

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0973/2006
Auskunft erteilt:
Herr Kurz / Herr Kessel
Ruf:
492 61 40 / 492 23 31
E-Mail:
KurzA@stadt-muenster.de KesselR@stadt-muenster.de
Datum:
20.11.2006

Betrifft

Zentrumserweiterung Nienberge

Beratungsfolge

06.12.2006	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
07.12.2006	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
07.12.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.12.2006	Hauptausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück des heutigen Festzeltplatzes unter Berücksichtigung folgender städtebaulicher Rahmenbedingungen öffentlich auszuschreiben:
 - Zentrale Zielsetzung ist die Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Servicewohnen und / oder Pflege vorzusehen.
 - Es ist ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortimenter oder zweitrangig Discounter – mit zukunftsfähiger Ladengröße (ca. 1.000 qm Verkaufsfläche) nachzuweisen.
 - Das Wohn- und/oder Pflegeangebot an diesem zentralen Standort soll insbesondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation (mit/ohne Pflegebedarf) bieten.
 - Es ist eine mehrgeschossige Bebauung mit maximal drei Geschossen vorzusehen. Sie ist so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält.
Die Beurteilung ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil sowie der angestrebten Nutzungsvielfalt im Ortszentrum und andererseits nach der vorhandenen Nachbarbebauung.
 - Die Anlieferung sollte nicht an der Gebäudeseite, die der Plettendorfstraße zugewandt ist, vorgesehen werden.
 - Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein zweistufiges Auswahl- und Realisierungsverfahren (Qualifizierung und Konkretisierung) für den Ausbau des Zentrums durchzuführen. Nach Abschluss der Qualifizierungsphase sind alle Bewerbungen in einer öffentlichen Bürgerinformation vorzustellen.
3. Je Bewerbung ist der Nachweis von Entwickler, Endinvestor und qualifiziertem Architekturbüro erforderlich.
4. Das Mindestgebot für das Grundstück (ca. 4090 qm) beträgt 280,00 €/qm. Die Verwaltung wird jedoch ermächtigt, den Kaufpreis in Abhängigkeit von Planungserfordernissen nach zu verhandeln.
5. Vor der Grundstücksvergabe ist ein geeigneter Alternativstandort für den Festzeltplatz bereitzustellen, ggf. planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen der Projektentwicklung zu verlagern.

Hinweis für die Vorberatung in den Fachausschüssen:

Beschlussfassung ASSVW: Ziffern 1 – 3 + 5, AFBL: Ziffern 4 + 5

Kosten/Folgekosten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Kosten entstehen.

Begründung:

Entsprechend den vom Rat der Stadt Münster beschlossenen „Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung“ (2004) ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorrangig auf die Zentren zu konzentrieren. Mit der Zielsetzung eine Stärkung der Ortsmitte von Nienberge vorzubereiten, wurde bereits 2001 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb mit Workshop-Charakter durchgeführt. Das Plangebiet umfasste die gesamte Ortsmitte von der Altenberger Straße bis zum Festplatz an der Plettendorfstraße. Dieser soll an einen neuen Standort innerhalb des Stadtteils verlagert werden.

Im Bereich des Nienberger Kirchplatzes wurden die Wettbewerbsergebnisse durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bereits umgesetzt.

Das Areal des Festplatzes soll, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, für eine dichte zentrumstypische Nutzung dienen. Insbesondere soll hier ein großflächiger Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszentrums bereitgestellt werden können. Dies ist erforderlich um der strukturellen Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel, die gerade in jüngster Zeit durch ein starkes Wachstum der Verkaufsflächen geprägt ist, gerecht zu werden. Zurzeit verfügt das Ortszentrum nur über Ladenlokale unterhalb der Großflächigkeit. Um das Ortszentrum als Ort der täglichen Versorgung für den Stadtteil ausbauen und langfristig sichern zu können und Ansiedlungswünschen in Randlagen des Stadtteils begegnen zu können, soll das Plangebiet für eine größere Ladeneinheit genutzt werden. Wohnen und Arbeiten innerhalb der Ortszentren gewinnt weiter an Attraktivität. Deshalb ist der Standort prädestiniert für eine mehrgeschossige Bebauung.

Die Wettbewerbsergebnisse wurden vom Planungsausschuss am 28.11.2002 (Vorlage 984 / 2002) zur Gesprächsgrundlage mit potenziellen Investoren für die Zentrumserweiterung gemacht. Das als Ergebnis des anschließenden Ausschreibungsverfahrens favorisierte Projekt, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einer Altenpflegeeinrichtung, konnte von dem Investor jedoch nicht zur Realisierungsreife gebracht werden.

Deshalb soll eine erneute Ausschreibung mit folgenden Verfahrensschritten erfolgen:

- Öffentliche **Ausschreibung** für Bewerber (= Teams aus Entwickler, Endinvestor, Architekt), Grundlagen: Exposé mit Entwicklungszielen, städtebaulichen Rahmenbedingungen, Mindestkaufpreis

- **Qualifizierungsphase** (Zeitraum: ca. 4 Monate): Nachweis der Planungskompetenz (Vor-entwurf), der Akquisitionskompetenz (Nutzerkonzept), Finanzierungskompetenz / Bonität (Kaufpreisgebot) durch Bewerber
- Vorstellung aller Entwürfe in einer öffentlichen Informationsveranstaltung
- Eingrenzung des Bewerberkreises (2-3) durch Ratsentscheidung auf Vorschlag der Verwaltung
- **Konkretisierungsphase** (Zeitraum: ca. 3 Monate) nach Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien. Die Bewerber konkretisieren ihre Plan- und Nutzungskonzepte
- Ratsentscheidung für einen Bewerber als potenziellen Vorhabenträger auf Vorschlag der Verwaltung
- Das **Grundstück** wird einem Bewerber für den Zeitraum bis zum Abschluss des erforderlichen Verfahrens zur vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes exklusiv und unentgeltlich an die Hand gegeben. Damit kann das Projekt zur Realisierungsreife gebracht werden, so dass der Rat die Veräußerung des Grundstücks beschließen kann.
- Grundstücksbeschaffenheit: Sobald der Ersatzstandort für den Festzeltplatz feststeht, können die Kosten für die Verlagerung benannt werden. Versorgungsleitungen der Stadtwerke im Randbereich des Grundstücks werden grundbuchlich gesichert. Grundstückskaufpreis: Mindestgebot 280,00 €/qm bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Der Kaufpreis ist an die tatsächlich erreichte Geschossflächenzahl anzupassen. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an. In dem Kaufpreis sind die Entwässerungsbeiträge und die Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

i.V.

i.V.

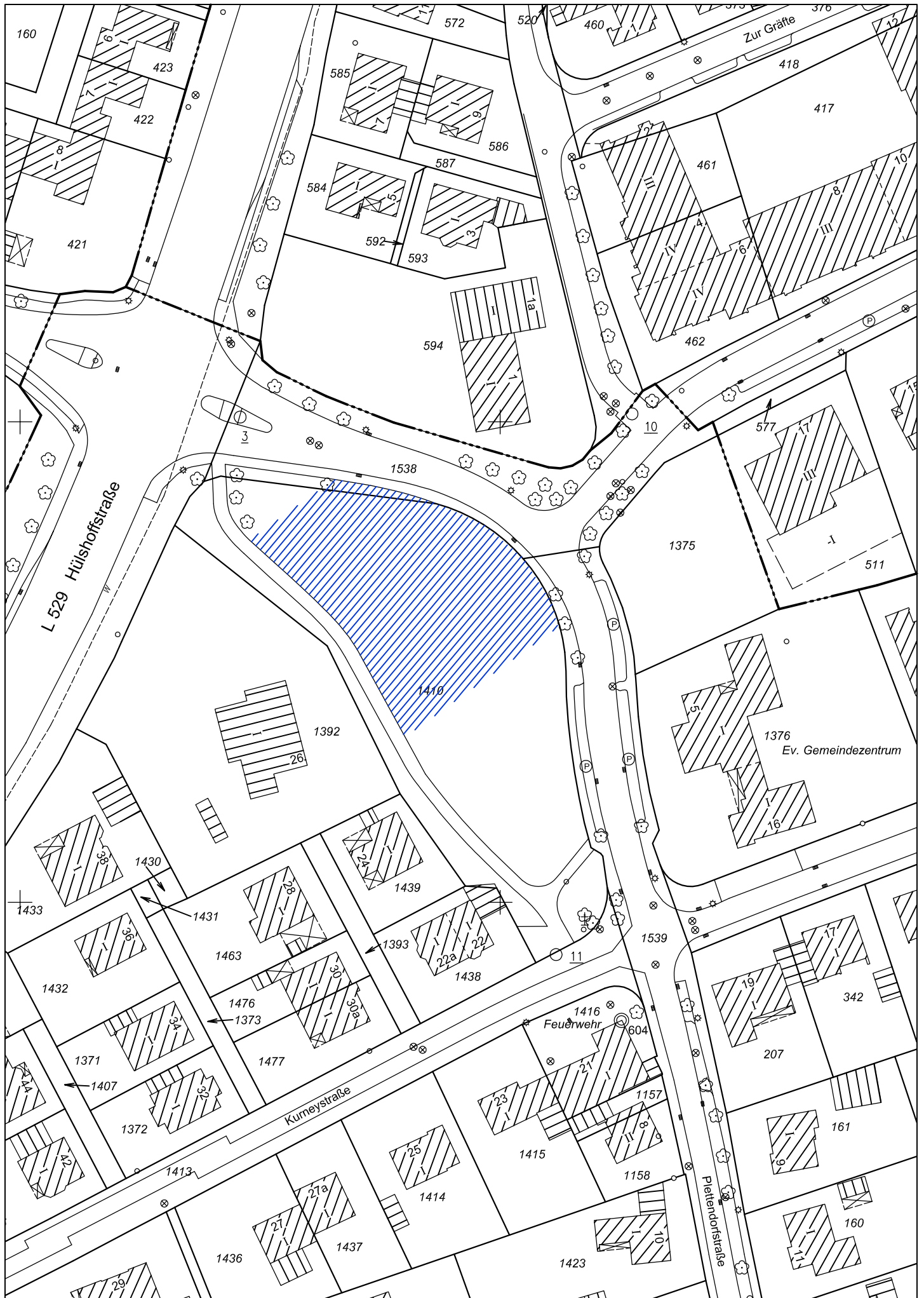
gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen:

Städtebauliche Prinzipskizze

Exposé: Bewerberauswahl- und Realisierungsverfahren „Erweiterung des Zentrums Nienberge“



Exposé

Bewerbersauswahl- und Realisierungsverfahren „Erweiterung des Zentrums Nienberge“ in Münster-Nienberge

Ansprechpartner:

Rainer Kessel, Stadt Münster, Amt für Liegenschaften
Stadthaus 3, Zi. E 509, Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: (0251) 492 – 2331, Fax-Nr. (0251) 492 – 7718
e-mail: Kessel@stadt-muenster.de

Andreas Kurz, Stadt Münster, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Stadthaus 3, Zi. 121, Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: (0251) 492 – 6140, Fax-Nr. (0251) 492 – 7732
e-mail: KurzA@stadt-muenster.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass / Zielsetzung	- 3 -
2. Städtebauliche Rahmenbedingungen	- 3 -
2.1 Städtebauliche Verhältnisse (Ist-Situation)	- 3 -
2.2 Entwicklungsziele	- 3 -
3. Liegenschaftliche Rahmenbedingungen	- 4 -
3.1 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse (Ist-Situation)	- 4 -
3.2 Liegenschaftliche Bedingungen	- 5 -
3.3 Nutzungsbindungen	- 5 -
4. Verfahren der Ausschreibung zur Erlangung von Planungsrecht	- 6 -
4.1 Auswahlverfahren	- 6 -
4.2 Herstellung von Planungsrecht	- 6 -
4.3 Abschluss von Durchführungsvertrag und Grundstückskaufvertrag	- 6 -
5. Leistungen des Investors/des Erwerbers	- 7 -
5.1 Geforderte Planungs- und Entwicklungsleistungen während des Auswahlverfahrens	- 7 -
5.2 Geforderte Realisierungsleistungen des Investors/des Erwerbers	- 8 -
6. Leistungen der Stadt Münster	- 9 -
6.1 Leistungen während des Auswahlverfahrens	- 9 -
6.2 Leistungen vor und während der Realisierungsphase	- 10 -
7. Geplanter Ablauf öffentliches Ausschreibungs- und Bieterverfahren	- 10 -
7.1 Allgemeiner Ablauf	- 10 -
7.2 Hinweise zum Verfahren:	- 10 -
7.3 Unterlagen zum öffentlichen Ausschreibungs- und Bieterverfahren	- 12 -
7.4 Ansprechpartner	- 12 -

1. Anlass / Zielsetzung

Entsprechend den vom Rat der Stadt Münster beschlossenen „Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung“ (2004) ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorrangig auf die Zentren zu konzentrieren. Mit der Zielsetzung, eine Stärkung der Ortsmitte von Nienberge vorzubereiten, wurde bereits 2001 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Das Plangebiet umfasste die gesamte Ortsmitte von der Altenberger Straße bis zum Festplatz an der Plettendorfstraße. Dieser soll zugunsten einer dichten, publikumsintensiven Nutzung an einen neuen Standort innerhalb des Stadtteils verlagert werden.

Im Bereich des Nienberger Kirchplatzes wurden die Wettbewerbsergebnisse durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bereits umgesetzt.

Das Areal des Festplatzes soll, entsprechend dem städtebaulichen Konzept, insbesondere dazu dienen, einen Standort für einen großflächigen Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszentrums bereitzustellen. Damit soll das Ortszentrum als Ort der täglichen Versorgung für den Stadtteil langfristig gesichert werden.

2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Verhältnisse (Ist-Situation)

Der Standort für die geplante Zentrumserweiterung umfasst das Festplatzareal entlang der Plettendorfstraße. Umgeben wird das Areal von Bebauung unterschiedlicher Geschossigkeit. Östlich der Plettendorfstraße befindet sich das evangelische Gemeindezentrum mit einer weitläufigen Vorplatzfläche, die durch eine Skulptur geprägt wird. Westlich grenzt der Standort der alten Mühle an. Im Süden erstreckt sich das Wohngebiet an der Kurneystraße mit Einfamilienhäusern, während die Hülshoffstraße - neben der Altenberger Straße eine der beiden Hauptverkehrsstraßen des Stadtteils - den nördlichen Abschluss bildet.

Entlang der Sebastianstraße erstreckt sich das Stadtteilzentrum mit einem deutlichen Schwerpunkt rund um den Nienberger Kirchplatz. Dort befindet sich eine vielfältige Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung. Die Bebauung ist mehrgeschossig mit steilen Dächern und von eher kleinteiligem Maßstab geprägt. Demgegenüber wird die Wohnbebauung im westlichen Teil der Sebastianstraße deutlich durch den größeren Maßstab des Geschosswohnungsbaues der 1970/80er Jahre geprägt. Durch Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Nienberger Kirchplatzes sowie durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Sebastianstraße wurde die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des Ortszentrums deutlich verbessert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist den größten Teil der Flächen entlang der Sebastianstraße einschließlich des historischen Ortszentrums sowie die Bereiche westlich des Festplatzes als Allgemeines Wohngebiet WA aus. Als „Reine Wohngebiete (WR)“ werden die Bereiche entlang der Kurneystraße sowie der Straße Am Haus Nienberge festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen für das kirchliche Gemeindezentrum und öffentliche Grünflächen für den Festplatz ergänzen die Festsetzungen.

2.2 Entwicklungsziele

- Zur Stärkung der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums ist eine multifunktionale Nutzung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Service-Wohnen und/oder Pflege vorzusehen.
- Es ist ein Lebensmittelmarkt – als Vollsortimenter oder zweitrangig Discounter – mit zukunftsfähiger Ladengröße (ca. 1.000 qm Verkaufsfläche) nachzuweisen.

- Das Wohn- und / oder Pflegeangebot soll insbesondere Wohnformen für mobilitätseingeschränkte Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebenssituation (mit/ohne Pflegebedarf) bieten.
- Es ist eine mehrgeschossige Bebauung mit maximal drei Geschossen vorzusehen. Sie ist so auf dem Grundstück anzuordnen, dass die Sebastianstraße einen räumlichen Abschluss erhält.
- Die Beurteilung ihrer städtebaulichen Maßstäblichkeit erfolgt einerseits unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil sowie der angestrebten Nutzungsvielfalt im Ortszentrum und andererseits der vorhandenen Nachbarbebauung
- Die Anlieferung sollte nicht an der Gebäudeseite, die der Plettendorfstraße zugewandt ist, vorgesehen werden. Die Anlieferung ist so zu organisieren, dass angrenzende Wohngebiete nicht durchfahren werden müssen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

3. Liegenschaftliche Rahmenbedingungen

3.1 Eigentums- und Grundstücksverhältnisse (Ist-Situation)

Die ganz bzw. teilweise in dem zu überplanenden Bereich liegenden Grundstücke Gemarkung Nienberge Flur 10 Nrn. 1410 und 1411 zur Größe von insgesamt etwa 4.090 m² befinden sich vollständig in städtischem Eigentum. Das Grundstück wird im Westen durch eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung und im Übrigen durch die „Hülshoffstraße“, die „Plettendorfstraße“ und die „Kurneistraße“ eingegrenzt. Das Grundstück, das zweimal jährlich als Festzeltplatz von den Nienberger Schützenbruderschaften genutzt wird, ist im Lageplan, der Bestandteil dieses Exposés ist, farblich kenntlich gemacht.

Miet- und Nutzungsverträge

Miet- und Nutzungsverträge bestehen für das Grundstück nicht.

Leitungen

Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich

- ein nicht mehr genutztes Kabel der Deutsche Telekom AG.
- eine Wasserleitung der Stadtwerke Münster GmbH,
- ein Hausanschluss der Stadtwerke Münster GmbH für Strom
- ein Niederspannungskabel der Stadtwerke Münster GmbH

Zur Sicherung des Bestandes der Leitungen der Stadtwerke Münster GmbH ist jeweils ein 1,5 m breiter Schutzstreifen beiderseits der Achse erforderlich und grundbuchlich durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) erstrangig zu sichern.

Außerhalb des Grundstückes befindet sich unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze im öffentlichen Gehweg der Plettendorfstraße eine Telekommunikationsleitung der deutsche Telekom AG.

Für die Vollständigkeit der vorstehenden Angaben übernimmt die Stadt Münster keine Gewähr. Die Angaben entbinden den Käufer nicht von der Verpflichtung, die notwendigen Auskünfte selbst einzuholen.

Grundstückslasten

Es sind keine Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs verzeichnet.

Das Grundstück ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster nicht belastet.

Altlasten

Es liegen keinerlei Hinweise für Altlasten vor.

Baugrund

Es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor.

Grundwasserstand

Es liegen keine Informationen zum Grundwasserstand vor.

3.2 Liegenschaftliche Bedingungen

- Rückbau des befestigten Festplatzes
- Ggfs. Beseitigung der auf dem Grundstück befindlichen Bäume und Sträucher, jedoch Erhaltung der beiden Kastanien im Bereich Hülshoffstraße/Plettendorfstraße, da diese eine wirkungsvolle Begrünung des Eingangsbereiches darstellen.
- Umgestaltung des Bereiches des Wegekreuzes durch Aufnahme der Bänke, Abfalleimer sowie Pflaster südlich der Wegequerspange zwischen Kurneystraße und Plettendorfstraße. Ergänzung des Gehölzstreifens zum Plangrundstück hin zu einer geschlossenen Strauchbepflanzung. Aufstellen einer der beiden Bänke (Spende) und des Abfalleimers südlich dieses Gehölzstreifens.
- Grundbuchliche Sicherung der im Grundstück verlegten Versorgungsleitungen durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten
- Abschluss der Baumaßnahme innerhalb von 2 Jahren nach Erhalt der Baugenehmigung

3.3 Nutzungsbindungen

Folgende privatrechtliche Bindungen werden hinsichtlich der Nutzung des Baugrundstücks zu Lasten des Käufers vereinbart und zum Teil grundbuchlich gesichert:

- Auf Dauer sind die Errichtung und der Betrieb von Bordellen, Einrichtungen des Vergnügens bzw. Animiergewerbes sowie gewerbliche Spielhallen, die überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten i. S. des § 33 c Abs. 1 Satz 1 GewO und/ oder der Veranstaltung anderer Spiele mit Gewinnmöglichkeiten i. S. des § 33 d Abs. 1 Satz 1 GewO dienen und von Nachbarbetrieben ausgeschlossen.
- Die Bereitstellung der einschließlich Entwässerung und Beleuchtung zu erstellenden und zu unterhaltenden Gehflächen auf dem Baugrundstück für die Inanspruchnahme durch die Allgemeinheit. Die Unterhaltung dieser Flächen und Anlagen umfasst die Verkehrssicherungspflicht sowie die Reinigung und den Winterdienst.
- Die Duldung des Betriebs und der Unterhaltung der zur Versorgung des zu errichtenden Vorhabens mit elektrischer Energie und Wasser erforderlichen Anlagen der Stadtwerke Münster GmbH und der sich daraus ergebenden Einschränkungen.
- Bei den für eine Wohnnutzung sowie ähnliche oder artverwandte Nutzungen zu errichtenden Gebäuden mit normalen Innentemperaturen ($>19^\circ$) in Anlehnung an § 1 Abs. 1 Nr. 1 Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.11.2001 ist – auch bei baulichen Änderungen - der Grenzwert gem. EnEV vom 16.11.2001 ($H_{T, \max.} = \text{zulässiger Höchstwert}$) für den spezifischen flächenbezogene Transmissionswärmeverlust ($H_{T, \text{vorh.}} = \text{berechneter Wert}$) um 30 % zu unterschreiten.

- Entsprechend einem Ratsbeschluss der Stadt Münster dürfen FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt, d. h. nur insoweit verwendet werden, soweit keine gleichwertigen Ersatzstoffe zur Verfügung stehen. Die Verwendung von tropischen Hölzern sowie der Einbau von Baustoffen, Bauteilen o. a., in denen tropische Hölzer verarbeitet sind, ist generell unzulässig.

4. Verfahren der Ausschreibung zur Erlangung von Planungsrecht

4.1 Auswahlverfahren

Die Stadt Münster führt zur Zielerreichung ein zweistufiges öffentliches Auswahl- und Realisierungsverfahren für Bewerber durch. Für den **22.03.2007** ist ein Kolloquium zwischen den Interessenten und dem Planungs- und Liegenschaftsdezernat der Stadtverwaltung vorgesehen, in dem weitere Einzelfragen geklärt werden können.

In einer bis zum **05.07.2007** befristeten Qualifizierungsphase haben die Bewerber (Team, zwingend bestehend aus Investor (Entwickler), Endinvestor und mindestens einem qualifizierten Architekturbüro) unter Einhaltung der Vorgaben dieses Exposés ihre Planungs-, Akquisitions- und Finanzierungskompetenz/Bonität überzeugend und schlüssig darzulegen sowie an Hand realisierter Projekte den Nachweis adäquater Lösungskompetenz zu belegen. Die Bewerber haben ein städtebauliches Konzept sowie ein Kaufpreisangebot als wesentliche Auswahlkriterien zu erarbeiten und bei der Stadt Münster als ihr Angebot einzureichen.

Die Stadt Münster beabsichtigt, nach Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien mindestens zwei Bewerbern in einer sich anschließenden dreimonatigen Konkretisierungsphase bis zum **30.11.2007** Gelegenheit zu bieten, eine umsetzungsfähige Plan-, und Nutzerkonzeption zu erarbeiten.

Nach Abschluss des zweistufigen Auswahlverfahrens gibt der Rat der Stadt Münster einem Bewerber das Baugrundstück für einen noch zu bestimmenden Zeitraum exklusiv und unentgeltlich an die Hand mit der Zielsetzung, das Projekt realisierungsreif zu planen und eine Veräußerung des Grundstücks auf der Grundlage der im Exposé genannten Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

4.2 Herstellung von Planungsrecht

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 227: „Nienberge – Ortskern“ weist die Plangebietsfläche als öffentliche Grünfläche aus.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Zentrumserweiterung sollen durch eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

4.3 Abschluss von Durchführungsvertrag und Grundstückskaufvertrag

Voraussetzung für den Abschluss des Durchführungsvertrages ist auf jeden Fall der vorherige Abschluss des Grundstückskaufvertrages für das Baugrundstück.

5. Leistungen des Investors/des Erwerbers

5.1 Geforderte Planungs- und Entwicklungsleistungen während des Auswahlverfahrens

5.1.1 Qualifizierungsphase

Folgende Leistungen und Unterlagen sind bis zum Abschluss der Qualifizierungsphase durch die Bewerber zu erbringen und bei der Stadt Münster einzureichen:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts im Maßstab 1:1000
- Beschreibung der geplanten Architektur, Grundrisse, Ansichten 1 : 200 (Planungskompetenz)
- Darstellung des Nutzungskonzepts (Akquisitionskompetenz) für die Bebauung und die Freiflächen insbesondere des Stellplatzkonzeptes (Unterbringung des ruhenden Verkehrs)
- Darstellung der geplanten Angebotsqualitäten im Wohnungsbau bzw. der Pflege
- Nachweis der geforderten Qualifikation im Bewerberteam (Entwickler, Endinvestor und qualifiziertes Architekturbüro)
- Darstellung der Plausibilität des angedachten Finanzierungskonzeptes
- Benennung von Referenzprojekten in den vergangenen 5 Jahren

5.1.2 Konkretisierungsphase

Von den für die Konkretisierungsphase ausgewählten Bewerbern wird bis zum Abschluss der Phase zusätzlich erwartet:

Lageplan M 1:500

mit Darstellung der:

öffentlichen Verkehrsflächen und

Freiflächennutzung und –gestaltung einschließlich Fahrradabstellplätze

Grünflächen / Bäume

überbaute Flächen / Zahl der Vollgeschosse

Erdgeschossgrundriss M 1:200

mit detaillierter Darstellung der:

Bebauung einschließlich Höhenlage ü. NN

geplanten Nutzungseinheiten einschließlich Flächengröße/Nachweis eines Lebensmittelmarktes

inneren Erschließung wie Treppen- und Aufzugsanlagen

unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und ihrer Gestaltung

Ober- und Untergeschossgrundrisse M 1:200

mit entsprechender Darstellung der:

Längs- und Querschnitte M 1:200

mit Eintragung der Höhenlage aller Geschosse ü. NN

Straßen- und Hofansichten M 1:200

geplanten Architektur und Materialwahl

Modell M 1:200

Berechnungen

Grundstücksflächen

öffentliche Verkehrsfläche

private Verkehrsflächen, ggfs. mit Gehrechten für die Öffentlichkeit

Baugrundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche und Grundflächenzahl

Bruttogeschossfläche und Geschossflächenzahl

Zahl und Nettonutz-/Wohnfläche der Nutzungseinheiten

Einzelhandel

Dienstleistungen

Service-Wohnen und / oder Pflege

Sonstige

Zahl der erforderlichen, nachgewiesenen und abzulösenden Kfz- Stellplätze

Einzelhandel

Dienstleistungen

Service-Wohnen und / oder Pflege

Sonstige

Zahl der nachgewiesenen Fahrradabstellplätze

Einzelhandel

Dienstleistungen

Service-Wohnen und / oder Pflege

Sonstige

Branchenmix

mit Sortiments- und Nettonutz-/ Verkaufsflächenangabe aller Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Service-Wohn- und/oder Pflegenutzungen

Erläuterung

der städtebaulich-architektonischen Konzeption,

der Wohn-/Pflegequalitäten,

des Investoren- und Finanzierungskonzeptes,

des Standes der Vorverhandlungen mit interessierten Betreibern.

5.2 Geforderte Realisierungsleistungen des Investors/des Erwerbers

5.2.1 Errichtung und Vermietung des Objektes

Der Erwerber hat das Baugrundstück zur Unterbringung des angestrebten Nutzungsmixes im wesentlichen bestehend aus

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Service-Wohnen und / oder Pflege
- Parken

als eine zusammenhängende Baumaßnahme in einem Zuge unter Vermeidung von Abschnittsbildung zu bebauen sowie die weiteren maßnahmebedingten Bauleistungen, sofern sie nicht von der Stadt Münster erstellt werden, zu erbringen. Mit der Bebauung des Grundstücks ist innerhalb von einem Jahr nach Zugang der Baugenehmigung und Übergabe des Grundstücks zu beginnen. Der Erwerber hat durch Gestellung von Sicherheiten gegenüber der Stadt Münster die Bauleistungen im vereinbarten Umfang zu gewährleisten.

5.2.2 Geldleistungen

a) Kaufpreis Mindestgebot:

Das Mindestgebot beträgt 280,00 €/m². Der Mindestkaufpreis wurde auf der Basis einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 ermittelt und ist damit ggf. in Abhängigkeit der tatsächlichen Nutzung im Hinblick auf die GFZ anzupassen. Die Vermessungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

b) Öffentliche Abgaben lt. jeweils geltender Satzung:

Die nachfolgend aufgeführten öffentlichen Abgaben sind nicht im Mindestgebotspreis enthalten:

aa) Erschließungsbeiträge nach dem BauGB werden nicht erhoben,.

Sollten öffentliche Anlagen erstellt oder umgebaut werden, gehen die Kosten zu Lasten des Investors.

bb) Als vorläufiger Entwässerungsbeitrag ist ein Betrag in Höhe von 6,77 €/m² der mit 1,5 zu vervielfältigenden Grundstücksfläche zu zahlen: ca. 4.090 qm x 1,5 x 6.77 m² = 41.533,95 €.

Der endgültige Betrag ist vom Vermessungsergebnis und vom zum Zeitpunkt des Verkaufes geltenden Beitragssatz lt. Satzung abhängig.

cc) Beiträge gem. §§ 135 a – c BauGB fallen nach einer vorläufigen Berechnung in Höhe von rd. 12.000,00 € an.

dd) Kosten für Kanalhausanschlüsse in Höhe des jeweils geltenden Betrages entsprechenden der Satzung fallen an (für MK-Flächen zzt. 2.054,58 € je Anschluss).

Sollten sich im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens Änderungen bzgl. der vorgenannten Ausweisungen ergeben (z. B. der Geschossigkeit), die Auswirkungen auf die Höhe der vorgenannten Beiträge haben, so sind diese ggf. anzupassen und ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten.

6. Leistungen der Stadt Münster

6.1 Leistungen während des Auswahlverfahrens

- Abschluss einer liegenschaftlichen Optionsvereinbarung
- Abstimmung des städtebaulichen Konzeptes
- Begleitung des Verfahrens zur Schaffung von Planungsrecht
- Vertragsabschlüsse (Grundstückskaufvertrag und Durchführungsvertrag)

6.2 Leistungen vor und während der Realisierungsphase

- Verlagerung der Festplatznutzung
- Verlagerung des Standortes des Warenautomaten und des Maibaumes
- Umsetzen der Verkehrszeichen im Bereich Hülshoffstraße/Plettendorfstraße

7. Geplanter Ablauf öffentliches Ausschreibungs- und Bieterverfahren

7.1 Allgemeiner Ablauf

Chronologischer Ablauf

22.03.2007	Kolloquium
bis 05.07.2007	Qualifizierungsphase
05.07.2007	Abgabe der Entwürfe und Kaufpreisangebote
Aug. 2007	öffentliche Präsentation der Plankonzepte
29.08.2007	Ratsentscheidung / Bewerberauswahl
bis 30.11.2007	Konkretisierungsphase
Anfang 2008	Ratsentscheidung / Endbewerber-Team
anschließend	Planungsphase bis Bauantragsreife

7.2 Hinweise zum Verfahren:

Das schriftliche Kaufgebot ist zusammen mit den in diesem Exposé zum Auswahlverfahren erbetenen Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag, der mit folgendem Zusatz zu versehen ist:

Kaufgebot „Erweiterung des Ortskerns Nienberge“ Name, Anschrift des Bieters

bis spätestens zum **05.07.2007, 12.00 Uhr** der Stadt Münster – Amt für Liegenschaften – Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48127 Münster, zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist. Der Umschlag kann auch persönlich im Sekretariat des Amtes für Liegenschaften (v. g. Adresse, Zi. E 451) abgegeben oder in den Nachtbrieffkasten der Stadt Münster, Klemensstr. 10, eingeworfen werden.

Die v. g. Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat der/die Bieter/in den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen. Die Öffnung der Gebote erfolgt nach Ablauf der Gebotsfrist ohne Beteiligung der Bewerber.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne geltenden Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Münster unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes privatrechtlicher Natur. Auch mit der Entgegennahme des Angebotes bleibt die Stadt Münster in ihrer Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird. Die Entscheidung über die Vergabe von Grundstücken trifft der Rat der Stadt Münster mit seinen Fachgremien durch Beschluss. Desweiteren unterliegt der Rat der Stadt

Münster aufgrund dieses Exposés keinen Bindungen im Hinblick auf die planungsrechtliche Sicherung des Entwicklungskonzeptes.

Der Bewerber hat in seinem Angebot zu bestätigen, dass er sich bei Auswahl für die Realisierung bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages an sein Angebot gebunden hält.

Die Stadt Münster behält sich vor, die formulierten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen zu konkretisieren oder zu ergänzen.

Aus der Beteiligung am Bieter- und Auswahlverfahren kann der Teilnehmer keinen Anspruch auf Realisierung der von ihm eingebrachten Planungsvorschläge herleiten.

Garantieausschluss

Für den Zustand, die Beschaffenheit und Gebrauchsfähigkeit des Grundstücks, der Anlagen und Einrichtungen übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit und sind auch keine Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Urheberrechte

Das ausgewählte Entwicklungskonzept wird 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.

Bonitätsprüfung, Selbstauskunft

Soweit als Investor eine Gesellschaft auftritt, ist den Unterlagen ein aktueller Auszug aus dem Handels-, Genossenschaft- oder Vereinsregister beizufügen.

Zur Prüfung der Bonität der Bewerber behält die Stadt Münster sich das Recht vor, Auskünfte einzuholen und weitere Unterlagen wie z. B. Geschäftsberichte bei den Bewerbern anzufordern. Der Bewerber wird der Stadt Münster die angeforderten Unterlagen kostenfrei zur Verfügung stellen.

Hinweise

- Sog. gleitende Gebote (z.B. „Ich biete 100,00 € höher als das von anderer Seite unterbreitete Höchstgebot“) oder freibleibende Gebote sowie mit Auflagen und Bedingungen versehene Gebote werden nicht berücksichtigt.
- Der Kaufpreis ist innerhalb von 4 Wochen ab Kaufvertragabschluss fällig. Die bei Vertragsabschluss anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten etc.) trägt der/die Käufer/in.
- Die Angabe einer längeren Mindestbindungsfrist ist möglich.
- Die Stadt Münster weist auf ihre gesetzliche Verpflichtung gemäß § 16 des Korruptionsbekämpfungsgesetzes NRW hin. Danach ist eine Liste der Angebote aller Bieterinnen und Bieter mit Namen und Preis sowie die Auswahlentscheidung der für sie zuständigen Prüfeinrichtung zu übermitteln.

7.3 Unterlagen zum öffentlichen Ausschreibungs- und Bieterverfahren

- Anlage 1: Formblatt Anerkenntnis der Rahmenbedingungen
- Anlage 2: Auszug aus dem derzeit verbindlichen Bebauungsplan Nr. 227
- : „Nienberge – Ortskern“, 2. Änderung mit textlichen Festsetzungen (DIN A 3)
- Anlage 3: Eigentumsplan mit Kennzeichnung des städtischen Eigentums und den im Grundstück vorhandenen Leitungen (DIN A 3)
- Anlage 4: Luftbild

7.4 Ansprechpartner

Amt für Liegenschaften
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Herr Kessel, Tel.: 0251/492-2331, Zi. E 509,
e-mail: Kessel@stadt-muenster.de

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Herrn Kurz, Tel.: 0251/492-6140, Zi. 121,
e-mail: KurzA@stadt-muenster.de

Bewerbersauswahl- und Realisierungsverfahren "Nienberge - Zentrumserweiterung"

Anerkenntnis der Rahmenbedingungen

Wir erkennen die im Exposé zum Bewerbersauswahl- und Realisierungsverfahren
"Nienberge - Zentrumserweiterung" genannten Rahmenbedingungen an.

_____.2007
Datum

Entwickler/Investor:

Name:

Anschrift:

Ansprechpartner:

Tel.:

Fax:

E-mail:

Architekt:

Name:

Anschrift:

Ansprechpartner:

Tel:

Fax:

E-mail:

Unterschrift

Unterschrift

Endinvestor:

Name:

Anschrift:

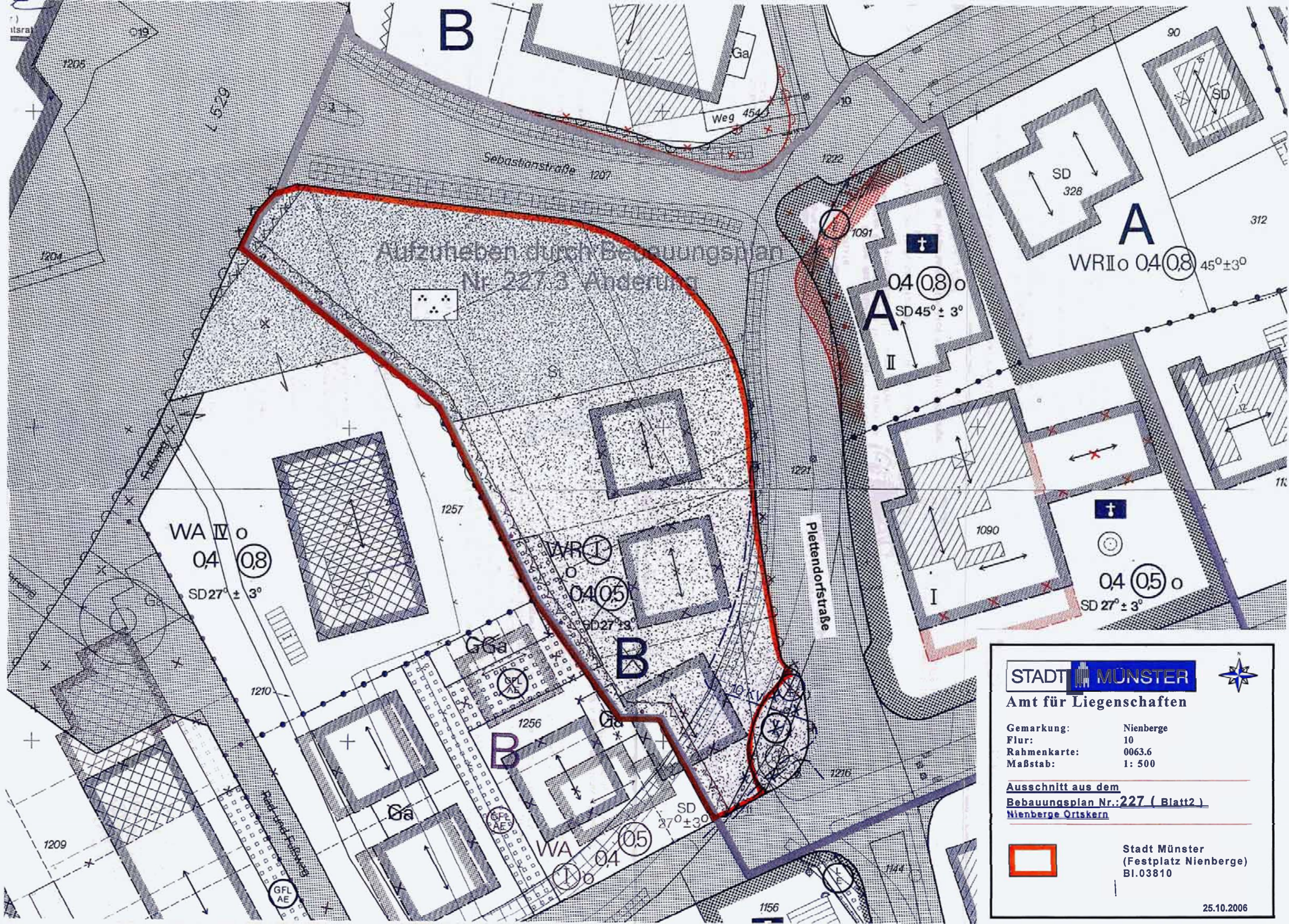
Ansprechpartner:

Tel:

Fax:

E-mail:

Unterschrift



STADT MÜNSTER
Amt für Liegenschaften



Gemarkung: Nienberge
Flur: 10
Rahmenkarte: 0063.6
Maßstab: 1: 500

Ausschnitt aus dem
Bebauungsplan Nr.: 227 (Blatt 2)
Nienberge Ortskern



Stadt Münster
(Festplatz Nienberge)
Bl. 03810

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 BBAUG

- 1.1 In den Plansektoren, in denen Flachdachbauweise ausgewiesen ist, sind von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen für Dachaufbauten zur Unterbringung von Fahrstuhlmaschinenräumen, Treppenhauseingängen und Kaminen zulässig (§ 17 Abs. 5 BauN VO).
- 1.2 Bei der Berechnung der Grund- und Geschosßflächenzahl können Flächenanteile an Gemeinschaftsanlagen, die außerhalb des Baugrundstücks liegen, dieser zugeschlagen werden (§ 21 a Abs. 2 BauN VO).
- 1.3 In den mit A bezeichneten Plansektoren dürfen Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen liegen.
- 1.4 Nebenanlagen entsprechend § 14 BauN VO sind in den mit B bezeichneten Plansektoren außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Das gilt auch für Stellplätze und Garagen, soweit für diese keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 23 Abs. 5 BauN VO).
- 1.5 Tiefgaragen sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei die Ok Decke nicht höher als 0,50 m über Straßenkronen liegen darf und die gesamte Oberfläche bepflanzt werden muß (§ 9 (1) 25 a BBAUG).
- 1.6 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind neben den zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung zugelassen.
Weitere Ausnahmen werden ausgeschlossen (§ 4 (3) BauN VO).

~~1.7 In dem Dorfgebiet (MD) sind gemäß § 1 (5) BauN VO die unter § 5 (2) Nr. 6, 7, 9 und 10 BauN VO genannten Nutzungen nicht zulässig.~~
~~1.8 Für die bis zu dreigeschossigen Kerngebiete (MK III) werden im Erdgeschoß Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften verbindlich vorgeschrieben (§ 7 (2) 2. BauN VO).~~

1.9 Die straßenseitige Traufen-Oberkante darf 3,50 m über Ok Straßenkronen bei eingeschossigen Häusern und zusätzlich 2,75 m pro Geschoß bei mehrgeschossigen Häusern nicht überschreiten.

1.10 Die Dachgesims-Oberkante darf die Ok Straßenkronen bei eingeschossiger Flachdachbauweise 3,75 m und zusätzlich 2,75 m pro Geschoß bei mehrgeschossigen Flachdachhäusern nicht überschreiten.

2. Festsetzungen gem. § 103 BauONW (Gestaltungssatzung)

~~2.1 Die Außenwandflächen der Häuser sind auf mind. 2/3 Anteil der geschlossenen Wandfläche des Einzelhauses mit einem rotbraunen Steinmaterial zu verblenden.~~

Ausnahmen zwecks Angleichung an vorhandene Gebäude können zugelassen werden.

Hausgruppen sind nur in einheitlicher Farbe und einheitlichem Material zu verblenden.

2.2 Flachdächer sind ohne sichtbare Neigung- und wenn einsehbar, nur mit weißem Perlkit abgedeckt - zulässig.

~~2.3 Neigungsdächer und Satteldächer sind nur mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig.~~

Hierbei sind Dachaufbauten bei Dächern unter 30° Neigung nicht gestattet.

2.4 Anbauten, jedoch nur erdgeschossiger Art können bis zu 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes mit Flachdächern ausgeführt werden.

2.5 Garagen sind, wenn freistehend, nur mit einem Flachdach ohne sichtbare Neigung und mit weißem Perlkit abgedeckt zulässig.

2.6 Als Außenwandmaterial bei Garagen ist nur das Material des zugehörigen Gebäudes zulässig. Wenn mehr als eine Garage vorgesehen ist, so sind diese in Material und Farbe der zugehörigen Hausgruppe einheitlich auszuführen.

2.7 Mülltonnen sind nur im Gebäude oder in festen Geschränken, die dem Außenwandmaterial anzupassen sind, unterzubringen.

2.8 Als Abgrenzung der Grundstücke im Vorgartenbereich sind feste Einfriedigungen und Zäune nicht gestattet.

2.9 Zur Abgrenzung untereinander und zur Abschirmung der Vorgärten sind Hecken, Holz- und Drahtzäune (letztere nur in Verbindung mit einer Hecke) bis zu 1,00 m Höhe zulässig, wobei ein Abstand von mind. 30 cm zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten ist.

2.10 Gartenhofwände sind bis zu einer Höhe von 2,50 m möglich, wobei nur dunkelbraunes Holz- oder ein Steinmaterial, welches in Farbe und Material der Außenwand des Hauses entspricht, zulässig ist.

- Ausnahmen aus Gründen des Sichtschutzes und der Lärmbewehr sind möglich.

Entlang öffentlicher Straßenflächen dürfen solche Wände nur mit einem Grenzabstand von mind. 0,50 m und nur parallel zu den Baugrenzen errichtet werden, wobei die Zwischenflächen mit Strauch- oder Rankpflanzen zu begrünen sind.

Dieses gilt auch für Lärmschutzmauern auf allen Grundstücken, die der L 529 angrenzen.

Ausnahmen von der Abstandsfestsetzung sind möglich.



über Bürgermeister:

+

+

1.8 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten werden im Erdgeschoß gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauN VO nur die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauN VO aufgeführten Nutzungsarten zugelassen.

1.11 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauN VO die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, bis zu 30 % ausnahmsweise erhöht werden.

1.12 In den mit WA 1 gekennzeichneten Gebieten können gemäß § 17 Abs. 5 BauN VO im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird.

1.13 In dem mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 39 h BBAUG bezeichneten Gebiet kann die Genehmigung für den Abbruch, den Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen versagt werden, wenn sie

1. allein oder in Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt, oder das Landschaftsbild prägen,

2. von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind (vergl. § 39 h Abs. 3 Nr. 1 und 2).

Neigungsdächer und Satteldächer außerhalb des Schutzbereiches denkmalwerter Anlagen sind nur mit einem Steinmaterial dunkelgrauer bis dunkelbrauner Färbung zulässig; im Schutzbereich denkmalwerter Anlagen sind Dachflächen nur in rot bis rotbrauner Färbung (unglasiert) zulässig.

Diese Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 BauO NW vom Rat der Stadt Münster am 06.06.1979 beschlossen worden.

Münster, den 02.08.1979



Kösterfeld
Ratsherr

Lewerant
Schriftführer

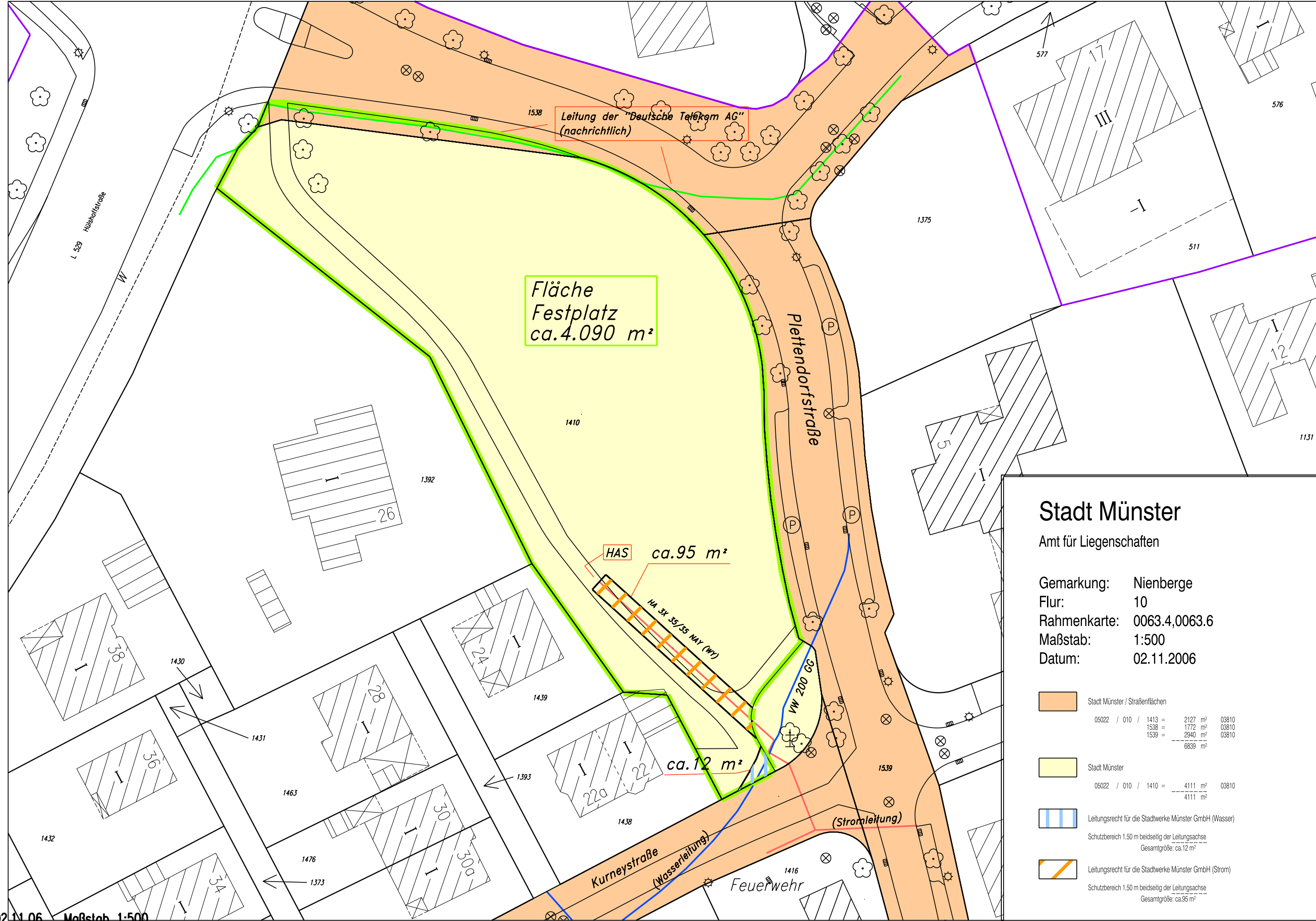
Diese Gestaltungssatzung ist gemäß § 103 in Verbindung mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom 17.12.1979 (Az.: 35-2.1-527-) genehmigt worden.

Münster, den 17.12.1979
Der Regierungspräsident
I. A.



Fischer
Lfd.-Regierungsbaudirektor

+



Stadt Münster

Amt für Liegenschaften

Gemarkung: Nienberge
Flur: 10
Rahmenkarte: 0063.4,0063.6
Maßstab: 1:500
Datum: 02.11.2006

-  Stadt Münster / Straßenflächen
05022 / 010 / 1413 = 2127 m² 03810
1538 = 1772 m² 03810
1539 = 2940 m² 03810

6839 m²
-  Stadt Münster
05022 / 010 / 1410 = 4111 m² 03810

4111 m²
-  Leitungsrecht für die Stadtwerke Münster GmbH (Wasser)
Schutzbereich 1.50 m beidseitig der Leitungssachse
Gesamtgröße: ca.12 m²
-  Leitungsrecht für die Stadtwerke Münster GmbH (Strom)
Schutzbereich 1.50 m beidseitig der Leitungssachse
Gesamtgröße: ca.95 m²

