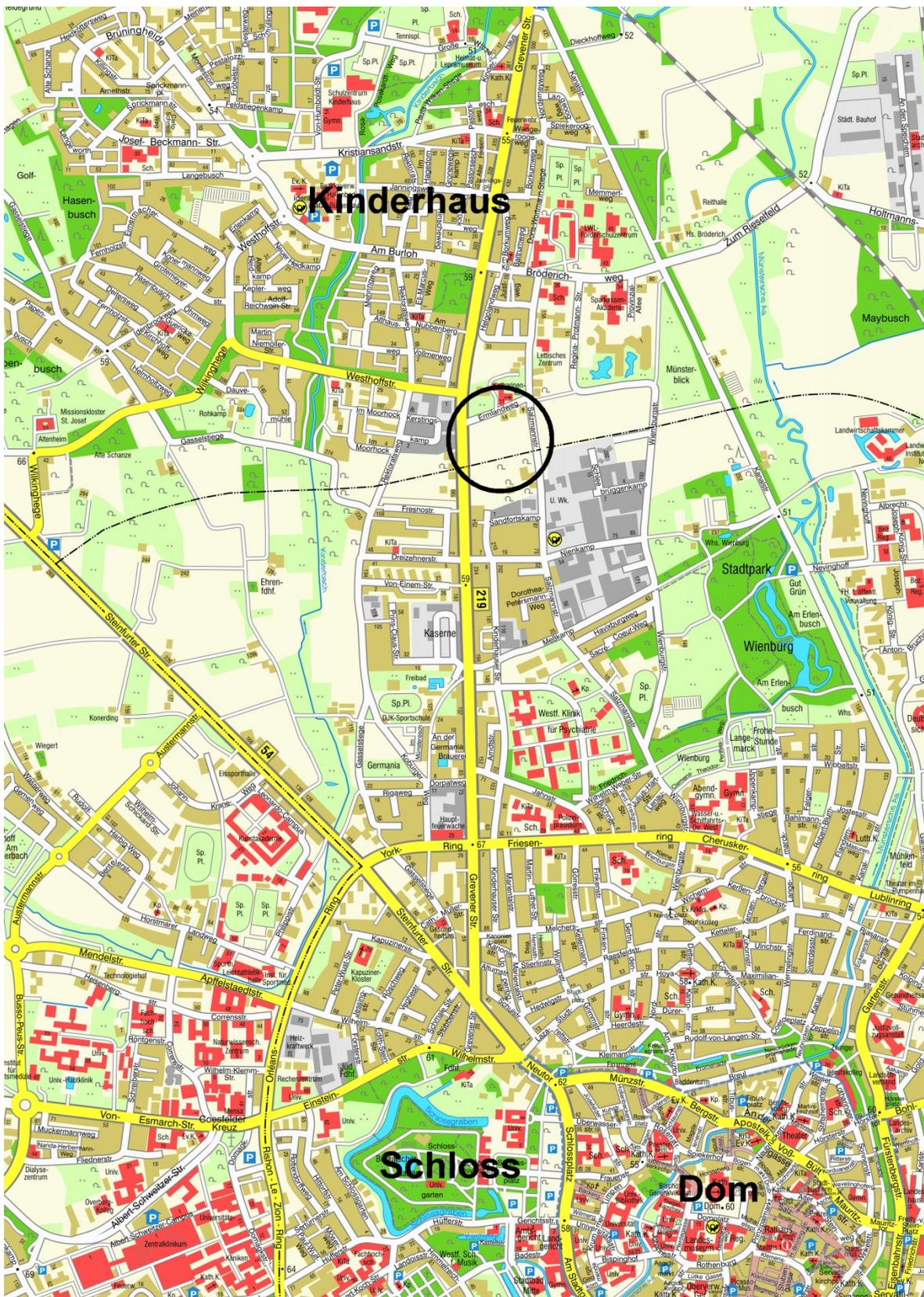
Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. drei Kilometer und ist über drei Buslinien, tagsüber im 10-Minuten-Takt, erreichbar. Abends kann Kinderhaus durch zwei Nachtbuslinien von Hauptbahnhof und Innenstadt erreicht werden. Die Bushaltestelle ist unmittelbar am Planungsgrundstück gelegen.

Der Hauptbahnhof liegt rund fünf Kilometer entfernt. Für Ziele in Richtung Norden bietet sich der Bahnhofpunkt Zentrum Nord an, welcher bequem per Fahrrad zu erreichen ist.

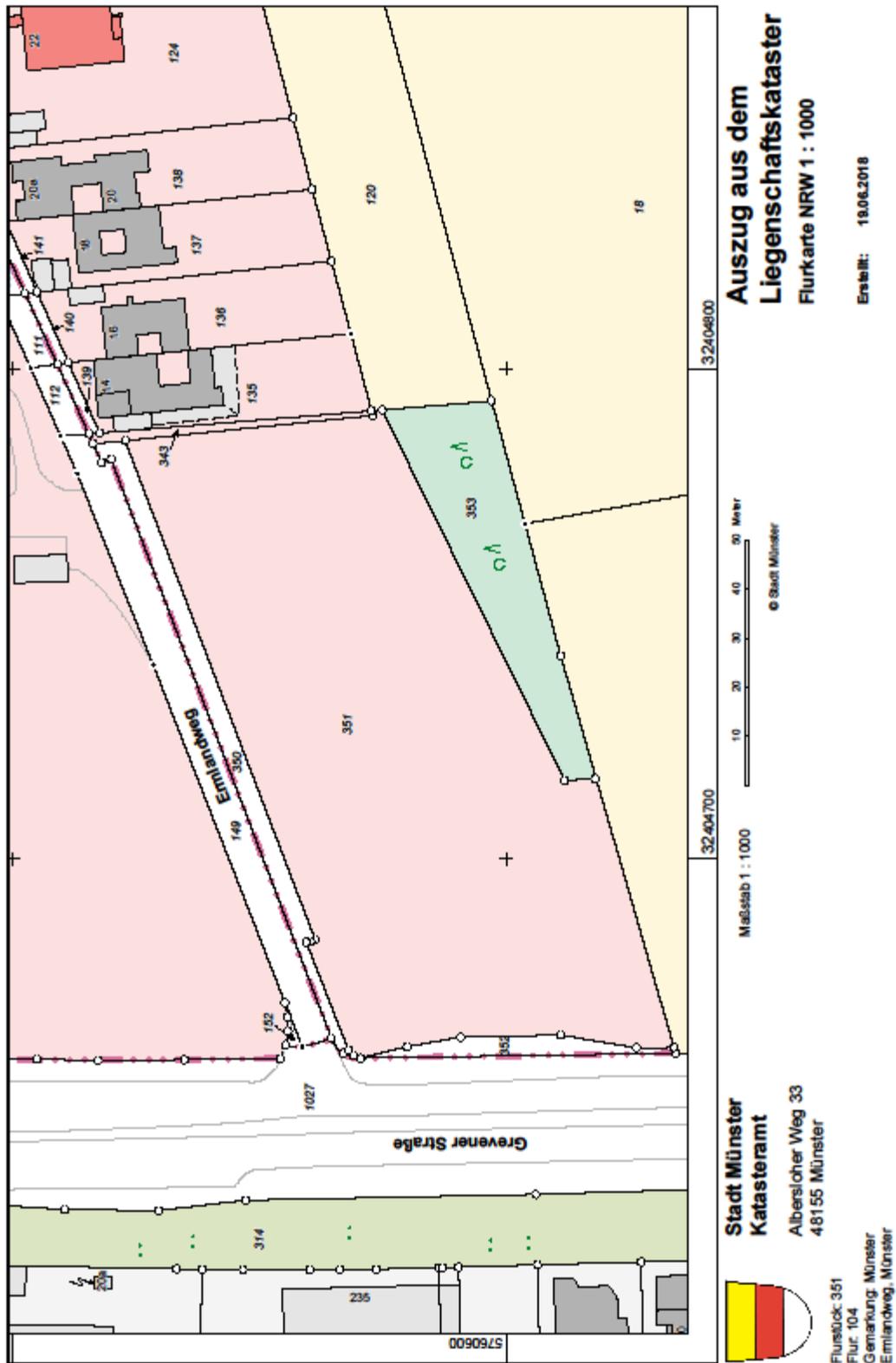
Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist die Anschlussstelle Münster-Nord der A1 und ist in wenigen Minuten zu erreichen. Hierüber ist der Flughafen Münster-Osnabrück in ca. 20 Minuten erreichbar.

Das Planungsgrundstück wird begrenzt durch die Grevener Straße und dem Ermlandweg. Das direkte Umfeld ist gekennzeichnet durch Landwirtschaft, Gewerbe und kirchliche Einrichtungen. Diese heterogene Umgebung mit Kloster, diversen Einkaufsmöglichkeiten und Ackerflächen sowie großem und erhaltenswertem Baumbestand geben dem Plangebiet eine besondere Urbanität mit charmanter -fast ländlicher- Atmosphäre.

Zur Naherholung bieten sich der Stadtpark Wienburg aber auch die Rieselfelder an, auch das Freibad Coburg und der Golfclub Wilkinghege sind nur wenige Fahrradminuten entfernt. Bei gleichzeitiger optimaler Infrastruktur im Stadtteil, erhält die Mikrolage somit eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.



Auszug Stadtplan



Katasterauszug o. M.



Luftbild des Gesamtareals

Grundstücksbezeichnung u. -größe, Eigentum

Das Grundstück Gemarkung Münster Flur 104, Nr. 351 steht im Eigentum der Stadt Münster. Die zu veräußernde Fläche hat eine Gesamtgröße von 7.870 m².

Grundstücksbeschaffenheit und -erschließung

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal am Ermlandweg, Ecke Greverer Straße. Das Grundstück in Nord-Süd-Ausrichtung weist leichtes Gefälle auf und ist annähernd regelmäßig zugeschnitten. Nahezu umlaufend ist das Planungsgebiet mit Baum- und Heckenbestand eingefasst. Die unmittelbar am Ermlandweg gelegene Baumreihe bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.

Die Wohnbaufläche soll perspektivisch über zwei Einfahrten vom Ermlandweg erschlossen werden. Aktuell wird der Ermlandweg jedoch nicht ausgebaut; die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Ermlandweg bis zur ersten Zufahrt in das Baugebiet (s. Bebauungsplan). Solange die Schleifenerschließung über den Ermlandweg nicht realisiert ist, muss für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge eine Wendemöglichkeit auf dem privaten Grundstück bereit gestellt werden. Der vorhandene Querschnitt und Oberbau des Ermlandweges in dem Bereich reicht für den Baustellenverkehr nicht aus. Der Investor muß im Zuge der Sondernutzung den Bereich des Ermlandweges den Bedürfnissen entsprechend auf seine Kosten ausbauen.

Leitungen/Erschließungsbeiträge

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien für Gas, Wasser, Telekommunikation, etc. erfolgt durch die Stadtwerke Münster GmbH durch Neuverlegung der Leitungen auf dem Grundstück. Eine Überbauung dieser und vorhandener Leitungen (siehe Anlagen) ist nicht zulässig. Tief wurzelnde Sträucher dürfen nicht gepflanzt werden. Für das Leitungsrecht auf dem Grundstück wird zugunsten der Stadtwerke Münster GmbH eine Dienstbarkeit eingetragen. Das Grundstück erhält keinen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation. Das anfallende Regenwasser ist gänzlich auf dem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser wird in die öffentliche Kanalisation in der Grevener Straße eingeleitet. Hierfür ist in der nord-westlichen Grundstücksecke ein Anschluss geplant. Für den späteren Ausbau des Ermlandweges müssen Erschließungsbeiträge nach dem Bau GB gezahlt werden. Gleiches gilt für die Kanalanschlussbeiträge und ggf. Kanalhausanschlusskosten. Es besteht bei zukünftiger Bebauung eine Beitragspflicht zum Kanalanschlussbeitrag in Höhe von z. Zt. $6,77 \text{ €} \times \text{Grundstücksfläche} \times \text{Nutzungsfaktor}$ (von 1,0 bis 1,9) je nach Geschosigkeit. Wenn Schächte verlegt werden müssen, können Hausanschlusskosten anfallen, die Pauschale beträgt z. Zt. 1.483,- € für einen Vollanschluss.

Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch von Münster Blatt 56104 ist für das Grundstück sowohl in Abt. II als auch in Abtl. III keine Eintragung vorhanden. Es liegen auch keine Baulasteintragungen vor.

Altlasten

Das zu vermarktende Grundstück ist nicht im Altlast-/Verdachtsflächenkataster geführt.

Kampfmittel

Nach Luftbildauswertung sind in geringem Umfang auf dem Grundstück Kriegsbeeinflussungen erkennbar.

Fotos



Grevener Straße (Richtung Stadtteilzentrum)



Ermlandweg



Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 583, Kinderhaus – östlich Grevener Straße/südlich Ermlandweg. Die Fläche ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgeschrieben ist eine zwei- bis viergeschossige Bauweise mit Flachdach in geschlossener Bauweise mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und einer zulässigen Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Weitere Festsetzungen/detaillierte Angaben siehe Bebauungsplan unter: <http://geo.stadt-muenster.de/stadtplanung>



Ausschnitt Bebauungsplan

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen Kinderhaus –Süd und Kinderhaus-Nord.

Die Wasserschutzgebietsverordnung „Münster Kinderhaus“ ist zu beachten: www.stadt-muenster.de/fileadmin//user_upload/stadt-muenster/67_umwelt/pdf/wasser/wsgvo_kinderhaus.pdf

Aufgabenstellung

Städtebauliche/architektonische Anforderungen

Gewünscht wird eine Entwicklung des Areals, die den Ortseingang des Stadtteils Kinderhaus baulich fasst. Fünf Mehrfamilienhäuser, in Nord-Süd-Ausrichtung, sollen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Zeilenbauweise errichtet werden. Die Gebäudekubatur staffelt sich von der Grevener Straße zur angrenzenden Bestandsbebauung am Ermlandweg von einer Viergeschossigkeit bis hin zu einer Zwei- bzw. in Teilen Dreigeschossigkeit.

Nutzungsanforderungen

Die Nutzungsanforderungen richten sich vom Grunde her nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vorrangig ist daher Wohnraum zu schaffen, eine Wohnnutzung, die alle Altersgruppen nachhaltig anspricht. Nachhaltiger Wohnungsbau passt sich dem Lebenslauf an, einfach und effizient: altengerecht = altersgerecht, lebenslauffähig = anpassbar. Als anpassbar gelten Baumaßnahmen, die die Voraussetzungen für bedarfsgerechte nachträgliche Anpassungen an individuelle Bedürfnisse mit geringem baulichen Aufwand erfüllen.

Zur sozialen Wohnraumversorgung sind 60% der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum (mindestens 70% zugunsten der Einkommensgruppe A und somit max. 30% zugunsten der Einkommensgruppe B) zu realisieren. Die soziale Bindung ist für 25 Jahre einzugehen.

Die geförderten Wohnungen müssen sich wie folgt nach Größe aufteilen:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße	Anteil (Basis = Zahl der Wohnungen)
1 Person	2 Zi. / ca. 40 - 50 qm *)	30 - 40 %
2 Personen	2 Zi. / ca. 62 qm	10 - 20 %
2 Personen	3 Zi. / unter 70 qm **)	10 - 20 %
3 Personen	3 Zi. / ca. 77 qm	10 - 15 %
4 Personen	4 Zi. / ca. 92 qm	15 - 25 %
5 und mehr Personen	mind. 5 Zi. / ca. 107 qm	5 - 10 %

*) Gewünscht werden insbesondere Wohnungen mit einem abgetrennten Schlafraum, der kleiner als 10 qm sein darf, sofern die Wohnfläche max. 47 qm beträgt.

***) Diese Wohnungen sind besonders nachgefragt von jungen Paaren ohne Kind bzw. allein Erziehenden mit einem Kind.

Mindestens 2 Wohnungen im Erdgeschoss müssen rollstuhlgerecht errichtet werden. Auf die Zusatzförderung gem. Ziffer 2.5.2 Buchstabe f) der Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB NRW) wird auch hinsichtlich der Anforderungen ausdrücklich hingewiesen.

Alle Wohnungen in den Gebäuden einschließlich eventueller Kellerräume sind mit einem Aufzug zu erschließen.

Ergänzend zur Wohnnutzung wird die Errichtung einer viergruppigen Kindertageseinrichtung sowie einer Flüchtlingsunterkunft mit 50 Plätzen für Familien erwartet.

Die Kindertageseinrichtung ist als Viergruppenanlage in das Planungsgebiet zu integrieren. Für die Kindertagesstätte besteht die Verpflichtung, die laut Raumprogramm erforderlichen Räumlichkeiten für eine betriebsbereite genehmigungsfähige Kita zu errichten und einschließlich der erforderlichen Außenanlagen inkl. Spielflächen und Spielgeräten zur Verfügung zu stellen und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren plus Option einer Verlängerung um zwei Mal 5 Jahre zu vermieten. Die Planungen für die Kita sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien abzustimmen. Die Vermietung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Kinderbildungsgesetzes (Kibiz) und zu den dort genannten maximalen Miet- und Quadratmeterobergrenzen.

Die Anmietung wird durch die Stadt Münster oder einen geeigneten, vom Rat der Stadt Münster festzulegenden, freien Träger der Jugendhilfe für den vorgenannten Zeitraum plus Option erfolgen. Die Trägerentscheidung erfolgt nach Beendigung dieses Wettbewerbsverfahrens. Die in der Leistungsvereinbarung für den Neubau von Kindertageseinrichtungen durch private Anbieter/Investoren, Stand Mai 2017, festgelegten Anforderungen werden umgesetzt. Die dort benannten Vorschriften, insbesondere die Vorschriften und Empfehlungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung und der Arbeitsstättenverordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung werden eingehalten. Ein separater Investorenvertrag wird zwischen dem Investor und der Stadt Münster zu diesen Konditionen abgeschlossen.

In das Plangebiet ist eine Flüchtlingsunterkunft für Familien als massives Gebäude zu integrieren. Es besteht die Verpflichtung, die laut Raumprogramm erforderlichen Räumlichkeiten für eine genehmigungsfähige 50-Personen Einrichtung zur Verfügung zu stellen und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren plus Option einer Verlängerung um jeweils 5 Jahre zu vermieten. Die Planungen sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit dem Amt für Immobilienmanagement abzustimmen. Die Vermietung erfolgt zu den Bedingungen der Mietvertragseckpunkte (s. Anlage). Die Startmiete wird 11,50 €/m² betragen.

Der Investor übernimmt keine Sozialbetreuung und Hausmeisterdienste für den Nutzer. Die Stadt wird diese Dienstleistung selbst erfüllen bzw. im Rahmen eines gesonderten Ausschreibungsverfahrens vergeben.

Die Wohnfläche der Flüchtlingsunterkunft wird auf die 60-%-Quote des geförderten Wohnungsbaus angerechnet

Für weiteren Nutzungen gelten folgende Einschränkungen:

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

Energetische / ökologische / technische Anforderungen

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 Energieversorgung, zu Stromsparkonzeption etc. erwartet:

Für zu errichtende Gebäude sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen ist der spezifische Transmissionswärmeverlust sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) wie folgt einzuhalten:

Wohngebäude:

Der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust ($H'_{T \text{ vorh.}}$) des oben genannten Neubauobjektes muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung ($H'_{T \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 30 % unterschreiten.

Der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes ($Q_{P \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV - Anlage 1 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45% unterschreiten.

Nichtwohngebäude:

Zonen der zu errichtenden Gebäuden, die mit einer Raum-Solltemperatur $T > 19^\circ\text{C}$ beheizt werden, sind so zu errichten, dass der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten die nachfolgend aufgeführten Werte für die genannten Bauteile nicht überschreitet. Die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten sind nach EnEV Anlage 2 zu berechnen.

opake Außenbauteile (Uopak):	0,22 W/(m ² K)
transparente Außenbauteile und Vorhangfassaden (Utransparent, Vorhang)	1,2 W/(m ² K)
Glasdächer/ Lichtbänder und Lichtkuppeln (ULicht)	2,0 W/(m ² K)

Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes (QP Referenzgebäude) gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV - Anlage 2 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45% unterschreiten.

Ferner sind beim Neu- oder Umbau des/r Gebäude/s generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt, d.h. nur insoweit zu verwenden, soweit gleichwertige Ersatzstoffe nicht zur Verfügung stehen. Davon ausgenommen sind PVC-haltige Baumaterialien wie Elektrokabel, Kunststoffrohre und Kunststofffenster.

Zur Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser ist ein Gasanschluss der Stadtwerke Münster GmbH vorzusehen. Die Verpflichtung entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Geoenergie) oder Biomasse - außer Holz für offene Kamine - erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird oder der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und eine Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/ Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen und einzuhalten ist.

Erbbauzins / Erbbaurechtsvertrag

Der Erbbauzins der Liegenschaft orientiert sich an dem ermittelten Verkehrswert. Dieser beträgt zum Stichtag 12.06.2018:

2.730.000 Mio. €

(in Worten: zwei Millionen siebenhundertdreißigtausend Euro) zzgl. Vertragsnebenkosten.

Der jährliche Erbbauzins beträgt 3,6 % dieses Verkehrswertes, somit 98.280 € p.a..

Bei Änderung, der dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegenden, wertbildenden Parameter, wird eine Anpassung erforderlich.

Erbbaurechts-/Grundstückskaufvertrag

In den jeweiligen Vertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Die Beantragung der Baugenehmigung hat spätestens 12 Monate nach Zustimmung durch den Rat zur Veräußerung der Liegenschaft zu erfolgen. Mit dem Umbau/Neubebauung des Objektes ist grundsätzlich innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und nach weiteren 24 Monaten zu vollenden,
- die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer etc. durch den/die Käufer/in),
- Garantiausschluss für die Beschaffenheit des Grundstückes,
- Sicherung der städtischen Vorgaben zum Erbbaurecht:
Der o.g. jährliche Erbbauzins wird wertgesichert.
Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 60 Jahre.
Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts beträgt 2/3 des Verkehrswertes.

Das Vergabeverfahren

Verfahrensgrundlagen

Das Vergabeverfahren ist zweistufig und besteht aus dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren und dem Wettbewerbsverfahren.

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

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Erste Phase: Das Bewerbungsverfahren

Bewerbungen können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Bewerbergemeinschaften. Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits im Teilnahmeantrag mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

Die Bewerbungsunterlagen und das Exposé für das Verfahren werden ab dem 29.9.2018 veröffentlicht und unter www.stadt-muenster.de/immobilien/ zum Download zur Verfügung gestellt.

Anforderungen an die Bewerbung:

- Allgemeine Angaben des Käufers / Referenzen
- Angaben zum Architekturbüro
- Nutzungskonzept/Architektonisches Konzept
- Finanzierungskonzept / Bonitätsnachweis: Jahresabschlüsse / Auszug aus dem Handelsregister
- Anerkennung der Verfahrensbedingungen

Das Format der für die Bewerbungen einzureichenden Unterlagen darf DIN A3 nicht überschreiten. Für die Bewerbung sind die Anlagen vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und fristgerecht abzugeben.

Abgabe der Bewerbungen

Der unterschriebene Teilnahmeantrag ist mit allen erforderlichen Unterlagen unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift

„Immobilie Ermlandweg – Erste Phase“

spätestens bis zum **30.11.2018 – 12.00 Uhr**

bei der Stadt Münster

Amt für Immobilienmanagement

Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)

Albersloher Weg 33

48155 Münster

einzureichen.

Auskünfte zu den Bewerbungsunterlagen erteilt die Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Frau Ransmann, Ransmann@stadt-muenster.de Tel.: 02 51/4 92–24 51, Fax: 02 51/4 92–77 34.

Auswertung der Bewerbungsunterlagen

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wohnbauförderung, Städtebau und Architektur wie folgt vorgenommen:

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmer ausgeschieden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig oder fristgerecht eingereicht haben.

In einem 2. Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen dahingehend ausgewertet, ob die Bewerber in persönlicher, wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Stufe geeignet sind.

Für den Fall, dass nach dem 2. Prüfungsschritt mehr als 5 Bewerber als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden die Teilnehmer ausgelost.

Zweite Phase: Das Wettbewerbsverfahren

Die Teilnahme am Wettbewerb ist nur nach schriftlicher Aufforderung durch die Ausloberin möglich.

Rückfragen

Schriftliche Rückfragen sind bis zum 26.1.2019 an die Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Frau Ransmann, Ransmann@stadt-muenster.de zu stellen.

Alle notwendigen Informationen und die Antworten auf etwaige Frage werden allen Bietern der zweiten Phase in einem durch ein Passwort geschützten Bereich zur Verfügung gestellt.

Einzureichende Unterlagen

- Konzeption des Bauvorhabens einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht (alle Pläne sind genordet abzugeben, Blattformat DIN A1, gerollt, max. 6 Blätter);

- Lageplan im Maßstab 1: 500 mit Darstellung der Erschließungslösung einschl. Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Kfz und Fahrräder;
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 200
 - Angaben/Berechnungsblatt zu GRZ und GFZ;
 - Erläuterungsbericht zur Architektur mit Angaben insbesondere auch zu den prägenden Materialien und zur Farbgebung, max. 2 DIN A4 Seiten,
 - Für die Vorprüfung ist zusätzlich ein Satz Prüfpläne (DIN A3) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen sowie in digitaler Form –als pdf-Datei- abzugeben, Flächenarten (nach Din 277) sind farblich differenziert darzustellen.
- Nutzungskonzept: Darstellung des Nutzungskonzeptes mit Angabe der Nutzflächen für die unterschiedlichen Nutzungen;
 - Mietpreisgebot für den freifinanzierten Wohnraum;
 - Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass die Finanzierung des Bauvorhabens entsprechend dem eingereichten Entwurf gesichert sind.

Abgabefrist und –ort

Ihre Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag /Behältnis unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift „**Immobilie Ermlandweg – Zweite Phase**“ bis spätestens **22.2.2019 - 12.00 Uhr** bei der
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33 - 48155 Münster einzureichen.

Das Auswahlverfahren

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wohnbauförderung/Quartiersentwicklung, Kinder und Jugend, Städtebau und Architektur und wird wie folgt vorgenommen:

Geprüft werden u. a. der fristgerechte Eingang und die Vollständigkeit der angeforderten Unterlagen. Der Nachweis des rechtzeitigen Zugangs liegt im Zweifel bei dem Bieter. Angebote und geforderte Unterlagen, die den formalen und inhaltlichen Anforderungen nicht entsprechen, werden ausgeschieden.

Jurysitzung

Die Prüfung mit Wertung der eingereichten Angebote, der städtebaulichen Entwürfe und der Nutzungskonzepte erfolgt durch eine Jury.

Jurymitglieder:

1. Jörn Möltgen,
Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft;
 2. Carola Möllemann-Appelhoff,
Vorsitzende des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement;
 3. Manfred Igelbrink,
Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks Nord;
 4. N.N
Vorsitzende/r des Beirats für Stadtgestaltung;
 5. Judith Kusch
Architektin, Köln
 6. Siegfried Thielen,
Dezernent für Planungs- und Baukoordination;
 7. Christopher Festersen
Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung;
 8. Matthias Peck,
Dezernent für Wohnraumversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit;
 9. Andreas Nienaber,
Leiter des Amtes für Immobilienmanagement;
- bzw. jeweilige/n Vertreter/in.

Aufgabe der Jury ist es, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Die Jury trifft ihre Entscheidungen nach offener Diskussion mit einfacher Mehrheit.

Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %)

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

Qualität des Entwurfs 70 %

Unterkriterien:

- | | |
|--|------|
| - Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes
(Baumassengliederung, Raumbildung, Baukörpergestaltung, nachhaltige Material- und Farbwahl) | 40 % |
| - Qualität des Nutzungskonzeptes
(Organisation der Grundrissgestaltung (Wohnraumangebote), Konfliktarme Mischung der Nutzergruppen (Störungstoleranz), Vorschlag eines Mobilitätskonzeptes) | 40 % |
| - Funktionalität der Erschließung - | 10 % |
| - Qualität der Freiraumgestaltung | 10 % |

Höhe der Startmiete freifinanzierter Wohnflächen 30 %

Die Gewichtung der benannten Startmiete beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, die Bewertung wird ebenfalls nach einem Punktesystem wie folgt vorgenommen: Die niedrigste wirtschaftlich darstellbare Mietforderung bekommt 5 Punkte. Eine Miethöhe von 9,- €/m² Wohnfläche darf nicht überschritten werden und ist somit Voraussetzung für die Wertung und wird mit einem Punkt bewertet. Alle weiteren Angebote werden linear interpoliert.

Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

Abschluss

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Rat der Stadt Münster nach Vorberatung in den parlamentarischen Gremien.

Sind mehr als 1 Bewerber noch im Verfahren, wird der Rat im Hinblick auf ein evtl. Nachrückverfahren auch über die Rangfolge entsprechend der erreichten Punktzahl entscheiden. Sollte der Erstplatzierte ggf. noch seine Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann der Zuschlag ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplatzierten erteilt werden. Nach der Ratsentscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bieters und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes.

Zeitschiene

Stufe 1: (Dauer ca. 2 Monate)

06.10.2018	Bekanntgabe in der regionalen und überregionalen Presse
30.11.2018	Einreichung Teilnahmeanträge
10.1.2019	Prüfung / Wertung Mitteilungen an Beteiligte, Aufforderung zur Teilnahme an der 2.Stufe an max. 7 Bewerber

Stufe 2: (Dauer ca. 4 Monate)

22.2.2019	Abgabe der Angebote und Entwürfe/Nutzungskonzepte
04/2019	Jurysitzung

Beratungsfolge für die Auswahlentscheidung (wird noch bekannt gegeben)

Bezirksvertretung Münster-Nord
Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen
Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
Haupt- und Finanzausschuss
Rat

Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber / Benachrichtigung über Zuschlag

Sonstiges

Ausschreibende Stelle

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

Verkäuferin des Grundstücks

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

Ansprechpartnerin

Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement -
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Frau Ransmann
Tel.: 02 51/4 92–24 51
E-Mail: ransmann@stadt-muenster.de

Urheberrechte

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

Vertraulichkeit

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

Garantierausschluss

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

Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen

Kosten für die Ausarbeitungen der Angebote und Entwürfe sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

Münster, im Juli 2018

Anlagen