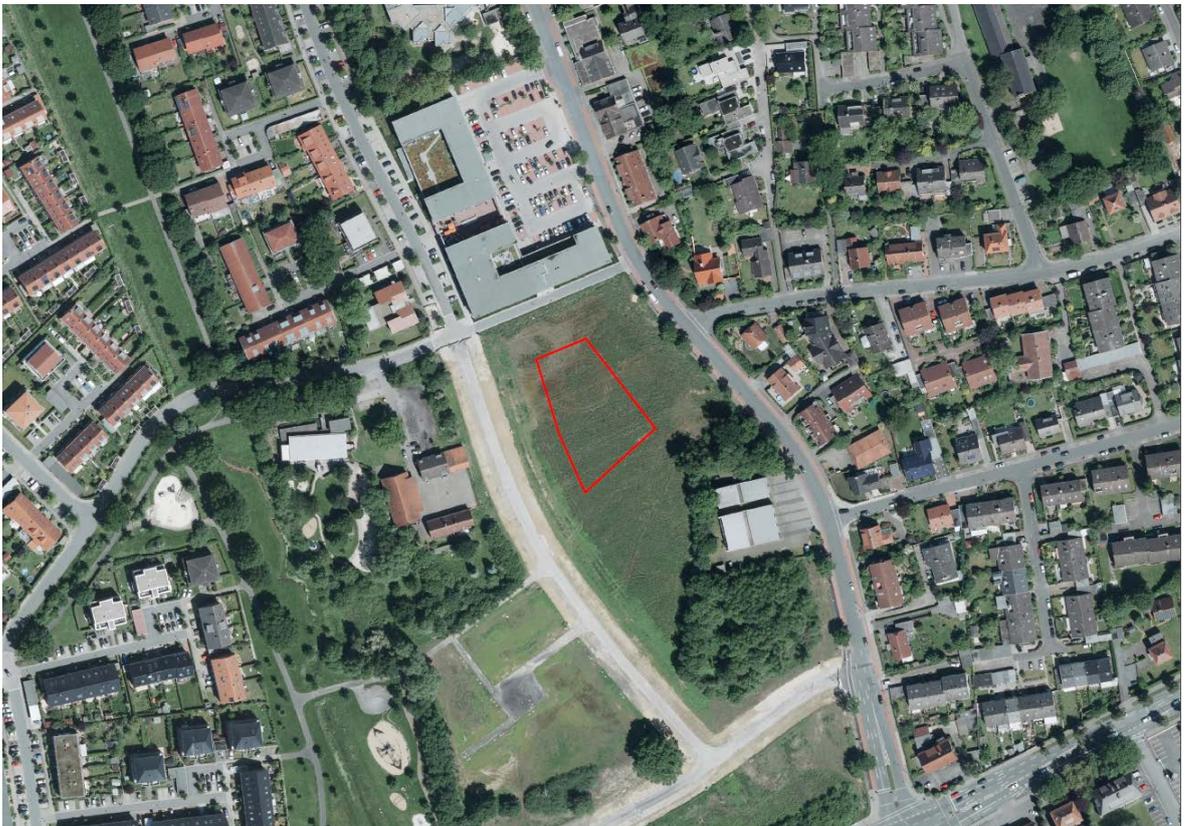


Gemeinschaftliches Wohnprojekt Mecklenbeck

Investorenauswahlverfahren



Nachbarschaftliches Wohnen zur Miete in MS-Mecklenbeck

Exposé

der Stadt Münster
zur Entwicklung und Veräußerung der Liegenschaft „D“ - Brockmannstraße

Ansprechpartnerin

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

Tel.: 0251 492 - 2451

E-Mail: Ransmann@Stadt-Muenster.de

Terminübersicht

Abgabe Unterlagen: 20.01.2017

Jurysitzung: Februar/März 2017

Entscheidung politische Gremien: II. Quartal 2017

Inhalt

Einleitung	7
Anlass und Ziel der Ausschreibung	7
Bauen und Wohnen in Gemeinschaft auf Basis eines Investorenmodells	8
Die Stadt Münster	10
Das Grundstück	11
Die Lage	11
Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum	13
Grundbucheintragungen / Baulasten	13
Altlasten	13
Leitungen/Erschließungsbeiträge	13
Rechtliche Rahmenbedingungen	15
Planungsrecht	15
Energetische / ökologische / technische Anforderungen	15
Aufgabenstellung	17
Nutzungs- und Planungsvorgaben	17
Kaufpreis und Kaufvertrag	18
Kaufpreis	18
Grundstückskaufvertrag	18
Verfahrensgrundlagen	19
Das Vergabeverfahren	19
Teilnahme	19
Rückfragen und weitergehende Informationen	20
Einzureichende Unterlagen	20
Abgabefrist und -ort	20
Das Auswahlverfahren	21
Prüfung und Auswertung	21
Abschluss	22
Zeitschiene	22
Sonstiges	23
Ausschreibende Stelle	23
Verkäuferin des Grundstücks	23
Ansprechpartnerin	23

Urheberrechte	23
Garantierausschluss	23
Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen	24
Anlagen	24

Einleitung

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die Stadt Münster möchte zur Steigerung ihrer Vielfältigkeit an Wohnraumversorgung und im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung verstärkt die Angebotspalette an Gemeinschaftswohnformen erweitern.

Das Wohnen in urbanen Gemeinschaften ist begehrt und trifft bundesweit auf rege 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.

Ziel der Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft ist die Entwicklung des Grundstücks mit einem Investor, der das Grundstück zum Zwecke eines gemeinschaftsorientierten Wohnprojektes unter dem Stichwort: „Nachbarschaftliches Wohnen zur Miete“ einer standortadäquaten Nutzung zuführt. Der künftige Investor muss bereit und in der Lage sein, ein solches Projekt entweder nach eigenen Ideen zu konzipieren und dafür eine künftige Bewohnergemeinschaft selbst zu konstituieren oder eine adäquate Wohnform zugunsten einer selbstorganisierten Initiativgruppe unter deren konzeptionellen Zielen und Inhalten umzusetzen. Mit Blick auf einen partizipativen Dialog- und Planungsprozess wird auf Seiten des Investors Akzeptanz für einen erhöhten Abstimmungsbedarf sowie Kooperationsbereitschaft hinsichtlich zielgerichtet einzubindender mitwirkender Akteure (Bewohnergemeinschaft, Architekturbüro, Projektmoderation) vorausgesetzt. Es wird erwartet, dass der Investor das zu schaffende Wohnangebot mindestens 10 Jahre im Eigentum behält.

Mit dieser konzeptorientierten Grundstücksausschreibung greift die Stadt Münster das zuvor im IV. Quartal 2015 abgefragte grundsätzliche Interesse an alternativen Wohnformen im Stadtteil Mecklenbeck auf. Ziel ist es, projektinteressierten Haushalten unterschiedlicher Generationen, Strukturen und Einkommensverhältnisse eine bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnalternative im Stadtteil anbieten zu können. Ein genossenschaftliches Wohnangebot wird in diesem Kontext ausdrücklich unterstützt.

Allgemeine Information:**Bauen und Wohnen in Gemeinschaft auf Basis eines Investorenmodells****Konzept**

Unter dem zugrundeliegenden Konzept, das von einer Kerngruppe initiiert oder vom Investor entwickelt wurde, stehen wesentliche Ziele und Rahmenbedingungen, die das Wohnprojekt prägen, bereits fest. Für weitere Interessenten hat dies den Vorteil, dass sie sich relativ zügig entscheiden können, ob ihnen diese Wohnalternative zusagt und sie sich für die Mitgestaltung innovativer Angebotsqualitäten und unter gemeinschaftlichen Anliegen und Zielen verbindlich im Projekt engagieren möchten.

Gruppenfindung

Auf Basis beschriebener Ziele und Festlegungen zur Projektentwicklung muss sich eine ausreichende Zahl an Interessenten der Bewohnergemeinschaft anschließen. Unter der geplanten Nutzerstruktur und den sozialen Funktionen, die in der Wohnphase (nach innen, ggf. nach außen) erfüllt werden sollen, ist die Suche auf Gleichgesinnte zu richten, die sich mit den zu erwartenden innovativen Wohn- und Nutzungsqualitäten sowie mit den Erwartungen an die Gemeinschaft identifizieren. Als potenzielle Mitglieder der Bewohnergemeinschaft sollten diese das gemeinschaftliche Wohnprojekt sowohl auf der Sachebene als auch auf der Beziehungsebene unterstützen. Erfahrungen zeigen, dass Veränderungen in der Zusammensetzung der Gruppe früher oder später nicht immer vermeidbar sind, sich aber mit Strategien begrenzen lassen. Ursachen für Fluktuationen können beispielsweise private Rahmenbedingungen, inhaltliche Interessengegensätze oder persönliche Motive/Differenzen sein. Unter dem Heranwachsen sollte die Gruppe mit Blick auf die perspektivische Wohnphase diskutieren und vereinbaren, wie das gemeinschaftliche Miteinander oder nachbarschaftliches Wirken im Alltag organisiert und umgesetzt werden soll und ob Vereinbarungen dazu ggf. verbindlich gemacht werden sollen (z. B. Gründung Verein, Satzung). Allerdings wird sich erst in der Wohnphase zeigen, ob die Gemeinschaft tragfähig genug ist, um die Projektziele im Zusammenleben umzusetzen und auch längerfristig zu sichern.

Projektentwicklung

In der Planungs- und Umsetzungsphase geht es darum, gemeinsam mit der Bewohnergemeinschaft unter den Zielsetzungen und Inhalten des Konzepts die baulichen Wohn- und Nutzungsqualitäten zu konkretisieren. Dabei gilt es, unter unterschiedlichen Erwartungen und Interessen aller Beteiligten zu tragfähigen Entscheidungen und finanzierbaren Ergebnissen zu gelangen. Ansätze und Spielräume der Mitbestimmung und -gestaltung durch die künftige Nutzergruppe sollten bereits früh und eindeutig kommuniziert werden. Im Spannungsfeld unterschiedlicher individueller Wünsche, Bedürfnisse einerseits und innovativer, nachhaltiger und wirtschaftlicher Anforderungen andererseits sind im kooperativen Dialog zwi-

schen Investor, Architekt und künftigen Nutzerinnen und Nutzern Entscheidungen zu treffen und Kompromisse zu finden, mit denen sich alle Akteure möglichst weitgehend identifizieren können.

Wohnphase

Zugeständnisse des Investors an die Bewohnergemeinschaft zugunsten selbstverantwortlicher Bereiche im Rahmen der Projektverwaltung und -organisation vermögen diese auf Wunsch zu stärken. Entsprechende Anliegen und Optionen sollten frühzeitig gemeinsam reflektiert werden. Die jeweiligen Rechte und Pflichten werden über einen Kooperationsvertrag gesichert.

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 mittelalterlichen 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. 55.000 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. 300.000 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 Grundstück

Die Lage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Mecklenbeck. Mit knapp 9.500 Einwohnern ist Mecklenbeck ein attraktiver und nachgefragter Standort im Westen Münsters. Mit der neuen Mitte rund um die St. Anna-Kirche und der Fertigstellung des Stadtbezirkszentrums ist eine sehr gute Infrastruktur vorhanden. Durch die Fertigstellung der sogenannten GAD-Trasse, der Fritz-Stricker-Straße, ist eine spürbare Entlastung des Dingbängerwegs erfolgt.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten sind im Ortsteil sehr gut erreichbar. Mecklenbeck ist mit drei Buslinien an das Stadtzentrum (Entfernung zur Altstadt ca. 5,5 km) angebunden. Auf der Weseler Straße, der Hauptschließungsstraße des Stadtteils, verkehren die Busse tagsüber im 10 Minuten-Takt, wobei sie stadteinwärts eine Busspur nutzen. Alle 20 Minuten verkehrt ein Bus in den Nachbarstadtteil Albachten, wo es einen Bahnhof gibt. Stündlich wird der Stadtteil Roxel angefahren. Abends kann Mecklenbeck durch zwei Nachtbuslinien vom Zentrum erreicht werden. Der seit Juni 1991 stillgelegte Bahnhofpunkt soll in näherer Zukunft etwa 400 m weiter östlich als Haltepunkt der Baumbergebahn neu errichtet werden. Damit hätte Mecklenbeck nicht nur eine schnellere Verbindung zum Hauptbahnhof, sondern ebenso in den Kreis Coesfeld. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist der nördliche Beginn der A 43, von wo auch die A 1 am Autobahnkreuz Münster erreicht werden kann. Das Naherholungsgebiet „Aasee“ ist gut 2 Kilometer entfernt.

In zweiter Reihe an der Brockmannstraße, in einem überschaubaren Neubaugebiet gelegen, grenzt das Grundstück an den Grünzug des Ortsteils.

Von einem sozialen Träger ist auf dem südlichen angrenzenden Grundstück die Errichtung einer Einrichtung zur medizinischen Rehabilitation psychisch kranker und behinderter Menschen geplant.



Ausschnitt Stadtplan (ohne Maßstab)

Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück in zweiter Reihe an der Straße Brockmannstraße, nebst privater Wegeflächen (im Bebauungsplan als GFL-Flächen gekennzeichnet) an der Nord- und Südseite. Die zu veräußernde Fläche Gemarkung Münster Flur 228 Flurstück 806 (tlw.) hat eine Gesamtgröße (inkl. Wegeflächen) von ca. 2.400 m². Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Münster.

Das Gelände ist nahezu eben.

Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch von Münster Blatt 56228 ist für das Flurstück 806 keine Eintragung sowohl in Abt. II als auch in Abtl. III vorhanden. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

Altlasten

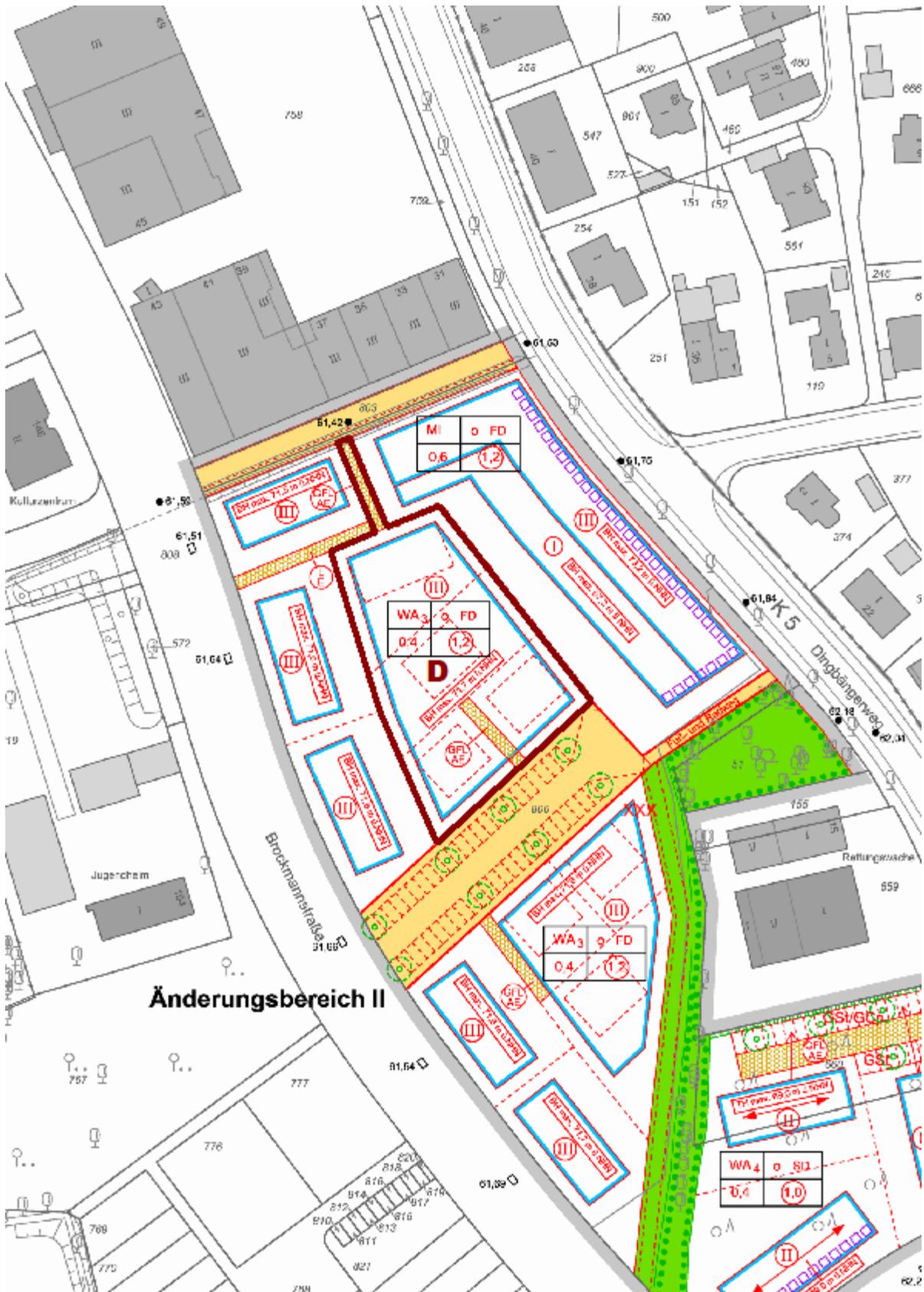
Für das zu vermarktende Grundstück sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

Leitungen/Erschließungsbeiträge

Die zu bewertende Fläche ist abgabenrechtlich nicht erschlossen.

Die Höhe der noch zu zahlenden Erschließungsbeiträge beträgt voraussichtlich ca. 30 €/m², Kanalhausanschlusskosten fallen zusätzlich an.

Für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Betrag von 15,32 €/m² zu erstatten. (Der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist fällig mit Kaufpreiszahlung.)



Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Das Verkaufsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 396: - Mecklenbeck-Weseler Straße / Dingbängerweg / Egels-hove in der Fassung der 4. Änderung. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet aus. Vorgeschrieben ist eine zwingend dreigeschossige Bauweise mit Flachdach, eine zulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und eine zulässige Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Die Erschließung erfolgt sowohl von der Nord- als auch der Südseite als private Wegefläche. Weitere Festsetzungen siehe Bebauungsplan unter: www.geo.stadt-muenster.de/stadtplanung

Die Herstellung von Stellplätzen ist auf dem Verkaufsgrundstück planungsrechtlich nicht möglich. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Festlegung der Höhe des Geldbetrages, der nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung NRW statt der Herstellung eines Stellplatzes entrichtet wird (Stellplatzablösung vom 16.02.2006, s. Anlage).

Für die Zahlung eines Geldbetrages gem. § 47 Abs. 5 BauO NW werden drei Gebietszonen im Stadtgebiet festgelegt. Die Liegenschaft liegt in Zone III. Der Geldbetrag für diese Zone beträgt 5.490 € je Stellplatz. Hinzu kommen 1.073,71 € kapitalisierter Unterhaltungsaufwand, so dass insgesamt 6.563,71 € pro Stellplatz zu zahlen sind.

Energetische / ökologische / technische Anforderungen

Zur Umsetzung energetischer Standards ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden mit einer Raumtemperatur >19°C mit einer Wohn- oder wohnähnlichen Nutzung (z.B. Büro-, Dienstleistungs- oder Praxisnutzung) folgender ökologischer Standard einzuhalten: Der spezifische auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (\dot{H}_T vorh.) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung (\dot{H}_T Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013 um 35 % 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 sind diese an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen. 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 rechne-

risch 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.

Aufgabenstellung

Nutzungs- und Planungsvorgaben

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten einer gemeinschaftlichen Wohnform mit Miet- oder Genossenschaftswohnungen zu bebauen.

Im Segment dieser „neuen“ Wohnform sollen nachgefragte, zukunftsweisende Wohnqualitäten zur Anmietung geschaffen werden. Damit zu verknüpfen ist die Option, dass künftige Nutzer unter gemeinschaftsorientierten Zielsetzungen und spezifischen Belangen dort eigenverantwortlich und selbstorganisiert agieren können. Art und Inhalte einer dahingehenden Projektnutzung durch eine organisierte Bewohnerschaft sind auf kooperativer Basis zu stärken und verbindlich zu vereinbaren.

Projekte zugunsten von Wohngemeinschaften zeichnen sich aus durch Architekturkonzepte, die innovative Wohnqualitäten hervorbringen und das Stadtbild bereichern. Charakteristisch dafür ist ein Objekt mit mehreren abgeschlossenen Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen bzw. Freiflächen, die an den vom Bewerber angestrebten Projektzielen und Nutzerstrukturen ausgerichtet sein sollen. Der Umstand, dass die künftige Bewohnerschaft mitwirkt und formuliert, wie sie als Gemeinschaft an diesem Standort wohnen möchte, ermöglicht neue Wohnformen, die auf die Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen.

Mindestens 30 % der möglichen Nettowohnfläche sind im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, davon mindestens 70 % für Haushalte der Einkommensgruppe „A“.

Das gesamte Wohnungsangebot ist barrierefrei mindestens nach Anlage 1 Ziff. 1.2 Wohnraumförderungsbestimmungen NRW (WFB NRW 2016) zu errichten.

Denkbar ist außerdem die Einbindung nicht wesentlich störender Dienstleistungen oder sonstige mit der Zielrichtung gemeinschaftlichen Wohnens kompatible Ergänzungsnutzungen.

Kaufpreis und Kaufvertrag

Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 22.02.2016

630.000 €

(in Worten: sechshundertdreißigtausend Euro).

Der Kaufpreis ist als Festpreis zu verstehen, der nicht unterschritten werden kann. Bei Änderung, der dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegenden, wertbildenden Parameter, wird eine Nachzahlung (Anpassung an den Kaufpreis) erforderlich.

Grundstückskaufvertrag

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

- Mit der Bebauung des Grundstücks ist in der Regel innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und regelmäßig innerhalb von weiteren 12 Monaten ist die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist;
- die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises;
- Vermietung der Wohnungen ausschließlich an Mitglieder einer organisierten Wohngemeinschaft;
- die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer etc. durch den/die Käufer/in);
- Garantienausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks;
- barrierefreie Erstellung der Wohnungen.

Verfahrensgrundlagen

Das Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Investorenauswahlverfahrens zur Veräußerung des Grundstückes „D“ Mecklenbeck-Brockmannstraße. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

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

Eine Jury prüft und beurteilt die eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie die Konzepte/Entwürfe und spricht eine Empfehlung an die zuständigen politischen Gremien über den Zuschlag aus.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „Anhandgabe“ des Grundstücks. In einem Zeitraum von bis zu 12 Monaten wird dem erstplatzierten Kaufinteressenten Gelegenheit für einen guten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekturbüro, Banken, usw. zur Konkretisierung des Vorhabens gegeben. Insbesondere zur Initiierung bzw. Vervollständigung der künftigen Bewohnergruppe, der Abstimmung geplanter Angebots- und Nutzungsqualitäten mit der Wohnergemeinschaft, der Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Projektplanung, ggf. der Erbringung des Nachweises der Förderfähigkeit anteiliger Wohnangebote mit Anmeldung des absehbaren Fördermittelbedarfs, der Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises sowie des Nachweises kooperativer Vereinbarungen zwischen Investor/Bewohnergemeinschaft.

Die Stadt Münster gibt dem Interessenten bis dahin die Gewähr, dass dieses Grundstück keinem Dritten angeboten wird. Die Anhandgabe ist vom Grundsatz her kostenfrei, es wird jedoch eine Schutzgebühr in Höhe von 6.300 € erhoben. Bei Vertragsabschluss wird dieser Betrag mit dem Kaufpreis verrechnet. Im Anschluss an die Anhandgabe ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Bei Abschluss des Kaufvertrages erfolgt eine Anpassung des Kaufpreises an die Bodenwertentwicklung.

Teilnahme

Sowohl Einzelinvestoren als auch Zusammenschlüsse von natürlichen oder juristischen Personen als Bewerbergemeinschaft sowie Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften können Bewerbungen abgeben. Im Verfahren dürfen

Bewerbergemeinschaften nur mit Zustimmung der Ausloberin verändert oder neu gebildet werden.

Rückfragen und weitergehende Informationen

Es besteht die Möglichkeit über die Koordinierungsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung wesentliche Informationen und Beratung zu Schritten und Verfahrensansätzen einer erfolgreichen Projektentwicklung zu erhalten. Eine Vernetzung mit potenziell interessierten Mitgliedern einer künftigen Bewohnergemeinschaft kann nach den dortigen Möglichkeiten unterstützt werden: www.stadt-muenster.de/wohnungsamt

Rückfragen sind bitte schriftlich bis zum 16.12.2016 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 Bewerbern unter www.stadt.muenster.de zur Verfügung gestellt.

Einzureichende Unterlagen

Die Nichteinreichung der geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss.

- Allgemeine Angaben des Käufers
- Referenzen
- Erklärung des Investors zur Anerkennung der Verfahrensbedingungen sowie des Kaufpreises
- Bonitätsnachweis
- Beschreibung der Projektidee/Nutzungskonzept
- Beschreibung des gruppenbezogenen Konzeptes
- Architektonisches Konzept des Bauvorhabens einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht

Die Bewerbungsunterlagen und das Exposé werden ab dem 08.10.2016 veröffentlicht.

Abgabefrist und -ort

Ihre Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift

„**Gemeinschaftliches Wohnen**“

bis spätestens **20.01.2017 – 12.00 Uhr**, bei der
Stadt Münster -Amt für Immobilienmanagement-
Stadthaus 3, Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33
48155 Münster
einzureichen.

Das Auswahlverfahren

Prüfung und Auswertung

Die eingereichten Unterlagen werden anhand von Prüfkriterien durch die Jury, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wohnungswesen, Städtebau und Architektur beurteilt.

Aufgabe der Jury ist es, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Die Jury trifft ihre Entscheidungen mit einfacher Mehrheit. Die Prüfung erfolgt anhand der nachfolgend genannten Bewertungsmerkmale.

Bewertungsmerkmale und Gewichtung:

Qualität der Projektidee 50%

Unterkriterien:

- | | |
|---|-----|
| ▪ Leitmotiv für das gemeinschaftliche Wohnen | 35% |
| ▪ Art der Wohnform/Organisation der Grundrissgestaltung | 25% |
| ▪ Qualität der Architektur inkl. Freiraumgestaltung/Städtebaulicher Bezug | 20% |
| ▪ Strahlkraft für den gesamten Sozialraum/Stärkung des Quartiers | 20% |

Qualität des gruppenbezogenes Konzeptes 50%

Unterkriterien:

- | | |
|---|-----|
| ▪ Projektorganisation/ Prozessmanagement | 30% |
| ▪ Verbindlichkeit der Interessentenzusage | 30% |
| ▪ Qualifizierung beteiligter Akteure/ Referenzen | 25% |
| ▪ Einschaltung einer professionellen Projektbetreuung | 15% |

Die Bewertung der o. g. Unterkriterien erfolgt nach einem Punktesystem nach Mehrheitsentscheidung. Je nach Qualität werden Punkte von 0 - max. 3 vergeben. Die Punktevergabe findet jeweils nach einer offenen Diskussion anhand der Kriterien statt. In einem zweiten Schritt werden diese im Rahmen der Gewichtung mit dem angegebenen prozentualen Anteil multipliziert, wobei ggf. auf max. zwei Kommastellen gerundet wird.

Bonus +10%

Über die vorgenannte Bewertung hinaus können Zusatzpunkte für besonderes Engagement erworben werden, zum Beispiel:

- Überschreitung des geforderten energetischen Standards (z. B. Passivhaus),
- Aussagen zur Nahmobilität (z.B. Carsharing),
- keine Aufteilung der Wohnungen in Eigentumswohnungen vor Ablauf von 40 Jahren.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, ergänzend bzw. alternativ können eigene innovative Themen beschrieben werden.

In der Summe werden maximal 3 Punkte für die Sonderkriterien vergeben. Diese werden mit einer Gewichtung von 10% als Bonus auf das Gesamtergebnis angerechnet.

Bei gleicher Punktezahl behält sich die Ausloberin vor, unter den Bewerbern zu lösen.

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

Die Stadt behält sich des Weiteren vor, bei bestehendem Bedarf Verhandlungsgespräche mit den Bewerbern und den zukünftigen Bewohnern zu führen.

Abschluss

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster.

Sind mehr als 1 Bewerber noch im Verfahren, wird der Ausschuss 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 Entscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bewerbers und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes.

Zeitschiene

Auswertung

20.01.2017	Abgabe der Entwürfe und Nutzungskonzepte
Februar/März 2017	Prüfung und Wertung

Beratung parlamentarische Gremien (wird noch bekannt gegeben)

Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
Benachrichtigung über Zuschlag /
Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber

Sonstiges

Ausschreibende Stelle

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

Ansprechpartnerin

Christa Ransmann
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Zimmer 604
Albersloher Weg 33
48155 Münster
Tel.: 0251/492 – 2451
Fax: 0251/492 – 77 34
E-Mail: ransmann@stadt-muenster.de

Urheberrechte

Die 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.

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 August 2016

Anlagen

Stellplatzablösesatzung

Abgabe der Unterlagen: 20.01.2017

Jurysitzung: wird noch abgestimmt

Entscheidung politische Gremien: II. Quartal 2017
