STADT MÜNSTER
Amt für Immobilien-
management

Leben und Spielen
in der ehemaligen Wartburgschule

Investorenauswahlverfahren

Exposé März 2018

STADT MÜNSTER

Amt für Immobilien-
management

STADT MÜNSTER
Amt für Immobilien-
management

Leben und Spielen
in der ehemaligen Wartburgschule

Exposé

der Stadt Münster
zur Entwicklung der Liegenschaft
Von-Esmarch-Straße 15

Ansprechpartnerin
Christa Ransmann
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Stadthaus 3, Zimmer 604
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Tel.: 02 51/4 92–2451
E-Mail: Ransmann@Stadt-Muenster.de

STADT MÜNSTER
Amt für Immobilien-
management

Terminübersicht

Abgabe Teilnahmeantrag – 1.Phase	1.6.2018
Abgabe Unterlagen – 2.Phase	20.8.2018
Verhandlungsgespräche	10.-12.9.2018
Abgabe Überarbeitung	5.10.2018
Jurysitzung, voraussichtlich	9.11.2018
Entscheidung politische Gremien	IV. Quartal 2018

Inhalt

Einleitung 7
Anlass und Ziel der Ausschreibung 7
Die Stadt Münster 7
Das Grundstück 9
Die Lage 9
Grundstücksbezeichnung u. –größe, Eigentum 13
Grundstücks- und Gebäudebeschaffenheit 13
Fotos 14
Bestehende Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse 18
Grundbucheintragungen / Baulasten 18
Altlasten 18
Leitungen/Erschließungsbeiträge 18
Rechtliche Rahmenbedingungen 19
Planungsrecht 19
Aufgabenstellung 21
Nutzungsanforderungen 21
Städtebauliche / architektonische / denkmalpflegerische Anforderungen 21
Energetische / ökologische / technische Anforderungen 23
Erbbauzins / Kaufpreis und Erbbaurechts -/Kaufvertrag 24
Erbbauzins / Kaufpreis 24
Erbbaurechts-/Grundstückskaufvertrag 24
Erbbaurechtsvertrag: 24
Grundstückskaufvertrag: 24
Das Vergabeverfahren 25
Erste Phase: Das Bewerbungsverfahren 25
Anforderungen an die Bewerbung 26
Abgabe der Bewerbungen 26
Auswertung der Bewerbungsunterlagen 27
Zweite Phase: Das Wettbewerbsverfahren 27
Rückfragen 27
Einzureichende Unterlagen 28
Abgabefrist und –ort 28
Verhandlungsgespräche 29

Das Auswahlverfahren 30
Vorprüfung 30
Jurymitglieder: 30
Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %) im Wege des Erbbaurechts sind: 31
Abschluss 32
Zeitschiene 32
Stufe 1: (Dauer ca. 2 Monate) 32
Stufe 2: (Dauer ca. 4 Monate) 32
Beratungsfolge für die Auswahlentscheidung (voraussichtlich) 33
Sonstiges 34
Ausschreibende Stelle 34
Verkäuferin des Grundstücks 34
Ansprechpartnerin 34
Urheberrechte 34
Vertraulichkeit 34
Garantieausschluss 35
Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen 35
Anlagen 35

Einleitung

Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die ehemalige Wartburgschule wird seit dem Jahr 2012 nicht mehr zu Schulzwecken genutzt und soll einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Ziel der Ausschreibung ist die Überplanung des Grundstücks mit einem Investor, der das Grundstück entsprechend seiner exponierten Lage als Bindeglied zwischen Stadtmitte, dem Ortsteil Gievenbeck sowie dem Ortsteil Sentrup, in unmittelbarer Nähe zu Universtätsklinikum und wissenschaftlichen Instituten unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes des Schulgebäudes, städtebaulich und mit adäquater Nutzung weiterentwickelt.

Die Stadt Münster wünscht eine Vergabe im Erbbaurecht.

Die Stadt Münster

Münster ist eine vorwiegend mittelständisch geprägte Stadt mit einer stabilen Wirtschaftskraft, einem hohen Freizeitwert sowie einem attraktiven Umfeld. Im Einzugsgebiet Münster leben ca. 1,5 Millionen Bewohner.

In Münster als eine Stadt der Wissenschaft und Lebensart gibt es eine engagierte Bürgerschaft, die sich für ihren Lebensort einsetzt. Auch sie macht Münster lebenswert und unverwechselbar. In Münster lässt sich Leben und Arbeiten, Familie und Beruf wunderbar vereinen. Münster ist eine der lebenswertesten Städte weltweit.

Die Universitätsstadt Münster ist eine über 1200 Jahre alte Stadt, deren mittelalterlichen Grenzen bis heute durch den Promenadenring ablesbar sind. Mit ihrer historischen Altstadt, die in ihrer Struktur und den denkmalgeschützten Gebäudeensembles wie dem Prinzipalmarkt im Wiederaufbau erhalten worden sind, bietet sie eine starke historische Identität, aber auch dank vieler Neubauten ein ansprechendes, neues Gesicht. Straßencafés, weite Plätze, schmale Gassen und ein einmaliges Einzelhandelsangebot bieten den Eindruck einer modernen Metropole.

Mit rd. 60.000 Studenten an der Westfälischen-Wilhelms-Universität oder an einer der sechs Hochschulen sowie Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern aus

aller Welt präsentiert sich die Stadt, in der rd. 310.000 Einwohner leben, weltoffen und modern. Auch bedingt durch die Universität, Fachhochschulen und angeschlossenen Instituten und Einrichtungen besitzt Münster eine hohe wirtschaftsnahe Dynamik, die sich in den letzten Jahren in besonderem Maße ausgezahlt hat. Diverse Neubauprojekte stärken das Profil der Stadt, beispielsweise in den Bereichen Museumsbau, Einzelhandel, wissensintensiver Dienstleistungen und öffentliche Verwaltung, Gesundheitswirtschaft, Nanobioanalytik und der Energietechnologie. Das Messe und Congress Centrum Halle Münsterland ist ein Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung.

Das Grundstück

Die Lage

Das Grundstück liegt in Münsters Westen, dem Universitäts- und Wissenschaftsviertel der Stadt.

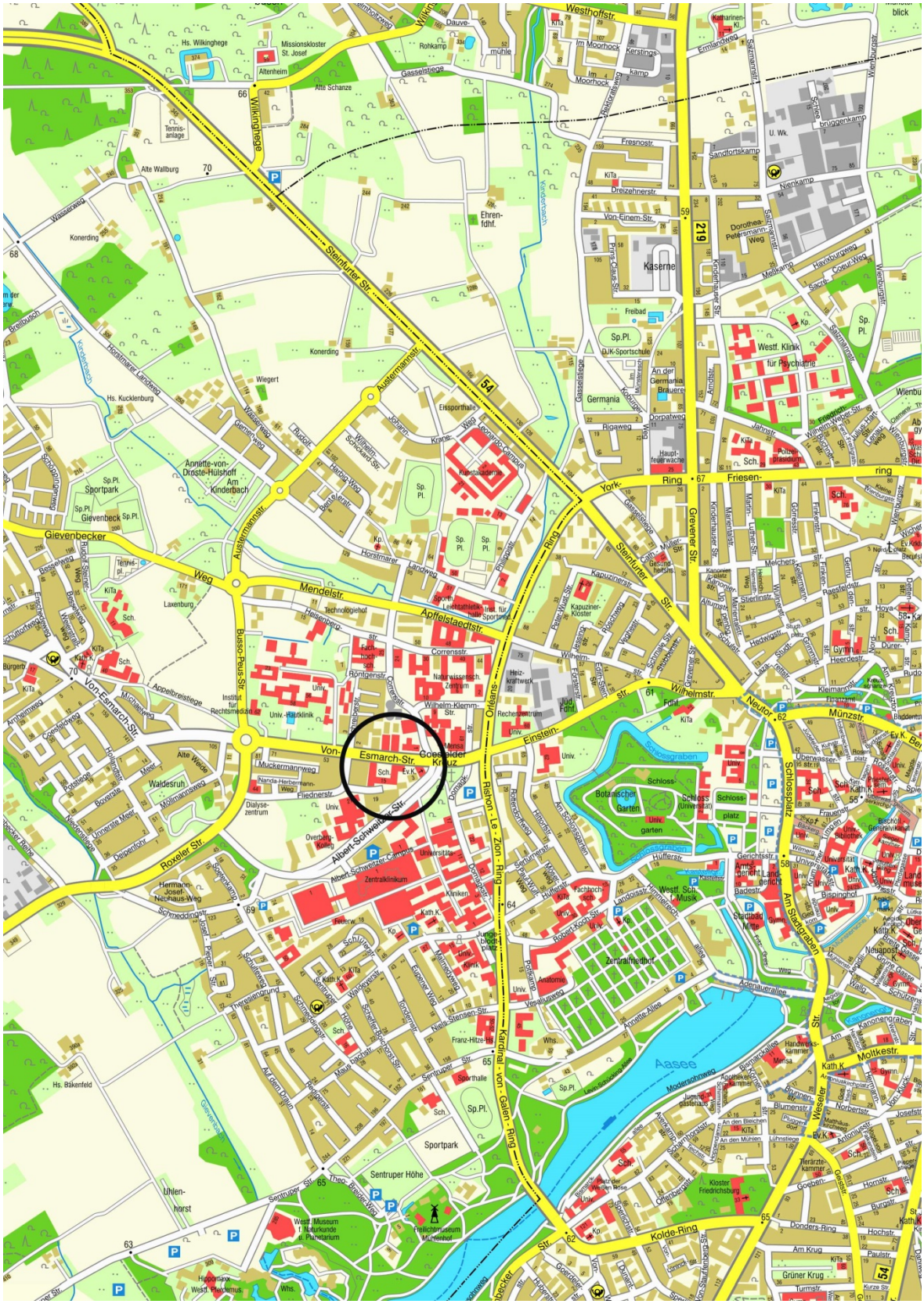
An der Nahtstelle zur Innenstadt befinden sich das Schloss (Sitz der Westfälischen Wilhelms Universität Münster) sowie die Hüfferstiftung (Fachhochschule Münster) in fußläufiger Nachbarschaft. Der Prinzipalmarkt (Münsters „Guter Stube“) liegt nur zwei Kilometer entfernt.

Bushaltestellen befinden sich unmittelbar vor Ort. Der Hauptbahnhof liegt rund 2 km entfernt und bietet Anschluss an den überregionalen Fernverkehr. Das Autobahnkreuz Münster-Süd, sowie die Anschlussstelle Münster-Nord sind in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso der Flughafen Münster-Osnabrück in ca. 25 Minuten.

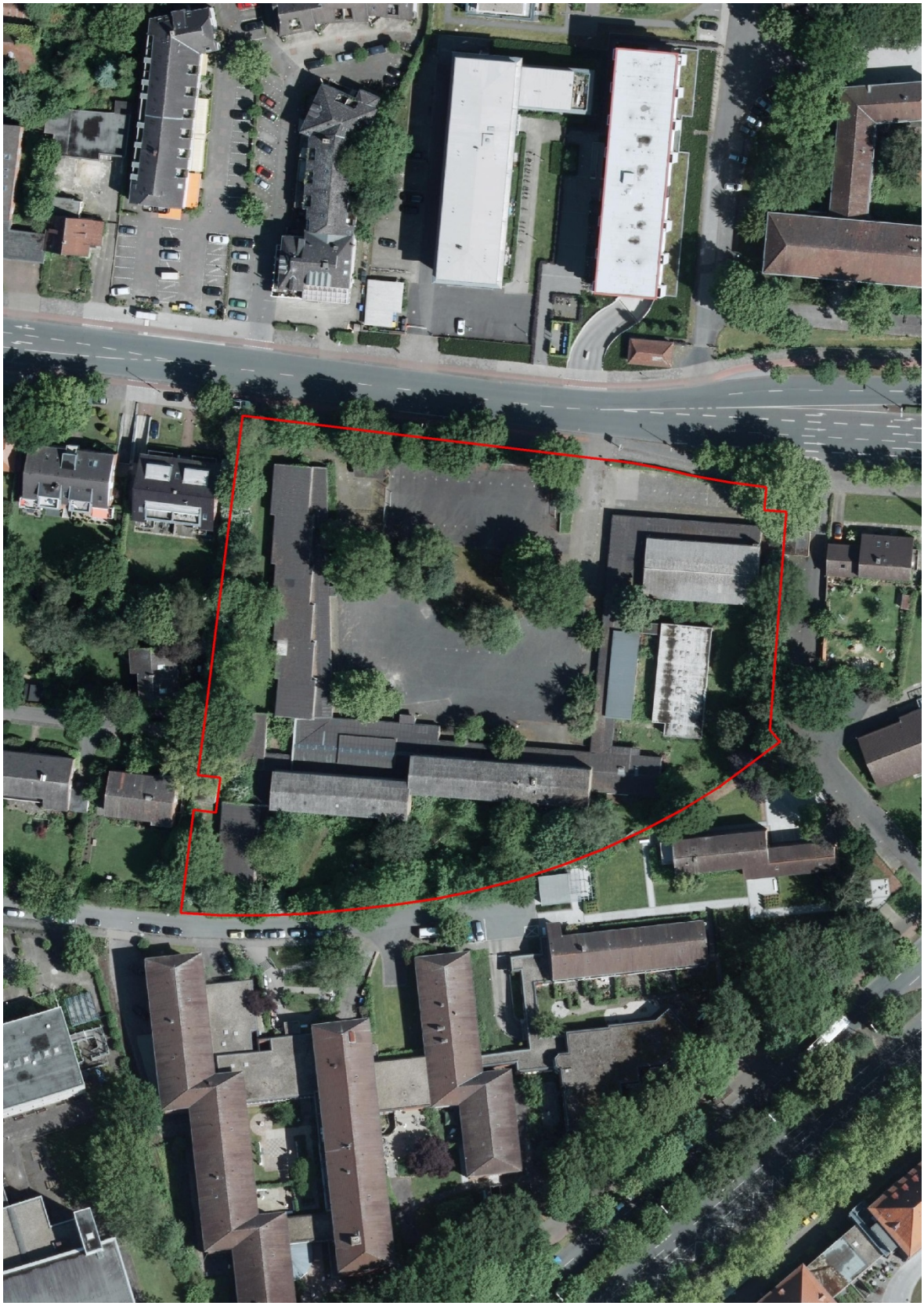
Gievenbeck, dessen Zentrum in 800 Meter Entfernung zu erreichen ist, bietet eine sehr gute Infrastruktur. Verschiedene Grundschulen, das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium sowie die Waldorfschule bieten eine vielfältige Schullandschaft.
Mehrgeschossiger Wohnungsbau, die evangelische Lukas Kirche sowie Gebäude für Dienstleistung und Gastronomie geben dem unmittelbaren Umfeld einen sehr heterogenen Charakter.

Eine lebendige Urbanität erfährt das Quartier in erster Linie durch Studenten verschiedenster benachbarter Institute, der Mensa am Coesfelder Kreuz, der Fachhochschule sowie durch studentisches Wohnen. Zudem ist das Universitätsklinikum (UKM), das Max-Planck-Institut, die CeNTech GmbH (Center for NanoTechnology) das Nano-Bioanalytikzentrum sowie der Technologiepark nur wenige Gehminuten entfernt. In Nachbarschaft des Technologieparks liegt außerdem der Leonardo Campus, der studentische Kreativbereich für Architektur, Design und Kunst.

Durch die Nähe zu Wissenschaft und Universität, bei gleichzeitiger optimaler Erreichbarkeit der Innenstadt, des Schlossgartens mit botanischem Garten und der Nähe zum Aasee erhält die Mikrolage eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.



Ausschnitt Stadtplan



Luftbild

Stadt Münster
Katasteramt

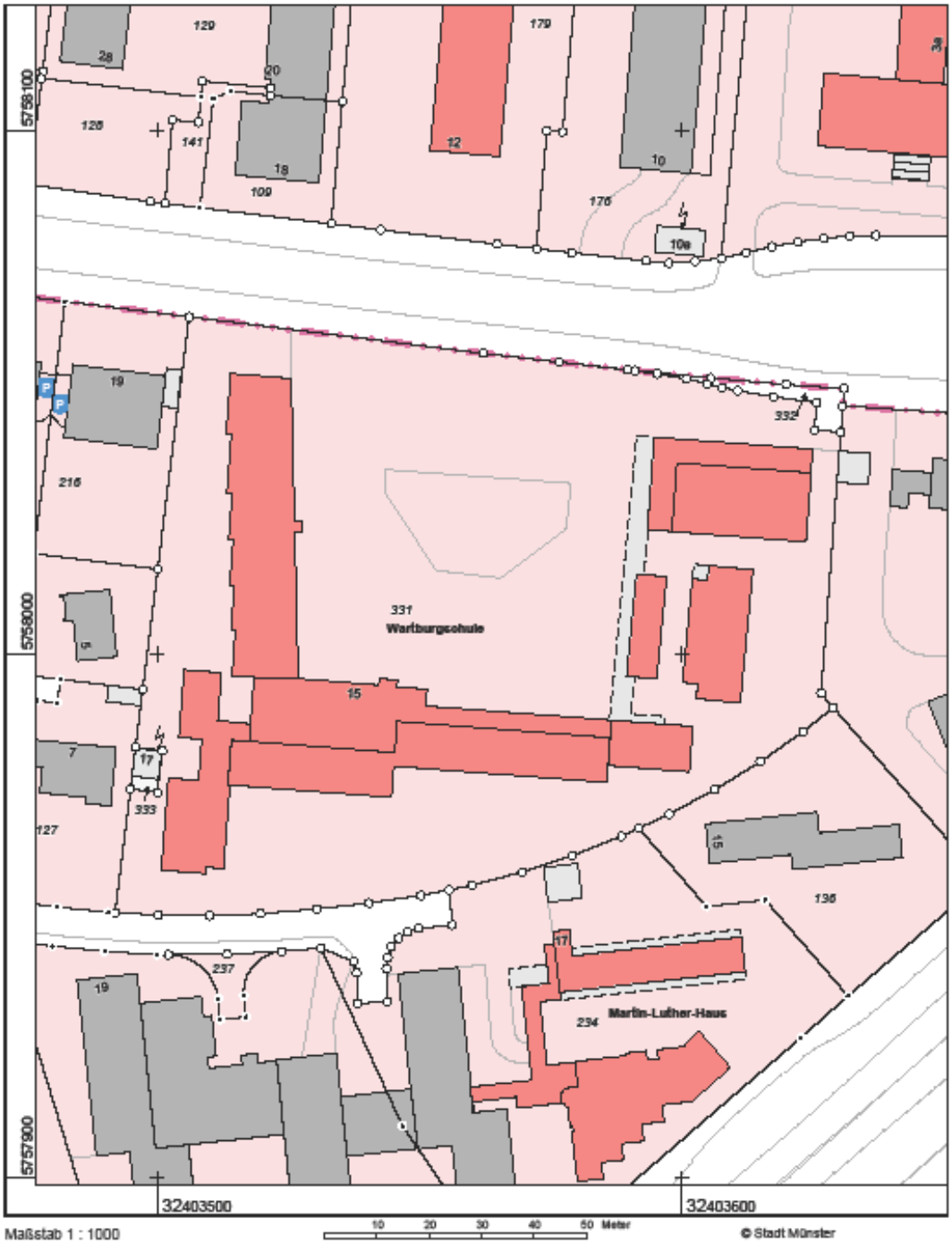
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 18.05.2017

Flurstück: 87
Flur: 73
Gemarkung: Münster
Gasselstiege, Münster



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Münster

Grundstücksbezeichnung u. –größe, Eigentum

Das Grundstück Gemarkung Münster Flur 38, Nr. 331 steht im Eigentum der Stadt Münster. Es handelt sich bei der Liegenschaft um das mit dem Schulkomplex der ehemaligen Wartburgschule bebaute Grundstück an der Von-Esmarch-Straße 15. Die zu veräußernde Fläche hat eine Gesamtgröße von ca. 12.350 m².

Grundstücks- und Gebäudebeschaffenheit

Das Grundstück Von-Esmarch-Straße 15 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf und ist mit einem Schulgebäude bebaut. Der Gesamtkomplex der U-förmigen Anlage, bestehend aus einem eingeschossigen Klassentrakt, einem zweigeschossigen Klassentrakt, einer Turnhalle als Einfeldhalle und einer Hausmeisterwohnung wurde in den Jahren 1962 und 1967 in Massivbauweise errichtet und umfasst eine Bruttogrundfläche von ca. 3.900m². In 1976 sind weitere Bauteile in Leichtbauweise als Pavillons ergänzt worden. Die Gebäude sind teilweise unterkellert. Der bauliche Zustand der Immobilien ist als altersgerecht zu bezeichnen. Es besteht jedoch großer Bauunterhaltungsstau, sodass alle Bauteile sanierungsbedürftig sind.

Die Wartburgschule ist als Gesamtkomplex (ohne Pavillons) am 20.05.2009 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden.

Sie stellt ein bedeutendes Dokument eines neuen Schultypus und der Architekturgeschichte der Nachkriegszeit dar. Die Wartburgschule ist in Hinsicht auf Großzügigkeit des Raumes und der Umgebung ein gutes Beispiel für die erste Nachkriegsphase im Schulbau“ (Auszug aus der Begründung zur Eintragung in die Denkmalliste aus 2009).

Die Raumaufteilung und Raumgrößen der Gebäudeteile sind in den als Anlage beigefügten Plänen zu ersehen.

Die Freiflächen sind größtenteils als Schulfhoffläche asphaltiert, die restlichen Freiflächen sind begrünt. Großer erhaltenswerter Baumbestand kennzeichnen das Grundstück. Das Grundstück ist, bis auf rückwärtige Grünflächen, nahezu eben.

Ein Besichtigungstermin kann bei Bedarf vereinbart werden.

Fotos

Blick auf den Schulhof mit erhaltenswertem Baumbestand

Blick Zufahrt/Ausfahrt Von-Esmarch-Straße

Blick von-Esmarch-Straße

Turnhalle

Laubengang Turnhalle

Turnhalle

Zweigeschossiger Gebäudetrakt

Eingangsbereich (Haupteingang)

Eingeschossiger Gebäudetrakt

Rückseite eingeschossiger Klassentrakt

Schulhof

Bestehende Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnisse

Es bestehen keinerlei Miet- und Pachtverhältnisse. Das Gebäude ist durch Hauswächter (Camelot) bewohnt. Im eingeschossigen Ostflügel werden die ehemaligen Klassenräume ab Frühjar 2018 interimsweise als drei Gruppen Kindertageseinrichtung genutzt. Diese Interimskita wird mit Fertigstellung einer Kindertageseinrichtung an der Hüfferstraße die Räumlichkeiten Ende 2019 verlassen.

Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch von Münster Blatt 5038 ist für das Grundstück sowohl in Abt. II als auch in Abtl. III keine Eintragung vorhanden. Es liegen auch keine Baulasteintragungen vor.

Altlasten

Die zu vermarktenden Grundstücke sind nicht im Altlast-/Verdachtsflächen-kataster geführt.

Leitungen/Erschließungsbeiträge

Nach Angaben der Versorgungsträger befinden sich - außer den üblichen Hausanschlüssen - in der Liegenschaft keine Leitungen oder Kabel. Die Telekomleitung ist dinglich zu sichern.

Es besteht bei zukünftiger Bebauung eine Beitragspflicht zum Kanalanschlussbeitrag in Höhe von z. Zt. 6,77 € x Grundstücksfläche x Nutzungsfaktor (von 1,0 bis 1,9) je nach Geschossigkeit. Wenn Schächte verlegt werden müssen, können Hausanschlusskosten anfallen, die Pauschale beträgt z. Zt. 1.483 € für einen Vollanschluss.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164, Blatt 1. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Entsprechend des Ergebnisses des Ausschreibungsverfahrens wird das Planungsrecht vorhabenbezogen geändert.

Denkmalpflegerische Einordnung

Die Wartburgschule ist Teil eines zweiten, umfangreichen Schulbauprogramms der Stadt Münster zwischen 1960 und 1965. Zu dieser Zeit stand die Schulbautätigkeit in den Außenbezirken und den neu erschlossenen Wohngebieten im Mittelpunkt. In Bauabschnitten von 1960 bis 1964, 1968 und 1976 entstand die Wartburgschule als evangelische Volksschule für den Stadtteil Gievenbeck, der nach dem Zweiten Weltkrieg durch die Ausdehnung der Universität nach Westen rasch anwuchs. Die Wartburgschule bildete mit der westlich ab 1959 gebauten evangelischen Lukaskirche einen bewusst geplanten städtebaulichen Schwerpunkt.

Dem Schulneubau in Münster kam in der Nachkriegszeit insofern eine besondere Bedeutung zu, dass zum einen die Wiederaufnahme des Unterrichts gewährleistet werden musste, zum anderen nach der Indoktrination des Nationalsozialismus grundlegende schulreformerische Anforderungen nach den Richtlinien des Kultus- und Wiederaufbauministerium NRW zu bewältigen waren. Die Schulbildung sollte auf die neue demokratische Gesellschaftsordnung ausgerichtet werden und beinhaltete daher pädagogische Forderungen wie die Förderung des Gemeinschaftssinns, die Abkehr vom Frontalunterricht und die Grundsätze der Freilufterziehung. Zudem wurden konkrete bauliche Leitlinien formuliert. Bei der bisher weitgehend unveränderten Wartburgschule sind diese Anforderungen auf anschauliche Weise umgesetzt worden. Sie hat zudem einige Besonderheiten, die sie vor den meisten anderen Schulgebäuden auszeichnet. Neben dem großen Schulhof und den Grünbereichen zeigt sich das großzügige Raumangebot in einer allgemein sonst nicht üblichen Pausenhalle, die auch als pädagogisches Zentrum dienen sollte. Die Innenausstattung hebt sich u. a. durch die Wandgestaltung mit Ziegelstein, Metalltafeln mit der Darstellung von Stadtsilhouetten und den wiederkehrenden schlanken Stahlrohrstützen in Halle und Fluren hervor. Im Grundriss werden die Leitlinien an den einzelnen Stufentrakten deutlich. Die Unterstufenklassen sind in den westlichen eingeschossigen Pavillons untergebracht und über den zum Schulhof ausgerichteten Fluren mit der Pausenhalle verbunden. Die anschließenden zweigeschossigen Trakte der

Oberstufe haben je zwei Klassenräume pro Etage ein Treppenhaus nach dem "Schusterprinzip".

In besonderem Maß wurden damit die Forderungen nach Licht und Luft erfüllt. So werden die Klassenräume zweiseitig über horizontale Fensterbänder und - dem Schulhof abgewandt - großflächige Fensterflächen belichtet. Diese stehen im Gegensatz zu den vertikalen Fensterachsen der Treppenhäuser mit versetzt angeordneten, kleinen, quadratischen Fenstern mit Betongewänden.Dies wirkt sich auch in der Fassadengestaltung aus, die wie die Gesamtgestaltung der Baukörper formal sehr qualitätvoll ist. Alle Außenwände sind mit gelblichem Ziegel verblendet, die Dächer als flach geneigte Sattel- oder Pultdächer ohne Dachüberstand ausgebildet und mit Wellasbestplatteneingedeckt. An der Ostflanke des Schulhofes führt ein offener Pausengang auf schlanken Stahlrohrstützen und mit angegliedertem Toilettentrakt zur Turnhalle. Diese ist giebelständig und mit leicht geneigtem Satteldach zum Schulhof ausgerichtet. Die Turnhalle wird durch Stahlbetonstützen und Ausfachungen aus Glasbausteinen geprägt und zweiseitig von eingeschossigen Umkleiden umschlossen.

Aufgabenstellung

Nutzungsanforderungen

Gewünscht wird ein Nutzungsmix aus vorrangig Wohnen, mindestens einer Acht-Gruppen-Kindertagesstätte und - vorzugsweise untergebracht in der ehemaligen Sporthalle - Einzelhandel, ggfls. Dienstleistungen und/oder Büronutzung. Aufgrund der nur eingeschränkt vorhandenen Einzelhandelsnahversorgung im Stadtteil Sentrup, kann am Standort durch die Ansiedlung entsprechender Nahversorgungsangebote ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Versorgungssituation geleistet werden.

Städtebauliche / architektonische / denkmalpflegerische Anforderungen

Wie oben dargelegt, ist die Wartburgschule ein bedeutendes architektonisches Dokument eines neuen Schultyps der Nachkriegszeit. Eine Umnutzung für den angestrebten Nutzungsmix muss aus denkmalpflegerischer Sicht die herausgestellten Besonderheiten des Grundrisses, der Gestaltung und der Materialität berücksichtigen und mit dem denkmalgeschützten Bestand der Bauphasen von 1960-68 umgehen. Bauliche Erweiterungen sind denkbar, wenn sie sich in das städtebauliche Gesamtkonzept des Schulkomplexes einfügen und die Architektursprache des Schulgebäudes nicht beeinträchtigt wird.

Als städtebauliche Anforderung ist die Realisierung von Einzelhandel (inkl. Lebensmittel) vorgeschrieben. Die Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens Münster (Stand 2018) sind dabei zu berücksichtigen.

Eine bauliche Ergänzung nach Süden kann anstelle des 1976 errichteten Klassenpavillons vorgenommen werden, wenn der offene Pausengang mit dem Toilettentrakt erhalten wird.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine Bebauung des südlichen Hauptteils des Schulhofes ausgeschlossen. Nur auf dem nördlichen Schulhof entlang der Von-Esmarch-Straße sind ggf. zwei Solitäre (max. zwei Vollgeschosse) denkbar, wenn diese die Bauflucht der benachbarten Wohnbebauung aufnehmen, die Außenanlagen der Bebauung offen gestaltet und die Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Die im Falle von Einzelhandelsansiedlung erforderlichen Stellplätze können ebenfalls nur in diesem nördlichen Bereich angeordnet werden, entweder alternativ zu der genannten Bebauung oberirdisch, wenn eine Eingrünung der Stellplatzanlage erfolgt oder in der Tiefgarage. Auf die denkmalverträgliche Einfügung und Gestaltung der Tiefgaragenrampe ist dabei besonderes Augenmerk zu legen.

Soziale Wohnraumversorgung

Bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand wird auf verbindliche städtische Vorgaben hinsichtlich zu versorgender Zielgruppen und zur Finanzierung (öffentlich gefördert/frei finanziert) verzichtet. Nutzungskonzepte, die ein realisierbares Angebot an Mietwohnraum aufgreifen, das zur öffentlichen Förderung vorgesehen ist (gem. Wohnraumförderungsbestimmungen NRW) werden aber außerordentlich begrüßt.
Bei Schaffung von Wohnraum in ergänzenden Neubauten ist 60 % der entstehenden Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum zu errichten. Die öffentlichen Mittel müssen dabei anteilig mit mind. 70 % zugunsten der Versorgung von Haushalten der Einkommensgruppe „A“ in Anspruch genommen werden. Die soziale Bindung ist für 25 Jahre einzugehen.

Stärkung nachbarschaftlicher Quartiere
Im Rahmen eines Nutzungskonzeptes zur Umnutzung bzw. Weiterentwicklung des Standortes der „ehem. Wartburgschule“ werden Angebotsqualitäten erwartet, unter denen ein integratives und nachbarschaftliches Miteinander arrangiert und gestärkt werden kann. Diese Angebote zur „Stärkung nachbarschaftlicher Quartiere“ sind entsprechend darzustellen.

Kindertageseinrichtung
Die Kindertageseinrichtung ist als Sieben-bis Achtgruppenanlage in den Komplex zu integrieren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Münster ist die Schaffung einer Achtgruppenkita und die zusätzliche Planung einer Erdgeschosswohnung mit gut 100 m² für die Errichtung einer Großtagespflegestelle besonders wünschenswert.
Für die Kindertagesstätte besteht die Verpflichtung, die laut Raumprogramm erforderlichen Räumlichkeiten für eine betriebsbereite genehmigungsfähige Kita zu errichten und einschließlich der erforderlichen Außenanlagen inkl. Spielflächen und Spielgeräten zur Verfügung zu stellen und für einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren plus Option einer Verlängerung um zwei Mal 5 Jahre zu vermieten. Die Planungen für die Kita sind im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit dem Amt für Kinder, Jugendliche und Familien abzustimmen. Die Vermietung erfolgt entsprechend der Vorgaben des Kinderbildungsgesetzes (Kibiz) und zu den dort genannten maximalen Miet- und Quadratmeterobergrenzen.
Die Anmietung wird durch die Stadt Münster oder durch einen geeigneten, vom Rat der Stadt Münster festzulegenden, freien Träger der Jugendhilfe für den vorgenannten Zeitraum plus Option erfolgen. Die Trägerentscheidung erfolgt nach Beendigung dieses Wettbewerbsverfahrens.
Die in der Leistungsvereinbarung für den Neubau von Kindertageseinrichtungen durch private Anbieter/Investoren, Mai 2017 festgelegten Anforderungen werden umgesetzt. Die dort benannten Vorschriften, insbesondere die Vorschriften und Empfehlungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung und der

Arbeitsstättenverordnung in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung werden eingehalten. Ein separater Investorenvertrag wird zwischen dem Investor und der Stadt Münster zu diesen Konditionen abgeschlossen.

Sonstige

Darüber hinaus gelten für die Nutzung folgende Einschränkungen:
Ausgeschlossen werden die Errichtung und Etablierung von Bordellen 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.

Energetische / ökologische / technische Anforderungen

Für Neubauten: Zur Umsetzung energetischer Standards ist bei neu zu errichtenden Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden mit einer Raumtemperatur >19°C mit einer Wohn- oder wohnähnlichen Nutzung (z.B. Büro-, Dienstleistungs- oder Praxisnutzung) folgender ökologischer Standard einzuhalten: Der spezifische auf die Wärme übertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Ḿ T vorh.) muss den Wert des Referenzgebäudes gleicher Geometrie, Nettogrundfläche und Ausrichtung (Ḿ T Referenzgebäude) gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 um 35 % unterschreiten.
Bestandsgebäude: Die Umsetzung energetischer Standards im Bestand sind einzelfallbezogen und hat in Abstimmung mit dem Amt für Immobilienmanagement zu erfolgen.
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.
Fernwärmeversorgung: Zur Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser sind diese an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen. Die Verpflichtung entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Geoenergie) oder Biomasse - außer Holz für offene Kamine - erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird oder der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m2 Gebäudenutzfläche und eine Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m2 Wohn/ Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen und einzuhalten ist.
Ein Energieausweis für die Immobilie liegt nicht vor.

Erbbauzins / Kaufpreis und Erbbaurechts -/Kaufvertrag

Erbbauzins / Kaufpreis

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt zum Stichtag 15.09.2017

5.650.000,- €

(in Worten: fünf Millionen sechshundertfünfzigtausend Euro).

Der jährliche Erbbauzins beträgt 4,25 % dieses Verkehrswertes, somit 220.000,00 EUR (in Worten zweihundertzwanzigtausend Euro).
Die Kaufpreiserwartung beim Kauf orientiert sich am o.g. Verkehrswert. Sofern die Kaufpreiserwartung unterschritten wird, behält sich die Stadt Münster die Einstellung des Verfahrens vor.
Zur Bewertung und Gewichtung der Angebote vgl. S. 29 ff.

Erbbaurechts-/Grundstückskaufvertrag

In den jeweiligen Vertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Die Beantragung der Baugenehmigung hat spätestens 12 Monate nach Zustimmung durch den Rat zur Veräußerung der Liegenschaft zu erfolgen. Mit dem Umbau/Neubebauung des Objektes ist grundsätzlich innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu beginnen und nach weiteren 24 Monaten zu vollenden,
- die Übernahme der mit dem Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer etc. durch den/die Käufer/in),
- Garantieausschluss für die Beschaffenheit des Grundstückes.
- Sicherung der städtischen Vorgaben

Erbbaurechtsvertrag:

- Der o.g. jährliche Erbbauzins wird wertgesichert.
- Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt **60 Jahre.**
- Die Entschädigung bei Ablauf des Erbbaurechts und bei Ausübung des Heimfallrechts beträgt 2/3 des Verkehrswertes.

Grundstückskaufvertrag:

- die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises

Das Vergabeverfahren

Verfahrensgrundlagen
Das Vergabeverfahren ist zweistufig und besteht aus dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren und dem Wettbewerbsverfahren.

Das Verfahren ist freibleibend; es stellt kein Ausschreibungsverfahren nach VOB bzw. VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

In der ersten Phase werden aus den eingereichten Bewerbungen bis zu sieben Interessenten ausgewählt, welche ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen konnten und deren Nutzungskonzept aus Sicht des Auswahlgremiums eine qualitätvolle Entwicklung des Grundstücks verspricht.

In der zweiten Phase sind die eingereichten Konzepte/Entwürfe von den ausgewählten Bewerbern zu konkretisieren. Die Jury prüft und beurteilt die eingereichten Konzepte/Entwürfe und spricht eine Empfehlung an den Rat über den Zuschlag aus.

Erste Phase: Das Bewerbungsverfahren

Bewerbungen können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Bewerbergemeinschaften. Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerbergemeinschaft, 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.
Die Bewerbungsunterlagen und das Exposé für das Verfahren werden ab dem 24.03.2018 veröffentlicht.

Anforderungen an die Bewerbung

- Allgemeine Angaben des Käufers / Referenzen
- Angaben zum Architekturbüro / Referenzen
- Finanzierungskonzept / Bonitätsnachweis: Jahresabschlüsse / Auszug aus dem Handelsregister (bei juristischen Personen)
- Nutzungskonzept
- Bestätigung über die Zahlung des Kaufpreises / Anerkennung der Verfahrensbedingungen

Das Format der für die Bewerbungen einzureichenden Unterlagen darf DIN A3 nicht überschreiten. Für die Bewerbung sind die Anlagen vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und fristgerecht abzugeben.

Abgabe der Bewerbungen

Der unterschriebene Teilnahmeantrag ist mit allen erforderlichen Unterlagen spätestens bis zum **1.6.2018, 12.00 Uhr** mit der Aufschrift

„Immobilie Wartburgschule – Erste Phase“
bei der
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33
48155 Münster
einzureichen.

Auskünfte zu den Bewerbungsunterlagen werden bis zum **11.05.2018** durch die Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Frau Ransmann, Ransmann@stadt-muenster.de Tel.: 0251/492 – 2451 erteilt.

Auswertung der Bewerbungsunterlagen

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wohnbauförderung, Städtebau und Architektur wie folgt vorgenommen:
In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmer ausgeschieden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig und fristgerecht eingereicht haben.
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 7 Bewerber als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden in einem 3. Prüfungsschritt anhand der vorgelegten Referenzen und Nutzungskonzepte die 7 Bewerber ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren. Darüberhinaus entscheidet das Los.

Zweite Phase: Das Wettbewerbsverfahren

Die Teilnahme am Wettbewerb ist nur nach schriftlicher Aufforderung durch die Ausloberin möglich.

Rückfragen

Schriftliche Rückfragen sind bis zum 30.5.2018 an die Stadt Münster, Amt für Immobilienmanagement, Albersloher Weg 33, 48155 Münster, Frau Ransmann, Ransmann@stadt-muenster.de zu stellen.
Alle notwendigen Informationen und die Antworten auf etwaige Frage werden allen Bietern der zweiten Phase im passwortgeschützten Teilnehmerbereich zur Verfügung gestellt.

Einzureichende Unterlagen

- Konzeption des Bauvorhabens einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht (alle Pläne sind genordet abzugeben, Blattformat DIN AO Querformat, gerollt);
  - Lageplan im Maßstab 1: 500 mit Darstellung der Erschließungslösung einschl. Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Kfz und Fahrräder;
  - Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1 : 200
  - Angaben/Berechnungsblatt zu GRZ und GFZ;
  - Erläuterungsbericht zur Architektur mit Angaben insbesondere auch zu den prägenden Materialien und zur Farbgebung, max. 2 DIN A4 Seiten;
  - Für die Vorprüfung ist zusätzlich ein Satz Prüfpläne mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen abzugeben, Flächenarten (nach Din 277) sind farblich differenziert darzustellen, DIN A3.
- Nutzungskonzept: Darstellung des Nutzungskonzeptes mit Angabe der Nutzungsflächen für die unterschiedlichen Nutzungen sowie die Art der Finanzierung der Wohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert);
- Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass die Finanzierung zur Durchführung des Bauvorhabens entsprechend des eingereichten Entwurfs gesichert ist;
- sofern kein Interesse an dem Erbbaurechtsverfahren besteht:

Kaufpreisgebot für das Grundstück.

Abgabefrist und –ort

Ihre Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag /Behältnis unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift
„Immobilie Wartburgschule – zweite Phase“
bis spätestens **20.8.2018, 16.00 Uhr** bei der
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33
48155 Münster
einzureichen.

Verhandlungsgespräche

Mit den Bietern, die fristgerecht Indikative Angebote eingereicht haben, wird mindestens ein Verhandlungsgespräch geführt. Darauf aufbauende Gespräche behält sich die Stadt ausdrücklich vor. Ziel dieser Gespräche ist die Klärung der Inhalte des Angebotes, des städtebaulichen Entwurfes und des Nutzungskonzeptes.
Abgabe letztes Angebot / optimiertes Konzept
Nach Abschluss der Verhandlungsrunde werden die Bieter zur Abgabe eines letzten Angebotes aufgefordert. Das Angebot darf von dem bisherigen Angebot nicht grundlegend abweichen. Änderungen sind ggf. auf der Grundlage von Veränderungen des städtebaulichen Konzeptes und des Nutzungskonzeptes im Rahmen des Verhandlungsverfahrens plausibel darzustellen.

Das letzte Angebot ist in einem verschlossenen Umschlag/Behältnis unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift
„Immobilie Wartburgschule“
bis spätestens **5.10.2018, 12.00 Uhr** bei der
Stadt Münster
Amt für Immobilienmanagement
Zimmer 613 (Sekretariat Amtsleitung)
Albersloher Weg 33
48155 Münster
einzureichen.

Das Auswahlverfahren

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung aus den Bereichen Recht, Immobilienmanagement, Wohnbauförderung/Quartiersentwicklung, Kinder und Jugend, Städtebau und Architektur.
Geprüft werden u. a. 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.
Jurysitzung
Die Prüfung mit Wertung der städtebaulichen Entwürfe und der Nutzungskonzepte erfolgt durch eine Jury.

Jurymitglieder:

1. Jörn Möltgen,
   Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft;
2. Carola Möllemann-Appelhoff,
   Vorsitzende des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement;
3. Stephan Brinktrine,
   Bezirksbürgermeister des Stadtbezirks West;
4. Eckhard Scholz,
   Vorsitzender des Gestaltungsbeirates der Stadt;
5. Robin Denstorff,
   Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft;
6. Christopher Festersen (ab 01.05.2018)
   Leiter des Amtes für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehrsplanung;
7. Matthias Peck,
   Dezernent für Wohnraumversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit;
8. Andreas Nienaber,
   Leiter des Amtes für Immobilienmanagement;
9. N.N. N.
   Architektin/Architekt oder Stadtplanerin/Stadtplaner

bzw. jeweilige/n Vertreter/in.

Beraterinnen:
Marlies Voss, Leiterin der städtischen Denkmalbehörde;
Sibylle Kratz-Trutti, Amt für Kinder, Jugendliche und Familien.

Aufgabe der Jury ist es, eine Entscheidungsempfehlung für die Beratung in den politischen Gremien zu erarbeiten. Die Jury trifft ihre Entscheidungen nach offener Diskussion mit einfacher Mehrheit.

Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %) im Wege des Erbbaurechts sind:

Qualität des Entwurfs, Qualität des Nutzungskonzeptes 100 %
Unterkriterien:

- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (Umgang mit Altbau/Denkmal, Einfügung und Qualität ergänzender Baukörper) 40 %
- Qualität von Wohnraumangeboten, Nutzungsmix (Qualität/Organisation der Grundrissgestaltung, Konfliktarme Mischung von Nachfrage-/Nutzergruppen, Funktionalität/Verträglichkeit Wohnen/Dienstleistung/Kita (Störungstoleranz)) 40 %
- Umfeldverträglichkeit und Nachhaltigkeit (Energiekonzept,Mobilitätskonzept, etc.) 10 %
- Qualität der Freiraumgestaltung 10 %

Die Bewertung der o. g. Unterkriterien erfolgt nach einem Punktesystem. Je nach Qualität werden Punkte von 0 - max. 5 vergeben. Kommastellen sind nicht vorgesehen. In einem zweiten Schritt werden diese im Rahmen der Gewichtung mit dem angegebenen prozentualen Anteil multipliziert, wobei ggf. auf max. zwei Kommastellen gerundet wird.
Sollten im Wege des Erbbaurechts keine umsetzbaren Konzepte eingegangen sein, soll die Liegenschaft gegen Gebot veräußert werden.
Auswahlkriterien und deren Gewichtung (in %) bei Veräußerung der Liegenschaft sind:

Qualität des Entwurfs, Qualität des Nutzungskonzeptes 70 %
Unterkriterien:

- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes (Umgang mit Altbau/Denkmal, Einfügung und Qualität ergänzender Baukörper) 40 %
- Qualität von Wohnraumangeboten, Nutzungsmix (Qualität/Organisation der Grundrissgestaltung, Konfliktarme Mischung von Nachfrage-/Nutzergruppen, Funktionalität/Verträglichkeit Wohnen/Dienstleistung/Kita (Störungstoleranz)) 40 %
- Umfeldverträglichkeit und Nachhaltigkeit (Energiekonzept,Mobilitätskonzept, etc.) 10 %
- Qualität der Freiraumgestaltung 10 %

Die Bewertung der o g. Unterkriterien erfolgt nach einem Punktesystem. Je nach Qualität werden Punkte von 0 - max. 5 vergeben. Kommastellen sind nicht vorgesehen. In einem zweiten Schritt werden diese im Rahmen der Gewichtung mit dem angegebenen prozentualen Anteil multipliziert, wobei ggf. auf max. zwei Kommastellen gerundet wird.

Höhe des Kaufpreisgebotes für das Grundstück 30 %
Die Gewichtung des Kaufpreisgebotes beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, die Bewertung wird ebenfalls nach einem Punktesystem wie folgt vorgenommen:
Das beste Kaufpreisgebot bekommt 5 Punkte. Angebote bis 5.650.000,- Euro bekommen 0 Punkte. Alle weiteren Angebote werden linear interpoliert.
Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

Abschluss

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 Erstplatzierte ggf. noch seine Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann der Zuschlag ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplatzierten erteilt werden. Nach der 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.

Zeitschiene

Stufe 1: (Dauer ca. 2 Monate)

24.03.2018 Bekanntgabe in der regionalen und überregionalen Presse
01.06.2018 Einreichung Teilnahmeanträge
28.06.2018 Prüfung / Wertung
29.06.2018 Mitteilungen an Beteiligte, Aufforderung zur Teilnahme an der 2.Stufe an max. 7 Bewerber

Stufe 2: (Dauer ca. 4 Monate)

20.08.2018 Abgabe der Angebote und Entwürfe/Nutzungskonzepte
37.KW.2018 Verhandlungsgespräche

05.10.2018 Abgabe des letztes Angebotes und optimierten Konzeptes
Bis 09.11.2018 Prüfung und Wertung (formal und inhaltlich)

Beratungsfolge für die Auswahlentscheidung (voraussichtlich)

29.11.2018 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen
05.12.2018 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement
06.12.2018 Bezirksvertretung Münster-West
19.12.2018 Haupt- und Finanzausschuss
19.12.2018 Rat
21.12.2018 Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber / Benachrichtigung über Zuschlag

Sonstiges

Ausschreibende Stelle

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

Verkäuferin des Grundstücks

Die Vergabe bzw. der Verkauf des Grundstücks erfolgt durch die Grundstückseigentümerin, die Stadt Münster, vertreten durch den Oberbürgermeister, Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster.

Ansprechpartnerin

Stadt Münster - Amt für Immobilienmanagement -
Albersloher Weg 33, 48155 Münster
Frau Ransmann
Tel.: 02 51/4 92–24 51
E-Mail: ransmann@stadt-muenster.de

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 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.

Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und dies Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

Garantieausschluss

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbes. Maßstabsgerechtigkeit von Plänen).
Für den Zustand und die Beschaffenheit des Veräußerungsgrundstückes übernimmt die Stadt Münster keine Garantie. Die in dem Exposé nebst Anlagenband enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Kosten für Ausarbeitungen von Angeboten/Entwürfen/Teilnahme an Verhandlungen

Kosten für die Ausarbeitungen der Angebote und Entwürfe sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

Münster, im Dezember 2017

Anlagen