

Exposé

zur Veräußerung der Liegenschaft

„York-Ring / Steinfurter Straße“

- Teilnahmewettbewerb und Bieterverfahren -



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Zielsetzung	5
2. Grundstück	5
2.1 Standort / städtebauliche Einbindung / Verkehrsanbindung	5
2.2 liegenschaftliche Grundstücksbeschreibung	6
2.2.1 Eigentum, Grundstücksbezeichnung, -größe,	6
2.2.2 Grundstücksbeschaffenheit	6
2.2.2.1 Altlastenverdacht / Kostenbeteiligung	6
2.2.2.2 Vorhandene Leitungen / Kabel / Schächte etc.	6
a) Leitungen der Stadtwerke GmbH	6
b) Leitungen und Schächte der Stadt Münster	7
c) Inaktive Leitungen	7
2.2.2.3 Bodendenkmalpflege	8
2.2.3 Vorherige Nutzungen / bestehende Rechtsverhältnisse	9
2.2.3.1 bestehende Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse	9
2.2.3.2 Grundbucheintragungen / Baulasten	9
2.2.3.3 Erschließungsbeiträge, Entwässerungsbeiträge, Kanalhausanschlusskosten	9
2.2.3.4 Restriktionen Denkmalschutz	10
2.2.3.5 sonst. Rechte / Nutzungen Dritter	10
a) Zufahrtsrechte zum nördl. gelegenen Grundstück	
b) Naturdenkmal	
c) Erhaltung von Bäumen	
2.3 Planungsrecht	11
3. inhaltliche Anforderungen an die künftige Bebauung / Nutzung	11
3.1 städtebauliche / architektonische Anforderungen	12
3.2 energetische / ökologische / technische Anforderungen	12
3.3 Nutzungsanforderungen	12
3.4 liegenschaftliche Bedingungen	13
3.4.1 Mindestgebotspreis für das Grundstück	13
3.4.2 weitere Regelungen im Grundstückskaufvertrag	13

4. Vergabeverfahren	14
4.1 Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb	14
4.1.1 Ziel des Teilnahmewettbewerbs	14
4.1.2 Einreichung der Teilnahmeanträge	14
4.1.2.1 Teilnahmevoraussetzungen	14
4.1.2.2 Einzureichende Unterlagen	15
a) Erklärungen des Bewerbers/der Bewerberin	
b) Nachweise zur techn. Leistungsfähigkeit	
c) Nachweise zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit	
4.1.2.3 Abgabefrist und –ort	16
4.1.3 Prüfung und Wertung der Bewerbungsunterlagen	16
4.1.4 Abschluss 1. Verfahrensstufe	17
4.2 Stufe 2 – Verhandlungs- und Bieterverfahren	17
4.2.1 Ziel des Verhandlungs- und Bieterverfahrens	17
4.2.2 Einreichung der Angebote / Entwürfe / Nutzungskonzepte	17
4.2.2.1 Teilnahmevoraussetzungen	17
4.2.2.2 einzureichende Unterlagen	18
a) Konzeption des Bauvorhabens	
b) Nutzungskonzept	
c) Kaufpreisgebot für das Grundstück	
d) Finanzierungsbestätigung	
4.2.2.3 Abgabefrist und –ort	18
4.2.3 Verhandlungsverfahren	19
4.2.4 Abgabe letztes Angebot / optimiertes städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	19
4.2.5 Auswahlverfahren	19
4.2.5.1 formelle Prüfung	19
4.2.5.2 materielle Prüfung	20
a) Auswahlgremium	
b) Auswahlkriterien, Gewichtung, Bewertung	
4.2.6 Abschluss 2. Verfahrensstufe	22
4.3 Zeitplan Vergabeverfahren	22

5. Hinweise / Informationen

23

- 5.1 ausschreibende Stelle
- 5.2 Verkäuferin des Grundstücks
- 5.3 Dienststelle der Stadt Münster für die Abgabe der
Teilnahmeanträge und der Angebote
- 5.4 Ansprechpartner bei der Stadt Münster 24
- 5.5 Urheberrechte 25
- 5.6 Garantienausschluss
- 5.7 Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen / Teilnahme an
Verhandlungen
- 5.8 Verpflichtung nach dem Korruptionsbekämpfungsgesetz

6. Anlagen

26

- 6.1 Lageplan
- 6.2 Unterlagen zur Bodenbeschaffenheit
- 6.3 Leitungspläne
- 6.4 Naturdenkmal-Verordnung
- 6.5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 423
- 6.6 Formblatt Erklärungen

1. Zielsetzung

Ziel der Ausschreibung ist der Verkauf des Grundstücks im Mindestgebotsverfahren an einen Investor, der sich bereit erklärt und in der Lage ist, das Grundstück mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu bebauen sowie einer dauerhaften adäquaten Nutzung zuzuführen.

2. Grundstück

2.1 Standort / städtebauliche Einbindung / Verkehrsanbindung

Münster ist mit rd. 280.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet von rd. 1,2 Millionen Bewohnern eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft und einem hohen Freizeitwert.

Zwischen Technologiezentrum, Hauptfeuerwache, beginnendem Universitätsbereich und innerstädtischer Bebauung liegt das Grundstück im Eckbereich zwischen der äußeren Ringstraße Münsters und der Steinfurter Straße (B 54), die als städtische Ausfallstraße die Anbindung zum Autobahnanschluss Münster-Nord der BAB 1 sicherstellt. Zahlreiche Busverbindungen führen über diese Straßen des überörtlichen und innerstädtischen Straßennetzes ins Umland. Auf der Ostseite des Grundstücks wird die Einbindung in das Verkehrsnetz durch die angrenzende Radverkehrsachse Gasselstiege ergänzt, die eine für die „Fahrradhauptstadt Deutschlands“ bedeutsame zentrale Verbindung zwischen der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen Münsters darstellt.

Die Anfahrbarkeit des Grundstücks ist infolge der unmittelbaren Nähe zum stark frequentierten Kreuzungspunkt York-Ring / Steinfurter Straße aus Verkehrssicherheitsgründen eingeschränkt. Die Haupteerschließung des Grundstücks für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine sog. „rechts/rein-rechts/raus-Fahrbeziehung“ vom York-Ring aus im süd-östlichen Grundstücksbereich in Höhe der im Lageplan Anlage 6.1, lit. a) gekennzeichneten Stelle. Eine weitere untergeordnete Zufahrt mit niedriger Nutzungsfrequenz kann mit entsprechenden Auflagen in Abhängigkeit von der künftigen Grundstücks-nutzung von der Steinfurter Straße her im nord-westlichen Grund-stücksbereich in Aussicht gestellt werden. Diese vorhandene Zufahrt dient z.Zt. der Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit von Stellplätzen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Steinfurter Straße 104. Die Fremdnutzung dieser Zufahrt wird zeitgerecht eingestellt.

Zu den Konsequenzen dieser Erschließungssituation für die künftige Grundstücksnutzung vgl. auch Ziff. 3.3., S. 12.

2.2 Liegenschaftliche Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Eigentum, Grundstücksbezeichnung, -größe,

Die Grundstücke Gemarkung Münster Flur 71, Nrn. 714 und 748 stehen im Eigentum der Stadt Münster und haben eine Gesamtgröße von 5.657 qm. Die jeweilige Lage der Grundstücke ist aus dem Lageplan Anlage 6.1, lit. b) ersichtlich.

2.2.2 Grundstücksbeschaffenheit

2.2.2.1 Altlastenverdacht / Kostenbeteiligung

Das Grundstück ist Teil der im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster erfassten Altlastenverdachtsfläche 12 C. Zu den näheren Einzelheiten wird auf die Beschreibung (Anlage 6.2 lit. a)) verwiesen.

Auf dem Grundstück wurden Bodenuntersuchungen vorgenommen, deren Ergebnisse in dem „Gutachten zu orientierenden Untergrund- und Schadstofferkundungen“ der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, vom 06.07.2010, (Anlage 6.2, lit. b)) festgehalten sind. Die Stadt Münster ist bereit, sich an den entstehenden Entsorgungsmehrkosten (vgl. Definition in Anlage 6.2 lit.a), S. 1 unten, S. 2 oben) mit einem Betrag von bis zu 126.000,00 € (in Worten: einhundertsechszwanzigtausend EURO) zu beteiligen (vgl. dazu die Definition der münsterspezifischen Hintergrundbelastungen zu den Entsorgungsmehrkosten in Anlage 6.2. lit. a), S. 1).

2.2.2.2 Vorhandene Leitungen / Kabel / Schächte etc.

In den Grundstücken sind – soweit bekannt – folgende in den Leitungsplänen Anlage 6.3, lit. a) und b) zeichnerisch dargestellte Leitungen verlegt:

a) Leitungen der Stadtwerke GmbH

aa) Strom und Info-Kabel

Die Leitungen verlaufen parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze (Schutzstreifenbreite 5 m) bzw. befinden sich im östlichen Grundstücksbereich der Gasselstiege (Flurstück Nr. 714 - grundbuchlich gesichert);

Auf dem Grundstück befindet sich im Kurvenbereich York-Ring/Steinfurter Str. der Strom-

hausanschluss für die auf dem öffentlichen Gehweg befindliche Litfaßsäule. Der Stromhausanschluss ist entweder durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit grundbuchlich zu sichern oder auf Kosten des Grundstückskäufers zu verlegen (geschätzte Kosten für evtl. Verlegung: 1.500 - 2.000 € (Kostenangabe nicht verbindlich));

bb) Gas

Leitungen im Bereich Gasselstiege/York-Ring und parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze;

cc) Wasser

Leitungen im Bereich Gasselstiege/York-Ring;

dd) Lichtwellenleiterkabel

Leitungen parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze;

b) Leitungen und Schächte der Stadt Münster

aa) Schmutzwasserkanal

Schmutzwasserkanal der Stadt Münster im Bereich Gasselstiege (Schutzstreifenbreite 5 m);

bb) Schächte

Im Bereich der Gasselstiege befinden sich drei Schächte. Dabei handelt es sich um einen Kanalhausanschluss (2 Schächte) sowie um einen ehemaligen Wasserzählerschacht.

c) Inaktive Leitungen

Auf dem Grundstück befinden sich inaktive Leitungen zum Tankshop und zu einem Bürocontainer der ehemals dort betriebenen Tankstelle und Regenwasserleitungen einschl. der Bodeneinläufe sowie ggfs. weitere Leitungen aufgrund der Vornutzung.

Im Randbereich des Grundstücks am York-Ring befinden sich inaktive Beleuchtungskabel. Der im Lageplan der Stadtwerke Münster (Strom) eingetragene Vorwegweiser ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Hinweise:

- Die in den Leitungsplänen Anlage 6.3, lit. a) – b) eingezeichneten Leitungen / Kanäle etc. geben die Lage nur horizontal, nicht vertikal wieder, d.h. die Tiefenlage ist nicht ersichtlich. Für den Fall, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt eine Tiefgaragenrampe mit eingeplant wird, ist eine Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich;
- Nicht nur auf dem ausgeschriebenen Grundstück, sondern auch in unmittelbarer Nähe zum Grundstück befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum (Gasselstiege, York-Ring, Steinfurter Str.) Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger (z.B. Stadtwerke Münster GmbH, Deutsche Telekom AG, Unitymedia GmbH);
- Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben in Ziff. 2.2.2.2 sowie in den Anlagen 6.3 lit. a) – b));
- Die Versorgungsleitungen / Kanäle etc. werden – soweit erforderlich und noch nicht erfolgt – vor dem Verkauf des Grundstückes auf Veranlassung und auf Kosten der Stadt grundbuchlich gesichert.

2.2.2.3 Bodendenkmalpflege

Konkrete Hinweise und Indizien dafür, dass sich auf dem ausgeschriebenen Grundstück Bodendenkmäler im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) befinden, liegen der Stadt bisher nicht vor. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Die Baumaßnahmen sind der Städtischen Denkmalbehörde daher rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn anzuzeigen. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Städtischen Denkmalbehörde gem. § 15 DSchG NW anzuzeigen. Die Stadt trägt die Bodendenkmäler in die Denkmalliste ein, die dann unter

Denkmalsschutz stehen. Als Folge davon bedürfen sämtliche Veränderungen am geschützten Objekt bzw. dessen Beseitigung einer Erlaubnis der Denkmalbehörde gem. § 9 DSchG NW. Ferner bedürfen sämtliche Bodeneingriffe innerhalb eines Bodendenkmals einer archäologischen Begleitung, die im Benehmen mit der LWL-Archäologie für Westfalen nach Maßgabe der Städtischen Unteren Denkmalbehörde durchzuführen ist. Die Kosten dafür trägt der Erlaubnisnehmer.

2.2.3 Vorherige Nutzungen / bestehende Rechtsverhältnisse

2.2.3.1 Bestehende Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wird derzeit nicht genutzt. Die letzte Nutzung war der Betrieb einer Tankstelle bis 2005. Lediglich das Flurstück Gemarkung Münster, Flur 71 Nr. 714 ist derzeit noch als Grabeland verpachtet. Eine Freistellung ist kurzfristig möglich und wird von der Stadt rechtzeitig veranlasst.

Auf dem Grundstück befindet sich im Bereich der Gasselstiege ein Briefkasten der Deutsche Post AG. Die Stadt Münster wird diese Nutzung zeitgerecht beenden.

2.2.3.2 Grundbucheintragungen / Baulasten

Das Grundstück Gemarkung Münster Flur 71 Nr. 714 ist mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Stadtwerke Münster GmbH belastet (vgl. Ziff. 2.2.2.2., lit. a) aa) S. 6/7);

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

2.2.3.3 Erschließungskosten, Entwässerungsbeiträge, Kanalhausanschlusskosten

Erschließungs- und Entwässerungsbeiträge fallen nicht mehr an.

Für ggfs. noch zu verlegende Kanalhausanschlüsse sind auf der Grundlage der jeweils geltenden Satzung Kanalhausanschlusskosten zu zahlen.

2.2.3.4 Restriktionen Denkmalschutz

Die Grundstückseinfassung des unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstückes, Steinfurter Str. 104, besteht aus einer Mauer, die mit einem Teilstück in das ausgeschriebene Grundstück hineinragt. Die Lage dieses Teilstückes ist aus dem Lageplan Anlage 6.1, lit. c) ersichtlich. Die Mauer steht insgesamt und demnach auch mit diesem Teilstück unter Denkmalschutz.

Falls das überstehende Teilstück im Zuge der Realisierung der angestrebten Neubebauung erhalten werden kann, soll dies nach Möglichkeit auch geschehen. Andernfalls ist vom künftigen Bauherrn (Investor) bei der Unteren Denkmalbehörde eine Genehmigung zum Abbruch zu beantragen. Die Genehmigung dazu kann derzeit lediglich in Aussicht gestellt, aber nicht verbindlich garantiert werden. Die Herbeiführung der erforderlichen Klärungen dazu obliegt dem Investor.

2.2.3.5 Sonst. Rechte / Nutzungen Dritter

a) Zufahrtsrechte zum nördl. gelegenen Grundstück Steinfurter Straße 104

Die Anfahrbarkeit von Kfz-Stellplätzen auf dem nördlich benachbarten Grundstück erfolgt von der Steinfurter Straße aus über eine vorhandene Zufahrt auf dem Grundstück (vgl. auch Ziff. 2.1, S. 5). Die Lage ist aus dem Lageplan Anlage 6.1, lit. d) ersichtlich. Diese Zufahrt ist rechtlich nicht gesichert und wird spätestens zum Zeitpunkt der Inbesitznahme durch die Stadt unterbunden.

b) Naturdenkmal

Der auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück stehende Kastanienbaum ist ein durch Verordnung (Anlage 6.4) geschütztes Naturdenkmal. Die Lage ist aus dem Bebauungsplan (nachrichtliche Übernahme) ersichtlich. Die Kronentraufe des Naturdenkmals ragt ca. 6 m in das zu veräußernde Grundstück hinein bis in den Bereich der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenze.

Die zum Schutz des Naturdenkmals aus der Naturdenkmal-Verordnung ersichtlichen Maßnahmen und Verbote sind zwingend einzuhalten. U.a. sind innerhalb

der Kronentraufe sowie eines zusätzlichen 2,0 m breiten Schutzstreifens alle Handlungen zu unterlassen, die zu einer Beeinträchtigung oder Gefährdung der Vitalität des Baumes beitragen könnten. Hierzu zählen insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Wege und Terrassen, die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Lagerung von Baumaterialien.

c) Erhaltung von Bäumen

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 423 (Anlage 6.5) als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der gesamten Baumaßnahme sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS – LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

2.3 Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Bereich des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 423: Steinfurter Straße / York-Ring. Ein Ausschnitt aus dem Bebauungsplan ist im Kleinformat A 3 (also nicht maßstäblich) als Anlage 6.5, lit. a) einschl. textlicher Festsetzungen Anlage 6.5 lit. b) beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Grundsatz nach wie vor den städtebaulichen Intentionen. Sofern im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens ein davon abweichendes überzeugendes Konzept (städtebaulicher Entwurf / Nutzungskonzept) vorgelegt wird, ist eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans – u.a. mit verbindlicher Regelung der zulässigen Nutzung in dem dann abzuschließenden Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch – nicht ausgeschlossen.

3 ***Inhaltliche Anforderungen an die künftige Bebauung / Nutzung***

An die Bebauung und Nutzung des Grundstücks werden (unabhängig von einer evtl. Änderung des Bebauungsplans gem. Ziff. 2.3) besondere Anforderungen in gestalterischer Hinsicht an die städtebaulich-architektonische Qualität sowie technische Anforderungen zur Minimierung von Umweltbelastungen gestellt. Diese Anforderungen werden neben den liegenschaftlichen Bedingungen Gegenstand des später abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages.

3.1 Städtebauliche / architektonische Anforderungen

Eine Bebauung des ausgeschriebenen Grundstücks mit einer städtebaulichen Dominante (Hochhaus), wie sie auf den südlich an den Kreuzungsbereich angrenzenden Flächen vorhanden bzw. geplant sind, entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Münster. Gefordert wird vielmehr ein der repräsentativen Lage angemessenes Konzept, welches sich in das städtebauliche und architektonische Umfeld der nördlichen Bebauungsstruktur des York-Ringes einfügt und gleichzeitig die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt. In einem Freiraumkonzept sollten die Bezüge zu den angrenzenden Stadt- und Funktionsräumen herausgearbeitet werden. Aussagen zu der Erschließungsmöglichkeit des Grundstücks sind unter Ziff. 2.1, S. 5, aufgeführt.

3.2 Energetische / ökologische / technische Anforderungen

Zur Umsetzung energetischer Standards ist bei neu zu errichtenden Gebäuden 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 ($H'_{T \text{ vorh.}}$) darf den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung ($H'_{T \text{ Referenzgebäude}}$) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 29. April 2009 nicht überschreiten.

(Hinweis: Abs. 1 ist entsprechend der Beschlussfassung zur Vorlage V/0675/2011 anzupassen.)

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 der gesamte Wärmebedarf mit regenerativen Energiequellen erzeugt wird oder das Gebäude mit dem Passivhausstandard errichtet wird.

3.3. Nutzungsanforderungen

Die Kerngebietsnutzung des Grundstücks lt. derzeit gültigem Bebauungsplan kann soweit ausgeschöpft werden, wie es die eingeschränkte Erschließungssituation (vgl. Ziff. 2.1, S. 5) zulässt.

Im Übrigen werden die Errichtung und Etablierung von Bordellen, Einrichtungen des Vergnügens- und Animiergewerbes 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, ausgeschlossen. Der Ausschluss ist grundbuchlich abzusichern.

3.4. Liegenschaftliche Bedingungen

3.4.1 Mindestgebotspreis Grundstück

Das Mindestgebot für den Kauf des Grundstücks beträgt

1.580.000,00 €

(in Worten: einemillionfünfhundertachtzigtausend EURO)

zuzgl. Vertragsnebenkosten und der Kosten für evtl. weitere erforderliche Kanalhausanschlüsse. Es erfolgt eine Angleichung des vom Investor gebotenen Kaufpreises in Abhängigkeit von der tatsächlich erreichten Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Umrechnungskoeffizienten gem. WertR 2006, Anlage 11, sofern diese über einer GFZ von 1,8 liegt.

Zur Bewertung und Gewichtung der Angebote vgl. Ziff. 4.2.5.2, lit. b), S. 20/21)

3.4.2 weitere Regelungen im Grundstückskaufvertrag

In den Grundstückskaufvertrag oder ggfs. in den Städtebaulichen Vertrag werden u.a. folgende Regelungen aufgenommen:

- die Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist;
- die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises;
- 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 (vgl. Hinweise / Informationen Ziff. 5.6, S. 25);
- Übernahme der im Grundbuch eingetragenen oder noch einzutragenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur grundbuchlichen Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen (vgl. dazu Ziff. 2.2.2.2, S. 6) und zum Ausschluss der Nutzungseinschränkungen (gem. Ziff. 3.3. S. 13 oben).

4 Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren ist zweistufig und besteht aus dem Teilnahmewettbewerb (Stufe 1) und dem Verhandlungs- und Bieterverfahren (Stufe 2).

4.1 Stufe 1 – Teilnahmewettbewerb

4.1.1 Ziel des Teilnahmewettbewerbs

Im Teilnahmewettbewerb werden auf der Grundlage der Teilnahmeanträge nebst eingereichter Unterlagen in drei Prüfungsschritten gem. Ziff. 4.1.3 (S. 16) max. 5 Bewerber für die Teilnahme an der 2. Verfahrensstufe ausgewählt.

4.1.2 Einreichung der Teilnahmeanträge

4.1.2.1 Teilnahmevoraussetzungen

Voraussetzung für die Teilnahme am Teilnahmewettbewerb ist die fristgerechte Einreichung eines Teilnahmeantrages einschl. aller nachstehend unter Ziff. 4.1.2.2 lit. a) geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise in deutscher Sprache sowohl zur technischen als auch zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit.

Teilnahmeanträge können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Bewerbergemeinschaften. Beabsichtigt ein Bieter oder eine Bietergemeinschaft, 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.

4.1.2.2 Einzureichende Unterlagen

a) Erklärungen des Bewerbers/der Bewerberin

- Erklärung des Bewerbers/der Bewerberin, dass er/sie bereit und in der Lage ist, das Bauvorhaben unter den Anforderungen und Bedingungen der Ziffern 3.1. - 3.4, S. 12/13 zu realisieren und für das Grundstück mindestens den genannten Mindestkaufpreis verbindlich anzubieten;
- Erklärung, ob das Bauvorhaben durch den Bewerber/die Bewerberin selbst oder durch eine noch zu gründende Objektgesellschaft realisiert werden soll;
- Anerkenntnis der in diesem Exposé genannten Bedingungen für das Auswahlverfahren.

Für die o.g. Erklärungen kann das Formblatt (Anlage 6.6) verwendet werden (erforderlich ist die Unterschrift unter jeder dieser Erklärungen). Die Verwendung eigener Formulare ist nur dann kein Ausschlusskriterium, wenn sie inhaltlich in vollem Umfang dem geforderten Inhalt des vorgegebenen Formblattes entsprechen. Das gilt auch für formlos abgegebene Erklärungen, wenn der Inhalt entsprechend eindeutig ist.

b) Nachweise zur technischen Leistungsfähigkeit

- Berufsregistrauszug bzw. vergleichbarer Nachweis;

Der Begriff Berufsregister umfasst das Handelsregister, die Handwerksrolle, das Vereinsregister, das Partnerschaftsregister und die Mitgliederverzeichnisse der Berufskammern (z.B. Architektenkammer, Ingenieurkammer Bau) der Länder (bei Bewerbungsgemeinschaften für jedes Mitglied);

- Angabe von mindestens 3 vergleichbaren Referenzprojekten, vom Bewerber realisiert;

- Angabe des Architekturbüros, das mit den Hochbaumaßnahmen beauftragt wird.
 - Angabe von mindestens 3 Referenzprojekten, die vom Architekturbüro geplant und realisiert wurden.
- c) Nachweise zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit
- Vorlage der Jahresabschlüsse der Bewerber bzw. aller Mitglieder von Bewerbergemeinschaften für die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre;

4.1.2.3 Abgabefrist und -ort

Der Teilnahmeantrag ist mit allen erforderlichen Unterlagen spätestens bis zum

. .2012, 16.00 Uhr,

bei der in Ziff. 5.3, S. 23 genannten Dienststelle der Stadt Münster einzureichen.

4.1.3 Prüfung und Wertung der Bewerbungsunterlagen

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

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmer ausgeschieden, die die persönlichen Voraussetzungen gem. Ziff. 4.1.2.1, S. 14, nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise gem. Ziff. 4.1.2.2, S. 15/16, nicht vollständig und fristgerecht eingereicht haben (formelle Prüfung).

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 in einem 3. Prüfungsschritt anhand der vorgelegten Referenzen die 5 Bewerber ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren.

4.1.4 Abschluss 1. Verfahrensstufe

Bewerber, die nach der Prüfung und Wertung gem. Ziff. 4.1.3 bereits im 1. oder 2. Prüfungsschritt ausscheiden, werden unmittelbar nach der Entscheidung des Auswahlgremiums entsprechend benachrichtigt.

Bewerber, die im Rahmen des 3. Prüfungsschrittes als „geeignet“ bewertet wurden, aber lediglich keinen der ersten fünf Plätze belegt haben, werden auf einer Nachrückliste erfasst. Diese Bewerber werden dahingehend benachrichtigt, dass sie aus dem Verfahren vorläufig ausgeschieden sind, dass sie aber unter Umständen die Chance auf Berücksichtigung im Nachrückverfahren haben.

4.2 Stufe 2 - Verhandlungs- und Bieterverfahren

4.2.1 Ziel des Verhandlungs- und Bieterverfahrens

Ziel des Verhandlungs- und Bieterverfahrens ist die endgültige Klärung der Inhalte der Angebote, der städtebaulichen Entwürfe und der Nutzungskonzepte sowie letztlich die Reduzierung des Bewerberkreises bis zum Zuschlag auf einen Bewerber.

4.2.2 Einreichung der Angebote / Entwürfe / Nutzungskonzepte

4.2.2.1 Teilnahmevoraussetzungen

Voraussetzung für die Teilnahme am Verhandlungs- und Bieterverfahren ist die schriftliche Mitteilung der ausschreibenden Stelle über die Belegung eines der fünf ersten Plätze in der 1. Stufe, verbunden mit der Aufforderung zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes und Einreichung eines städtebaulichen Entwurfes sowie eines Nutzungskonzeptes entsprechend den nachstehenden Anforderungen.

4.2.2.2 einzureichende Unterlagen

a) Konzeption des Bauvorhabens

einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht;

b) Nutzungskonzept

- Darstellung des Nutzungskonzeptes mit Angabe der Nutzflächen für die unterschiedlichen Nutzungen;
- Angaben zu Auswirkungen auf Wirtschaftsimpulse und Arbeitsplatzrelevanz.

c) Kaufpreisgebot für das Grundstück

d) Finanzierungsbestätigung

Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass die Finanzierung der Kaufpreiszahlung sowie die Durchführung des Bauvorhabens entsprechend dem eingereichten Entwurf gesichert ist.

4.2.2.3 Abgabefrist und -ort

Die einzureichenden Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Immobilie York-Ring / Steinfurter Straße, Münster “

Absender:

bis spätestens . **.2012, 16.00 Uhr,**

bei der in Ziff. 5.3, S. 23 genannten Dienststelle der Stadt Münster einzureichen.

4.2.3 Verhandlungsverfahren

Die Bieter, deren Angebote den oben genannten formalen und inhaltlichen Anforderungen entsprechen, werden im Anschluss an die Angebotsabgabe zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. Ziel dieser Gespräche ist die Klärung der Inhalte des Angebotes, des städtebaulichen Entwurfes und des Nutzungskonzeptes.

Die Stadt behält sich vor, bei bestehendem Bedarf weitere Verhandlungen mit den verbleibenden Bietern zu führen.

4.2.4 Abgabe letztes Angebot / optimiertes städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Alle Bieter, die ein form- und fristgerechtes Angebot zu den genannten Mindestbedingungen sowie ein ggfs. optimiertes städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept abgegeben haben, werden zur Abgabe eines letzten Angebotes aufgefordert.

Das Angebot darf von dem bisherigen Angebot nicht grundlegend abweichen. Änderungen sind ggfs. auf der Grundlage von Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes und des Nutzungskonzeptes im Rahmen des Verhandlungsverfahrens plausibel darzustellen.

Das letzte Angebot ist fristgerecht zu dem genannten einheitlichen Termin in einem verschlossenen Umschlag oder Behältnis bei der Dienststelle der Stadt (vgl. Ziff. 5.3, S. 23) einzureichen.

4.2.5 Auswahlverfahren

Das Auswahlverfahren besteht aus 2 Stufen und zwar in einer formellen und materiellen Prüfung.

4.2.5.1 formelle Prüfung

Die formelle Prüfung erfolgt analog dem 1. Prüfungsschritt in der 1. Stufe durch die Arbeitsgruppe (vgl. Ziff. 4.1.3, S. 16). Geprüft wird 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. Dies gilt insbesondere, wenn das Mindestgebot für den Kaufpreis unterschritten worden ist.

4.2.5.2 Materielle Prüfung

a) Auswahlgremium

Die Prüfung der eingereichten Angebote, der städtebaulichen Entwürfe und der Nutzungskonzepte erfolgt durch eine Jury. Diese setzt sich zusammen aus:

1. dem/r Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft;
2. dem/r Vorsitzenden des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften;
3. dem/r Bezirksbürgermeister/in des Stadtbezirks Mitte;
4. dem/r Vorsitzenden des Gestaltungsbeirates der Stadt;
5. dem Dezernenten für Planungs- und Baukoordination der Stadt;
6. dem Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung;
7. dem Leiter des Amtes für Immobilienmanagement;

bzw. jeweilige/n Vertreter/in;

bzgl. Ziff. 1. – 3.: alternativ je ein/e Vertreter/in der Fraktionen/Ratsgruppen im Rat der Stadt Münster.

Die Jury-Sitzungen werden durch die in Ziff. 4.1.3, S. 16, bezeichnete Arbeitsgruppe vorbereitet. Aufgabe der Jury ist es, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Die Jury trifft ihre Entscheidungen mit einfacher Mehrheit.

b) Auswahlkriterien, Gewichtung, Bewertung

Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %) sind:

- Städtebauliche Einbindung und gestalterische Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und der Freiraumgestaltung (35 %);
- Nutzungskonzept (25 %);
- Höhe des Kaufpreisgebotes für das Grundstück (40 %).

Diese 3 Kriterien sind die Hauptkriterien. Die beiden ersten davon werden in folgende Unterkriterien mit der (in %) angegebenen Untergewichtung untergliedert:

„Städtebauliche Einbindung und gestalterische Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes und der Freiraumgestaltung“:

- Qualität des städtebaulichen Konzeptes (Baumassenanordnung, -gliederung und -verteilung, Raumbildung)	30 %
- Qualität der Architektur (Baukörpergestaltung, Material- und Farbwahl)	20 %
- Stadtbildverträglichkeit (Baumassen, Bauhöhen, Formgebung, Architektur)	15 %
- Umfeldverträglichkeit (Nutzungsverteilung, Baumasse, Bauhöhe)	15 %
- Funktionalität und Umfeldverträglichkeit der Erschließung	15 %
- Qualität der Freiraumgestaltung	5 %

„Nutzungskonzept“

- Qualität des Nutzungskonzeptes (Plausibilität und Nachhaltigkeit des Nutzungsmixes, Sicherung und/oder Schaffung von Arbeitsplätzen)	40 %
- Verbindlichkeit des Nutzungskonzeptes ((Haupt-)Nutzer-Zusagen)	60 %

Die Bewertung der o.g. Kriterien sowie der Unterkriterien erfolgt nach einem Punktsystem. Je nach Qualität werden Punkte von 1 – max. 6 vergeben. Kommastellen sind nicht vorgesehen. In einem zweiten Schritt werden diese im Rahmen der Gewichtung mit dem angegebenen prozentualen Anteil multipliziert, wobei ggfs. max. 2 Kommastellen berücksichtigt werden (mit der 3. Komma-Stelle wird gerundet).

Die Gewichtung des Kaufpreisgebotes beträgt in der Gesamtrechnung 40 %, die Bewertung wird ebenfalls nach einem Punktesystem wie folgt vorgenommen:

Die Einhaltung des Mindestgebotes ist Voraussetzung für die materielle Wertung und gilt demnach für alle noch verbliebenen Bewerber gleichermaßen. Die Bewertung des Kaufpreisgebotes, das das Mindestgebot nicht überschreitet, wird daher mit keinem Punkt bewertet. Die Überschreitung des Mindestkaufpreises wird dagegen für jeweils angefangene weitere 75.000,00 € mit 1 Punkt bewertet. Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der

prozentualen Gewichtung mit dem Faktor 0,4 multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

4.2.6 Abschluss 2. Verfahrensstufe

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 Erstplazierte ggfs. noch seine Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann der Zuschlag ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplazierten 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.

4.3 Zeitplan Vergabeverfahren

Stufe 1: Teilnahmewettbewerb (Dauer ca. 2 Monate)

ca. Dez. 2011	Bekanntgabe in der örtlichen und regionalen Presse
bis . .2012	Einreichung Teilnahmeanträge
bis . .2012	Prüfung / Wertung
. .2012	Mitteilungen an Beteiligte; Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes/Entwurfes an max. 5 Bewerber

Stufe 2: Verhandlungs- und Bieterverfahren (Dauer ca. 4 Monate)

bis . .2012	Erarbeitung und Einreichung der Angebote und Entwürfe/Nutzungskonzepte;
bis . .2012	Verhandlungsverfahren
bis . .2012	Abgabe des letztes Angebotes und optimierten Konzeptes
bis . .2012	Prüfung und Wertung (formal und inhaltlich) mit Vorbereitung der Ratsvorlage

Beratungsfolge für die Auswahlentscheidung (2. Jahreshälfte 2012):

Bezirksvertretung Münster-Mitte

Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung,
Verkehr und Wirtschaft

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und
Liegenschaften

Hauptausschuss

Rat

Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber/
Benachrichtigung über Zuschlag;

5 Hinweise / Informationen

5.1 ausschreibende Stelle

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

5.2 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.

5.3 Dienststelle der Stadt für die Abgabe der Teilnahmeanträge und Angebote:

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33
Zi. 112 (Sekretariat Amtsleitung),

48155 Münster

5.4 Ansprechpartner bei der Stadt Münster:

zu Fragen des Vergabeverfahrens:

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33
48155 Münster
z.Hd. **N.N.**, Zi.
Tel.: 0251 / 492 –
Fax: 0251 / 492 – 77 32
E-Mail: @stadt-muenster.de

zu liegenschaftlichen Fragen:

Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33
48155 Münster
z.Hd. Herr Kessel, Zi. 620
Tel.: 0251 / 492 –2353
Fax: 0251 / 492 – 7718
E-Mail: Kessel@stadt-muenster.de

zu städtebaulichen Fragen:

Stadt Münster
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Stadthaus 3, Albersloher Weg 33
48155 Münster
z.Hd. Herrn Hänsel, Zi. 124
Tel.: 0251 / 492 – 6122
Fax: 0251 / 492 – 7732
E-Mail: Haensel@stadt-muenster.de

5.5 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 bleibt 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.

5.6 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.

5.7 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.

5.8 Verpflichtung nach dem Korruptionsbekämpfungsgesetz

Die Stadt Münster weist auf ihre gesetzliche Verpflichtung gem. § 16 des Korruptionsbekämpfungsgesetzes NRW hin. Danach ist der für sie zuständigen Prüfeinrichtung eine Liste der Bewerber mit Namen sowie die Auswahlentscheidung zu übermitteln.

6. Anlagen

6.1 Lageplan u.a. mit zeichnerischer Darstellung

- a) der Anbindung des Grundstücks an das Verkehrsnetz (vgl. Ziff. 2.1 , 3. Absatz, S. 5);
- b) der Lage der Flurstücke (vgl. Ziff. 2.2.1, S. 6);
- c) der Lage des Teilstücks der unter Denkmalschutz stehenden Mauer (vgl. Ziff. 2.2.3.4, S. 10);
- d) der Lage der Zufahrt zum Hotelgrundstück (vgl. Ziff. 2.2.3.5, lit. a) S. 10);

6.2 Unterlagen zur Bodenbeschaffenheit

- a) Beschreibung Altlasten-Verdacht (vgl. Ziff. 2.2.2.1, S. 6);
- b) Bodengutachten („Gutachten zu orientierenden Untergrund- und Schadstofferkundungen“ der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, vom 06.07.2010 (vgl. Ziff. 2.2.2.1, S. 6);

6.3 Leitungspläne (vgl. Ziff. 2.2.2.2, S. 6 ff.);

- a) Leitungen der Stadtwerke GmbH
 - aa) Strom und Info-Kabel
 - bb) Gas
 - cc) Wasser
 - dd) Lichtwellenleiterkabel
- b) Schmutzwasserkanal / Schächte der Stadt Münster

6.4 Naturdenkmal-Verordnung (vgl. Ziff. 2.2.3.5, lit. b), S. 10);

6.5 Rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 423 (vgl. Ziff. 2.2.3.5, lit. c) und 2.3, S. 11);

- a) Ausschnitt aus der Planzeichnung (nicht maßstäblich (Kleinformat));
- b) textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan;

6.6 Formblatt Erklärungen (vgl. Ziff. 4.1.2.2 lit. a), S. 15);