

aggregierte Inhalte der RAHMENVEREINBARUNG

[Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 (1) Baugesetzbuch]

zur städtebaulichen Entwicklung des Projektes „Stadthafen Nord“ in Münster

A. Rahmenbedingungen der Projektrealisierung

A.1: wohnungsstrukturelle Ziele und Wohnungsmix

(1)

Wohnungsmix für den frei finanzierten Bereich:

27 - 55 qm	17 %
55 - 80 qm	60 %
größer 80 qm	23 %

Sonderregelung für die Baufelder MU 7 und MU 8: max. Wohnungsanzahl in der Wohnungsgröße 27 – 55 qm auf 119 Stück

Abweichungen vom Wohnungsmix nur im Einvernehmen mit der Stadt

(2)

Verpflichtung der Investoren, auf 30 % der entstehenden Nettowohnfläche geförder-ten Mietwohnraum zu errichten - hiervon mind. 70 % in der Förderung der Einkommensgruppe A und zu max. 30 % in der Förderung der Einkommensgruppe B mit Mietpreis und Belegungsbindungen - Vorbehalt des Fördermittelflusses durch das Land Nordrhein-Westfalen oder eines kompensierenden Mittelflusses durch die Stadt

(3)

Nachweis im Bereich des geförderten Wohnraums im Förderweg A durch folgende Wohnformen:

- Wohnungstypen für einen familienorientieren Wohnungsmix von 55 - > 85 qm (ca. 2.750 qm)
- Auszubildenden-Wohnheim mit ca. 93 Plätzen, 3.250 qm
- 2 Gruppenwohnungen für Senioren mit Betreuungsbedarf (z.B. Demenz-WG), 1.000qm
- max. 1.100 qm für Studierenden- oder Seniorenwohnungen

(4)

Wohnungsmix der Wohnflächenanteile im Bereich des geförderten Wohnraums im Förderweg B:

35 - 55 qm	17 %
55 - 70 qm	43 %
70 - 85 qm	25 %
größer 85 qm	15 %

die im Wohnungsmix angegebenen Wohnungsgrößen korrespondieren im öffentlich geförderten Wohnungsbau mit ff. Belegungen:

- ca. 35-55 qm = 1 Person
- ca. 55-70 qm = 2 Personen
- ca. 70-85 qm = 3 Personen
- größer 85 qm = 4 und mehr Personen

Abweichungen hiervon nur im Einvernehmen mit der Stadt

(5)

Verweis auf eine Anlage: dezidierte Übersicht über die genannten Wohnungsmixe und -verteilungen je Investor

(6)

Anwendung und Geltung der Verpflichtungen nur für die Erstinnutzungsnahmen

Hinweis auf weitergehende Sicherung der wohnungsstrukturellen Bedingungen in einem später abzuschließenden zusätzlichen Städtebaulichen Vertrag

A.2 Soziale Infrastruktur - Kindertagesstättenversorgung

baufeldintegrierte Kindertageseinrichtung mit 4 Gruppen

Verpflichtung zur Realisierung in Baufeld MU 4

A.3 Soziale Infrastruktur – öffentliche Kinderspielversorgung

finanzielle Ablöse der öffentlichen Kinderspielplatzbedarfe

damit baugebietsbezogene Bedarfsdeckung im Rahmen von Aufwertung und Ausweitung von Spielflächenangeboten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes

A.4 Öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Kostenbeteiligung

(1)

Erfordernis des Baus oder Ertüchtigung von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen für Kfz, Fußgänger und Radfahrer

(2)

Vorbehaltlich der Plankonkretisierung folgende Maßnahmen:

a. im Projektgebiet:

- Neubau der verlängerten Ewaldstraße
- Neubau des Hafengeweges einschl. Wendemöglichkeiten im Westen
- funktionale Aufwertung und Verbreiterung der Schillerstraße;
- Ost-West-Wegeverbindung zwischen „Hafenmarkt“ und verlängerter Ewaldstraße

b. und maßnahmenbedingt außerhalb des Projektgebietes:

- evtl. Ertüchtigungserfordernisse für den Hafengeweg im Bestand
- evtl. Ertüchtigungserfordernisse für den Knotenpunkt und/oder die Ampelanlage Hansaring/Schillerstraße

(3)

Kostenverteilungen:

- a. Verlängerung Ewaldistraße,
drei Investoren zu je 33,33 %
- b. Neubau Hafengeweg,
zwei Investoren zu je 50 %
- c. Neubau der Ost-West-Wegeverbindung zwischen „Hafenmarkt“ und verlängerter Ewaldistraße (Binnen-Quartierserschließung)
ein Investor zu 100 %
- d. funktionale Aufwertung und Verbreiterung der Schillerstraße
Stadt Münster zu 100%

zu d.: Freistellung von beitragsrechtlich anfallenden Kosten nach BauGB und KAG - dies gilt nicht für zeitlich nachlaufende Maßnahmen

A.5 Realisierbarkeit der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen und Verpflichtung zu Grundstücksübertragungen

(1)

flächen- und wertgleicher Grundstückstausch zur Realisierung öffentlicher Erschließungsflächen - hierdurch Sicherstellung der perspektivischen Verfügbarkeit von:

- a. verbreitertem Ausbau der Schillerstraße;
- b. Neubau der verlängerten Ewaldistraße
- c. Ausbau des Hafengeweges in seiner heutigen Breite;
- d. Ausbau-Anteilen der Verbreiterung des Hafengeweges

(2)

Übertragungsverpflichtung künftiger öffentlicher Verkehrsflächen für die Investoren an die Stadt - hierdurch Sicherstellung der perspektivischen Verfügbarkeit von:

- a. Wendehammer der verlängerten Ewaldistraße
- b. (die im Verhältnis zu (1) verbleibenden) Ausbau-Anteile der Verbreiterung des Hafengeweges
- c. Ost-West-Wegeverbindung zwischen „Hafenmarkt“ und verlängerter Ewaldistraße (Binnen-Quartierserschließung)

Verpflichtung zur kosten- und lastenfreien Übertragung an die Stadt

A.6 Sicherung der Freiflächenqualitäten auf künftigen privaten Flächen

(1)

Durchwegungs- und Vernetzungserfordernisse für die Öffentlichkeit zur Benutzung für Fußgänger und Radfahrer über die künftigen öffentlichen Erschließungsflächen hinaus - Realisierung dieser privaten, mit Rechten zugunsten der Öffentlichkeit belegten Grundstücksflächen gem. den städtischen Standards und der integrierten Freiflächen- und Erschließungsplanung

weitergehende Vereinbarungen im künftigen Städtebaulichen Vertrag zu Sondernutzungen, Bepflanzung, Gestaltung, Baustandards, Haftung, Unterhaltung etc.

Bereitschaft der Investoren zur grundsätzlichen Bereitschaft, der künftigen Eintragungsverpflichtung der öffentlichen Rechte im Grundbuch

(2)

Sicherung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten für private Flächen mit öffentlicher Wahrnehmbarkeit, die nicht mit öffentlichen Rechten belegt sind (Platzräume/Platzraumbildungen)

(3)

alle privaten und öffentlichen Flächen werden auf der Grundlage einer abzustimmenden Freiflächen- und Erschließungsplanung realisiert

Anerkennung des gemeinsamen Ziels, den Aspekten Quartierswerthaltigkeit sowie stadtklimatische und stadtraum-atmosphärische Nachhaltigkeit angesichts der hohen Dichte in der weiteren Quartiersdurchplanung Rechnung zu tragen

A.7 Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten, hochbaulich-qualitative Anforderungen

(1)

Verpflichtung an zwei Investoren, für die Baufelder MU 1, 2 und 3 die Realisierung auf Grundlage der durchgeführten Wettbewerbe vorzunehmen - Weiterentwicklungen und Abweichungen sind abzustimmen, der Gestaltungsbeirat einzubinden

(2)

gemeinsamer Werkstattprozesse mit der Stadt in der hochbaulichen Qualifizierung der Baufelder MU 4, MU 5, MU 6, MU 7 und MU 8

(frühzeitige) Einbindung des Gestaltungsbeirates

(3)

Abschluss der hochbaulichen Konkretisierungen bis spätestens zwei Monate vor Offenlegung der Bauleitplanung - hierzu Information an die Öffentlichkeit

Bindung an die Entwurfsqualitäten über den künftigen städtebaulichen Vertrag

A.8 energetische und ökologische Standards

(1)

Verpflichtung, für die neuen Gebäude die Anforderungen entsprechend dem KfW Effizienzhaus 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten - Nachweis durch einen Sachverständigen gegenüber der Stadt - keine Verpflichtung für Bestandsgebäude im Quartier

(2)

Verpflichtung zur Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe: Ausschluss von Tropenholz, FCKW und HFCKW

(3)

Bestärkung der hohen Bedeutung ökologischer Nachhaltigkeit des Quartiers, vor allem für die Themen Energienutzung, Mobilität, Entsorgung, Baumaterialien und Begrünung

B. Bauleitplanung (Planungsvereinbarung)

Verpflichtung der Investoren zum Tragen der erforderlichen Planungskosten - administrative Kosten trägt die Stadt

Beauftragung sämtlicher Planungsleistungen durch die Stadt im Einvernehmen mit den Investoren

Beauftragung erforderlicher Fachexpertisen und Gutachten durch die Stadt
derzeit erkennbare Fachbeiträge:

- Verkehr
- Lärm
- Verschattung
- juristische Projektberatung
- integrierte baugebietsübergreifende, gemeinsame Freiflächen- und Erschließungsplanung
- Artenschutzprüfung
- Feinstaub

Verpflichtung der Investoren zum Tragen der erforderlichen Kosten für die Fachbeiträge und die Rechtsberatung

Beauftragung eines Projektsteuerers durch die Stadt

Beauftragung einer Moderation öffentlicher Veranstaltungen durch die Stadt Münster

einvernehmliche Beauftragung von Projektsteuerungs- und Moderationsleistungen nach Angebotsabfrage

Kostenbeteiligung der Stadt an Projektsteuerungs- und Moderationsleistungen in Höhe von 33 %