



Oxford Quartier

Aktiver Hof

Konzeptvergabe Baufeld D2 West / Ost

Stand Juli 2020

KONVERSION IN MÜNSTER

AUSLOBERIN

Ausloberin der genannten Flächen ist:

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Ansprechpartnerin

Christa Ransmann

ransmann@konvoy-muenster.de

Das Verfahren wird koordiniert durch:

Drees & Sommer

Am Mittelhafen 10

48155 Münster

Deutschland

Kontakt

oxford@dreso.com

Hinweise zu Vertraulichkeit und Informationsaustausch:

Im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Bieter ist es den Bietern und / oder ihren Beratern nicht gestattet, zusätzliche oder vertrauliche Informationen über das ausgeschriebene Vorhaben sowie das Ausschreibungsverfahren von der Ausloberin, ihren Mitarbeitern, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Ausschreibungserfahren als Sachverständige oder Mitglieder einer Fachjury eingeschalteten externen Beratern der Ausloberin zu erfragen, zu erhalten oder zu nutzen.

Ausgenommen hiervon sind Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder allen Bietern im Rahmen dieses Verfahrens durch die Ausloberin oder deren Beauftragten oder Beratern zugänglich gemacht werden. Es ist Bietern und deren Beratern ausdrücklich nicht gestattet, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Ausloberin Themen im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder mit dem Ausschreibungsverfahren mit der Ausloberin, ihren Mitarbeitern, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Verfahren als Sachverständige oder Mitglieder einer Fachjury eingeschalteten externen Beratern der Ausloberin zu erörtern.

KONVERSION IN MÜNSTER

INHALT

<u>1</u>	<u>KONVERSION IN MÜNSTER</u>	<u>5</u>
1.1	Ein Stück neue Stadt	5
1.2	Standort Münster	7
1.3	Ehemalige Oxford-Kaserne in Gievenbeck	11
<u>2</u>	<u>OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN</u>	<u>14</u>
2.1	Oxford-Quartier	14
2.2	Städtebauliche Ausgangssituation	17
2.3	Denkmalschutz und architektonische Ausgangssituation	18
2.4	Leuchtturmprojekte im Quartier	19
2.5	Fahrplan der Entwicklung	19
<u>3</u>	<u>ZIELE DER KONZEPTVERGABE</u>	<u>20</u>
3.1	Teilnahmeberechtigung	20
3.2	Vertraulichkeit	21
<u>4</u>	<u>GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>22</u>
4.1	Kaufgegenstand und Baufeld	22
4.2	Erschliessung	23
4.3	Freiraum und Entwässerung	24
4.4	Rückbau und Bestand	25
4.5	Baugrund und Bodenverunreinigungen	26
<u>5</u>	<u>PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN</u>	<u>27</u>
5.1	Übergeordnete Anforderungen und Planungsgrundlagen	27
5.2	Städtebauliche Anforderungen	27
5.3	Anforderungen an das Nutzungskonzept	29
5.4	Architektonische und gestalterische Vorgaben	30
5.5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	32
5.6	Preisgebundener Mietwohnungsbau - SoBoMü	34
5.7	Ökologische Baustandards / Energiekonzept	34
5.8	Denkmalschutz	35
5.9	Mobilitätskonzept	35
5.10	Freiflächengestaltung, Baumbestand und ökologische Aspekte	37
5.11	Hinweise zur quartiersbezogener Baulogistik	38
<u>6</u>	<u>KAUFPREIS</u>	<u>39</u>
6.1	Kaufpreis	39
6.2	Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags	39
<u>7</u>	<u>VERFAHRENSABLAUF</u>	<u>40</u>
7.1	Vergabeverfahren	40
7.2	Terminübersicht	41

KONVERSION IN MÜNSTER

7.3	Erste Phase: Bewerbung	42
7.4	Zweite Phase: Auswahlverfahren	44
7.5	Planungsleistungen des Auswahlverfahrens	45
7.6	Einzureichende Unterlagen	45
7.7	Verfahrensunterlagen	50
7.8	Preisgeld/Vergütung	50
<u>8</u>	<u>BEWERTUNG UND AUSWAHL</u>	<u>51</u>
8.1	Bewertungsgremium	51
8.2	Bewertungskriterien	52
8.3	Methodik der Auswertung	53
<u>9</u>	<u>SONSTIGES</u>	<u>54</u>
9.1	Rechte und Belastungen im abzuschliessenden Kaufvertrag	54
9.2	Besitzübergang	55
9.3	Qualitätssicherungsverfahren	55
9.4	Eigentum	55
9.5	Erstaufnahmeeinrichtung	56
9.6	Verbilligungsrichtlinie des Bundes	56
<u>10</u>	<u>ANLAGEN UND FORMBLÄTTER</u>	<u>57</u>

1 KONVERSION IN MÜNSTER

1.1 EIN STÜCK NEUE STADT

Wie möchten wir in Münster im Jahr 2030 wohnen? Angesichts der Attraktivität der Stadt und der stetig wachsenden Nachfrage werden qualitätsvolle Lösungen für neuen Wohnraum gebraucht. Zu den größten und wichtigsten Projekten der Stadtplanung der kommenden Jahre zählt die Entwicklung der neuen Quartiere Oxford und York auf den Flächen des ehemals militärisch genutzten Kasernenareals in Gievenbeck und Gremmendorf.

Mit dem beginnenden Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster wurde ein umfassender Beteiligungs- und Planungsprozess zur Entwicklung der ehemaligen britischen Kasernen York und Oxford gestartet. Die Konversion der Liegenschaften bietet die einmalige Chance, neue nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen. Vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungszuwachses strebt die Stadt Münster an, qualitätsvolle Quartiere mit Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen zu etablieren. Zu diesem Zweck wurden die Liegenschaften im Jahr 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angekauft. Mit dem Grundstücksübergang im Oktober 2018 gehören die Kasernen in Münster nun endlich der Vergangenheit an.

Die freiwerdenden Flächen der ehemaligen britischen Kasernen in Gievenbeck und Gremmendorf sind ein Glücksfall für Münster, denn der Stadt fehlt Wohnraum. Die Konversion der Liegenschaften bietet nun die einmalige Gelegenheit, neue, lebenswerte Stadtteile zu schaffen. **Das Ziel: Durch ein sozial und kulturell durchmischtes Quartier – energetisch saniert und zeitgemäß modernisiert – entstehen attraktive, bezahlbare Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen.**

Es besteht die Chance den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern und Maßstäbe bei der Entwicklung der beiden Areale zu setzen, die ein Beispiel dafür geben, wie man Stadtquartiere im 21. Jahrhundert entwickelt. Die Entwicklung der Areale trägt einen entscheidenden Beitrag dazu bei, Münster als innovative und urbane Großstadt zu positionieren. Die neue Generation von Quartieren steht für mehr Urbanität, Vielfalt von Typologien und Mischungen sowie für die Erprobung neuer Praktiken und Technologien unter der Überschrift einer „smarten Stadtentwicklung“. Im Prozess „Zukunft Münster“ entwickelt die Stadt Münster die Leitthemen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes weiter. Diese reichen von „Vielfalt der Stadtteile“ bis zur „stadtverträglichen Mobilität“. Ein wesentliches Thema ist „Leistbares Wohnen“.



Abbildung 1: Leitthema Leistbares Wohnen (Stadt Münster; Marie Jacobi)

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

Für die Areale liegen städtebauliche Rahmenpläne vor, die in mehrstufigen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerben entwickelt wurden. Die daraus abgeleiteten Bebauungspläne sind rechtskräftig. Ergänzt werden die planerischen Grundlagen zur Entwicklung der Areale und zur Prägung des Quartierscharakters durch Gestaltungsleitlinien. Es bieten sich dennoch Spielräume für inhaltliche und planerische Schärfungen im Sinne der städtebaulichen Ambitionen der KonvOY GmbH. Diese fokussieren sich besonders auf die Themen: städtebauliche Konzeption, architektonische Qualitäten, Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum, gemeinschaftliche Wohnformen und den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes.

Die KonvOY GmbH – eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Münster – ist als Entwicklungsgesellschaft für die Entwicklung und Vermarktung der zukünftigen Stadtquartiere verantwortlich und führt die qualifizierenden Vergabeverfahren für Teilquartiere und Baufelder als Konzeptvergaben durch. So kann in enger Abstimmung mit den Investoren eine quartiersbezogene Gesamtentwicklung erreicht werden, die neben einem differenzierten Wohnungsangebot für alle Einkommensschichten Wert bildende Projekte und Ideen umsetzt.

Weiterführende Informationen zum Konversionsprozess sind dem Internetauftritt der KonvOY GmbH zu entnehmen:

<https://www.konvoy-muenster.de>

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

1.2 STANDORT MÜNSTER

Lage und Verkehr

Münster ist das Zentrum Westfalens, die Hauptstadt der Fahrradfahrer und bekannt für die Altstadt mit dem malerischen Prinzipalmarkt. Nicht nur Touristen fühlen sich von der malerischen Kulisse angezogen, sondern auch immer mehr junge Leute strömen in die kreisfreie Großstadt. Mit einer Fläche von insgesamt 303 km² liegt Münster im Norden Nordrhein-Westfalens, zwischen Dortmund und Osnabrück im Zentrum des Münsterlandes.

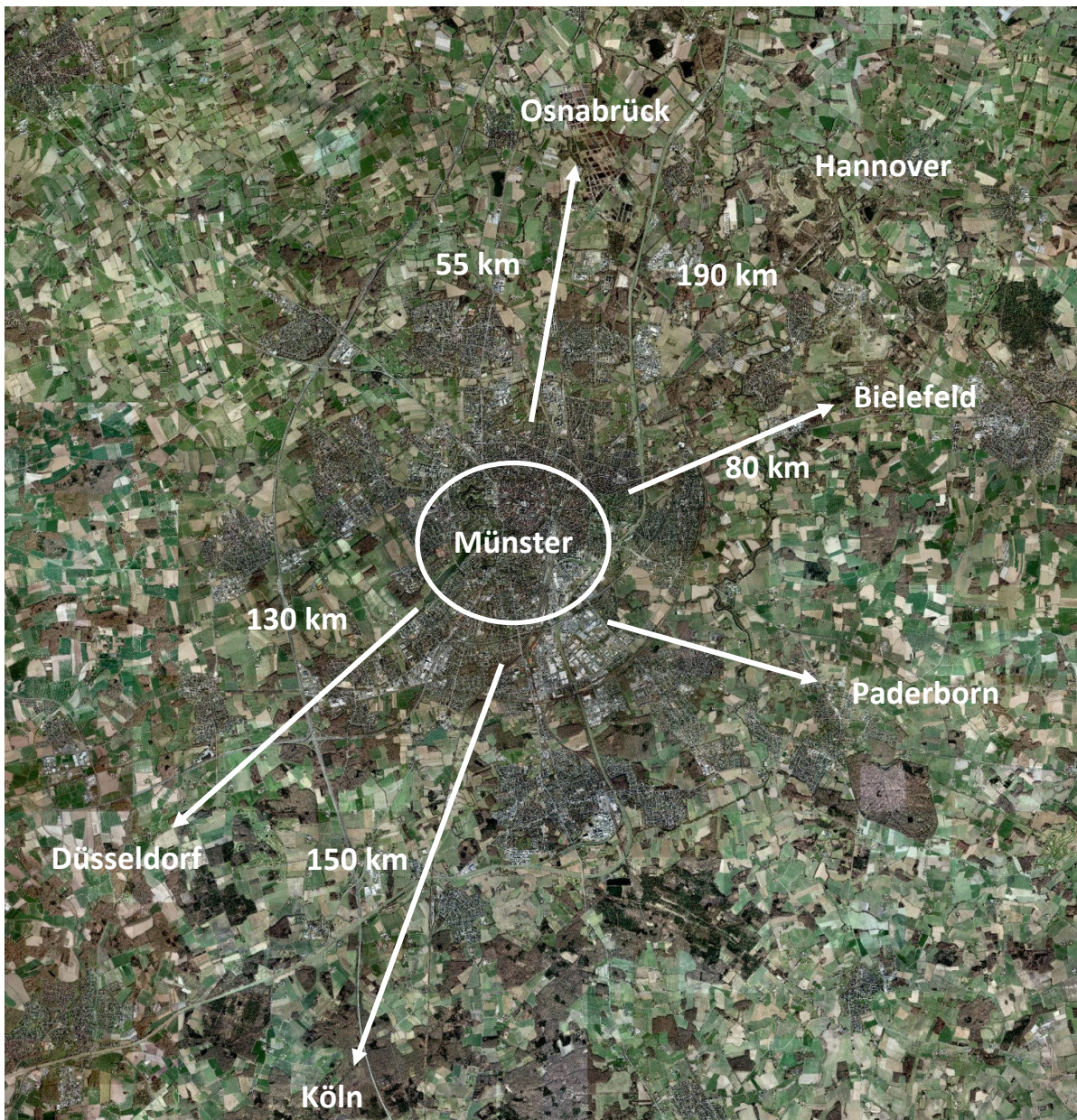


Abbildung 2: Lage der Stadt Münster (Luftbild: Stadt Münster, Darstellung: Drees & Sommer)

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

Fünf bis zehn Autominuten vom Zentrum entfernt liegt die A1. Seit der Eröffnung der Anschlussstelle Münster-Hiltrup/Amelsbüren 2014 ist Münster dreifach an eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen Deutschlands angebunden. Zudem führt aus Münsters Mitte die A43 bis zum Kreuz Wuppertal-Nord quer durch das westliche Münsterland und Ruhrgebiet. Sie ist eine wichtige Entlastungstangente für die A1.

Münster ist die Fahrradhauptstadt Deutschlands. 13 Velorouten will Münster zur Entlastung der Ein- und Ausfallstraßen schaffen. Auch innerstädtisch soll das Radfahren durch die Bevorrechtigung, durch Fahrradstraßen, das Fahrradparken und ein weit verzweigtes Wegenetz noch attraktiver werden. Die hohe Bedeutung des Radwegenetzes für die Stadtentwicklung kann in der deutschen Fahrradmetropole



Abbildung 3: Imagebild (© Pekic – Gettyimages.com)

auch für die Quartiersentwicklung genutzt werden. Hohe Auszeichnungen in den Kategorien „Pendler“ und „Familie“ zeigen, dass Münster bei der Mobilität ganz vorne liegt. Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept soll die Vernetzung der neuen Stadtquartiere verstärken.

Rund 1 Millionen Fluggäste zählte der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) im Jahr 2018. Mit einer Steigerung von circa 57.000 Passagieren (+ 5,9 %) sowie mehr Starts und Landungen (+5,4 %) befindet sich der FMO weiter im Aufwind. Bei der Luftfracht wurde sogar ein Allzeithoch mit 17.519 Tonnen (+8,4 %) an umgeschlagenen Waren erzielt. 2018 hat der FMO einen Kundenbeirat mit Wirtschaftsvertretern implementiert. Er will die Bedürfnisse insbesondere der Geschäftsreisenden noch besser erfassen und den FMO in seiner Rolle als Dienstleister für die Region stärken.

Die **Bedeutung des Hafens** für die Wirtschaft verdeutlicht die 250 Meter lange Umschlagstelle des Hansa-BusinessParks am Dortmund-Ems-Kanal. Hier können zwei Schwergutschiffe zeitgleich be- und entladen werden. Für transportintensive Unternehmen stellt die Uferlage im südlichsten Gewerbegebiet von Münster daher einen wesentlichen Standortfaktor dar. Zusätzlich wird der sukzessive Ausbau des Kanals die Logistik auf dem Wasserweg nachhaltig verbessern.

Bevölkerung

310.610 Menschen lebten Ende 2018 in der kontinuierlich wachsenden Stadt Münster. Das sind knapp 30.000 mehr als noch vor 20 Jahren. Die Vorausberechnung von IT.NRW geht davon aus, dass Münster bis 2040 auf knapp 360.000 Menschen wächst. Der prognostizierte Anstieg ist der dritthöchste im Land hinter Köln und Düsseldorf. Dabei spielen sowohl ein Geburtenüberschuss als auch sogenannte Wanderungsgewinne (mehr Zuzüge als Wegzüge) eine Rolle. Münster wird sich laut Prognose zudem zur jüngsten Stadt in NRW entwickeln. Das Durchschnittsalter soll im Jahr 2040 bei 42,9 Jahren liegen.

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

Erfolgsfaktoren

Drei Faktoren beeinflussen die erfolgreiche Entwicklung der Stadt Münster, mittel- und langfristig, im Wesentlichen: **die starke Wissenschaft, die dynamische Wirtschaft und die Münster-Werte**, insbesondere das starke bürgerschaftliche Engagement. Die drei Säulen kommen aber nur zum Tragen, wenn die Akteure eng zusammenarbeiten. Zu diesem Ergebnis kommt eine, im Rahmen des im Frühjahr 2017 gestarteten Zukunftsprozesses „MünsterZukünfte 20 | 30 | 50“, durchgeführte Analyse. Insgesamt 17.000 Menschen hatten zu Beginn ihre Meinung eingebracht. Ihr Credo: Münsters Zukunft ist das, was alle gemeinsam daraus machen.

65.000 Studierende an neun Hochschulen prägen das Bild und Leben in Münster. Zur Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts ziehen zahlreiche Akteure in der so genannten Allianz für Wissenschaft an einem Strang. Der Fokus der führenden Köpfe aus Wissenschaft, Wirtschaft und Stadt liegt auf der Entwicklung relevanter Zukunftsfelder, mit denen Münster auch im internationalen Wettbewerb punkten kann. Herausragende Beispiele sind die Nanotechnologie und die Batterieforschung.



Abbildung 4: Imagebild (© pure-life-pictures – Fotolia.com)

Wirtschaft und Beschäftigung

5 % im Durchschnitt hat die Arbeitslosenquote in der Stadt Münster 2018 betragen. Sie lag 1,8 Prozentpunkte unter dem Landeswert und wies das beste Ergebnis unter allen kreisfreien Städten in NRW auf. Nur Bonn (6,4 %) und Düsseldorf (6,7 %) hielten mit. Auch Münsters Arbeitslosenquote von 4,5 % im Dezember 2018 blieb unerreicht.

168.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

zählte der Wirtschaftsstandort Münster Mitte 2018. Das ist der vorläufige Bestwert einer Aufwärtsentwicklung mit einem Plus von knapp 44,5 % bzw. 51.761 neuen SVP-Stellen seit 1995. Für die zirka 65.000 Studierenden in Münster ist das ein eindeutiges Signal: Aufgrund der starken mittelständischen Wirtschaft und der hohen Nachfrage nach qualifizierten Kräften haben gut ausgebildete Absolventen in Münster und der Region gute Jobperspektiven.

15,9 Milliarden Euro betrug die Bruttowertschöpfung der Stadt Münster 2016. 14,079 Mrd. Euro (89 %) entfielen auf den Dienstleistungssektor, 1,755 Mrd. Euro (11 %) auf das produzierende Gewerbe und 22 Mio. Euro (0,14 %) auf die „Land- und Forstwirtschaft, Fischerei“. Die vom Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder veröffentlichten Werte unterstreichen Münsters Profil als Dienstleistungshochburg.

17,6 Milliarden Euro betrug das Bruttoinlandsprodukt der Stadt Münster 2016 (+3,61 % gegenüber 2015). Damit erzielte die Westfalenmetropole 2,6 % der Wirtschaftsleistung des Landes NRW (664 Mrd. Euro). In Summe verzeichnete das Münsterland (Stadt Münster und die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf) 2015 ein Bruttoinlandsprodukt von zirka 59 Milliarden Euro – und damit 8,9 % des NRW-Bruttoinlandsprodukts. Beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen kam NRW 2016 nach IT NRW-Angaben auf 71.447 Euro.

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

658.531 Gäste haben 2018 in Münsters Unterkünften eingekcheckt und für 1,342 Millionen Übernachtungen gesorgt (IT NRW). Das Übernachtungsplus von 1,3 % liegt über dem NRW-Trend (0,8 %). Treiber der positiven Entwicklung ist neben dem boomenden Städtetourismus vor allem das Kongressgeschäft. Um Ausrichtern und Teilnehmern eine erfolgreiche Veranstaltung zu garantieren, haben sich zahlreiche Institutionen der Tagungsstadt Münster zur Kongressinitiative zusammengeschlossen. Ihr Engagement lohnt sich, wie eine im Fünfjahres-Rhythmus durchgeführte Studie zeigt. Übernachtungsgäste und Tagestouristen generierten 2016 einen Umsatz von knapp 960 Millionen.

Lebensqualität

1. Platz für die höchste Lebensqualität in NRW: Mit dieser Auszeichnung unterstreicht eine vom ZDF in Auftrag gegebene Studie Münsters ausgezeichnete Rahmenbedingungen in den Bereichen Gesundheit, Wohnen, Arbeit, Sicherheit und Freizeit. Im bundesweiten Vergleich landet Münster auf Platz 33. An der Spitze steht München. Untersucht wurden 401 deutsche Städte und Regionen.

21 deutsche Städte hat der Deutsche Verband der Städtestatistiker in puncto Lebensqualität geprüft. Münster erreichte bei der Bürgerbefragung in nahezu allen Bereichen einen Platz in der Spitzenklasse oder gar den Höchstwert. Der klare Punktsieg gelang zum Beispiel bei Gesundheitsversorgung, Sauberkeit, Sicherheitsempfinden, Kultur, Grünflächen, Dienstleistungen der Stadtverwaltung und Lebensqualität. Bemängelt wurde die angespannte Wohnungsmarktlage.

Münster hat mit der Verabschiedung des **Masterplans „100% Klimaschutz“** die städtischen Zielsetzungen zur 95 prozentigen CO₂-Reduktion und Halbierung des Endenergieverbrauchs bis 2050 nochmals bestätigt. Die Stadt Münster hat im Bereich des Klimaschutzes in den letzten Jahren und Jahrzehnten schon einiges auf den Weg gebracht und engagiert sich sehr stark als „global nachhaltige Kommune“.

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

1.3 EHEMALIGE OXFORD-KASERNE IN GIEVENBECK

Das Konversionsgebiet der ehemaligen Oxford-Kaserne liegt im Stadtteil Gievenbeck, westlich der Innenstadt in einer Entfernung von circa drei Kilometern zum Stadtzentrum. Der Stadtteil ist insbesondere als Wohnort für junge Familien attraktiv. Neue verdichtete und urbane Strukturen sollen die bestehenden Angebote ergänzen.

Gievenbeck wurde 1903 in das Stadtgebiet eingemeindet und war noch bis in das 20. Jahrhundert vor allem von landwirtschaftlichen Höfen geprägt. Erst nach dem zweiten Weltkrieg gewann Gievenbeck, auch durch den Ausbau der Universität nach Westen, stark an Bedeutung und entwickelte sich zu einem Wohnviertel mit steigender Dichte. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine stetig wachsende Bevölkerung aus, die sich im Jahre 2017 auf eine Anzahl von circa 21.000 Einwohnern beläuft. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt 36 Jahre, was im deutschen Vergleich (Durchschnitt 44 Jahre) sehr jung ist. Durch die Erschließung weiterer Wohngebiete und die Entwicklung des Kasernengeländes selbst, wird eine weiter steigende Einwohnerzahl erwartet.

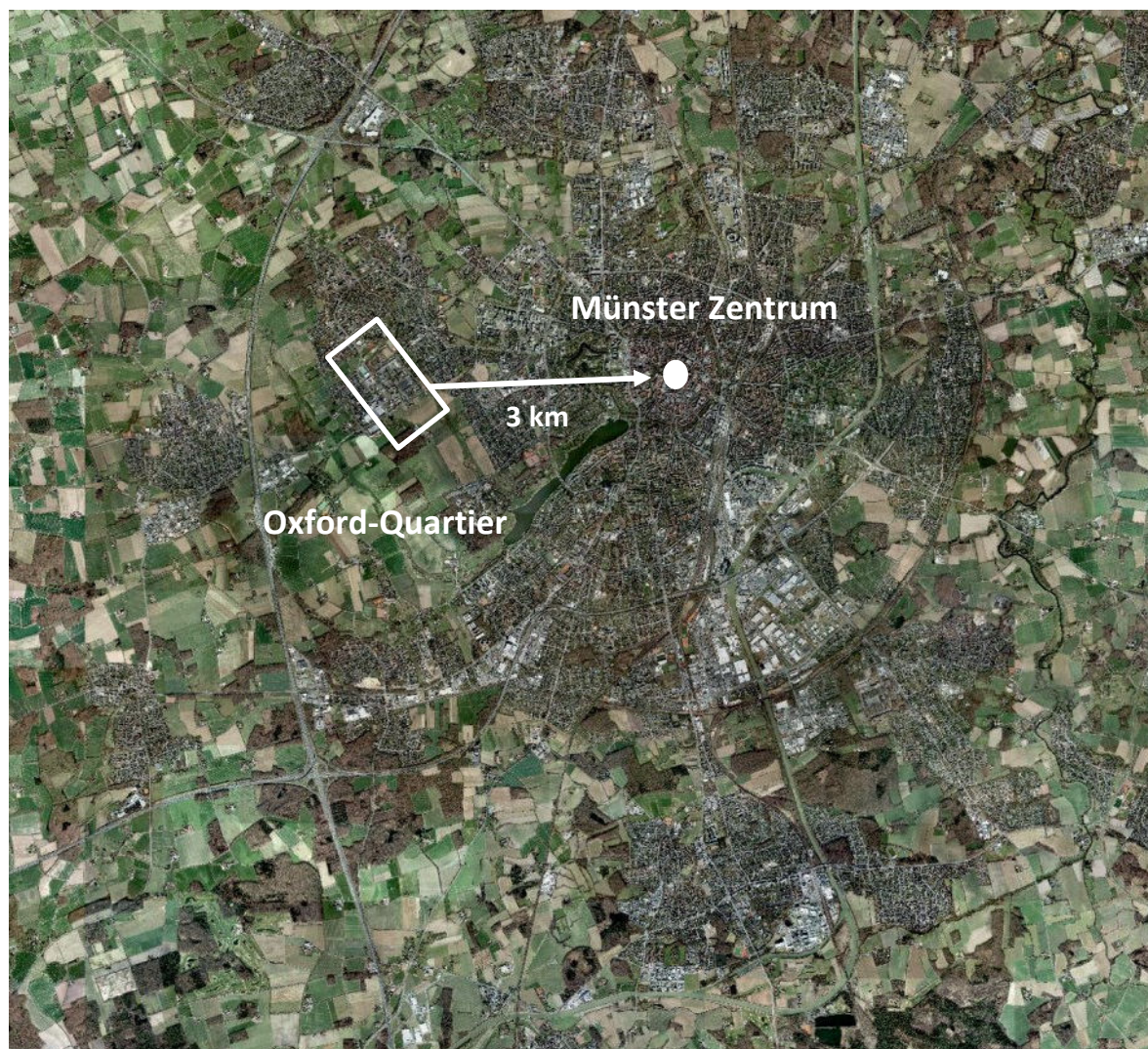


Abbildung 5: Lage des Oxford-Quartiers im westlichen Stadtgebiet (Luftbild: Stadt Münster; Darstellung Drees & Sommer)

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER

Durch mehrere Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteil und insbesondere durch das SB-Warenhaus „Marktkauf“ in der Nachbarschaft des Kasernengeländes, ist eine gute Grundversorgung des Stadtteils gewährleistet.

Rund um Gievenbeck liegen weitläufige Felder und Wiesen, die einen Freiraum zu den anderen Stadtteilen bilden, für eine grüne Umgebung sorgen und die Aufenthaltsqualität stärken. Im Südosten von Gievenbeck liegt das Universitätsklinikum sowie weitere Institute der Universität. Bildungs- und Gemeindeeinrichtungen wie die Mosaik-Grundschule und das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrstechnisch verfügt das Oxford-Quartier über eine günstige Lage. Über die gut ausgebaute Roxeler Straße ist sowohl die Innenstadt als auch das Autobahnkreuz Münster-Süd in wenigen Minuten mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Durch mehrere bereits bestehende Buslinien ist das neu entstehende Quartier an das ÖPNV-Netz angebunden. Der Hauptbahnhof Münster ist über den ÖPNV innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Die herausragende Stellung des Radverkehrs in der Stadt Münster und ein gut ausgebautes Netz von Radwegen sorgen auch im nicht motorisierten Individualverkehr für eine Vernetzung und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt innerhalb von 15 Minuten.

Das Oxford-Quartier umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 27 Hektar. Circa 16 Hektar stehen als Bauland für Wohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung. Das Areal ist als Gesamtensemble durch einen denkmalgeschützten, erhaltenswerten Gebäudebestand, eine zu erhaltende historische Umfassungsmauer sowie Baumbestände geprägt. Der Bestand soll qualitativvoll und charakterbildend in die zukünftige Entwicklung eines innovativen Quartiers integriert werden.

Das Fundament für ein modernes und nachhaltiges Quartier bildet der städtebauliche Entwurf der „ArGe Oxford“¹, der durch übergeordnete Gestaltungsleitlinien flankiert wird.

¹ Büro Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg, bbz landschaftsarchitekten, Wasserbauingenieur Prof. Mathias Uhl

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld D2 West / Ost

Aktiver Hof - Konzeptvergabe mit Bewerbungsphase

KONVERSION IN MÜNSTER



Abbildung 6: Impressionen Oxford-Quartier Bestandsbebauung



Abbildung 7: Luftbild Oxford-Quartier

2 OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.1 OXFORD-QUARTIER

Das Oxford-Quartier soll ein **Stadtquartier für das 21. Jahrhundert** werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der ArGe Oxford entsteht ein multifunktionales Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Es wird dichter und urbaner als die umliegenden Wohnbebauungen, trotzdem werden viele Freiräume für Freizeitaktivitäten vorhanden sein. Durch den weitläufigen Park, der sich im Norden des Areals befindet und durch das Quartier als grüner Boulevard fortführt, ergibt sich eine Freifläche mit vielen Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätzen und Sportflächen in direkter Umgebung.

Die Typologien sind vielfältig, die Nutzung bunt – die **Mischung der Funktionen** sorgt für langfristige Stabilität und hohe Lebensqualität. Auch bietet das Quartier eine gute Ausgangsbasis: Universitäre Einrichtungen, die Kliniken des UKM sowie die Münsteraner Altstadt sind gut zu erreichen.

Es gilt das **Prinzip des Weiterbauens**. Das heißt, Altes bleibt erkennbar, Arbeiten mit dem Bestand, Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsstruktur, Einbezug des vorgefundenen Natursteinpflasters. Neues, zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen – mit einem Konzept, das alles Wertvolle und Erhaltenswerte wiedererkennbar bleiben lässt und nicht vollständig überlagert.



Abbildung 8: Visualisierung Oxford-Quartier (ArGe Oxford)



Abbildung 9: Visualisierung Oxford-Quartier (ArGe Oxford)

Die **Oberflächenentwässerung** stellt eines der Leitthemen für das Quartier dar. Durch die Reduktion der Bodenversiegelung im Vergleich zum Bestand und die Verwendung von offenporigen Belägen wird im gesamten Gebiet die lokale Zwischenspeicherung und Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Die zusammenhängende Folge von Sicker- und Rückhaltegräben entlang des zentralen grünen Boulevards schafft ergänzende Kapazitäten zur direkten Straßentwässerung und

bildet gestalterisch wertvolle Elemente entlang der Wege. Für private Flächen sind **Rain Garden** vorgesehen, welche das System der oberflächennahen Entwässerung komplettieren.

Das Leben soll in **Gemeinschaft neu entdeckt** werden, zum Beispiel über Wohnhöfe. Auch der Quartiersplatz dient als Kristallisationsort. Hier treffen Aufenthalt, Urbanität, Gastronomie, Schule, Sporthalle und Büronutzung aufeinander – gemeinschaftliche Nutzung und Wohnen für Alle als Voraussetzung zur Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften.

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

Ein **nachhaltiges Mobilitätskonzept** sorgt für ein großzügiges Netz für Fußgänger und Radfahrer. Der zentrale Boulevard und viele kleinteilige Wege ermöglichen den schnellen Zugang zum „grünen Finger“ im Norden, an den Gievenbach im Osten oder die Grünverbindung parallel zu Bernings Kotten. Zusätzlich wird eine Stadtbushlinie das Quartier im 10-Minuten-Takt anfahren.

Durch den Erhalt der alten Baumbestände, durch Neuanpflanzungen, Dachbegrünungen und das Recycling von Baumaterialien wird eine **klimagerechte Quartiersentwicklung** möglich. Eine hohe Verdunstungsrate durch die innovative Regenwasserbewirtschaftung sorgt für ein gutes Klima.

Im neuen Quartier entstehen auf einer Fläche von rund 26,5 Hektar, davon rund 16 Hektar Bauland:

- rund 1.200 Wohneinheiten (u.a. gemeinschaftliche Wohnformen)
- Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen (insbesondere in der Erdgeschosszone)
- „Haus der Vereine“ im Uhrenturmgebäude (Bürgerhaus)
- Neues Kirchenzentrum der ev. Lukas-Kirchengemeinde
- Grundschule und Kitas

Der Planungsprozess für das Oxford-Quartier zeichnete sich durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung aus. So wurde das übergeordnete Leitbild für das ehemalige Kasernenareal im Rahmen eines dialogorientierten Bürgerbeteiligungsverfahrens entwickelt. Zur Weiterentwicklung der Leitbildvorstellungen zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept schloss sich ein städtebauliches Gutachterverfahren mit Beiträgen von sechs ausgewählten Planungsteams an. Die Fachjury kürte schließlich den Entwurf der ArGe Oxford, bestehend aus den Berliner Büros Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg und bbz Landschaftsarchitekten¹, einstimmig zum Sieger. Dieser in der Folgezeit weiterqualifizierte städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die Entwicklung der ehemaligen Kasernenanlage zu einem multifunktionalen Wohnquartier.

¹ Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung wurde die ArGe um Prof. Dr. Mathias Uhl (Fachhochschule Münster, Fachbereich Bauingenieurwesen, IWARU) ergänzt.

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf (ArGe Oxford)

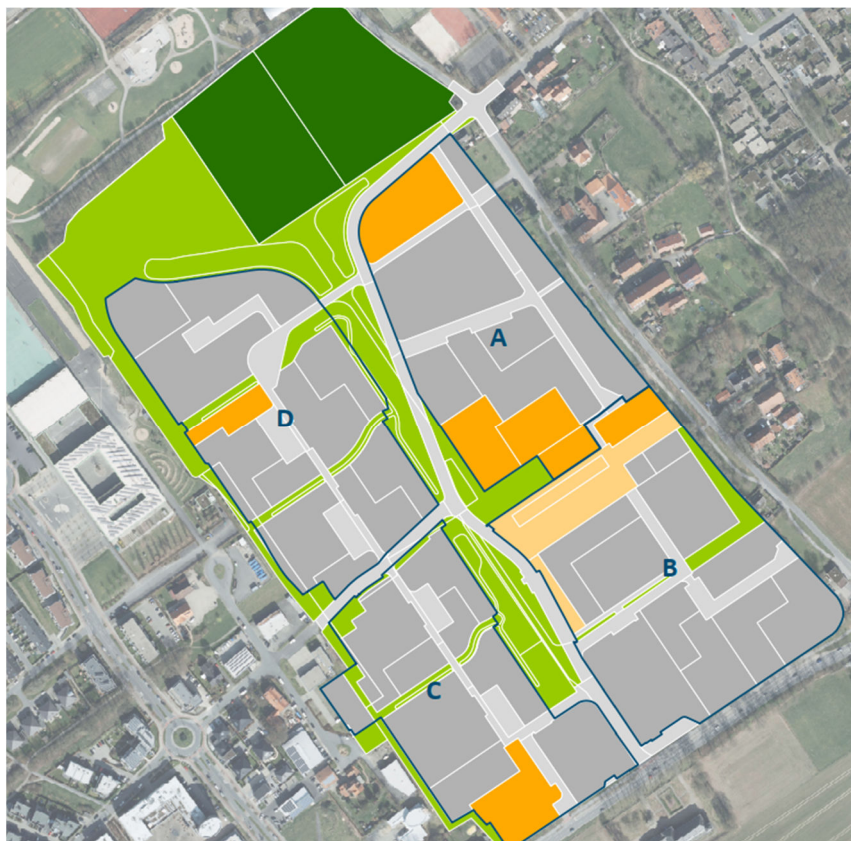


Abbildung 11: Teilquartiere A-D im Oxford-Quartier (Darstellung Drees & Sommer)

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.2 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Die Oxford-Kaserne, gebaut 1934 bis 1936 als Flakartillerie-Kaserne in der Form eines großen Rechtecks mit der Längsseite zur Gievenbecker Reihe und der Schmalseite zur Roxeler Straße, angelegt.

Eine von der Haupteinfahrt ausgehende und nach Norden fast gerade verlaufende Straße teilt das Kasernengelände. Die Kampfbatterien befanden sich westlich dieser Hauptachse. Jede Batterie besteht aus einem Mannschaftsgebäude, Werkstattgebäuden und Fahrzeughalle. Die parallel zur Hauptachse stehenden, zweigeschossigen Mannschaftsgebäude staffeln sich parallel zur Wegeachse und bilden zusammen mit den Werkstattgebäuden und Fahrzeughallen einen rechteckigen Hof. Diese städtebaulich sich vierfach wiederholende Anordnung ist ein wichtiges funktionales und gestalterisches Gliederungselement dieser Kaserne.

Sie ist als städtebauliche Gesamtanlage und mit den Einzelgebäuden in die Denkmalliste eingetragen (siehe dazu auch Kapitel 2.3 und Anlage 8).

Geprägt wird die ehemalige Kasernenanlage u.a. durch ihren markanten Eingangsbereich, die Anordnung und Gruppierung der Gebäude, den Terrassierungen, und einer Bestandstraße aus Naturstein als bestimmende Gliederungselemente. Der städtebauliche Entwurf der ArGe Oxford arbeitet sehr stark mit dem Bestand und ergänzt Neues, damit zeitgemäßes Leben und Wohnen möglich wird. Das Wertvolle und Erhaltenswerte bleibt wiedererkennbar.

Erster Leitgedanke des städtebaulichen Konzepts ist, mit dem Bestand zu arbeiten und möglichst wenig neue Flächen zu versiegeln. Das bedeutet zum Beispiel, neue Gebäude auf alte Fundamente zu setzen.

Zweites Grundprinzip sind die hofartigen Situationen, die auf dem gesamten Gelände – mal kleiner, mal größer – immer wieder geschaffen werden. Es soll die Chance geschaffen werden, dass sich Gemeinschaften und Nachbarschaften bilden können. Und das gilt für alle Baufelder, ganz gleich, ob sie später von einer Baugruppe oder über einen Projektentwickler realisiert werden.

Drittes prägendes Element ist der zentrale grüne Boulevard – ein parkartiger Bewegungsraum, der an den grünen Finger anschließt (siehe Anlage 2).

Von besonderer Bedeutung wird auch die Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes sein. Der Platz, der jetzt noch so groß ist wie der Münsteraner Domplatz, soll deutlich kleiner, aber weiterhin in Atmosphäre und Gestalt herausgehoben werden, sodass die ursprünglich weitläufigen Dimensionen weiterhin erahnt werden können. Die Typologien des Oxford-Quartiers sind vielfältig, die Nutzungen bunt. Trotz der urbanen Dichte gibt es Höfe und Freiräume in vielen Maßstäben, die für Licht, Luft und Sonne sorgen.

Das System der offenen Entwässerungsanlagen (Mulden und Rinnen) erhöht im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Umgangs mit Niederschlagswasser die lokale Verdunstung des Wassers und führt zu einem besseren Mikroklima und Abkühlung der Außenräume.

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN



Abbildung 12: Visualisierungen, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)



Abbildung 13: Visualisierungen, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)

2.3 DENKMALSCHUTZ UND ARCHITEKTONISCHE AUSGANGSSITUATION

Die Flak-Artilleriekaserne weist ein einheitliches, architektonisches Gestaltbild auf. Es sind Putzbauten mit einem rustizierten Natursteinsockel, schiefergedecktem Satteldach und Schleppegauben. Ein kräftiges Sandsteingesims als Lagerpunkt für die schmalen Dachüberstände, die Betonung der Eingänge durch Treppenanlagen aus Sandstein mit geschmiedeten Geländern und die regelmäßige Anordnung der Fenster sind weitere Gestaltmerkmale, insbesondere auch der **Mannschaftsgebäude, Werkstattgebäude und Fahrzeughallen** übernehmen diese Gestaltmerkmale in zurückhaltender Form. Diese Gebäude haben eine Wellblecheindeckung, die größtenteils erneuert ist.

Eine Besonderheit dieser Kaserne sind Bruchsteinmauern als Einfriedungs-, Stütz- und Umfassungsmauern sowie die gestaltgebenden Terrassenanlagen. Diese Elemente sind ebenso denkmal-konstituierend.

Die ehemalige Flakartilleriekaserne ist ein bedeutendes Zeugnis für die Geschichte des Menschen, hier für die Militärgeschichte des 20. Jahrhunderts. Mit den städtebaulichen und architektonischen Merkmalen, ihrer formalen und funktionalen Gesamtgliederung sowie hinsichtlich der Gruppierung der Gebäude und der architektonischen Gestaltung stellt die Flakartillerie-Kaserne ein zeittypisches und anschauliches Zeugnis des nationalsozialistischen Militärbaus dar. Sie ist u.a. mit den gestalterischen Details und der Wahl der Materialien ein Zeugnis für die vom Heimatstil beeinflusste Architektur der Zeit.

Im Weiteren wird auf die Denkmalwertbegründung und das Gutachten zum Denkmalwert der LWL- Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen verwiesen. Ein Auszug zu den Gebäuden, die in den Baufeldern D2 West und D2 Ost in die Denkmalliste eingetragen sind, ist beigefügt (Anlage 8).

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.4 LEUCHTTURMPROJEKTE IM QUARTIER

Im Oxford-Quartier wird es eine Reihe von Leuchtturmprojekten geben, die zu einer qualitativ hochwertigen Entwicklung des Areals beitragen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Zentraler Nord-Süd-Boulevard und daran anschließender „Grüner Trichter“ als Rückgrat des Quartiers
- Dichte und Vielfalt von der weitläufigen Kasernenanlage zu einem dichten und vielfältigen Wohnquartier, z. B. durch Ausbildung aktiver Erdgeschosszonen oder gemeinschaftlicher Wohnformen
- identitätsstiftende Wohnhöfe
- Quartiersplatz als zentraler Treffpunkt und Mittelpunkt des urbanen Lebens
- Regenwasserbewirtschaftung, sowohl im öffentlichen Raum in Form von offenen Mulden, als auch in den Wohnhöfen als in den Freiraum integrierte Gestaltelemente (z. B. Rain Garden) und Dachbegrünung
- Intelligente Mobilitätslösungen im Gesamtquartier und individuelle Mobilitätskonzepte für einzelne Baufelder
- Soziale Einrichtungen wie das „Haus der Vereine“ (Bürgerhaus), Grundschule, Kitas und der Neubau der ev. Lukas-Kirchengemeinde
- Angebote für sportliche Aktivitäten, z. B. Parcourssport, Boulesport, generationsübergreifende Fitnessgeräte sowie Ballspielfelder

2.5 FAHRPLAN DER ENTWICKLUNG

Nach dem Ankauf der Flächen durch die KonvOY GmbH und die Stadt Münster werden seit Mitte 2019 die Rückbau- und Freilegungsarbeiten durchgeführt. Mit der Erschließung des nördlichen Bereichs wurde im Frühjahr / Sommer 2020 begonnen. Erste Grundstücksübergaben sind für die zweite Jahreshälfte 2021 vorgesehen. Die entsprechenden Verfahren zur Konzeptvergabe laufen vor.

ZIELE DER KONZEPTVERGABE

3 ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Zur Vergabe von Grundstücken und Baufeldern auf den Liegenschaften Oxford und York führt die KonvoY GmbH qualifizierende Konzeptvergaben zur Auswahl geeigneter Bieter / Bauherrn durch. Diese Art der Vergabe stellt die Qualität des Konzepts klar vor den Preis, mit dem Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität mit Nutzungsmischungen, Vielfalt und der Inklusion des Bestands zu gewährleisten.

In Abhängigkeit der Planungsaufgabe, der Anforderungen, der Nutzungen und potenziellen Zielgruppen werden ein- oder mehrstufige Verfahren durchgeführt. Damit soll die beste Lösung für eine Planungsaufgabe unter der Maßgabe der städtebaulichen, architektonischen und sozialen Zielsetzungen gefunden werden.

Im Bereich des Wohnungsbaus stehen die Möglichkeiten der Eigentumsbildung und Wohnraumversorgung für eine breite Bevölkerungsschicht im Fokus. Gemeinschaftsorientierte und inklusive Wohnprojekte von gemeinwohlorientierten Investoren, sozialen Trägern, Baugruppen und privaten Baugemeinschaften sollen die Vielfalt ergänzen.

3.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Projektentwickler oder Bauträger in Zusammenarbeit mit Architekten bzw. Stadtplanern, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen sowie Konsortien bzw. Bietergemeinschaften aus Investoren und/oder Nutzern, die das gesamte Baufeld gemeinsam realisieren. Landschaftsarchitekten sollten bei Bedarf hinzugezogen werden (zur Konkretisierung des Teilnehmerkreises siehe Kapitel 7).

Die Planungsleistungen sind von einem in eine deutsche Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen. Der Architekt darf das laufende Verfahren nicht verlassen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute mit einbezogen werden.

Die Bewerber müssen schriftlich verbindlich bestätigen, dass sie am Verfahren teilnehmen und die für die Aufgabenstellung erforderlichen Planungsleistungen und Konzepte auf eigene Kosten erbringen bzw. erstellen.

ZIELE DER KONZEPTVERGABE

3.2 VERTRAULICHKEIT

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4 GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 KAUFGEGENSTAND UND BAUFELD

Der Kaufgegenstand der Konzeptvergabe gliedert sich in die Baufelder D2 West und D2 Ost, die gemeinsam verkauft werden. Die Baufelder befinden sich im nord-westlichen Teil des Oxford-Quartiers und umfassen eine Gesamtfläche von circa 11.860 m² (siehe Abbildung 14). Die Baufelder sind durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt (verkehrsberuhigter Bereich), die als zusammenhängende Anliegerstraße den Bereich D durchquert.

Das Baufeld D2 West grenzt an einen neu gestalteten Grünstreifen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt das Freiherr-vom-Stein Gymnasium. Direkt nördlich an D2 West angrenzend entsteht eine neue Kindertagesstätte der Stadt Münster. Das Baufeld D2 Ost befindet sich in ruhiger Lage, angrenzend an den Oxford-Boulevard, der neuen grünen Hauptachse des Quartiers. Nördlich grenzt an D2 das Baufeld D3, welches durch die Wohn+Stadtbau GmbH entwickelt wird (Geschosswohnungsbau).

	Baufeld	Kenndaten
D2 West	Größe Bauland (Baugrundstück)	Circa 4.685 m ²
	Art der baulichen Nutzung	MI
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,5
	Vollgeschosse	III / Flachdach
	Flurstück Nr. (vorläufig)	102 + 141
	<i>Hinweis: Der nördliche Teil des Baufelds West wird an die Stadt Münster veräußert und ist abweichend zur Darstellung im Bebauungsplan kein Bestandteil mehr des Baufelds und somit des Kaufgegenstands (ca. 511 m²; siehe Fläche D1.0 in Abb. 14)</i>	
D2 Ost	Größe Bauland (Baugrundstück)	Circa 7.175 m ²
	Art der baulichen Nutzung	WA
	Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,5
	Vollgeschosse	Bestand II* Satteldach Neubau III / Flachdach
	Flurstück Nr.	104

Zu II*: In den * gekennzeichneten Bereichen sind innerhalb des Dachraums über die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus weitere Vollgeschosse und Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse zulässig (siehe dazu Bebauungsplan Nr. 579 Textliche Festsetzung Punkt. 1.2.2).

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

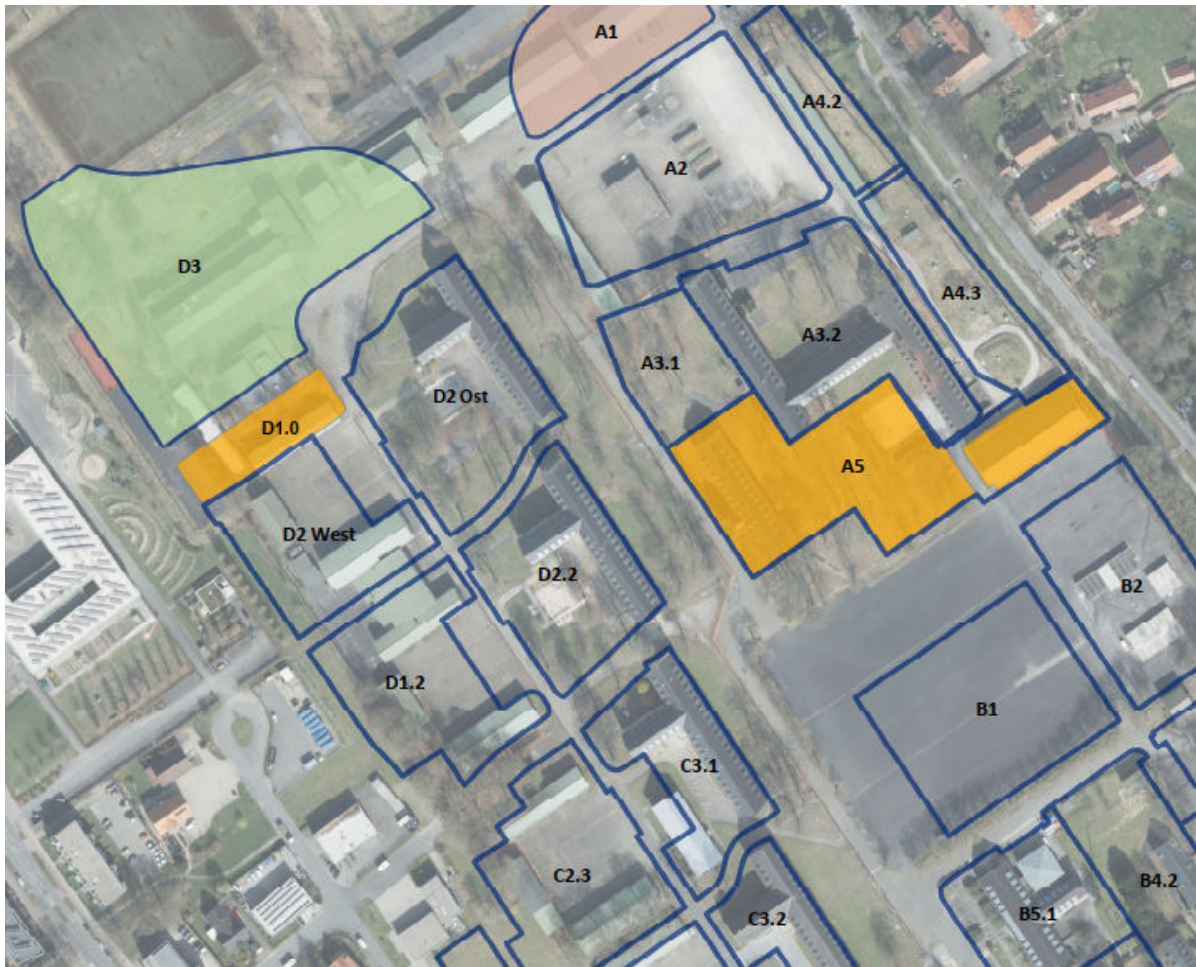


Abbildung 14: Lage Baufeld D2 West/Ost Oxford-Quartier (Drees & Sommer)

4.2 ERSCHLIESSUNG

Die KonvoY GmbH ist Entwicklungsträgerin für die Quartiersentwicklung. Sie führt die Baufeldfreimachung durch und erstellt die öffentliche Erschließung auf Basis eines Städtebaulichen Vertrags. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden ebenfalls auf Basis des Städtebaulichen Vertrags erstellt. Die Baufelder D2 West und D2 Ost werden als erschlossenes Grundstück übergeben. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung des Quartiers über die Anbindung an die Straße Gievenbecker Reihe im Osten, die Roxeler Straße im Süden und den Bernings Kotten im Westen gewährleistet.

Die Freigabe der Baustraße wird durch die Verkäuferin voraussichtlich im Herbst 2021 gewährleistet. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis einen Meter auf das Grundstück gelegt. Die Grundstücksentwässerung muss der Entwässerungssatzung der Stadt Münster entsprechen. Die Lage der Anschlüsse und die Anschlusshöhen müssen im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgesprochen werden. Bestehende Entwässerungsanschlüsse sind seitens des Käufers an die neuen Kanalanschlüsse anzuschließen und gegebenenfalls anzupassen.

Alle Grundstücksanschlüsse für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden alle planungsrelevanten Eckpunkte zur Grundstückserschließung (Verkehr, Entwässerung und Versorgung) zur Verfügung gestellt (siehe auch Kapitel 9.1).

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

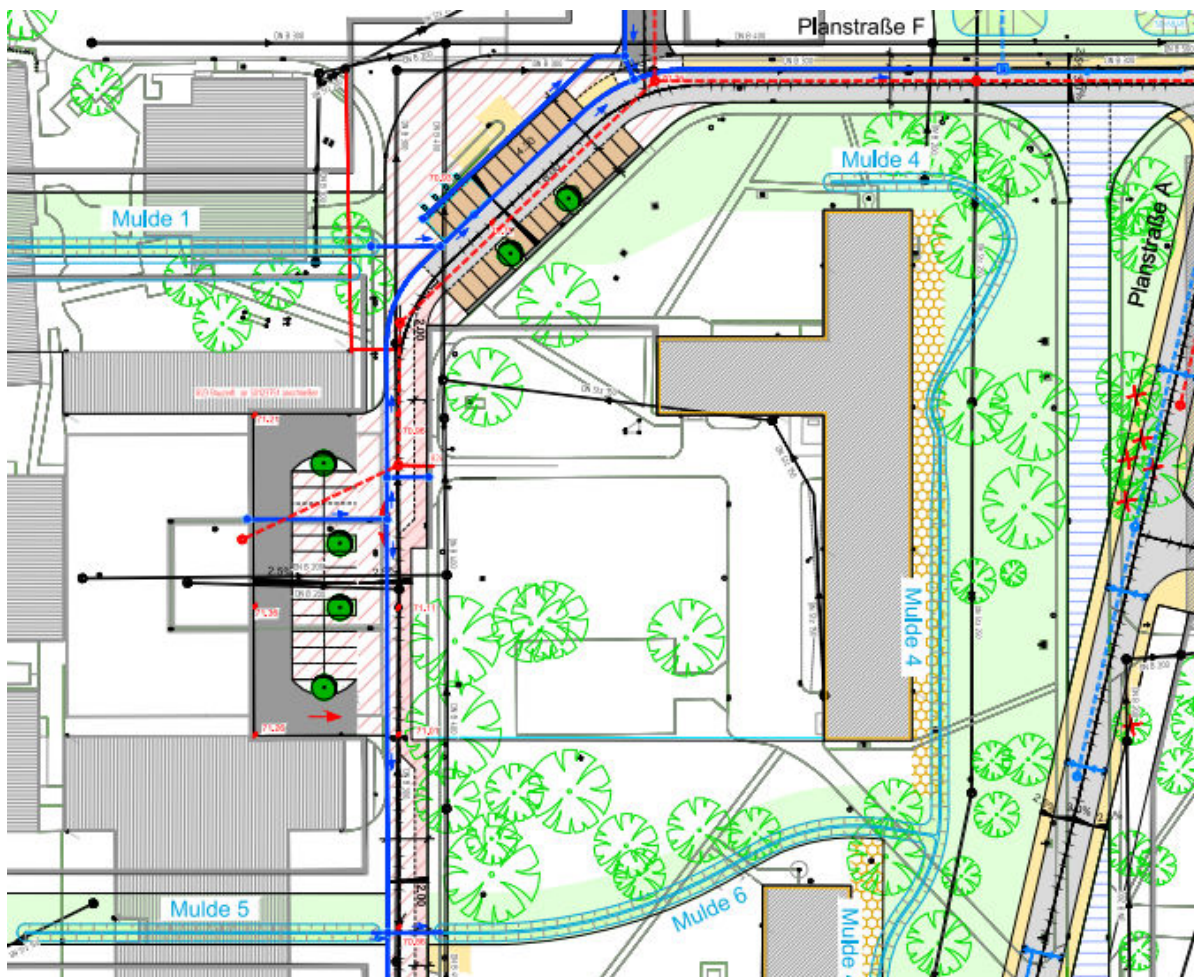


Abbildung 15: Erschließung Baufeld D2 (Stadt Münster)

4.3 FREIRAUM UND ENTWÄSSERUNG

Die ehemalige Hauptachse der Kaserne wird ein zentraler grüner Boulevard, der zugleich als Freiraum und Bewegungsraum dienen soll und nach Norden in weitläufige Grünstrukturen mündet. Ein innovativer und klimaangepasster Umgang mit dem Regenwasser, welcher die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Abfluss möglichst naturnah hält, fördert das Kleinklima im Gebiet.

Das innovative Entwässerungskonzept des Oxford-Quartiers hat zum Ziel, den naturnahen Wasserhaushalt möglichst unbeeinflusst durch die Versiegelung zu halten. Ergebnis des Konzepts sind dezentrale Retentionsräume im Gebiet und auf den Grundstücken. Für die Erschließung der Grundstücke hat dies zur Konsequenz, dass lediglich 3 l/s/ha in die öffentliche Kanalisation (Kastenrinne) eingeleitet werden dürfen (siehe dazu auch textliche Festsetzung 1.5.1 des Bebauungsplans Nr. 579).

Umgesetzt wird dies mit Maßnahmen zur Reduzierung und dem verzögerten Abfluss von Regenwasser. Entlang des zentralen Boulevards wird eine zusammenhängende Folge von Sicker- und Rückhaltegräben zur Straßentwässerung integriert. Auf den Privatgrundstücken dienen die flächigen Dachbegrünungen und die Rain Garden in den Höfen zur Regenwasserverzögerung. Die Versickerungs- und Verdunstungsgräben fangen das Regenwasser auf, speichern es und lassen es - je nach Bodenbeschaffenheit - langsam verdunsten und/oder versickern. Dadurch verwandeln sich die Absenkungen temporär in Feuchtbiootope, die bepflanzt mit höheren Gräsern und Schilfen

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

attraktive Orte bilden. Die offene Regenentwässerung wird so zum prägenden Freiraumgestaltungs mittel im gesamten Quartier.

Dadurch entsteht ein klimaangepasstes und lebenswertes Quartier. Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers führen zu einer geminderten Einleitung und können in der Abwassergebühr berücksichtigt werden. Auch der Verzicht auf Versiegelung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und damit auf das Kleinklima aus.

Zu den konkreten Anforderungen für das Grundstück siehe Kapitel 5.10.

4.4 RÜCKBAU UND BESTAND

Im Baufeld D2 Ost bleibt das unter Denkmalschutz stehende Mannschaftsgebäude (Gebäude Nr. 24) erhalten. Die Werkstattgebäude 21 und 22 auf dem Baufeld D2 West stehen nicht unter Denkmalschutz, sollen jedoch möglichst in die Konzeption eingebunden werden.

Da das abzubrechende Gebäude 19a mit dem zu erhaltenden Gebäude 21 verbunden ist, wird am Gebäude 21 teilweise keine Außenfront vorhanden sein.

Siehe dazu auch Kapitel 5 sowie Anlagen 9 bis 11. Die Anlagen 9 bis 11 enthalten Gebäudesteckbriefe mit weiteren relevanten Informationen zu den benannten Bestandsgebäuden.

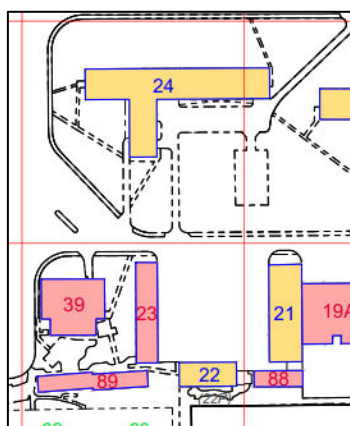


Abbildung 16: Lage Baufeld verbleibende Gebäude 21, 22, 24



Abbildung 17: Ansicht Gebäude 24



Abbildung 18: Ansicht Gebäude 22



Abbildung 19: Ansicht Gebäude 21

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.5 BAUGRUND UND BODENVERUNREINIGUNGEN

Aufgrund der ehemaligen militärischen Vornutzung mit diversen Auffüllungen und betriebsbedingten Verunreinigungen des Untergrunds wird die Fläche gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW) unter der Nummer 544A im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführt.

Von der KonvOY GmbH werden aktuell die Baufelder D2 West und D2 Ost gemäß dem Sanierungskonzept der Firma WESSLING GmbH vom 22.10.2019 für eine Nachfolgenutzung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 579, Gievenbeck – Oxford-Quartier vorbereitet. In diesem Zusammenhang wird die aufstehende Bausubstanz, die für den Rückbau vorgesehen ist, fachgerecht rückgebaut und die bekannten Bodenkontaminationen saniert. Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat das zuständige Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster mit Hinweisen dem Sanierungskonzept zugestimmt (siehe Anlage 5).

Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden können, sind für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen Sanierungszielwerte abgeleitet worden. Bei der Bodensanierung, dem Rückbau der aufstehenden Bausubstanz sowie der Flächenentsiegelung entstehen zum Teil Baugruben. Für die Materialien zur Verfüllung von Baugruben, für den Einbau in technische Bauwerke (Straßenunterbau, Landschaftsbauwerke) sowie für einen neu aufzubringenden durchwurzelbaren Bodenhorizont sind entsprechende Einbauwerte festgelegt worden.

Weitere Details können dem Sanierungskonzept und der Stellungnahme der Stadt Münster entnommen werden. Die durchgeführten Arbeiten zur Bodensanierung werden in einem Abschlussbericht dokumentiert.

Hinweis: Es werden nur bekannte Bodenkontaminationen saniert. Insbesondere bekannte unbelastete oder nicht untersuchte Bombentrichter, unbekannte unterirdische Bauwerke, Oberböden und Auffüllungen werden nicht saniert. Für zukünftig herzustellende durchwurzelbare Bodenschichten sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts (Wiedereinbauwerte) zu beachten (siehe Anlage 5).

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5 PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.1 ÜBERGEORDNETE ANFORDERUNGEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadt Münster erhebt den Anspruch die ehemalige Oxford-Kaserne zu einem Modellquartier zu entwickeln. Die Bebauung muss den übergeordneten Gestaltungszielen eines offenen, schwellenarmen und multifunktionalen Wohnquartiers entsprechen. Mischung und Vielfalt haben Priorität und bilden ein Quartier mit hoher sozialer Integrationskraft und Wohnraum für alle Nutzergruppen. Dazu gehört ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur, Bildung und Freizeit. Die Neubauten sollen mit dem denkmalgeschützten Bestand eine zukunftsfähige Verbindung eingehen, ohne hierbei den Charakter der Gesamtanlage zu verunklaren. Es werden nachhaltige und innovative Lösungen als Antwort auf die drängenden Herausforderungen des 21. Jahrhunderts erwartet – in besonderer Weise zu den Themen Demografie, neue Wohn- und Arbeitsformen, Wasserkreislauf, Mobilität, Energie und ökologisches Bauen.

Diese übergeordneten Zielvorstellungen wurden in verschiedenen Planwerken konkretisiert:

- Städtebaulicher Entwurf (ArGe Oxford)
- Bebauungsplan Nr. 579 „Gievenbeck – Oxford – Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)“
- Gestaltungsleitlinien (Studio Schultz Granberg und bbz landschaftsarchitekten)

Das städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 579 sind wichtige Instrumente zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen im Umgang mit dem Gesamtdenkmal.

Die städtebauliche Qualität und das Einfügen in die denkmalwerte Gesamtstruktur wird darüber hinaus über die konkrete Formulierung von Gestaltungsleitlinien gesichert, zu deren Beachtung gemäß Kapitel 5.4 sich die Bieter / Bietergemeinschaften bei Erwerb der Baugrundstücke verbindlich verpflichten. Sie dienen als qualitative Grundlage und als Maßgabe für sämtliche Grundstücksausschreibungen und für die Realisierung aller künftigen Hochbauten (siehe Anlage 4).

5.2 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Der Anspruch modellhafter Lösungen gilt für alle Teilquartiere und Nachbarschaften im Oxford-Quartier. Für die Baufelder D2 West und D2 Ost sind – auf Basis der oben genannten Planwerke – Konzepte zu entwickeln, die auf der historischen Vorprägung der Teilbereiche aufbauen. Das Baufeld bildete ursprünglich eine funktionale Einheit, bestehend aus dem Mannschaftsgebäude an der zentralen Nord-Süd-Achse (Gebäude 24) und den hofartig angeordneten Fahrzeughallen (Gebäude 21 und 22) am westlichen Rand des Kasernengeländes.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

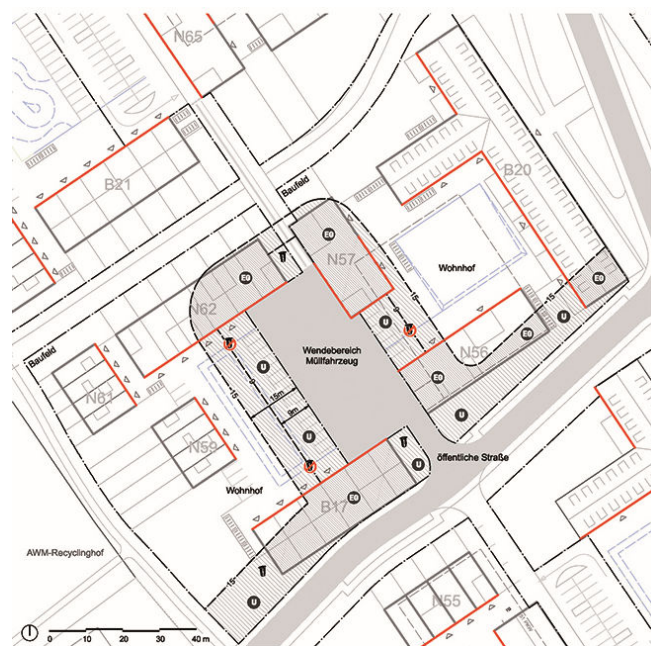
Das Thema des Wohnhofs ist zentraler Bestandteil der Konversion. Die Bildung von Höfen ordnet die Orientierung der Gebäude und bündelt Leben und Gemeinschaft. Ziel ist die Schaffung „aktiver Höfe“, in denen sich der öffentliche Raum mit den privaten Baufeldern verzahnt. Hier erfolgt die Erschließung, die Adressbildung und Begegnung durch Freizeitaktivitäten und sozialen Austausch. Außerdem sollen hier Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser – z. B. in Form von „Rain Garden“ entstehen, die zugleich als Gestaltungsmittel für eine qualitätsvolle Hofgestaltung dienen können (siehe Kapitel 5.7 und 5.10).

Die Besonderheiten des zwei geteilten Bereichs (D2 West / D2 Ost) soll über einzelne Leitthemen entwickelt werden. Im Kontext des zu erhaltenden Mannschaftsgebäudes in Baufeld D2 Ost und der Wagenhalle in Baufeld D2 West sollen die ergänzenden Neubauten und der Raum dazwischen eine Patina entwickeln, die ein Stück Heimat entstehen lassen.

Die Neubauten sollen somit insbesondere Verbindungen schaffen und durch Raumkanten Höfe bilden mit dem Leitthema *Kontinuität und Wandel*.

5.3 ANFORDERUNGEN AN DAS NUTZUNGSKONZEPT

Für das Baufeld D2 sind innovative Lösungen für die Nachbarschaft zu entwickeln. Gewünscht ist die Berücksichtigung von Wohnformen für heutige und zukünftige Nachfragegruppen. Insbesondere die Themen Gemeinschaftswohnformen und bezahlbares Wohnen können hier aufgegriffen werden. Ebenso werden Vorschläge zum Thema Wohnen und Arbeiten im Haus bzw. in der Nachbarschaft begrüßt. Insgesamt sollen Mehrwerte für die Nachbarschaft, z. B. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, entstehen. In der zu den Höfen orientierten Erdgeschosszonen sollen vielfältige Nutzungsangebote vorgesehen werden, welche dem Hof einen urbanen Charakter verleihen.



Zum Hof orientiert sollen aus dem Nutzungskonzept heraus „aktive Fronten“ entwickelt werden. Die Hof-seite soll als aktiver, nachbarschaftlicher Ort wahrgenommen werden.

Abbildung 21: Darstellung der aktiven Gebäudefronten, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Leitthemen der Entwicklung sind:

- Besondere und ungewohnte Wohnformen bis experimentelles Wohnen in der Wagenhalle oder auch im Mannschaftsgebäude
- Durch die Belebung der Erdgeschosszonen sollen urbane Qualitäten entstehen
- Leitthema „Nutzungsmischung trifft auf Erlebnisdichte“ (Arbeiten, Kreatives, Parken (Fahrrad/Auto), Gemeinschaftsräume, Kultur, soziale Träger etc.)
- Die angestrebte soziale und funktionale Durchmischung des Gesamtquartiers Oxford wird heruntergebrochen in die eigene Nachbarschaft
- Mindestens 30 % der zu schaffenden Wohnfläche im Neubau sind im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu errichten (siehe Kapitel 5.6)
- Wohnen und Arbeiten im eigenen Haus oder in direkter Nachbarschaft
- Wohnformen, die auf die Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen.
- Das Wohnungsangebot ist je nach Projektziel barrierefrei zu errichten. Rollstuhlgerechte Bauweise ist erwünscht.

5.4 ARCHITEKTONISCHE UND GESTALTERISCHE VORGABEN

Die in der Masterplanung sowie in den Gestaltungsleitlinien dargestellte Konzeption spiegelt den funktionalen und gestalterischen Willen der Ausloberin wider. Es wird erwartet, dass sich die funktionalen und gestalterischen Grundprinzipien, die für das Oxford-Quartier mit den Planwerken gemäß Kapitel 5.1 entwickelt wurden, in den Konzepten der Bewerber widerspiegeln.

Innovative Ansätze sind im Rahmen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes möglich, sofern diese den funktionalen und gestalterischen Leitlinien der Quartiersentwicklung Oxford nicht grundsätzlich widersprechen. Diese Grundsätze sind insbesondere den Gestaltungsleitlinien zu entnehmen (siehe Anlage 4).

Über die beiden Teilbaufelder D2 West und D2 Ost sowie im Dialog zwischen den Bestandsgebäuden und den Neubauten wird erwartet, dass eine ausreichende Vielfalt in der Architektursprache gesetzt wird, die gleichzeitig einen gestalterischen städtebaulichen Zusammenhang nicht vermissen lässt. Vermieden werden soll der Eindruck einer großen indifferenten (Wohn-) Anlage, erreicht werden soll eine Erscheinungsform eines ablesbar zusammenhängenden Quartiers aus einzelnen Bausteinen.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

BAUFELD D2 OST

Das ehemalige Mannschaftsgebäude auf dem Baufeld D2 Ost soll in seinem Charakter erhalten bleiben und durch kreative, für eine Wohnnutzung notwendige Elemente wie Balkone, Treppen und Terrassen ergänzt werden. Der Zugang erfolgt über den Hof auf der Westseite des Gebäudes. Auf der Ostseite beginnt der öffentliche Raum direkt an der

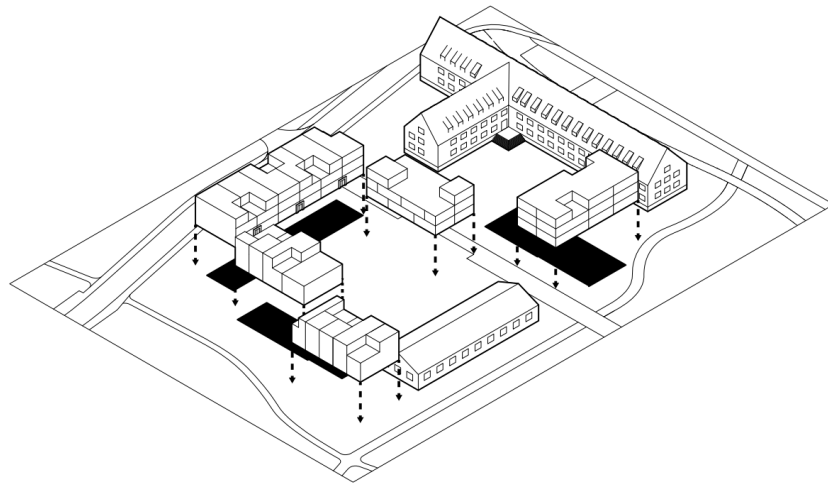


Abbildung 22: Prinzip aktive Höfe, Gestaltungsleitlinien (ArcGe Oxford) Gebäudekante.

Der Geschosswohnungsbau in den Neubaufeldern auf diesem Baufeld gemäß städtebaulichem Masterplan ist durch zwei Gebäudetypen, den vom urbanen Raum umschlossenen Typ, und den mit einer rückwärtigen Gartenseite konzipierten Typ, gekennzeichnet. Für diese gilt eine Gesamthöhe von drei Geschossen, wobei durch einzelne Aussparungen und Rücksprünge Dachterrassen ausgebildet werden können. Zugleich ist wünschenswert, dass bei der Fassadengestaltung der Einsatz von verschiedenen Fensterfronten, Balkonen und Loggien und bei der hofseitigen Gebäudekante halböffentliche Bereich für Attraktivitätssteigerung genutzt werden. Die lebhaft Hofkante sollte durch Gewerbeeinheiten an exponierten Stellen ergänzt werden.

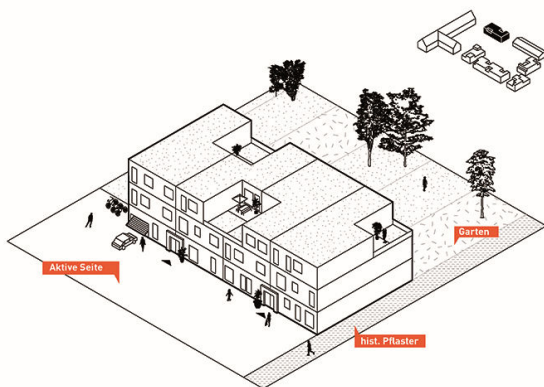


Abbildung 23: Prinzip aktive Höfe, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)

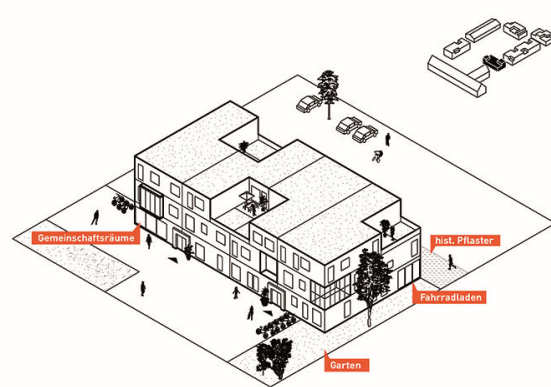


Abbildung 24: Prinzip aktive Höfe, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)

In den aktiven Hofbereichen verzahnt sich der öffentliche Raum mit den privaten Baufeldern. Hier erfolgt die Erschließung, die Adressbildung und Begegnung durch Freizeitaktivitäten und den sozialen Austausch.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

BAUFELD D2 WEST

Im Baufeld D2 West besteht die Besonderheit, dass am nördlichen Rand eine Teilfläche nicht im Kaufgegenstand enthalten ist. Dieses Grundstück wird durch die Stadt Münster als Kindertagesstätte über einen Wettbewerb ausgeschrieben.

Eine weitere Besonderheit des Baufelds D2 West sind die alten Werkstattgebäude, deren Erhalt möglichst in das Gesamtkonzept zu integrieren ist. Die massive Dachkonstruktion aus Stahlbeton und die stützen-

freien Innenbereiche ermöglichen eine freie Bespielung der Grundfläche. So ist beispielsweise ein Haus-in-Haus Prinzip denkbar, das auch das eigene Auto beherbergen kann. Durch die freie Anordnung von Kubaturen im Inneren bietet sich das Potenzial von Zwischenräumen und Sekundärwegen innerhalb des Gebäudes. In diesem Kontext ist auch die Konzeption mit einer primären und einer sekundären Klimahülle denkbar.

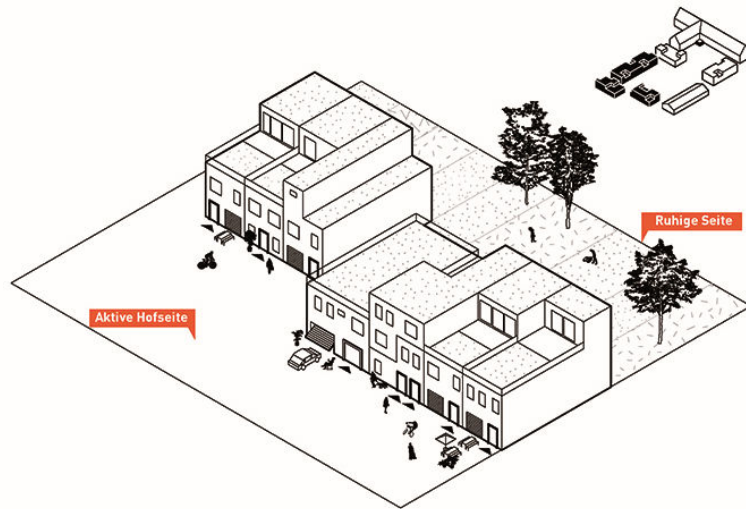


Abbildung 25: Darstellung aktive Hofseite BF D2, Gestaltungsleitlinien (ArGe Oxford)

Die Konzeption dieses Wohn- und Werkhofes sieht Neubauten vor, die zum Platzinneren lebendige Fronten bilden. Die Varianz in Gebäudehöhen und Fensterformaten ist belebend und erzeugt Vielfalt. Verschiedene Höhenniveaus können Zonierungen innerhalb der Dachtopografie ermöglichen. Begrünte und begehbare Dachterrassen erweitern den vorhandenen Außenraum.

Die Varianz oder Einheitlichkeit von Materialien ist konzeptspezifisch umzusetzen.

Zugleich vermitteln die denkbaren Stadthäuser durch den eigenen Garten, die Möglichkeit einer integrierten Garage sowie eine individuelle Fassadengestaltung den Charakter eines Einfamilienhauses.

5.5 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 579 für das Oxford-Quartier wurde am 10. Oktober 2018 vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen.

Für den westlichen Abschnitt des Verkaufsgrundstücks D2 (D2 West) ist eine Ausweisung als MI-Gebiet (Mischgebiet) festgesetzt. Der östliche Abschnitt ist als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Nur in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell nicht zulässig.

Auf dem Verkaufsgrundstück D2 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine GFZ ist nicht festgesetzt.

Im gesamten Gebiet sind maximal III Vollgeschosse zulässig, wobei Neubauten zwingend mit Flachdach auszuführen sind. Darüber hinaus sind keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse gemäß BauO NRW) zulässig. Für das zu erhaltende

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Mannschaftsgebäude sind hiervon abweichend II Vollgeschosse festgesetzt. Für dieses werden Überschreitungen der zulässigen Geschosshöhe innerhalb des Dachraums zugelassen.

Die im Bereich der Neubauten vorzusehenden Flachdächer (FD) sind zu mindestens 75 % zu begrünen (siehe Kapitel 5.10).

Im zentralen Bereich des Baufelds ist eine rund 30 Meter lange Baulinie festgesetzt, sodass hier, im Sinne des städtebaulichen Entwurfs, eine in den Straßenraum hineinragende Bebauung realisiert werden muss.

Der Bebauungsplan Nr. 579 enthält weitere planungsrechtliche Vorgaben, die der Anlage 3 zu entnehmen sind.

Der nördliche Teil des Baufelds D2 West wird an die Stadt Münster veräußert und ist somit kein Bestandteil des Kaufgegenstands (ca. 511 m²; siehe Fläche D1.0 Abbildung 14). Zur Abgrenzung des Verkaufsgrundstücks siehe Kapitel 4.1.

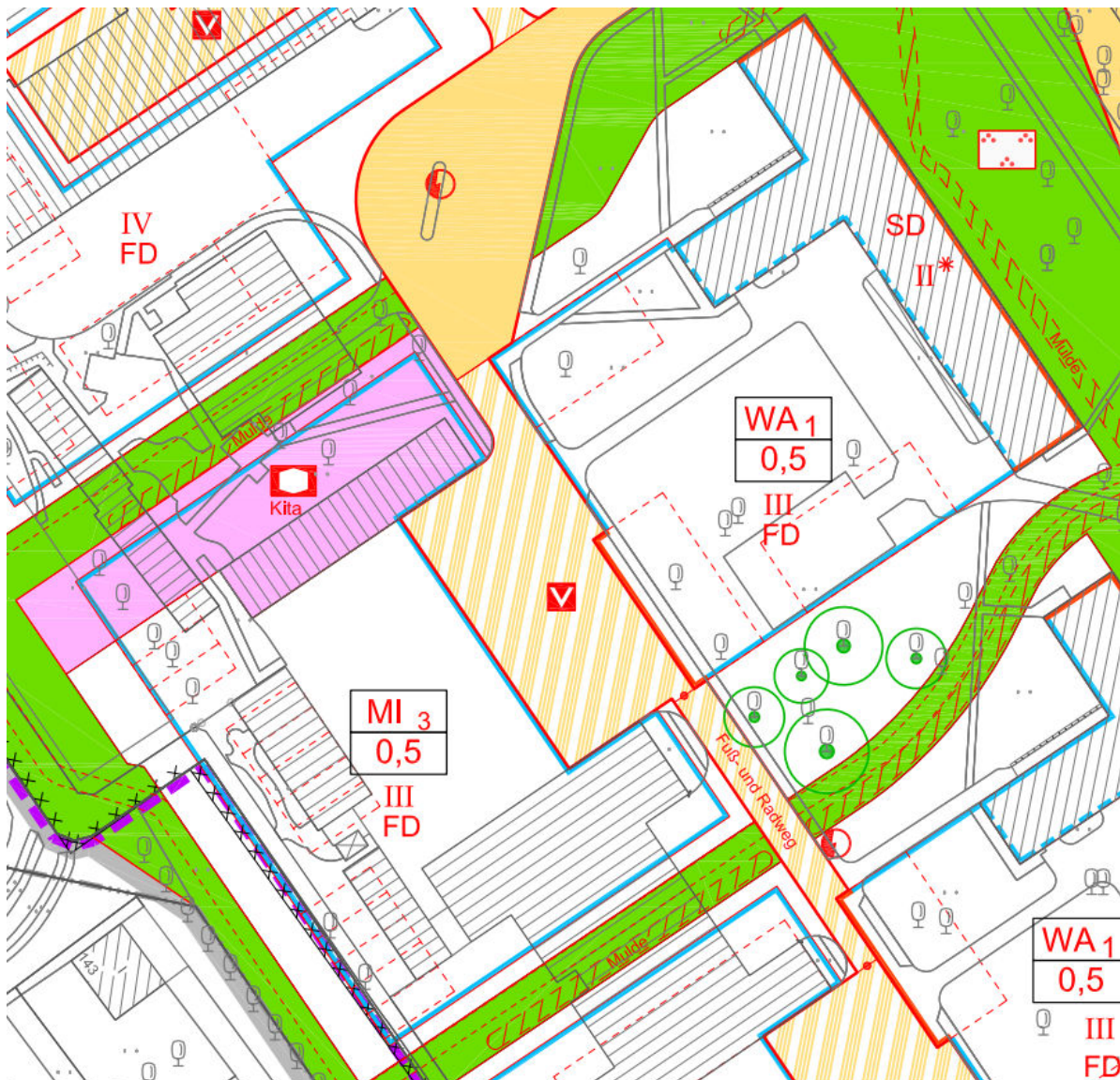


Abbildung 26: Ausschnitt Baufeld D2 West und D2 Ost, Bebauungsplan Nr. 579 (Stadt Münster)

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.6 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGSBAU - SOBOMÜ

Zur sozialen Wohnraumversorgung wird das gesamte Oxford-Quartier unter Berücksichtigung der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster - SoBoMü“ entwickelt. Über alle Baufelder werden 30 % der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen.

Beim Wohnraum im Bestand wird auf verbindliche 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 (gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen NRW), sind aber grundsätzlich möglich und gewünscht.

Bei Schaffung von Wohnraum in ergänzenden Neubauten ist mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche als öffentlich geförderter Mietwohnraum zu errichten. Die öffentlichen Mittel müssen dabei anteilig mit mindestens 70 % zugunsten der Versorgung von Haushalten der Einkommensgruppe „A“ in Anspruch genommen werden. Anzustreben ist eine breite Spreizung der Wohnraumversorgung. Die finale Abstimmung hat der obsiegende Bewerber mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster im Rahmen der Genehmigungsplanung herbeizuführen. Die soziale Bindung ist für 25 Jahre einzugehen.

Darüber hinaus wird die Schaffung von förderfähigem Mietwohnungsraum begrüßt. Förderfähig sind Wohnungen, die den Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen in städtebaulicher Qualität, barrierefreiem Bauen, Grundriss, Kosten und energetischem Standard der Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmung des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechen.

5.7 ÖKOLOGISCHE BAUSTANDARDS / ENERGIEKONZEPT

Eine Zielsetzung der Quartiersentwicklung besteht in der nachhaltigkeitsorientierten Planung von Gebäuden. Vor diesem Hintergrund werden zukunftsweisende Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit und Architekturqualität erzielen.

An die zu planenden Gebäude wird größten Wert auf klimaschonende, energie- und ressourcensparende Konzepte gelegt. Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung, zu Stromsparkonzeption etc. erwartet. Für zu errichtende Gebäude ist der spezifische Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) bzw. sind die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten (Nichtwohngebäude) sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

Als verbindliche Zusicherung wird erwartet beim Bau der Wohngebäude umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz bei der Bauausführung nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt verwendet werden (ausgenommen Elektrokabel, Kunststoffrohre, Kunststofffenster-/türen).

Der Einsatz von energieeffizienten Lüftungsanlagen ist im Neubaubereich bevorzugt einzusetzen.

Es sollen möglichst viele Dächer der Gebäude mit Photovoltaikanlagen errichtet und zu Gunsten von Mieterstrommodellen genutzt werden. Photovoltaikanlagen können – soweit die Gestaltungsleitlinien dies zulassen – an oder auf dem Gebäude installiert werden, soweit die PV-Anlagen mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

können. Die Anlagenleistung der Photovoltaikanlage muss jeweils bei mindestens 1 Kilowatt-peak (kW-peak) liegen.

Die Wärmeversorgung für das Oxford-Quartier erfolgt durch die Fernwärme des Stadtwerke Kraftwerks am Hafen, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt wird. Zur Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser sind diese somit 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 sind

Durch eine zentrale Fernwärmeübergabestation wird eine Vorlauftemperatur von 80°C zur Verfügung gestellt (70°C im Sommer).

Für die Raum- und Brauchwassererwärmung ist der Einbau eines Wärmetauschers zwingend notwendig. Weitere Informationen zur Wärmeversorgung befinden sich in Anlage 6.

5.8 DENKMALSCHUTZ

Bezüglich des Erhalts und Rückbaus von Bestandsgebäuden gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.4.

Denkmalpflegerisches Ziel ist eine weitgehend einheitliche Behandlung der Bauten der 1930er Jahre. Dies schließt Variationen und zeitgemäße architektonische Interpretationen im Umgang mit der denkmalwerten Substanz nicht aus. Wichtig ist jedoch, dass die zeittypische Kasernenarchitektur mit ihren unterschiedlichen Funktionstypen in ihrer Einheitlichkeit ebenso erhalten, wie der originale gestalterische Gesamtcharakter der Kaserne insgesamt ablesbar bleiben muss. Neubauten müssen sich in das städtebaulich bedeutsame Gesamtkonzept der Kaserne einfügen, damit die Gesamtaussage mit ihren wirksamen Gebäudelinien (First- und Traufhöhen und Gebäudefluchten) nicht verunklärt wird.

Die Gestaltungsleitlinien berücksichtigen denkmalpflegerische Aspekte (siehe Anlage 4) und sind wie in Kapitel 5.4 beschrieben anzuwenden.

5.9 MOBILITÄTSKONZEPT

Städtisches Mobilitätskonzept

Mobilität ist integraler Bestandteil einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung. Deshalb benötigt ein lebenswertes Quartier, auch ein breites, flexibles und innovatives Mobilitätsangebot, das auf umweltfreundliche Verkehrsträger ausgelegt ist, die Kfz-Nutzung verringert und ein autoarmes Leben fördert. Die Nutzung des Umweltverbunds soll deshalb ausdrücklich gestärkt und damit einhergehend eine hohe Aufenthaltsqualität im Quartier gewährleistet werden. Hierfür bedarf es verschiedener Rahmenbedingungen im öffentlichen sowie im privaten Raum, um das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig positiv zu beeinflussen. Eine hohe Akzeptanz der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Nutzung von Sharing-Modellen zieht einerseits ökonomische Vorteile für die Bewohnerschaft nach sich und reduziert andererseits den Flächenbedarf des ruhenden und fahrenden motorisierten Individualverkehrs.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Durch das im Quartier vorgesehene engmaschige Fuß- und Radwegenetz werden Kfz-freie Grünverbindungen mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. Mit der Einschleifung einer Stadtbuslinie in das Areal wird eine Integration in das städtische ÖPNV-System gewährleistet. Die zentrale Haltestelle auf dem ehemaligen Kasernengelände wird als (multimodale) Mobilstation konzipiert. Die Haltestellenfunktion für Linienbusse und künftige On-Demand-Systeme wird bedarfsorientiert um Stellplätze für Taxen und als Leih- und Ladestation für Mobilitätsangebote des (e)Car-Sharing sowie des (e)Bike- und (e)Lastenrad-Sharing ergänzt. Die Mobilstation ist also sowohl ein Anker für diverse Mietangebote aus dem Bereich Mobilität als auch zugleich ein barrierefreier Knotenpunkt für alle Wegeketten aller Quartiersbewohner vom Wohnort zur Arbeit, zur Schule, in die Stadt oder zu den Bahnhöfen der Umgebung. Weitere öffentliche Mobilitätspunkte sind dezentral für das Quartier vorgesehen, der Lieferdienste verhindert werden, gleichzeitig kann die Quartiersbevölkerung die Lieferung Neben der Berücksichtigung von Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge werden hier ebenfalls Stellplätze für öffentliche (e)Car-Sharing, (e)Bike- sowie (e)Lastenrad-Sharing-Angebote eingerichtet. Weitere Elemente eines solchen Mobilitätspunkts können öffentlich zugängliche Luftpumpenstationen, Fahrradreparaturstationen / Reparaturservices und Packstationen sein. Eine solche Packstation wird an zentraler Stelle im Quartier eingerichtet und kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern rund um die Uhr genutzt werden. Damit sollen Mehrfachfahrten der Lieferdienste verhindert werden, gleichzeitig kann die Quartiersbevölkerung die Lieferung komfortabel in räumlicher Nähe abholen und ohne Verzögerung erhalten bzw. versenden.

Über ein effektives Parkraummanagementsystem wird die Verkehrsmittelwahl des öffentlichen Raumes weiter gesteuert. So sollen öffentliche Pkw-Parkplätze ausschließlich bewirtschaftet und dezentral vorgehalten werden, um Beeinträchtigungen im verkehrsarmen Wohnumfeld durch motorisierte Verkehre spürbar zu reduzieren. Private Kfz-Stellplätze können in Tiefgaragen und im Erdgeschoss von Wohnhäusern untergebracht werden.

Baufeldbezogenes Mobilitätskonzept

Ein vom Investor zu konzipierendes Mobilitätskonzept für das konkrete Bauvorhaben soll das öffentliche, städtische Mobilitätskonzept ergänzen und unterstützen. Es werden sehr innovative Lösungen erwartet, die den Modal Split in Richtung eines höheren Anteils des stadtverträglichen Verkehrs (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) beeinflussen. Dieses Konzept sollte sehr gute Qualitätsstandards für Fahrradabstellanlagen vorsehen. Abstellanlagen sollten wetterfest, sicher, möglichst komfortabel und barrierefrei erreichbar sein, für alle modernen Fahrzeuge der Fahrradmobilität wie Lastenräder oder E-Bikes geeignet und ohne Nachteil im Vergleich zu den Abstellmöglichkeiten für motorisierte Fahrzeuge sein. Hier erhalten zeitgemäße und komfortable Lösungen für den in Münster wichtigen Radfahrverkehr eine besondere Gewichtung; beispielhaft sei eine unterirdische Radgarage im Gebäude aufgeführt, die über eine bequeme Rampe und ein annäherungsgesteuertes Rolltor erreichbar ist.

Zusätzliche Angebote, wie eine Reparaturwerkstatt oder den Verleih von (e)Autos, (e)Bikes und (e)Lastenrädern, eine Förderung von Fahrgemeinschaften, ÖPNV-Vergünstigungen sowohl für Mieter, als auch für Angestellte oder Besucher und nicht zuletzt eine dauerhafte aktive Information und Mitwirkung des Betreibers an alternativen Mobilitätsangeboten werden besonders bei der Auswahl berücksichtigt.

Die am 01.01.2020 in Kraft getretene neue Stellplatzsatzung der Stadt Münster bietet gemäß § 3 Absatz 8 erstmals die Möglichkeit, die Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze aufgrund besonderer Maßnahmen im Einzelfall ganz oder anteilig auszusetzen. Voraussetzung hierfür ist, dass durch die im Mobilitätskonzept beschriebenen Maßnahmen der Stellplatzbedarf nachhaltig verringert wird. Weitere Voraussetzungen (z. B. öffentlich-rechtliche Sicherung) sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen (siehe Anlage 7).

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Auf die Gewährung der Aussetzungsoption besteht kein Anspruch. Für das einzureichende Konzept können plausible Annahmen getroffen werden. Wie bisher besteht nach § 3 Absatz 1 der Stellplatzsatzung die Möglichkeit, die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf Grundlage des sogenannten ÖPNV-Bonus zu reduzieren. Darüber hinaus ist auf den neu eingeführten Minderungsfaktor bei den Richtzahlen der Kfz-Stellplätze bei Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums hinzuweisen (siehe Anlage 7).

Auf dem Baufeld sind die Planung und Realisierung einer Tiefgarage nicht ausgeschlossen.

E-Mobilität

Für die Ladeinfrastruktur der Pkw-Stellplätze im Gebäude sind durch die Stadtwerke Münster folgende Empfehlungen mit den Anforderungen an die E-Mobilität formuliert:

Hausanschluss Elektro: Netzanschluss und Zuleitung zum Haus sind ausreichend zu dimensionieren (aktuelle Empfehlung zur Dimensionierung: perspektivische Ausrüstung von 25 % der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur). Ein separater Zählplatz für die Ladeinfrastruktur ist im Hausanschlussraum vorzusehen, sodass der gesamte Ladestrom separat gemessen werden kann. Dieser Zählerplatz ist gemäß den TAB der MünsterNetz GmbH (inklusive Wandlermessung) auszuführen

Elektroinstallation: Im Hausanschlussraum ist eine Unterverteilung für die Stromversorgung der Ladetechnik (Ladesäulen/Wallboxen) vorzusehen. Die Verortung der Unterverteilung in der Tiefgarage ist aufgrund der Tiefgaragenverordnung nicht zu empfehlen. Schon beim Bau der Stellplätze (Tiefgarage oder Außenbereich) ist auf die Verlegung von ausreichend Zuleitungen (Strom- und Datenkabel) für den Anschluss der Ladetechnik zu achten. Hierbei sind die brandschutzrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen.

Ladeboxen: Es wird empfohlen, Geräte mit 11 kW oder 22 kW maximaler Ladeleistung bei der Planung zu berücksichtigen. Hierdurch wird ein dreiphasiger Anschluss gewährleistet, der die Schiefast im Objekt reduziert. Für die Kommunikation der Ladetechnik mit dem Backend ist ein Telekommunikationsanschluss vorzusehen (z. B. Mobilfunk über externe Antenne)

Lastmanagement: Um ein Lastmanagement gewährleisten zu können, ist nach aktuellem Stand der Technik die Ladetechnik von nur einem Hersteller aus dem Portfolio der Stadtwerke Münster zu verwenden. Das Lastmanagement wird von den Stadtwerken Münster in Abstimmung mit dem Kunden konfiguriert.

Zuordnung Stellplätze: Es ist zu empfehlen, dass die mit Ladetechnik auszurüstenden Stellplätze in räumlicher Nähe zur Unterverteilung liegen.

Angebote zur Schaffung einer quartiersbezogenen Mobilität fließen in die Bewertung ein.

5.10 FREIFLÄCHENGESTALTUNG, BAUMBESTAND UND ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Die Gestaltung des privaten Freiraums ist wegen der Wirkung in den öffentlichen Raum hinein wichtig für die städtebauliche Qualität des Quartiers. Der private Freiraum ist ebenso wie der öffentliche Raum Ort der Kommunikation, Nachbarschaft, Interaktion und Teilhabe. Ihm wird in der städtebaulichen Planung eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Vorgaben zur Gestaltung der privaten Freiflächen sind den Gestaltungsleitlinien sowie dem Bebauungsplan Nr. 579 zu entnehmen (siehe Anlage 3 und 4).

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Gestaltung des „aktiven Hofes“ und der Verzahnung von privaten und öffentlichen Flächen. In Zusammenwirken mit dem individuellen Mobilitätskonzept soll ein autoarmer Innenhof oder eine Abfolge von autoarmen Innenhöfen entstehen, die sowohl öffentliche, halb-öffentliche wie private Bereiche zulassen. Insbesondere die Verortung von Stellplätzen im Verhältnis zu Aufenthaltsflächen für Bewohner, Familien, Passanten und auch Gewerbetreibende wird ein wichtiges Bewertungskriterium bei der Auswahl des Konzeptes werden.

Auf dem Baufeld D2 Ost befindet sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 579 zwingend zu erhaltender Baumbestand. Der Erhalt weiterer, auf den Baufeldern bestehender Bäume ist erwünscht.

Entwässerung und Überflutungsschutz

Dem Nachhaltigkeitsgedanken entspricht auch das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung. Gegenüber dem Bebauungsbestand sieht die Planung eine Reduzierung des Versiegelungsgrads im Quartier vor. Dies begünstigt die Zwischenspeicherung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser.

Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickern, verdunsten oder als Gebrauchswasser genutzt werden. Die Versiegelung der Grundstücke soll möglichst geringgehalten werden und private Wege, Zufahrten und Plätze sowie offen, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (siehe auch textliche Festsetzung 1.5.2 des Bebauungsplans Nr. 579). Der Rückhalt der Niederschlagswasser auf dem Grundstück sollte mit möglichst oberflächennahen und bepflanzten Rückhalteräumen realisiert werden. Als Beispiele können Rain Garden oder bepflanzte Mulden umgesetzt werden. Diese verzögern und reduzieren den Abfluss und das Wasser kann verdunsten.

Begrünte Flachdächer mit mindestens 10 cm Bodensubstrat, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind, verstärken zusätzlich den Verdunstungseffekt. Durch die kombinierten Maßnahmen wird das Kleinklima im Quartier verbessert.

Hinsichtlich des Überflutungsschutzes muss die Oberkante des Rohfußbodens der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 30 cm über der Oberkante, der jeweils zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen. Durch die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts entsteht ein klimaangepasstes und lebenswertes Quartier.

5.11 HINWEISE ZUR QUARTIERSBEZOGENER BAULOGISTIK

Eine Bebauung des Baufelds ist erst nach Freigabe der Baustraße für diesen Abschnitt möglich. Je nach Bauzeitpunkt können noch Abbruch- und Erschließungsarbeiten im weiteren Verlauf der Baustraße stattfinden. Des Weiteren ist mit Baustellenverkehr bezüglich der anderen Hochbauprojekte zu rechnen.

KAUFPREIS

6 KAUFPREIS

6.1 KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das Grundstück ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert – basierend auf der Annahme einer möglichen unterstellten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,5 - ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 26.05.2020:

10,1 Mio. Euro (in Worten: zehn Millionen einhunderttausend Euro)

Der Kaufpreis ist als Mindestpreis zu verstehen, der nicht unterschritten werden kann. Bei Änderung, der dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegenden, wertbildenden Parameter, wird eine Nachzahlung (Anpassung an den Kaufpreis) erforderlich.

6.2 ECKPUNKTE DES GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGS

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

- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags spätestens 12 Monate nach dem Beschluss des Aufsichtsrats
- Frist für Baubeginn zur Errichtung gemäß Entwurfskonzept spätestens 6 Monate nach der Baugenehmigung
- Frist Bezugsfertigkeit spätestens 24 Monate nach Baubeginn
- Wiederkaufsrecht der Verkäuferin im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung
- kein Weiterverkauf des unbebauten Grundstückes
- Übernahme der mit Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc. durch den/die Käufer/in)
- Garantiausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks

VERFAHRENSABLAUF

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 VERGABEVERFAHREN

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form einer Konzeptvergabe im Sinne eines Investorenauswahlverfahrens bzw. eines konsortialen Verfahrens mit vorgeschalteter Bewerbungsphase. Die Auslobung ist freibleibend und 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. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Bieter- bzw. Bietergemeinschaften werden aufgefordert, im Rahmen des Verfahrens ein Planungs- und Realisierungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Ein Bewertungsgremium beurteilt die eingereichten Planungen und Konzepte auf Grundlage einer Vorprüfung und erstellt eine Rangfolge bzw. spricht eine Empfehlung an den Aufsichtsrat der KonvoY GmbH aus.

Die Konzeptvergabe richtet sich an Projektentwickler, Bauträger und Investoren, die die Gesamtfläche inkl. Bestandsgebäude überplanen und in Zusammenarbeit mit einem Architekten die Aufgabenstellung bearbeiten und ein Angebot abgeben.

Bei diesem Baufeld besteht insbesondere auch die Möglichkeit der Teilnahme als Konsortium bzw. Bietergemeinschaft aus Investoren und/oder Nutzern mit einem Architekten, die das gesamte Baufeld gemeinsam realisieren und z.B. Teilaufgaben zu Bestandsgebäude, Neubau sowie Wohn- und Mischgebiet differenziert bearbeiten. Die Parzellierung wird von den Akteuren vorgenommen.

Einzelne juristische Personen haben die Möglichkeit im Rahmen eines Konsortiums eigene Projekte im Gesamtzusammenhang der Baumaßnahme D2 umzusetzen und als Teil der Gemeinschaft dieses Teilquartier individuell mitzugestalten. Es handelt sich um einen „freiwilligen“ Zusammenschluss von Akteuren, z.B. auch Mischformen von Genossenschaftswohnen und Eigentumsmodellen. Durch eine Kooperation von Eigentümern/Bewohnern lassen sich auch übergeordnete Projekte zielgerichtet umsetzen – etwa der gemeinsam genutzte Innenhof oder die Tiefgarage unter dem Baublock. Das Baufeld D2 bietet die Möglichkeit der „Gemeinschaft der Gemeinschaften“.

Beispielhaft kann hier ein Bild von einem Konsortium skizziert werden, in dem sich „kleine Investoren“, wie z.B. ein Inhaber einer Fahrradwerkstatt, eines Yogastudios und einer kleinen Kanzlei, sowie ein Investor für Bestandssanierungen und eine potentielle Eigentümergemeinschaft für den Geschosswohnungsbau zusammenschließen, um dieses Projekt gemeinschaftlich und in Synergie zu entwickeln. Einzelne Akteure können sich mit ihrer individuellen Nutzungsidee einbringen und damit zur Zielerreichung für das gesamte Teilquartier D2 beitragen.

Im Zuge der Bewerbung sollen sich diese Konsortien bzw. Bietergemeinschaften aber auch Projektentwickler, Bauträger und Investoren im Einzelnen vorstellen und die individuelle Projektidee und Umsetzungsstrategie darlegen. Insbesondere bei Konsortien wird Wert daraufgelegt, dass sich alle Beteiligten mit Ihrer individuellen Rolle im Konsortium und im Projekt vorstellen und für die Auslobung der gemeinschaftliche Projektgedanke sichtbar wird. Die Anforderungen an das Bewerbungsschreiben sind Kapitel 7.3 sowie dem Bewerbungsbogen zu entnehmen.

VERFAHRENSABLAUF

7.2 TERMINÜBERSICHT

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Erste Phase: Bewerbung (Dauer circa 2 Monate)	
- Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse / Download)	<i>ab 09.07.2020</i>
- Einreichung Bewerbungen	<i>bis 07.08.2020</i>
- Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung an nicht Berücksichtigte	<i>21.08.2020</i>
Zweite Phase: Auswahlverfahren (Dauer circa 4 Monate)	
- Begehung und Ausgabe der Modellplatten	<i>voraussichtlich KW 36</i>
- Schriftliche Einreichung von Rückfragen	<i>bis 04.09.2020</i>
- Rückfragenbeantwortung schriftlich	<i>bis 18.09.2020</i>
- Erarbeitung und Einreichung der Angebote / Entwürfe	<i>bis 23.10.2020</i>
- Einreichung Modellplatte	<i>bis 30.10.2020</i>
- Vorprüfung	<i>bis 20.11.2020</i>
- Sitzung des Bewertungsgremiums	<i>voraussichtlich 11/20</i>
- Aufsichtsratssitzung, Verkaufsbeschluss	<i>voraussichtlich 01/21</i>
- Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer / und Benachrichtigung über Zuschlag	

VERFAHRENSABLAUF

7.3 ERSTE PHASE: BEWERBUNG

Die Bewerbungsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten insgesamt bis zu 10 Teilnehmer für das Auswahlverfahren.

EINZUREICHENDE VERFAHRENSUNTERLAGEN

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen gemäß Bewerbungsbogen in digitaler Form wie folgt einzureichen:

Bewerbungsunterlagen Bewerber / Bietergemeinschaft

- Name und Kontaktdaten
- allgemeine Angaben des Bewerbers / der Bewerber inkl. Vorstellung der Beteiligten, der individuellen Projekt- / Umsetzungsstrategie sowie übergeordneten Projektzielen
- Bonitätsnachweis in Form von Jahresabschlüssen oder vergleichbaren Berichten eines Wirtschaftsprüfers / Steuerberaters der letzten abgeschlossenen drei Geschäftsjahre
- vorläufiges Finanzierungskonzept und Erklärung zur Finanzierungsbereitschaft eines Unternehmens aus dem Bereich Finanzdienstleistungen
- Anerkenntnis des Verfahrens, Teilnahmebestätigung und Anerkenntnis des genannten Kaufpreises; bei mehreren Bewerbern oder konsortialen Bewerbungen von allen Bewerbern

Bewerbungsunterlagen Architekturbüro

(bei Beteiligung mehrerer Büros Angaben je Büro)

- Name und Kontaktdaten
- allgemeine Angaben / Unternehmensprofil
- Referenzprojekte: drei aktuelle Referenzen (pro Referenz max. 1 DIN A4-Blatt)
- Eintragung in Architektenkammer

VERFAHRENSABLAUF

ABGABEFRISTEN

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind per E-Mail im pdf-Format als eine Gesamtdatei bis spätestens

07.08.2020 bei **oxford@dreso.com**

mit folgendem Betreff abzugeben:

Bewerbung Konzeptvergabe Oxford D2

Die Bewerber erhalten bis spätestens **21.08.2020** eine Rückmeldung über ihre Teilnahme an dem Auswahlverfahren in der zweiten Phase.

Für die Bewerbung sind die Anlagen vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und fristgerecht abzugeben.

AUSWERTUNG DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN UND AUSWAHL

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der KonvOY GmbH, der Stadtverwaltung aus den Bereichen Stadtplanung und Architektur sowie durch Drees & Sommer Münster wie folgt vorgenommen:

Im Rahmen eines offenen Teilnahmewettbewerbs werden aus allen Bewerbern bis zu 10 Bewerber ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmer ausscheiden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und jene, 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 wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Stufe geeignet sind.

Für den Fall, dass nach dem 2. Prüfungsschritt mehr als 10 Bewerber als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden anhand der vorgelegten Bewerbungsschreiben (Bewerbervorstellung) und Architektenreferenzen die 10 Bewerber ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus entscheidet das Los.

VERFAHRENSABLAUF

7.4 ZWEITE PHASE: AUSWAHLVERFAHREN

AUFFORDERUNG ZUR ABGABE EINES PLANUNGSKONZEPTS MIT KAUFPREISANGABE

In der zweiten Phase wird, neben einem überzeugenden Gesamtkonzept, die Angabe eines Kaufpreises zum Erwerb des beschriebenen Kaufgegenstandes gefordert.

FORMALITÄTEN DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird **anonym** fortgeführt und alle Leistungen sind durch eine sechsstellige Kennzahl (circa 1 cm hoch x 6 cm breit) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Zur Wahrung der Anonymität ist die Anschrift der Empfängerin als Absender zu verwenden.

Von allen geforderten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz zur Prüfung (Prüfpläne) abzugeben (Anforderungen Prüfpläne siehe Kap. 7.6.2).

BEGEHUNG UND RÜCKFRAGEN

Für eine Begehung des Baufeldes und zur Klärung erster Rückfragen findet voraussichtlich in der KW 36 2020 ein Rückfragenforum statt.

Weitere Rückfragen sind schriftlich bis zum **04.09.2020** an **oxford@dreso.com** zu stellen. Die Beantwortung wird allen Teilnehmern bis spätestens **18.09.2020** zur Verfügung gestellt.

VORPRÜFUNG

Die Vorprüfung der Arbeiten wird von Drees & Sommer durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

VERFAHRENSABLAUF

7.5 PLANUNGSLEISTUNGEN DES AUSWAHLVERFAHRENS

ABGABEFRISTEN

Die erarbeiteten Angebote und Entwürfe müssen bis spätestens

23.10.2020 bei

Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

mit folgendem Betreff:

Konzeptvergabe Oxford D2

anonym eingereicht werden.

7.6 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Die Planunterlagen sind in folgender Ausfertigung abzugeben:

- Präsentationspläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, gerollt)
- Präsentationspläne verkleinert als A3 Booklet (1 Satz, farbig, A3)
- Vorprüfpläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, gefaltet)
- Digitales Speichermedium
 - Die Abgabepläne sind zusätzlich als pdf in Originalgröße sowie als georeferenzierte CAD-Datei im dwg- und/oder dxf-Format auf einem digitalen Speichermedium abzugeben.
 - Textdateien sind als pdf- und Word-Datei sowie Berechnungen als pdf- und Excel-Datei beizufügen.

Hinweise zur Abgabe: Alle Dokumente sind gemäß Kapitel 7.4 mit einer 6-stelligen Kennziffer zu versehen und anonym einzureichen.

VERFAHRENSABLAUF

PRÄSENTATIONSPLÄNE

Für die zeichnerischen Darstellungen der geforderten Planungsleistungen sind insgesamt maximal 5 Blätter im DIN A 0 (Querformat) zu verwenden.

Lageplan (M 1:500), genordet

- Darstellung Bebauungskonzept (Dachaufsicht) mit Darstellung der Höhenentwicklung unter Angabe der Geschossigkeit / Gebäudehöhen in m ü. NHN und städtebaulichen Bezügen
- Kennzeichnung von Haupt- / Nebeneingängen, Zugängen zu Freiflächen mit Ein- / Ausfahrten
- schematische Darstellung der Außenraum- und Freiflächen

Nutzungs-/Bebauungskonzept (M 1:200), genordet

Die vom Verfasser gewählte Anordnung der Nutzungen und Bebauungstypologien sowie der Umgang mit den Bestandsgebäuden ist in einem Schemaplan inklusive Konzeptbeschreibung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung in sinnvoller Weise darzustellen. Damit ist auch der Nachweis zur Verortung der Wohneinheiten des geforderten öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu liefern. Bestandsgebäude sind entsprechend zu kennzeichnen.

Architektur- /Grundrisspläne (M 1:200), genordet

- Erdgeschossgrundriss über beide Teilbaufelder im Gesamtentwurf mit Bezug zum Außenraum
- Lupe M 1:100 / M 1:50: zu jedem konzipierten Gebäudetypus beispielhafte Darstellung des Grundrisses im Erdgeschoss mit Bezug zum Außenraum und ein Regelgeschoss

Ansichten und Schnitten (in angemessenem Maßstab)

- Darstellung für den Quartierscharakter wesentlicher Gebäudeansichten mit allen wesentlichen Gestaltungsmerkmalen des Gebäudes
- mindestens zwei Ansichten, die die wesentlichen Gebäudetypen enthalten mit eindeutiger Zuordnung zur Verortung im Lageplan
- sofern vorhanden: Darstellung der Bezüge zu den Bestandsgebäuden (Höhenverhältnisse etc.)
- Alle zum Verständnis notwendige Schnitte, mindestens jedoch ein Quer- und ein Längsschnitt durch die wesentlichen Gebäudetypen mit eindeutiger Zuordnung zur Verortung im Lageplan. Höhenangaben mit Bezug m ü. NN

Weitere Planinhalte

- freie Darstellungen in Form von Isometrien oder sonstigen Visualisierungen, perspektivischen Darstellungen oder Renderings nach Erfordernis zur Verdeutlichung der entwurfsbestimmenden Leitidee und der städtebaulichen Einbindung des Gesamtentwurfs bzw. zur Hervorhebung von besonderen architektonischen Akzenten und geschaffenen Atmosphären
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept: Darstellung der äußeren Anbindung, potentielle Geh- und Radwege innerhalb des betreffenden Baufeldes und der privaten Parkierung /

VERFAHRENSABLAUF

Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen; Darstellung der inneren Erschließung. Beschreibung und Konzeptdarstellung

- Grün- und Freiflächenkonzept: Darstellung des geplanten Grün- und Freiraumkonzeptes unter Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumplanung; Unterscheidung der privaten und öffentlichen Grünflächen. Beschreibung und Konzeptdarstellung.

VORPRÜFPLÄNE

Für die Vorprüfung ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plansatz Prüfpläne (gefaltet) mit zusätzlich allen für die Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellung der Grundrisse, Schnitte und Ansichten müssen, die zur Ermittlung der Flächen und des umbauten Raumes erforderlichen Aussagen treffen. In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) der zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Berechnete Flächen sind in den jeweiligen Räumen im Prüfplan zu vermerken (z. B. Raumstempel) sowie im Formblatt anzugeben (siehe Anlage 14).

Die verschiedenen Nutzungsbereiche (BGF) der Planung sind in den Vorprüfplänen farbig (nach DIN 277) voneinander abzugrenzen (eine Flächenfarbe je Nutzung).

VERFAHRENSABLAUF

Planlayouts



VERFAHRENSABLAUF

EINSATZMODELL (M 1:500)

Für das Oxford-Quartier liegt ein Modell des städtebaulichen Masterplans vor. Die Teilnehmer erhalten im Zuge des Verfahrens eine Einsatzplatte für die Baufelder D2 West und D2 Ost, auf welcher sie die Entwurfsidee in 1:500 als Modell abbilden sollen. Die Vorgaben zur Farbwahl und den Materialien sind in Anlage 13 vorgegeben.

VISUALISIERUNGEN

Von dem erfolgreichen Teilnehmer wird später erwartet, dass das Projekt in einer digitalen dreidimensionalen Darstellung zur Verfügung gestellt wird. Dieses digitale Modell wird Teil einer mitwachsenden dreidimensionalen Darstellung des Quartiers, deren Grundlagen derzeit erarbeitet werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Relevante Aussagen sollen als Text in die Pläne eingefügt werden. Die Verfasser müssen die Entwurfsidee hinreichend und plausibel argumentieren und belegen. Weitere Erläuterungen finden Platz auf dem Formblatt 1 (siehe Anlage 14, Erläuterungsbericht).

VERFASSERERKLÄRUNG

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „**Formblatt 4 Verfassererklärung**“ – gemäß Anlage 14 erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

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

SONSTIGE UNTERLAGEN

- Energiekonzept (max. 2 Seiten)
- Mobilitätskonzept (max. 2 Seiten)
- Nutzungs- und Nachhaltigkeitskonzept (max. 2 Seiten)

VERFAHRENSABLAUF

FORMBLÄTTER

Folgende Formblätter sind von den Teilnehmern abzugeben (siehe Anlage 14):

Formblatt 1: Erläuterungen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept sowie Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept.

Formblatt 2: Nachweis der Kennwerte

Folgende Kennwerte sind je Baufeld rechnerisch nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

- bebaute Fläche mit und ohne Nebenanlagen
- Grundflächenzahl (GRZ I) ausgehend vom Baugrundstück
- Geschossfläche Vollgeschosse
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Stellplatznachweis
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien
- Anzahl der entstehenden Gewerbeeinheiten gesamt

Der vorgegebene Berechnungsweg der Formblätter ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in die Formblätter einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.

Formblatt 3: Kaufpreisangabe (separater, verschlossener Umschlag)

Formblatt 4: Verfassererklärung (separater, verschlossener Umschlag)

7.7 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern des Auswahlverfahrens als Downloadlink ab dem **09.07.2020** zur Verfügung gestellt.

7.8 PREISGELD/VERGÜTUNG

In dem Auswahlverfahren sind Preisgelder oder anderweitige Vergütungen durch die Ausloberin nicht vorgesehen.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8 BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.1 BEWERTUNGSGREMIUM

Ein Bewertungsgremium wird alle Konzeptvergaben der Quartiersentwicklung Oxford begleiten und eine Empfehlung für die Vergabe an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH richten. Mitglieder des Bewertungsgremiums sind

- Herr Stephan Brinktrine, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk West
- Herr Robin Denstorff, Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
- Herr Otto Reiners, Aufsichtsrat Vorsitzender der KonvOY GmbH
- Herr Stephan Aumann, Geschäftsführer KonvOY GmbH
- Herr Andreas Kurz, Stadt Münster
- Herr Prof. Schultz-Granberg, MSA Münster, ArGe Oxford städtebauliches Konzept und Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier
- Frau Martina Bauer, Architektin
- Frau Laura Fogarasi-Ludloff, Architektin
- Frau Regina Leipertz, Architektin

- jeweilige/r Vertreter/in

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.2 BEWERTUNGSKRITERIEN

Eine qualitative Auswertung und eine quantitative Bewertung der eingereichten Unterlagen erfolgen anhand einer Kategorisierung. Zur Entscheidungsfindung werden folgende Kriterien der Beurteilung herangezogen, welche nachfolgend erläutert werden:

Kriterium	Gewichtung
<p>I Städtebau / Architektur</p> <p>Städtebauliches Gesamtbild</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quartiersidentität als Teil des Modellprojektes Oxford-Quartier - Atmosphärische Qualitäten und Miteinander von individuellem Wohnen und Nachbarschaft - Stellung der Baukörper, Kubaturen, Raumbildung - Zusammenwirken von historisch vorgeprägter Bebauung und Neubauten <p>Qualität der Architektur</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baukörpergestaltung, Materialität, Individualität - Nutzungsneutrale Grundrisslösungen, flexible Anpassungsmöglichkeiten - denkmalgerechter Umgang mit der Bestandsbebauung und deren charakteristischen Gestaltmerkmalen <p>Lebendige Höfe und Freiräume</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ort für Kommunikation, Nachbarschaft, Interaktion und Teilhabe - Gemeinschaft und Individualität - Gliederung in öffentliche – halböffentliche – private Räume - Belebung durch angrenzende Erdgeschossnutzungen - Einbindung von offenen Regenentwässerungsmaßnahmen in die Freiraumgestaltung 	<p>30 %</p>
<p>II Nutzungskonzept / Nachhaltigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbane Mischung von Nutzungen, Haustypen, Eigentumsformen und Trägerschaften - Vielfalt der Lebensentwürfe und Wohnformen, insbesondere Gemeinschaftswohnen - Körnung und Vielfalt der künftigen Nutzungen in den Bestandsgebäuden - Mehrwert für die Nachbarschaft / das Oxford-Quartier, insbesondere durch Wohnen und Arbeiten, Dienstleistungen, kulturelle und soziale Angebote - Gemeinschaftsangebote und flexibel nutzbare Räume - Umsetzung von Maßnahmen des Regenentwässerungskonzeptes - Attraktivität des Energiekonzeptes - ökologisches Bauen, Stoffkreislauf (Cradle to Cradle-Prinzip) 	<p>30 %</p>

BEWERTUNG UND AUSWAHL

III Mobilität <ul style="list-style-type: none">- Attraktivität des Mobilitätskonzeptes, Förderung des Umweltverbundes, insbesondere der Fahrradnutzung- Infrastrukturangebote für Radnutzer, ebenerdige Abstellanlagen, Reparaturangebote, Lastenradverleih- Intelligente / smarte Angebote zur Unterstützung neuer Verkehrsnutzungsformen- dezentrales Fahrzeug-Parken	10 %
IV Kaufpreis*	30 %
Summe	100 %

Die Gewichtung des Kaufpreisgebots beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, eine Unterschreitung des ermittelten Marktpreises ist nicht zulässig. Der Kaufpreis wird nach Beurteilung der Jury hinsichtlich der Bewertungskriterien Städtebau / Architektur, Nutzungskonzept / Nachhaltigkeit und Mobilität unter den verbliebenen drei besten Bewerbungen wie folgt gewichtet:

Die Angebote werden nach Höhe gestaffelt und mit den Punkten 5, 4 und 3 bewertet. 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.

8.3 METHODIK DER AUSWERTUNG

Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch das Bewertungsgremium hinsichtlich der beschriebenen Bewertungskriterien Städtebau / Architektur, Nutzungskonzept / Nachhaltigkeit, Mobilität und der Angabe des Kaufpreises.

Dabei können je Kriterium 0 bis 3 Punkte vergeben werden:

- 0 = nicht erfüllt, unzureichende Qualität
- 1 = nur teilweise erfüllt, mit einzelnen Mängeln behaftet
- 2 = erfüllt, gute Qualität
- 3 = voll erfüllt, ausgezeichnete Qualität

Die erreichten Punktzahlen der genannten Kriterien werden entsprechend der angegebenen prozentualen Gewichtung bewertet. Die gewichteten Ergebnisse der drei Kriterien werden addiert und führen zu einer Gesamtbewertung der Arbeiten

Hinweis:

Die KonvOY GmbH behält sich vor, sehr gute Lösungen für benachbarte Grundstücke vorzuschlagen: Sollte sich im Rahmen der Bewertung herausstellen, dass mehr als eine Arbeit mit Platz 1 belegt werden kann, wird dem Bewerber vorgeschlagen, sein Konzept - oder Teile daraus - auf dem direkt benachbarten Grundstück zu realisieren.

SONSTIGES

9 SONSTIGES

9.1 RECHTE UND BELASTUNGEN IM ABZUSCHLIESSENDEN KAUFVERTRAG

Der Bewerber erklärt sich dazu bereit, folgende grundlegende Vereinbarungen im abzuschließenden Kaufvertrag zu akzeptieren:

KOSTENÜBERNAHME

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung sowie seiner möglichen Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten und Steuern, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

VERMESSUNG

Es findet eine zurückgestellte Abmarkung statt. Die endgültige Abmarkung findet nach dem Endausbau statt.

ABBRUCH

Die Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude, die für den Rückbau vorgesehen sind (Gebäude 88 und 19a), sind im Grundstückskaufpreis enthalten.

Die Keller werden mit rückgebaut und zum Teil wiederverfüllt durch Einbau von wiedereinbaufähigem Bodenmaterial aus der Umgebung. Spätestens zur Grundstücksübergabe wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Grundstücksbeschaffenheit übergeben.

ERSCHLIESSUNG / DIENSTBARKEITEN / BAULASTEN

Die öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Freiflächen werden übergeordnet durch den Veräußerer hergestellt. Das Grundstück wird als erschlossenes Bauland veräußert. Die aktuelle Planung der verkehrlichen Erschließung wird den ausgewählten Bietern im weiteren Verfahrensablauf zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Bauantragsstellung die exakten Straßenhöhen erneut bei der Stadt Münster anzufragen sind.

Der Verkäufer hat einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geschlossen. Nach Übernahme der erstmalig hergestellten Erschließungsanlage, gilt die Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB als erfüllt.

Nach Übernahme der Entwässerungsanlagen gilt die Beitragspflicht nach KAG NRW und der Kanalbeitragsatzung der Stadt Münster als erfüllt. Alle Hausanschlüsse und Anpassungen für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen. Vom Käufer gesondert zu zahlen, sind der Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung, an die Energieversorgung sowie der Anschluss an sonstige Versorgungsmedien.

SONSTIGES

Schmutzwasserhausanschlüsse werden bis ein Meter auf das Grundstück gelegt. Die Anschlusshöhe und Lage muss im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgestimmt werden. Die vorhandenen Ablaufleitungen der Bestandsgebäude sind durch den Erwerber an die neuen Kanalanschlüsse anzuschließen und ggf. anzupassen.

Der Regenwasseranschluss des Grundstücks wird durch den Anschluss an eine Kastenrinne gewährleistet. Ein Anschluss an einen Kanal ist nicht möglich. Die genaue Lage des Anschlusses muss mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgestimmt werden.

Durch den Anschluss an eine Kastenrinne wird eine oberflächennahe Entwässerung gefordert.

Das innovative Entwässerungskonzept des Oxford-Quartiers hat zum Ziel den naturnahen Wasserhaushalt möglichst unbeeinflusst durch die Versiegelung zu halten. Ergebnis des Konzeptes sind dezentrale Retentionsräume im Gebiet und auf den Grundstücken. Für die Erschließung der Grundstücke hat dies zur Konsequenz, dass lediglich 3 l/s/ha in die öffentliche Kanalisation (Kastenrinne) eingeleitet werden dürfen (siehe dazu auch textliche Festsetzung 1.5.1 des Bebauungsplans Nr. 579).

KAMPFMITTEL

Der nördliche Teil des Grundstücks mit dem Gebäude 24 zählt noch zu dem bombardierten Bereich. Nach Rückbau der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksbereiches wird nur dieser Teil des Grundstücks seitens des staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) im Rahmen einer Oberflächensondierung überprüft und mögliche aufgefundene Kampfmittel auf Kosten der Ausloberin im Rahmen der Herstellung der Erschließung beseitigt.

Da das Auffinden von Kampfmitteln auf dem restlichen Bereich des Grundstückes nicht ausgeschlossen werden kann, sind bauliche Maßnahmen seitens des Käufers mit der gebotenen Vorsicht und in Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Feuerwehr) durchzuführen. Die Hinweise der Ordnungsbehörde und des KBD sind dabei unbedingt zu beachten.

9.2 BESITZÜBERGANG

Der Besitzübergang erfolgt nach der Kaufpreiszahlung. Die Zahlung hat spätestens vier Wochen nach dem Kaufvertragsabschluss zu erfolgen.

9.3 QUALITÄTSSICHERUNGSVERFAHREN

Nach Kaufvertragsabschluss erfolgt durch die KonvOY GmbH eine planungsbegleitende Qualitätsüberwachung. Aufgrund der Rückkaufrechte, der vorgegebenen Fristen für die Meilensteine auf dem Weg zur Umsetzung sowie aufgrund der generellen Projektbindung des Kaufvertrages soll die Beibehaltung der Kriterien der Auswahl gesichert werden. Hierzu wird das Auswahlgremium zur Beratung der Ausloberin ggfls. hinzugezogen werden.

9.4 EIGENTUM

Die abgegebenen Unterlagen und Arbeiten werden Eigentum der KonvOY GmbH. Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der KonvOY GmbH.

SONSTIGES

Das Urheberrecht und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern erhalten. Die KonvOY GmbH ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

9.5 ERSTAUFNAHMEEINRICHTUNG

Auf dem Gelände der Oxford-Kaserne befindet sich die Erstaufnahmeeinrichtung für geflüchtete Menschen der Stadt Münster. Diese Einrichtung wird sich jedoch nicht dauerhaft an diesem Standort befinden, sondern soll verlagert werden. Die Ausloberin weist informatorisch darauf hin, dass die vorübergehende Nutzung dieser nicht direkt benachbarten Gebäude durch die EAE keine mindernden Auswirkungen auf den Kaufpreis und keinen Anspruch auf geldwerte andere Ausgleichsmaßnahmen in sich birgt.

9.6 VERBILLIGUNGSRICHTLINIE DES BUNDES

Im Rahmen des Kaufvertrages mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über die Liegenschaften wurde die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) vereinbart. Zielsetzung ist hierbei, die zügige Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum zu unterstützen.

Bezogen auf die Verbilligungsrichtlinie des Bundes kann in dieser Vergabe die Anwendung seitens der KonvOY GmbH angeboten werden. Erst in einer noch abzuschließenden vertraglichen Vereinbarung zwischen KonvOY und BImA werden die Konditionen für eine Verbilligung öffentlich geförderter Wohneinheiten ausgearbeitet sein. Nach jetzigem Kenntnisstand müssen Verpflichtungen an den Käufer weitergegeben werden, damit eine nachträgliche Verbilligung geltend gemacht werden kann. So muss Inbetriebnahme der geförderten Wohneinheiten voraussichtlich bis spätestens Mitte oder Herbst 2023 nachgewiesen werden; ebenso muss ein hoheitlicher Betrauungsakt der Stadt an den Käufer erfolgen, einer laufenden Nachweispflicht der verwendeten Mittel genüge getan und zudem eine zehnjährige Zweckbindung eingehalten werden. Da die Einhaltung dieser Konditionen nur seitens des Käufers gesichert werden kann, kann eine tatsächliche Verbilligung des Kaufpreises nicht gewährt werden; die Kaufpreiserwartung ist zu akzeptieren. Die Berücksichtigung der Verbilligung (bis zu 25.000 € pro geförderte Wohneinheit) für die Finanzierung des Vorhabens bleibt dem Käufer unbenommen (siehe Anlage 12).

ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

10 ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

Städtebauliche und planerische Grundlagen

- Anlage 1 Luftbild Oxford-Quartier
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf ArGe Oxford
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 579
- Anlage 4 Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier

Erschließung und Freiraum

- Anlage 5 Sanierungskonzept / Merkblatt
- Anlage 6 Steckbrief Wärmeversorgung Stadtwerke Münster
- Anlage 7 Stellplatzsatzung
- Anlage 8 Denkmalkartei

Bestandsgebäude

- Anlage 9 Steckbrief Gebäude 21
- Anlage 10 Steckbrief Gebäude 22
- Anlage 11 Steckbrief Gebäude 24

Weitere Anlagen

- Anlage 12 FAQ-Liste
- Anlage 13 Anforderungen Materialien / Farbgebung Modellplatte

Formblätter

- Anlage 14 Formblatt 1: Erläuterungsbericht
- Formblatt 2: Nachweis der Kennwerte
- Formblatt 3: Kaufpreisangabe
- Formblatt 4: Verfassererklärung