

# Gewerbegrundstücke in Mecklenbeck

## 2. Investorenauswahlverfahren



Auszug Luftbild Stadt Münster 2014 (ohne Maßstab)

# Eigengenutzte Büro- und Praxis- gebäude in MS-Mecklenbeck

## Grundstücke 3 bis 5

Exposé

der Wirtschaftsförderung Münster GmbH im Auftrag der Stadt Münster  
zur Veräußerung der städtischen Grundstücke Weseler Straße / Dingbängerweg  
/ Meyerbeerstraße

### **Ansprechpartner**

Thomas Klein

Immobilienervice

Wirtschaftsförderung Münster GmbH

Steinfurter Straße 60a, 48149 Münster

Tel.: 0251 68642-20

E-Mail: [klein@wfm-muenster.de](mailto:klein@wfm-muenster.de)



## Terminübersicht

Abgabe Unterlagen:	10.05.2019
Prüfung:	Mai 2019
Entscheidung politische Gremien:	26.06.2019

Inhalt	
Einleitung	6
Anlass und Ziel der Ausschreibung	6
Die Grundstücke	7
Die Lage	7
Fotos	9
Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum	11
Grundbucheintragungen / Baulasten	11
Altlasten	11
Kampfmittel	11
Leitungen/Erschließungsbeiträge	11
Rechtliche Rahmenbedingungen	12
Planungsrecht	12
Ausschluss von Vergnügungsstätten	13
Lärmschutz	13
Nebenanlagen	13
Gestalterische Festsetzungen	13
Erschließung	13
Ausrichtung der Gebäude	13
Energetische / ökologische / technische Anforderungen	14
Aufgabenstellung	15
Nutzungs- und Planungsvorgaben	15
Kaufpreis und Kaufvertrag	16
Kaufpreis	16
Grundstückskaufvertrag	16
Verfahrensgrundlagen	16
Das Vergabeverfahren	16
Teilnahme	17
Rückfragen und weitergehende Informationen	17
Einzureichende Unterlagen	18
Abgabefrist und -ort	18
Das Auswahlverfahren	18
Prüfung und Auswertung	18
Abschluss	20



---

Zeitschiene	20
Auswertung	20
Beratung parlamentarische Gremien	20
Sonstiges	20
Ausschreibende Stelle	20
Verkäuferin des Grundstücks	21
Ansprechpartner	21
Urheberrechte	21
Garantienausschluss	21
Anlagen	21
Grundstück 3	
Grundstück 4	
Grundstück 5	
Bebauungsplan Nr. 396 mit Textlichen Festsetzungen	

## Einleitung

### Anlass und Ziel der Ausschreibung

Mit diesem 2. Investorenauswahlverfahren wird erneut das Ziel verfolgt, Unternehmen unterschiedlicher Branchen die Chance einzuräumen, Immobilieneigentum durch die Errichtung einer eigengenutzten, bedarfsgerechten Büro- und Praxisimmobilie - auch als Alternative zur Anmietung - zu schaffen. Die Schaffung von Teileigentumsflächen in einem Büro- und Praxisgebäude wird in diesem Kontext ausdrücklich unterstützt.

Zudem entstehen mit dem Ausbau der Wohngebiete in Mecklenbeck zusätzliche Bedarfe für stadtteilversorgende Dienstleistungsunternehmen. Für diese ergeben sich mit diesen Grundstücken neue Möglichkeiten.

Damit wird das Service- und Dienstleistungsangebot im wachsenden Stadtteil ausgebaut, werden lokal Arbeitsplätze geschaffen und auch der Dienstleistungsstandort Münster gestärkt.

Hier sollen drei Parzellen mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> einzeln veräußert werden.



Ausschnitt Stadtplan (ohne Maßstab)

## Die Grundstücke

### Die Lage

Die Grundstücke befinden sich an der Weseler Straße im Stadtteil Mecklenbeck. Sie liegen am Abzweig Dingbängerweg und sind über die Meyerbeerstraße erschlossen.

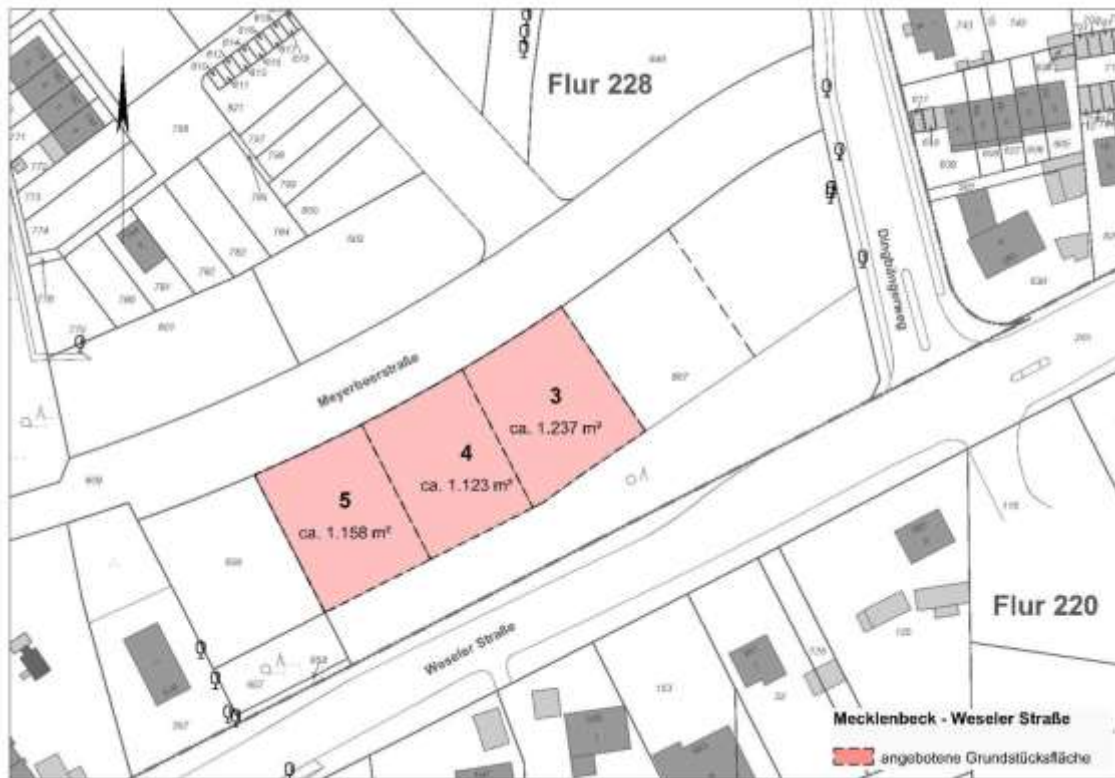
Mit knapp 9.500 Einwohnern ist Mecklenbeck ein attraktiver und wachsender Standort im Westen Münsters. Mit der neuen Mitte rund um die St. Anna-Kirche und der Fertigstellung des Stadtbereichszentrums ist eine sehr gute Infrastruktur vorhanden. Durch die Fertigstellung der sogenannten GAD-Trasse, der Fritz-Stricker-Straße, ist eine spürbare Verkehrsentlastung des Dingbängerweges erfolgt.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindertagesstätten sind im Ortsteil sehr gut erreichbar. Mecklenbeck ist mit drei Buslinien an das Stadtzentrum (Entfernung zur Altstadt ca. 5,5 km) angebunden. Auf der Weseler Straße, der Haupteinfahrstraße des Stadtteils, verkehren die Busse tagsüber im 10 Minuten-Takt, wobei sie stadteinwärts eine Busspur nutzen.

Seit November 2018 ist der ehemals stillgelegte Bahnhofspunkt etwa 400 m entfernt als Haltepunkt der Baumbergebahn neu errichtet worden. Damit hat Mecklenbeck nicht nur eine schnellere Verbindung zum Hauptbahnhof, sondern ebenso in den Kreis Coesfeld. Der Bahnhofspunkt befindet sich südlich der Weseler Straße und ist vom Grundstück aus fußläufig zu erreichen.

Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist der nördliche Beginn der A 43, von wo auch die A1 am Autobahnkreuz Münster-Süd erreicht werden kann. Das Naherholungsgebiet „Aasee“ ist gut 2 Kilometer entfernt.

Die Weseler Straße im Bereich Mecklenbeck ist geprägt durch Handel sowie Dienstleistungsunternehmen und beheimatet namhafte Unternehmen wie Brillux, Fudicia-GAD, Innogy/RWE, Westnetz, die Unternehmensgruppe Aschendorff sowie diverse Autohäuser.



Ausschnitt Liegenschaftskataster (ohne Maßstab)

Gegenstand dieses Investorenauswahlverfahrens sind die im Lageplan oben dargestellten **Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 5**:

- Grundstück 3: ca. 1.237 m<sup>2</sup>
- Grundstück 4: ca. 1.123 m<sup>2</sup>
- Grundstück 5: ca. 1.158 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke sind noch nicht vermessen, die Vermessung wird nach der notariellen Beurkundung der einzelnen Kaufverträge umgehend durch die Stadt Münster erfolgen.

Das südlich der Meyerbeerstraße gelegene Grundstückareal, grenzt an einen Grünzug, der erhalten bleibt und das Grundstück von der Weseler Straße abschirmt.

Nördlich der Meyerbeerstraße wird straßenbegleitend zukünftig weitere Wohnbebauung entstehen. Von einem sozialen Träger ist auf einem nördlich gelegenen Grundstück die Errichtung einer Einrichtung zur medizinischen Rehabilitation psychisch kranker und behinderter jüngerer Menschen geplant.

Westlich des Grundstückes wird auf dem ehemaligen Areal der Fa. Beresa im Bereich Weseler Straße / Meckmannweg / Schwarzer Kamp ein neues Wohnbaugelände mit ca. 350 Wohnungen entstehen.

In westlicher Nachbarschaft vom ausgeschriebenen Grundstück gelegen, ist auf einem 1.282 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Flurstück 656) ein Bürogebäude mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche fertiggestellt worden, das im Hinblick auf Ausnutzung,



Gebäudeausrichtung und Größenordnung beispielgebend für die angedachte Bebauung des ausgeschriebenen Grundstücks sein kann.

Östlich der ausgeschriebenen Grundstücke sind zwei Baufelder mit ca. 1.200 und 1.400 m<sup>2</sup> im Rahmen des 1. Investorenauswahlverfahrens im Jahr 2018 an Investoren vergeben worden. Dort werden in den nächsten 2 Jahren jeweils 3 geschos- sige Büro- und Praxisgebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgaragen errichtet werden.

### Fotos







### **Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum**

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück Weseler Straße / Dingbängerweg / Meyerbeerstraße (siehe Plan Seite 8).

Die in einzelnen Parzellen zu veräußernde Fläche Gemarkung Münster Flur 228 Flurstück 807 (tlw.) hat eine Größe von ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Münster. Zwei Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 2.674 m<sup>2</sup> werden demnächst vermessen und herausparzelliert.

### **Grundbucheintragungen / Baulasten**

Im Grundbuch von Münster Blatt 56228 ist für das Flurstück 807, Flur 228, Gemarkung Münster, keine Eintragung in Abt. II vorhanden. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Münster sind keine Baulasten eingetragen.

### **Altlasten**

Für das zu vermarktende Grundstück sind keine Altlast-/ Verdachtsflächen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

### **Kampfmittel**

Für das Grundstück liegen nach ersten Auswertungen der Feuerwehr Münster keine Kampfmittelbeeinflussungen vor.

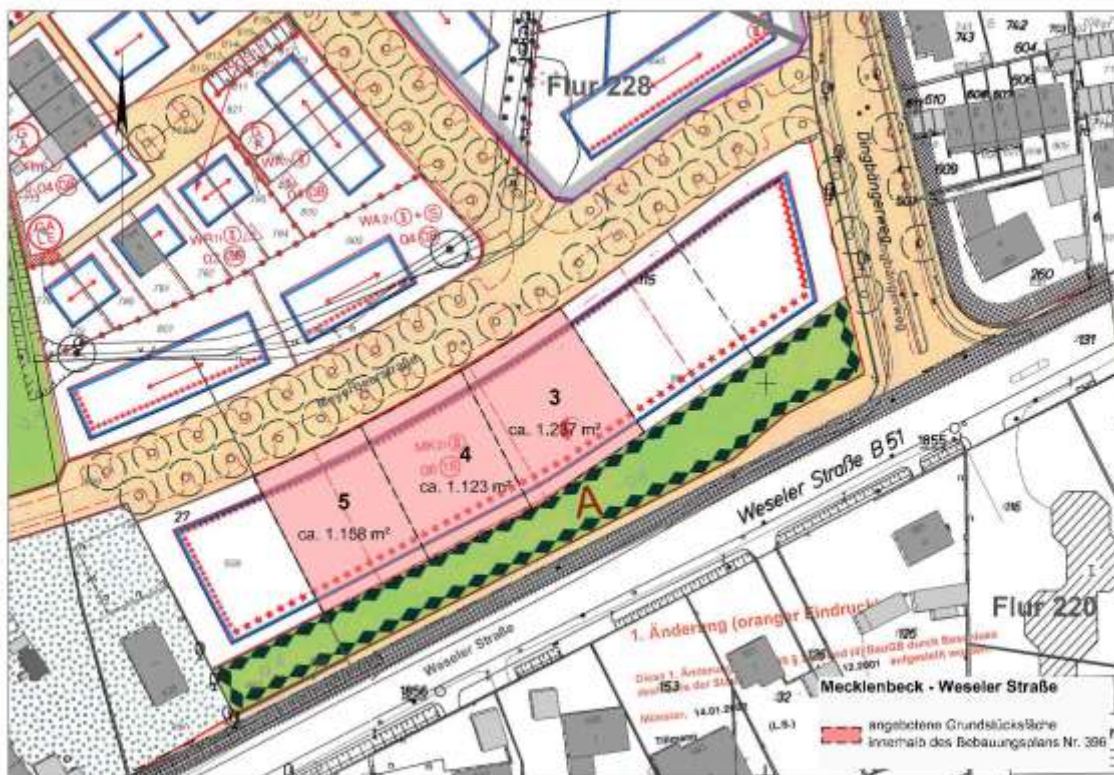
### **Leitungen/Erschließungsbeiträge**

Nach Angaben der Versorgungsträger befinden sich keine Leitungen oder Kabel auf dem ausgeschriebenen Teilgrundstück.

Für die Grundstücke 3 bis 5, die nur an die Meyerbeerstraße angrenzen, beträgt der Erschließungsbeitrag nach zur Zeit gültigen Berechnungen insgesamt ca. 55,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Der Kanalanschlussbeitrag beträgt 6,77 €/m<sup>2</sup> multipliziert mit dem Nutzungsfaktor 1,6 (MK Gebiet) = 10,83 €/m<sup>2</sup>. Bei Verlegung von Schächten sind zudem Kanalhausanschlusskosten in Höhe von 2.429,54 € je Schmutz- und Regenwasseranschluss zu zahlen.

Für Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt keine Heranziehung mehr.



Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)

## Rechtliche Rahmenbedingungen

### Planungsrecht

Das Verkaufsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 396: Mecklenbeck - Weseler Straße / Dingbängerweg / Egelschöve. Der Bebauungsplan weist das Grundstück als Kerngebiet mit Einschränkungen entsprechend der textlichen Festsetzungen (MK-2) aus (vgl. Anlage):

- MK-2 Kerngebiet mit Einschränkungen (siehe textliche Festsetzungen)
- GRZ 0,6

- GFZ 1,6
- zwingend III geschossig (Vollgeschosse, zusätzliches Staffelgeschoss möglich)
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig
- Wohnungen sind nur gem. § 7 (2) Nr. 6 BauNVO zulässig
- Traufhöhe max. 11,50 m
- Flachdach, Dachaufbauten als untergeordnete Bauteile möglich

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten**

Eine Nutzung des Grundstücks für Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) Nr. 8 sowie § 6 (3) BauNVO wird ausgeschlossen. Die potenziellen Störungen, die im Zusammenhang mit der Nutzung erzeugt werden können, sind geeignet, die städtebauliche Entwicklung und das Wohnumfeld zu beeinträchtigen.

### **Lärmschutz**

Es sind besondere Anforderungen an den Lärmschutz (Lärmpegelbereiche III bis V) zu beachten.

### **Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig (insg. max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche, Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mind. 1,50 m).

### **Gestalterische Festsetzungen**

Mit Blick auf die Gestaltung des geplanten Objektes sind folgende Festsetzungen zu beachten:

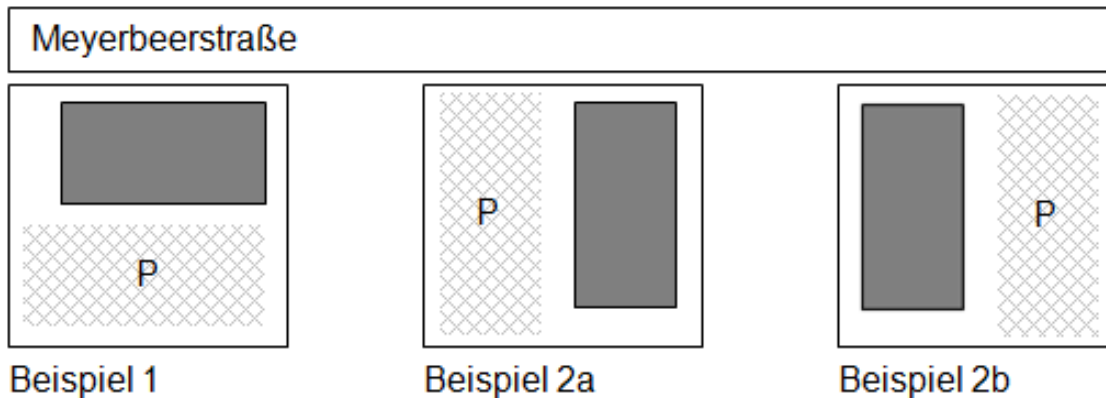
- Stein- oder Putzmaterial für Außenwände
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig
- Festsetzungen zu Werbeanlagen (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 3.7 bis 3.10)

### **Erschließung**

Die einzelnen Grundstücke sind über die Meyerbeerstraße erschlossen.

### **Ausrichtung der Gebäude**

Auflage für die Konzipierung der Bebauung bei den Grundstücken 3 bis 5 ist eine Ausrichtung der Gebäude zur Meyerbeerstraße hin. Die Gebäude sollten entweder mit einer Längsseite oder einer Stirnseite an der Meyerbeerstraße liegen. Die Stellplatzanlagen sind entsprechend auf den verbleibenden Flächen vorzusehen.



Die Herstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken ist auch in einer Tiefgarage planungsrechtlich möglich.

Weitere Festsetzungen siehe Bebauungsplan unter: [www.geo.stadt-muenster.de/stadtplanung](http://www.geo.stadt-muenster.de/stadtplanung)

### **Energetische / ökologische / technische Anforderungen**

Für zu errichtende Nichtwohngebäude sowie bei sämtlichen baulichen Änderungen ist der spezifische Transmissionswärmeverlust sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) wie folgt einzuhalten:

#### Nichtwohngebäude:

Zonen der zu errichtenden Gebäuden, die mit einer Raum-Solltemperatur  $T > 19^\circ\text{C}$  beheizt werden, sind so zu errichten, dass der Mittelwert der Wärmedurchgangskoeffizienten die nachfolgend aufgeführten Werte für die genannten Bauteile nicht überschreitet. Die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten sind nach EnEV Anlage 2 zu berechnen.

- opake Außenbauteile ( $U_{\text{opak}}$ ):  $0,22 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- transparente Außenbauteile und Vorhangfassaden ( $U_{\text{transparent}}$ , Vorhang)  $1,2 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$
- Glasdächer/ Lichtbänder und Lichtkuppeln ( $U_{\text{Licht}}$ )  $2,0 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) des oben genannten Neubauobjektes muss den entsprechenden Wert des Jahres-Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes (QP Referenzgebäude) gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV - Anlage 2 Tabelle 1; ohne Anwendung von Zeile 1.0) um 45% unterschreiten.

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 die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Büro- und Praxisgebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie So-

lar- 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/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen und einzuhalten ist.

Bei Neubauvorhaben wird seitens der Stadt Münster auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte größten Wert gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen nachhaltigen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung, zu Stromsparkonzeption bzw. zu Mobilitätskonzeption etc. erwartet.

## Aufgabenstellung

### Nutzungs- und Planungsvorgaben

Gegenstand dieses Ausschreibungsverfahrens sind die in den als Anlagen 1 bis 3 dargestellten Grundstücke Nr. 3 bis 5. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 396 sieht für das Grundstück eine Nutzung als Kerngebiet mit Einschränkungen entsprechend der Textlichen Festsetzungen (MK-2) vor.

Die Ausschreibung richtet sich vor allem an Investoren und Bauherren, die für ihr eigenes Unternehmen eine vornehmlich eigengenutzte Büro- und Dienstleistungsimmobilie errichten wollen, also als „Endinvestor“ das Gebäude selbst nutzen und als Bestandhalter im Eigentum halten wollen.

Ebenfalls angesprochen werden sollen Investoren bzw. Bauherren, die bedarfsgerecht für ihr Unternehmen investieren wollen, ggf. auch Teileigentum anstreben.

Klassische Bauherren / Investoren /Projektentwickler, die für den Vermietungs- markt investieren wollen, sind keine Zielgruppen dieser Ausschreibungen.

Um den Zielen dieses Investorensuchverfahrens gerecht zu werden, wird von den Interessenten die Umsetzung einer standortadäquaten Bebauung auf dem Grundstück sowie die Vorlage eines Nutzungskonzeptes für das geplante Gebäude erwartet.

Die Investoren können aus folgenden Bereichen kommen (die Liste ist nicht abschließend):

- Beratungsgesellschaften und Sozietäten (Steuerberatung / Unternehmensberatung / Wirtschaftsprüfer / Rechtsanwälte /Personalberatung Coaching / Finanzberatung)
- Kreative Branchen (Architekten, Ingenieure, Werbeagenturen und Medien u.a.)
- Sonstige Dienstleistungen (Immobilien-/ Hausverwaltung; private Bildungseinrichtungen, Zeitarbeit /Arbeitsvermittlung)
- Organisationen sowie freie Träger der sozialen Arbeit mit Verwaltung und Beratungseinrichtungen

- Gesundheitswirtschaft und -dienstleister (Ärzte, vor allem Fachärzte, Therapeuten, ambulante Kliniken, MVZs u.a.)
- Informations- und Kommunikationstechnologie

## Kaufpreis und Kaufvertrag

### Kaufpreis

Der Kaufpreis für die einzelnen Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 5 ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert ermittelt worden (Stichtag 15.02.2019).

Der jeweilige Kaufpreis (siehe Anlagen Grundstück Nr. 3 bis Nr. 5) ist als Mindestgebotspreis zu verstehen, der nicht unterschritten werden kann.

Zur Bewertung und Gewichtung der Angebote vgl. S. 18 ff.

Bei Änderung der dem Verkaufspreis zu Grunde liegenden Parameter z.B. nach der endgültigen Vermessung des Grundstückes, wird ggf. eine Nachzahlung (Anpassung an den Kaufpreis) erforderlich.

### Grundstückskaufvertrag

In den Grundstückskaufvertrag werden u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Der Käufer verpflichtet sich, in der Regel **innerhalb einer Frist von 6 Monaten** nach Erteilung einer Baugenehmigung mit dem Bau zu beginnen; die Baugenehmigung ist spätestens 12 Monate nach Zuschlag einzureichen.
- die Fälligkeit des Kaufpreises nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages; Besitzübergang nach Eingang des Kaufpreises;
- Nutzung der Büro- und Praxisflächen nur durch das eigene Unternehmen oder Vermietung an das eigene Unternehmen durch eine gesellschaftlich verbundene Grundstücks- oder Immobiliengesellschaft; diese Verpflichtung wird im Kaufvertrag gesichert;
- Vermietung weiterer Büro- und Praxisflächen nur als eigene Wachstumsreserve;
- 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.

## Verfahrensgrundlagen

### Das Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Investorenauswahlverfahrens zur Veräußerung der einzelnen Grundstücke Nr. 3 bis Nr. 5 im Areal Weseler Straße / Dingbängerweg / Meyerbeerstraße. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht



aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

Eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Wirtschaftsförderung Münster GmbH, des Amtes für Immobilienmanagement, dem Bauordnungsamt und dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung der Stadt Münster prüft und beurteilt die eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie die Konzepte/Entwürfe.

Die Empfehlung über den Zuschlag wird in Abstimmung von folgenden Personen ausgesprochen:

- Christopher Festersen, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
- Matthias Peck, Dezernent für Wohnraumversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
- Dr. Thomas Robbers, Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Münster GmbH
- Andreas Nienaber, Leiter des Amtes für Immobilienmanagement
- Carola Möllemann-Appelhoff, Vorsitzende des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement

bzw. jeweilige/n Vertreter/in.

Der Beschluss zum Zuschlag erfolgt durch den zuständigen Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement.

### **Teilnahme**

Sowohl Einzelinvestoren als auch Zusammenschlüsse von natürlichen oder juristischen Personen können Bewerbungen abgeben.

Da gleichzeitig weitere benachbarte Grundstücke im gleichen Areal ausgeschrieben werden, wird den Interessenten die Möglichkeit eingeräumt, sich auf weitere Grundstücke zu bewerben. Es ist in diesem Fall allerdings eine eindeutige Priorisierung anzugeben.

Für im Hinblick auf das priorisierte Grundstück nachrangig eingestufte Interessenten besteht so die Möglichkeit, ggf. auf einem der benachbarten Grundstücke berücksichtigt zu werden.

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 in der Bewerbung mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

### **Rückfragen und weitergehende Informationen**

Rückfragen sind bitte per Mail an die Wirtschaftsförderung Münster GmbH, Steinfurter Straße 60a 48149 Münster, Herr Klein, Tel. 0251 6864220, klein@wfm-muenster.de zu stellen.

Alle notwendigen Informationen werden allen Bewerbern unter [www.wfm-muenster.de](http://www.wfm-muenster.de) zur Verfügung gestellt.

### **Einzureichende Unterlagen**

Die Bewerbungsunterlagen und das Exposé werden ab dem 13.03.2019 veröffentlicht und unter [www.wfm-muenster.de](http://www.wfm-muenster.de) zum Download zur Verfügung gestellt.

- Allgemeine Angaben des Käufers /Investors (Name, Anschrift des Bieters, ggf. Darstellung von Unternehmensform und Unternehmensstruktur, ggf. der Gesellschafter)
- Erklärung des Investors zur Anerkennung der Verfahrensbedingungen sowie des Kaufpreises
- die Höhe des jeweiligen Kaufgebotes, mindestens in Höhe des Mindestgebotes
- Bonitätsnachweis/Finanzierungskonzept
- Beschreibung der Projektidee/Nutzungskonzept mit weitergehenden Erläuterungen (Flächenbilanz, Benennung der potentiellen Nutzungen oder Nutzer)
- Architektonisches Konzept des Bauvorhabens einschließlich Freiraumgestaltung in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht (Lageplan mit Umriss der Gebäude, Lage der Stellplätze, der Zufahrt, skizzenhaftes Entwurfskonzept mit Ansichten und Grundrissen)

Die Nichteinreichung der geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss.

### **Abgabefrist und -ort**

Ihre Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag unter Angabe des Absenders mit der Aufschrift

„**Gewerbegrundstück Weseler Straße / Dingbängerweg / Meyerbeerstraße**  
bis spätestens **10.05.2019 – 12.00 Uhr**, bei der

Wirtschaftsförderung Münster GmbH  
Steinfurter Straße 60a  
48149 Münster

einzureichen.

## **Das Auswahlverfahren**

### **Prüfung und Auswertung**

Die Prüfung erfolgt anhand der nachfolgend genannten Bewertungsmerkmale.

Die Bewertung der Gebote erfolgt nach einem Punktesystem, in einem zweiten Schritt verrechnet mit dem prozentualen Anteil in der vorgenannten Gesamtgewichtung.

Ergebnis der Auswahlsitzung ist eine Rangfolge der eingereichten Konzepte, die sich aus der Gesamtpunktzahl der Kriterien ergibt. Bei gleicher Punktezahl behält sich die Ausloberin vor, unter den Bewerbern zu losen.

Nach positiver Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen erfolgt die Bewertung der eingereichten Bewerbungen nach Maßgabe folgender Kriterien mit der jeweils nachstehend angegebenen Gewichtung.

Kriterium	Differenzierung	Gewichtung in %
<b>Kaufpreis</b>	Gebot, Bonität, Finanzierungszusage	30
<b>Nutzungskonzept</b>	Zielgruppenzugehörigkeit/ Nachhaltigkeit Verbindlichkeit (LOI Mieter, Eigennutzer, Bestandshalter) Arbeitsplätze,	40
<b>Städtebau/Architektur</b>	lt. B-Plan 396	15
<b>Nachhaltigkeit</b>	schadstoffarme Baustoffe, Mobilitätskonzepte, Energieversorgung	15

Die Gewichtung des **Kaufpreisgebotes** beträgt in der Gesamtbewertung 30 %, die Angebote werden nach einem Punktesystem von 1 - 5 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 anderen Kriterien addiert.

zu erreichende Punkte für das **Nutzungskonzept**:

	Punkte
Flächenbelegung Verhältnis Eigennutzerflächen / Mietfläche bzw. Teileigentum	1 – 5
Verbindlichkeit (LOI, Mietverträge)	1 – 5
Qualität Konzept Nutzungen (zielgruppenkonform; Campus oder Themenkonzept)	1 – 5
Ergänzung Dienstleistungsfunktion und –struktur (Stadtteil, Stadt Münster, überregional)	1 - 5
Zahl der Arbeitsplätze	1 – 5

zu erreichende Punkte für die **städtebaulichen Aspekte / Architektur**:

	Punkte
Städtebauliches Konzept und geplante Bebauung /Raumbildung	1 – 5
Architektur /Baukörper / Material- /Farbwahl	1 – 5
Erschließung / Stellplätze / Freiraumgestaltung	1 - 5

zu erreichende Punkte für **Nachhaltigkeit**:

	Punkte
schadstoffarme Baustoffe, z.B. Holzbauweise, recycelfähige Baustoffe	1 – 5
Mobilitätskonzepte, z.B. Car-Sharing, Elektromobilität	1 – 5
Energieversorgung, z.B. Passivhausstandard u.a.	1 - 5

nach folgendem **Punkteschlüssel**

	Punkte
hoch, sehr gut, hervorragend	5
überdurchschnittlich	4
zufriedenstellend	3
genügend	2
verbesserungswürdig	1

Die Ausloberin behält sich ausdrücklich vor, Bewerber ungeachtet der erreichten Punktzahl nicht zu berücksichtigen, wenn sie wegen fehlender Bonität oder wegen mangelnder Zuverlässigkeit, Erfahrung, Leistungsfähigkeit und/oder Fachkunde des eigenen Unternehmens oder des eingeschalteten Architekturbüros als ungeeignet für die spätere Durchführung des Projektes erscheinen.

Zudem behält sich die Wirtschaftsförderung Münster GmbH des Weiteren vor, bei bestehendem Bedarf Verhandlungsgespräche mit den Bewerbern / Interessenten zu führen.

### **Abschluss**

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement der Stadt Münster.

Sind mehr als 1 Bewerber noch im Verfahren, wird der Ausschuss 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 Entscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bewerbers und den Grund für die Nichtberücksichtigung ihres jeweiligen Angebotes.

## **Zeitschiene**

### **Auswertung**

10.05.2019 Abgabe der Entwürfe und Nutzungskonzepte  
bis 31.05.2019 Prüfung und Wertung

### **Beratung parlamentarische Gremien**

26.06.2019 Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches  
Flächenmanagement  
ab 27.06.2019 Benachrichtigung über Zuschlag /  
Benachrichtigungen an unterlegene Bewerber

## **Sonstiges**

### **Ausschreibende Stelle**

Ausschreibende Stelle ist die Wirtschaftsförderung Münster GmbH, Steinfurter Straße 60a, 48149 Münster.

**Verkäuferin des Grundstücks**

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt durch die Grundstückseigentümerin, die Stadt Münster, der Oberbürgermeister, vertreten durch das Amt für Immobilienmanagement, Stadthaus 3, Albersloher Weg 33, 48155 Münster.

**Ansprechpartner**

Thomas Klein  
Wirtschaftsförderung Münster GmbH  
Steinfurter Straße 60a  
48149 Münster  
Tel.: 0251/6864220  
Fax: 0251/6864219  
E-Mail: [klein@wfm-muenster.de](mailto:klein@wfm-muenster.de)

**Urheberrechte**

Die abgegebenen Unterlagen und Arbeiten werden Eigentum der Stadt Münster. Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern erhalten. Die Wirtschaftsförderung Münster (im Auftrag der Stadt Münster) ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne Vergütung zu dokumentieren und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

**Garantierausschluss**

Die Wirtschaftsförderung Münster GmbH 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 Wirtschaftsförderung Münster GmbH 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 März 2019

---

**Anlagen****Grundstück 3****Grundstück 4**

## **Grundstück 5**

### **Bebauungsplan Nr. 396 mit Textlichen Festsetzungen**