

Y

Denkmalretter gesucht!

Konzeptvergabe

Teil-Baufeld D5



## Ausloberin

KonvOY GmbH  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster



## Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner  
Luchterhandt Senger Witt  
Stadtplaner PartGmbH

Daniel Luchterhandt,  
Lisa-Marie Laub, Sarah Rietentiet,  
Marvin Brinkmann

Shanghaiallee 6  
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0  
F +49.40.7070807-80

muenster@luchterhandt.de  
www.luchterhandt.de

Münster/Hamburg im  
Juni 2022

## Hinweise zu Vertraulichkeit und Informationsaustausch:

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

Ausgenommen hiervon sind Informationen, die öffentlich zugänglich sind oder allen Bietenden im Rahmen dieses Verfahrens durch die Ausloberin oder deren Beauftragten oder Beratenden zugänglich gemacht werden.

Es ist Bietenden und deren Beratenden ausdrücklich nicht gestattet, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Ausloberin Themen im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder mit dem Ausschreibungsverfahren mit der Ausloberin, ihren Mitarbeitenden, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Verfahren als Sachverständige oder Mitglieder einer Fachjury eingeschalteten externen Beratenden der Ausloberin zu erörtern.

# MÜNSTER YORK D5 DENKMALRETTEN GESUCHT!

1 Ausloberin - Die KonvOY GmbH	4
2 Anlass und Zielsetzung	5
Denkmalgerechtes Wohnen im Herzen des York-Quartiers	5
Willkommen in der Westfalenmetropole Münster	7
Das York-Quartier im Stadtteil Gremmendorf	13
3 Das Baufeld	19
Das Teil-Baufeld D5 in der Übersicht	19
Spezifisches zum Verkaufsobjekt - Rahmenbedingungen	21
4 Programmatische Zielsetzungen	31
Denkmalretter gesucht!	31
Ausdruck finden!	33
Wohnwünsche erfüllen!	34
Freiraum differenzieren – attraktives Wohnen im Park anbieten!	37
Mit Atmosphäre Identität stiften!	38
Nachhaltig und klimagerecht planen!	39
5 Verfahren	41
5.1 Bewerbungsphase (1. Phase)	44
5.2 Gestaltungsphase (2. Phase)	50
5.3 Verhandlungsphase	55
Anlagenverzeichnis	57
Abbildungsverzeichnis	58

## 1. Ausloberin

# DIE KONVOY GMBH

Die KonvOY GmbH – eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Münster – ist als Entwicklungsgesellschaft für die Erschließung, Entwicklung und Vermarktung der zukünftigen Stadtquartiere verantwortlich und führt qualifizierte Vergabeverfahren für Teilquartiere und Baufelder als Konzeptvergaben durch. So kann in enger Abstimmung mit den Investorinnen und Investoren eine quartiersbezogene Gesamtentwicklung erreicht werden, die neben einem differenzierten Wohnungsangebot für alle Einkommenschichten

wertbildende Projekte und Konzeptideen umsetzt.

Die Konvoy GmbH wird durch die Entwicklung der Grundstücksreale der ehemaligen York- und Oxford-Kasernen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster beitragen. Weiterführende Informationen zum Konversionsprozess sind dem Internetauftritt der KonvOY GmbH zu entnehmen:

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



## 2. Anlass und Zielsetzung

# DENKMALGERECHTES WOHNEN IM HERZEN DES YORK-QUARTIERS

Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster nutzte die Stadt die Chance, durch einen umfassenden Beteiligungs- und Planungsprozess die Entwicklung der ehemaligen britischen Kasernen York und Oxford zu starten. Die Konversion der Liegenschaften bietet die einmalige Möglichkeit, neue nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen. Vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungszuwachses strebt die Stadt Münster an, qualitativ hochwertige Quartiere mit Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen zu etablieren. Aus diesem Grund wurden die Liegenschaften im Jahr 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben angekauft, um den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mildern und sozial durchmischte Quartiere mit attraktiven bezahlbaren Wohnungen in unterschiedlichen Lagen und Größen zu errichten.

Für die Areale sind städtebauliche Rahmenpläne in mehrstufigen städtebaulichen Planungswettbewerben entwickelt worden (s. Anlage 02). Der Siegerentwurf für die York-Kaserne stammt von dem Planungsteam York (LORENZEN ARCHITEKTEN GmbH, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, ARGE: IFS + MÜLLER-KALCHREUTH Stadthydrologie und Wasserwirtschaft und ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten).

Der aus dem Gestaltungskonzept entwickelte Bebauungsplan (s. Anlage 03) ist inzwischen rechtskräftig und wurde durch quartiersbezogene Gestaltungsleitlinien (s. Anlage 04) ergänzt. Diese fokussieren sich besonders auf die Themen städtebauliche Konzeption, architektonische Qualitäten, Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum, gemeinschaftliche Wohnformen und den Erhalt des denkmalgeschützten Bestands.

Inzwischen hat die Umsetzung der Konversion begonnen: Seit Mitte 2019 werden die Rückbauarbeiten insbesondere im Norden und Süden der Kasernenfläche York vorangetrieben. Die Erschließungsarbeiten sind seit Anfang 2020 in der Umsetzung, sodass erste Grundstücksübergaben bereits erfolgen konnten.



Gremmendorf/  
York-Kaserne



# WILLKOMMEN IN DER WESTFALENMETROPOLE MÜNSTER

Münster ist das Zentrum Westfalens und bekannt als Hauptstadt der Fahrradfahrenden. Mit seiner Altstadt und dem malerischen Prinzpalmarkt ist Münster nicht nur Anziehungsmagnet für Touristinnen und Touristen, sondern auch immer mehr junge Leute strömen in die kreisfreie Großstadt. Zwischen Dortmund und Osnabrück liegt Münster mit einer Fläche von insgesamt 303 km<sup>2</sup> im Norden Nordrhein-Westfalens, im Herzen des Münsterlands.

Fünf bis zehn Autominuten vom Zentrum entfernt verläuft die A 1. 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 A 43

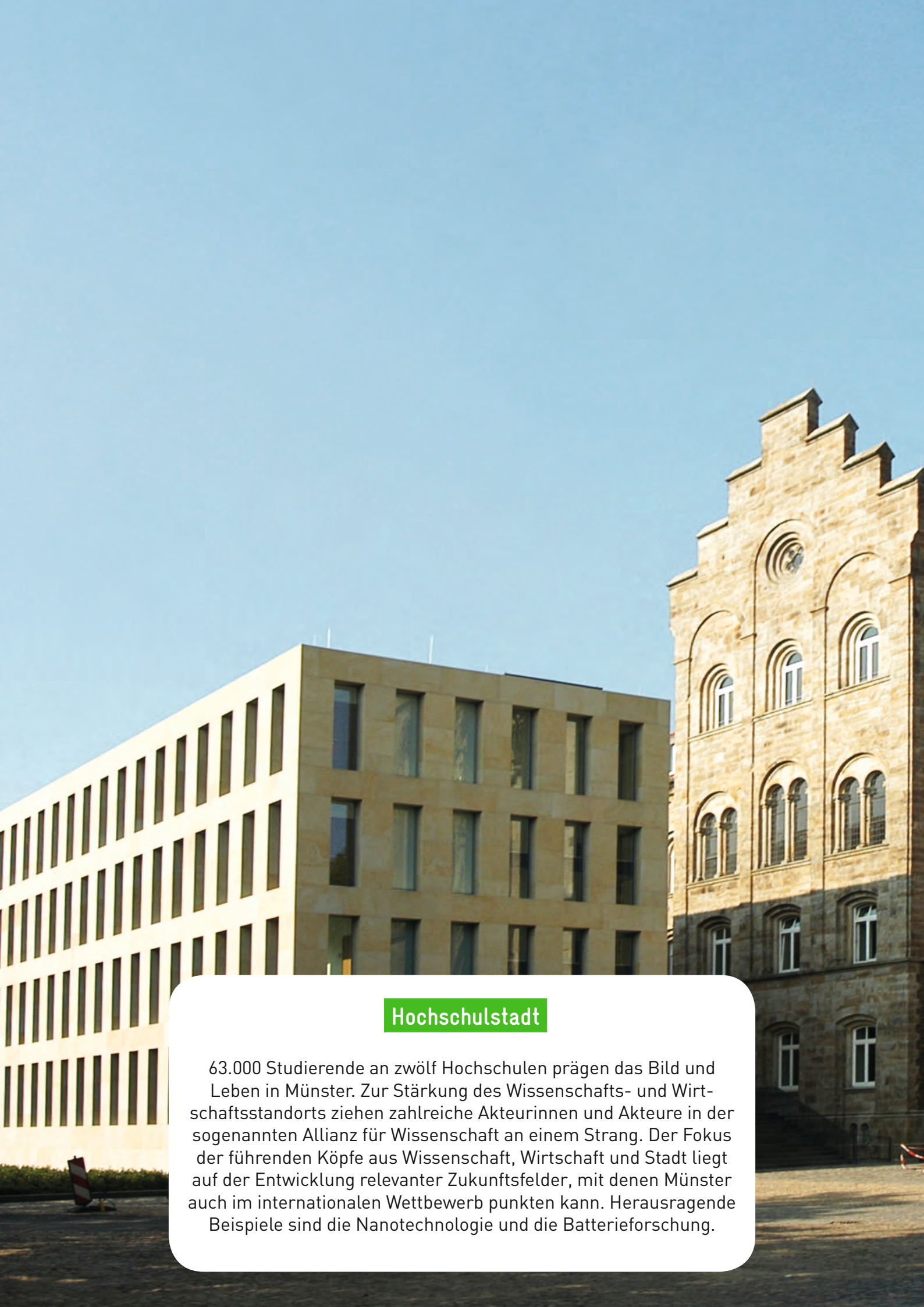
bis zum Kreuz Wuppertal-Nord quer durch das westliche Münsterland und Ruhrgebiet.

Rund 316.000 Menschen leben 2022 in der kontinuierlich wachsenden Stadt Münster. Das sind knapp 20.000 mehr als vor zehn Jahren. Die Vorausberechnung von IT.NRW geht davon aus, dass Münster bis 2040 auf knapp 360.000 Menschen wachsen wird.

Der prognostizierte Anstieg ist der dritthöchste im Land hinter Köln und Düsseldorf. Münster entwickelt sich sowohl in der steigenden Bevölkerungszahl als auch wirtschaftlich sehr erfolgreich. Drei Faktoren beeinflussen dies mittel- und langfristig im Wesentlichen: die starke Wissenschaft, die dynamische Wirtschaft und die Münster-Werte, insbesondere das starke bürgerschaftliche Engagement.







## Hochschulstadt

63.000 Studierende an zwölf Hochschulen prägen das Bild und Leben in Münster. Zur Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts ziehen zahlreiche Akteurinnen und Akteure in der sogenannten 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.





## Fahrradstadt

Als Fahrradhauptstadt Deutschlands will Münster durch 13 Velorouten Entlastung der Ein- und Ausfallstraßen schaffen. Um das Radfahren noch attraktiver, sicherer und zügiger zu machen, soll das Radnetz als „Fahrradnetz 2.0“ bedarfsgerecht und angebotsorientiert ausgebaut werden. So entsteht ein lückenloses, systematisches und hierarchisches Radwegenetz mit Velo-, Haupt- und Basisrouten. Die hohe Bedeutung des Radwegenetzes für die Stadtentwicklung kann in der deutschen Fahrradmetropole auch für die Quartiersentwicklung genutzt werden. Hohe Auszeichnungen in den Kategorien „Pendler“ und „Familie“ zeigen, dass Münster bei der Mobilität ganz vorne liegt. Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept soll die Vernetzung der neuen Stadtquartiere verstärken.





## Wirtschaft und Beschäftigung

5 % im Durchschnitt hat die Arbeitslosenquote in der Stadt Münster 2018 betragen. Aufgrund der starken mittelständischen Wirtschaft und der hohen Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften haben gut ausgebildete Absolventinnen und Absolventen in Münster und der Region gute Jobperspektiven. Von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist auch der Flughafen Münster-Osnabrück und der Hafen Münsters. Für transportintensive Unternehmen stellt die Umschlagsoption im südlichsten Gewerbegebiet von Münster, dem Hansa-Business-Park, einen wesentlichen Standortfaktor dar.





## 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. Münster erreichte bei der Bürgerbefragung in nahezu allen Bereichen einen Platz in der Spitzenklasse oder gar den Höchstwert. Der klare Punktsieg gelang z. B. bei Gesundheitsversorgung, Sauberkeit, Sicherheitsempfinden, Kultur, Grünflächen, Dienstleistungen der Stadtverwaltung und Lebensqualität. Bemängelt wurde die angespannte Wohnungsmarktlage. In Bürgerumfragen zeigt sich regelmäßig ‚Wohnen‘, insbesondere die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, als wichtigste Herausforderung für die Zukunft.







# DAS YORK-QUARTIER IM STADTTEIL GREMMENDORF

Die Konversionsfläche der ehemaligen York-Kaserne befindet sich südöstlich der Innenstadt in rund fünf Kilometer Entfernung zum Hauptbahnhof und dem Stadtzentrum im Stadtteil Gremmendorf. Der Stadtteil ist geprägt von einer hohen Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern und bildet aufgrund der Nähe zur Innenstadt einen attraktiven Wohnstandort. Die zentrale Verkehrsanbindung erfolgt über den Albersloher Weg, der das südliche Umland mit dem Zentrum verbindet.

Gremmendorf wurde 1903 in das Münsteraner Stadtgebiet eingemeindet und wandelte sich nach dem 2. Weltkrieg von einem reinen Kasernenstandort in landwirtschaftlich geprägter Umgebung aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt zu einem beliebten Wohnstandort. Insbesondere in den 1990er Jahren wurden große Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen. Nur selten überschreitet die Bebauung eine Höhe von drei Geschossen. Heute wohnen im Stadtteil etwa 12.000 Menschen (Stand 2021); mehrere Nahversorgungseinrichtungen am Albersloher Weg bieten eine gute Grundversorgung. Mit der Entwicklung des nahegelegenen Industrie- und Gewerbegebiets Loddenheide siedelte sich zudem eine Vielzahl von vornehmlich

mittelständisch geprägten Unternehmen an. Im Osten geht der Stadtteil in eine weitläufige Feld- und Wiesenlandschaft über, die von der Werse durchquert wird und in der Bevölkerung als Naherholungsgebiet sehr geschätzt wird.

Im Zuge des Ausbaus des zivilen Flugplatzes auf der Loddenheide zu einem militärischen Fliegerhorst wurde in den Jahren 1935 bis 1937 im Stadtteil Gremmendorf am Albersloher Weg die rund 50 ha große Kaserne als Luftwaffennachrichtenkaserne errichtet. Die mit rotem Klinker versehenen Unterkunft- und Verwaltungsgebäude der York-Kaserne sind symmetrisch um den Exerzierplatz angeordnet. In den Randbereichen des stark mit altem Baumbestand durchgrüntes Geländes befinden sich Garagen, Werkstätten und weitere Gebäude. Die Kaserne mit den Gebäuden und Außenanlagen steht heute unter Denkmalschutz, wobei der Kernbereich neben den Gebäuden am Albersloher Weg den wesentlichen Teil des Denkmals umfasst. Im Süden und Westen befinden sich verschiedene Sportanlagen. Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte im November 2012 endete für das Gelände die insgesamt 75-jährige militärische Nutzung.





## Städtebaulicher Rahmenplan

Der im Zuge eines im Jahr 2014 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ausgewählte Entwurf des Planungsteams York (LORENZEN ARCHITEKTEN GmbH, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, ARGE: IFS + MÜLLER-KALCHREUTH Stadthydrologie und Wasserwirtschaft und ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten) sieht eine Entwicklung des Gebiets in drei Zonen vor:

1. Entlang des Albersloher Wegs wird der ehemalige Kasinopark der Kaserne zu einem Campus mit Kindergärten, einem Grundschulstandort sowie einem Bürgerhaus im ehemaligen Offizierskasino gestaltet.
2. Nördlich schließen sich Gewerbeflächen an, die in Verbindung mit den vorhandenen Geschäften auf der gegenüberliegenden Straßenseite die neue Mitte von Gremmendorf definieren. Im Zentrum dieser neuen Mitte wird mit dem „Yorkshire-Platz“ ein neuer Stadtteilplatz angelegt.
3. Um die historischen Kasernengebäude mit dem umfangreichen Baumbestand entstehen ca. 1.800 Wohneinheiten, die nach Westen durch einen Landschaftspark gefasst werden. Die einzelnen Quartiere der Wohngebietsentwicklung erhalten eine eigenständige Identität. Grünräume durchziehen die einzelnen Quartiere und verbinden das neue Zentrum von Gremmendorf im Osten mit dem Landschaftspark im Westen.

Das städtebauliche Konzept definiert Leitaussagen und quartiersbezogene Qualitäten und Typologien. Sie dienen als Orientierung und sollen im Rahmen der Verfahren die Nutzungen und Funktionen ausdifferenzieren:

- 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 – Kita mit Wohnen
- Quartier G - Wohnen im eigenen Haus
- Quartier H - Wohnen am Landschaftspark





A1

C

A2

B1

B2

D1

D1

D St1

H1

D4

D2

D3

D St2

H2

D5

D5

D5

E1

H3

E2

D St3

E3

F

G





## Benachbarte Baufelder und Baufelder in der Umsetzung

### Quartier A:

Auf dem Baufeld A1 wurde die Konzeptvergabe 2021 bereits erfolgreich abgeschlossen. Hier entwickelt die CM Immobilien GmbH aus Münster zusammen mit dem Architekturbüro planwerk architekten aus Münster auf einer Fläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> einen Komplex aus Büro- und Dienstleistungsflächen, einem Gesundheitshaus und ca. 90 Wohneinheiten. Der Baubeginn ist für die zweite Jahreshälfte 2022 geplant.

Für das Baufeld A2 läuft aktuell die Konzeptvergabe. Dieses Grundstück am Yorkshire-Platz wird zukünftig ergänzend zum bestehenden Stadtteilzentrum Gremmendorfs auf der Ostseite des Albersloher Wegs der neue Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort des Quartiers wie des Stadtteils Gremmendorf insgesamt. Der Nutzungsschwerpunkt in diesem ausgewiesenen Kerngebiet wird von einem Angebot aus Verbraucher- und Drogeriemärkten sowie ergänzenden Dienstleistungen geprägt sein. Auch gastronomische Angebote, die den Yorkshire-Platz beleben, sind ausdrücklich erwünscht. Eine Großtagespflege zur Kinderbetreuung rundet das Konzept ab; Wohnen wird auf diesem Grundstück angesichts der Kerngebietsfestlegung nur eine untergeordnete Rolle spielen.

### Quartier C:

Auf der Teilfläche im Norden des Areals entwickelt das Tochterunternehmen der Stadt Münster, die Wohn + Stadtbau, eine vielfältige Nachbarschaft unter dem Titel ‚Gartenwohnen‘, das sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen im Wohneigentum umfasst. Zwei Kindertagesstätten und ein Wohnprojekt der Lebenshilfe Münster ergänzen das Nutzungsspektrum in diesem Teilquartier. Die ersten Bezüge werden für das 4. Quartal 2022 erwartet. In dem Zeitraum wird auch die erste Kindertagesstätte ihren Betrieb aufnehmen.

### Quartier D:

Die Baufelder D1 – D4 werden derzeit durch eine Zentrale Unterbringungseinrichtung (ZUE) des Landes NRW genutzt. 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.

In den östlich des Lehrgebäudes 11 angeordneten ehemaligen Mannschaftshäusern 12 und 14 sind aktuell Teile des Amts für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster bis zur Fertigstellung des Stadthauses IV untergebracht. Anschließend werden diese Gebäude

ebenfalls über eine Konzeptvergabe ihrer gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der Vermarktung zugeführt und das Baufeld D5 dann komplettieren.

### Quartier G:

Im Süden der Kasernenfläche entstehen in der Nachbarschaft der bestehenden Sporthalle Reihen- und Doppelhäuser mit besonderen Qualitäten. Knapp 40 % der Reihenhäuser sind als Budget- und Starterhäuser konzipiert und bieten insbesondere jungen Familien eine bezahlbare Möglichkeit im Eigentum. Ergänzt wird das Programm im Quartier ‚Wohnen im eigenen Haus‘ durch Mehrgenerationenhäuser sowie Plus-Energie- und barrierefrei ausgebildete ‚Flexhäuser‘. Den Zuschlag für dieses Baufeld erhielt die HIT Immobilien GmbH mit dem Architektinnen-Duo Anna Hopp und Anne Lampen aus Berlin. Der Baubeginn auf diesen Flächen ist für die Jahreswende 2022/23 geplant.











### 3. Das Baufeld

## DAS TEIL-BAUFELD D5 IN DER ÜBERSICHT

Mit dieser Grundstücksausschreibung steht nun das erste Teil-Baufeld des zentralen Bereichs der York-Kaserne zum Verkauf. Die historische Kasernenanlage ist in ihrem symmetrischen und axialen Aufbau entsprechend ihrer formalen und funktionalen Gesamtgliederung ein zeittypisches Dokument des nationalsozialistischen Militärbaus.

Der Hauptzugang erfolgt vom Albersloher Weg über eine großzügig gestaltete Eingangssituation. Acht Mannschaftsgebäude und zwei Schulungsgebäude orientieren sich giebelständig zum mittigen Exerzierplatz. Das Baufeld besticht durch seine idyllische Lage in der historischen Parkanlage und die denkmalgeschützten Klinkerbauten aus den 1930er Jahren. Das Teilgrundstück befindet sich im südwestlichen Bereich des Zentrums und umfasst die denkmalgeschützten Bestandsgebäude 8-11.

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt in einem zweistufigen Investorenauswahlverfahren: Nach Bewerbungsphase zur Prüfung der Eignung und Bewertung der Nutzungskonzeption der Bewerber liegt in der 2. Phase der Schwerpunkt auf der Übersetzung des vorgeschlagenen Nutzungsprogramms in eine architektonisch-landschaftsarchitektonische Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der

denkmalwerten Bestandsgebäude und der Parkanlage. Das in Rede stehende Teilgrundstück des Baufelds D5 wird dabei in zwei Lose aufgeteilt.

#### Los 1:

Die Mannschaftshäuser 8 und 10 bilden mit dem Kompanieführergebäude 9 und dem dazugehörigen Tankwärterhäuschen 9a eine ehemalige Kompanie aus der Zeit der militärischen Nutzung, die sich U-förmig um die baumbestandene Parkfläche legt. Diese Einheit wiederholt sich in der Grundstruktur noch drei weitere Male im Zentrum des Kasernenareals. Dieses Gebäudeensemble wird das Los 1 der Konzeptvergabe darstellen, um die ursprüngliche Anlage der Kompanie-Einheit zu wahren. Diesem Los 1 wird dabei die gemäß Bebauungsplan ausgewiesene Stellplatzfläche mit der umfassenden zu erhaltenden Grünfläche der Flurstücke 672 und 673 zugeordnet.

#### Los 2:

Das Lehrgebäude 11 in dieser Teilfläche diente der in dem Gebäudekomplex (Gebäude 8-10) beheimateten Kompanie und der nördlich angrenzenden Kompanie (Gebäude 12 und 14; das Kompanieführergebäude 13 wurde hier bereits zurückgebaut) – die nicht Bestandteil des Kaufgegenstands ist – zur Ausbildung der Wehrdienstleistenden der Luftnachrichtenkaserne. Dieses Lehrgebäude 11 bildet das Los 2 der Konzeptvergabe.

Nähere Angaben zu den auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude sind den Gebäudesteckbriefen (Anlage 06) zu entnehmen.



## D5: Flur 171, Flurstücke 589 (Teilfläche), 587, 672, 673

- Flurstücksgrößen gesamt ca. 18.992 m<sup>2</sup>
- Grundfläche Bestandsgebäude 8 ~1.048 m<sup>2</sup> (II-geschossig + Dach)
- Grundfläche Bestandsgebäude 9/9A ~212 m<sup>2</sup> (I-geschossig + Dach)
- Grundfläche Neubaufeld Süd ~750 m<sup>2</sup> [südliches Neubaufeld / alternativ zu Gebäude 9/9A]
- Grundfläche Bestandsgebäude 10 ~1.036 m<sup>2</sup> (II-geschossig + Dach)
- Grundfläche Bestandsgebäude 11 ~1.335 m<sup>2</sup> (I-geschossig, in Teilen II-geschossig)
- Grundfläche Neubaufeld Nord ~750 m<sup>2</sup> (nördliches Neubaufeld)
- Baufeld (Verkaufsgrundstück) Teilfläche D5
- Flurstücke Teilfläche 589, 587, 672, 673 (Einzelgrößen gem. Anlage 11)
- Art der baulichen Nutzung WA
- Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,3
- Vollgeschosse III/III\*
- Pkw-Stellplätze nur auf dem Flurstück 672 möglich



### Spezifisches zum Verkaufsobjekt

## RAHMENBEDINGUNGEN

### Bau- und Planungsrecht sowie Gestaltungsleitlinien

Im Zuge der städtebaulichen Planung wurden für das Kasernenareal u. a. zu Nutzungen und städtebaulicher Struktur, zur Erschließung, zur Materialität und zum Freiraum Ziele und Vorgaben definiert und in folgenden Dokumenten festgeschrieben:

- Städtebaulicher Entwurf (Planungsteam York) (Anlage 02)
- Bebauungsplan Nr. 582 „Gremmendorf – York – Quartier“ (Anlage 03); rechtskräftig seit 21. Dezember 2018
- Gestaltungsleitlinien, ebenfalls rechtskräftig seit 21. Dezember 2018 (Anlage 04)

### Festsetzungen des Bebauungsplans

- Das Verkaufsgrundstück befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Eine Dachform ist nicht vorgegeben.
- Innerhalb der mit \* gekennzeichneten Bauflächen sind über die festgesetzte Zahl der Geschosse hinaus keine weiteren Geschosse (Nichtvollgeschosse / Dachgeschosse) zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).
- Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- In den Baugebieten C und D1 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nur auf den zugewiesenen Gemeinschaftsstellplatzflächen mit der gleichen Baugebiets- bzw. Quartiersziffer zulässig.
- Die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,3 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 (3) BauGB). Alle entwässerungstechnischen Nachweise zur Haus-/Grundstücksentwässerung sind zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.
- Flach- und Pultdächer sind vollflächig extensiv zu begrünen; Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neupflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ergänzen (§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB).
- Werbeanlagen sind unzulässig.



- Die ehemalige Luftnachrichtenkaserne (York-Kaserne) ist mit Datum vom 12.06.2014 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden (Anlage 07). Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violetten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereichs bedürfen der Zustimmung der Unteren Denkmalbehörde (Erlaubnisvorbehalt gemäß § 9 DSchG NRW).
- Der gesamte Planbereich ist als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (der Bereich entspricht der Plangebietsgrenze).

### **Vorgaben Gestaltungsleitlinien**

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus werden in den Gestaltungsleitlinien für das York-Quartier weitere, insbesondere qualitative Maßgaben zur stadtgestalterischen Ausprägung der Gebäude sowie der Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen formuliert. Die Leitlinien richten sich an alle am Planungsprozess Beteiligte und sollen insbesondere als Orientierungsrahmen für die künftigen Investoren- und Qualifizierungswettbewerbe dienen. Die Umsetzung der Qualitätsziele erfolgt über privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Verträge.

Quartier D ist das Herz der ehemaligen Kaserne. Die räumlichen Qualitäten der historischen Landschaft sind zu erhalten und zu unterstützen. Dieser Bereich mit ehemaligen Mannschaftsgebäuden und dem Exerzierplatz in ihrer Mitte ist wesentlich für die historische Identität der denkmalgeschützten Kaserne. Die Gebäude sind als Objekte in einer Parklandschaft zu verstehen.

Bis auf eine Kitanutzung in Gebäude D3 (städtisch) ist für alle Gebäude eine Nutzung der Vorgabe WA gemäß Bebauungsplan vorgesehen. Der Hauptteil der Bestandsgebäude besteht aus den ehemaligen Mannschaftshäusern, die entsprechend umgenutzt und saniert werden sollen. Die Bebauung des ehemaligen Exerzierplatzes sowie die Ergänzungsbauten in den Baufeldern D komplettieren das Angebot im Bereich Neubau.

Das Quartier wird umlaufend durch die Haupteerschließung des Kasernenareals begrenzt. Die interne Erschließung des Quartiers erfolgt über verkehrsberuhigte Wohnwege. Ein öffentlicher Zugang zum Secret Garden erfolgt über die Blockecken der Typologie I. Es ist darauf zu achten, dass sich innerhalb des Quartiers die öffentlichen Gehwege teils auf privatem Eigentum befinden. Für die Durchlässigkeit und Erlebbarkeit des Quartiers sind diese zusätzlichen Wege, die für jedermann zugänglich sind, äußerst wichtig.

Die historische Parklandschaft der Kaserne mit den offenen, weiten Rasenflächen und dem wertvollen Großbaumbestand ist identitätsstiftend für die gesamte York-Kaserne. Die Kasernenlandschaft soll mit ihrer bestehenden Qualität erhalten und im Sinne einer bewohnten Parklandschaft weiterentwickelt werden.

### Denkmalpflegerische Aspekte

Das gesamte Kasernenareal mit seinen Hochbauten, Außenanlagen und der Einfriedung (historische Mauer) aus den 1930er Jahren gilt als Gesamtdenkmal. Aus diesem Grund ist der Erhalt der Kaserne in ihrer Einheitlichkeit und der Ablesbarkeit ihres historischen städtebaulich-gestalterischen Gesamtcharakters von besonderer Bedeutung.

Denkmalpflegerisches Ziel ist eine weitgehend einheitliche Behandlung der 1930er Jahre-Bauten. Die gestalterischen Charakteristika, die die Kaserne bestimmen und wichtiger Teil der Denkmalbegründung sind, wie die Einheitlichkeit in der Kubatur und Materialität, müssen bestimmend bleiben. Die zeittypische Kasernenarchitektur mit ihren unterschiedlichen Funktionstypen (Mannschaftshäuser, Lehrgebäude, Kompanieführergebäude) muss in ihrer Einheitlichkeit erhalten werden. Hierzu wird auf die Denkmalwertbegründung (v.a. S. 31-40) verwiesen.

Die Bedeutung der ursprünglichen Raumkonzeption bezieht sich insbesondere auf die Treppenhäuser. Variationen und eine zeitgemäße, architektonische Interpretation im Umgang mit der denkmalwerten Aussage sind denkmalpflegerisch vorstellbar. Zeitgemäße Ergänzungen durch Balkone und ergänzende Neubauten müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.

Die Gestaltungsleitlinien berücksichtigen die denkmalpflegerischen Aspekte. Sämtliche Planungen in diesem Quartier sind im Besonderen mit dem Denkmalschutz abzustimmen. Des Weiteren sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Dachstuhl soll im Sinne des Substanzerhaltes und des Denkmalschutzes nach Möglichkeit (in Abstimmung mit der Denkmalbehörde) erhalten werden; für angestrebte Wohnnutzungen über zwei Etagen stellt sich die Herausforderung, ob und inwieweit diese mit der vorhandenen Holzkonstruktion in Einklang gebracht werden können.
- Dacheinschnitte sind wohnungsbezogen in Form von Loggien in der unteren Dachgeschossenebene zur Gartenseite, welche auch für Balkone vorgesehen ist (an der Gebäudeseite gegenüber den Zugängen) vorstellbar.
- Gauben, ggf. auch mit kleinen Austritten zwischen Verglasung und Schrägdachenebene folgen der Zielsetzung aus den Gestaltungsleitlinien; sollen also in Anlehnung an den Bestand geplant werden.



- Wohnungstypen in den ersten beiden Obergeschossen können (z.B. als Dreispänner um ein Treppenhaus) nach Westen und /oder nach Osten orientiert sein. Für die Dachgeschossebenen kommen nur „durchgesteckte Grundrisstypen“ in Betracht bzw. eine Orientierung zur Feuerwehraufstellfläche, da von dort aus die Möglichkeit der Anleiterbarkeit mit der Kraftfahrdrehleiter mitbedacht werden muss.
- Die Typologie soll aus Gründen des Denkmalschutzes, des Bebauungsplanes und der Gestaltungsleitlinie sowie der Rettungswegführung in eine möglichst gering zu verändernde Erschließungsseite und eine deutlich offenere Gartenseite erfolgen. Die so entstehende „Wohnseite“ kann - unter Ausnutzung der im Bebauungsplan unterbreiteten überbaubaren Flächen (ca. 3 m an jedem Mannschaftsgebäude) – über die Schaffung von kubenhaften Anbauten auf Geländeniveau zu einer qualitätsvollen Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss und somit einer zeitgemäßen Wohnraumschaffung dienen.
- Aufgrund der Lage der Baufenster führt dies je nach Mannschaftsriegel zu Ost- und Westgärten:
  - Gartenseite (teils Ost / teils West) sind mit vorgestellten Altanen (oder vergleichbar), größeren Fensteröffnungen zur Sicherstellung der Belichtung sowie Balkone möglich
  - Erschließungsseite ohne Ausbildung von Balkonen und vergrößerten Fensteröffnungen als Schauseite (möglichst Bestandserhalt), dafür unter Erstellung der barrierefreien Zugänglichkeit der Gebäude (z.B. ein oder mehrere integrierte Aufzüge als Durchlader um Geländeunterschied auszugleichen)
- Berücksichtigung der Einheit ‚Kompanie‘ Gebäude 8-10 in der Konzeption der Umnutzung der Mannschaftsriegel
- Außenanlagen: Berücksichtigung der notwendigen Anfahrbarkeit der Gebäude zu Rettungszwecken unter größtmöglicher Erhalt der Bestandsbäume
- Lage und Ausbildung der überdachten Fahrradabstellflächen möglichst einheitlich (entlang des nördlichen Erschließungsweges präferiert)

Das Gebäude 11 fungierte als Schulungsgebäude der beidseitig angrenzenden Mannschaftsriegel. Denkmalverträgliche Erweiterungen sind hier analog der Gestaltungsleitlinien vorstellbar.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Im Teilquartier D1 ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB), um den wertvollen Baumbestand und die optische Wirkung des Ensembles der ehemaligen Mannschaftsgebäude nicht zu beeinträchtigen. Die Stellplätze im Teilquartier D1 sind auf den Gemeinschaftsstellplatzflächen (GSt), östlich des Teilquartiers H, nachzuweisen. Weitere Voraussetzungen (z. B. öffentlich-rechtliche Sicherung) sind der Stellplatzsatzung zu entnehmen (siehe Anlage 09).

Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem ÖPNV-Bonus ein neu eingeführter Minderungsfaktor bei den Richtzahlen der Kfz-Stellplätze bei Schaffung von gefördertem Wohnraum besteht.

Über eine Busspur wird die Linie 17 der Stadtwerke Münster durch das Quartier in das städtische Busnetz zukünftig eingebunden werden und zwei Haltestellen an der Walesallee zwischen den Quartieren C und D erhalten. Diese neuen Haltestellen ergänzen die am Albersloher Weg vorhandenen Haltestellen der Linien 6 und 8, die dauerhaft die zentrale Busanbindung des York-Quartiers und der Stadtteile Gremmendorf und Angelmodde an die Innenstadt Münsters sicherstellen.

Mitte der 2020er Jahre ist zudem die Reaktivierung der WLE-Bahn mit dem Haltepunkt ‚Angelmodde‘ am Gremmendorfer Weg in unmittelbarer Nähe der York-Kaserne geplant, die einen weiteren Baustein im Ausbau des ÖPNV in Münster und dem Münsterland bilden wird. Für das in Rede stehende Teilgrundstück bedeutet dies, dass die erforderlichen konzeptabhängigen Stellplätze, die nicht auf der mit zu erwerbenden GSt-Fläche nachgewiesen werden können, abgelöst werden müssen.

Entsprechend der Stellplatzablösesatzung der Stadt Münster vom 14.12.2018 befindet sich das Grundstück in Zone III (siehe Anlage 09), in der zurzeit je Stellplatz ein Geldbetrag von 5.490 Euro erhoben wird. Die Kosten werden im Baugenehmigungsverfahren fällig.

### **Freiräume und Freiflächengestaltung**

Das Quartier D ist durch die historischen Gebäude sowie die offenen Rasenflächen mit umfangreichem Großbaumbestand geprägt. Ziel der weiteren Planung soll es sein, dieses Gesamtbild zu erhalten. Die Vorgaben zur Gestaltung sind den Gestaltungsleitlinien und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 582 zu entnehmen.

Der im B-Plan Nr. 582 als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand ist in jedem Fall zu erhalten. Der weitere Altbaumbestand auf dem Gelände ist in der Planung so zu berücksichtigen, dass dieser weitestgehend erhalten bleiben kann. Der verbleibende



Gehölzbestand darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die Kronen der Bäume dürfen durch die Arbeiten nicht beschädigt werden.

Zur Beibehaltung des Gesamtbildes sind als ergänzende Gehölze (z. B. im Bereich der Pkw-Stellplätze) standortgerechte Laubgehölze, wie z. B. Stieleiche, Ahorn, Hainbuche zu pflanzen.

Grundsätzlich sind in dem Quartier D alle technischen Einbauten an den Längsseiten der Gebäude anzuordnen. Insbesondere die Flächen der Entsorgung (z. B. Unterflurcontainer) sollen in Abhängigkeit von den vorhandenen Baumstandorten entlang des Angusweges (Planweg 10) platziert werden. Gleiches gilt für die Anordnung von möglichen überdachten Fahrradabstellplätzen, die aufgrund der sensiblen Lage im denkmalgeschützten Umfeld einem einheitlichen Gestaltungskonzept unterliegen sollen.

Einfriedungen gleich welcher Art sind vom Grundsatz her ausgeschlossen. Gleiches gilt für linienhafte und Blickbeziehungen unterbrechende Pflanzungen. Eine grundsätzliche Abgrenzung der Gebäude und deren Freiflächen ist nicht zulässig.

Je Gebäude ist ein Haupteintrittsweg von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, der eine öffentlich nutzbare Verbindung des Angusweges zum Boulevard Süd (Walesallee) ermöglichen muss.

### **Ökologie und Energie**

Bei den zu planenden Gebäuden wird größter 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 Stromsparspar-konzeption etc. erwartet. Für neu zu errichtende Gebäude ist der spezifische Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW-Effizienzhauses 40 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV), GEG (Gebäudeenergiegesetz) einzuhalten. Konzepte mit einem Standard über das KfW-Effizienzhaus 40 hinaus bzw. zusätzlich einer Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse werden positiv beurteilt. Für die Bestandsgebäude gilt der Standard Effizienzhaus Denkmal.

Die Wärmeversorgung des Standorts soll über das Fernwärmenetz der Stadtwerke erfolgen. Mit dieser Vorgabe sind jedoch Konzepte für dezentrale Lösungen der Energieversorgung und -speicherung (Solarnutzung und regenerative Energien) nicht ausgeschlossen.

### **Entwässerung**

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu unterstützen, sind alle versiegelten Flächen (Wege, Plätze, Stellplätze) mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Um das Mikroklima im York-Quartier zu verbessern und einen hohen Wert von verdunstendem Niederschlag zu erreichen, sind alle Flach- und Pultdächer im Plangebiet vollständig mindestens extensiv zu begrünen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude muss 0,30 m über der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen, um die Erdgeschosse der Gebäude vor Überflutungen bei Starkniederschlag zu schützen. Für die Neubauten ist dies zu beachten; bei den Bestandsgebäuden ist dies aufgrund der Höhenlage OKFF EG bereits gegeben. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis einen Meter auf das Grundstück gelegt. Alle Hausanschlüsse und Anpassungen für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen.

Von der Käuferin bzw. dem Käufer gesondert zu zahlen sind der Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung, an die Energieversorgung sowie der Anschluss an sonstige Versorgungsmedien.

### **Baulasten und Dienstbarkeiten**

Das Grundstück ist gegenwärtig frei von Baulasten und Dienstbarkeiten.

### **Kampfmittel/Altlasten/Bodendenkmale**

#### Kampfmittel

Die gesamte York-Kaserne gilt als bombardierter Bereich und als Verdachtsfläche für Kampfmittel. Nach dem Rückbau erfolgte seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg (KBD) eine flächendeckende Oberflächensondierung im Bereich der Rückbauflächen sowie der öffentlichen Erschließungsflächen. Dennoch kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Vor der späteren Genehmigungsplanung ist seitens der Käuferin bzw. des Käufers eine Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Feuerwehr) durchzuführen. Die Hinweise der Ordnungsbehörde und des KBD sind dabei unbedingt zu beachten.

#### Altlasten

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

GmbH wird aktuell gemäß dem Sanierungskonzept der WESSLING GmbH vom 14.10.2019 eine Sanierung der ausgewiesenen Flächen entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 582 Gremmendorf – York-Quartier vorbereitet (Anlage 03). In diesem Zusammenhang wird aufstehende Bausubstanz fachgerecht rückgebaut und bekannte Bodenkontaminationen werden saniert.

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 Einbauwerte festgelegt worden.

Alle bekannten Kontaminationsverdachtsflächen werden im Zuge der Flächenentwicklung auf Basis des Sanierungskonzepts saniert. Für zukünftig herzustellende durchwurzelbare Bodenschichten sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts (Wiedereinbauwerte) zu beachten. Siehe hierzu Merkblatt Sanierungskonzept York (Anlage 10). Das Baugrundrisiko bzgl. Bebaubarkeit verbleibt bei der Käuferin bzw. beim Käufer. Entsprechende Regelungen enthält der Kaufvertrag.

#### Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmale auf dem Grundstück. Gleichwohl kann die Entdeckung von Bodendenkmalen (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) im Zuge des Bauprozesses nicht ausgeschlossen werden. Diese sind ggf. unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / LWL Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).

#### **Bauleistungen**

Eine Bebauung des Teil-Baufelds D5 ist erst nach Freigabe der Baustraße für diesen Abschnitt möglich. Der Zeitplan sieht derzeit eine Fertigstellung der Baustraße des südlichen Boulevards in der ersten Jahreshälfte 2023 vor; im Anschluss wird die Erschließung des Anguswegs (Planweg 10) bis Ende 2024 erfolgen. Je nach Bauzeitpunkt können noch Abbruch- und Erschließungsarbeiten im weiteren Verlauf der Baustraße stattfinden. Des Weiteren ist mit Baustellenverkehr bzgl. der anderen Erschließungs- und Hochbauprojekte auf dem Kasernenareal zu rechnen.



### Zentrale Unterbringungseinrichtung (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 ca. 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 benachbarten Bestandsgebäude durch die ZUE im Zentrum des Areals keine mindernden Auswirkungen auf den Kaufpreis oder einen Anspruch auf einen anderen geldwerten Ausgleich in sich birgt.

### Künftige Nachbarschaft

Im Anschluss an die Verlagerung der ZUE wird in direkter Nachbarschaft nördlich des Gebäudes 8 die Umnutzung des Bestandsgebäudes in eine städtische Kindertageseinrichtung mit ca. acht Gruppen erfolgen. Diese Einrichtung stellt dann abschließend mit den übrigen vier Kindertagesstätten und insgesamt 15 weiteren Gruppen die Versorgung des neuen Stadtquartiers der jüngsten Bewohnerinnen und Bewohner sicher.

Auf dem zentralen Exerzierplatz wird die historische Struktur im Herzen des Areals mit einem großen neuen Baustein – dem ‚secret garden‘ – ergänzt. Der Neubau wird einen einheitlichen Blockrand um den im Hof befindlichen ‚secret garden‘ bilden, der sich über die Blockecken zum Quartier hin öffnen wird. In diesem Baufeld (D2) wird abweichend zu den übrigen Baufeldern für den ruhenden Verkehr eine Tiefgarage zugelassen werden.

Die Mannschaftsgebäude 12 und 14, die östlich des Lehrgebäudes 11 angesiedelt sind, definieren ebenfalls eine ehemalige Kompanie der militärischen Nutzung und werden das Baufeld D5 nach Auszug des Amts für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit komplettieren.

Im Süden der in Rede stehenden Flächen dieser Konzeptvergabe verläuft der südliche Boulevard als Haupteinfahrt. Direkt im Anschluss befindet sich das Baufeld E der ehemaligen Panzerhallen, das für Besondere Wohnformen vorgesehen ist.

Im Westen schließt sich hinter dem Baufeld H ‚Wohnen am Landschaftspark‘ der Landschaftspark selbst mit seinen attraktiven Freiflächen und der schon fertiggestellten Dirt-Bike-Anlage an.





10



#### 4. Programmatische Zielsetzungen

## DENKMALRETTNER GESUCHT!

Der Stadtteil Gremmendorf wird nach Abschluss der Konversion ca. 5.000 zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohnern einen neuen Lebensmittelpunkt geben. Dies entspricht im Stadtteil einem Bevölkerungswachstum von rund 40 %. Es bietet sich daher mit den Konversionsflächen der York-Kaserne die einmalige Chance, auf den unterschiedlichen Baufeldern eine große Vielfalt an Wohnangeboten zu schaffen, die den Stadtteil Gremmendorf nachhaltig bereichern und stärken.

Die Entwicklung der Baufelder A und B entlang des Albersloher Wegs werden mit ihren Nahversorgungsangeboten, dem Gesundheitshaus und Dienstleistungs- und gastronomischen Flächen sowie der sozialen Infrastruktur mit Kindertagesstätten, einer Grundschule und dem kulturellen Angebot den zentralen Versorgungsanker für die Bevölkerung des Stadtteils Gremmendorf bilden. Die großzügigen Grünanlagen im Osten und Westen mit zum

Teil sehr altem Großbaumbestand werden attraktive Naherholungsflächen für unterschiedlichste Ziel- und Altersgruppen in unmittelbarer Umgebung anbieten. Einen ersten Baustein dazu liefert die Ende 2021 fertiggestellte Dirt-Bike-Anlage am Heeremansweg bereits, die Teil des zukünftigen Landschaftsparks ist.

Die nachfolgend dargelegte Aufgabenstellung gilt – sofern nicht gesondert vermerkt – für beide Lose gleichermaßen.





## BEHUTSAM ENTWICKELN!

Anders als die derzeit schon baureifen Neubaufelder im Norden und Süden des Kasernenareals zeichnet sich das Herz des neuen Quartiers durch die denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der historischen Parklandschaft aus. Acht Mannschafts- und zwei Lehrgebäude sind symmetrisch, axial und giebelständig um den Exerzierplatz angeordnet und stehen im von Großbäumen geprägten Park.

Mit diesem Teilbaufeld im Südwesten des zentralen Kasernenareals wird der Auftakt in der baulichen Entwicklung gesetzt. Aus diesem Grund wird dieser Grundstücksvergabe eine besondere wegweisende Bedeutung im Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz zukommen. Die folgenden Projekte im Herzen der Kaserne werden sich an dieser Konzeption messen lassen müssen!

### Los 1:

Als Beleg für die historische Struktur ist es von zentraler Bedeutung, dass die das Los 1 umfassenden Flächen und die Gebäude 8 bis 10 als Einheit einer der vier ehemaligen Kompanien

verstanden und in ein attraktives Nutzungskonzept gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans übersetzt werden. Maßvolle Ergänzungen durch Neubauf Flächen können und sollen das Konzept tragen und unterstützen. Dabei ist zu beachten, dass der Abbruch eines Denkmals, wenn dies konzeptionell vorgesehen ist, ausreichend und schlüssig begründet werden muss. Es sind entsprechende Nachweise zu führen, die Aussagen zur Erhaltungsfähigkeit der vorhandenen Substanz in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes treffen sowie eine Zumutbarkeits- bzw. Wirtschaftlichkeitsprüfung beinhalten.

### Los 2:

Los 2 umfasst das denkmalgeschützte Lehrgebäude 11, das während der militärischen Nutzung der Ausbildung der Wehrdienstleistenden der Luftnachrichtenkaserne diente. Dieses Gebäude kann aufgrund seiner ehemaligen Nutzung und von den Mannschaftshäusern abweichenden Gebäudestruktur konzeptabhängig sowohl im Zusammenhang mit Los 1 aber auch losgelöst davon betrachtet und separat projiziert werden.





## ZEITGEMÄSSEN GESTALTERISCHEN AUSDRUCK FINDEN!

Der Bebauungsplan liefert mit seinen Vorgaben eine klare Definition für die entstehenden Gebäudeensembles. Mögliche Neubauten sind als ergänzende Objekte im Park zu verstehen und sollen durch wohlüberlegte Kubaturen und eine geschickte Materialwahl die symmetrische Anlage des Bestands würdigen.

Eine wichtige Fragestellung wirft die Gestaltung aller (bestehenden und neuen) Fassaden auf. Hier wird eine kreative Auseinandersetzung mit den Gestaltungsleitlinien des York-Quartiers und der gewünschten nachbarschaftsfördernden Adressbildung und Auffindbarkeit der Zugänge im Zusammenspiel mit den Außenanlagen erwartet. Insbesondere der Umgang mit offenen und geschlossenen Fassaden- und Dachbereichen soll die geforderten Qualitäts- und Gestaltungsstandards zwar berücksichtigen,

aber auch mutige Antworten für die Konzepte mit höchsten Ansprüchen an heutige attraktive Wohnungsbauprojekte finden, die Mieterinnen und Mieter langfristig binden können. Es gilt, eine Brücke zwischen Alt und Neu zu schlagen.

Es wird eine Architektursprache gewünscht, die die geplante Nutzung ablesbar übersetzt und einen lebendigen Quartiersbaustein im inneren und äußeren Erscheinungsbild widerspiegelt und gleichzeitig

identifikationsstiftende Wirkung entfaltet.

Es wird daher ein ganzheitliches Konzept erwartet, das wegweisend für weitere Abschnitte des Herzens des Quartiers wirken kann.



# WOHNWÜNSCHE ERFÜLLEN!

Betritt man die Gebäude, so spürt man im Inneren die Zweckmäßigkeit, die der militärischen Nutzung jahrzehntelang treue Dienste geleistet hat. Man erkennt jedoch auch die Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt, wenn man an heutige Voraussetzungen und Ansprüche für innovative Wohnprojekte denkt. Angefangen von Fragen der Belichtung und Belüftung in den Dachräumen bis hin zu inneren kleinteiligen Strukturen, denen die Großzügigkeit noch fehlt und die bisweilen einen verstaubten Herbergscharakter der Vergangenheit ausstrahlen.

Wichtig ist daher, dass die Grundvoraussetzungen für die Nutzungsüberlegungen (vgl. Abschnitt 5.1) geprüft und sorgfältig abgewogen werden. Es ist ein kreatives Nutzungskonzept zu entwickeln, das den Rahmenbedingungen des Bebauungsplans in dem Bewusstsein entspricht, dass dieses Startprojekt im Herzen des Quartiers sich in den weiteren Vergaben an seinen Qualitäten messen können lassen muss – gar Maßstäbe setzt und identitätsstiftend für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eine Strahlkraft in das Quartier entfaltet.

Für das Teilbaufeld D5 werden Konzepte für Nutzungen unter der Vorgabe ‚allgemeines Wohngebiet‘ erwartet, die die denkmalgeschützten Bestandsgebäude mit innovativen und kreativen Wohnformen bespielen und mit möglichen Neubauanteilen ergänzen, ohne die bestehende Struktur zu verwässern.

Insbesondere neue Konzepte des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und Sonderwohnformen sind für diese Grundstücksflächen erwünscht und sollen unterschiedlichste (regionale) Unternehmen bzw. Bauherrengemeinschaften ansprechen, die ein besonderes Interesse an (denkmalgeschützten) Bestandsbauten haben.

Altersgerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen sind mit Blick auf den demografischen Wandel perspektivisch in Münster insgesamt, aber auch in den Stadtteilen Gremmendorf und Angelmodde selbst stark nachgefragt und sollen die soziale Durchmischung im Quartier fördern. Dabei sind inklusive Programme ebenso willkommen wie Angebote zur sozialen Wohnraumversorgung mit förderfähigen Wohnungen. Förderfähig sind Wohnungen, die den Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen in städtebaulicher Qualität, barrierefreiem

Bauen, Grundriss, Kosten und energetischem Standard sowie den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmung des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechen. Auch Wohnprojekte von gemeinwohlorientierten Investierenden, sozialen Trägerschaften oder Baugruppen aller Art können zur Vielfalt des Wohnens im York-Quartier beitragen.

Ausdrücklich sind daher experimentelle Wohnformen erwünscht, die das Leben in Gemeinschaft unterstützen, ebenso wie inklusive Wohnprojekte, Projekte für Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen oder Wohnformen für Menschen mit Behinderungen.

Die im Quartier neu entstehende Infrastruktur mit der Erweiterung der neuen Mitte Gremmendorfs am Yorkshire-Platz und dem Gesundheitshaus am Albersloher Weg wird



ein maßgeblicher Baustein sein, der alternative Wohnkonzepte nachhaltig unterstützt und stärkt, ebenso wie das künftige soziale und kulturelle Angebot in den Bürgerhäusern auf dem Campus.

Gleiches gilt für die Anbindung an den ÖPNV. Über eine eigens eingerichtete Busspur wird die Linie 17 der Stadtwerke Münster durch das Quartier in das städtische Busnetz zukünftig eingeschleift werden. Die am Albersloher Weg vorhandenen Haltestellen der Linien 6 und 8 stellen dauerhaft die zentrale Busanbindung der Stadtteile an die Innenstadt Münsters sicher.

Mitte der 2020er Jahre ist zudem die Reaktivierung der WLE-Bahn mit dem Haltepunkt ‚Angelmodde‘ am Gremendorfer Weg in unmittelbarer Nähe der York-Kaserne geplant, die einen weiteren Baustein im Ausbau des ÖPNV in Münster und dem Münsterland bilden wird.









## FREIRAUM DIFFERENZIEREN – ATTRAKTIVES WOHNEN IM PARK ANBIETEN!

Die denkmalgeschützten Bestandgebäude, insbesondere die Mannschaftshäuser, beeindrucken durch ihre regelmäßige Taktung und ihre symmetrische Anordnung und strahlen durch ihre Gleichartigkeit eine wohltuende Ruhe zwischen dem großartigen alten Baumbestand aus. Gestalterisches Ziel ist es, diesen ‚grünen Teppich‘ mit den aufstehenden Gebäuden und dem prägenden Großbaumbestand zu unterstreichen. Dabei ist sicherzustellen, dass die gewollten Durchwegungen für alle Menschen in ein alltagstaugliches Konzept übersetzt werden.

Von herausragendem Interesse ist eine respektvoll mit dem denkmalgeschützten Bestand umgehende Freiraumkonzeption. Unbedingt ist die parkartige fließende Anmutung des Außenraums zu erhalten. Doch ist mit Blick auf die künftige Nutzerschaft zu überlegen, wie innerhalb dieses historischen Raumbilds eine Aneignung des Freiraums durch die Bewohnerschaft jeden Alters gefördert werden kann. Folglich sind konkrete Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge zu unterbreiten, wie dieser Raum künftig auch Elemente des Gemeinschaftlichen und des Privaten aufnehmen kann. Auch temporäre Maßnahmen und multicodierte Flächenangebote sind vorstellbar.

Die notwendigen dienenden Anlagen (z. B. Entsorgung, Fahrradstellplätze, etc.) sind vorzugsweise entlang des Anguswegs (Planweg 10) zu bündeln (vgl. Abschnitt 4.7) und sollen in ihrer Ausgestaltung die Qualität als Vorgabe für Folgeprojekte im Quartier bieten.

Eine besondere Bedeutung wird ferner dem Bezug zwischen Innen- und Außenraum zukommen. Fragestellungen nach dem Umgang mit privaten Außenbezügen, z. B. in Form von Loggien oder Balkonen, sind sensibel mit dem denkmalgeschützten Bestand in Einklang zu bringen; gemeinschaftliche Außenbezüge müssen die Ziele der Gestaltungsleitlinien in Bezug auf die offenen Freiflächen berücksichtigen. Dies bedeutet nicht nur, die baulichen Rahmenbedingungen mit ausreichenden Bewegungsflächen und Barrierefreiheit zu schaffen, sondern

auch das gemeinschaftliche Zusammenleben zu stärken und zu fördern, wie es beispielhaft animierende Treppenhäuser oder gemeinschaftlich zu nutzende Räumlichkeiten bieten können.



# MIT ATMOSPHERE IDENTITÄT STIFTEN!

Auf der Gebäudeerschließung liegt bei der Ausgestaltung der Nutzungskonzepte ein besonderer Fokus. Triste und eintönige Eingangssituationen, große Hausgemeinschaften und Anonymität werden oft beklagt und sind ausdrücklich nicht das Bild, das im Herzen der York-Kaserne gewollt ist.

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sollen sich mit ihrer überschaubaren, zum gleichen Eingang gehörenden Nachbarschaft identifizieren. Man gibt aufeinander Acht, hilft und unterstützt sich im Alltag, sorgt gemeinsam für eine gepflegte Umgebung und fühlt sich verantwortlich. Da die Mannschaftsgebäude sich in ihrer Vielzahl im Zentrum wiederholen, ist die Auffindbarkeit und Gestaltung der Zu- und Eingänge zu den Gebäuden und den Wohneinheiten besonders herauszuarbeiten. Dabei muss die barrierefreie Erschließung ebenso sichergestellt sein wie die erforderlichen Rettungswege. Die gewünschte offene Durchwegung des zentralen Quartiers der Kaserne ist in ihrer erforderlichen Durchlässigkeit in das Erschließungskonzept zu integrieren.

Eine große Chance bietet sich dadurch, dass die Flächen um die bestehenden und neuen Gebäude frei vom MIV (motorisierter Individualverkehr) sein werden. Stellplatzflächen für die Gebäude 8 - 10 werden dezentral vor dem Baufeld H auf der Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt) ermöglicht. Darüber hinaus erforderliche private Stellplätze, die konzeptabhängig nachgewiesen werden müssen, müssen gem. Stellplatzablösesatzung der Stadt Münster abgelöst werden (vgl. Abschnitt 4.6).

Die Anordnung der notwendigen Nebenanlagen für z. B. Müllentsorgung und Fahrräder erhalten somit eine tragende Rolle in der Konzeption. Sie müssen sich in die denkmalgeschützte Umgebung einfügen, und es wird größter Wert auf die Funktionalität im Alltag gelegt. Übergeordnetes Ziel für das York-Quartier ist es, durch kluge Mobilitätskonzepte der einzelnen Grundstücksvergaben die Aufenthalts- und Lebensqualität im

direkten Wohnumfeld zu stärken und den Fokus vom Pkw weg zu alternativen Verkehrsmitteln zu wenden. Aus diesem Grund wird das Quartier mit Mobilitätsstationen ausgestattet, die kurze Wege zum ÖPNV (Stadtbus, mittelfristig Anschluss der WLE-Bahn) bieten.

Darüber hinaus werden Carsharing-Plätze entstehen, eine öffentliche Lade-Infrastruktur für e-Mobilität, sowie Flächen für (Leih-) Räder und Scooter. Smartlocker und Fahrrad-Servicestationen werden das Angebot abrunden. Dieses übergeordnete Mobilitätskonzept soll durch die individuellen Konzepte auf den jeweiligen Baufeldern gestärkt und unterstützt werden.

## NACHHALTIG UND KLIMAGERECHT PLANEN!

Auch wenn sich dieses Vorhaben größtenteils mit bestehender Bausubstanz auseinandersetzen wird, so wird dennoch erwartet, dass sich das Konzept den heutigen Herausforderungen an Gebäudetechnik nicht nur im Bereich der Neubauanteile stellt. Insbesondere die denkmalwerte Substanz, die bezogen auf Fläche und Kubatur den größten Anteil im Projekt aufweist, soll auf die mögliche energetische Ertüchtigung hin untersucht und in ein innovatives Sanierungskonzept übersetzt werden. In Zeiten, in denen die Nebenkosten den Stempel einer zweiten Miete erhalten, gilt es, gerade in bestehenden Gebäuden alle Möglichkeiten auszuschöpfen und die Immobilien langfristig zukunftssträftig aufzustellen.

Ganz im Sinne der Planungsmethode Animal-Aided Design (AAD) sollen zudem die Bedürfnisse der in der Stadt lebenden Tiere berücksichtigt werden. Hier sind in der landschaftsarchitektonischen Objektplanung sowie für die gebäudebezogenen Freiflächen Maßnahmen wie tierfreundliche Bepflanzung und Beleuchtung, Barrierefreiheit, Nisthilfen und Ähnliches mitzudenken sowie bauliche Fallen zu vermeiden.

Es werden schlüssige Gesamtkonzepte erwartet, die sich mit nachhaltiger, klimagerechter Architektur auseinandersetzen, die Spielräume des Bebauungsplans ausschöpfen und die ein gesundes Maß im Zusammenspiel von Konstruktion und Technik bieten.









## 5. Verfahren

## 2-PHASIGE KONZEPTVERGABE

Die KonvOY GmbH richtet sich mit dieser Ausschreibung bevorzugt an Wohnungsunternehmen, Investierende sowie Projektentwickelnde, die sich schwerpunktmäßig mit der Errichtung von Mietwohnungen bzw. Sanierungsprojekten befassen und vorzugsweise diese im eigenen Bestand behalten werden. Die ausgeschriebenen Lose eignen sich darüber hinaus in besonderer Weise für Genossenschaften oder kleinere bis mittlere Unternehmen sowie für Bauherrengemeinschaften. Im Zuge der Ausschreibung werden überzeugende Nutzungs- und Wohnkonzepte erwartet, die den Fokus auf eine Vermietung zu ‚leistbaren‘ Konditionen legen.

### Verfahrensart Investorenauswahlverfahren mit vorgeschalteter Bewerbungsphase

Die Grundstücksvergabe umfasst zwei Lose und erfolgt über eine zweiphasige Konzeptvergabe:

- In der offenen 1. Phase („Bewerbungsphase – Denkmalretter gesucht“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen zu jedem Los die besten drei Bewerbungen durch das Auswahlgremium ausgewählt.
- Die für die 2. Phase („Gestaltungsphase“) ausgewählten Bewerber und Bewerberinnen arbeiten nun das in der 1. Phase vorgelegte inhaltliche Programm architektonisch und freiraumplanerisch vertieft aus.

Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, auch das inhaltliche Programm im Zuge der Gestaltungsphase weiter zu verbessern – d. h. höhere/anspruchsvollere Standards zu wählen. Das Auswahlgremium bewertet die in der 2. Phase eingegangenen Konzepte erneut vollumfänglich; es empfiehlt die beste Bewerbung zu jedem Los anhand der Bewertungskriterien zur Zuschlagserteilung für das jeweilige Grundstück bzw. zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit dem jeweiligen Bestbieter bzw. der jeweiligen Bestbieterin, ggf. mit den weiteren Platzierten.

Die Bewerber und Bewerberinnen können sich auf ein oder mehrere Lose bewerben. Für jedes Los ist eine eigenständige Bewerbung einzureichen. Die Informationen und Anforderungen gelten für beide Lose auf identische Weise.



## Kommunikation

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Verfahrensbetreuung. Von einem direkten Austausch mit Vertretenden der KonvOY GmbH oder der Stadt Münster ist abzusehen. Etwaige Angaben zum Stand des Verfahrens (auch bei längerer Dauer) sind als orientierende Hinweise zu verstehen, aus denen jedoch kein Anspruch auf eine zeitlich bestimmte Entscheidung abgeleitet werden kann. Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## Auswahlgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Peter Bensmann  
Bezirksbürgermeister Stadtbezirk Südost, Stadt Münster
- Robin Denstorff  
Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft, Stadt Münster
- Andreas Nicklas  
Aufsichtsratsvorsitzender der KonvOY GmbH
- Stephan Aumann  
Geschäftsführer KonvOY GmbH
- Andreas Kurz  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehr, Stadt Münster
- Eckhard Scholz  
Freier Architekt, Senden
- Prof. Hilde Léon  
Freie Architektin, Berlin
- Julia Dahlhaus  
Freie Architektin, Berlin
- Prof. Christl Drey  
Freie Architektin, Köln

Stellvertretende Mitglieder

- Jeweilige Vertretende
- Beratende

## Vorprüfung

Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgt durch das büro lucherhandt & partner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der Grundstücksverkäuferin und der Stadt Münster. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, weitere Experten und Expertinnen und Sachverständige zur Beratung hinzuzuziehen.

## Aufwendungen/Courtage

Die mit dem Verkauf anfallenden Kosten trägt der Erwerber/die Erwerberin. Die Erstattung von zur Erstellung der Bewerbung angefallenen Aufwendungen jeglicher Art durch die Grundstücksverkäuferin ist ausgeschlossen. Bei der Vermittlung durch eine/n Makler/in zahlt die Grundstücksverkäuferin keine Courtage.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Grundstücke ist durch ein Gutachten über die Verkehrswerte ermittelt worden und beträgt:

Los 1:

Flurstücke 587, Teilfläche 589, 672, 673:

9,2 Mio. Euro (In Worten: neun Millionen zweihunderttausend Euro).

Los 2:

Flurstück Teilfläche 589:

1,5 Mio. Euro (In Worten: eine Millionen fünfhunderttausend Euro).

Der Kaufpreis ist als Mindestpreis zu verstehen.

## Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum der Bewerbenden. Sie können nach Abschluss des Verfahrens bei der Grundstücksverkäuferin auf schriftliche Anforderung hin abgeholt werden. Die Grundstücksverkäuferin ist berechtigt, zu Dokumentations- und Revisionszwecken ein vollständiges Exemplar der Bewerbungsunterlagen zu behalten. Die Bewerbungen werden von der Grundstücksverkäuferin und ihren Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind, zur Kenntnis gegeben. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Grundstücksverkäuferin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Prospektverantwortlich im Sinne des Prospekthaftungsrechts ist allein die KonvOY GmbH. Diese übernimmt für Satz- und Darstellungsfehler, die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Informationen und Hinweise in diesem Exposé keine Gewähr. Die hier erteilten Informationen und Hinweise stellen weder ein Angebot zu einem Vertragsschluss noch einen Rat oder eine Empfehlung dar, auf die sich am Kauf Interessierte berufen können.

Vertragliche Beziehungen zur KonvOY GmbH oder zu mit der KonvOY GmbH verbundenen Unternehmen bedürfen zur Gültigkeit immer besonderer schriftlicher Vereinbarungen zwischen den vertragsschließenden Parteien.

Die Ausschreibung erfolgt provisionsfrei, unverbindlich und freibleibend. Irrtum bleibt vorbehalten. Die KonvOY GmbH ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem sonstigen Gebot den Zuschlag zu erteilen oder zu empfehlen. Es wird keine Gewähr für das Zustandekommen eines Kauf- oder sonstigen Vertrags bezüglich des ausgeschriebenen Grundstücks übernommen.

Die Angaben im vorliegenden Exposé sind ausschließlich für den Empfänger bzw. die Empfängerin bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Im Falle der unberechtigten Weitergabe an Dritte haftet der Empfänger bzw. die Empfängerin für den daraus entstehenden Schaden. Alle Rechte an diesem Exposé, einschließlich der Rechte an Design, den Texten und den Fotos, liegen bei der KonvOY GmbH. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung, Weitergabe und gewerbliche Verwendung von Designelementen, bildlichen Darstellungen und Texten aus diesem Exposé sind dem Empfänger bzw. der Empfängerin sowie Dritten untersagt. Zuwiderhandlungen stellen einen Verstoß gegen das Urheber- und Wettbewerbsrecht dar und lösen die Geltendmachung von Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen aus.



# 5.1 BEWERBUNGSPHASE (1. PHASE)

## 5.1.1 Inhalte

In der 1. Phase liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung einer überzeugenden programmatischen Konzeption. Gesucht wird ein anspruchsvolles Nutzungskonzept, das die spezifischen inhaltlichen Zielsetzungen für die angebotenen Grundstücke zukunftsweisend erfüllt. Gesucht werden Investierende und Nutzende, die sich nachvollziehbar mit dem Vorhaben und dem Standort identifizieren und sich den stadtentwicklungspolitischen Werten dieser Standortentwicklung auf York und dem Stadtteil Gremmen-dorf verbunden fühlen und daher weit mehr als eine ökonomisch tragfähige Lösung zu realisieren beabsichtigen.

## 5.1.2 Bewertungskriterien und ihre Aspekte

Mit der Bewerbung werden zu den nachfolgend aufgeführten Kriterien und den jeweils zugeordneten Aspekten belastbare und überzeugende Aussagen erwartet. Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der Kriterien in der entsprechenden Gewichtung.

### Kriterium 1: Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts (Gewichtung 25 %)

- Qualität des Wohnkonzepts (Förderanteil, Angebote für altersgerechte, inklusive und besondere Wohnformen, Aufteilung der Einheiten)
- Qualität des Nutzungskonzepts (Möglichkeiten des Nutzungsmixes gem. den Bestimmungen des Bebauungsplans)
- Gestalterische und funktionale Qualität der Gemeinschaftsflächen und Aufenthaltsangebote
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen, sozialen Mischung

### Kriterium 2: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption (Gewichtung 20 %)

- Qualität der Ansätze im Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand
- Qualität des Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts für die Gebäude (Vorgaben zu kfW-Standards, Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, ...)

### Kriterium 3: Qualität des Mobilitätskonzepts (Gewichtung 10 %)

- Nachhaltigkeit des Konzepts für ein autoarmes Wohnumfeld (quantitativ und qualitativ)
- Qualität der Maßnahmen zu Stärkung des Umweltverbunds, insbesondere des Radverkehrs
- Funktionalität der Nebenanlagen und dienenden Infrastruktur sowie die Qualität ihrer Integration in Außenraum bzw. Gebäude
- Bereitstellung von E-Ladestationen für Fahrräder

### Kriterium 4: Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (Gewichtung 10 %)

- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante (Start-) Mietpreise, ggf. geplante Verkaufspreise, ...)
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Halte-dauer, Mietpreisbindung etc.)

### Kriterium 5: Preis (Gewichtung 30%)

- rechnerisch vergleichende Bewertung der eingereichten Kaufpreisangebote (siehe Pkt. 11.3)
- Einhaltung des Mindestkaufpreises je Los (Unterschreitung führt zu Ausschluss)

#### Kriterium 6: Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts (Gewichtung 5 %)

- Qualität des Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Projektmanagements (Konzept zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, Erfahrungen in der Projektentwicklung ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Organisationskonzepts (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteurinnen und Akteure und Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Pflege- und Unterhaltungsaufwand der Freianlagen

#### 5.1.3 Bewertungsskala

Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der o. g. Bewertungskriterien unter Berücksichtigung der jeweiligen Aspekte. Die Bewertung erfolgt für die Kriterien 1-4 und 6 durch die Vergabe von Punkten nach dem „Schulnoten-Prinzip“ gemäß folgender Skala:

5 Punkte:

besonders überzeugende Konzeption

4 Punkte:

überzeugende Konzeption

3 Punkte:

durchschn. überzeugende Konzeption

2 Punkte:

teilweise überzeugende Konzeption

1 Punkt:

kaum überzeugende Konzeption

0 Punkte:

nicht überzeugende Konzeption

Die Bewertung des Kriteriums 5 (Preis) erfolgt auf folgende Weise:

Die Gewichtung des Kaufpreisgebots beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, eine Unterschreitung des ermittelten Marktpreises ist nicht zulässig. Der Kaufpreis wird nach Beurteilung der Jury hinsichtlich aller Bewertungskriterien mit Ausnahme des Preises unter den verbliebenen drei besten Bewerbungen nach einem Punktesystem wie folgt bewertet: Das beste Kaufpreisgebot (der bis zu drei besten Konzepten für das jeweilige Los) bekommt 5 Punkte. Alle weiteren Angebote werden linear interpoliert. Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor

multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

#### 5.1.4 Anforderung an die Bewerbung

Für die Auswahl der drei besten Bewerbungen pro Los wird zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept- und das Preisgebot unterschieden.

Die formalen und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bewerbenden zu erfüllen. Bei Nichterfüllung behält sich die Verkäuferin vor, die Bewerbung vom Verfahren auszuschließen. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt auch hinsichtlich der Wechselwirkungen mit den Angeboten der anderen Bewerbungen auf die in diesem Verfahren ausgeschriebenen Baufelder, der jeweiligen optimalen Mikrostandorteignung der Konzepte sowie den entstehenden differenzierten Quartiersqualitäten.



### Formale Anforderungen

Vorlage einer vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten Bewerbung (ggf. durch bevollmächtigte Vertretende bei Konsortiumsbewerbung)

- Ausgefüllter Bewerberbogen, einschließlich
  - Erklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung/Zusammenarbeit
  - Nachweis der Unterschriftenberechtigung
  - Bietergemeinschaftserklärung (bei Konsortiumsbewerbung)
  - Erklärung der finanziellen Leistungsfähigkeit durch z. B. eine Bankenerklärung oder eine Bonitätsauskunft
  - Unterzeichnetes Formular zur Anerkennung der allgemeinen Verfahrensbedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen und Erklärungen
- Fristgerechter Eingang der Bewerbung (postalisch und digital)

### Inhaltliche Mindestanforderungen

Über die in dieser Ausschreibung genannten inhaltlichen Mindestanforderungen hinaus ist ein Konzept vorzulegen, das bezogen auf die Bewertungskriterien für die ausgeschriebenen Grundstücke wie für das Quartier York die besten Konzepte erwarten lässt. Gesucht werden integrierte Lösungsansätze, die die in der Aufgabenstellung formulierten Zielsetzungen sehr überzeugend umsetzen und ein sozial wie ökonomisch, ökologisch wie gestalterisch zukunftsweisendes Konzept

bietet. Aus der Bewerbung muss deutlich hervorgehen, dass der Bewerber bzw. die Bewerberin sich vollends den gemeinwohlorientierten Zielsetzungen verpflichtet fühlt und diese mit der vorgeschlagenen Konzeption verlässlich umsetzen wird.

Jede am Verfahren beteiligte Person und jede Bewerberin bzw. jeder Bewerber verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Anlage „Einverständniserklärung“ (s. Formblatt 01) zur Erfüllung der folgenden Mindestanforderungen:

- Vorlage von mindestens zwei Referenzen des Bewerbers bzw. der Bewerberin für die Planung von Geschosswohnungsbauvorhaben (Planung LPH 2-5, mind. 20 Wohneinheiten)
- Vorlage von mindestens zwei Referenzen des Bewerbers bzw. der Bewerberin für vergleichbare Bauaufgaben (Realisierung LPH 6-8) mit einem Anteil an Umbau von (mind. denkmalwerten) Bestandsgebäuden
- Das beauftragte Architekturbüro darf das laufende Verfahren nicht verlassen, Planungsleistungen sind dementsprechend an dieses Büro gekoppelt.

Anforderung an die Referenzen: Abschluss der jeweils letzten Leistungsphase nach dem Stichtag 01.01.2015; die Erfahrung kann auch über das in die Bewerbung eingebundene Architekturbüro nachgewiesen werden (Eignungsleihe).

### zu Kriterium 1: Qualität des Nutzungskonzepts

- Nachweis der Nutzungen Wohnen und verträgliche soziale Nutzungen
- Nachweis des Anteils an förderfähigen Einheiten, mind. 30 % müssen förderfähig sein und dürfen sich in Lage, Ausstattung und Qualität nicht von den frei finanzierten Wohnungen unterscheiden.

### zu Kriterium 2: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption

- Einhaltung der Grundzüge der Planung des festgesetzten Planungsrechts
- Einhaltung und Berücksichtigung aller relevanten Satzungen und baurechtlichen Anforderungen der Stadt Münster
- Energiestandard mind. gem. aktuellem KfW 40 für Neubauten, ggf. zusätzlich eine Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse / für Bestandsgebäude Energiestandard Effizienzhaus Denkmal
- FCKW-Verzicht

### zu Kriterium 3: Qualität des Mobilitätskonzepts

- Berücksichtigung der Stellplatzsatzung und der planungsrechtlichen Vorgaben
- Nachweis auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen

#### zu Kriterium 4: Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts

- Haltedauer der Wohnungen mind. 20 Jahre

#### zu Kriterium 5: Preis

- Einhaltung des Mindestkaufpreises (Unterschreitung führt zum Ausschluss)

### 5.1.5 Abgabeleistung

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Mit der Bewerbung in Phase 1 sind mindestens die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen. Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten. Das Verzeichnis ist als Anlage der Bewerbungsbroschüre beizufügen.

#### Bewerbungsbroschüre

Erwartet wird eine illustriert aufbereitete Bewerbungsbroschüre, die nach den folgenden Punkten gegliedert ist.

#### zu Kriterium 1: Qualität des Nutzungskonzepts

- Darstellung u. a. des Nutzungsmixes und seiner räumlichen Verteilung
- Erläuterung der Einbindung des Nutzungsangebots in den Quartierskontext, der angestrebten Mehrwerte für die Nachbarschaften und des Beitrags zur Umsetzung des Programms des York-Quartiers
- Darstellung und Erläuterung der angestrebten Wohnformen, des

Wohnungsschlüssels sowie der Wohnungsgrößen

- Erläuterung der angestrebten Nutzergruppen bzw. Nutzungsstruktur im Kontext der Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Erläuterung ggf. geplanter Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbausteinen

#### zu Kriterium 2: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption

- entwurfsleitende Idee in freier Darstellung (bspw. Grundrisse, fotorealistische Visualisierung, Skizzen, Moodboards, o. ä.); skizzenhafte Darstellungen sind in dieser Phase ausreichend
- Aussagen zur architektonischen Umsetzung des Nutzungsprogramms, ggf. Beschreibung von konzeptionellen Besonderheiten und ihrer architektonischen Implikationen, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Erschließungskonzept sowie strukturelle Aussagen zur Gliederung/ Zonierung des Freiraums; Lageplan im Maßstab 1:500 (mit Grundrissdarstellung des EGs zu dessen prinzipieller Organisation und Verknüpfung mit dem Außenraum)
- Aussagen zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard, zu Konstruktion und Bauweise sowie zum Materialeinsatz

- Aussagen zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung
- Darstellung der angestrebten Atmosphäre/Gestaltung in freier Darstellung (z. B. anhand von Referenzbildern)

#### zu Kriterium 3: Qualität des Mobilitätskonzepts

- Erläuterung der Konzeptaussagen zur Mobilität (E-Mobilität, Einbindung Rad- und Fußverkehr, Organisation des ruhenden Verkehrs usw.)
- Innovative Ansätze zur Förderung des Umweltverbunds, insbesondere des Fahrradverkehrs

#### zu Kriterium 4: Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts

- detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung gem. Vordruck; Erläuterung der Annahmen auf der Kostenseite sowie Darstellung der geplanten Erlöse
- Aussagen zum Finanzierungskonzept (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Aussagen zu Haltedauer und Vermietungskonzept (Vergabeprozess und Vergabebedingungen)

#### zu Kriterium 5: Preis

- Bestätigung des Mindestkaufpreises (Unterschreitung führt zu Ausschluss)



#### zu Kriterium 6: Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts

- Aussagen zum Zeit- und Maßnahmenplan zur Umsetzung des Vorhabens
- Akteurskonzept mit Aussagen zur Verfasstheit der Bietenden oder bereits gebundenen Mitgliedern
- Konzeptpapier zur nachhaltigen Teilhabe der zukünftigen Bewohnerschaft an der Nachbarschaft und dem Quartier
- Referenzprojekte in Plänen und Ansichten, Fotografien und textlichen Erläuterungen sowie einer steckbriefartigen Darstellung des Referenzprojekts samt Beschreibung der Maßnahme, des Ortes, der Größe (BGF), des Nutzungsprogramms, des Planungs- und Realisierungszeitraums, der Kosten und der beteiligten Akteurinnen und Akteure

#### Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt Aufschluss darüber, mit welchen Kosten und Erlösen der Bewerber bzw. die Bewerberin rechnet und auf welchem Zahlenwerk er bzw. sie seine programmatische, technische und gestalterische Konzeption gründet. Erwartet wird eine Darstellung von Kostenansätzen, die eine Realisierung des mit der Bewerbung zugesagten Qualitätsstandards plausibel und realistisch abbilden. Ebenso sind auf der Erlösseite Erträge zu quantifizieren, die eine auskömmliche Finanzierung und einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung definierten Standards (z. B. insbesondere Mietpreise und Mietpreisbindung) unabhängig von der tatsächlichen Kosten- und Erlössituation verbindlicher Bestandteil des Grundstücksangebots sind und zum Gegenstand des Kaufvertrags gemacht werden.

#### Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten.

#### Kennzeichnung der Bewerbung

Sämtliche Unterlagen der Bewerbung sind mit dem Namen des Bewerbers bzw. der Bewerberin zu kennzeichnen.

### 5.1.6 Ablauf

#### Bereitstellung der Unterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen zur 1. Phase stehen unter folgendem Link digital auf der Plattform für dieses Grundstücksvergabeverfahren zur Verfügung: [www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNVRWSZ](http://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNVRWSZ)

#### Registrierung

Interessierte müssen sich zur Teilnahme am Verfahren für die vollumfängliche Nutzung der Plattform registrieren. Registrierte Interessierte werden automatisch über Änderungen auf der Plattform informiert. Die Registrierung verpflichtet nicht zur Abgabe einer Bewerbung.

#### Rückfragen

Interessierte haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot über die Plattform bis zum 05.08.2022 zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bewerbenden einsehbar und ohne Nennung der Fragenden) ausschließlich auf der Plattform veröffentlicht. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, im Laufe des Verfahrens weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Wichtiger Hinweis: Verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen werden nur die von der KonvOY GmbH bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

Abgabe

Die Bewerbung ist vollständig wie folgt einzureichen:

- A digital: elektronisch über die Plattform bis 30.09.2022, 23:59 Uhr
- B in gedruckter Form: persönlich bis 30.09.2022, 17:00 Uhr oder postalisch bis 16.09.2022 an büro lucherhandt & partner, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg

Termine

- Veröffentlichung der Ausschreibung: KW 29
- Frist für schriftliche Rückfragen: 05.08.2022
- Abgabe der Bewerbungen: 30.09.2022
- Auswahl Sitzung Bewerbungsphase: vrs. 02.11.2022

Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen haben den Einlieferungsschein bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Bewerbungen vorbehaltlich des zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Der Bewerber bzw. die Bewerberin ist selbst für die termingerechte Abgabe der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.





# 5.2 GESTALTUNGSPHASE (2. PHASE)

## 5.2.1 Inhalte

In der 2. Phase der Grundstücksaus-schreibung liegt der Schwerpunkt auf der Umsetzung der programma-tischen Konzeption in eine architek-tonisch/landschaftsarchitektonische Gestaltung. Ziel sind Gestaltungs-konzepte, die auf überzeugende Weise das vorgelegte Nutzungs- und Wohnungsprogramm in außergewöhn-liche Gebäudekonzepte übertragen. Gesucht werden Planungskonzepte, die sowohl in der äußeren Anmutung als auch in der Grundrissgestaltung hervorragende Angebote für das Quartier York auf dem entsprechenden Baufeld unterbreiten, insbesondere unter Berücksichtigung der denkmal-werten Substanz.

## 5.2.2 Bewertungskriterien und ihre Aspekte

Die Bewertungskriterien einschließ-lich ihrer Gewichtung entsprechen in der 2. Phase jenen der 1. Phase. Allein die inhaltlichen Aspekte, die zur Bewertung der jeweiligen Kriterien herangezogen werden, sind in dieser Phase umfangreicher. Die in der nach-folgenden Auflistung *kursiv* hervorge-hobenen Aspekte werden zusätzlich zu den in Phase 1 genannten Aspekten in die Bewertung eines jeden Kriteriums einbezogen.

### Kriterium 1: Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts (Gewichtung 25 %)

- Qualität des Wohnkonzepts (Förderanteil, Angebote für alters-gerechte, inklusive und beson-dere Wohnformen, Aufteilung der Einheiten)
- Qualität des Nutzungskonzepts (Möglichkeiten des Nutzungsmixes gem. den Bestimmungen des Bebauungsplans)
- Gestalterische und funktionale Qualität der Gemeinschaftsflächen und Aufenthaltsangebote
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen, sozialen Mischung
- *Qualität der räumlichen Verteilung der Nutzungen sowie ihr produk-tives Zusammenwirken*

### Kriterium 2: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption (Gewichtung 20 %)

- Einfügen des städtebaulichen und gestalterischen Konzepts in die denkmalgeschützte Umgebung
- Qualität des Erschließungskonzepts (Wegeführung für Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr, Hauszugänge...)
- Qualität des Gestalt- und Nutzungskonzepts der Außenanlagen, auch unter ökologischen Aspekten (Pflanzen- und Materialwahl, Regenwasserretention...)
- Qualität des Energie- und Nachhaltigkeitskonzepts für die Gebäude (Vorgaben zu kfW-Standards, Materialwahl, ressourcenschonende

### Bauweise)

- *Originalität und Gestaltqualität der Fassaden sowohl der Alt- als auch der Neubauten und deren Zusam-menspiel unter den Vorgaben der denkmalpflegerischen Aspekte*
- *Nutzungs-/Gebrauchsqualität der Grundrisse*
- *Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiräume*
- *Ökologische Qualität der Freianlagen*
- *architektonisch-technische Umsetzung der gesteckten Nachhaltigkeitsanforderungen*

### Kriterium 3: Qualität des Mobilitäts-konzepts (Gewichtung 10 %)

- Nachhaltigkeit des Konzepts für ein autoarmes Wohnumfeld (quantitativ und qualitativ)
- Qualität der Maßnahmen zu Stär-kung des Umweltverbunds, insbe-sondere des Radverkehrs
- Funktionalität der Nebenanlagen und dienenden Infrastruktur, sowie die Qualität ihrer Integration im Außenraum bzw. Gebäude
- Bereitstellung von E-Ladestationen für Fahrräder

#### Kriterium 4: Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (Gewichtung 10 %)

- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante (Start-) Mietpreise, ggf. geplante Verkaufspreise, ...)
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Haltdauer, Mietpreisbindung etc.)

#### Kriterium 5: Preis (Gewichtung 30%)

- Einhaltung des Mindestkaufpreises je Los (Unterschreitung führt zu Ausschluss)
- rechnerisch vergleichende Bewertung der eingereichten Kaufpreisangebote (siehe Pkt. 12.3)

#### Kriterium 6: Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts (Gewichtung 5 %)

- Qualität des Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Projektmanagements (Konzept zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, Erfahrungen in der Projektentwicklung ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Organisationskonzepts (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteure und Verteilung

der Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten ...) zur Umsetzung des Vorhabens

- *Qualität des Konzepts für die Pflege- und den Unterhaltungsaufwand der Gebäude und Freianlagen im Betrieb*

### 5.2.3 Bewertungsskala

Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der o. g. Bewertungskriterien unter Berücksichtigung der jeweiligen Aspekte. Die Bewertung erfolgt für jedes Kriterium durch die Vergabe von Punkten nach dem „Schulnoten-Prinzip“ gemäß folgender Skala:

- 5 Punkte: besonders überzeugende Konzeption
- 4 Punkte: überzeugende Konzeption
- 3 Punkte: durchschnittlich überzeugende Konzeption
- 2 Punkte: teilweise überzeugende Konzeption
- 1 Punkt: kaum überzeugende Konzeption
- 0 Punkte: nicht überzeugende Konzeption

Die Gewichtung des Kaufpreisgebotes beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, eine Unterschreitung des ermittelten Marktpreises ist nicht zulässig. Der Kaufpreis wird nach Beurteilung der Jury hinsichtlich aller Bewertungskriterien mit Ausnahme des Preises unter den verbliebenen drei besten Bewerbungen nach einem Punktesystem wie folgt bewertet:

Das beste Kaufpreisgebot (der bis zu drei besten Konzepte für das jeweilige Los) bekommt 5 Punkte. Alle weiteren Angebote werden linear interpoliert. Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

Die in der 1. Phase formulierten und verbindlich zugesicherten Qualitätsstandards müssen nachvollziehbar in der 2. Phase auch gestalterisch umsetzbar sein und werden im Falle einer Auswahl zur Teilnahme an der 2. Phase als Mindeststandards festgeschrieben, wobei eine Erhöhung der zugesicherten Standards möglich bleibt. Eine Veränderung der Standards, die zu einer Verschlechterung der Bewertung in dem jeweiligen Kriterium führen würde, ist ausgeschlossen.



## 5.2.4 Anforderungen an die Bewerbung

Für die Auswahl der besten Bewerbung pro Los wird zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept- und das Preisgebot unterschieden. Die formalen und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bewerbenden zu erfüllen. Bei Nichterfüllung behält sich die Verkäuferin vor, die Bewerbung vom Verfahren auszuschließen. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt auch hinsichtlich der Wechselwirkungen mit den Angeboten der anderen Bewerbungen auf die in diesem Verfahren ausgeschrieben Baufelder, der jeweiligen optimalen Mikrostandorteignung der Konzepte sowie den entstehenden differenzierten Quartiersqualitäten.

### Formale Anforderungen

Es gelten die formalen Anforderungen der 1. Phase entsprechend.

### Inhaltliche Mindestanforderungen und Zielsetzungen

Es gelten die inhaltlichen Mindestanforderungen der 1. Phase. Die inhaltlichen Zielsetzungen bestehen in der 2. Phase fort. Besonderes Augenmerk wird gelegt auf die in der 2. Phase geforderte vertiefende gestalterische Umsetzung des in der 1. Phase entwickelten Programms.

## 5.2.5 Abgabeleistung

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Mit der Bewerbung in Phase 2 sind mindestens die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen. Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten. Das Verzeichnis ist als Anlage der Bewerbungsbroschüre beizufügen.

### Bewerbungsbroschüre

Erwartet wird die Fortschreibung der illustriert aufbereiteten Bewerbungsbroschüre aus der 1. Phase. Diese ist weiterhin nach den Bewertungskriterien zu gliedern.

### Pläne

In der zweiten Phase sind Pläne einzureichen, die folgenden Anforderungen entsprechen.

### Inhalte pro Los

- Gestalterische Idee in freier Darstellung
- Lageplan M 1:500 mit: Dachaufsicht, Erschließung, Gelände- und Gebäudehöhenangaben, Feuerwehrrouten/-aufstellflächen, Stellplätze für Pkw und Fahrräder; Grünflächen mit raumbildenden Grünstrukturen (u.a. Bäume/Sträucher/Hecken); wesentliche Nutzungsbereiche im Freiraum (öffentliche Durchwegungen, Gemeinschaftsflächen, private Freiflächen, ...) mit Angaben zu den entwurfs- und

Ausstattungs-elementen

- Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:200 mit (farblicher) Kennzeichnung und Beschriftung (Nummer/Fläche) und Möblierung der Räume und Nutzungseinheiten
- Raumgrößen gem. NUF DIN 277 ermittelt
- Ansichten aller Gebäudeseiten im M 1:200
- Alle notwendigen Schnitte im M 1:200: jeweils zum Verständnis der notwendigen Längs- und Querschnitte mit Angaben zu Gelände- und Gebäudehöhenangaben
- Fassadenschnitt, -ansicht und -grundriss M 1:50; Darstellung eines Fassadensystemschnitts in Grundriss und Ansicht bzw. Schnitt an einer sonnenexponierten Fassade mit Angaben zu:
  - Wand- und Dachaufbau (u.a. Konstruktion, Dachanschluss, Ausweisung zu öffnender und feststehender Fassadenelemente)
  - energetischen und bauphysikalischen Aspekten (Materialarten und -dicken, inklusive Dämm- und Speichermassenkonzept, Blend- und Sonnenschutz, energetisch relevante Fassadenelemente)
  - Bemaßung lichter Raumhöhe, Sturz- und BrüstungshöheDer Fassadenschnitt soll mind. die Gründung, den Übergang UG zum EG, ein Regelgeschoss und den Anschluss der Fassade an den Dachaufbau bis in ca. 1 m Raumtiefe darstellen. Der Ausschnitt ist so zu wählen, dass daraus eine

Beurteilung bzgl. der nachhaltigkeitsorientierten Bauweise erfolgen kann.

- Max. zwei fotorealistische Visualisierungen (weitere perspektivische Darstellungen sind nicht zulässig und werden verhängt) zur Verdeutlichung der Architektur und des Städtebaus
- Nachvollziehbare Darstellung der Flächenermittlung auf den digitalen Prüfplänen mit Beschriftung und Polygonen gem. Farbvorgaben (pdf, dwg, dxf).

Formale Anforderungen an Pläne

- je Los max. 4 Pläne DIN A0 (Hochformat), gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben
- 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)
- 1 Satz Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne)
- 2 Ausfertigungen der Pläne als DIN A3-Verkleinerung

Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4 mit Aussagen zum architektonischen Konzept, zur Gestaltungsidee, zu Gestalt- und Konstruktionsprinzipien, zur Materialwahl und Wirtschaftlichkeit
- Flächenberechnung: Ermittlung von BGF sowie der Nutzungsfläche gem. DIN 277 im vorgegebenen Formular, DIN A4 (xls, pdf)
- Kostenschätzung im vorgegebenen

Formular, DIN A4 (xls, pdf), für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 in Euro (netto)

- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Datenpaket

- Bereitstellung sämtlicher Planleistungen in folgenden Formaten auf der Plattform:
- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen (pdf)
- Erläuterungsbericht (xls, pdf)
- Berechnungsbogen Flächen (xls, pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg, dxf 2000 und pdf) gem. Vorgabe Vorprüfung
- Schnitte und Ansichten (dwg, dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Modell

Modell in M 1:500 mit Aussagen zur städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Entwurfsidee sowie Darstellung der wesentlichen funktionalen und raumbildenden Freiraumstrukturen und Erschließungsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Die Einsatzplatte zum bestehenden Kasernenmodell wird den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt und

muss zwingend verwendet werden (Passgenauigkeit).

Visualisierung

Von dem erfolgreichen Teilnehmer bzw. der erfolgreichen Teilnehmerin 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.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die in der 1. Phase eingereichte Wirtschaftlichkeitsberechnung ist beizubehalten. Lediglich im Falle einer konzeptionellen Verbesserung bezogen auf die Ziele und Vorgaben der Grundstückverkäuferin kann die Wirtschaftlichkeitsberechnung angepasst werden.

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten.

Kennzeichnung der Bewerbung

Sämtliche Unterlagen der Bewerbung sind mit dem Namen des Bewerbers bzw. der Bewerberin und der Bezeichnung des Loses zu kennzeichnen.



## 5.2.6 Ablauf

### Bereitstellung der Unterlagen

Die ggf. fortgeschriebenen Ausschreibungsunterlagen zur 2. Phase stehen unter folgendem Link digital auf der Plattform für dieses Grundstücksvergabeverfahren zur Verfügung:

[www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNVRWSZ](http://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNVRWSZ)

### Rückfragen

Interessierte haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot über die Plattform bis zum 18.11.2022 zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bewerbenden einsehbar und ohne Nennung der Fragenden) ausschließlich auf der Plattform veröffentlicht. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, im Laufe des Verfahrens weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Wichtiger Hinweis: Verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen werden nur die von der KonvOY GmbH bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

### Abgabe

Die Bewerbung ist vollständig wie folgt einzureichen:

- A digital: elektronisch über die Plattform bis 21.12.2022, 23:59 Uhr
- B in gedruckter Form: persönlich bis 04.01.2023, 17:00 Uhr oder postalisch bis 04.01.2023 an büro lucherhandt & partner, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg

Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen haben den Einlieferungsschein bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Bewerbungen vorbehaltlich des zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Der Bewerber bzw. die Bewerberin ist selbst für die termingerechte Abgabe der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, nicht rechtzeitig aufgegebene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

### Termine

- Frist für schriftliche Rückfragen: 18.11.2022
- Abgabe der Bewerbungen: 21.12.2022
- Auswahlsitzung Bewerbungsphase: vrs. 01.02.2023
- Abschluss des Kaufvertrags vrs. 4. Quartal 2023

## 5.3 VERHANDLUNGSPHASE

### 5.3.1 Anhandgabe

Nach Auswahl der besten Bewerbung in der 2. Phase des Grundstücksvergabeverfahrens schließt die Grundstücksverkäuferin eine Anhandgabevereinbarung mit dem besten Bewerber bzw. der besten Bewerberin ab. Die Anhandgabe sichert dem ausgewählten Bewerber bzw. der ausgewählten Bewerberin zu, dass mit ihm über sein Grundstücksangebot bis zum Ablauf der Anhandgabefrist exklusiv, d. h. mit keinem anderen Bieter bzw. keiner anderen Bieterin verhandelt wird. Die Anhandgabe ist zeitlich auf zwölf Monate nach schriftlicher Mitteilung über die beabsichtigte Zuschlagserteilung begrenzt. Die Empfehlungen des Beratungsgremiums zur Weiterentwicklung des Entwurfs werden Bestandteil der Anhandgabevereinbarung und sind in der weiteren planerischen Ausarbeitung in Abstimmung mit der Grundstücksentwicklerin umzusetzen. Es wird eine Anhandgabegebühr in Höhe von 10 % des Kaufpreises fällig. In dieser Zeit hat der Bewerber bzw. die Bewerberin die Aufgabe, die Planung vertiefend bis zum Bauantrag auszuarbeiten. Dieser Prozess wird eng durch die KonvOY GmbH begleitet. Der Abschluss eines Kaufvertrags ist frühestens mit der Vorlage der Genehmigungsplanung möglich. Die Anhandgabephase dient ferner der Verhandlung des Grundstückskaufvertrags. In dieser Zeit hat der Bewerber bzw. die Bewerberin die Aufgabe, die Planung vertiefend bis zum Bauantrag

auszuarbeiten. Dieser Prozess wird eng durch die KonvOY GmbH begleitet. Der Abschluss eines Kaufvertrags ist frühestens mit der Vorlage der Genehmigungsplanung möglich. Die Anhandgabephase dient ferner der Verhandlung des Grundstückskaufvertrags.

### 5.3.2 Kaufvertrag

Folgende Bedingungen sind Voraussetzungen für den Abschluss des Kaufvertrags:

- Sicherung des angestrebten Vermarktungs- und Vermietungskonzepts
- Bindung des Kaufvertrags an die Errichtung des Entwurfskonzepts
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags ist spätestens zwölf Monate nach dem Beschluss des Aufsichtsrats
- Frist Bezugsfertigkeit ist spätestens 24 Monate nach Baubeginn
- Wiederkaufsrecht der Verkäuferin im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie
- kein Weiterverkauf des unbebauten Grundstücks
- Übernahme der mit Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc. durch den bzw. die Käufer/-in)
- Garantiausschluss für die Beschaffenheit des Grundstücks

Der Kaufpreis wurde durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt und ist als Mindestpreis zu verstehen; er darf nicht unterschritten werden. Das Angebot gilt mit der Teilnahme an der 2. Phase des Verfahrens als verbindlich.

### 5.3.3 Realisierungsphase

Mit Zahlung des Grundstückspreises geht das Grundstück in den Besitz des bzw. der Erwerber/-in über. Mit der Bauphase ist üblicherweise die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen als Baustelleneinrichtungsf lächen verbunden. Daher wird im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag ein (entgeltlicher) Gestattungsvertrag und/oder eine (gebührenpflichtige) Sondernutzungsvereinbarung geschlossen.

### 5.3.4 Allgemeine Ausschreibungsbedingungen der KonvOY GmbH

#### Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag

Der Bewerber bzw. die Bewerberin erklärt sich 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 bzw. die Käuferin. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei. Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind von dem bzw. der Käufer/-in auf eigene Kosten einzuholen.



### Vermessung

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

### Abbruch

Die Kosten für den eventuellen Rückbau von Bestandsgebäuden sind im Grundstückskaufpreis nicht enthalten.

### Erschließung/Dienstbarkeiten/ Baulasten

Die öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Freiflächen werden übergeordnet durch den Veräußerer hergestellt. Das Grundstück wird als erschlossenes Nettobauland veräußert. Die aktuelle Planung der verkehrlichen Erschließung wird den ausgewählten Bietern bzw. Bieterinnen 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. Die Verkäuferin 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 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 Abwassergebühr berücksichtigt werden. Auch der Verzicht auf Versiegelung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und damit auf das Kleinklima aus. Alle Hausanschlüsse und Anpassungen für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber bzw. die Erwerberin zu planen und herzustellen. Vom Käufer bzw. von der Käuferin gesondert zu zahlen sind der Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung, an die Energieversorgung sowie der Anschluss an sonstige Versorgungsmedien. Auf dem Teil-Baufeld D5 sind gemäß Bebauungsplan Nr. 582 keine Baulasten oder Dienstbarkeiten verzeichnet oder vorgesehen.

### 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 sowie der öffentlichen Erschließungsflächen. Dennoch kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Vor der späteren Genehmigungsplanung ist seitens des Käufers bzw. der Käuferin eine Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Feuerwehr) durchzuführen. Die Hinweise der Ordnungsbehörde und des KBD sind dabei unbedingt zu beachten.

### Besitzübergang

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

### 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 ggf. hinzugezogen werden.

# ANLAGENVERZEICHNIS

## 01 Städtebauliche und planerische Grundlagen

- Anlage 01: Luftbilder York-Quartier
- Anlage 02: Städtebaulicher Entwurf Planungsteam York
- Anlage 03: Bebauungsplan 582
- Anlage 04: Gestaltungsleitlinien York-Quartier
- Anlage 05: Plangrundlagen/Zeichengrundlage
- Anlage 06: Daten Bestandsgebäude
- Anlage 07: Denkmalkartei
- Anlage 08: Straßenplanung
- Anlage 09: Stellplatzsatzung
- Anlage 10: Sanierungskonzept Merkblatt
- Anlage 11: Flurkarte

## 02 Formblätter

### Phase 01

- Formblatt 01: Bewerberbogen
- Formblatt 02: Kaufpreisangebot
- Formblatt 03: Referenzprojekte
- Formblatt 04: Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Formblatt 05: Verfassererklärung

### Phase 02

- Formblatt 06: Erläuterungsbericht
- Formblatt 07: Kaufpreisangebot
- Formblatt 08: Nachweis der Kennwerte
- Formblatt 09: Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Formblatt 10: Verfassererklärung

## 03 Vorgabe Vorprüfung

- Vorgabe Vorprüfung (.dwg)





# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Umschlag		Titelbild. Roland Borgmann Fotograf, 2018.
Abbildung 1	S. 6	Karte Münster. Darstellung nach Abbildung der Stadt Münster. Verfügbar unter: <a href="https://www.muensterzukunft.de/2-stueck-muensterzukunft-york-quartier/">https://www.muensterzukunft.de/2-stueck-muensterzukunft-york-quartier/</a> (09.06.2020).
Abbildung 2	S. 8	Hochschulstadt. Presseamt Münster / Angelika Klauser.
Abbildung 3	S. 9	Fahrradstadt. Presseamt Münster / Angelika Klauser.
Abbildung 4	S. 10	Wirtschaft und Beschäftigung. Presseamt Münster / Angelika Klauser.
Abbildung 5	S. 11	Lebensqualität. Presseamt Münster / Angelika Klauser.
Abbildung 6	S. 12	Luftbild York-Kaserne. Stadt Münster.
Abbildung 7	S. 15	Strukturplan. Stadt Münster, erstellt von Drees & Sommer, 2022.
Abbildung 8	S. 17	Luftbild York-Kaserne. Roland Borgmann Fotograf, 2018.
Abbildung 9	S. 18	Städtebaulicher Masterplan York-Kaserne, Münster. LORENZEN ARCHITEKTEN GmbH, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, ARGE: IFS + MÜLLER-KALCHREUTH Stadthydrologie und Wasserwirtschaft, ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten, 2016.
Abbildung 10	S. 20	Flurkarte Flächenermittlung. NRW.Urban, 2022.
Abbildung 11	S. 30	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner
Abbildung 12	S. 32	Foto York-Kaserne. Roland Borgmann Fotograf, 2018.
Abbildung 13	S. 35	Foto York-Kaserne. Roland Borgmann Fotograf, 2018.
Abbildung 14	S. 36	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner
Abbildung 15	S. 40	Foto York-Kaserne. Roland Borgmann Fotograf, 2018.





## Termine

### Phase 1

Veröffentlichung der Ausschreibung	KW 29
Frist für schriftliche Rückfragen	05.08.2022
Abgabe der Bewerbungen	30.09.2022
Auswahlsitzung	02.11.2022

### Phase 2

Frist für schriftliche Rückfragen	18.11.2022
Abgabe der Bewerbungen	21.12.2022
Auswahlsitzung	vrs. 01.02.2023
Abschluss des Kaufvertrages	vrs. 4. Quartal 2023