

Y

York'scher Winkel

Konzeptvergabe

Baufeld B1/B2



## Ausloberin

KonvOY GmbH  
Christa Ransmann  
ransmann@konvoy-muenster.de

Albersloher Weg 33  
48155 Münster



## Verfahrenskoordination

büro lucherhandt & partner  
Lucherhandt Senger  
Stadtplaner PartGmbH

Daniel Lucherhandt,  
Clara Leddin, Marvin Brinkmann

Versmannstraße 32  
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0  
F +49.40.7070807-80

muenster@lucherhandt.de  
www.lucherhandt.de

Münster/Hamburg im  
Februar 2023

## 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 Beratern ausdrücklich nicht gestattet, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Ausloberin, Themen im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder 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 B1/B2

## York'scher Winkel

<b>1 Ausloberin - Die KonvOY GmbH</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass und Zielsetzung</b>	<b>5</b>
<b>3 Das Baufeld</b>	<b>19</b>
<b>4 Programmatische Zielsetzungen</b>	<b>33</b>
<b>5 Verfahren</b>	<b>40</b>
<b>6 Anhang</b>	<b>58</b>

## 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 Einkommensschichten wertbildende Projekte und Konzeptideen umsetzt. Die KonvOY GmbH wird durch die Entwicklung der Grundstücksareale 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

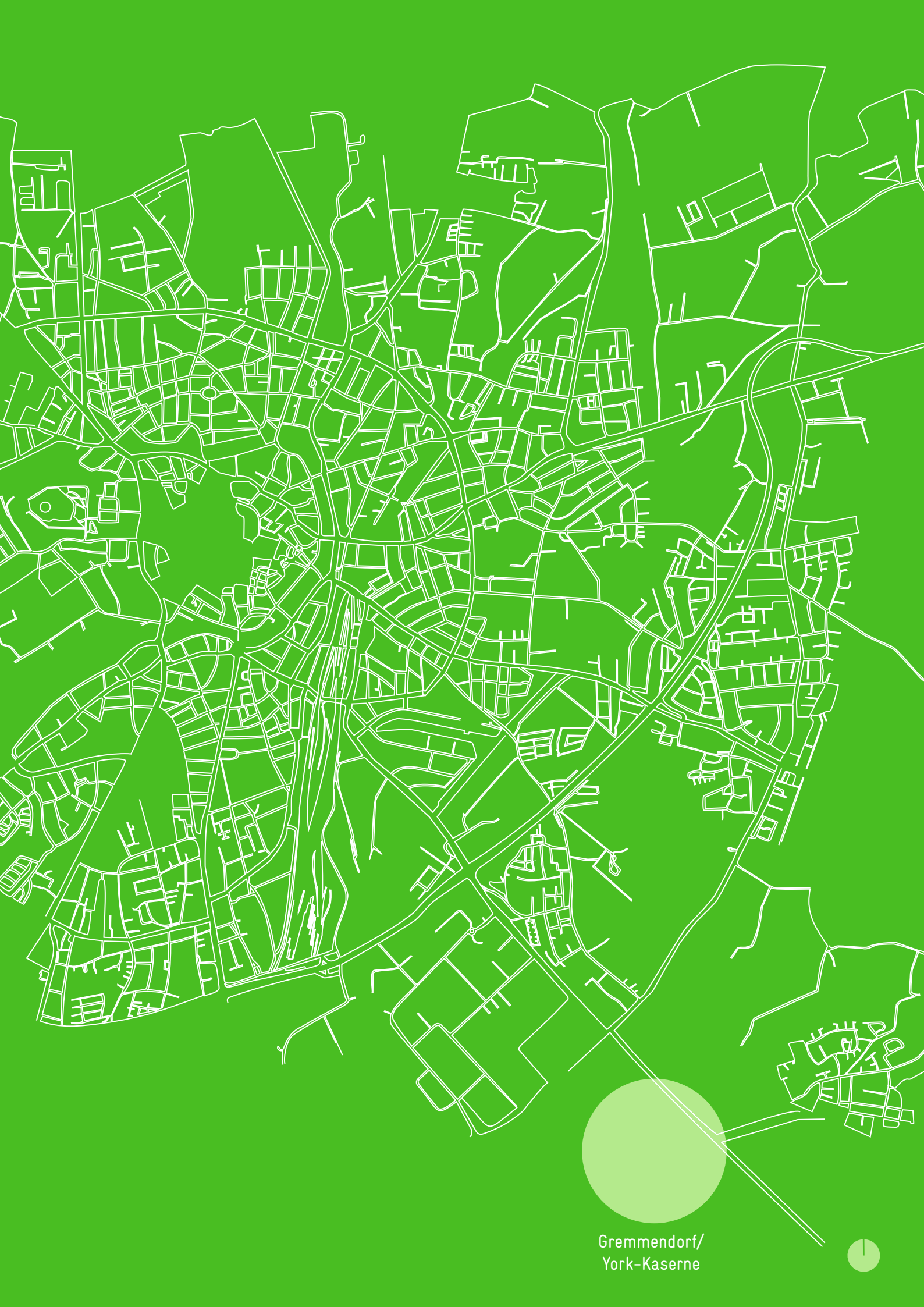
# YORK'SCHER WINKEL

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, qualitätvolle 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 (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 (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



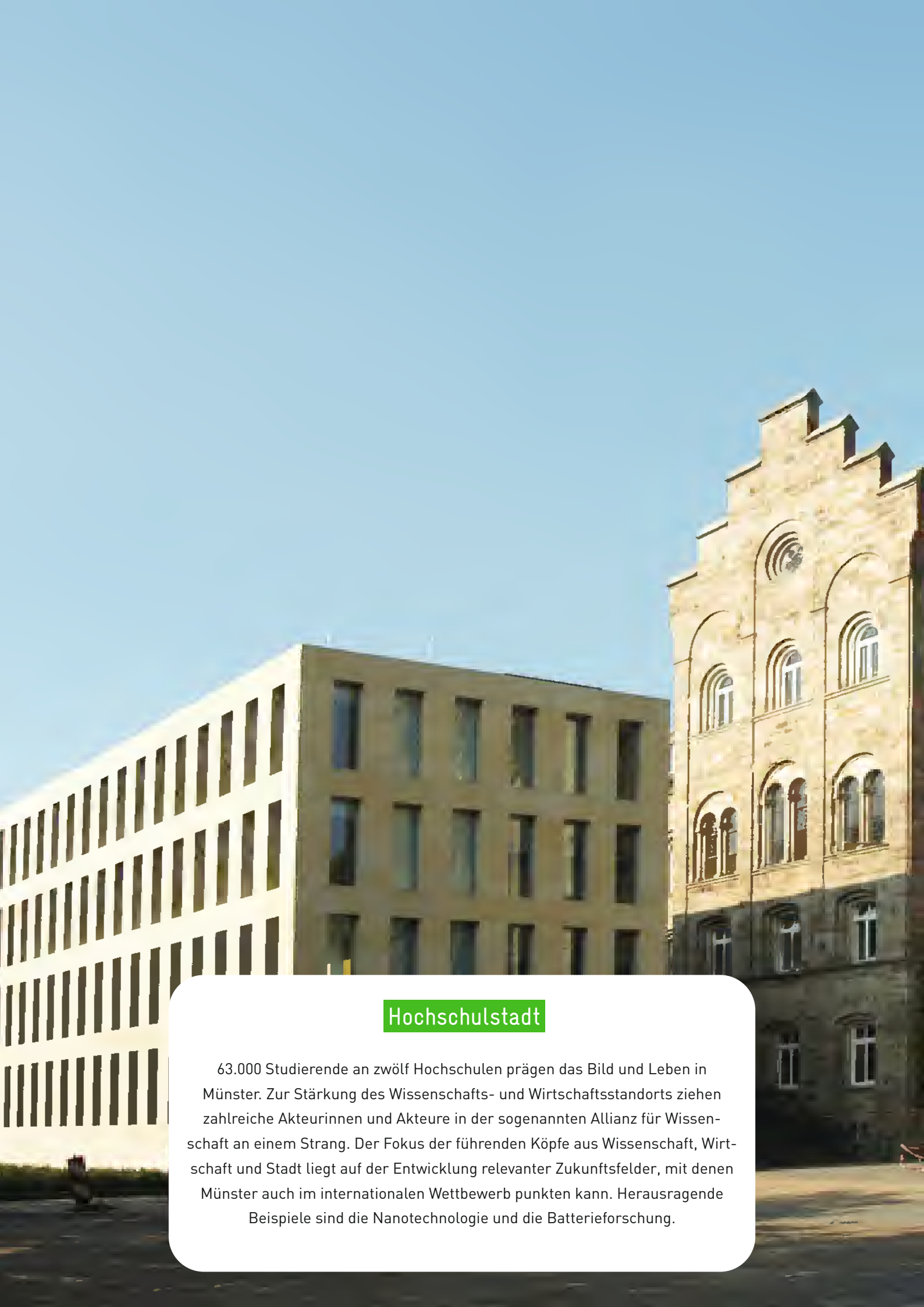
# WILLKOMMEN IN DER WESTFALENMETROPOLE MÜNSTER

Münster ist das Zentrum Westfalens und bekannt als Hauptstadt der Fahrradfahrenden. Mit seiner Altstadt und dem malerischen Prinzipalmarkt 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, zu einem beliebten Wohnstandort aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt. 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 Wese 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 Unterkunfts- 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 ARCHITECTEN 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

DS1

H1

D4

D2

D3

D4

H2

D St2

D5

D5

D5

E1

H3

DS3

E2

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 im 4. Quartal 2022.

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

### Quartier C:

Auf der Teilfläche im Norden des Areals entwickelt das Tochterunternehmen der Stadt Münster, die Wohn + Stadtbau, ein vielfältiges Quartier unter dem Titel ‚Gartenwohnen‘, das sowohl öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen und Wohneigentum umfasst. Zwei Kindertagesstätten und ein Wohnprojekt der Lebenshilfe Münster runden das neue Teilquartier ab. Die ersten Bezüge erfolgen im 4. Quartal 2022. Die erste Kindertagesstätte hat Anfang September 2022 ihren Betrieb aufgenommen.

### Quartier D:

Die Baufelder D1 – D4 werden im Moment 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.

Im Baufeld D 5 werden die Gebäude 8 – 11 über eine laufende Konzeptvergabe Anfang 2023 vermarktet. Die ehem. Mannschaftshäuser 12 und 14 beherbergen temporär Mitarbeitende der Stadt Münster. Nach Auszug des Amtes werden diese Gebäude ebenfalls über eine Konzeptvergabe ihrer gemäß dem Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der Vermarktung zugeführt und werden 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 sollen als bezahlbare Alternative speziell junge Familien ansprechen. Ergänzt wird das Programm im Quartier ‚Wohnen im eigenen Haus‘ durch Mehrgenerationenhäuser, sowie Plus-Energie- und Flexhäuser; letztere werden barrierefrei errichtet. 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 das Frühjahr 2023 geplant.







### 3. DAS BAUFELD

## DAS BAUFELD B1 & B2 IN DER ÜBERSICHT

Mit dieser Grundstücksausschreibung steht das letzte Baufeld der den Yorkshire-Platz umgebenden Grundstücke 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, die im Norden durch das Wachgebäude auf dem Baufeld B2 seinen Auftakt erfährt und sich zum Entrée-Platz mit seinen beiden großzügigen mit alten Bäumen bestandenen Grünflächen öffnet.

Das Grundstück mit seinen Baufeldern B1 und B2 befindet sich am südlichen Platzrand des Yorkshire-Platzes und erstreckt sich bis an die Hauptzufahrt der Kaserne. Das Baufeld B1, das frei von Bestandsgebäuden ist, wird den südlichen Abschluss des Yorkshire-Platzes bilden und das Baufeld B2 mit dem ehemaligen Wachgebäude die nördliche Seite der symmetrischen Hauptzufahrt markieren.

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt in einem zweistufigen Investorenauswahlverfahren: Nach der Bewerbungsphase zur Prüfung der Eignung der Bewerberinnen und Bewerber liegt in der 2. Phase der Schwerpunkt auf der Ausarbeitung eines Nutzungsprogramms mit architektonisch-landschaftsarchitektonischer Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ausformulierung der südlichen Platzkante des Yorkshire-Platzes mit dem Neubaukörper und dem Übergang zum denkmalwerten Bestandsgebäude an der Hauptzufahrt mit seinem Entrée-Platz.

Nähere Angaben zu dem auf dem Kaufgegenstand befindlichen Gebäude ist dem Gebäudesteckbrief (Anlage 06.1) zu entnehmen.



## B1 und B2: Flur 171, Flurstück 761

### B1

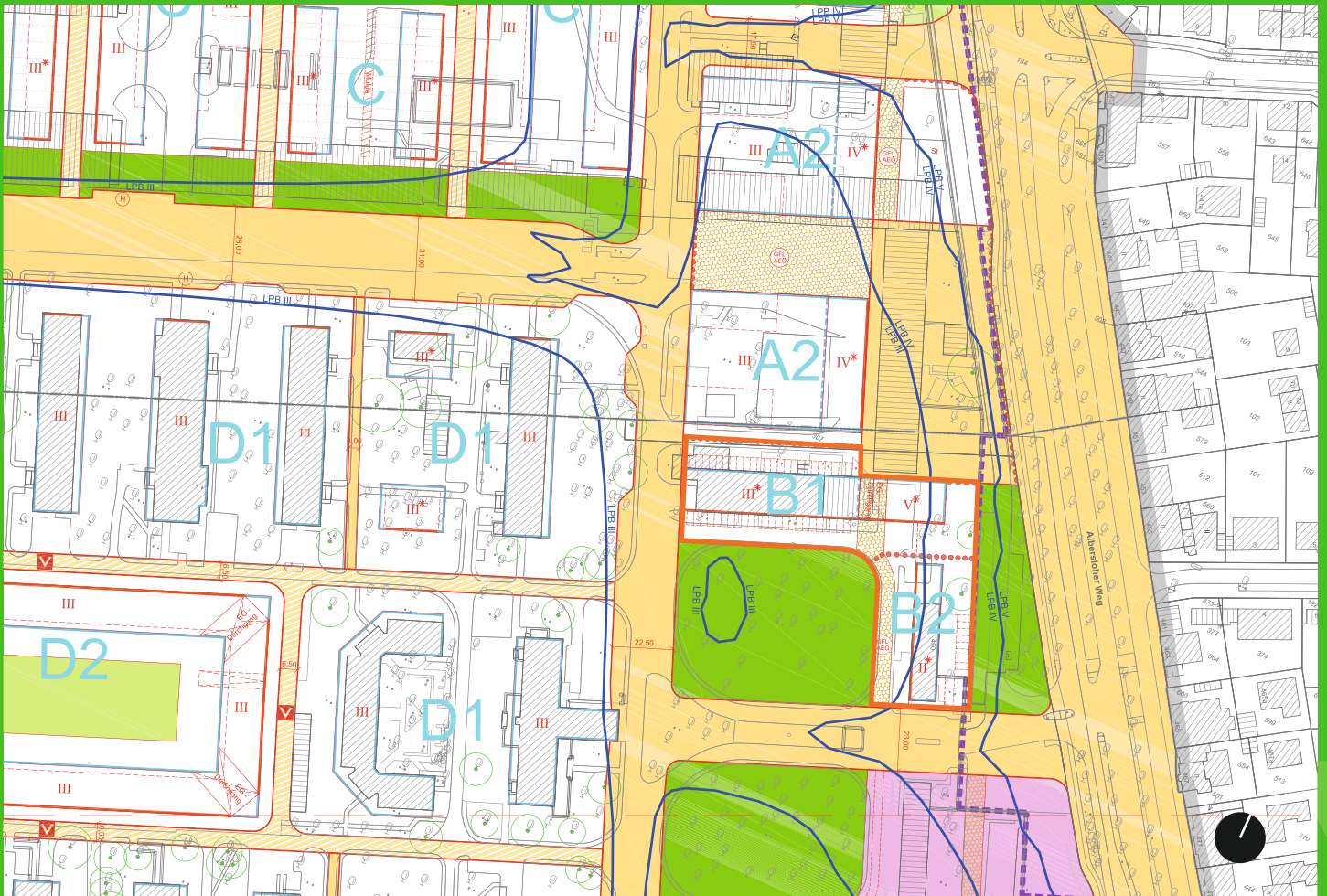
- Bebaubare Fläche Baufeld B1  
ca. 1.478 m<sup>2</sup>
- Davon dreigeschossig ca. 997 m<sup>2</sup>
- Davon fünfgeschossig  
ca. 481 m<sup>2</sup>
- Anteilig Durchgang EG:  
ca. 154 m<sup>2</sup>

### B2

- Grundfläche Bestandsgebäude 1  
ca. 349 m<sup>2</sup> (lg + Dach, nicht  
unterkellert)
- Grundfläche Anbaufläche Gebäude 1  
ca. 138 m<sup>2</sup>

### Gesamt

- Flurstücksgrößen gesamt  
5.821 m<sup>2</sup>
- Anteilige GFLAEÖ-Fläche  
ca. 661 m<sup>2</sup>
- MI (Anteil Wohnen darf auf 70 % erhöht  
werden)
- Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,6
- Vollgeschosse: II\*/III\*/IV\*



### 3. Das Baufeld

# RAHMENBEDINGUNGEN

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 Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,6. Eine GFZ ist nicht festgesetzt. Eine Dachform ist für das Baufeld B1 mit Flachdach und für das Baufeld B2 mit Satteldach 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 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). [In der Umsetzung wurde die Oberkante Fertigfußboden intern abgestimmt und gilt für die weitere Planung!] 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).

Die ehemalige Luftnachrichtenkaserne (York-Kaserne) ist mit Datum vom 12.06.2014 in die Denkmalliste der Stadt Münster eingetragen worden (Anlage 08.1). Der Umgrenzungsbereich ist im Plan durch einen violettten Farbstreifen (gestrichelt) dargestellt. Beseitigungen, Veränderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches 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).

Das Quartier B ist der „soziale Standort“ des York-Quartiers, eingebettet in einen alten Baumbestand. Es gliedert sich in die Teilquartiere B1 bis B4. Die Teilquartiere B1 und B2 sind als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Teilquartieren B1 und B2 aufgrund ihrer Störwirkung bzw. ihrer Großflächigkeit, die nicht den städtebaulichen Zielen entspricht, nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Hier sollen sich ergänzender Einzelhandel (nur Teilquartier B1) sowie kreative Berufe, Start-ups oder Gastronomie ansiedeln.

Im Teilquartier B1 ist Einzelhandel als Ergänzung des Angebots im Teilquartier A2 zulässig. Um den Yorkshire-Platz baulich zu fassen und eine Platzkante auszubilden, ist hier eine Geschossigkeit von III bzw. V Geschossen am Hochpunkt mit Flachdach zulässig. Weitere Geschosse sind nicht zulässig.

Im Teilquartier B2 ist Einzelhandel unzulässig (§ 1 (5) BauNVO). Es ist hier in erster Linie ein gastronomisches Angebot vorstellbar. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, erhält es in Geschossigkeit und Dachform (II-geschossig, Satteldach) eine bestandsorientierte Festsetzung.

Die überbaubaren Flächen sind in beiden Teilquartieren (B1 und B2) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zum grünen Baumpolster sind in beiden Teilquartieren Baulinien festgesetzt, um die städtebauliche Struktur des Eingangsbereichs der Kaserne auch bei einem Neubau der Gebäude zu erhalten. In den Teilquartieren B1 und B2 ist die Ausgestaltung der Werbeanlagen an den Gebäuden nur eingeschränkt zulässig.

### Vorgaben Gestaltungsleitlinien

Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 B – Campus – ist durch seinen hochwertigen, denkmalgeschützten Gebäude- und Baumbestand geprägt, der in seiner Gesamtheit ein außergewöhnliches, parkartiges Umfeld bildet. Aufgrund dieser Besonderheit und der zentralen Lage am Albersloher Weg werden die bestehenden Gebäude mit zentralen öffentlichen Funktionen belegt und so der besondere Charakter des Bereichs optimal genutzt. In dieses Ensemble ist der historische Entrée-Platz als zentrale Adresse integriert.

### Denkmalpflegerische Aspekte

Das gesamte Kasernenareal mit seinen Hochbauten, Außenanlagen aus den 1930er Jahren und der Einfriedung (Mauer) ist als Baudenkmal eingetragen. 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, müssen mit der Einheitlichkeit in Kubatur und Materialität bestimmend bleiben.

Ausgelobt wird das nördliche Wachgebäude mit Arrestzellen. Zurzeit wird das Gebäude als Zugangs- und Wachgebäude für die Zentrale Unterbringungseinheit des Landes für Geflüchtete genutzt.

Der Auftakt des Yorkquartiers wird maßgeblich durch die beiden Torgebäude bzw. Wachgebäude geprägt. Die beiden eingeschossigen, traufständigen Riegelbauten flankieren die Hauptzufahrt. Sie sind als ruhige Baukörper mit bis auf die kleinen Schleppgauben weitgehend geschlossenem Satteldach und ehemals hellroter Dachdeckung ausgestattet. Die Giebel sind mit Mauerung im Stil des Backsteinexpressionismus gestaltet und weisen zwei Obergeschossfenster auf. Im Erdgeschoss ist der Giebel als Portikus geöffnet und nimmt einen verglasten Wachraum auf. Hinter dem Eingangsbereich befinden sich bei dem ausgelobten Wachgebäude weitgehend geschlossene Fassaden mit kleinen Fensteröffnungen für die ehemaligen Arrestzellen. Aufgrund der Symmetrie der Anlage mit dem südlichen Torgebäude soll eine mögliche Erweiterung nach Norden weder die Trauf- noch die Firsthöhen überschreiten und ein Satteldach erhalten. Der Anschluss der Erweiterung soll so gestaltet sein, dass der Giebel des Denkmals mit seinen Details weiterhin erlebbar bleibt.



*Gummendorf*

*Flugernachrichtenkasernen*

Die frühere Nutzung muss in den Fassaden weiterhin ablesbar bleiben. Ergänzende Fassadenöffnungen müssen denkmalpflegerisch abgestimmt werden. Mindestens eine der Arrestzellen ist auch innen als Dokument (also exemplarisch) im Bestand zu erhalten.

Für das Bestandsgebäude Nr. 26 (Baufeld B1) als ehemalige Funckerwerkstatt wurde eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Rückbau erteilt. Dieser erfolgt im Jahr 2023 durch die KonvOY GmbH. Die Rahmenbedingungen für eine Neubebauung ergeben sich hier aus den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit den Gestaltungsleitlinien. Im Bereich der Baufelder B1 und B2 kommt der noch erhaltenen Einfriedung eine besondere Bedeutung zu: Die Mauer ist in ihrem gesamten Verlauf denkmalwert (vgl. Denkmalwertbegründung S. 18). In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Münster ist die Mauer nördlich des Baufeldes B1 für die Gestaltung des Yorkshire-Platzes bereits zurückgebaut worden.

Um jedoch die historisch bedeutsame Zugangssituation der Hauptzufahrt der ehemaligen Kasernenanlage langfristig abzubilden, wird für die Baufelder B1 und B2 festgeschrieben, dass die Mauer in ihrer Höhe und verbliebenen Ausdehnung saniert wird und erhalten bleibt. Die in Abstimmung mit der Denkmalpflege der Stadt Münster im Vorfeld durch die KonvOY GmbH sanierte Einfriedungsmauer ist Teil des Grundstücks und ihr Erhalt wird vertraglich gesichert. Die Gestaltungsleitlinien berücksichtigen die denkmalpflegerischen Aspekte. Sämtliche Planungen in diesem Quartier sind im Besonderen mit dem Denkmalschutz abzustimmen.



## Erschließung und ruhender Verkehr

Sämtliche baurechtlich erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sind auf dem Projektgrundstück abzubilden. Die Errichtung von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB). Die Flächen oberhalb der TGA, die sich außerhalb der überbauten Flächen befinden, sind, sofern sie nicht für andere Zwecke (z.B. Zu- und Abfahrten, Gehwege, Platzflächen) benötigt werden, mit Boden in mind. 0,80 m Stärke zu überdecken und zu begrünen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

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 (Anlage 15). Die jeweils zum Zeitpunkt der Bearbeitung geltende Fassung ist zu beachten.

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.

Auf Basis eines spezifisch für das Vorhaben konzipierten Mobilitätskonzepts, das das öffentliche, städtische Mobilitätskonzept ergänzt und unterstützt, kann die Anzahl nachzuweisender Stellplätze aufgrund des Spielraums der Stellplatzsatzung verringert werden. Es werden innovative Lösungen erwartet, die den Modal Split in Richtung eines höheren Anteils des stadtvträglichen Verkehrs (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) beeinflussen.

Bei der Planung -insbesondere des ruhenden Verkehrs- ist das Entwurfskonzept des Büros scape Landschaftsarchitekten zu berücksichtigen. Hier ist für die östlich an die Baufelder angrenzende Freifläche zum Albersloher Weg hin eine öffentliche Stellplatzanlage vorgesehen. In diesem Bereich ist aufgrund der Vielzahl von Zu- und Abfahrten im Kreuzungsbereich der Hauptzufahrt keine weitere Zufahrt auf das private Grundstück (B2) möglich, wie es im Bebauungsplan und im Gestaltungsentwurf des Büros scape vorgeschlagen wird. Oberirdische Stellplätze müssen daher über alternative Zufahrtsmöglichkeiten auf dem Grundstück geplant werden. Die festgesetzten Bäume gem. Bebauungsplan (s. Anlage 06.2 Baumaufmaß) sind dabei zwingend zu berücksichtigen.

Um den gewünschten Außenbezug der zukünftigen Gebäude zur Grünfläche des Entrée-Platzes zu unterstreichen, sollen die sich dorthin orientierenden Außenflächen von Stellplätzen möglichst freigehalten und an anderer Stelle –vorzugsweise in einer Tiefgarage- verortet werden. Die Planung von E-Mobilität und einer entsprechenden Ladeinfrastruktur ist ausdrücklich gewünscht. 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 Zählerplatz für die Ladeinfrastruktur ist im Hausanschlussraum vorzusehen, sodass der gesamte Ladestrom separat gemessen werden kann. Dieser Zählerplatz ist gemäß den technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Stadtwerke Münster 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 (Strom- und Datenkabel) für den Anschluss der Ladetechnik zu achten. Der finale Anschluss einer Ladebox sollte dabei an jedem Stellplatz mit einer maximalen Kabellänge von 5 m gewährleistet sein. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) schreibt zusätzlich vor, dass „beim Neubau von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen künftig jeder Stellplatz und beim Neubau von Nichtwohngebäuden mit mehr als sechs Stellplätzen jeder dritte Stellplatz mit Schutzrohren für Elektromobilität auszustatten ist.“ 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 ersten mit Ladetechnik auszurüstenden Stellplätze in räumlicher Nähe zur Unterverteilung liegen.

- ÖPNV

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.

### Freiräume und Freiflächengestaltung

Die Vorgaben zur Gestaltung sind den Gestaltungsleitlinien und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 582 zu entnehmen. Für die Gestaltung des öffentlich zugänglichen Raumes, besonders für die Freiraumgestaltung des Yorkshire-Platzes sowie den Übergang zum gegenüberliegenden bestehenden Quartier liegt bereits ein erster Entwurf des Düsseldorfer Büros *scape* Landschaftsarchitekten vor (s. Anlage 05). Ziel der Planung ist eine zusammenhängend erlebbare Ortsmitte, die aus der existierenden Parallelfahrbahn östlich des Albersloher Weges und dem neuen Yorkshire-Platz bestehen soll. Die vorgesehene neue Straßenraumaufteilung an der bestehenden Ladenzeile soll eine Art Boulevard ermöglichen, der den Besucherinnen und Besuchern sowie der Außengastronomie deutlich mehr Raum bietet. Mit dem Yorkshire-Platz, der unmittelbar nördlich an das Verkaufsgrundstück anschließt, entsteht auch auf der Westseite neuer Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch zusätzliche Querungsmöglichkeiten und ein verbindendes grünes Rondell wird die trennende Wirkung des Albersloher Weges deutlich abgemildert.

Die im Gestaltungskonzept von *scape* Landschaftsarchitekten eingetragene Freiflächenaufteilung auf den Baufeldern B1 und B2 ist als Vorschlag zu verstehen. Gleichwohl soll der grundlegende Duktus des Gestaltungskonzepts aufgegriffen werden. Die Teilnehmenden müssen ansprechende und sinnbringende gestalterische Lösungen für die Übergänge zwischen dem Verkaufsgrundstück und den öffentlichen Flächen finden. Hier verlangt insbesondere die Schnittstelle Yorkshire-Platz/Baufeld B1/B2 eine vertiefende Auseinandersetzung, auch im Hinblick einer möglichen räumlichen Fassung des Yorkshire-Platzes.

Abweichend von den Darstellungen des Gestaltungskonzepts ist entlang der östlichen Grenze des Verkaufsgrundstücks kein Mauerdurchbruch möglich, d. h. eine Zufahrtsmöglichkeit von der östlich geplanten öffentlichen Stellplatzanlage besteht nicht (vgl. auch Kapitel 3 - Erschließung und Ruhender Verkehr).

Zur Sicherstellung einer einheitlichen Wirkung im Gesamttraum „Ortsmitte Gremmendorf“ sind bei der Durcharbeitung der Freianlagen die Materialvorgaben des Gestaltungskonzepts zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die Oberflächenmaterialität (u. a. Format, Farbigkeit und Verlegeart). Die Freiflächengestaltung im Bereich der Umfahrung als Teil des nördlichen Entrée-Platzes soll sich hingegen an der künftigen Materialität des gegenüberliegenden, südlichen Entrée-Platzes orientieren.

Auch hier sind im weiteren Verlauf noch Abstimmungen (u. a. in Hinblick auf Format, Farbigkeit und Verlegeart) mit der Stadt Münster zu führen. Der im B-Plan Nr. 582 als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand ist in jedem Fall zu erhalten. Das exakte Aufmaß der Bestandsbäume ist der Anlage 06.2 zu entnehmen. Der weitere Altbaumbestand auf dem Gelände ist in der Planung so zu berücksichtigen, dass dieser weitestgehend erhalten bleiben kann. Für die Baumgruppe auf dem Baufeld B1 an der im Bebauungsplan festgelegten Baulinie gilt, dass für Ausfälle Neupflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z.B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) als Ergänzungen vorzunehmen sind (vgl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 582). 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. Flach- und Pulldächer sind vollflächig extensiv zu begrünen; Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind zugelassen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

### Ökologie und Energie

An die zu planenden Gebäude 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 Stromsparkonzeption 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 das Bestandsgebäude gilt der Standard Effizienzhaus Denkmal. Die Wärmeversorgung des Standortes 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 den Abfluss von Oberflächenwasser zu verringern, 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 Pulldächer im Plangebiet vollständig mindestens extensiv zu begrünen (s. auch Festsetzungen des Bebauungsplans).

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.

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 (vgl. Anlage 09.1 Entwässerungsplanung der Stadt Münster). Das ehemalige Wachgebäude ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahme provisorisch angeschlossen worden. Die Grundleitungen auf der Liegenschaft bis zu den neu erstellten Hausanschlussschächten müssen im Zuge der Projektrealisierung durch den Erwerber/die Erwerberin eigenständig erneuert werden. Vom 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. Folgende Baulasten und Dienstbarkeiten sind im Zuge des Grunderwerbs zu erwarten:

Auf dem Baufeld B1 und B2 befindet sich gemäß Bebauungsplan Nr. 582 eine GFLAEÖ-Fläche, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen und grundbuchlich zu sichern sind. Für die Stadtentwässerung sind an dieser Stelle keine Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu erwarten. Für diese Fläche ist hochwertiges Betonpflaster zu verwenden. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Wirkung im Gesamttraum „Ortsmitte Gremmendorf“ sind hierbei die noch zu konkretisierenden Vorgaben der Stadt Münster – u. a. im Hinblick Format, Farbigkeit und Verlegeart – zu berücksichtigen. Auf der GFLAEÖ-Fläche sind Kfz-Stellplätze ausgeschlossen.

### 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 Bebauungsplanes Nr. 582 Gremmendorf – York-Quartier vorbereitet (Anlage 11).

In diesem Zusammenhang wird aufstehende Bausubstanz fachgerecht rückgebaut und bekannte Bodenkontaminationen saniert. Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden können, sind für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen Sanierungszielwerte abgeleitet worden. Bei der Bodensanierung, dem Rückbau der aufstehenden Bausubstanz sowie der Flächenentsiegelung entstehen zum Teil Baugruben. An die Materialien zur Verfüllung von Baugruben, Materialien für den Einbau in technischen Bauwerken (Straßenunterbau, Landschaftsbauwerke) sowie einen neu aufzubringenden durchwurzelbaren Bodenhorizont sind entsprechende Einbauwerte festgelegt worden.

Alle bekannten Kontaminationsverdachtsflächen werden im Zuge der Flächenentwicklung auf Basis des Sanierungskonzeptes saniert. Für zukünftig herzustellende durchwurzelbare Bodenschichten sind die Vorgaben des Sanierungskonzeptes (Wiedereinbauwerte) zu beachten. Siehe hierzu Merkblatt Sanierungskonzept York (Anlage 11). 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 der Baufelder B1 und B2 ist erst nach Freigabe der Baustraße für diesen Abschnitt möglich. Der Zeitplan sieht derzeit eine Fertigstellung der Baustraße in der ersten Jahreshälfte 2023 vor. Der Rückbau des Gebäudes 26 wird Mitte 2023 begonnen und sich ca. bis in das 4. Quartal 2023 erstrecken. Das verbleibende Wachgebäude 1, das derzeit noch durch die ZUE genutzt wird, wird ebenfalls im Jahr 2023 freigezogen und der Wachbereich in das Zentrum der Kaserne verlagert. Es ist mit Baustellenverkehr bzgl. der anderen Erschließungs- und Hochbauprojekte auf dem Kasernenareal zu rechnen.

## 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 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 Norden an das Baufeld B1 schließt sich der Yorkshire-Platz an, an dem mit dem Baufeld A2 das neue –die Ortsmitte Gremmendorf ergänzende– Nahversorgungszentrum des York-Quartiers entstehen wird. Neben einem Vollsortimenter werden auch ein Discounter und ein Drogeriemarkt Teil des Einzelhandelsangebotes am Yorkshire-Platz sein. Ergänzt werden die Nutzungen durch weitere Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen, eine Großtagespflege und –untergeordnet– Wohnen.

Im Osten der Baufelder schließt sich eine städtische Grünfläche auf der östlichen Seite der historischen Einfriedung an. Das Gestaltungskonzept des Büros scape Landschaftsarchitekten sieht hier auf einer Teilfläche öffentliche Stellplätze vor. Im Süden vis-à-vis der die Hauptzufahrt flankierenden Grünflächen entstehen Bauten der sozialen Infrastruktur mit einer vierzügigen Grundschule, Kindertagesstätte und dem Bürgerhaus und ergänzen den sogenannten Campus. Im Westen schließt sich der zentrale Kasernenbereich mit den ehemaligen Mannschaftsgebäuden an, der nach dem Auszug der ZUE gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans der Vermarktung zugeführt werden wird.

Die großzügigen Grünanlagen im Osten und Westen der Konversionsfläche 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.





#### 4. PROGRAMMATISCHE ZIELSETZUNGEN

## SCHARNIER ZUR „ALTEN MEILE“

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 breite Vielfalt an differenzierten Wohnangeboten zu schaffen, die den Stadtteil Gremmendorf in Zukunft nachhaltig bereichern und stärken.

Die Entwicklung der Baufelder A und B entlang des Albersloher Weges 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 und die vorhandenen Angebote des Stadtteilzentrums Gremmendorf östlich des Albersloher Weges synergetisch ergänzen.

Ziel ist es, eine attraktive und zeitgemäße Vielfalt aus den bestehenden etablierten Angeboten und neuen Versorgungsangeboten zu formen. Mit einer Nutzungskonzeption, die sich beidseits des Albersloher Weges entfaltet, und einer hochwertigen Freiraumgestaltung soll zudem die Barrierewirkung des Albersloher Weges signifikant reduziert werden, damit West- und Ostseite atmosphärisch

wie funktional zu einer Einheit reifen. Auf Grundlage des Gestaltungskonzepts des Büroscape Landschaftsarchitekten soll das Stadtteilzentrum Gremmendorf künftig ein völlig neues Erscheinungsbild erhalten. Sowohl der Yorkshire-Patz, der nördlich unmittelbar an das Baufeld B2 angrenzt, als auch die gewachsenen Strukturen auf der Ostseite des Albersloher Weges sollen optisch wie funktional als Einheit wahrgenommen werden.

Zugleich wird die Stadt Münster dank der erfolgreichen Bewerbung für das „Sofortprogramm zur Stärkung der Innenstädte und Zentren in NRW“ in Kürze ein Zentrenmanagement initiieren. Das Engagement der Ladeigentümerinnen und -eigentümer bzw. deren Mieterinnen und Mieter, aber auch interessierte Bürger und Bürgerinnen soll in einen dauerhaften, professionell geführten Umstrukturierungsprozess überführt werden, der auch die anstehenden Veränderungen

im Einzelhandel entsprechend berücksichtigt und eine zukunftsfähige Perspektive für Gremmendorf aufzeigt. Zukünftig soll ein Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort auf beiden Seiten ermöglicht und durch ein gemeinsames Zentrenmanagement begleitet und koordiniert werden.

Das neue Bauvorhaben muss sich von der Nutzungskonzeption, von Gestaltung bis hin zum Betrieb ebenfalls als Teil des neuen Stadtteilzentrums verstehen. Daher ist es wichtig, dass das Angebot aus im Mischgebiet gem. §6 BauNVO genehmigungsfähigen Nutzungen auf den Baufeldern B1 und B2, die die Angebote der ‚alten Meile‘ und des Baufeldes A2 ergänzen. Insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel und gastronomische Angebote sollen das Angebot im Stadtteil hier schwerpunktmäßig ergänzen.



## ENTRÉE DER YORK-KASERNE

Den Baufeldern B1 und B2 wird eine zentrale Bedeutung bei der Ausgestaltung des Entrées der ehemaligen Kaserne zukommen. Gemeinsam mit den Gebäuden der sozialen Infrastruktur auf der gegenüberliegenden Seite der symmetrisch angeordneten Eingangssituation der Hauptzufahrt mit den großzügigen, von altem Baumbestand geprägten Grünflächen, bilden die Baufelder den Entrée-Platz der ehemaligen Kaserne aus.

Aus diesem Grund werden die Raumkanten zu diesem Platz durch den Bebauungsplan durch Baulinien und -grenzen festgeschrieben. Darüber hinaus prägt das Baufeld B1 den südlichen Abschluss des Yorkshire-Platzes und setzt mit dem fünfgeschossigen Baukörper den städtebaulichen Akzent an der neuen Platzfläche.

Eine Verbindung des Yorkshire-Platzes mit dem Entrée-Platz wird durch die GFLAEÖ-Fläche und einem Durchgang im Bereich des Neubaus (Baufeld B1) gesichert. Dieses Entrée bildet dann die zukünftige Eingangssituation des Herzens der Kaserne und ist der Auftakt

für das Zentrum der Anlage mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden in der historischen Parklandschaft. Dort befinden sich acht Mannschafts- und zwei Lehrgebäude, die symmetrisch, axial und giebelständig um den Exerzierplatz angeordnet sind und sich als Objekte im mit Großbäumen bestandenen Park verstehen.

Es gilt somit allseitig eine Adresse zu den wichtigen Plätzen der Kaserne entlang des Albersloher Weges auszuformulieren und die die Baufelder umgebenden Grün- und Außenflächen mit ihren unterschiedlichen Qualitäten in die Nutzungskonzeption zu integrieren.

Eine Belebung dieser Flächen durch z. B. gastronomische Angebote ist ausdrücklich gewünscht. Die Materialität im Bereich der Umfahrung (Ausrichtung zum grünen Entree/nördlicher Bereich) soll sich aus diesem Grund an der Materialität im südlichen Bereich (Grundschule) orientieren. Hier sind im weiteren Verlauf noch Abstimmungen (u. a. in Hinblick auf Format, Farbigkeit und Verlegeart) mit der Stadt Münster analog zum Yorkshire-Platz zu führen.



## ALT UND NEU - DIE ZENTRALEN PLÄTZE VERBINDEND!

Der Bebauungsplan liefert mit seinen Vorgaben eine klare Definition für das entstehende Gebäudeensemble aus Neu und Alt. Eine wichtige Fragestellung wirft auch für dieses Projekt die Gestaltung aller (bestehenden und neuen) Fassaden auf.

Hier wird eine kreative Auseinandersetzung mit den Gestaltungsleitlinien des York-Quartiers und der gewünschten Mischnutzung erwartet.

Ein wichtiger Aspekt ist die Adressbildung und Auffindbarkeit der Zugänge zu Wohn- und Gewerbenutzungen, sowie gastronomischen Angeboten im Zusammenspiel mit den unterschiedlichsten angrenzenden Freianlagen und Plätzen, die den Gebäuden nahezu ausschließlich Vorderseiten bieten.

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.

Erwartet wird ein ganzheitliches Konzept, das die Qualitäten der beiden angrenzenden Platzflächen gewinnbringend für das Projekt ausschöpft und verbindet.



## KREATIVER KOPF

Mit dem Rückbau des Gebäudes 26 –der ehemaligen Funkerwerkstatt auf dem Baufeld B1 bietet sich zum Yorkshire-Platz die einmalige Chance mit einem Neubaukörper den kreativen Kopf des Platzes zu entwickeln und den Übergang zum denkmalgeschützten Bestand des Gebäudes 1 auf dem Baufeld B2 zu schaffen, dem mit seiner Torwirkung an der Hauptzufahrt eine ebenso große Bedeutung beigemessen wird.

Für die Baufelder B1 und B2 werden Konzepte für Nutzungen unter der Vorgabe ‚Mischgebiet‘ erwartet. Neben innovativen und kreativen Wohnformen soll das Augenmerk für den gewerblichen Anteil im Bereich Gastronomie, Dienstleistungen/Start-up/kreative Berufe liegen. Darüber hinaus wird zentrenrelevanter Einzelhandel, der für das Baufeld B1 ein Alleinstellungsmerkmal darstellt, ausdrücklich begrüßt. Für die Baufelder B1 und B2 wird insgesamt ein Wohnanteil von 70% im Gegensatz zur Mischgebietsvorgabe festgelegt.

Altersgerechtes Wohnen ist mit Blick auf den demografischen Wandel perspektivisch in Münster insgesamt, aber auch in den Stadtteilen Gremmendorf und Angelmodde selbst stark nachgefragt und soll die soziale Durchmischung im Quartier fördern. Dabei sind inklusive Programme ebenso willkommen wie Angebote zur sozialen Wohnraumversorgung mit geförderten (Anteil 20%) und förderfähigen (Anteil 40%) Wohnungen. Für die geförderten Wohnungen sind 70% im Förderweg A und 30% im Förderweg B darzustellen.

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. Ausdrücklich sind daher Wohnformen erwünscht, wie inklusive Wohnprojekte, altersgerechtes Wohnen oder andere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen.



Für die gewerbliche Nutzung ist ergänzend zu den klassischen Dienstleistungsflächen der Baufelder A1 und A2 ein innovatives Angebot für die Start-up-Branche und kreative Berufsfelder mit z. B. Coworking-Spaces ausdrücklich erwünscht.

Weiche Faktoren, wie die Work-Life-Balance und das Wohlfühlen am Arbeitsplatz erhöhen die Zufriedenheit der Arbeitnehmenden, aber auch das unmittelbare Arbeitsplatzumfeld wird heutzutage ein immer wichtiger werdender Faktor: arbeitsplatznahe Kinderbetreuung, qualitätvolle Aufenthaltsbereiche für

die Pausengestaltung und gastronomische Angebote können Beispiele für diese Faktoren sein.

Nicht nur die Bewohner des Yorkquartiers selbst, auch die Bewohnerschaft des Stadtteils Gremmendorf wünscht sich mit der Entwicklung der Kasernenflächen eine Ergänzung des gastronomischen Angebotes. Auch für diesen Baustein werden kreative Ansätze gesucht: das klassische Feierabendbier soll genauso ermöglicht werden, wie der Mittagstisch, der Klön-Kaffee oder alternative Konzepte, wie z.B. Ladencafés oder concept stores, die sowohl die Bewohnerinnen

und Bewohner als auch die Laufkundschaft zum Verweilen an den attraktiven Plätzen einladen.

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 Quartiersbaustein sein, ebenso wie das künftige soziale und kulturelle Angebot in den Bürgerhäusern auf dem Campus.

Für weitere Informationen vgl. Kapitel 3 - Erschließung und ruhender Verkehr.

# ATTRAKTIVE AUSSENÄRÄUME AUSSCHÖPFEN

Eine große Bedeutung wird der Verbindung von Innen- und Außenraum beikommen. Sowohl die Grünflächen auf dem Grundstück z. B. zwischen Bestandsgebäude und Einfriedungsmauer, als auch die angrenzende öffentliche Grünfläche mit ihrem prägenden Baumbestand bzw. der neu gestaltete Yorkshire-Platz bieten Chancen bei der Entwicklung der Nutzungskonzepte, die differenzierte atmosphärische Perspektiven eröffnen. Durch die Vielzahl an angrenzenden öffentlichen Platzflächen muss ein Augenmerk auf die Erschließung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten gelegt werden.

Insbesondere durch die Doppeladresse des Baufeldes B1 ist die Ausformulierung der Hauptzugänge von besonderer Bedeutung; es bietet sich darüber hinaus auch die Chance die Erdgeschosszone vielfältig und lebendig zu gestalten und so den südlichen Bereich des Yorkshire-Platzes mit zu beleben und mit dem Entree-Platz zu verbinden. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Baufeldern benötigen sowohl ihre klar erkennbaren privaten Zugänge und Freiräume, sollen aber auch von den übrigen Nutzungen profitieren. Es gilt ein synergetisches Miteinander zu entwickeln. Dabei muss die barrierefreie Erschließung ebenso sichergestellt sein, wie die erforderlichen Rettungswege.

Der im Bebauungsplan festgesetzte und über eine Dienstbarkeit festzusetzende Durchgang, der den Entrée-Platz mit dem Yorkshire-Platz verbindet muss gestalterisch so herausgearbeitet werden, dass kein Angstraum entsteht.

Eine große Chance bietet sich durch den Rückbau des Gebäudes 26. Dies ermöglicht unterschiedlichste Konzepte für den MIV (motorisierter Individualverkehr), der sowohl ober- als auch unterirdisch geplant werden kann. Insbesondere der Freiraum zum Entrée-Platz soll von oberirdischen Einstellplätzen freigehalten werden. Ein Hauptaugenmerk soll ebenfalls auf die Anordnung der erforderlichen Nebenanlagen für z. B. Müllentsorgung und Fahrräder gelegt werden. In weiten Teilen des York-Quartiers wird die Müllentsorgung über Unterflurcontainer gelöst; dies soll für die Baufelder B1 und B2 vorzugsweise ebenfalls erfolgen.

Fahrradstellflächen, insbesondere für die Besuchenden, müssen konzeptabhängig sinnbringend in Eingangsnähe der Nutzungseinheiten untergebracht werden und kurze Wege ermöglichen. Auch für die gem. BauONW nachzuweisenden projektabhängigen Fahrradstellplätze (vgl. Fahrradstellplatzsatzung der

Stadt Münster) wird größter Wert auf sichere, trockene und alltagstaugliche Lösungsansätze 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.

# NACHHALTIGKEIT & KLIMASCHUTZ

Auch wenn sich dieses Vorhaben teilweise mit bestehender Bausubstanz auseinandersetzen wird, so wird dennoch erwartet, dass sich das Konzept den heutigen Herausforderungen an Gebäudetechnik nicht nur im Bereich des Neubaus stellt. Auch die denkmalwerte Substanz, soll auf die mögliche energetische Ertüchtigung hin untersucht und in ein innovatives Sanierungskonzept übersetzt werden

Von ebensolcher Bedeutung ist der Ansatz der Kreislaufwirtschaft. Dies bezieht sich sowohl auf eine integrale Planung, die entsprechende Baustoffe wählt und die relevanten Informationen über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, als auch bei der gewählten Bauweise z. B. das Prinzip der Füge- gegenüber der Klebetechnik vorzieht und eine Rückbaubarkeit in der Zukunft berücksichtigt.

Durch diese Anforderungen wird der Planungsphase eine immer größere Bedeutung zukommen, da die wirtschaftlichen Stellschrauben zu Beginn der Planung gesetzt werden. Die Erstellung eines Gebäuderessourcenpasses wird hierbei für die obsiegende Arbeit erwartet. Hierin enthalten sind u. a. eine Auflistung der verwendeten Baumaterialien unter Angabe der Umweltauswirkungen. Ein wichtiger Aspekt der Ressourcenschonung ist die Lebensdauererlängerung und

eine flexible Umnutzung von Gebäuden in späteren Jahren, die schon in der ersten Planung mitgedacht werden müssen. Zusätzlich sind Gebäude neben der eigentlichen Nutzungsbestimmung auch als zukünftiges Materiallager zu verstehen.

Ein smartes Management der Stoffströme auf der Baustelle führt darüber hinaus zu einer Reduktion der Abfälle. 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 Bebauungsplanes 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 Investierende sowie Projektentwickelnde, welche Erfahrungen in der Entwicklung gemischt genutzter Gebäude vorweisen können und diese vorzugsweise im eigenen Bestand behalten werden. Im Zuge der Ausschreibung werden überzeugende Nutzungs- und Gestaltungskonzepte erwartet, die über das Quartier hinaus einen Mehrwert für den Standort bedeuten.

### 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.

### 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 zahlt die Grundstücksverkäuferin keine Courtage.

### Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück ist durch ein Gutachten über die Verkehrswerte ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 01.01.2023: Flurstück 682, Teilfläche gem. Anlage: 4.300.000 Euro (In Worten viermillionendreihunderttausend Euro).

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

Nähere Angaben zum Kaufpreis vgl. Kapitel 5.3 Verfahrensabschluss.



## Verfahrensart

Das Vergabeverfahren ist zweistufig und besteht aus dem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren und dem Wettbewerbsverfahren.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VgV oder VOL dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Grundstücksvergabe erfolgt über eine zweiphasige Konzeptvergabe:

In der 1. Phase („Teilnahmewettbewerb“) werden aus den eingegangenen Teilnahmeanträgen fünf Bewerbungen durch eine Arbeitsgruppe aus dem Rahmen der Vorprüfenden ausgewählt.

## Vorprüfung

Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgt durch das büro luchterhandt & 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.

## Auswertung der Bewerbungsunterlagen

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretenden der KonvOY GmbH, der Stadtverwaltung aus den Bereichen Städtebau und Architektur, juristischen und sonstigen Beratenden, sowie der Vorprüfung wie folgt vorgenommen:

In einem ersten Prüfungsschritt werden die Teilnehmenden ausgeschieden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig oder fristgerecht eingereicht haben.

In einem zweiten Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen dahingehend ausgewertet, ob die Bewerbenden in persönlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Phase geeignet sind. Für den Fall, dass mehr als fünf Bewerbungen als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden die Teilnehmenden für die zweite Phase ausgelost.

Die sich für die 2. Phase ausgewählten Bewerbenden arbeiten nun nach schriftlicher Aufforderung durch die Ausloberin das Konzept architektonisch und freiraumplanerisch vertieft aus. Das Auswahlgremium bewertet die in der 2. Phase eingegangenen Konzepte vollumfänglich; es empfiehlt die beste Bewerbung anhand der Bewertungskriterien zur Zuschlagserteilung für das Grundstück, bzw. zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit dem Bestbieter bzw. der jeweiligen Bestbieterin, ggf. mit den weiteren Platzierten.

## Auswahlgremien

### Phase 1

Vertreter und Vertreterinnen:

- von büro luchterhandt & partner
- der KonvOY GmbH
- der Stadt Münster

### Phase 2

- 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  
Amf 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

## 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.

Für die Auswahl des besten Bewerbers bzw. der besten Bewerberin bzw. der besten Bewerbergemeinschaft wird zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept unterschieden. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt in der Zusammenchau aller Kriterien. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt auch hinsichtlich der jeweiligen optimalen Mikrostandortbeurteilung der Konzepte sowie den entstehenden differenzierten Quartiersqualitäten.

In der ersten Phase wird lediglich die Erfüllung der Kriterien 1 und 2 sowie das Vorliegen der vollständig ausgefüllten Formblätter bewertet. In der zweiten Phase werden alle Kriterien bewertet.

## Anwendung der Kriterien/ Gewichtung

Für Phase 1 ist die Erfüllung der Kriterien 1 und 2 gemäß Seite 47 maßgebend.

Für Phase 2 wird folgende Gewichtung der Kriterien vorgenommen:

Kriterium 1: 30 %

Kriterium 2: 20 %

Kriterium 3: 50 %

## Bewertungsskala

Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der o.g. Bewertungskriterien unter Berücksichtigung der jeweiligen Aspekte. Die Bewertung erfolgt 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

## Bewertungskriterien

### Kriterium 1:

#### **Nutzung, Umsetzung & Betrieb**

- Qualität des Wohnkonzeptes (Förderanteil [20 % geförderte und 40 % förderfähige WE], Angebote für altersgerechte, inklusive Wohnformen, Aufteilung der Einheiten)
- Qualität des Nutzungskonzeptes (Möglichkeiten des Nutzungsmixes gem. den Bestimmungen des B-Plans [MI: 30 % Gewerbe/70 % Wohnen])
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen, sozialen Mischung
- Qualität der räumlichen Verteilung der Nutzungen sowie ihr Zusammenwirken
- Qualität des Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Projektmanagements zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Organisationskonzeptes (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteurinnen und Akteure und Verteilung Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Konzeptes für die Pflege- und den Unterhaltungsaufwand der Gebäude und Freianlagen im Betrieb

### Kriterium 2:

#### **Nachhaltigkeitskonzept**

- Qualität des Konzeptes als Beitrag zur Mobilitätswende
  - Nachhaltigkeit des Konzeptes für ein autoarmes Wohn-/ Gewerbeumfeld
  - Qualität der Maßnahmen zu Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere des Radverkehrs
  - Bereitstellung von E-Ladestationen für PKW und Fahrräder
- Qualität des Konzeptes zum nachhaltigen Bauen (Vorgaben zu KfW-Standards, Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang mit Regenwasser, klimaneutrales Bauen, Photovoltaik, Kreislaufarchitektur, ...)
- Qualität des Energiekonzeptes (mind. KfW 40 oder besser, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz etc.)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes im Freiraum (nachhaltige Pflanzen und Materialwahl, Grün statt Grau, Retentionskonzept, AAD)

### Kriterium 3:

#### **Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur**

- Einfügen des städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes in die denkmalgeschützte Umgebung
- Qualität des Erschließungskonzeptes (Wegeführung für Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr, Hauszugänge...)
- Qualität des Gestalt- und Nutzungskonzeptes der Außenanlagen, auch unter ökologischen Aspekten (Pflanzen- und Materialwahl, Animal-Aided Design [AAD], Regenwasserretention...)
- Originalität und Gestaltqualität der Fassaden sowohl der Neubauten als auch des Altbaus und deren Zusammenspiel unter den Vorgaben der denkmalpflegerischen Aspekte
- Nutzungs-/Gebrauchsqualität der Grundrisse
- Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiräume

## Eigentum, Urheberrecht und 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 vertragschließenden 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 bzw. dem verfahrensbetreuendem büro luchterhandt & partner. 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 PHASE 1

# BEWERBUNGSPHASE

### Inhalte

In der ersten Phase liegt der Schwerpunkt auf der schriftlichen Darstellung eines anspruchsvollen Nutzungskonzeptes, das die spezifischen inhaltlichen Zielsetzungen für das angebotene Grundstück 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 Gremmendorf verbunden fühlen und daher weit mehr als eine ökonomisch tragfähige Lösung zu realisieren beabsichtigen.

### Ablauf

#### 1. Bereitstellung der Unterlagen: vrs. KW 13. 2023

Veröffentlichung der Ausschreibung unter folgendem Link:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNNV699L/documents>

#### 2. 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.

#### 3. Frist für schriftliche Rückfragen: 19.04.2023

Interessierte haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot bis zum 19.04.2023 12:00 Uhr über die Plattform 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.

#### 4. Abgabe der Bewerbung: bis 26.05.2023

- Die Bewerbung ist vollständig in digitaler Form auf der Vergabepattform einzureichen.
- Der Bewerber bzw. die Bewerberin ist selbst für die termingerechte Abgabe verantwortlich. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

#### 5. Benachrichtigung der Teilnehmenden über die Prüfungsergebnisse: vrs. 22.06.2023

## Formale Anforderungen und Eignungsnachweis

Bewerbungen können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und / oder juristischen Personen bestehende Bewerbergemeinschaften. Beabsichtigt ein Bewerber oder eine Bewerberin oder eine Bewerbergemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits im Teilnahmeantrag mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

Vorlage einer vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten digitalen Bewerbung (ggf. durch bevollmächtigte Vertretende bei Konsortiumsbewerbung) mit fristgerechtem Eingang. Bei Nichterfüllung behält sich die Verkäuferin vor, die Bewerbung vom Verfahren auszuschließen.

### 1. Einzureichende Unterlagen

- Bewerbungsbroschüre mit Aussagen zu den geforderten inhaltlichen Anforderungen
- Vollständig ausgefüllte Formblätter:
  - Bewerbungsbogen, inklusive:
    - Erklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung/Zusammenarbeit
    - Nachweis der Unterschriftenberechtigung
    - Bietergemeinschaftserklärung (bei Konsortiumsbewerbung)
    - Erklärung der finanziellen Leistungsfähigkeit durch z. B. eine Bankenerklärung oder eine Bonitätsauskunft
    - Unterzeichnete Einverständniserklärung zur Anerkennung der allgemeinen Verfahrensbedingungen
  - Bestätigung des Festkaufpreises
  - Referenzen als Eignungsnachweis des Architekturbüros
  - Unterzeichnete Verfassererklärung

### 2. Anforderungen an den Nachweis der Eignung des beauftragten Architekturbüros:

Referenzprojekte in Plänen und Ansichten, Fotografien und Erläuterungen sowie einer steckbriefartigen Darstellung des Referenzprojekts samt Beschreibung der Maßnahme, des Ortes, der Größe (BGF), Nutzungsprogramm, Planungs- und Realisierungszeitraum, Kosten und beteiligten Akteuren. Abschluss der jeweils letzten Leistungsphase nach dem Stichtag 01.01.2015.

Es sind jeweils mindestens zwei Referenzen mit folgenden Anforderungen vorzulegen:

- Vergleichbare Bruttogrundfläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> und einer Mischnutzung (Planung LPH 2-5)
- Vergleichbare Bauaufgaben (Realisierung LPH 2-5) mit einem Anteil an Umbau von (mind. denkmalwerten) Bestandsgebäuden
- Vergleichbare Bauaufgaben (Realisierung LPH 6-8) mit einem Anteil an Umbau von (mind. denkmalwerten) Bestandsgebäuden
- Prämierung (Preis oder Anerkennung) in einem Planungswettbewerb

## Inhaltliche Mindestanforderungen und Zielsetzungen

Über die in dieser Ausschreibung genannten inhaltlichen Mindestanforderungen hinaus ist ein Konzept vorzulegen, das bezogen auf die Bewertungskriterien für das ausgeschriebene Grundstück 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.

In der ersten Phase ist ein Nutzungskonzept vorzulegen, welches die Zielsetzung für das angebotene Grundstück zukunftsweisend erfüllt. Dazu sind die Anforderungen unter Kriterium 1 und Kriterium 2 zu berücksichtigen:

### zu Kriterium 1: Nutzung, Umsetzung & Betrieb

- Aussagen zum Nutzungskonzept mit folgenden Mindestanforderungen:
  - Nachweis der Nutzungen Wohnen (max. 70%)
  - Nachweis des Anteils an geförderten Einheiten (min. 20 %, davon 70 % im Förderweg A; 30 % im Förderweg B)
  - Nachweis des Anteils an förderfähigen Einheiten, min. 40 % müssen förderfähig sein
  - Nachweis der gewerblichen Nutzungen aus den beschriebenen Bereichen (u.U. Einzelhandel auf B1, min. ein gastronomisches Angebot, ...)
- Aussagen zum Umsetzungskonzept mit folgenden Mindestanforderungen:
  - Aussagen zum Zeit- und Maßnahmenplan zur Umsetzung des Vorhabens
- Aussagen zum Betriebskonzept mit folgenden Mindestanforderungen:
  - Haltedauer der Wohneinheiten (min. 25 Jahre) verpflichtend für geförderten Wohnungsbau; wünschenswert für frei finanzierten Wohnungsbau
  - Aussagen zum Betriebskonzept für Gebäude und Freianlagen
- Eine Visualisierung zur Verteilung der Baumassen (optional)

### zu Kriterium 2: Nachhaltigkeitskonzept

- Aussagen zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard
- Aussagen zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung
- Aussagen zur Teilhabe der Bewohner/-innen an der Nachbarschaft und am Quartier
- Aussagen zum Mobilitätskonzept mit folgenden Mindestanforderungen:
  - Berücksichtigung der Stellplatzsatzung, Abweichungen nur in begründeten Fällen
  - Aussagen zur Förderung des Fahrradverkehrs

## 5.1 PHASE 2

# WETTBEWERBSPHASE

### Inhalte

In der 2. Phase liegt der Schwerpunkt auf der planerischen Umsetzung der programmatischen Konzeption in eine landschafts-/architektonische Gestaltung. Ziel sind Gestaltungskonzepte, die auf überzeugende Weise das vorgelegte Nutzungs- und Wohnungsprogramm in außergewöhnliche 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 denkmalwerten Substanz.

### Ablauf

#### 1. Bereitstellung der Unterlagen

- Die zur 2. Phase zugelassenen Teilnehmenden werden nach Abschluss der 1. Phase auf der Vergabeplattform über den Zugang zum Projektraum informiert.

#### 2. Schriftliche Rückfragen: bis 30.06.2023

- Interessierte haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot über die Plattform bis zum 30.06.2023 zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bewerbern 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 oder aber auch zu einem Rückfragengespräch einzuladen.
- 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.

#### 3.1 Abgabe der Bewerbung: bis 08.09.2023

Die Bewerbung ist wie folgt einzureichen:

- A digital:
  - sämtliche Unterlagen elektronisch über die Plattform bis 08.09.2023, 23.59 Uhr
- B in gedruckter Form:
  - Sämtliche Unterlagen und Formblätter persönlich bis 08.09.2023, 17:00 Uhr, oder postalisch bis zum 08.09.2023 an büro luchterhandt & partner, Versmannstr. 32, 20457 Hamburg



### 3.2. Abgabe des Modells: bis 15.09.2023

- Das Einsatzmodell kann unter den genannten Abgabemodalitäten eine Woche später persönlich oder postalisch an büro lucherhandt & partner, Versmannstr. 32, 20457 Hamburg übergeben/ übersandt werden.

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 Bewerbenden 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. Auswahl Sitzung: vrs. 18.10.2023.

- Alle Bietenden, welche ein vollständiges Angebot fristgerecht eingereicht haben, präsentieren in der 2. Phase ihre Arbeit dem Auswahlgremium während der Sitzung. Ziel dieses Gesprächs ist die Klärung der Inhalte des Angebotes, des städtebaulichen Entwurfes und des Nutzungskonzeptes. Eine Einladung mit den entsprechenden Informationen wird über die Vergabeplattform erfolgen.

### Formale Anforderungen

Es gelten die formalen Anforderungen der Phase 1 entsprechend. Das in Phase 1 beauftragte Architekturbüro ist obligatorisch auch in der Phase 2 zu beauftragen, da die erbrachten Planungsleistungen an dieses Büro gekoppelt sind. Bei Ausscheiden des Architekturbüros kann die Bewerbung im Verfahren nicht weiter berücksichtigt werden.

## **Inhaltliche Mindestanforderungen und Zielsetzungen**

Es gelten die inhaltlichen Mindestanforderungen der Phase 1. Über diese hinaus ist ein Konzept vorzulegen, das bezogen auf die Bewertungskriterien für das ausgeschriebene Grundstück wie für das Quartier York die besten Lösungen 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 hervorgehen, dass der Bewerber/die Bewerberin sich den Zielsetzungen verpflichtet fühlt und diese mit der vorgeschlagenen Konzeption verlässlich umsetzen wird.

### zu Kriterium 1: Nutzung, Umsetzung & Betrieb

- Nachweis der Nutzungen Wohnen (max. 70%)
- Nachweis des Anteils an geförderten Einheiten (min. 20 %, davon 70 % im Förderweg A; 30 % im Förderweg B)
- Nachweis des Anteils an förderfähigen Einheiten, min. 40 % müssen förderfähig sein und sich in Lage, Ausstattung und Qualität nicht von den frei finanzierten Wohnungen unterscheiden
- Haltedauer der Wohneinheiten (min. 25 Jahre) verpflichtend für geförderten Wohnungsbau; wünschenswert für frei finanzierten Wohnungsbau
- Nachweis der gewerblichen Nutzungen aus den beschriebenen Bereichen Gastronomie (min. ein Angebot)
- Aussagen zum Zeit- und Maßnahmenplan zur Umsetzung des Vorhabens

### zu Kriterium 2: Nachhaltigkeitskonzept

- Aussagen zur Quantität, Qualität und Verortung der Pkw-Stellplätze; ggf. Begründung einer Reduzierung der gem. Stellplatzsatzung nachzuweisenden notwendigen Stellplätze)
- Innovative Ansätze zur Förderung des Umweltverbundes, insbesondere des Fahrradverkehrs
- Aussagen zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard, zu Konstruktion und Bauweise sowie zum Materialeinsatz und Lebenszyklus
- Aussagen zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung
- Konzeptpapier zur nachhaltigen Teilhabe der Bewohner/-innen an der Nachbarschaft und am Quartier
- Energiestandard mindestens gem. KfW 40 für Neubauten, ggf. zusätzlich eine Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse/für Bestandsgebäude Energiestandard Effizienzhaus Denkmal
- FCKW-Verzicht

### zu Kriterium 3: 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 in der jeweils aktuell geltenden Fassung

## Abgabeleistung

Mit der Bewerbung in Phase 2 sind mindestens die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen:

### 1. Bewerbungsbroschüre

Erwartet wird eine illustriert aufbereitete Fortschreibung der Bewerbungsbroschüre, die nach den folgenden Punkten gegliedert ist:

#### zu Kriterium 1: Nutzung , Umsetzung & Betrieb

- Darstellung u. a. des Nutzungsmixes und seiner räumlichen Verteilung
- Erläuterung der Einbindung des Nutzungsangebots in den Quartierskontext, der angestrebten Mehrwerte für die Nachbarschaften inkl. der ‚alten Meile‘ Gremmendorf und des Beitrags zur Umsetzung des Programms des York-Quartiers
- Erläuterung der geplanten Nutzungsstruktur für eine lebendige Erdgeschosszone unter Berücksichtigung der ‚Doppeladresse‘ zu beiden Plätzen
- Erläuterung der angestrebten Nutzergruppen bzw. Nutzungsstruktur im Kontext der Wohnformen und Wohnungsgrößen
- Aussagen zu Haltedauer und Vermietungskonzept (Vergabeprozess und Vergabebedingungen)
- Erläuterung ggf. geplanter Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbausteinen
- Qualität des Einzelhandels- und Gewerbeangebots im Kontext der „alten Meile Gremmendorf“

#### zu Kriterium 2: Nachhaltigkeitskonzept

- Erläuterung der Konzeptaussagen zur Mobilität (E-Mobilität, Einbindung Rad- und Fußverkehr, Organisation des ruhenden Verkehrs usw.)
- Innovative Ansätze zur Förderung des Umweltverbundes, insbesondere des Fahrradverkehrs
- Aussagen zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard, zu Konstruktion und Bauweise sowie zum Materialeinsatz
- Aussagen zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung

#### zu Kriterium 3: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption

- Entwurfsleitende Idee in freier Darstellung (bspw. Grundrisse, fotorealistische Visualisierung, Skizzen, Moodboards, ö. ä.); 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)

## 2. Pläne

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

### Inhalte

- Gestalterische Idee in freier Darstellung
- Lageplan M 1:500 mit:
- Dachaufsicht, Erschließung, Gelände- und Gebäudehöhenangaben, Feuerwehrezufahrten/ Feuerwehraufstellflächen, 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 entwurfstragenden Gestaltungs- und Ausstattungselementen
- 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 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 Fassadensystemschnittes 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)
  - Bemessung lichter Raumhöhe, Sturz- und Brüstungshöhe
  - Der 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

max. 3 Pläne DIN A0 (Hochformat), gerollt, in einfacher Ausfertigung

- 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)

### 3. Formblätter

- 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)
- Bestätigung des Festkaufpreises
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
  - 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.

### 4. Datenpaket

Bereitstellung sämtlicher Planleistungen in folgenden Formaten auf der Plattform:

- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Broschüre
- 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)

### 5. 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).
- Als Material für das Einsatzmodell ist Lindenholz zu verwenden.

## 5.3 VERFAHRENSABSCHLUSS

# VERHANDLUNGSPHASE

### 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. Die Anhandgabe sichert dem ausgewählten Bewerber bzw. der ausgewählten Bewerberin zu, dass mit ihm/ihr über sein/ihr Grundstückangebot bis zum Ablauf der Anhandgabefrist exklusiv, d. h. mit keinem anderen Bieter bzw. keiner anderen Bieterin verhandelt werden wird.

Die Anhandgabe ist zeitlich auf 12 Monate nach schriftlicher Mitteilung über die beabsichtigte Zuschlagerteilung 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. Die Anhandgabephase dient ferner der Verhandlung des Grundstückskaufvertrags.

### Kaufvertrag

Folgende Bedingungen sind Voraussetzungen für den Abschluss des Kaufvertrags:

- Sicherung des angestrebten Vermarktungs- und Vermietungskonzeptes
- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags ist spätestens 12 Monate nach dem Abschluss der Anhandgabevereinbarung,
- Frist Bezugsfertigkeit ist spätestens 24 Monate nach Baubeginn,
- Wiederkaufsrecht der Verkäuferin im Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung sowie
- kein Weiterverkauf des unbebauten Grundstückes
- Übernahme der mit Vertragsabschluss und der Vertragsdurchführung anfallenden Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbssteuer, etc. durch den/die Käufer/-in),
- Garantiausschluss für die Beschaffenheit des Grundstückes

Der Kaufpreis von 4,3 Mio. € ist als Festpreis zu verstehen. Bei Änderung, der dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegenden, wertbildenden Parameter, wird eine Nachzahlung (Anpassung an den Kaufpreis) erforderlich.

Im Wertgutachten ist die derzeit noch nicht sanierte Mauer mit 100.000 € wertmindernd berücksichtigt. Diese Kosten sind mit dem Erwerb des Grundstücks zusätzlich zu tragen, da die Sanierung der Mauer zum Abschluss des Verfahrens erfolgt sein wird.

### Realisierungsphase

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

## 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 vom Käufer bzw. von der Käuferin 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 weiteren Bestandsgebäuden neben Gebäude 26 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.

Versiegelte Flächen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Als Vorkehrung des Überflutungsschutzes muss die Oberkante (OK) des Fertigfußbodens mindestens 30 cm über der OK 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 den Baufeldern B1 und B2 befinden sich gemäß Bebauungsplan Nr. 582 eine GFLAEÖ-Fläche, die im Zuge der Planung zu berücksichtigen und grundbuchlich zu sichern ist. Für die Stadtentwässerung sind an dieser Stelle keine Baulasten oder Grunddienstbarkeiten zu erwarten.

### **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/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.

### **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.







## 6. ANHANG

# ANLAGENVERZEICHNIS

### 01 Städtebauliche und planerische Grundlagen

Anlage 01	Luftbilder York-Quartier
Anlage 02	Städtebaulicher Entwurf
Anlage 03	Bebauungsplan 582
Anlage 04	Gestaltungsleitlinien York-Quartier
Anlage 05	Freiraumkonzept scape
Anlage 06	Plangrundlagen
Anlage 07	Stadtteilzentrum Gremmendorf
Anlage 08	Denkmalkartei
Anlage 09	Straßenplanung
Anlage 10	Sanierungskonzept
Anlage 11	Steckbrief Wärmeversorgung
Anlage 12	Altlasten
Anlage 13	Planunterlagen Grundschule
Anlage 14	Entwurfskonzept Baufeld A2
Anlage 15	Stellplatzsatzung
Anlage 16	Daten Bestandsgebäude

### 02 Formblätter

Phase 01	
Formblatt 01:	Bewerberbogen
Formblatt 02:	Bestätigung Festkaufpreis
Formblatt 03:	Eignungsnachweis
Formblatt 04:	Verfassererklärung
Phase 02	
Formblatt 01:	Erläuterungsbericht
Formblatt 02:	Nachweis der Kennwerte
Formblatt 03:	Bestätigung Festkaufpreis
Formblatt 04:	Verfassererklärung

### 03 Vorgabe Vorprüfung

Vorgabe Vorprüfung (.dwg)
---------------------------

# ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	Umschlag	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner, 2023.
S. 08	Abbildung 01	Hochschulstadt. Presseamt Münster/Angelika Klauser.
S. 09	Abbildung 02	Fahrradstadt. Presseamt Münster/Angelika Klauser.
S. 10	Abbildung 03	Wirtschaft und Beschäftigung. Presseamt Münster/Angelika Klauser.
S. 11	Abbildung 04	Lebensqualität. Presseamt Münster/Angelika Klauser.
S. 12	Abbildung 05	Luftbild York-Kaserne, Stadt Münster.
S. 14	Abbildung 06	Strukturplan. Stadt Münster, Drees & Sommer, 2022.
S. 17	Abbildung 07	Luftbild der York-Kaserne. Bernhard Firscher, 2018.
S. 18	Abbildung 08	Städtebaulicher Masterplan York-Kaserne. Münster. LORENZEN ARCHITEKTEN GmbH, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, ARGE: IFS + MÜLLER-KALCHREUTH Stadthydrologie und Wasserwirtschaft, ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten, 2016.
S. 20	Abbildung 09	Bebauungsplan Münster 582. Stadt Münster.
S. 24	Abbildung 10	Luftnachrichtenkaserne vor 1945, XXX
S. 32	Abbildung 11	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner, 2023.
S. 34	Abbildung 12	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner, 2023.
S. 35	Abbildung 13	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner, 2023.
S. 36	Abbildung 14	Foto York-Kaserne. büro luchterhandt & partner, 2023.

## LINKS

- Aktuelle Bestimmungen zum geförderten Wohnungsbau:
  - <https://www.nrwbank.de/de/foerderung/dokumente/2022-02-17-wohnraumfoerderungsbestimmungenwfb2022.pdf?contentType=application/pdf&pfad=/8/2/7582/>
- Aktuell geltende Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Münster:
  - <https://www.stadt-muenster.de/recht/ortsrecht/satzungen/detailansicht/satzungsnummer/63.13>

Alle angegebenen Links wurden letztmalig am 28.02.2023 kontrolliert. Sollte es Neuerungen geben, sind diese zu beachten.

## Termine

### Phase 1

Veröffentlichung der Ausschreibung	KW 13
Frist für schriftliche Rückfragen	vrsl. 19.04.2023
Abgabe der Bewerbungen	vrsl. 26.05.2023
Auswahl der Bewerbungen	vrsl. 14.06.2023

### Phase 2

Frist für schriftliche Rückfragen	vrsl. 30.06.2023
Abgabe der Bewerbungen	vrsl. 08.09.2023
Auswahlsitzung	vrsl. 18.10.2023
Abschluss des Kaufvertrages	vrsl. 4. Quartal 2023