

Aggregierte Inhalte des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen Stadt Münster und Vivawest Wohnen GmbH (städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB)

A Rahmenbedingungen der Projektrealisierung

A. 1: Kostentragung

(1)

Alle Kosten des Wohnbauvorhabens (Planungskosten, Erschließungskosten etc.) werden von der Vorhabenträgerin getragen, soweit in der Rahmenvereinbarung oder im späteren Durchführungsvertrag nichts anderes bestimmt wird

Die Fachgutachten für die beiden Bauleitplanverfahren werden von einem Vertragspartner beauftragt

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für das städtebauliche Qualifizierungsverfahren

Die Stadt beauftragt in Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin das Verkehrs- und das Lärmgutachten

Die Kosten werden nach einem im Durchführungsvertrag noch festzulegenden Schlüssel gerecht zwischen den Vertragspartnern geteilt.

(2)

Verweis auf Punkt A.5. bezüglich Kostenverteilung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen

(3)

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass alle im Bebauungsplan Nr. 624 Angelmodde – Wohngebiet östlich Heidestraße / Flaßkuhl für das Wohngebiet ausgewiesenen Nichtwohnbauflächen der Stadt Münster kosten- und lastenfrei zur Verfügung gestellt werden

(4)

Wenn erforderlich, dann erklärt sich die Vorhabenträgerin bereit, für das Bebauungsplanverfahren Nr. 624 eine rechtliche Begleitung für spezifische Fragestellungen des öffentlichen Baurechts durch eine qualifizierte Anwaltskanzlei zu beauftragen und zu finanzieren

A. 2: Wohnungsstrukturelle Ziele

(1)

Beide Vertragsparteien erkennen die Zielsetzungen der vom Rat der Stadt beschlossenen Grundsätze „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ (SoBoMünster) an

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über die Regularien der SoBoMünster hinaus weitere Grundstücke für EFH nach den sozialen Vergabekriterien der Stadt Münster zu vergeben

(2)

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

Dabei Berücksichtigung eines bedarfsgerechten Verhältnisses von Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zimmerzahl sowie Nutzergruppen, Mieteinfamilienhäuser sind auch möglich

Ausgewogene räumliche Verteilung des geförderten Wohnraums im gesamten Quartier

Angebotsstrukturen nach Maßgabe des zum Zeitpunkt des Förderantrags geltenden Wohnraumförderungsbestimmungen zu planen, zu beantragen und bewilligte öffentliche Mittel einzusetzen

(3)
Planungen sind frühzeitig dem MHKGB zur Beratung und Qualifizierung vorzustellen

(4)
Verpflichtung der Vorhabenträgerin bei der Realisierung der MFH 30 % der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung **förderfähigen Mietwohnraums** zu planen und zu realisieren

A. 3: Architektonische Vielfalt, städtebauliches Konzept, Qualifizierungsverfahren, Bürgerbeteiligung

(1)
Das Wohnquartier soll durch architektonische Individualität und Vielfalt für den MFH-Bereich gekennzeichnet sein

Eine standardisierte und einheitliche „großsiedlungsähnliche“ Gestaltung des MFH-Bereichs soll bewusst vermieden werden

(2)
Städtebauliches Qualifizierungsverfahren zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes Nr. 624

Mehrfachbeauftragung von mindestens 3 Büros

Auswahl der Büros und Besetzung des Entscheidungsgremiums wird einvernehmlich zwischen Stadt und Vorhabenträgerin abgestimmt

Rahmenbedingungen für die Mehrfachbeauftragung

- Städtebauliches Konzept
- Frei- und Grünflächenkonzept
- Energie- und Wärmekonzept
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept
- Nutzungskonzept zur Wohnungsstruktur
- Konfliktminimierende Planung der Schulnutzung für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung
- BGF zwischen 48.000 und 50.000 m²

Kosten für das Qualifizierungsverfahren trägt die Vorhabenträgerin

(3)
Frühzeitige und transparente Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger in einem dreistufigen Partizipationsverfahren

A. 4: Soziale Infrastruktur, öffentliche Räume

(1)
Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den maßnahmenbedingten Bedarf an Kinderspielflächen im Wohngebiet umzusetzen

Vorhabenträgerin und Stadt beabsichtigen die Zusammenlegung der Kinderspielflächen aus B-Plan Nr. 405 und dem neuen Wohngebiet zu einem gemeinsamen Kinderspielplatz

Umgestaltung des Vornholtbaches und seiner Umgebung als qualitätsvoller Aufenthaltsort ist Teil des Qualifizierungsverfahrens

(2)

Ein Quartiersplatz soll den Quartierseingang prägen und ist Teil des Qualifizierungsverfahrens

Kosten für die Entwicklung werden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses im Durchführungsvertrag geregelt

(3)

Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Kindertagesstätte zu errichten, um den maßnahmenbedingten Bedarf abzudecken (etwa 8 – 9 Gruppen)

Stadt und Vorhabenträgerin verständigen sich, neben den maßnahmenbedingten ggf. auch die sonstigen Bedarfe an Kindertageseinrichtungen in der Planung zu berücksichtigen

A. 5: Erschließung / Mobilitätskonzept

Wohnquartier wird ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Fokus auf den Umweltverbund für das Wohnquartier und die Schule entwickeln lassen, Berücksichtigung des zukünftigen WLE-Haltepunktes

Stadt und Vorhabenträgerin teilen sich die Kosten der erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Heidestraße und neue Wegeverbindung zum WLE-Haltepunkt

Die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für das Wohngebiet werden von der Vorhabenträgerin nach städtischen Vorgaben realisiert

A. 6: Nachhaltiges und innovatives Quartier (zukunftsgerichte Quartiersentwicklung)

Hohe Anforderungen an ein nachhaltig und zukunftsfähig gestaltetes Quartier

- Soziale Vielfalt im Quartier, soziale Durchmischung
- Attraktive und alternative Mobilitätsangebote
- Energieeffiziente Gebäude mind. nach KfW 40 Standard
- Innovative Energie- und Wärmeversorgung unter Betrachtung des Wohngebietes und des Schulstandortes
- Entwässerung, Klimaanpassung und intensive Begrünung

B. Bauleitplanung

Städtebauliches Qualifizierungsverfahren dient zur Vorbereitung für die Bauleitplanung

Stadt ist federführend zuständig, Kosten trägt die Vorhabenträgerin

Stadt beauftragt das erforderliche Verkehrs- und Lärmgutachten für die Bebauungspläne Nr. 624 und Nr. 625

Vorhabenträgerin beauftragt notwendige Gutachten/Untersuchungen einschließlich Umweltprüfung/Umweltbericht im Einvernehmen mit der Stadt mit Ausnahme der verfahrensimmanenten hoheitlichen Aufgaben der Stadt, dem förmlichen Planaufstellungsverfahren und der ordnungsgemäßen Abwägung i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB

Gutachten können durch die Stadt für die parallele FNP-Änderung verwendet werden

C. Weitere, im Planungsprozess erforderliche vertragliche Vereinbarungen (§ 12 BauGB)

Notwendige Regelungen u. a. zu

- Realisierungsverpflichtungen und –fristen
- Gestalterische Anforderungen an die Realisierung der Gebäude
- Anzahl der WE, Struktur der Wohnqualitäten und Umfang Nettowohnflächen
- Konkretisierungen hinsichtlich geförderter und förderfähigem Wohnraum (Verortung, Wohnungsmix etc.)
- Anpassungen öffentlich technischer Infrastruktureinrichtungen
- Regelungen zur Gestaltung und Kostentragung Quartiersplatz
- Ausbau der technischen Infrastruktur nach den Standards der Stadt
- Regelungen zum Umfang der Begrünung im Quartier
- Notwendige Lärmschutzmaßnahmen
- Renaturierung des Vornholtbaches
- Sanierungsverpflichtungen im Falle von Boden- / Grundwasserverunreinigungen
- Maßnahmen zum Artenschutz
- ...