



# York-Quartier

*Wohnen im eigenen Haus*  
Konzeptvergabe Baufeld G

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:**

york@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 York Kaserne in Gremmendorf	11
<u>2</u>	<u>YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF</u>	<u>14</u>
2.1	York-Quartier	14
2.2	Quartierstypologien	15
2.3	Städtebauliche Ausgangssituation	17
2.4	Leuchtturmprojekte im Quartier	18
2.5	Fahrplan der Entwicklung	18
<u>3</u>	<u>ZIEL DER KONZEPTVERGABE</u>	<u>19</u>
3.1	Teilnahmeberechtigung	19
3.2	Vertraulichkeit	20
<u>4</u>	<u>GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>21</u>
4.1	Kaufgegenstand und Baufeld	21
4.2	Erschliessung	24
4.3	Vorgaben Baustellenlogistik / Baustellenverkehr	25
4.4	Baugrund und Bodenverunreinigungen	25
4.5	Zwischennutzung ZUE	26
<u>5</u>	<u>PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN</u>	<u>27</u>
5.1	Übergeordnete Anforderungen und Planungsgrundlagen	27
5.2	Anforderungen an das Nutzungskonzept und Zielgruppen	27
5.3	Städtebauliche Anforderungen	28
5.4	Architektonische und gestalterische Vorgaben	29
5.5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	32
5.6	Preisgebundener Mietwohnungsbau – SoBoMü	32
5.7	Ökologische Baustandards / Energiekonzept	33

---

## KONVERSION IN MÜNSTER

---

5.8	Denkmalschutz	34
5.9	Mobilitätskonzept	35
5.10	Freiflächengestaltung, Baumbestand und ökologische Aspekte	36
<u>6</u>	<u>KAUFPREIS</u>	<u>38</u>
6.1	Kaufpreis	38
6.2	Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages	38
<u>7</u>	<u>VERFAHRENSABLAUF</u>	<u>39</u>
7.1	Vergabeverfahren	39
7.2	Terminübersicht	40
7.3	Erste Phase: Bewerbung	41
7.4	Zweite Phase: Auswahlverfahren	43
7.5	Planungsleistungen des Auswahlverfahrens	44
7.6	Einzureichende Unterlagen	44
7.7	Verfahrensunterlagen	48
7.8	Preisgeld/Vergütung	48
<u>8</u>	<u>BEWERTUNG UND AUSWAHL</u>	<u>49</u>
8.1	Bewertungsgremium	49
8.2	Bewertungskriterien	50
8.3	Methodik der Auswertung	51
<u>9</u>	<u>SONSTIGES</u>	<u>52</u>
9.1	Rechte und Belastungen im abzuschliessenden Kaufvertrag	52
9.2	Besitzübergang	53
9.3	Qualitätssicherungsverfahren	53
9.4	Eigentum	53
<u>10</u>	<u>ANLAGEN UND FORMBLÄTTER</u>	<u>54</u>

KONVERSION IN MÜNSTER

# 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)

---

### 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 (siehe Anlage 2, 3 und 4). 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 Einkommenschichten wertbildende Projekte und Ideen umsetzt.

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

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

---

## 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 den malerischen Kulissen angezogen, sondern auch immer mehr junge Leute strömen in die kreisfreie Großstadt. Mit einer Fläche von insgesamt 303 km<sup>2</sup> liegt Münster im Norden Nordrhein-Westfalens, zwischen Dortmund und Osnabrück im Zentrum des Münsterlandes.

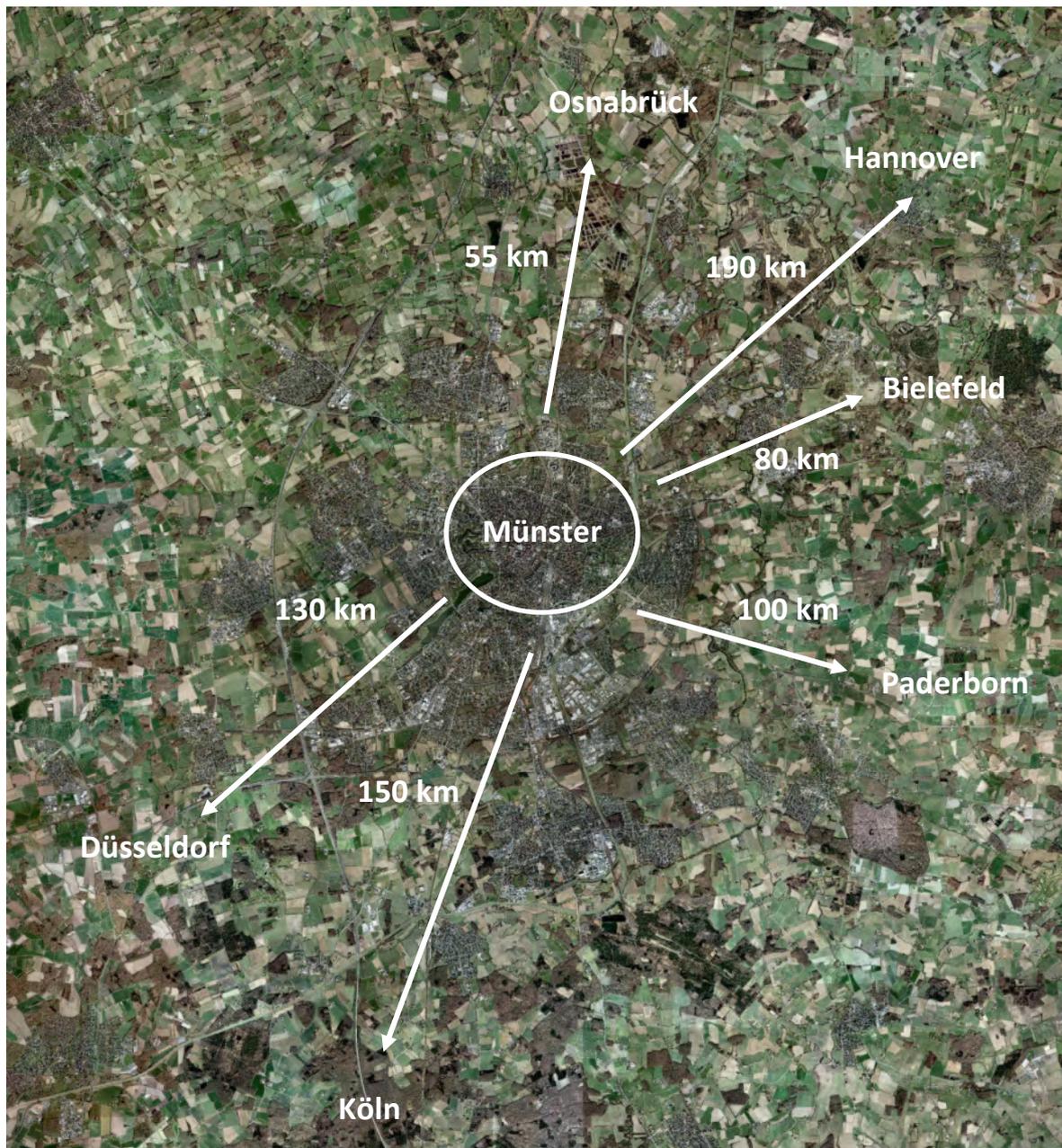


Abbildung 2: Lage der Stadt Münster (Luftbild, Stadt Münster; Drees & Sommer)

---

## 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 auch für die Quartiersentwicklung genutzt werden.



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

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 von Münster südlichem Gewerbegebiet daher ein wesentlicher 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.

---

## 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.

### Wirtschaft und Beschäftigung

**5,0 % 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** zählt 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 circa 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 Milliarden Euro (89 %) entfielen auf den Dienstleistungssektor, 1,755 Milliarden 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 Milliarden Euro). In Summe verzeichnete das Münsterland (Stadt Münster und die Kreise Borken, Coesfeld, Steinfurt, Warendorf) 2015 ein Bruttoinlandsprodukt von circa 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.



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

---

### KONVERSION IN MÜNSTER

---

**658.531 Gäste** haben 2018 in Münsters Unterkünften eingekcheckt und für 1,342 Mio. 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 Mio. Euro.

#### 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 CO<sub>2</sub>-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“.

---

## KONVERSION IN MÜNSTER

---

### 1.3 EHEMALIGE YORK KASERNE IN GREMMENDORF

Die Konversionsfläche der ehemaligen York-Kaserne befindet sich südöstlich der Innenstadt in rund vier Kilometer Entfernung zum Hauptbahnhof im Stadtteil Gremmendorf. Der Stadtteil ist von einer hohen Anzahl Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bildet aufgrund der Nähe zur Innenstadt einen attraktiven Wohnstandort. Die Bebauung des Stadtteils überschreitet nur selten eine Höhe von drei Geschossen. Im Osten geht der Stadtteil in eine weitläufige Feld- und Wiesenlandschaft über, die von der Werse durchquert wird und ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einer hohen Lebensqualität bildet.

Gremmendorf zählt zu den historisch jüngeren Stadtteilen Münsters und war lange Zeit hauptsächlich durch einen ländlichen Charakter geprägt. Das Areal wurde 1903 in das Münsteraner Stadtgebiet eingemeindet und wandelte sich nach dem 2. Weltkrieg von einem Kasernenstandort mit landwirtschaftlicher Umgebung zu einem beliebten Wohngebiet mit steigender Dichte. Insbesondere in den 1990ern wurden große Flächen als Wohngebiete für Einfamilienhäuser erschlossen.

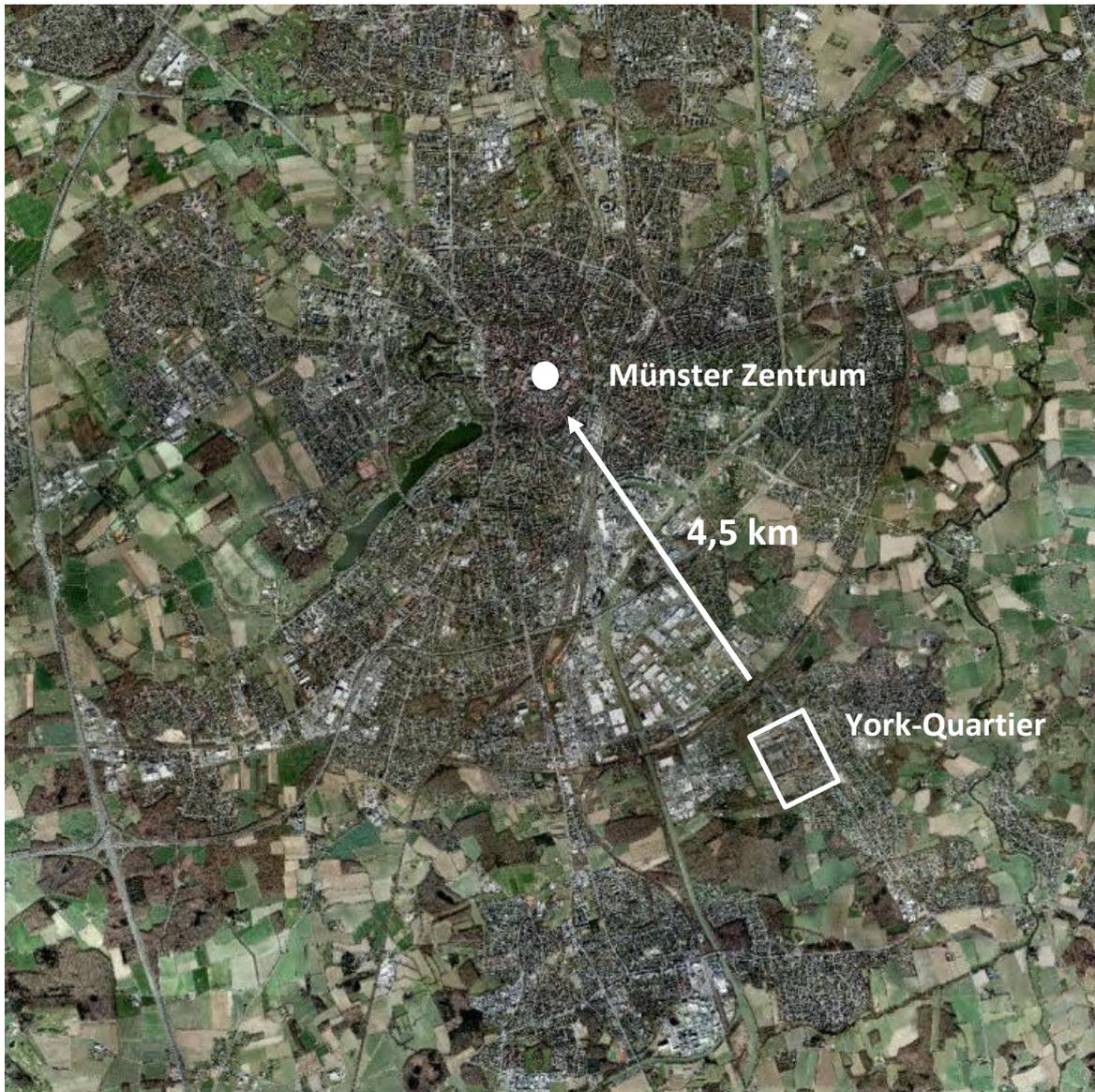


Abbildung 5: Lage des York-Quartiers im südöstlichen Stadtgebiet (Luftbild, Stadt Münster; Drees & Sommer)

---

### KONVERSION IN MÜNSTER

---

Der Stadtteil umfasst eine Bevölkerung von circa 12.000 Einwohnern (Stand 2018) und gehört zum Stadtbezirk Südost. Durch die Veräußerung der ehemals von britischen Militärangehörigen genutzten Wohnhäuser sowie die Entwicklung des neuen York Quartiers wird eine weiter steigende Einwohnerzahl erwartet.

Durch mehrere Versorgungseinrichtungen im gegenüber der York Kaserne am Albersloher Weg gelegenen Zentrum bietet der Stadtteil eine gute Grundversorgung. Mit der Entwicklung des nahe gelegenen Industrie- und Gewerbegebiets Loddenheide siedelte sich eine Vielzahl von vornehmlich mittelständisch geprägten Unternehmen in unmittelbarer Nähe des Stadtteils an.

Der als aufstrebendes Kulturzentrum bekannte Stadthafen mit seinem „Kreativkai“ liegt nördlich des Stadtteils. Vorort besteht mit der Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule sowie der Ida-Grundschule ein breites Angebot der Elementarbildung. Die benachbarten Stadtteile Wollbeck und Hilstrup bieten alle drei Formen der weiterführenden Schulbildung. In Kombination mit der durch Einfamilienhäuser geprägten Baustruktur und der ländlichen Umgebung ist Gremmendorf vor allem bei jungen Familien als Wohngebiet beliebt.

Das neue Quartier liegt verkehrsgünstig am mehrspurig ausgebauten Albersloher Weg, der das Stadtviertel durchquert und eine direkte Verkehrsanbindung an die Innenstadt darstellt. Über die B51 besteht zudem eine schnelle Verbindung zum Autobahnkreuz-Münster-Süd. Der Hauptbahnhof Münster ist etwa 5 km entfernt. Im benachbarten Stadtteil Münster-Hiltrup liegt zudem der Bahnhof Hilstrup, der auch von RE-Zügen angefahren wird.

Das zentrumsnah gelegene York-Quartier umfasst eine Entwicklungsfläche von circa 50 ha. Circa 25 Hektar stehen als verfügbare Bauland für Wohnungsbau, ein neues Geschäftszentrum und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung. Das Areal ist als Gesamtensemble durch einen denkmalgeschützten, erhaltenswerten Gebäudebestand, eine teilweise zu erhaltende historische Umfassungsmauer sowie Baumbestände geprägt. Der Bestand soll qualitativ und charakterbildend in die zukünftige Entwicklung eines innovativen Quartiers integriert werden. Im Zentrum des Areals befindet sich zurzeit eine Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes NRW.

Das Fundament für ein modernes und nachhaltiges Quartier ist durch den städtebaulichen Entwurf des Planungsteams York<sup>1</sup> erbracht und mit den ergänzenden Gestaltungsleitlinien klar definiert.

---

<sup>1</sup> LorenzenMayer Architekten GmbH, Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung und Müller-Kalchreuth Planungsgesellschaft mbH

## KONVERSION IN MÜNSTER



Abbildung 6: Impressionen York-Quartier Bestandsbebauung (© KonvoY GmbH)



Abbildung 7: Luftbild York-Quartier (Stadt Münster/© Hans Blosssey)

## YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

## 2 YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

### 2.1 YORK-QUARTIER

Das York-Quartier wird die **neue Mitte Gremmendorfs**. Zielführend ist dabei die Umgestaltung des Albersloher Wegs, bei der auch die Geschäfte und Dienstleistungen entlang der Hauptverkehrsachse gestärkt und integriert werden. Der Verknüpfung zwischen den bestehenden Geschäften am Albersloher Weg und den neu entstehenden Geschäften im York-Quartier kommt eine besondere Bedeutung zu. Somit findet eine Vernetzung in die Nachbarschaft statt.

Es wird **neues Wohnen** durch individuelle Wohn-Quartiere geschaffen. Der zentrale, historisch wenig verdichtete Bereich mit großzügigen Grünflächen und altem Baumbestand, bleibt bestehen und verleiht dem Gebiet eine einzigartige Atmosphäre. Es entstehen Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil, Wohnen am Landschaftspark und Einfamilienhäuser im Süden. Insgesamt soll für alle Zielgruppen Wohnen geschaffen werden.



Abbildung 8: Imagebild York-Quartier (Planungsteam York)

Das York-Quartier wird aufgrund der städtebaulichen Strukturen einen urbanen Charme haben, aber dennoch naturnahes Wohnen ermöglichen. Die bereits bestehenden Grün- und Freiflächen, der 8 Hektar große Landschaftspark im Westen des Quartiers, Spiel- und Bolzplätze sowie der Quartiersplatz bieten Raum für Freizeitaktivitäten und Entspannung.



Abbildung 9: Imagebild York-Kaserne (Planungsteam York)

Ein **nachhaltiges Mobilitätskonzept** sorgt für kurze Wege und zukunftstragende Strukturen im Quartier: Naherholung, Einkaufen, Arbeiten, Kita oder Schule können so zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Zusätzlich wird eine Stadtbuslinie das Quartier im 10 Minuten-Takt anfahren. Eine Ringerschließung mit verkehrsberuhigten Bereichen als Stichstraßen ermöglicht ruhiges Wohnen. Stellplätze werden zum größten Teil außerhalb der Teilquartiere und in Tiefgaragen geschaffen. Carsharing-Stationen und E-Ladestationen im öffentlichen Raum und Mobilitätsstationen mit Fahrradreparatur und Lastenradverleih sorgen für Flexibilität.

---

## YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

---

Im York-Quartier entstehen

- rund 1.800 Wohneinheiten in verschiedensten Segmenten
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote
- ergänzende gewerbliche Nutzungen
- Bürgerhaus im ehemaligen Offizierskasino
- Grundschule und Kitas

Der Planungsprozess für das York-Quartier zeichnete sich durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung aus. Im Rahmen der städtebaulichen Perspektivplanung entstand im Dialog zwischen Bürgerschaft und Fachakteuren ein Strukturkonzept mit den Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung. Darauf aufbauend wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Aus dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren mit integrierter Bürgerbeteiligung ging der städtebauliche Entwurf hervor. Der städtebauliche Entwurf wurde anschließend weiter-qualifiziert und bildet nun die Grundlage für die nun anstehende Entwicklung der ehemaligen York-Kaserne zu einem zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartier.

### 2.2 QUARTIERSTYPOLOGIEN

Der städtebauliche Entwurf des Planungsteams York definiert Leitaussagen und quartiersbezogene Qualitäten und Typologien. Sie dienen als Orientierung und sollen im Rahmen der Verfahren die Nutzungen und Funktionen ausdifferenzieren. Das York-Quartier gliedert sich in acht Teilquartiere (siehe Abbildungen 10 und 11):

- Quartier A - Wohnen, Dienstleistung und Einzelhandel:
- Quartier B - Kreatives, Kulturelles, Soziales im Park
- Quartier C - Gartenwohnen
- Quartier D - Wohnen im Park
- Quartier E - Besonderes Wohnen
- Quartier F - bestehende Turnhalle
- **Quartier G - Wohnen im eigenen Haus**
- Quartier H - Wohnen am Landschaftspark

---

## YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

---



Abbildung 10: Strukturplan der York-Kaserne (Drees & Sommer)



Abbildung 11: städtebaulicher Entwurf (Planungsteam York)

---

## YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

---

### 2.3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Das neue York-Quartier hebt sich durch einen denkmalwerten Gebäudebestand ab, der aus der ehemaligen Kasernennutzung weitgehend erhalten bleibt. Die bestehenden Hochbauten und Außenanlagen stammen aus den 1930er Jahren und sind denkmalgeschützt. Ziel ist die Erhaltung der Einheitlichkeit und Ablesbarkeit des originalen städtebaulich-gestalterischen Gesamtcharakters.

Der Bestand mit seinen herausragenden stadträumlichen Qualitäten wird weitgehend erhalten und ist zentraler Ausgangspunkt für die Neustrukturierung des Areals. Sowohl Gebäude als auch Bäume, Straßen und Relikte wie Mauern und Rammblocke werden für die weitere Nutzung und zur Identitätsstiftung in das Konzept für die Umnutzung der York-Kaserne integriert.



Abbildung 12: Visualisierung York-Quartier (Planungsteam York)

Die vorhandene Struktur der Kaserne wird mit der Gliederung in drei nord-süd-orientierte Nutzungstreifen aufgegriffen und fortgeschrieben. Alle zentrumsrelevanten Funktionen liegen am Albersloher Weg, direkt angrenzend an das bestehende Zentrum. Hier ist mit dem York-Platz ein neuer Stadtraum vorgesehen. Zwischen diesem Bereich und dem geplanten Landschaftspark entstehen unter Berücksichtigung des Bestands in der Mitte individuelle Wohnquartiere mit einem vielseitigen Angebot an

Wohnformen. Ein zusammenhängendes System aus Grünräumen vernetzt die Quartiere untereinander und setzt sie in Beziehung mit der Umgebung. Der Landschaftspark dient als extensiver parkartiger Freiraum für die Naherholung der alten und neuen Bewohner Gremmendorfs. Trotz der einfachen Grundstruktur geht der Entwurf feinfühlig auf die verschiedenen städtebaulichen Situationen ein. Die einzelnen Quartiere der Wohngebietsentwicklung erhalten eine eigenständige Identität.

---

## YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

---

### 2.4 LEUCHTTURMPROJEKTE IM QUARTIER

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

#### NEUE MITTE MIT YORK-PLATZ

Lebendiges Zentrum des Wohnquartiers sowie des Stadtteils mit Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten. Der York-Platz dient als Marktplatz und Veranstaltungsfläche und steht in Beziehung zu den bestehenden Angeboten auf der gegenüberliegenden Seite des Albersloher Wegs.

#### LANDSCHAFTSPARK

Großzügige Grünanlage für das York-Quartier und den gesamten Stadtteil mit zahlreichen Sport- und Freizeitangeboten

#### BOULEVARD NORD

Zentrale Wegeachse als verbindendes Element zwischen der neuen Mitte Gremmendorf und dem Landschaftspark

#### CASINOPARK MIT BÜRGERHAUS UND GRUNDSCHULE

Park am Albersloher Weg mit denkmalgeschütztem Gebäude- und Baumbestand. Das ehemalige Offizierscasino wird als Bürgerhaus umgebaut. Außerdem sind hier eine vierzügige Grundschule sowie zwei Kindertagesstätten geplant.

#### SECRET GARDEN

Ein besonderer Freiraum im Inneren einer Blockstruktur im Bereich des Exerzierplatzes, ein Hybrid aus öffentlichem Park und privatem Gartenhof. Das stille Herz des neuen Viertels.

### 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 2020 begonnen. Erste Grundstücksübergaben sind für die zweite Jahreshälfte 2021 vorgesehen. Die entsprechenden Verfahren zur Konzeptvergabe laufen vor.

---

## ZIEL DER KONZEPTVERGABE

---

### 3 ZIEL 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 Konzeptes klar vor den Preis mit dem Ziel eine hohe städtebauliche Qualität mit Nutzungsmischungen, Vielfalt und der Inklusion des Bestandes zu gewährleisten.

In Abhängigkeit der Planungsaufgabe, der Anforderungen, der Nutzungen und potentiellen Zielgruppe 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 bestehen die Möglichkeiten der Eigentumsbildung für eine breite Bevölkerungsschicht im Fokus. Im Baufeld G des Quartiers York sollen die städtebaulichen Strukturen und die Bautypologien insbesondere Familien mit Kindern die Möglichkeit bieten, selbstgenutztes Eigentum zu bilden. Ziel ist die hundertprozentige Vergabe an Eigennutzer nach der Errichtung.

#### 3.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Projektentwickler oder Bauträger in Zusammenarbeit mit Architekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Die Konzeptvergabe richtet sich an Investoren, Projektentwickler und Bauträger, die alle angegebenen Teilbaufelder gesamtheitlich entwickeln wollen und den gesamten Gebäudebestand (Reihen- und Doppelhäuser) nach der Errichtung an Endnutzer veräußern. Dabei ist es explizit erwünscht, dass in der Bewerbung für jedes Teilbaufeld bzw. ausgewählte Teilbaufelder unterschiedliche Architekten eingebunden werden. Diese können im begründeten Einzelfall auch aus einem gemeinsamen Büro kommen. Die beteiligten Architekten müssen im Bewerbungsbogen angegeben werden.

Es besteht ebenso die Möglichkeit sich als Bietergemeinschaft aus einem Zusammenschluss mehrerer Investoren, Projektentwickler oder Bauträger zu bewerben.

Die Planungsleistungen sind von mehreren 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.

---

## ZIEL DER KONZEPTVERGABE

---

Die Bewerber müssen schriftlich verbindlich bestätigen, dass sie am Verfahren teilnehmen und die Aufgabenstellung und die erforderlichen Planungs- und Konzepterstellung auf eigene Kosten erbringen.

### **3.2 VERTRAULICHKEIT**

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

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 4 GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

#### 4.1 KAUFGEGENSTAND UND BAUFELD

Der Kaufgegenstand der Konzeptvergabe besteht aus sieben Baufeldern im Teilquartier G (siehe nachstehende Tabelle). Dieses Teilquartier bildet mit circa 30.000 m<sup>2</sup> Bauland den südlichen Abschluss des neuen Gesamtquartiers. Durch die räumliche Verbindung mit dem im Westen neu entstehenden Landschaftspark und die Eingliederung in die bestehende Einfamilienhausbebauung des Wiegand- und Angelsachsenwegs entsteht ein offenes, attraktives Teilquartier in ruhiger Wohnlage. Die Baufelder befinden sich im südlichen Bereich des York-Quartiers unmittelbar angrenzend zum sogenannten Eichenhain, der als Grünachse den Übergang zur Mitte bildet. Angebunden ist das Quartier an den Angelsachsenweg im Süden.

Die zu veräußernden Baufelder im Teilquartier G sind gemäß städtebaulichem Entwurf in unterschiedliche Bautypologien gegliedert, die die Zielsetzung darstellen. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden erste Parzellenstrukturen gebildet. Im Rahmen des Verfahrens können je Teilbaufeld neue kreative Vorschläge eingebracht werden.

#### GLIEDERUNG DES BAUFELDS G

Die sieben Teilbaufelder des Baufelds G dienen als räumlicher Rahmen für unterschiedliche gestalterische Ansätze für dieses Teilquartier. Der Grundstücksbereich G2a ist nicht Teil des Verfahrens, hier entsteht eine neue Kita in Kombination mit öffentlich geförderten Wohneinheiten.

Die bestehende Sporthalle (Quartier F, orange dargestellt) von 1997 im Norden des neuen Wohngebiets (Quartier G) soll künftig als Vereinsporthalle genutzt werden. Dazu ist in den nächsten drei Jahren eine Ertüchtigung vorgesehen, wobei die äußere Gestalt der Sporthalle erhalten bleibt. Mit der Nutzung der Sporthalle wird auch der Parkplatz mit circa 20 Stellplätzen östlich der Sporthalle genutzt werden. Das Grundstück wird über den Nordosten erschlossen.

Verkauft werden noch zu bildenden Flurstücke zur Entwicklung und weiteren Parzellierung durch den Käufer. Für die Konzeptvergabe sind die angegebenen Teilbaufelder maßgebend. Die privaten Stichwege (GFL AE-Flächen) dienen der Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Im Rahmen der öffentlichen Erschließung werden hier keine Ver- und Entsorgungsanlagen hergestellt (siehe Anlage 3).

Anforderungen bzgl. der geforderten Bautypologien bzw. Architektur und Gestaltung sind Kapitel 5 zu entnehmen.



Abbildung 13: Teilbaufelder in G (Drees & Sommer)

---

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

---

Teilbaufelder	Kenndaten
G1	6.260 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G2b	1.975 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G3a	4.470 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G3b	2.090 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G4	7.780 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G5a	4.460 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
G5b	1.770 m <sup>2</sup> BL inkl. GFL AE-Flächen
<b>Für alle Teilbaufelder gilt:</b>	
Art der baulichen Nutzung	WA
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,4 ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,2 zugelassen werden, solange die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufenster eingehalten werden (§ 16 (6) BauNVO)
Vollgeschosse	II+ / Flachdach
Bautyp	Doppelhäuser und Reihenhäuser

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN



Abbildung 14: Baufelde G im York-Quartier (ArGe York)



Abbildung 15: Satellitenbild des Baufeldes G im York-Quartier (Stadt Münster)

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.2 ERSCHLIESSUNG

Die KonvoY GmbH ist Entwicklungsträger für die Quartiersentwicklung. Sie führt die Baufeldfreimachung durch und erstellt die öffentliche Erschließung auf Basis eines städtebaulichen Vertrages. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden auf Basis des städtebaulichen Vertrags hergestellt. Die Quartierserschließung Baufeld G erfolgt über eine neue Anbindung an den Angelsachsenweg und eine Ringstraße, die alle Grundstücksbereiche anbindet. Die Lose werden als erschlossene Grundstücke übergeben. Die einzelnen Parzellen werden in den Grundstücksbereichen jeweils über eine GFL AE-Fläche privat erschlossen und angebunden. Diese Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und umfassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger und die Erschließungsträger.

Die Herstellung der Entwässerungsanlagen und der Verkehrsflächen in den GFL AE-Bereichen erfolgt von privater Seite des Käufers. Lediglich die nord-westliche GFL-AE Fläche im Baufeld G3b beinhaltet eine öffentliche Entwässerungstrasse, die die Anbindung der Regenwasserentwässerung Richtung zentrale Mulde sicherstellt.

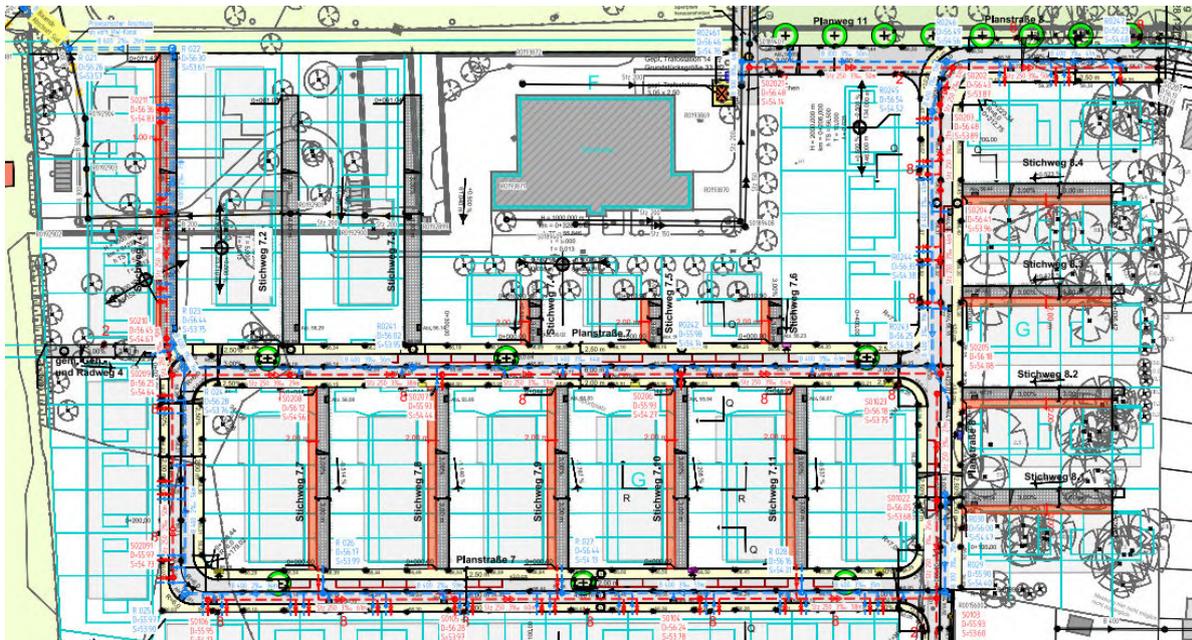


Abbildung 16: Entwässerungsplanung York Süd (Stadt Münster)

Die Freigabe der Baustraßen im Vorstufenausbau wird durch die Verkäuferin voraussichtlich ab dem dritten Quartal 2021 gewährleistet. Die Anschlüsse an die Schmutzwasserkanalisation erfolgen an vorhandene Schächte im Bereich Angelsachsenweg und Wiegandweg, das neue Kanalnetz selbst wird bis ein Meter auf den Grundstücksbereich gelegt. Die Grundstücksentwässerung des Regenwassers 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. Alle versiegelten Flächen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Als Vorkehrung des Überflutungsschutzes muss die Oberkante des Rohfußbodens mindestens 30 cm über der Oberkante, der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen.

Ein innovativer und klimaangepasster Umgang mit dem Regenwasser, welcher die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Abfluss möglichst naturnah hält, fördert das Kleinklima im Gebiet. Dadurch entsteht ein klimaangepasstes und lebenswertes Quartier. Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers führen zu einer geminderten Einleitung und können in der

---

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

---

Abwassergebühr berücksichtigt werden. Auch der Verzicht auf Versiegelung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und damit auf das Kleinklima aus.

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.

### 4.3 VORGABEN BAUSTELLENLOGISTIK / BAUSTELLENVERKEHR

Für die Baufeldfreimachung und Erschließung des gesamten York Quartiers werden Baustraßen und teilweise Bestandstraßen für die Baulogistik verwendet.

Die Zufahrt zum Baufeld G für den Hochbau erfolgt über den neuen Anschluss an den Angelsachsenweg und im Weiteren über die öffentlichen Straßen. Die Nutzung des Wiegandwegs ist dabei auszuschließen.

Für die hochbauliche Entwicklung der Baufelder in der Fläche G ist angestrebt, dass alle Baustellenverkehre direkt über den Angelsachsenweg erfolgen. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen den Beteiligten erforderlich.

### 4.4 BAUGRUND UND BODENVERUNREINIGUNGEN

Aufgrund der ehemaligen militärischen Vornutzung mit diversen Auffüllungen und betriebsbedingten Verunreinigungen des Untergrundes wird die Fläche gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW) unter der Nummer 846 im Altlasten-/ Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführt.

Von der KonvOY GmbH wird aktuell auch dieses Grundstück gemäß dem Sanierungskonzept der WESSLING GmbH vom 14.10.2019 für eine Nachfolgenutzung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes 582 Gremmendorf – York Quartier vorbereitet. In diesem Zusammenhang wird die aufstehende Bausubstanz fachgerecht rückgebaut und die bekannten Bodenkontaminationen saniert. Mit Schreiben vom 19.11.2019 hat das zuständige Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster mit Hinweisen dem Sanierungskonzept zugestimmt.

Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden können, sind für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen Sanierungszielwerte abgeleitet worden. Bei der Bodensanierung, bei dem Rückbau der aufstehenden Bausubstanz sowie bei der Flächenentsiegelung entstehen zum Teil Baugruben. An die Materialien zur Verfüllung von Baugruben, an Materialien für den Einbau in technischen Bauwerken (Straßenunterbau, Landschaftsbauwerke) sowie an einen neu aufzubringenden durchwurzelbaren Bodenhorizont sind entsprechende Wiedereinbauwerte festgelegt worden. Weitere Details können dem Sanierungs-konzept und der Stellungnahme der Stadt Münster entnommen werden (Anlage 5).

Eine Wiederverfüllung ist nicht vorgesehen. Auf Basis des Sanierungskonzeptes (Anlage 5) werden Bodenverunreinigungen beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt. Die Übergabe erfolgt im Zustand nach Abschluss der Sanierung bzw. teilweise mit wieder aufgebrachtem Oberboden nach Abschluss der Sanierung und wird in einem abschließenden Gutachten festgehalten.

Im Grundstücksbereich G1 ist der Baumbestand in den Randbereichen in Teilen erhalten worden. Die Bodensanierung erfolgt hier nur soweit, dass der Wurzelbereich der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Sollte durch den Käufer der Baumbestand später reduziert werden, sind auch weitere Bodensanierungen durch den Käufer entsprechend dem Sanierungskonzept durch-

---

## GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

---

zuführen. Die Bäume müssen durch den Käufer entfernt werden (erhalt nicht zwingend), ebenso wie die Bodensanierung. Die Kosten sind im Wertgutachten berücksichtigt.

Das Baugrundrisiko bezüglich Bebaubarkeit verbleibt beim Käufer. Entsprechende Regelungen enthält der Kaufvertrag.

Informationen zum Thema Kampfmittel können dem Kapitel 9.1. entnommen werden.

### 4.5 ZWISCHENNUTZUNG ZUE

Seit Mitte 2018 wurde die bisherige Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) für geflüchtete Menschen auf der York-Kaserne in eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW umgewandelt. Sie verfügt über eine Belegkapazität von max. 500 Plätzen. Die Dauer der temporären Nutzung und der Beendigungszeitpunkt der Unterbringung auf der York-Kaserne werden derzeit zwischen der Stadt Münster und dem Land Nordrhein-Westfalen abgestimmt. Beides hängt zeitlich an den Fortschritten der Baureifmachung, Erschließung und Projektentwicklung eines Verlagerungsstandorts ab.

Die Ausloberin weist darauf hin, dass die vorübergehende Nutzung der nicht direkt benachbarten Bestandsgebäude durch die ZUE im Zentrum des Areals keine mindernden Auswirkungen auf den Kaufpreis, oder einen Anspruch auf geldwerte andere Ausgleiche in sich birgt.

---

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

### 5 PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

#### 5.1 ÜBERGEORDNETE ANFORDERUNGEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Stadt Münster erhebt den Anspruch die ehemalige York-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. 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 (Planungsteam York)
- Bebauungsplan Nr. 582 „Gremmendorf – York – Quartier“
- Gestaltungsleitlinien (Lorenzen Mayer Architekten und nts Ingenieurgesellschaft mbH)

Das städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 582 sind wichtige Instrumente zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen im Umgang mit dem Gesamt-  
denkmal.

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 Investoren 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 ANFORDERUNGEN AN DAS NUTZUNGSKONZEPT UND ZIELGRUPPEN

Das Teilquartier G soll unter dem Motto „Wohnen im eigenen Haus“ entwickelt werden. Die vorgesehenen Reihen- und Doppelhäuser sind an kaufwillige Endnutzer zu veräußern.

Bezogen auf die angestrebten baulichen und sozialen Zielsetzungen sollen im Baufeld G insbesondere Familien Eigentum bilden können. Die Vielfalt in der Bewohnerstruktur bedingt ein breites Angebot an selbst genutztem Eigentum in Form von differenzierten Reihen- und Doppelhausangeboten. Ziel ist die nachhaltige Sicherung der Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung sowie die Schaffung von bezahlbaren und flexibel nutzbaren Wohnungen.

Um den angestrebten Zielgruppen den Erwerb von Eigentum zu ermöglichen, soll neben einem hohen Wohnwert auch eine Kostendämpfung der Erstellungskosten erreicht werden. Das vom Bieter einzureichende Planungskonzept soll eine flächensparende Bauweise vorsehen, die preiswert und effizient errichtet werden kann.

Die Ansätze, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, sind vielfältig und liegen im Ermessen des Bieters (z.B. Typisierung, serielles Bauen, Ausbauhäuser mit individuellem Selbstausbau etc.).

Durch eine überlegte Planung mit einer sorgfältigen Wahl von Baukonstruktionen und Baustoffen und durch geringere Bauunterhaltsaufwendungen sollen Baukosten und Baufolgekosten eingespart werden.

---

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

Gleichzeitig ist jedoch darauf zu achten, dass qualitativvoller und anpassungsfähiger Wohnraum entsteht, der den Bedürfnissen der genannten Zielgruppe gerecht wird.

Der Bewerber verpflichtet sich, folgende Vorgaben in Rahmen seiner Konzepterstellung und Planung zu berücksichtigen: Umsetzung von 30% der Wohneinheiten als preisgünstiger Wohnraum für Familien/Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus gem. § 13 Abs. 1 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in NRW (WFNG-NRW) um max. 30 % überschreitet. Die Prüfung der Einkommensnachweise obliegt dem erfolgreichen Bewerber.

Bereits mit der Bewerbung ist durch den Bewerber bzw. die Bürgergemeinschaft ein nachvollziehbares Strategiepapier einzureichen, in dem prägnant beschrieben wird, wie die o.g. Zielsetzung erreicht werden soll. Dabei ist insbesondere anzugeben wie der angestrebte Zielgruppenmix verortet werden soll und durch welche Ansätze und Maßnahmen die Bezahlbarkeit von Wohneigentum (bezahlbarer Haustyp/„Budgethaus“) umgesetzt bzw. gewährleistet werden soll.

Ein durchdachtes und plausibles Strategiepapier stellt ein wesentliches Kriterium zur Auswahl der Teilnehmer am Verfahren dar (siehe Kapitel 7.3.).

Auf dem Grundstücksbereich G2a wird durch einen einzelnen Investor ein Wohnprojekt mit einer direkt integrierten Kita erstellt (kein Bestandteil dieser Ausschreibung).

### 5.3 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Insgesamt liegt das Teilquartier York Süd außerhalb der gewachsenen ehemaligen militärischen Baustrukturen. Die Flächen waren als Sportbereich genutzt und grenzen unmittelbar an vorhandene Einfamilienhausstrukturen in Gremmendorf an. Unter dem Motto „qualitätsvolle Dichte“ soll ein Wohnquartier entstehen, welches Bezug nimmt auf die vorhandene Wohnbebauung.

Eine zusammenhängende Identität der Nachbarschaft soll erzeugt werden, die gleichzeitig Privatheit ermöglicht und damit gute Nachbarschaften erzeugt. Das Thema **Homogenität vs. Differenziertheit** soll sich in dem ca. 30.000 m<sup>2</sup> großen Teilquartier G mit seinen sieben Teilbaufeldern wiederfinden. Hierzu sind mehrere Architekten mit der Planung zu betrauen (siehe Kapitel 3.1).

Hinsichtlich der Raumbildung ist eine durchgängige Baukörpergestaltung vorgesehen, wobei Variationen in der Gebäudekubatur die Eigenständigkeit der einzelnen Einheiten hervorheben sollen (Stichwort: Differenziertheit). Das homogene Erscheinungsbild wird durch die durchgehende Geschossigkeit der Reihen- und Doppelhäuser unterstützt. Eine mögliche alternierende Anordnung der Staffelgeschosse bedingt regelmäßig rhythmisierte Häuserzeilen. Die entsprechende Ausgestaltung liegt im Ermessen des Bewerbers (siehe auch Kapitel 5.4.).

Die Gebäude sollen aufgrund eines ebenerdigen Zugangs mit eigener Haustür sowie eines privaten Gartens den Charakter von Einfamilienhäusern erhalten und zudem in kleineren Gruppen arrangiert werden. Aufgrund der einheitlichen Gestaltung und der durchgehenden Materialität erhält das Quartier eine zusammenhängende Identität (Stichwort: Homogenität).

---

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

### 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 York-Quartier mit den Planwerken gemäß Kapitel 5.1. entwickelt wurden, in den Konzepten der Bewerber widerspiegeln.

Eine gestalterische Varianz in Bezug auf die Teilbaufelder sowie 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 York nicht grundsätzlich widersprechen.

#### GESTALTUNGSPRINZIPIEN

In den Gestaltungsleitlinien zum York-Quartier sind Gestaltungsprinzipien als Rahmenbedingungen der Quartiersentwicklung formuliert und dienen als Orientierung für die gestalterischen Ansätze der Bewerber. Prinzipien wurden für folgende Kategorien entwickelt und sind im Einzelnen den Gestaltungsleitlinien (Anlage 4, Seiten 141 ff.) zu entnehmen.

- Raumbildung
- Geschossigkeit
- Materialien und Farben
- Fassadengestaltung

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

### BAUTYPLOGIE

Mit dem städtebaulichen Masterplan wurden für das Teilquartier G verschiedenen Bautypologien entwickelt und räumlich den Teilbaufeldern zugeordnet.

Auf dem im Osten des Teilquartiers gelegenen Grundstück G1 sowie auf den Grundstücken G2b und G5a werden im städtebaulichen Entwurf Doppelhäuser vorgesehen. Die Konzeption für die westlich gelegenen Grundstücke G3b und G5b sieht hingegen eine Mischung aus Doppelhäusern und Reihenhäusern vor. Die übrigen Grundstücke G3a und das zentral gelegene Grundstück G4 sind mit Reihenhäusern vorgesehen.

Von dieser Zuordnung bzw. Verortung dieser Nutzungstypologien auf den einzelnen Teilbaufeldern kann abgewichen werden, sofern der Anordnung ein überzeugendes Gesamtkonzept zugrunde liegt und die Anordnung den funktionalen und gestalterischen Leitlinien der Quartiersentwicklung York nicht grundsätzlich widerspricht. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind einzuhalten.

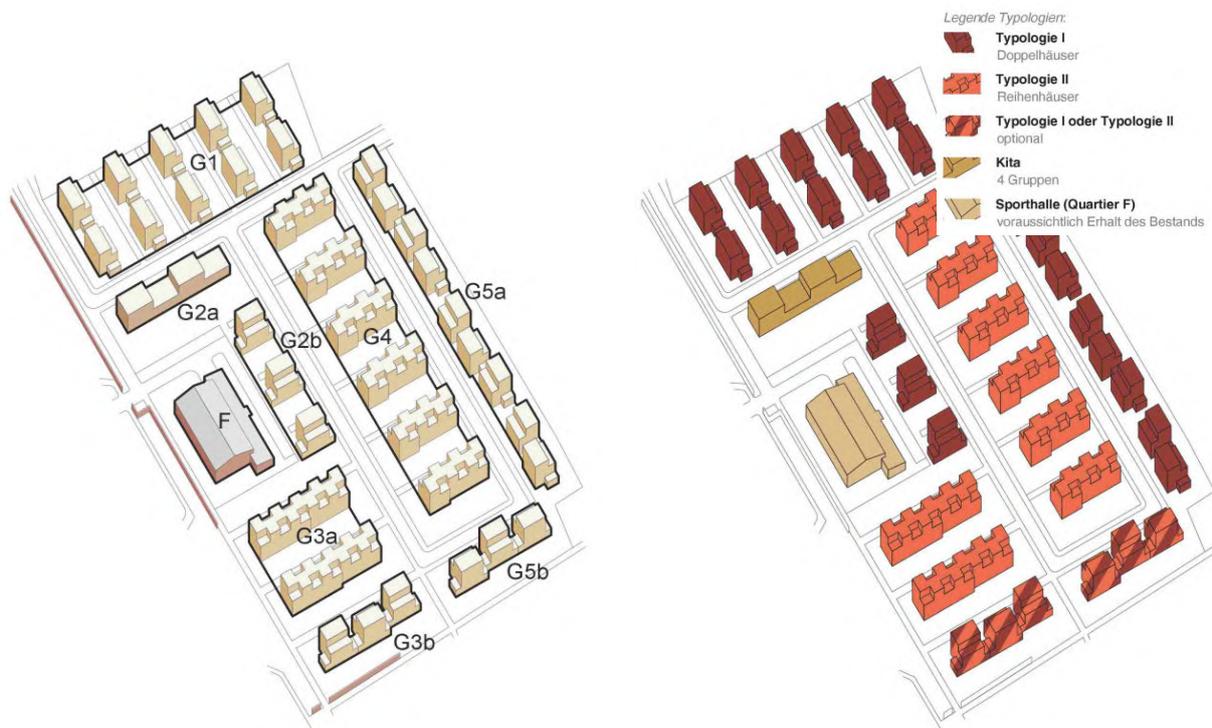


Abbildung 17: Struktur Grundstücke in Baufeld G (Planungsteam York)

Abbildung 18: Typologien und Nutzungen (Planungsteam York)

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

### BEISPIEL DOPPELHÄUSER

#### Prinzip „kombinierte Erschließung“

Im städtebaulichen Entwurf ist die Erschließung der Häuser immer in Kombination mit der Garagenzufahrt direkt von den Wohnwegen angedacht. Die Garagen schließen mit der Rückfront des Gebäudes ab.

#### Prinzip „Dachterrassen“

Das Staffelgeschoss wird im städtebaulichen Entwurf zur Schaffung einer Dachterrasse genutzt. Auf diese Weise erhalten die Hausseinheiten einen weiteren intimen Außenraum. Die Ausformulierung erfolgt, den Vorgaben zur Kubatur entsprechend, alternierend.

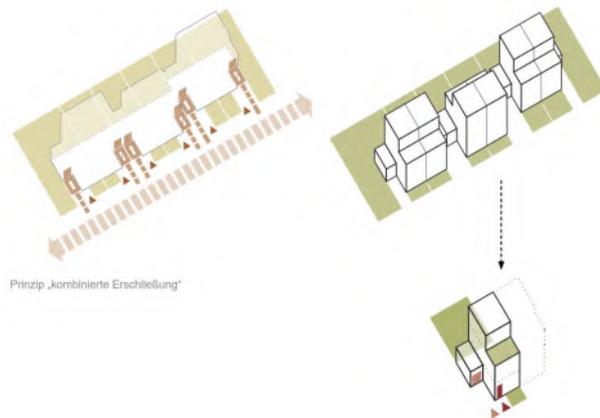


Abbildung 19: Typologie I Doppelhäuser (Planungsteam York)

### BEISPIEL REIHENHÄUSER

#### Prinzip „differenzierte Erschließung“

Im städtebaulichen Entwurf liegt die Haupterschließung jedes Hauses am jeweiligen Wohnweg. Eine kleine Parkplatzgruppe ist am Ende jeder Reihenhauseszeile angeordnet. Nebeneingänge vom hinteren Wohnweg über die Privatgärten sind eingeplant.

#### Prinzip „Dachterrassen“

Das Staffelgeschoss wird im städtebaulichen Entwurf zur Schaffung einer Dachterrasse genutzt. Auf diese Weise erhalten die Hausseinheiten einen weiteren intimen Außenraum. Die Ausformulierung erfolgt, den Vorgaben zur Kubatur entsprechend, alternierend.

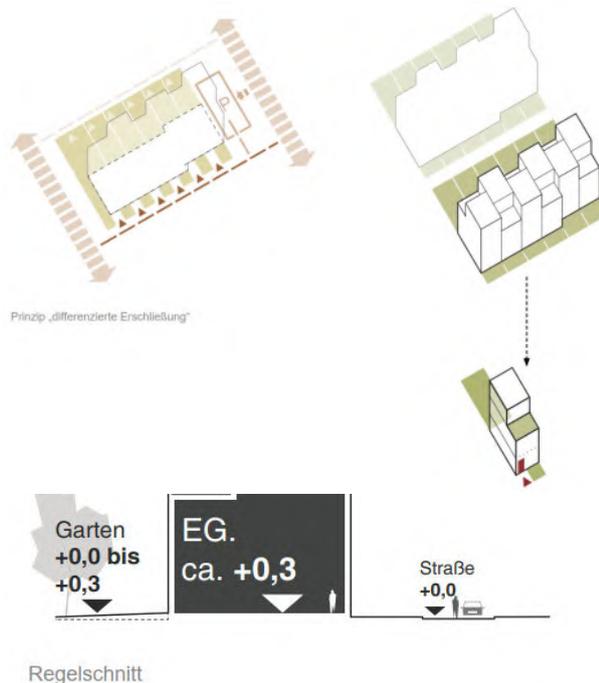


Abbildung 20: Regelschnitt Typologie I und II (Planungsteam York)

---

### PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

#### 5.5 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 582 für das York-Quartier wurde am 10. Oktober 2018 vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen. Die Baufelder befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Im östlichen Teilbereich des Baufeldes G2 (Teilbaufeld G2a) ist ein Kitastandort innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ergänzend zu Wohnungsnutzungen vorgesehen. Die hierfür vorgesehene Fläche ist im Bebauungsplan (siehe Anlage 3) als Hinweis kenntlich gemacht. Dieser Grundstücksbereich ist nicht Teil dieser Ausschreibung.

Im Teilquartier G sind Gebäude als Reihenhäuser oder Doppelhäuser im Übergang zur bestehenden Bebauung am Wiegandweg und Angelsachsenweg vorgesehen. Zulässig sind II-geschossige Gebäude mit Flachdächern. Die Ausbildung eines weiteren zurückspringenden Obergeschosses (Nicht-Vollgeschoss) ist zulässig und gemäß der Gestaltungsleitlinien auch erwünscht (Prinzip „verspringende Staffelgeschosse“). Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf dem Baufeld G ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Es kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 0,2 zugelassen werden, solange die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten Baufenster eingehalten werden. Gemeinschaftsstellplätze sind mit Hecken einzugrünen. Flach- und Pultdächer sind vollständig zu begrünen. Anlagen zur Gewinnung regenerativen Energien sind zugelassen.

Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 582 enthält weitere planungsrechtliche Vorgaben, die der Anlage 3 zu entnehmen sind.

#### 5.6 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGSBAU – SOBOMÜ

Für das Teilquartier G ist kein zusätzlicher Umfang an öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen. Zu beachten ist aber die Umsetzung des Wohnungsangebots für die definierte Zielgruppe (siehe Kapitel 5.2.).

---

### PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

#### 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, dass beim Bau der Wohngebäude umweltfreundliche Baustoffe und Materialien sowie 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.

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

Die Wärmeversorgung für das York-Quartier erfolgt durch die Fernwärme des Stadtwerke-Kraftwerkes 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/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> 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.

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

### 5.8 DENKMALSCHUTZ

Im Baufeld G befinden sich zum Zeitpunkt der Veräußerung keine denkmalwerten Bestandsgebäude. Die Fläche ist nur mit einem kleinen Bereich im Nordwesten Teil des Gesamtdenkmals ehemalige York-Kaserne (siehe Anlage 8). Der Umgang mit dem Denkmal ist in den Gestaltungsleitlinien York-Quartier geregelt.

Soweit sich denkmalrechtlich geschützte Anlagen und Gebäude auf dem Kaufgegenstand befinden, sind die entsprechenden Vorgaben zu beachten und im Planungsprozess die Untere Denkmalbehörde einzubeziehen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

### MAUER

Das Baufeld grenzt nördlich unmittelbar an die denkmalgeschützte Einfriedigungsmauer aus roten Ziegeln, die den Kernbereich der Kaserne umgibt. Ein Teilabschnitt dieser Mauer, der die Baugrundstücke durchlaufen hatte, ist bereits entfernt. Gemäß nachfolgendem Plan befindet sich ein Teil der Mauer am westlichen Rand des Bereichs G3b. Dieser Teil der Mauer ist zu erhalten.

Da eine ausreichende Standsicherheit aktuell nicht gegeben ist, ist jedoch eine Reduzierung der Wandhöhe auf 0,90 m (= statische Standsicherheit) vorzunehmen. Im Anschluss daran sollte die Grundstückseinfriedung bis zum nächsten Stichweg (Fuß-/Radweg) durch den Neubau einer Mauer entlang der Grundstücksgrenze ergänzt werden. Eine Adaption der Bestandsmauer ist nicht gewünscht. Der Umgang mit der Mauer bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung.

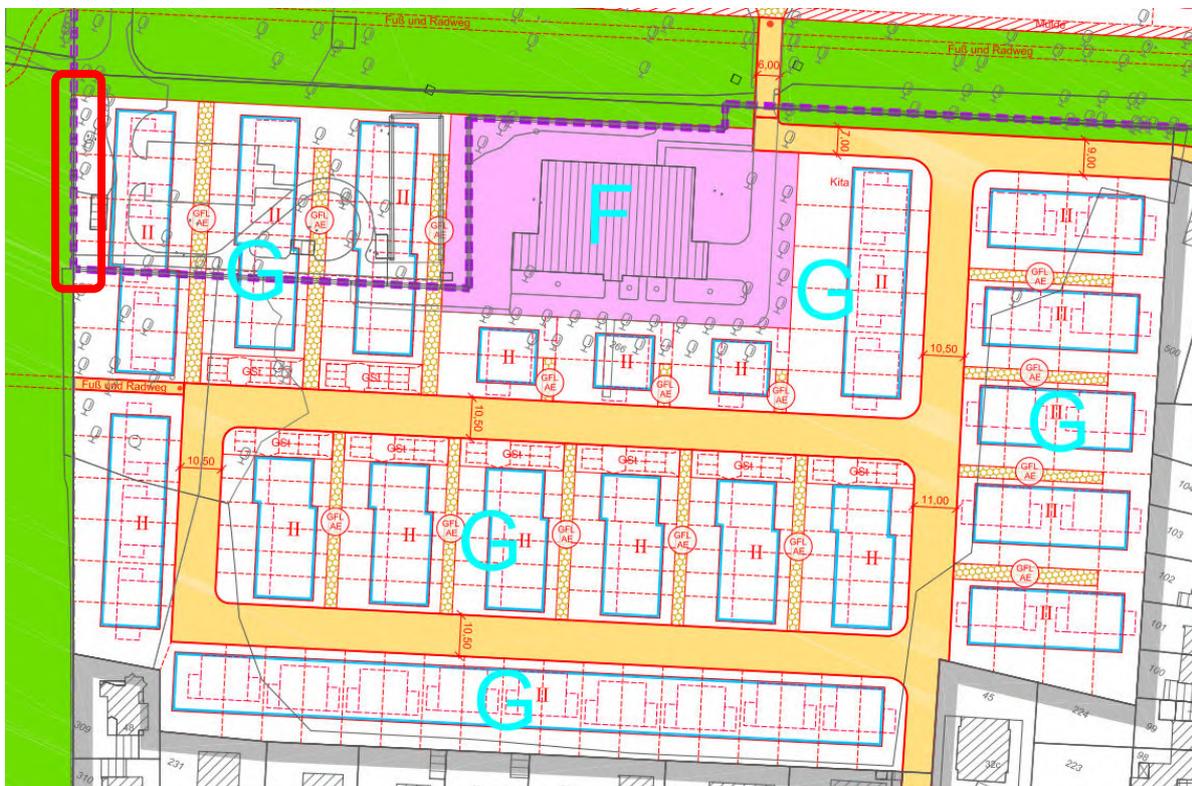


Abbildung 21: Bestehender Teil der Mauer an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks G3b, Bebauungsplan Nr. 582 (Stadt Münster)

---

### PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

#### 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 auto-armes Leben fördert. Die Nutzung des Umweltverbundes 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 Umweltverbundes 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.

Durch das im Quartier vorgesehene engmaschige Fuß- und Radwegenetz werden Kfz-freie Grünverbindungen mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. In fußläufiger Entfernung wird voraussichtlich 2023 eine neue Haltestelle einer Linie der Münsterland-S-Bahn (hier „WLE-Bahn“) erreichbar sein. 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. Neben der Berücksichtigung von Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge werden hier ebenfalls Stellplätze für öffentliche (e)Car- (e)Bike- sowie (e)Lastenrad-Sharing-Angebote eingerichtet.

Weitere Elemente eines solchen Mobilitätspunktes 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.

---

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

### BAUFELDBEZOGENES MOBILITÄTSKONZEPT

Ein vom Bewerber zu konzipierendes Mobilitätskonzept für das gesamte Baugebiet soll das öffentliche, städtische Mobilitätskonzept ergänzen und unterstützen. Es werden 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.

Die am 01.01.2020 in Kraft getretene neue Stellplatzsatzung der Stadt Münster bietet gemäß § 3 Abs. 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).

Auf die Gewährung der Aussetzungsoption besteht kein Anspruch. Für das einzureichende Konzept können plausible Annahmen getroffen werden. Wie bisher besteht nach § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung die Möglichkeit, die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf Grundlage des sog. ÖPNV-Bonus zu reduzieren.

### E-MOBILITÄT

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.

### 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 Freiflächen sind den Gestaltungsleitlinien sowie dem Bebauungsplan Nr. 582 zu entnehmen.

Für das Quartier G sind die großzügigen Freiflächen des Landschaftsparks im Westen und des Eichenhaines im Norden strukturbildend, von diesen bleibt es jedoch bis auf wenige Wegebeziehungen recht unbeeinträchtigt und unabhängig. Zusätzliche quartiersbezogene öffentliche Freiräume gibt es im Quartier G nicht. Der Erhalt weiterer, auf den Baufeldern bestehender Bäume ist erwünscht (siehe Kapitel 4.4.).

Das Teilquartier liegt vom Grundsatz zum größten Teil außerhalb der eigentlichen Kasernenanlage und stellt somit eine Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung im Süden dar. Daher sind

---

## PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

---

keine Vorgaben für die privaten Freiflächen innerhalb des Quartiers im Sinne raumbildender Kanten vorgesehen.

Die Freiflächen der westlichen Bebauung entlang der nördlichen Quartiersgrenze haben eine deutliche Wirkung auf die öffentlichen Freiflächen, weshalb die Grundstücksgrenzen mit einer auf der privaten Fläche liegenden Hainbuchenhecke zu bepflanzen sind. Die Hecke ist über alle Grundstücke einheitlich zu bepflanzen und private Zuwege in den Grünzug sind auszuschließen.

Entlang der Grundstücksgrenzen des westlich gelegenen Landschaftsparks erfolgt die Anpflanzung einer freiwachsenden Strauchpflanzung auf der öffentlichen Grünfläche. Gleichwohl ist eine feste Grundstückseinfriedung ohne private Zugangsmöglichkeit zum Landschaftspark vorzusehen.

Gemäß der Gestaltungsleitlinien sind Mauern und Zäune zwischen Privatgärten und öffentlichem Freiraum nicht erwünscht. Hecken zwischen Privatgärten und öffentlichem Freiraum sollten nicht mehr als 0,80m hoch sein und im ganzen Quartier in der gleichen Art ausgeführt sein.

### **VERSIEGELUNG, REGENRÜCKHALTUNG, ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**

Eine versiegelte Gestaltung des halböffentlichen Raumes (Vorgartenzone) ist nicht gewollt. Alle zwingend zu versiegelnden Flächen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Ausnahmen bilden gemäß textlicher Festsetzung die Anlagen für Abfallbehälter und Fahrrad-abstellanlagen.

Als Vorkehrung des Überflutungsschutzes muss die Oberkante des Rohfußbodens mindestens 30 cm über der Oberkante, der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen.

Ein innovativer und klimaangepasster Umgang mit dem Regenwasser, welcher die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Abfluss möglichst naturnah hält, fördert das Kleinklima im Gebiet. 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.

### **STELLPLÄTZE**

Bezüglich der PKW-Stellplätze ist vorgesehen, dass diese bei Doppelhäusern zwischen den Häusern auf dem Grundstück zu realisieren sind. Besucherstellplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum und die Stellplätze für Kita und Sporthalle befinden sich auf dem Grundstück der Sporthalle.

---

## KAUFPREIS

---

### 6 KAUFPREIS

#### 6.1 KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert – basierend auf der Annahme einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rund 230 m<sup>2</sup> – ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 28.05.2020:

**16,4 Mio. Euro (in Worten: sechzehn Millionen vierhunderttausend Euro)**

**Der Kaufpreis ist als Festpreis 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 GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES

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

- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts
- Frist zur Einreichung Bauantrag spätestens 12 Monate nach dem Beschluss des Aufsichtsrats
- Frist für Baubeginn zur Errichtung gemäß Entwurfskonzept spätestens 6 Monate nach 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 eines Investorenauswahlverfahren mit 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 Konzeptvergabe richtet sich an Investoren, Projektentwickler und Bauträger, die alle angegebenen Teilbaufelder des Baufelds G gesamtheitlich entwickeln wollen und den gesamten Gebäudebestand (Reihen- und Doppelhäuser) nach der Errichtung an Endnutzer veräußern. Dabei ist die Zusammenarbeit mit mehreren Architekten möglich und gewünscht:

Dem Bieter ist es freigestellt, sich mit einem Architekten für das gesamte Baufeld zu bewerben oder einen Architekten je Teilbaufeld einzubinden. Die beteiligten Architekten müssen im Bewerbungsbogen angegeben werden.

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.

Nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung und aller geforderten Nachweise zur Finanzierung wird der Kaufvertrag nach Zuschlag abgeschlossen. Alle weiteren Regelungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

---

## VERFAHRENSABLAUF

---

### 7.2 TERMINÜBERSICHT

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

<b>Erste Phase: Bewerbung (Dauer circa 2 Monate)</b>	
- Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse / Download)	ab 16.07.2020
- Einreichung Bewerbungen	bis 14.08.2020
- Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung an nicht Berücksichtigte	28.08.2020
<b>Zweite Phase: Auswahlverfahren (Dauer circa 4 Monate)</b>	
- Begehung und Ausgabe der Modellplatten	voraussichtlich KW 37
- Schriftliche Einreichung von Rückfragen	bis 11.09.2020
- Rückfragenbeantwortung schriftlich	bis 25.09.2020
- Erarbeitung und Einreichung der Angebote / Entwürfe	bis 30.10.2020
- Einreichung Modellplatte	bis 06.11.2020
- Vorprüfung	bis 27.11.2020
- Sitzung des Bewertungsgremiums	voraussichtlich 12.20
- Aufsichtsratssitzung, Verkaufsbeschluss	voraussichtlich 01.21
- 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 6 Teilnehmer für das Auswahlverfahren. Anhand der eingereichten Nachweise und Strategiepapiere der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften beschließt die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

#### 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. einer Vorstellung der Beteiligten, der individuellen Projekt-/ Umsetzungsstrategie sowie den übergeordneten Projektzielen
- Bonitätsnachweis in Form von Jahresabschlüssen oder vergleichbaren Berichten eines Wirtschaftsprüfers / Steuerberaters der letzten abgeschlossenen drei Geschäftsjahre  
Strategiepapier zum Thema „bezahlbares Wohnen im eigenen Haus“
- vorläufiges Finanzierungskonzept und Erklärung zur Finanzierungsbereitschaft eines Unternehmens aus dem Bereich Finanzdienstleistungen
- Strategiepapier zum Thema „bezahlbares Wohnen im eigenen Haus“ mit Darstellung der Ansätze zur Kostendämpfung für den bezahlbaren Wohnungsbau und schematische Darstellung einer Varianz von Haustypen
- Anerkenntnis des Verfahrens, Teilnahmebestätigung und Anerkenntnis des genannten Kaufpreises

#### **Bewerbungsunterlagen Architekturbüro**

*(bei Beteiligung mehrerer Büros Angaben je Büro)*

- Name und Kontaktdaten
- allgemeine Angaben / Unternehmensprofil
- Eintragung in eine Architektenkammer

---

## VERFAHRENSABLAUF

---

### ABGABEFRISTEN

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

**14.08.2020** bei **york@dreso.com**

mit folgendem Betreff einzureichen:

**Bewerbung Konzeptvergabe York G**

Die Bewerber erhalten bis zum **28.08.2020** eine Rückmeldung über ihre Teilnahme an dem Auswahlverfahren in der zweiten Phase.

Die digitalen Unterlagen sind eindeutig mit dem Bewerber- sowie Dokumentenamen zu bezeichnen.

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

**Formlose Bewerbungen oder nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen führen zum Ausschluss.**

### 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 6 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 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 6 Bewerber als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden anhand der vorgelegten Strategiepapiere die 6 Bewerber ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus entscheidet das Los.

Die Ausloberin behält sich vor, mit den Bewerbern im Zuge des Auswahlprozesses Aufklärungsgespräche zu den eingereichten Strategiepapieren zu führen.

---

## VERFAHRENSABLAUF

---

### 7.4 ZWEITE PHASE: AUSWAHLVERFAHREN

#### AUFFORDERUNG ZUR ABGABE EINES PLANUNGSKONZEPTS

Der Kaufpreis ist als Festpreis 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.

#### 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.

#### BEGEHUNG UND RÜCKFRAGEN

Für eine Begehung des Baufeldes und zur Klärung erster Rückfragen findet voraussichtlich in der KW 37 2020 ein Rückfragenforum statt.

Weitere Rückfragen sind schriftlich bis zum **11.09.2020** an **york@dreso.com** zu stellen. Die Beantwortung wird allen Teilnehmern bis spätestens **25.09.2020** 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

**16.10.2020, 15:00 Uhr** bei

Drees & Sommer  
Habsburgerring 2  
50674 Köln

mit folgendem Betreff:

**Konzeptvergabe York G**

**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 Abgabepäne 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.

**Hinweis 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 **6 Blätter** im DIN A 0 (Querformat) zu verwenden.

#### Lageplan (M 1:500), genordet

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

#### Nutzungs-/Bebauungskonzept (M 1:500), genordet

Die vom Verfasser gewählte Verteilung der Bautypologien 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 preiswerten Wohnungsbaus für die definierten Zielgruppen zu liefern.

#### Architektur-/Grundrisspläne (M 1:100), genordet

- Grundrisse, Ansichten und Schnitte zu jedem geplanten Haustypus

#### Weitere Planinhalte

- freie Darstellungen in Form von Isometrien oder sonstigen Visualisierungen, perspektivischen Darstellungen oder Renderings (max. 3 Stück) 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, Gestaltung der privaten Verkehrsflächen sowie 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.

## VERFAHRENSABLAUF

### 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.

### PLANLAYOUTS



---

## VERFAHRENSABLAUF

---

### EINSATZMODELL (M 1:500)

Für das York-Quartier liegt ein Modell des städtebaulichen Masterplans vor. Die Teilnehmer erhalten im Zuge des Verfahrens eine Einsatzplatte für das Baufeld G, auf welcher sie die Entwurfsidee in 1:500 als Modell abbilden sollen. Die Vorgaben zur Farbwahl und den Materialien sind in Anlage 9 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 10, Erläuterungsbericht).

### VERFASSERERKLÄRUNG

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „**Formblatt 3 Verfassererklärung**“ – gemäß Anlage 10 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 Bauvorhabens entsprechend dem eingereichten Entwurf gesichert ist.

### SONSTIGE UNTERLAGEN

Ein ausgearbeitetes Strategiepapier zum Vergabekonzept der fertiggestellten Wohneinheiten an die geforderten Zielgruppen.

---

## VERFAHRENSABLAUF

---

### FORMBLÄTTER

Folgende Formblätter sind von den Teilnehmern abzugeben (siehe Anlage 10):

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

**Formblatt 2:** Nachweis der Kennwerte

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

- bebaute Fläche
- Grundflächenzahl (GRZ) ausgehend vom Bauland
- Geschossfläche Vollgeschoss
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Stellplatznachweis
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien

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:** Verfassererklärung (separater, verschlossener Umschlag)

### 7.7 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern des Auswahlverfahrens als Downloadlink ab dem **16.07.2020** zur Verfügung gestellt.

### 7.8 PREISGELD/VERGÜTUNG

In dem Investorenauswahlverfahren 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 York begleiten und eine Empfehlung für die Vergabe an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH richten. Mitglieder des Bewertungsgremiums sind

- Herr Robin Denstorff, Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
- Herr Martin Peitzmeier, stellv. Bezirksbürgermeister Stadtbezirk Südost
- Herr Otto Reiners, Aufsichtsratsvorsitzender der KonvOY GmbH
- Herr Stephan Aumann, Geschäftsführer KonvOY GmbH
- Herr Andreas Kurz, Stadt Münster
- Frau Prof. Christl Drey, Architektin
- Frau Prof. Hilde Léon, Architektin
- Frau Julia Dahlhaus, Architektin
- Herr Stefan Forster, Architekt
- 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:

Kriterium	Gewichtung
<b>I. Architektonisches Konzept</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Qualität der Architektur / Baukörpergestaltung / Form und Gliederung der Gebäude</li><li>- Qualität der Adressbildung</li><li>- Qualität der Grundrissgestaltung</li><li>- Flexibilität / Anpassungsfähigkeit an Lebenszyklus</li><li>- Materialität</li></ul>	35 %
<b>II. Freiraum und Verkehr</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abstellanlagen für Fahrräder/ PKW –Erreichbarkeit und Verortung</li><li>- Gestaltung Freiraum und Vorzonen</li><li>- Nachhaltige Freiraumgestaltung („Grün statt Grau“)</li></ul>	30 %
<b>III. Wirtschaftlichkeit und Zielgruppen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Materialität und Bauausführung – technische Ausbaustandards</li><li>- Folgekosten</li><li>- Vermarktungskonzept: zielgruppengerechte Vermarktung</li><li>- Benennung des angestrebten Verkaufspreises</li></ul>	35 %
<b>Kaufpreis</b>	Festpreis
<b>Summe</b>	<b>100 %</b>

---

## BEWERTUNG UND AUSWAHL

---

### 8.3 METHODIK DER AUSWERTUNG

Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch das Bewertungsgremium hinsichtlich der beschriebenen Bewertungskriterien zum architektonischen Konzept, Freiraum und Verkehr sowie Wirtschaftlichkeit und Zielgruppen.

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.

---

## 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.

##### **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. 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.

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.

Auf dem Baufeld G befinden sich gemäß Bebauungsplan Nr. 582 mehrere GFL-Flächen, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen und grundbuchlich zu sichern sind (siehe Kapitel 5.10.).

---

## SONSTIGES

---

### KAMPFMITTEL

Die gesamte York-Kaserne gilt als bombardierter Bereich. Nach dem Rückbau erfolgt seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) eine flächendeckende Oberflächensondierung im Bereich der Rückbauflächen (ehemaliger Sportplatz und bekannte Altlastenverdachtsflächen) sowie der öffentlichen Erschließungsflächen. Dennoch kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden.

Vor der späteren Genehmigungsplanung ist seitens des Käufers eine 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 der generellen Projektbindung des Kaufvertrags soll die Beibehaltung der Kriterien der Auswahl gesichert werden. Hierzu wird das Auswahlgremium zur Beratung der Ausloberin hinzugezogen werden.

### 9.4 EIGENTUM

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

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.

---

## ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

---

### 10 ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

#### Städtebauliche und planerische Grundlagen

- Anlage 1 Luftbild York-Quartier
- Anlage 2 Städtebaulicher Masterplan York-Quartier
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 582
- Anlage 4 Gestaltungsleitlinien York-Quartier

#### Erschließung und Freiraum

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

#### Weitere Anlagen

- Anlage 9 Anforderungen Materialien / Farbgebung Modellplatte

#### Formblätter

- Anlage 10 Formblatt 1: Erläuterungsbericht
- Formblatt 2: Nachweis der Kennwerte
- Formblatt 3: Verfassererklärung