



York Quartier

Wohnen und Arbeiten

Konzeptvergabe Baufeld Albersloher Weg

Zweistufiges Investorenauswahlverfahren

mit Bewerbungsphase

Stand Februar 2020

KONVERSION IN MÜNSTER

AUSLOBERIN

Ausloberin der genannten Flächen ist:

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Ansprechpartnerin

Christa Ransmann

ransmann@konvoy-muenster.de

Das Verfahren wird koordiniert durch:

Drees & Sommer

Habsburgerring 2

50674 Köln

Am Mittelhafen 10

48155 Münster

Deutschland

Ansprechpartner

Martin Altmann

martin.altmann@dreso.com

Regina Schubert

regina.schubert@dreso.com

KONVERSION IN MÜNSTER

INHALT

<u>1</u>	<u>KONVERSION IN MÜNSTER</u>	<u>6</u>
1.1	Ein Stück neue Stadt	6
1.2	Standort Münster	8
1.3	Ehemalige York Kaserne in Gremmendorf	12
<u>2</u>	<u>YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF</u>	<u>16</u>
2.1	York-Quartier	16
2.2	Quartierstypologien	18
2.3	Städtebauliche Ausgangssituation	19
2.4	Leuchtturmprojekte im Quartier	20
2.5	Fahrplan der Entwicklung	20
<u>3</u>	<u>ZIEL DER KONZEPTVERGABE</u>	<u>21</u>
3.1	Teilnahmeberechtigung	21
3.2	Vertraulichkeit	22
<u>4</u>	<u>GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>23</u>
4.1	Kaufgegenstand und Baufeld	23
4.2	Erschliessung	24
4.3	Baugrund und Bodenverunreinigungen	24
4.4	Zwischennutzung ZUE	25
<u>5</u>	<u>PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN</u>	<u>26</u>
5.1	Städtebauliche Anforderungen	26
5.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	28
5.3	Preisgebundener Mietwohnungsbau – SoBoMü	29
5.4	Ökologische Baustandards / Energiekonzept	29
5.5	Denkmalschutz	30
5.6	Mobilitätskonzept	31
5.7	Freiflächengestaltung	33
5.8	Hinweise zu quartiersbezogener Bauleistik	34

KONVERSION IN MÜNSTER

<u>6</u>	<u>KAUFPREIS</u>	<u>35</u>
6.1	Kaufpreis	35
6.2	Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages	35
<u>7</u>	<u>VERFAHRENSABLAUF</u>	<u>36</u>
7.1	Vergabeverfahren	36
7.2	Terminübersicht	37
7.3	Erste Phase: Bewerbung	37
7.3.1	Einzureichende Verfahrensunterlagen	38
7.3.2	Abgabefristen	39
7.3.3	Auswertung der Bewerbungsunterlagen und Auswahl	39
7.4	Zweite Phase: Auswahlverfahren	40
7.4.1	Aufforderung zur Abgabe eines Planungskonzepts mit Kaufpreisangabe	40
7.4.2	Formalitäten des Verfahrens	40
7.4.3	Begehung / Rückfragen / Aufklärung	40
7.4.4	Vorprüfung	40
7.5	Planungsleistungen des Auswahlverfahrens	41
7.5.1	Abgabefristen	41
7.5.2	Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen	42
7.6	Einzureichende Unterlagen	43
7.6.1	Planunterlagen	43
7.6.2	Einsatzmodell (M 1:500)	46
7.6.3	Visualisierungen	46
7.6.4	Erläuterungsbericht	46
7.6.5	Verfassererklärung	46
7.6.6	Finanzierungsbestätigung	46
7.6.7	Sonstige Unterlagen	46
7.6.8	Formblätter	47
7.7	Verfahrensunterlagen	47
<u>8</u>	<u>BEWERTUNG UND AUSWAHL</u>	<u>48</u>
8.1	Bewertungsgremium	48
8.2	Bewertungskriterien	49

KONVERSION IN MÜNSTER

8.3	Methodik der Auswertung	52
<u>9</u>	<u>SONSTIGES</u>	<u>53</u>
9.1	Rechte und Belastungen im abzuschliessenden Kaufvertrag	53
9.1.1	Kostenübernahme	53
9.1.2	Vermessung	53
9.1.3	Abbruch	53
9.1.4	Erschliessung / Dienstbarkeiten / Baulasten	53
9.1.5	Kampfmittel	54
9.2	Besitzübergang	54
9.3	Qualitätssicherungsverfahren	54
9.4	Eigentum	55
9.5	Preisgeld/Vergütung	55
<u>10</u>	<u>ANLAGEN UND FORMBLÄTTER</u>	<u>56</u>

KONVERSION IN MÜNSTER

1 KONVERSION IN MÜNSTER

1.1 EIN STÜCK NEUE STADT

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

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

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

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



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

KONVERSION IN MÜNSTER

Für die Areale liegen städtebauliche Rahmenpläne vor, die in mehrstufigen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerben entwickelt wurden. Die daraus abgeleiteten Bebauungspläne sind rechtskräftig. Ergänzt werden die planerischen Grundlagen zur Entwicklung der Areale und zur Prägung des Quartierscharakters durch Gestaltungsleitlinien (s. Anlage 2, 3 und 4). Es bieten sich dennoch Spielräume für inhaltliche und planerische Schärfungen im Sinne der städtebaulichen Ambitionen der KonvOY GmbH. Diese fokussieren sich besonders auf die Themen: städtebauliche Konzeption, architektonische Qualitäten, Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum, gemeinschaftliche Wohnformen und den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes.

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

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

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

KONVERSION IN MÜNSTER

1.2 STANDORT MÜNSTER

Lage und Verkehr

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

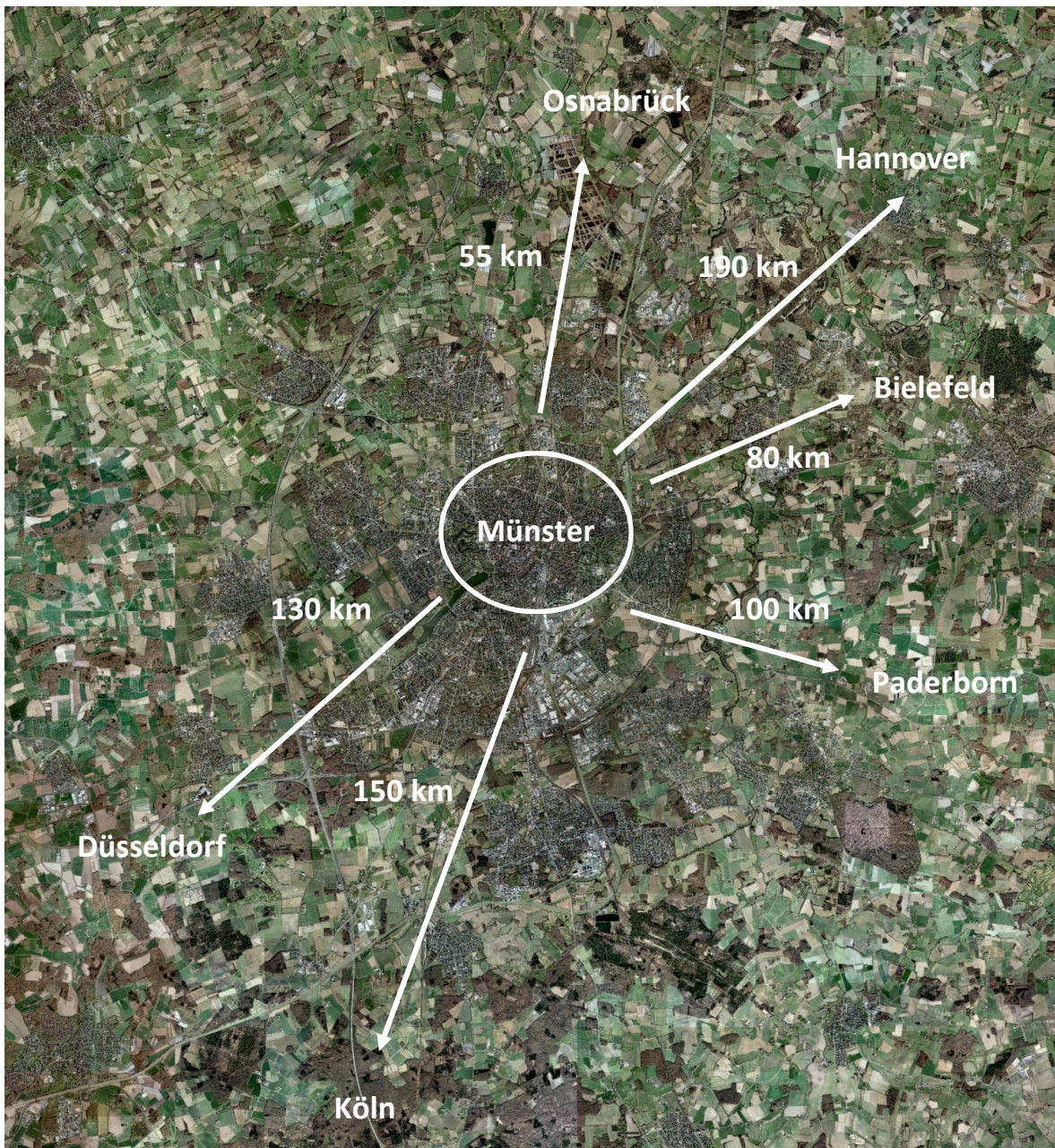


Abbildung 2: Lage der Stadt Münster (Luftbild, Stadt Münster; Drees & Sommer)

KONVERSION IN MÜNSTER

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

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



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

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

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

Bevölkerung

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

KONVERSION IN MÜNSTER

Erfolgsfaktoren

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

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

Wirtschaft und Beschäftigung

5,0 % im Durchschnitt hat die Arbeitslosenquote in der Stadt Münster 2018 betragen. Sie lag 1,8 Prozentpunkte unter dem Landeswert und wies das beste Ergebnis unter allen kreisfreien Städten in NRW auf. Nur Bonn (6,4 %) und Düsseldorf (6,7 %) hielten mit. Auch Münsters Arbeitslosenquote von 4,5 % im Dezember 2018 blieb unerreicht.



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

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

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

KONVERSION IN MÜNSTER

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

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

Lebensqualität

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

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

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

KONVERSION IN MÜNSTER

1.3 EHEMALIGE YORK KASERNE IN GREMMENDORF

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

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

KONVERSION IN MÜNSTER

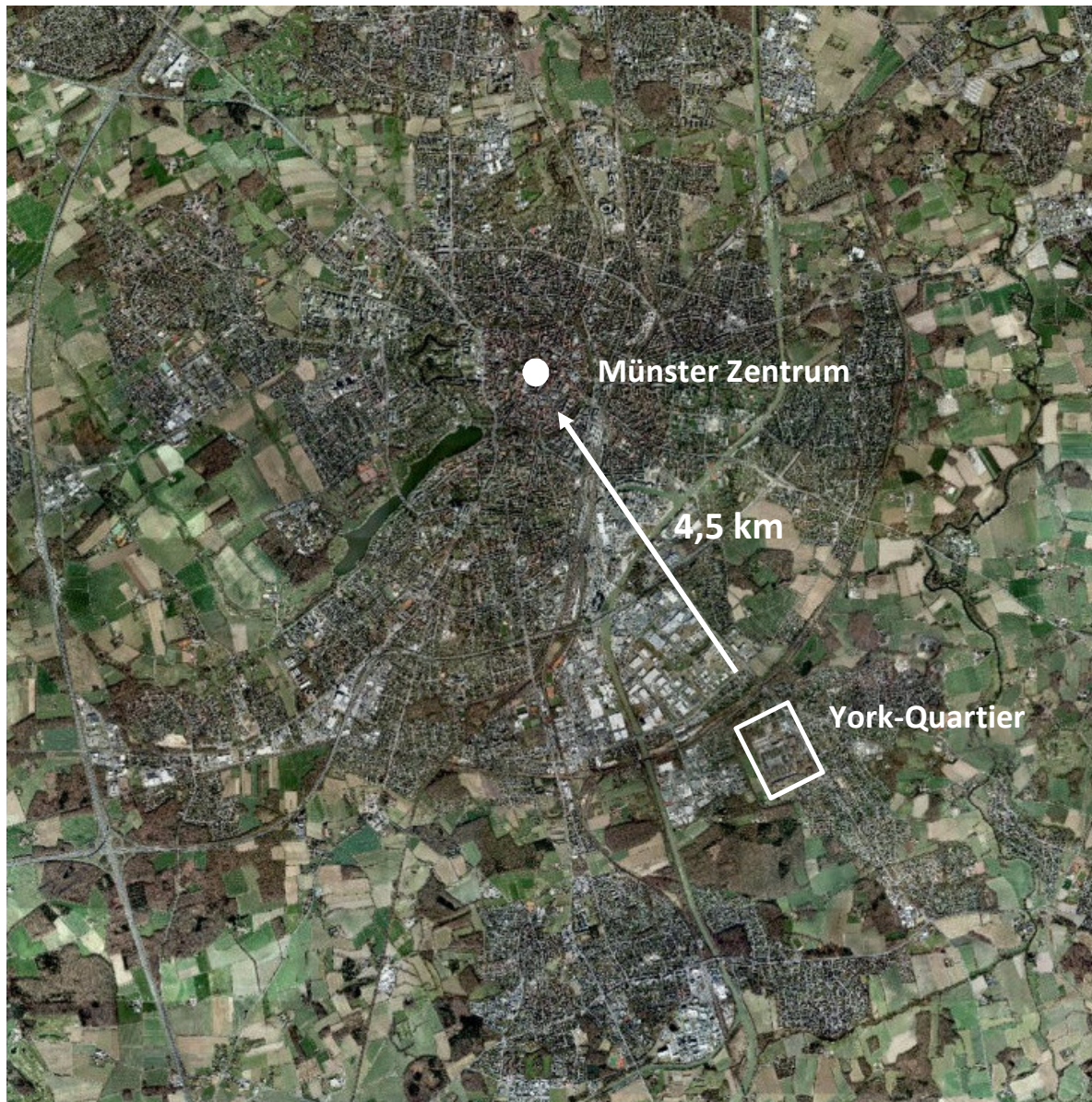


Abbildung 5: Lage des York-Quartiers im südöstlichen Stadtgebiet (Luftbild, Stadt Münster; Drees & Sommer)

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

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

Der als aufstrebendes Kulturzentrum bekannte Stadthafen mit seinem „Kreativkai“ liegt nördlich des Stadtteils. Vorort besteht mit der Annette-von-Droste-Hülshoff-Grundschule sowie der Ida-Grundschule ein breites Angebot der Elementarbildung. Die benachbarten Stadtteile Wollbeck und Hiltrup bieten alle drei Formen der weiterführenden Schulbildung. In Kombination mit der durch

KONVERSION IN MÜNSTER

Einfamilienhäuser geprägten Baustruktur und der ländlichen Umgebung ist Gremmendorf vor allem bei jungen Familien als Wohngebiet beliebt.

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

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

Das Fundament für ein modernes und nachhaltiges Quartier ist durch den städtebaulichen Entwurf des Planungsteams York¹ erbracht und mit den ergänzenden Gestaltungsleitlinien klar definiert.

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

KONVERSION IN MÜNSTER



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



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

YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

2 YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

2.1 YORK-QUARTIER

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

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



Abbildung 8: Imagebild York-Quartier (Planungsteam York)

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

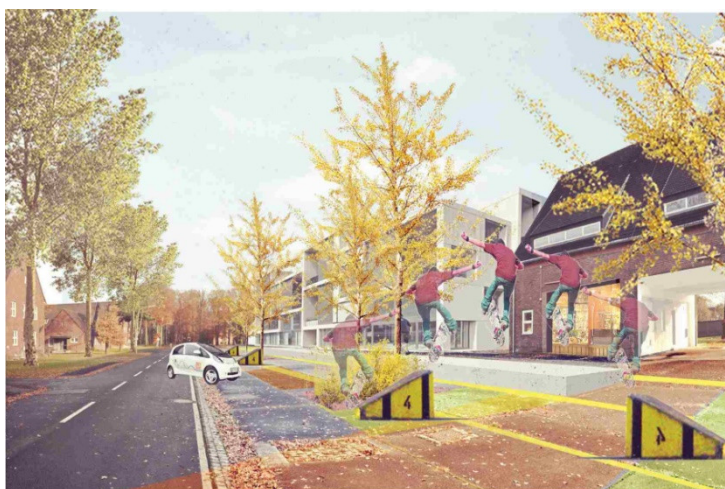


Abbildung 9: Imagebild York-Kaserne (Planungsteam York)

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

und E-Ladestationen im öffentlichen Raum und Mobilitätsstationen mit Fahrradreparatur und Lastenradverleih sorgen für Flexibilität.

YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

Im York-Quartier entstehen

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

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

YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

2.2 QUARTIERSTYPOLOGIEN

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

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



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



Abbildung 11: städtebaulicher Entwurf (Planungsteam York)

YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

2.3 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

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

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



Abbildung 12: Visualisierung York-Quartier (Planungsteam York)

Die vorhandene Struktur der Kaserne wird mit der Gliederung in drei nord-süd-orientierte Nutzungstreifen aufgegriffen und fortgeschrieben.

Alle zentrumsrelevanten Funktionen liegen am Albersloher Weg, direkt angrenzend an das bestehende Zentrum. Hier ist mit dem York-Platz ein neuer Stadtraum vorgesehen. Zwischen diesem Bereich und dem geplanten Landschaftspark entstehen unter Berücksichtigung des Bestands in

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

YORK – DIE GRÜNE MITTE FÜR GREMMENDORF

2.4 LEUCHTTURMPROJEKTE IM QUARTIER

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

Neue Mitte mit York-Platz

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

Landschaftspark

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

Boulevard Nord

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

Casinopark mit Bürgerhaus und Grundschule

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

Secret Garden

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

2.5 FAHRPLAN DER ENTWICKLUNG

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

ZIEL DER KONZEPTVERGABE

3 ZIEL DER KONZEPTVERGABE

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

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

Im Bereich des Wohnungsbaus bestehen die Möglichkeiten der Eigentumsbildung für eine breite Bevölkerungsschicht, sowie gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte von gemeinwohlorientierten Investoren, sozialen Trägern, Baugruppen und privaten Baugemeinschaften im Fokus.

3.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Projektentwickler oder Bauträger in Zusammenarbeit mit Architekten bzw. Stadtplanern, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Landschaftsarchitekten sollten bei Bedarf hinzugezogen werden.

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

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

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

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

ZIEL DER KONZEPTVERGABE

3.2 VERTRAULICHKEIT

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

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4 GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 KAUFGEGENSTAND UND BAUFELD

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist das Baufeld A2 im York-Quartier mit einer Größe von 10.382 m². Das Grundstück befindet sich im nördlichen Erschließungsabschnitt.

Es befindet sich in direkter Lage zum Albersloher Weg, der zentralen Verkehrsachse von Gremmendorf und bildet so den nördlichen Auftakt des künftigen York-Quartiers. Westlich des Baufeldes entsteht ein Wohnquartier der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohn- und Stadtbau. Unmittelbar südlich schließt sich das Baufeld A3 mit dem York-Platz an. Als Teil der „neuen Mitte“ Gremmendorf sind hier eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote vorgesehen.

Die Bestandsgebäude auf dem Baufeld A2 werden rückgebaut, sodass das Baufeld geräumt und erschlossen übergeben werden kann (zu der heute auf dem Grundstück aufstehenden, denkmalgeschützten Mauer, s. Kapitel 5.5).



Abbildung 13: Darstellung Verkaufsgrundstück (Planungsteam York)

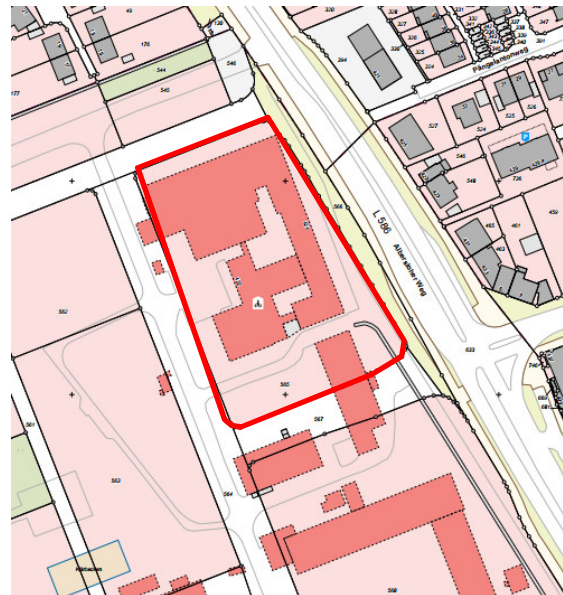


Abbildung 14: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stadt Münster)

Baufeld (Verkaufsgrundstück)	A2
Flurstück Nr.	565
Größe in m²	10.382
Art der baulichen Nutzung	MI
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6
Vollgeschosse	III/IV

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.2 ERSCHLIESSUNG

Die KonvoY GmbH ist Entwicklungsträgerin für die Quartiersentwicklung. Sie führt die Baufeldfreimachung aus und erstellt die öffentliche Erschließung auf Basis eines städtebaulichen Vertrags. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden übergeordnet auf Kosten des Veräußerers hergestellt. Das Baufeld A2 wird als erschlossenes Grundstück übergeben. Die verkehrliche Erschließung des Baufelds A2 ist im Westen über die innere Erschließung des Quartiers gesichert und im Norden sowie Süden über die Stichstraßen, die vom Albersloher Weg in das Quartier führen.

Die Freigabe der Baustraße wird durch die Verkäuferin voraussichtlich ab Mitte 2021 gewährleistet. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis ein Meter auf das Grundstück gelegt. Die Grundstücksentwässerung muss der Entwässerungssatzung der Stadt Münster entsprechen. Die Lage der Anschlüsse und die Anschlusshöhen müssen im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgesprochen werden. 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 Grundstücksanschlüsse für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens werden alle planungsrelevanten Eckpunkte zur Grundstückserschließung (Verkehr-, Entwässerung und Versorgung) zur Verfügung gestellt.

4.3 BAUGRUND UND BODENVERUNREINIGUNGEN

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

Von der KonvoY GmbH wird aktuell auch dieses Grundstück gemäß des Sanierungskonzepts der WESSLING GmbH vom 14.10.2019 für eine Nachfolgenutzung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes 582 Gremmendorf – York Quartier vorbereitet (s. Anlage 5). In diesem Zusammenhang wird die aufstehende Bausubstanz fachgerecht rückgebaut und die bekannten Bodenkontaminationen saniert. Mit Schreiben vom 19.11.2019 hat das zuständige Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster mit Hinweisen dem Sanierungskonzept zugestimmt.

Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden können, sind für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen Sanierungszielwerte abgeleitet worden. Bei der Bodensanierung, bei dem Rückbau der aufstehenden Bausubstanz sowie bei der Flächenentsiegelung entstehen zum Teil Baugruben. An die Materialien zur Verfüllung von Baugruben, an Materialien für den Einbau in technischen Bauwerken (Straßenunterbau,

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

Landschaftsbauwerke) sowie an einen neu aufzubringenden durchwurzelbaren Bodenhorizont sind entsprechende Einbauwerte festgelegt worden.

Weitere Details können dem Sanierungskonzept und der Stellungnahme der Stadt Münster entnommen werden (s. Anlage 5).

Hinweis:

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.

Informationen zum Thema Kampfmittel können dem Kapitel 9.1.5 entnommen werden.

4.4 ZWISCHENNUTZUNG ZUE

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

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

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5 PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.1 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Im Zuge der städtebaulichen Planung für das Kasernenareal wurden bereits Zielvorstellungen u.a. zu möglichen Nutzungen, Gebäuden, zur Erschließung und für die Nutzung der Grünflächen erarbeitet. Als Grundlage dienen:

- Städtebaulicher Entwurf (Planungsteam York)
- Bebauungsplan Nr. 582 „Gremmendorf – York – Quartier“
- Gestaltungsleitlinien (LorenzenMayer Architekten und nts Ingenieurgesellschaft mbH)

Das städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 582 sind wichtige Instrumente zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen.

Die städtebauliche Qualität wird darüber hinaus unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange über die konkrete Formulierung von Gestaltungsleitlinien gesichert, zu deren Beachtung sich die Investoren bei Erwerb der Baugrundstücke verbindlich verpflichten. Sie dienen als qualitative Grundlage und als Maßgabe für sämtliche Grundstücksausschreibungen und die Realisierung aller künftigen Hochbauten. Die Gestaltungsleitlinien werden im Rahmen der Bewertung in Abhängigkeit des Baufelds und der Planungsaufgabe angewendet.

Mit einer hochwertigen Architektur, einem harmonischen Städtebau und der optimalen Einbindung in den öffentlichen Raum ist eine eigene Identität des Quartiers zu schaffen.

Das Teilquartier A, bestehend aus dem Verkaufsgrundstück A2 und dem angrenzenden Baufeld A3, bildet den nördlichen Eingangsbereich zum York-Quartier und ist somit Teil der Erweiterung des Stadtteilzentrums Gremmendorf.

In dem Baufeld A2 ist die Realisierung gemischtgenutzter Wohn- und Dienstleistungsflächen gewünscht, welche die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs, der Gestaltungsleitlinien und des Bebauungsplans einhalten. Dabei ist eine Mischung von 50 % Dienstleistungen und 50 % Wohnen erforderlich.

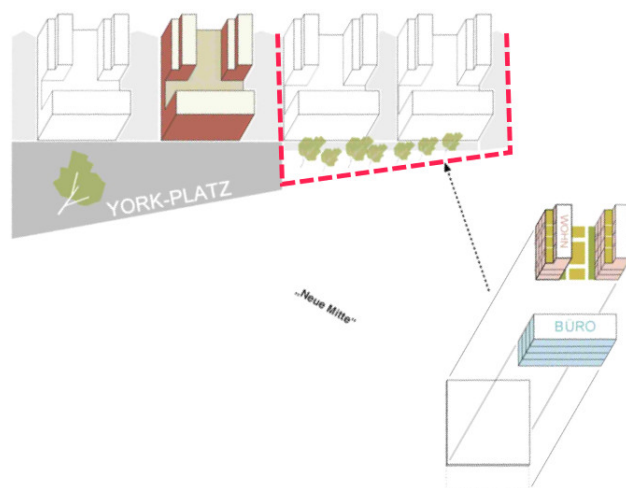


Abbildung 15: Baublöcke im Quartier A (Gestaltungsleitlinien York, LorenzenMayer Architekten und nts)

Ein weiterer Schwerpunkt ist die Schaffung von förderfähigem Wohnungsbau und gemeinschaftlichen Wohnformen und Wohnen für besondere Zielgruppen, die zu einem generationenübergreifenden und sozial durchmischten Quartier für Jeden (Junge, Familien, Senioren, Paare, alle Einkommensgruppen) verhelfen soll. Denkbar sind besondere Wohnformen, wie z.B. soziale oder caritative Einrichtungen, altengerechtes oder serviceorientiertes Wohnen,

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

studentisches Wohnen, vor allem in dem westlichen Bereich des Baufeldes. Auch nicht explizit für besondere Nutzergruppen vorgesehene Wohnungen sollen möglichst vielfältig und flexibel nutzbar sein.

Die beiden Gebäude am Albersloher Weg sollen als Teilbaustein der Erweiterung des Stadtteilzentrums Gremmendorf einerseits eine homogene Gestaltung als Ensemble bilden. Andererseits sollen die beiden Gebäude eine eigenständige Adresse und eine individuelle Architektursprache ausdrücken können, um der gewünschten Feinkörnigkeit und Maßstäblichkeit der Zentrumserweiterung Ausdruck zu verleihen. Insbesondere mit Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite des Albersloher Weges und auf die große Länge der straßenseitigen Front des Baufeldes von insgesamt circa 90 Meter, sollen zwei Gebäude ablesbar sein.

Dieses Prinzip der zusammenhängenden Individualität gilt für das gesamte Baufeld. Trotz des Prinzips des aufgelösten Blockrandes und trotz der verschiedenen Nutzungen, sollen alle sechs Gebäude ein einheitliches Erscheinungsbild ergeben, ohne jedoch eine identische, bloße Duplizierung der Architekturelemente zu erzeugen.

Die dem Albersloher Weg zugewandte Bebauung soll in erster Linie Raum für Büroflächen und dienstleistendes Gewerbe schaffen. Hierbei werden Nutzungskonzepte, die innovativen Charakter haben (z.B. Co-Working-Spaces, Gründerzentren, bildungsaffine Dienstleister) und solche, die sich nicht bereits mit vorhandenen Nutzungen im bestehenden Stadtteilzentrum decken, besonders berücksichtigt werden. Die Baukörper im rückwärtigen Bereich bieten primär Raum für Wohnen und komplettieren die gemischte Nutzung des Baufeldes A2.

Pflegeeinrichtungen sind auf dem geplanten Baufeld – ebenso wie im gesamten Quartier – nicht möglich (Vorgaben des Pflegebedarfsplans der Stadt Münster).

Eine einheitliche Material- und Farbwahl soll das homogene Erscheinungsbild des Quartiers abrunden. Alle Gebäudefassaden sollen daher mit dem gleichen Ziegel ausgeführt werden.

Der Großteil der nachzuweisenden Stellplätze ist in Tiefgaragen unterhalb der Baublöcke vorzusehen. Weitere ebenerdige Parkmöglichkeiten sind entsprechend der Vorgaben in den Gestaltungsleitlinien zwischen den Blöcken realisierbar. Eine Ein- oder Ausfahrtssituation ist von der westlichen Erschließungsstraße nicht auf der gesamten Grundstückslänge möglich; in einem 18 Meter langen Bereich der späteren Fahrbahn der Straßenfläche wird sich eine Warteposition für Busse befinden, die bei der Planung frei verortet, aber berücksichtigt werden muss.

Weitere in der Ausarbeitung zu beachtenden Vorgaben sind den Gestaltungsleitlinien auf den Seiten 22 bis 39 zu entnehmen.

Hinweis: Das Baufeld A2, das Gegenstand dieser Ausschreibung ist, ist in den Gestaltungsleitlinien sowie im Bebauungsplan als A1 bezeichnet.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 582 für das York-Quartier wurde am 10. Oktober 2018 vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen.

Das Verkaufsgrundstück A2 befindet sich in einem Mischgebiet (MI). Es sind keine Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls unzulässig.

Auf dem Verkaufsgrundstück A2 ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Bauliche Anlagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, werden nicht in die Ermittlung der GRZ eingerechnet. Eine GFZ ist nicht festgesetzt.

Im Baufeld A2 ist die vordere, zum Albersloher Weg ausgerichtete Bebauung auf maximal IV Vollgeschosse begrenzt. Es greift hier die textliche Festsetzung II. Nr. 3, so dass über das oberste Vollgeschoss hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Dachgeschosse) zulässig sind. Für die rückwärtige Bebauung sind maximal III Vollgeschosse möglich. Die textliche Festsetzung II. Nr. 3 gilt für diesen Teilbereich nicht, sodass über dem Vollgeschoss ein weiteres Geschoss (als Nicht-Vollgeschoss) zulässig ist.

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



Abbildung 16: Ausschnitt Bebauungsplan (A1 entspricht Baufeld A2) und städtebaulicher Entwurf Baufeld A2 (Stadt Münster; Planungsteam York)

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.3 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGSBAU – SOBOMÜ

Zur sozialen Wohnraumversorgung wird das gesamte Quartier unter Berücksichtigung der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster - SoBoMü“ entwickelt.

Für das Gesamtquartier sind 30 % der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu schaffen. Mit den bereits in Planung befindlichen Vorhaben der Wohn + Stadtbau im nördlichen Bereich der York-Kaserne wird diese Quote annähernd erreicht. Für das Baufeld A2 ist kein zusätzlicher Umfang an öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Die Schaffung von förderfähigem Mietwohnungsraum wird jedoch erwartet. Förderfähig sind Wohnungen, die den Qualitätsanforderungen für Mietwohnungen in städtebaulicher Qualität, barrierefreiem Bauen, Grundriss, Kosten und energetischem Standard den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmung des Landes Nordrhein-Westfalen entsprechen. Ein Anteil von mind. 30 % aller vorgesehenen Wohneinheiten soll hiernach geplant werden.

5.4 ÖKOLOGISCHE BAUSTANDARDS / ENERGIEKONZEPT

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

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

Da im Neubaubereich ein großes Potential für die Einhaltung der städtischen Klimaschutzziele bis 2050 vorliegt, werden Konzepte mit einem Standard über das KfW Effizienzhaus 55 hinaus positiv beurteilt und eine entsprechende Realisierung wird vom Bewertungsgremium mit präferierter Empfehlung an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH weitergegeben.

Bei der Bebauung ist sowohl für die neu zu errichtenden Wohn- als auch Nichtwohngebäude mindestens der Standard für Münsters Energiesparhaus 55 auf Basis des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energiesparverordnung (EnEV) einzuhalten.

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

Der Einsatz von energieeffizienten Lüftungsanlagen ist im Neubaubereich bevorzugt einzusetzen.

Es sollen möglichst viele Dächer der Gebäude mit Photovoltaikanlagen errichtet werden und zu Gunsten von Mieterstrommodellen genutzt werden. Photovoltaikanlagen können – soweit die

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Gestaltungsleitlinien dies zulassen - an oder auf dem Gebäude installiert werden, soweit die PV-Anlagen mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden können. Die Anlagenleistung der Photovoltaikanlage muss jeweils bei mindestens 1 Kilowatt-peak (kW-peak) liegen.

Die Wärmeversorgung für das York-Quartier erfolgt durch die Fernwärme des Stadtwerke-Kraftwerkes am Hafen, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt wird. Zur Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser sind diese somit an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen. Die Verpflichtung entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Geoenergie) oder Biomasse - außer Holz für offene Kamine - erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird, oder der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und eine Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen sind.

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

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

5.5 DENKMALSCHUTZ

Auf dem Baufeld A2 befinden sich zum Zeitpunkt der Veräußerung keine denkmalwerten Bestandsgebäude mehr.

Im südlichen Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche befindet sich ein Teil der Kaserneneinfriedung als massive Mauer (Mauerlänge innerhalb der geplanten Grünfläche rund 15 m).

Aus dem statischen Gutachten des Büros Eggersmann vom 17.01.2020 hat sich ergeben, dass der in Rede stehende Mauerabschnitt in der bestehenden Höhe nicht erhaltensfähig ist. Daher wird eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Rückbau oder Teilrückbau der Mauer in Aussicht gestellt.

Der Verlauf der Mauer muss jedoch in der Gestaltung der Gesamtanlage in diesem Bereich weiterhin deutlich ablesbar bleiben. Diese Vorgabe muss auch in der privaten Grünfläche (vgl. Kapitel 5.7) umgesetzt werden. Die Gestaltung und Auswahl der Materialien sind später mit der Städtischen Denkmalbehörde abzustimmen. Für das einzureichende Baukonzept kann von einem Betonstreifen (Betonsteinplatten 35/35/8, grau) oder von einer Sitzmauer (Betonstütze, bewehrt, 25/35/circa 46 (L/B/H), Mauerabdeckung, gerade, 35/50/5, beton, grau, Klinkermauer) mit jeweils einer Länge von 15 m ausgegangen werden (s. Anlage 8).

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.6 MOBILITÄTSKONZEPT

Städtisches Mobilitätskonzept

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

Durch das im Quartier vorgesehene engmaschige Fuß- und Radwegenetz werden Kfz-freie Grünverbindungen mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. In fußläufiger Entfernung wird voraussichtlich 2023 eine neue Haltestelle einer Linie der Münsterland-S-Bahn (hier „WLE-Bahn“) erreichbar sein. Mit der Einschleifung einer Stadtbuslinie in das Areal wird eine Integration in das städtische ÖPNV-System gewährleistet. Die zentrale Haltestelle auf dem ehemaligen Kasernengelände wird als (multimodale) Mobilstation konzipiert. Die Haltestellenfunktion für Linienbusse und künftige On-Demand-Systeme wird bedarfsorientiert um Stellplätze für Taxen und als Leih- und Ladestation für Mobilitätsangebote des (e)Car-Sharing sowie des (e)Bike- und (e)Lastenrad-Sharing ergänzt.

Die Mobilstation ist also sowohl ein Anker für diverse Mietangebote aus dem Bereich Mobilität als auch zugleich ein barrierefreier Knotenpunkt für alle Wegeketten aller Quartiersbewohner vom Wohnort zur Arbeit, zur Schule, in die Stadt oder zu den Bahnhöfen der Umgebung. Weitere öffentliche Mobilitätspunkte sind dezentral für das Quartier vorgesehen. Neben der Berücksichtigung von Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge werden hier ebenfalls Stellplätze für öffentliche (e)Car- (e)Bike- sowie (e)Lastenrad-Sharing-Angebote eingerichtet.

Weitere Elemente eines solchen Mobilitätspunktes können öffentlich zugängliche Luftpumpenstationen, Fahrradreparaturstationen / Reparaturservices und Packstationen sein. Eine solche Packstation wird an zentraler Stelle im Quartier eingerichtet und kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern rund um die Uhr genutzt werden. Damit sollen Mehrfachfahrten der Lieferdienste verhindert werden, gleichzeitig kann die Quartiersbevölkerung die Lieferung komfortabel in räumlicher Nähe abholen und ohne zeitliche Verzögerung erhalten bzw. versenden.

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

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Baufeldbezogenes Mobilitätskonzept

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

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

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

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

E-Mobilität

Für die Ladeinfrastruktur der Pkw-Stellplätze im Gebäude sind durch die Stadtwerke Münster folgende Anforderungen bzw. Empfehlungen formuliert:

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

Elektroinstallation: Im Hausanschlussraum ist eine Unterverteilung für die Stromversorgung der Ladetechnik (Ladesäulen/Wallboxen) vorzusehen. Die Verortung der Unterverteilung in der Tiefgarage ist aufgrund der Tiefgaragenverordnung nicht zu empfehlen. Schon beim Bau der Stellplätze (Tiefgarage oder Außenbereich) ist auf die Verlegung von ausreichend Zuleitungen

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

(Strom- und Datenkabel) für den Anschluss der Ladetechnik zu achten. Hierbei sind die brandschutzrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen

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

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

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

Angebote zur Schaffung einer quartiersbezogenen Mobilität werden im Rahmen der Bewertung besonders berücksichtigt.

5.7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Gestaltung des privaten Freiraums ist wegen der Wirkung in den öffentlichen Raum hinein wichtig für die städtebauliche Qualität des Quartiers. Der private Freiraum ist ebenso wie der öffentliche Raum Ort der Kommunikation, Nachbarschaft, Interaktion und Teilhabe. Ihm wird in der städtebaulichen Planung eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Vorgaben zur Gestaltung der privaten Freiflächen sind den Gestaltungsleitlinien sowie dem Bebauungsplan Nr. 582 zu entnehmen.

Eine überwiegend versiegelte Gestaltung des halböffentlichen Raumes (Vorgartenzone) ist nicht gewünscht.

Auf dem Baufeld A2 befindet sich nach rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 582 kein zwingend zu erhaltender Baumbestand. Der Erhalt weiterer, auf den Baufeldern bestehender Bäume ist erwünscht.

Private Grünfläche

Die Freifläche zwischen der geplanten Bebauung des Baufelds A2 und dem Straßenraum Albersloher Weg prägt den nördlichen Auftakt der Ortsmitte Gremmendorf mit und ist somit Bestandteil des Planungsraums zur Umgestaltung des Albersloher Weges. Auf diese Weise wird eine zusammenhängende Freiflächengestaltung ermöglicht, wie sie auch im städtebaulichen Konzept für das York-Quartier aufgezeigt wird.

Darauf aufbauend setzt der Bebauungsplan Nr. 582 im Übergangsbereich zwischen Straßenraum und der geplanten Raumkante des Baufeldes A2 eine private Grünfläche sowie eine private Erschließungsfläche (GFL-Fläche) fest (s. Abbildung 16, S. 28). Es ist vorgesehen, dass bestehende Gestaltungskonzept für die Ortsmitte Gremmendorf bis Ende 2020 durch ein privates Büro zu überarbeiten. Unabhängig davon können die Gestaltungsanforderungen für die private Freifläche bereits in diesem frühen Stadium wie folgt definiert werden:

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

- Die Grünfläche ist unversiegelt zu gestalten und flächig zu begrünen. Hierbei soll die Fläche transparent wirken und keine Sichtbarriere bilden. Es ist eine bodendeckende Bepflanzung vorzusehen, die mit Hochstämmen überstellt und ggf. mit Solitärsträuchern ergänzt wird. Es sind heimische, an den Bestand angelehnte Pflanzenarten zu verwenden.
- Für die GFL-Fläche ist hochwertiges Betonpflaster zu verwenden. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Wirkung im Gesamtraum „Ortsmitte Gremmendorf“ sind hierbei die noch zu konkretisierenden Vorgaben der Stadt Münster – u.a. im Hinblick Format, Farbigkeit und Verlegeart – zu berücksichtigen. Auf der GFL-Fläche sind Kfz-Stellplätze ausgeschlossen.
- Die Grünfläche darf mit maximal drei fußläufigen Wegen von der GFL-Fläche Richtung öffentlichen Gehweg gequert werden. Hierbei dürfen die Wege je Weg eine Breite von zwei Meter nicht überschreiten. Als Belag kann hier eine wassergebundene Wegedecke oder ein hochwertiges Betonpflaster verwendet werden. Die Oberflächen der Wege sind korrespondierend zur Befestigung der GFL-Fläche herzustellen.
- Im südlichen Bereich der Grünfläche befindet sich ein Teil der Kaserneneinfriedung (Mauerlänge innerhalb der geplanten Grünfläche rund 15 Meter); vergleiche hierzu Kapitel 5.5.
- Eine geschlossene Einfriedung der Grünfläche ist nicht zugelassen.

Eine Konkretisierung dieser Gestaltungsvorgaben kann erst auf Grundlage des im Laufe des Jahres 2020 zu aktualisierenden Konzeptes für die Ortsmitte Gremmendorf erfolgen.

5.8 HINWEISE ZU QUARTIERSBEZOGENER BAULOGISTIK

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

KAUFPREIS

6 KAUFPREIS

6.1 KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert – basierend auf der Annahme einer möglichen unterstellten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,4 - ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 21.11.2019:

5,8 Mio. Euro (in Worten: fünf Millionen achthunderttausend Euro)

Der Kaufpreis ist als Mindestpreis zu verstehen, der nicht unterschritten werden kann. Der angebotene Kaufpreis wird nach Bewertung durch das Gremium gemäß der Bewertungskriterien unter den drei besten Bewerbungen gewichtet.

6.2 ECKPUNKTE DES GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGES

In der zweiten Phase (Auswahlverfahren) dieses Vergabeverfahrens (vgl. Kapitel 7) werden den Teilnehmern die Kernvertragsregelungen des späteren Kaufvertrags zur Verfügung gestellt. An dieser Stelle soll lediglich auf die wesentlichen Eckpunkte hingewiesen werden:

- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts,
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags nach Kaufvertrag,
- Frist für eine Bauverpflichtung zur Errichtung gemäß Entwurfskonzept,
- Wiederkaufsrecht der Verkäuferin im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung,
- Beachtung der Gestaltungsleitlinien sowie
- kein Weiterverkauf des unbebauten Grundstückes.

VERFAHRENSABLAUF

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 VERGABEVERFAHREN

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines Investorenauswahlverfahren mit Bewerbungsphase. Die Auslobung ist freibleibend und stellt keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

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

Nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung und aller geforderten Nachweise zur Finanzierung wird der Kaufvertrag nach Zuschlag abgeschlossen. Etwaige Gebühren werden verrechnet.

Alle weiteren Regelungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

VERFAHRENSABLAUF

7.2 TERMINÜBERSICHT

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Erste Phase: Bewerbung (Dauer circa 2 Monate)	
- Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse / Download)	15.02.2020
- Einreichung Bewerbungen	Bis 16.03.2020
- Auswahl der Teilnehmer und Mitteilung an nicht Berücksichtigte	Bis 31.03.2020
Zweite Phase: Auswahlverfahren (Dauer circa 4 Monate)	
- Begehung und Ausgabe der Modellplatten	13.04. bis 17.04.2020
- Rückfragenbeantwortung schriftlich	Bis 24.04.2020
- Erarbeitung und Einreichung der Angebote / Entwürfe	Bis 29.05.2020
- Vorprüfung I	01.06. bis 19.06.2020
- Aufklärungsgespräche*	22.06. bis 26.06.2020
- Abgabe des letzten Angebots / optimierte Konzepte	Bis 17.07.2020
- Vorprüfung II	Bis 07.08.2020
- Sitzung des Bewertungsgremiums	14.08.2020
- Aufsichtsratssitzung, Verkaufsbeschluss	10.09.2020
- Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer / und Benachrichtigung über Zuschlag	

* Die KonvOY GmbH beabsichtigt mit den Bewerbern Aufklärungsgespräche zu führen. Sie behält sich allerdings vor, den Teilnehmerkreis über eine Analyse der eingereichten Unterlagen zu reduzieren.

7.3 ERSTE PHASE: BEWERBUNG

Die Bewerbungsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten insgesamt bis zu 10 Teilnehmer für das Auswahlverfahren. Anhand von jeweils drei Referenzen der potentiellen Erwerber/Investoren sowie der zugehörigen Architekten mit jeweils drei Referenzen beschließt die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

VERFAHRENSABLAUF

7.3.1 EINZUREICHENDE VERFAHRENSUNTERLAGEN

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die einzelnen Unterlagen wie folgt einzureichen:

Bewerbungsunterlagen

Es werden folgende Angaben und Unterlagen gemäß Bewerbungsbogen gefordert:

- **Bewerber / Bietergemeinschaft**
 - Name und Kontaktdaten
 - Allgemeine Angaben / Unternehmensprofil
 - Bonität / Jahresabschlüsse Umsatzzahlen der letzten drei Jahre
 - Referenzprojekte: drei aktuelle Referenzen (pro Referenz max. 1 DIN A4-Blatt). Gefordert sind Referenzen, die eine gelungene Entwicklung mit hoher Wohnqualität, innovativer Bauweise und ähnlicher Nutzung (Mischnutzung Dienstleistung, Wohnen / Gebäudestruktur, Erscheinungsbild) aufweisen.
- **Architekturbüro**
 - Name und Kontaktdaten
 - Allgemeine Angaben / Unternehmensprofil
 - Referenzprojekte: drei aktuelle Referenzen (pro Referenz max. 1 DIN A4-Blatt). Gefordert sind Referenzen, die eine gelungene Entwicklung mit hoher Wohnqualität, innovativer Bauweise und ähnlicher Nutzung (Mischnutzung Dienstleistung, Wohnen / Gebäudestruktur, Erscheinungsbild) aufweisen.
 - Der Architekt muss seine Eintragung in eine Architektenkammer beifügen.
- **Angaben Finanzierungskonzept**
- **Anerkennung des Verfahrens, Teilnahmebestätigung und Anerkennung des genannten Kaufpreises**

VERFAHRENSABLAUF

7.3.2 ABGABEFRISTEN

Die kompletten Bewerbungsunterlagen müssen

bis spätestens **16.03.2020, 15:00 Uhr (Submissionstermin)** bei

KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster

mit folgendem Betreff abgegeben werden:

„Konzeptvergabe York A2“

Die Bewerber erhalten bis spätestens **31.03.2020** eine **Rückmeldung** über ihre Teilnahme an dem Auswahlverfahren in der zweiten Phase.

Das Format der für die Bewerbungen einzureichenden Unterlagen darf DIN A3 nicht überschreiten.

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

7.3.3 AUSWERTUNG DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN UND AUSWAHL

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

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

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmer ausscheiden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig und fristgerecht eingereicht haben.

In einem 2. Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen dahingehend ausgewertet, ob die Bewerber in wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Stufe geeignet sind.

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

VERFAHRENSABLAUF

7.4 ZWEITE PHASE: AUSWAHLVERFAHREN

7.4.1 AUFFORDERUNG ZUR ABGABE EINES PLANUNGSKONZEPTS MIT KAUFPREISANGABE

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

7.4.2 FORMALITÄTEN DES VERFAHRENS

Das Verfahren wird bis zu dem Aufklärungsgespräch (22.06. bis 26.06.2020) **nicht anonym** durchgeführt. **Nach den Aufklärungsgesprächen** wird das Verfahren **anonym** fortgeführt und alle Leistungen sind durch eine sechsstellige Kennzahl (circa 1 cm hoch x 6 cm breit) an der rechten oberen Ecke zu bezeichnen. Zur Wahrung der Anonymität ist die Anschrift der Empfängerin als Absender zu verwenden.

Von allen geforderten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz zur Prüfung (Prüfpläne) abzugeben.

7.4.3 BEGEHUNG / RÜCKFRAGEN / AUFKLÄRUNG

Für eine Begehung des Baufeldes und zur Klärung erster Rückfragen findet in dem Zeitraum vom 13.04.2020 bis 17.04.2020 ein Rückfragenforum statt.

Weitere Rückfragen sind schriftlich bis zum 17.04.2020 an **DS_KonvOY@dreso.com** zu stellen. Die Beantwortung wird allen Teilnehmern bis spätestens 24.04.2020 zur Verfügung gestellt.

Die KonvOY GmbH beabsichtigt, nach einer ersten Vorprüfung mit den Bewerbern Aufklärungsgespräche zu führen.

7.4.4 VORPRÜFUNG

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

VERFAHRENSABLAUF

7.5 PLANUNGSLEISTUNGEN DES AUSWAHLVERFAHRENS

7.5.1 ABGABEFRISTEN

Die erarbeiteten Angebote und Entwürfe müssen bis spätestens

29.05.2020, 12:00 Uhr bei

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

eingereicht werden.

Nach Durchführung der Aufklärungsgespräche und einer Optimierungsphase sind die kompletten Unterlagen des letzten Angebots bzw. der optimierten Konzepte bis spätestens

17.07.2020, 12:00 Uhr bei

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

anonym einzureichen.

VERFAHRENSABLAUF

7.5.2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN

Sämtliche Pläne sind in Papierform sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen. Zusätzlich sind die Pläne im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A0, Hochformat, genordet) abzugeben. Das Blattformat der **ausgedruckten Pläne** ist einheitlich (Format DIN A0, Hochformat, genordet, gerollt) abzugeben.

Folgende Kennwerte sind rechnerisch in der Anlage 9 (Formblatt 2) nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

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

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

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

VERFAHRENSABLAUF

7.6 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

7.6.1 PLANUNTERLAGEN

Sämtliche Pläne sind in folgender Ausfertigung abzugeben:

- Präsentationspläne (1 Satz, Format DIN A0 hoch, gerollt)
 - Lageplan 1:500
 - Nutzungskonzept 1:200
 - Architektur- und Gestaltungsplan / Regelgrundriss EG und OG / Schnitte und Ansichten 1:200
 - Perspektiven
- Prüfpläne (1 Satz, Format DIN A0 hoch, gerollt)
 - Lageplan 1:500
 - Nutzungskonzept 1:200
 - Architektur- und Gestaltungsplan / Regelgrundriss EG und OG / Schnitte und Ansichten 1:200
 - Perspektiven
- Digitales Speichermedium
 - Die Abgabepläne sind zusätzlich als pdf in Originalgröße sowie als georeferenzierte CAD-Datei im dwg- und/oder dxf-Format auf einem digitalen Speichermedium abzugeben.
 - Textdateien sind als pdf- und Word-Datei sowie Berechnungen als pdf- und Excel-Datei beizufügen.

Entwurfspläne

- Bebauungskonzept (Dachaufsicht) mit Darstellung der Höhenentwicklung (Geschosse) und jeweiligen Nutzungsschwerpunkte, maßstäblich und vermaßt.
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept: Darstellung der äußeren Anbindung, potentielle Geh- und Radwege innerhalb des betreffenden Baufeldes und der privaten Parkierung sowie die Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen; Darstellung der inneren Erschließung.
- Grün- und Freiflächenkonzept: Darstellung des geplanten Grün- und Freiraumkonzeptes unter Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumplanung; Unterscheidung der privaten und öffentlichen Grünflächen.

VERFAHRENSABLAUF

Plan 1: Lageplan (M 1:500)

Plan 2: Nutzungskonzept (M 1:200)

- Die vom Verfasser gewählte Nutzungs- und Wohnformenverteilung ist in einem Schemaplan unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung in sinnvoller Weise darzustellen. Damit ist auch der Nachweis der geforderten Wohnungen des preisgedämpften Wohnungsbaus sowie der Wohnungen mit Anforderungen an die Barrierefreiheit zu liefern.

Plan 3: Architektur- und Gestaltungsplan (M 1:200)

- Es sind, neben Ansichten zum Verständnis, die zugehörigen Grundrisse (Erdgeschoss im Gesamtentwurf und ergänzend separat Regelgeschosse) der jeweiligen Nutzungsformen darzustellen.
- Lupe M 1:100 / M 1:50: Je verwendeter Gebäudetypologie ist einmal beispielhaft der Grundriss im Erdgeschoss mit Bezug zum Außenraum darzustellen.

Plan 4: Skizzen / Perspektiven

VERFAHRENSABLAUF

Planlayouts



VERFAHRENSABLAUF

7.6.2 EINSATZMODELL (M 1:500)

Für das York-Quartier liegt ein Modell des städtebaulichen Masterplans vor. Die Teilnehmer erhalten im Zuge des Verfahrens eine Einsatzplatte für den Bereich A2, auf welcher sie die Entwurfsidee in 1:500 als Modell abbilden sollen.

Vorgaben bezüglich der Farbwahl werden im Zuge der Ausgabe der Einsatzplatten mitgeteilt.

7.6.3 VISUALISIERUNGEN

Visualisierungen sind erwünscht.

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

7.6.4 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Relevante Aussagen sollen als Text in die Pläne eingefügt werden. Die Verfasser müssen die Entwurfsidee hinreichend und plausibel argumentieren und belegen. Weitere Erläuterungen finden Platz auf dem Formblatt 1 (s. Anlage 9, Erläuterungsbericht).

7.6.5 VERFASSERERKLÄRUNG

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „**Formblatt 4 Verfassererklärung**“ – gemäß Anlage 9 erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

7.6.6 FINANZIERUNGSBESTÄTIGUNG

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

7.6.7 SONSTIGE UNTERLAGEN

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

VERFAHRENSABLAUF

7.6.8 FORMBLÄTTER

Die folgenden Formblätter sind von den Teilnehmern abzugeben:

Formblätter

In der Anlage 9 sind die relevanten Formblätter enthalten:

Formblatt 1:	Erläuterungen zum Städtebaulichen Entwurf, architektonischem sowie Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept
Formblatt 2:	Nachweis der Kennwerte
Formblatt 3:	Kaufpreisangabe (separater verschlossener Umschlag)
Formblatt 4:	Verfassererklärung

7.7 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern des Auswahlverfahrens als Downloadlink ab dem 15.02.2020 zur Verfügung gestellt.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8 BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.1 BEWERTUNGSGREMIUM

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

- Vertreter der lokalen Ortspolitik,
- des Aufsichtsrats und der Geschäftsführung der KonvOY GmbH,
- Vertreter des Dezernats für Planung, Bau und Wirtschaft der Stadt Münster und
- externe Fachleute, vor allem aus dem Bereich Architektur, aber auch Stadt- und Landschaftsplanung sowie
- externe Berater.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.2 BEWERTUNGSKRITERIEN

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

Kriterium	Gewichtung
I. Städtebauliches / architektonisches Konzept <ul style="list-style-type: none"> - Qualität der Stadträume / des Städtebaus - Qualität der Architektur - Qualität der Freiflächen 	40 %
II. Nutzungskonzept / Nachhaltigkeit <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungskonzept - Nutzungsverteilung / Nutzungsmischung (Einzelhandel und Arbeiten, neue Mitte (Lageadäquanz)) - Ökologie: umweltfreundliche / schadstoffarme Bauweise 	20 %
III. Mobilität <ul style="list-style-type: none"> - Stärkung des Umweltverbunds / Verkehre / Abstellanlagen / Sharing-Angebote 	10 %
IV. Kaufpreis	30 %
Summe	100 %

I. STÄDTEBAULICHES / ARCHITEKTONISCHES KONZEPT – 40 %

Qualität der Stadträume / des Städtebaus

- Städtebauliche Einbindung in die Umgebungsbebauung (Proportionen / Baukörper / Höhen)
- Wirkung des Baukörpers
- Raumbildende Qualität der Bebauung
- Orientierung an städtebaulichen Raumkanten
- Attraktivität der Freiflächen
- Begrünung entlang der Straßenplätze
- Qualität der Freiraumplanung
- Regenwasserbewirtschaftung

BEWERTUNG UND AUSWAHL

Qualität der Architektur

- architektonische Gesamtwirkung
- Form und Gliederung der Gebäude / Individualität der Gebäude
- Baukörpergestaltung
- Einhaltung der Gestaltungsleitlinien hinsichtlich der Materialien etc.
- Städtebauliches Gesamtbild (Erläuterungen zum Entwurfskonzept)
- Schaffung eines attraktiven Quartiers für urbanes, modernes Wohnen und Dienstleistungsarbeitsplätze
- Alleinstellungsmerkmal, Adressbildung für Quartier und Stadt

Gestaltung der Baukörper und der Räume

- Gestaltung der Fassaden
- Alleinstellungsmerkmal der einzelnen Gebäude, Adressbildung für Quartier und Stadt
- Einhaltung der Gestaltungsleitlinien
- Beachtung des historisch geprägten Umfelds
- Materialität der Gebäude
- Gestaltung der halböffentlichen Bereiche
- Begrünungskonzept / Grünordnungsplanung

II. NUTZUNGSKONZEPT / NACHHALTIGKEIT – 20 %

Nutzungskonzept

- Schaffung eines attraktiven Quartiers für urbanes, modernes Wohnen und Dienstleistungsarbeitsplätze
- Qualität der Anbieter (fehlende oder unterrepräsentierte Branchen)
- Verbindlichkeit der (Haupt-) Nutzerzusagen
- geplanter Nutzungsmix
- geplante Wohnformen

Nutzungsverteilung / Nutzungsmischung

- Idee und Marktfähigkeit
- Verträglichkeit geplanter Nutzungsmix
- Veränderbarkeit, Umgang mit Lärmbelästigung
- Idee und Marktfähigkeit
- Plausibilität und Nachhaltigkeit des Nutzungsmix
- Verbindlichkeit des Nutzungskonzepts [(Haupt-)Nutzer-Zusagen]
- Anordnung der Nutzungen je Baufeld
- Anordnung der Nutzungen innerhalb der Gebäude und EG-Zonen
- verträgliche Nutzungsverteilung im Hinblick zur Nachbarschaft
- Umnutzungsmöglichkeiten zwischen den Nutzungseinheiten, Variabilität in den Größen
- Parken: Art und Umfang der Angebote
- Gastronomie / Freizeit: Art und Umfang der Angebote
- Dienstleistungen: Art und Umfang der Angebote
- Wohnnutzung: Anteil der Wohnnutzung, Größe und Qualität der Wohnungen und Orientierung am Bedarf
- sonstige Nutzungen: Art und Umfang der Angebote

BEWERTUNG UND AUSWAHL

Ökologie: umweltfreundliche / schadstoffarme Bauweise

- Dachflächenbegrünung
- Einsatz Photovoltaik
- umweltfreundliche, schadstoffarme Bauweise
- ökonomische und soziale Aspekte
- Erarbeitung eines Energiekonzepts
- regenerative Energien
- Artenschutz
- Beitrag zur ökologischen Diversität

III.MOBILITÄT – 10 %

Verkehre / Abstellanlagen / Sharing-Angebote

- stadtverträgliche Verkehrsabwicklung aller Verkehrsarten (Organisation, Leistungsfähigkeit)
- Erreichbarkeit und Verortung der Abstellanlagen für Fahrräder
- gemeinschaftlicher Lasten- und E-Radverleih
- Qualität des Angebots (QuartiersApp)
- wohnungsnah (e)Car-Sharing-Stationen
- Anbindung an ÖPNV-Angebot
- Funktionsfähigen, verkehrliche Anbindung des Areals
- Aufnahme der zentralen Wegebeziehungen
- Geh- und Radwegeverbindung, Wegeverbindung im Quartier
- Lage und Anordnung der Tiefgarage
- Nachweis der Realisierbarkeit der Verkehrsorganisation
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes
- Mietertickets
- Wegenetz für Fuß- und Radverkehr
- digitale Haustafeln mit Mobilitätsinformationen

IV. KAUFPREIS

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

Die Angebote werden nach Höhe gestaffelt und mit den Punkten 5, 4 und 3 bewertet. Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert, das Ergebnis im Rahmen der Gesamtrechnung zu den entsprechend errechneten Ergebnissen in den beiden anderen Hauptkriterien addiert.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.3 METHODIK DER AUSWERTUNG

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

Dabei können je Kriterium 0 bis 3 Punkte vergeben werden:

0 = nicht erfüllt, unzureichende Qualität

1 = nur teilweise erfüllt, mit einzelnen Mängeln behaftet

2 = erfüllt, gute Qualität

3 = voll erfüllt, ausgezeichnete Qualität

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

SONSTIGES

9 SONSTIGES

9.1 RECHTE UND BELASTUNGEN IM ABZUSCHLIESSENDEN KAUFVERTRAG

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

9.1.1 KOSTENÜBERNAHME

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

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

9.1.2 VERMESSUNG

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

9.1.3 ABBRUCH

Die Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude sind im Grundstückskaufpreis enthalten.

Die Keller werden mit rückgebaut und zum Teil wiederverfüllt durch Einbau von wiedereinbaufähigem Bodenmaterial aus der Umgebung.

Spätestens zur Grundstücksübergabe wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Grundstücksbeschaffenheit übergeben.

9.1.4 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 im weiteren Verfahrensablauf zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Bauantragsstellung die exakten Straßenhöhen erneut bei der Stadt Münster anzufragen sind.

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

Nach Übernahme der Entwässerungsanlagen gilt die Beitragspflicht nach KAG NRW und der Kanalbeitragsatzung der Stadt Münster als erfüllt. Die Grundstücksentwässerung muss der Entwässerungssatzung der Stadt Münster entsprechen. Die Lage der Anschlüsse und die Anschlusshöhen müssen im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgesprochen werden. Alle 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.

SONSTIGES

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 zu planen und herzustellen.

Vom Käufer gesondert zu zahlen, sind der Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung, an die Energieversorgung sowie der Anschluss an sonstige Versorgungsmedien.

Auf dem Baufeld A2 befinden sich gemäß Bebauungsplan Nr. 582 mehrere GFL-Flächen, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen und grundbuchlich zu sichern sind (s. Kapitel 5.7).

9.1.5 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 eine Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Feuerwehr) durchzuführen. Die Hinweise der Ordnungsbehörde und des KBD sind dabei unbedingt zu beachten.

9.2 BESITZÜBERGANG

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

9.3 QUALITÄTSSICHERUNGSVERFAHREN

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

SONSTIGES

9.4 EIGENTUM

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

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

9.5 PREISGELD/VERGÜTUNG

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

ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

10 ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

Bewerbungsbogen

Städtebauliche und planerische Grundlagen

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

Erschließung und Freiraum

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

Formblätter

- Anlage 9 Formblatt 1: Erläuterungsbericht
- Formblatt 2: Nachweis der Kennwerte
- Formblatt 3: Kaufpreisangabe (im separaten Umschlag)
- Formblatt 4: Verfassererklärung