

D1

KONZEPTVERGABE
BAUFELD D1 WEST/OST

GEMEINSINN STIFTEN

Oxford
QUARTIER MÜNSTER


KonvOY®

IMPRESSUM

Ausloberin

KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster



Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Luchterhandt Senger Witt Stadtplaner
PartG mbB

Daniel Luchterhandt,
Leonie Hinzen, Josephine Jordan

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80

muenster@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Münster/Hamburg im Mai 2021

Hinweise zu Vertraulichkeit und Informationsaustausch:

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

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

1. Anlass und Zielsetzung

AN ERFAHRUNGEN AUF D2 ANKNÜPFEN

Zur Vergabe von Grundstücken und Baufeldern im Oxford-Quartier führt die KonvOY GmbH qualifizierende Konzeptvergaben zur Auswahl geeigneter Bieterinnen und Bieter / Bauherren und Bauherrinnen durch. Diese Art der Vergabe folgt dem Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität mit Nutzungsmischungen, Vielfalt und der Inklusion des Bestands zu gewährleisten. Die Bebauung muss den übergeordneten Gestaltungszielen eines offenen, schwellenarmen und multifunktionalen Wohnquartiers entsprechen. Mischung und Vielfalt haben Priorität und bilden ein Quartier mit hoher sozialer Integrationskraft und Wohnraum für alle Nutzergruppen.

Dazu gehört ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur, Bildung und Freizeit.

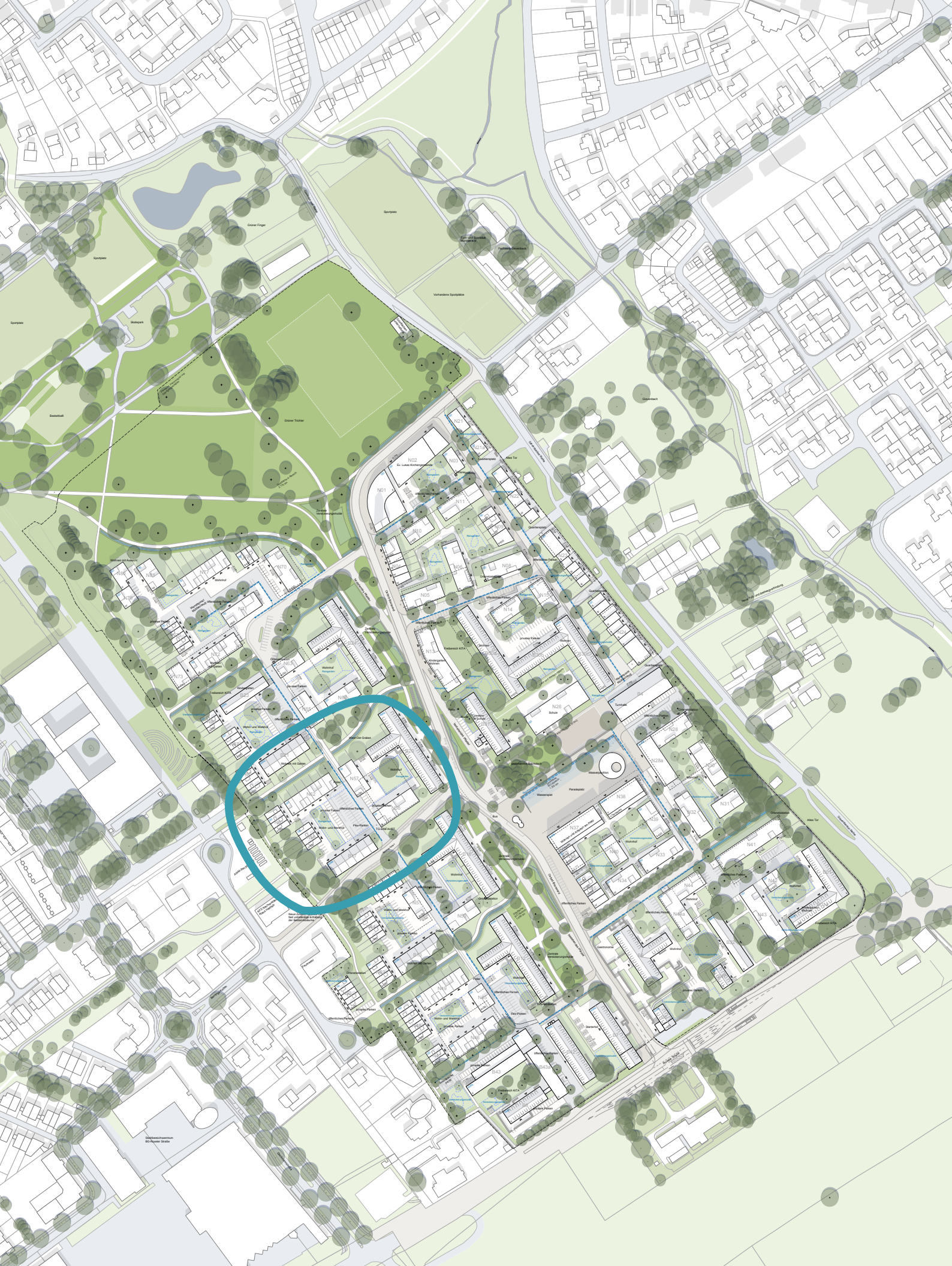
Es werden nachhaltige und innovative Lösungen als Antwort auf die drängenden Herausforderungen des 21. Jahrhunderts erwartet – in besonderer Weise zu den Themen Demografie, neue Wohn- und Arbeitsformen,

Wasserkreislauf, Mobilität, Energie und ökologisches Bauen. Die Grundstücksausschreibung für das Baufeld D1 knüpft an die bereits erfolgte Grundstücksvergabe für das Baufeld D2 an. Dank einer ähnlichen Grunddisposition ist die Entscheidung ergangen, die beiden drittplatzierten Bieter aus dem Verfahren zum Grundstück

D2 in einer beschränkten Ausschreibung Konzepte für dieses Baufeld vorlegen zu lassen. Diese Ausschreibung folgt im Grundsatz den Rahmenbedingungen, wie sie in der Ausschreibung zum Baufeld D2 formuliert worden sind und beschränkt sich im Folgenden auf die wesentlichen spezifischen Unterschiede bzw. Abweichungen, die für das Baufeld D1 gelten.

Die Bieter und Bieterinnen sind eingeladen, sich eingehend mit dem Ergebnis der Ausschreibung D2 und den durch das Auswahlgremium gewonnenen Erkenntnissen zu befassen und maßgeschneiderte Angebote für das Baufeld D1 auszuarbeiten.





OXF

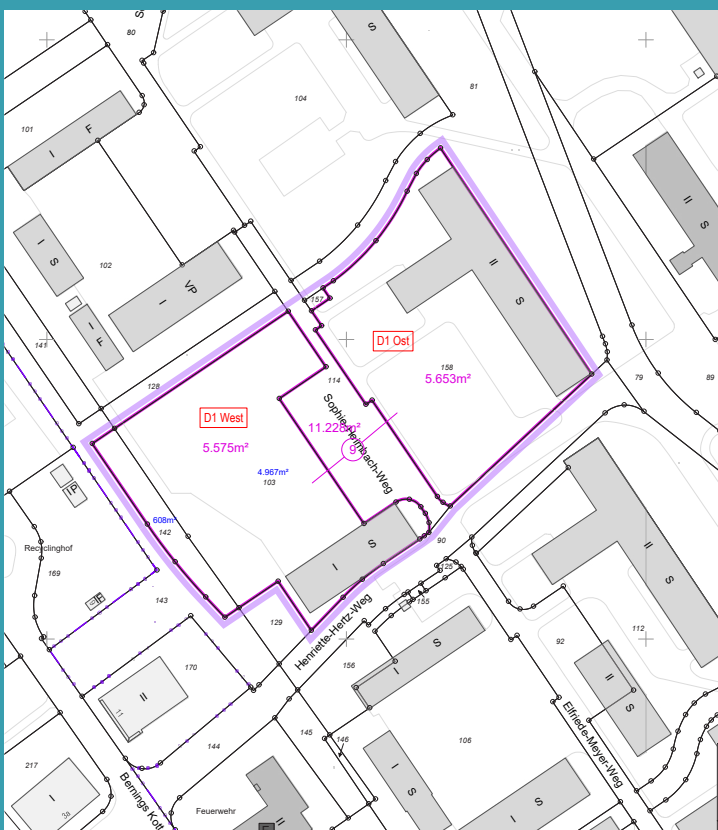
Keré-Architecture
Schulz-Granberg
Städtebau und Architektur
bbz landschaftsarchitekten
bbz landschaftsarchitekten Berlin GmbH
Prof. Dr. Mathias Uhl
Siedlungswasserwirtschaft

D1

2. DAS BAUFELD D1 WEST/OST IN DER ÜBERSICHT

Der Kaufgegenstand dieser Konzeptvergabe gliedert sich in die Baufelder D1 West und D1 Ost, die gemeinsam verkauft werden. Die Baufelder befinden sich im westlichen Teil des Oxford-Quartiers und umfassen eine Gesamtfläche von circa 11.200 m². Die Baufelder sind durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt (verkehrsberuhigter Bereich), die als zusammenhängende Anliegerstraße den Bereich D durchquert. Das Baufeld D1 Ost befindet sich in ruhiger Lage, angrenzend an den Oxford-Boulevard, der neuen grünen Hauptachse des Quartiers. Das Baufeld D1 West grenzt an einen neu gestalteten Grünstreifen.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt der AWM-Recyclinghof sowie das Büro eines Kfz-Sachverständigen. Ein begrünter Fuß- und Radweg führt in das benachbarte Quartier. Das Baufeld D1 ist Teil einer Reihe ähnlich anmutender Baufelder, zu denen das Baufeld D2 und die südlich liegenden Baufelder C 3.1 und C 3.2 gehören.



Grundstücksfläche

D1 West	5.575 m ²
D1 Ost	5.664 m ²
Gesamt	11.239 m ²

Art der baulichen Nutzung

D1 West	MI
D1 Ost	WA

Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

D1 West/Ost	0,5
-------------	-----

Vollgeschosse

D1 West	III
D1 Ost	III (im Bestand)



Entwurf OX 2007 - Hofperspektive



Entwurf OX 2008 - Hofperspektive

ERKENNTNISSE AUS D2

Juryentscheidung zum Verfahren D2 – Entwurf OX 2007 BPD Immobilienentwicklung GmbH

Der Entwurf OX2007 wird als Drittplatzierter Beitrag wie folgt bewertet:
Der Entwurf überzeugt mit einer klaren Grundkonzeption und passt mit seiner Sprache zum Oxford-Quartier. Durch die Auswahl der Materialität entsteht ein freundlicher und einladender Gesamteindruck.

Überarbeitungshinweise

- Das Thema der Veranda ist konzeptionell weiter zu konkretisieren und eine qualitätsvolle Umsetzung nachzuweisen. Die Umsetzung ist in Bezug auf Breite, Nutzbarkeit und Lage der daran anschließenden Räume zu überprüfen und zu belegen.
- Private Freibereiche sollten möglichst für alle Wohnungen angeboten werden.
- Die Erschließung des vorhandenen Mannschaftsgebäudes vom Hof ist grundsätzlich zu überarbeiten, da die gewählte Freitreppe durch die Jury als falsche Geste bewertet wird.
- Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu prüfen und möglichst zu optimieren. Der relativ hohe Anteil der Versiegelungsflächen auf den Hofflächen ist kritisch zu überprüfen.
- siehe weitere Überarbeitungshinweise Protokoll zur Jurysitzung am 03.12.2020 - Baufeld D2, Anlage 13

Juryentscheidung zum Verfahren D2 – Entwurf OX 2008 Die Wohnkompanie NRW GmbH

Der Entwurf OX 2008 wird ebenfalls als Drittplatzierter Beitrag bewertet:
Solider Entwurf mit stark einheitlichem und ruhigem Erscheinungsbild der die Vorgaben des städtebaulichen Masterplanes übernimmt

Überarbeitungshinweise

- Überprüfung der Erschließung und Zugänglichkeit für das Mannschaftsgebäude. In der Ostfassade zum grünen Boulevard sind keine Eingänge etc. vorzusehen.
- Überarbeitung der Fassaden und Außenanlagen zugunsten eines Mehrgewinns an Vielfalt und urbanen Aufenthaltsqualitäten.
- Reduzierung der versiegelten Flächen
- siehe weitere Überarbeitungshinweise Protokoll zur Jurysitzung am 03.12.2020 - Baufeld D2, Anlage 13

2. Ziele für das Baufeld D1

GEMEINSINN STIFTEN

Gute Nachbarschaften brauchen Zeit und sehr gute Rahmenbedingungen, um sich überhaupt entfalten zu können. Als soziale Gebilde müssen sie sich aufbauen und entfalten können, müssen sie von ihren Mitgliedern gestaltbar sein. Nachbarschaften brauchen einen anregenden Nährboden, Impulse und Möglichkeitsräume, innerhalb derer diese ihr Leben in die Hand nehmen können. Auch wenn das Gelingen lebendiger Nachbarschaften in hohem Maße von jenen Menschen abhängen wird, die an dem Ort leben werden, so werden die Grundzüge bereits planerisch-konzeptionell angelegt und damit Weichen für die Zukunft des Quartiers in der ersten Nutzergeneration gestellt.

Großer Wert wird auf ein integriertes, differenziertes Nutzungskonzept gelegt, aus dem ersichtlich wird, dass an diesem Standort Gemeinnutz vor Eigennutz, Nachbarschaft vor privater „Scholle“, gemeinschaftlicher Zusammenhalt vor individueller Lebensverwirklichung steht. Erwartet werden Konzeptionen und vor allem Menschen und Institutionen, die in diesem Sinne bereit sind, Stadt zu machen und Zusammenleben auf eine breite gesellschaftliche Basis zu stellen.

Die Stadt Münster und die KonvoY GmbH haben ihre Ziele für das Quartier präzise formuliert und bewusst für die Entwickler und Nutzerschaften Gestaltungsmöglichkeiten bewusst offengehalten. Daher sind auch die Bewerber für die Grundstücke aufgefordert, eine überzeugende (gemein-)sinnstiftende Idee zu entwerfen, eine gesellschaftliche Vision und einen

programmatischen Anspruch zu skizzieren! Eine (formal)ästhetische Gestaltungsidee zur Umsetzung der Masterplanung wird nicht genügen, wohl aber sind Ansätze von Interesse, die eine sehr gut durchdachtes Programm, welche Bestandteile die Nachbarschaft (und das Quartier insgesamt) prägen soll, mit einer unverwechselbaren architektonischen Idee an diesem Ort verknüpfen.

Vorhandene Konzepte für den Ort weiter – oder neu denken!

Die hohe Qualität der für das Baufeld D2 eingereichten Konzepte war Anlass, die beiden mit dem 3. Rang ausgezeichneten Bieter exklusiv aufzufordern, sich mit dem strukturell vergleichbaren Baufeld D1 zu befassen. Sie sind aufgefordert, ihre Konzepte für diesen Standort konzeptionell weiterzuentwickeln und dabei sich eingehend

mit den übergeordneten und den entwurfsspezifischen Hinweisen der Jury auseinanderzusetzen. Dabei ist gleichwohl zu beachten, dass diese Hinweise für das Baufeld D2 formuliert worden sind. Ebenso ist zu bedenken, dass die Jury eine integrierte Gesamtbewertung vorgenommen hat und auch künftig treffen wird. Die Bieter müssen daher beherzigen, dass bei der Bearbeitung von Einzelthemen der „große Wurf“ stimmig und überzeugend sein muss. Aus diesem Grunde wird empfohlen, im Sinne einer ganzheitlichen Weiterentwicklung höchst selbstkritisch auf den eigenen Entwurf zu betrachten und sich im Zweifel von früheren Entscheidungen zu lösen, sofern es der Qualität des Gesamtprojekts dient. Für die Jury ist allein die Qualität der Konzeption für das Baufeld D1 maßgeblich; ein Vergleich zum Konzept auf D2 ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Spezifisches zum Verkaufsobjekt Baufeld D1

RAHMENBEDINGUNGEN

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

Bau- und Planungsrecht

- Bebauungsplan Nr. 579 mit weiteren planungsrechtlichen Vorgaben
- westlicher Abschnitt des Verkaufsgrundstücks D1 (D1 West): Ausweisung als MI-Gebiet (Mischgebiet), östlicher Abschnitt ist als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
- Nur in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell nicht zulässig.
- Es ist eine GRZ von 0,5 für das ganze Baufeld D1 festgesetzt.
- Geschosse: II + Staffel im Bestand, für Neubauten III
- Die im Bereich der Neubauten vorzusehenden Flachdächer (FD) sind zu mindestens 75 % zu begrünen. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt, beeinträchtigt oder beseitigt werden. Ausfälle sind durch Neuanpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen (z. B. Eiche, Hainbuche, Ahorn) zu ersetzen.

Erschließung

- Im Zuge der Quartiersentwicklung führt die KonvOY GmbH die Baufeldfreimachung durch und erstellt die öffentliche Erschließung auf Basis eines Städtebaulichen Vertrags. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden ebenfalls auf Basis dessen erstellt.
- Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis einen Meter auf das Grundstück gelegt.
- Alle Grundstücksanschlüsse für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen.
- Der Verkäufer hat einen Städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geschlossen. Nach Übernahme der erstmalig hergestellten Erschließungsanlage gilt die Erschließungsbeitragspflicht nach dem BauGB als erfüllt.

Denkmalschutz

- Zeittypische Kasernenarchitektur mit ihren unterschiedlichen Funktionstypen in ihrer Einheitlichkeit ebenso zu erhalten, wie der originale gestalterische Gesamtcharakter der Kaserne insgesamt ablesbar bleiben muss.
- Neubauten müssen sich in das städtebaulich bedeutsame Gesamtkonzept der Kaserne einfügen, damit die Gesamtaussage mit ihren wirksamen Gebäude-
linien (First- und Traufhöhen und Gebäudefluchten) nicht verunklärt wird.
- Die Gestaltungsleitlinien bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte (siehe Anlage 04) sind zu berücksichtigen
- Im Baufeld D1 Ost bleibt das unter Denkmalschutz stehende Mannschafts-
gebäude (Gebäude 20) erhalten. Die verbliebene Fahrzeughalle auf dem
Baufeld D1 West (Gebäude 17) steht nicht unter Denkmalschutz, soll jedoch
möglichst in die Konzeption eingebunden werden.
- Die Kosten für den Rückbau der Bestandsgebäude sind im Grundstücks-
kaufpreis enthalten. Die Keller werden zum Teil durch Einbau von wieder-
einbaufähigem Bodenmaterial aus der Umgebung verfüllt. Spätestens zur
Grundstücksübergabe wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Grund-
stücksbeschaffenheit übergeben.

Baugrund

- Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch vor; es sind keine Baulasten zu
erwarten. Die Kaserne ist unter der Nummer 544A im Altlasten-/Verdachts-
flächenkataster der Stadt MS geführt.
- Für Teilbereiche des Plangebietes können keine gesicherten Aussagen zu
Kampfmittelvorkommen getroffen werden. Für diese nicht geprüften Flächen
ist bei geplanten Baumaßnahmen mit Erdeingriffen eine systematische Ab-
suche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener Baugrub-
ben erforderlich.

Entwässerung

- Es ist ein ausreichend hoher Anteil von Versickerungsflächen für das im Quar-
tier geplante Regenwassermanagement vorzusehen.
- Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickern, verdunsten
oder als Gebrauchswasser genutzt werden, eine Abgabe von Regenwasser in
das öffentliche Netz ist auf 3l/s/ha zu begrenzen.
- Private Wege, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze sind
bevorzugt mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (vergleiche auch
textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 579, Anlage 03).
- Hinsichtlich des Überflutungsschutzes muss die Oberkante des Rohfußbodens
der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss mindestens 30 cm über der
Oberkante der jeweils zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche liegen.

Energiestandards

- Zielsetzung besteht in nachhaltigkeitsorientierter Planung: erwartet werden zukunftsweisende Entwurfskonzepte, die mit möglichst geringem Einsatz von Energie und Ressourcen höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit und Architekturqualität erzielen
- Zu planen sind klimaschonende, energie- und ressourcenschonende Konzepte
- Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Energieversorgung, zu Stromsparkonzeption etc. erwartet
- Für zu errichtende Gebäude ist der spezifische Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) bzw. sind die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten (Nichtwohngebäude) sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.
- Es ist verbindlich zuzusichern, beim Bau der Wohngebäude umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz bei der Bauausführung nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt zu verwenden (ausgenommen Elektrokabel, Kunststoffrohre, Kunststofffenster/-türen)
- Der Einsatz von energieeffizienten Lüftungsanlagen ist im Neubaubereich bevorzugt einzusetzen.
- Möglichst viele Dächer der Gebäude sollen mit Photovoltaikanlagen errichtet und zu Gunsten von Mieterstrommodellen genutzt werden. Photovoltaikanlagen können an oder auf Gebäuden installiert werden (gem. der Vorgaben der Gestaltungsleitlinien), soweit sie mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden können. Die Anlagenleistung der Photovoltaikanlage muss jeweils bei mindestens 1 kW-peak liegen.
- Die Wärmeversorgung für das Oxford-Quartier erfolgt durch die Fernwärme des Stadtwerke Kraftwerks am Hafen, die mittels Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) erzeugt wird. Zur Versorgung der Gebäude mit Heizwärme und Warmwasser sind diese somit an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen. Die Verpflichtung entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Geoenergie) oder Biomasse – außer Holz für offene

Kamine – erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird, oder der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und eine Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen sind.

- Durch eine zentrale Fernwärmeübergabestation wird eine Vorlauftemperatur von 80°C zur Verfügung gestellt (70°C im Sommer).
- Für die Raum- und Brauchwassererwärmung ist der Einbau eines Wärmetauschers zwingend notwendig. Weitere Informationen zur Wärmeversorgung befinden sich in Anlage 6.

Mobilitätskonzept

- Es wird ein innovatives Mobilitätskonzept mit intelligenten Mobilitätslösungen innerhalb der Baufelder und für die Anbindung im Gesamtquartier gefordert.
- Dabei ist auch der Stellplatzschlüssel von 1 Pkw-Stellplatz pro Wohnung (bei Wohnungen → 50 m² Wohnfläche) einzuhalten. Eine innovative Lösung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und einer damit einhergehenden Unterschreitung der Stellplatzverordnung ist möglich.
- Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist unter Berücksichtigung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs zu ermitteln und kann ggf. reduziert werden
- Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage zur Satzung nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen. Weitere Regelungen sind der Anlage 7 (Stellplatzsatzung Münster) zu entnehmen.
- Auch Fahrradstellplätze sind unter- wie oberirdisch anzudenken. Hierbei ist darauf zu achten, dass vor allem oberirdische Stellplätze attraktiv gestaltet werden und in ausreichender Menge vorgesehen werden.
- Der Hof soll weitestgehend autofrei bleiben. Es sind entsprechend wenige oberirdische Parkplätze vorzusehen.
- Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist sinnvoll in das Gesamtgefüge zu integrieren. Eine natürliche Belüftung und Belichtung ist wünschenswert.

3. Vielfalt und Mischung

BUNTE UND AKTIVE NUTZERSCHAFT

Nutzungsmischung trifft auf Erlebnisdichte – Dies kann Nutzungen wie Arbeiten, Kreativnutzungen, Parken (Fahrrad/Auto), Gemeinschaftsräume, Kultur, Nutzungen sozialer Träger/-innen und andere Nutzungen einbeziehen, die im Zuge des Angebots zu entwickeln sind. Der Übergang von privaten und öffentlichen Flächen ist jedoch jederzeit sinnvoll zu gestalten. Das Aufeinandertreffen von ruhigen (privaten) Nutzungen und öffentlicher Erschließung ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Innovative Lösungen für die Nachbarschaft

Gewünscht ist die Berücksichtigung von Wohnformen für heutige und zukünftige Nachfragegruppen sowie ein differenzierter Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensformen. Insbesondere die Themen Gemeinschaftswohnformen und bezahlbares Wohnen können hier aufgegriffen werden. Ebenso werden Vorschläge zum Thema Wohnen und Arbeiten im Haus bzw. in der Nachbarschaft begrüßt. Insgesamt sollen Mehrwerte für die Nachbarschaft, z. B. durch gemeinschaftliche Einrichtungen, entstehen. Es sind Wohnformen zu finden, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen. Das bedeutet auch, dass das Wohnungsangebot, wie auch die gemeinschaftlich nutzbaren Räume, je nach Projektziel barrierefrei zu errichten sind.

Lebendige Höfe

In der zu den Höfen orientierten Erdgeschosszone sollen im Sinne eines lebendigen, urbanen Hofes vielfältige Nutzungsangebote vorgesehen werden, welche dem Hof einen urbanen Charakter verleihen. Dies bezieht auch gewerbliche Einheiten ausdrücklich ein. Zum Hof orientiert sollen aus dem Nutzungskonzept heraus „aktive Fronten“ entwickelt werden. Die Hofseite soll als aktiver, nachbarschaftlicher Ort wahrgenommen werden. Bei der Entwicklung von gemeinschaftlich nutzbaren Angeboten sind innovative Vorschläge erwünscht.

Quartier der kurzen Wege

Es sind Nutzungsformen zu bevorzugen, die Wohnen und Arbeiten im eigenen Haus oder in der direkten Nachbarschaft vorsehen.

Besondere Wohnungsformen

Mindestens 30 % und höchstens 50 % der zu schaffenden Wohnfläche im Neubau sind im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und weitere 30 % als förderfähige Wohnflächen zu errichten. Vom geförderten Wohnungsbau werden 70 % zugunsten der Versorgung von Haushalten der Einkommensgruppe „A“ in Anspruch genommen.

Es ist zudem erwünscht, sich auch mit besonderen und ungewohnten Wohnformen bis zu experimentellem Wohnen auseinanderzusetzen und dahingehend Vorschläge zu unterbreiten. Vorstellbar sind solche Wohnformen vor allem in der Wagenhalle wie auch im Mannschaftsgebäude.

4. Menschliches Maß

RAUMDIMENSIONEN MIT LEBEN FÜLLEN

Die städtebauliche Struktur steht. Doch muss dieser Rahmen nun auf architektonischer und freiraumplanerischer Ebene vertiefend ausgearbeitet werden. Ausgehend von bzw. im Wechselspiel mit der vorzuschlagenden Nutzungskonzeption ist diese Planung nun Gegenstand dieses Verfahrens. Besonderes Augenmerk ist eine sinnfällige funktionale Verknüpfung zwischen den Gebäuden mit ihren Erschließungs- und Grundrissstrukturen und dem unmittelbar angrenzenden Außenraum zu legen. Anspruchsvoll ist die Einbettung der denkmalgeschützten wie der ggf. aus konzeptionellen Erwägungen erhaltenen Bestandsbauten (Fahrzeughallen) in die nachbarschaftlichen Strukturen.

Öffentlich, gemeinschaftlich, privat.

Eine intensiv gelebte und aktive Nachbarschaft hat ihre Herausforderungen, vor allem in der Zonierung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen. Erwartet wird ein räumliches Konzept, das dank einer präzisen Gliederung der Frei- und Schwellenräume gemeinschaftliches Zusammenleben ermöglicht und fördert, dem individuellen Bedürfnis nach Privatheit und intimen Rückzugsmöglichkeiten hinreichend gerecht wird und überdies spürbar macht, welche Räume auch von der Allgemeinheit frei genutzt werden dürfen. Es wird Wert darauf gelegt, dass die Raumgliederung im Alltag intuitiv und ohne Erklärungen funktioniert, dass Konflikte dank einer geschickten Raumaufteilung und/oder funktionalen und

ästhetischen Gestaltung der Räume zwischen den Nutzungsbedürfnissen weitestgehend vermieden werden. Diese Anforderungen sind umso mehr zu beachten, als eine öffentliche Erschließungsstraße in den Hof führt und als Fuß- und Radweg nach Norden weitergeführt wird.

Bei der Planung der Außenanlagen sind Erschließung und Adressbildung, publikumsbezogene Bereiche, und sozialer Austausch, Spielflächen und Freizeitangebote, Privatheit und Ruhe, Ver- und Entsorgung fein aufeinander abzustimmen. Stets sind ökologische und klimatische Belange (Versiegelungsgrad, Begrünung, Verschattung, Windschutz etc.) zwingend optimal planerisch zu integrieren.

In die Freiraumkonzeption sind begrünte und begehbare Dachterrassen ebenso wie private Freisitze einzubeziehen, die ggf. durch gut platzierte Versprünge in der Fassade ein hohes Maß an Privatheit sicherstellen. Die städtebauliche Struktur sieht sowohl Geschosswohnungsbau, der allseitig unmittelbar an den öffentlichen Raum anschließt, als auch Gebäudetypen mit einer rückwärtigen Gartenseite vor. Bei der hochbaulichen Planung ist folglich auch städtebaulich zu entscheiden, ob Privatgärten und ggf. auch Privatgaragen empfohlen werden und einen Mehrwert nach sich ziehen.

Adressbildung und Identität.

Der Masterplan für die ehemalige Oxford-Kaserne verbindet geschickt historische Elemente mit neuen Gebäudestrukturen. Die gestalterische Beständigkeit und Einheitlichkeit wird wesentlich durch die denkmalgeschützten Gebäude hergestellt. Die Mannschaftsgebäude prägen zum „grünen Boulevard“ den stadträumlichen Zusammenhang, die große städtebauliche Geste des Quartiers. Das Baufeld selbst bildeten ursprünglich das Mannschaftsgebäude an der zentralen Nord-Süd-Achse (Gebäude 20) und die hofartig angeordneten Fahrzeughallen (Gebäude 17, 18, 19) am

westlichen Rand des Kasernengeländes eine funktionale Einheit. Dieser Hofcharakter hat in der wiederkehrenden offenen Blockstruktur auf den Baufeldern D2, C2 und C3 in dem Masterplan ebenfalls strukturell Einzug erhalten.

Die Höfe selbst sollen sich – im Unterschied zur historischen Struktur – indessen deutlicher voneinander unterscheiden dürfen und eine spezifische Adresse herausbilden. Aufgabe ist es, funktionale wie gestalterische Wege aufzuzeigen, wie die neue Nachbarschaft im Bereich des Baufelds D1, ausgehend von dem spezifischen Nutzungskonzept,

eine eigene Identität und Adresse auszubilden vermag, die sich von der unmittelbaren Nachbarschaft abhebt: Welche Merkmale könnten die Kraft entfalten, identitätsstiftend auf die Nutzerschaft zu wirken und überdies einen Beitrag zu einer differenzierten Gesamtstruktur auf Oxford zu leisten? Antworten diese Fragestellung gilt der Grundsatz, dass Alleinstellungsmerkmale integraler Bestandteil des inhaltlichen Konzepts sein müssen. Vorstellbar sind im Übrigen nicht allein architektonische Setzungen, sondern auch planerische Ansätze, bei denen die Merkmale erst in einem Prozess entstehen können.



5. Sensible Gestaltung

ALT UND NEU IN EINKLANG BRINGEN

Der Hof formiert sich neu, und doch werden ihn auch in Zukunft historische Elemente wesentlich prägen. Im Rahmen dieses Verfahrens ist aus städtebaulicher und architektonischer Sicht insbesondere für die Hofseite zu erörtern, in welchem Verhältnis alte und neue Bausubstanz zueinander stehen sollen, in welchem Maße und auf welche Weise das historische Antlitz von Mannschaftsgebäuden und Fahrzeughallen prägen sollen.

Neue Hofformation mit historischen Facetten

Die Neubauten auf dem Baufeld D1 sollen einer eigenen anspruchsvollen architektonischen Idee folgen und sich im Konzert mit den Bestandsbauten nicht „klein machen“. Denn jede Zeit hat ihre Architektur, ihren eigenen Ausdruck. Erwartet wird für die Neubauten eine selbstbewusste Gestaltung, die optimal zum Programm des jeweiligen Hauses passt – ganz gleich, ob es sich um Geschosswohnungsbau, um Stadthäuser oder andere Typologien handelt. Angestrebt wird nicht nur hofseitig ein abwechslungsreiches, differenziertes Bild. In welcher Weise und in welchem Umfang dieses erzeugt werden soll, ist Gegenstand der Entwurfsaufgabe: Geschoss- und Gebäudehöhen, Plastizität der Fassaden, Balkone, Loggien und Dachterrassen, Fensterformate und Materialien sind nur einige Aspekte, auf die hier hingewiesen

wird. Private Freisitze sind nach Möglichkeit für alle Wohnungen vorzusehen. Doch darf keinesfalls die architektonische Vielfalt auf Kosten des städtebaulich-stadtgestalterischen Zusammenhangs und der „unaufgeregten“ Ausstrahlung der Bestandsbauten gehen. Es ist daher der Frage nachzugehen, ob und ggf. in welcher Weise gebäudeübergreifend Gestaltungselemente zum Einsatz gelangen sollen, die den Zusammenhang der Bauten (und Nutzerschaften) rund den Hof in einen ablesbaren oder spürbaren Zusammenhang stellen.

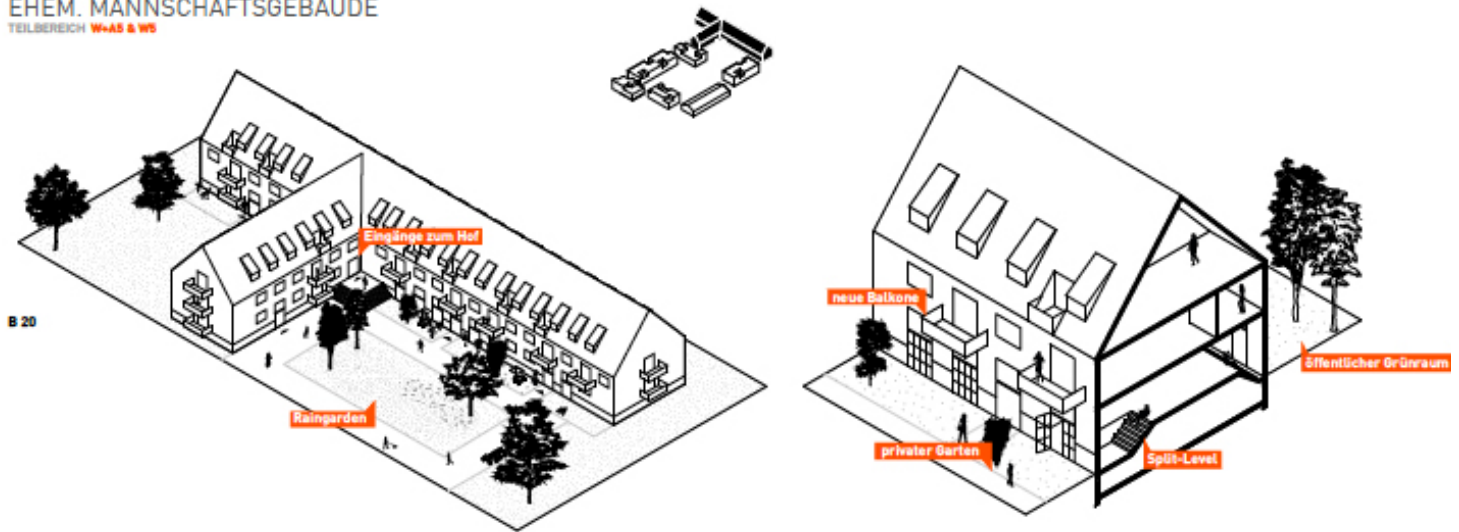
Konzeptionell ist zwingend davon auszugehen, dass das historische Mannschaftsgebäude (Baufeld D1 Ost) am zentralen Nord-Süd-Boulevard als Denkmal zu erhalten und einer neuen (Wohn-)Nutzung zuzuführen ist. Mit diesem Gebäude wird eine kritische Auseinandersetzung erwartet. Ziel ist es, dieses in

seinem Charakter zu erhalten und funktional erforderliche Ergänzungen architektonisch überzeugend zu integrieren. Der Erhalt seiner charakteristischen Merkmale wird hierbei vorausgesetzt. Veränderungen können hinsichtlich der für eine Wohnnutzung notwendigen Elemente wie Balkone, Treppen und Terrassen in Richtung Innenhof behutsam vorgenommen werden, sofern diese hinreichend zurückhaltend ausgeführt werden und den Charakter des Denkmals nicht überformen. Zum Boulevard hin sind keine prägenden Veränderungen vorzusehen. Jegliche Eingriffe sind in Abstimmung mit dem Denkmalschutz vorzunehmen.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt ausschließlich über den Hof auf der Westseite des Gebäudes. Auf der Ostseite beginnt der öffentliche Raum direkt an der Gebäudekante; die Planung neuer ostseitiger

EHEM. MANNSCHAFTSGEBÄUDE

TEILBEREICH W+AS & WS



Zugänge ist zwingend ausgeschlossen. So müssen auch der Ausbau und die Gestaltung der Dachgauben nach Osten zum neuen grünen Boulevard im städtebaulichen Kontext im Gesamtzusammenhang betrachtet werden. Zwar wird hierdurch für höhere Aufenthaltsqualität im Dachgeschoss gesorgt, allerdings stellt dies auch einen beachtlichen Eingriff in die Fassade bzw. die städtebaulich wirksame Kubatur dar. Etwaige Eingriffe können nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege im Nachgang der Grundstücksvergabe erfolgen.

Der Umgang mit der verbliebenen Fahrzeughalle (Gebäude 17) – die nördliche und westliche Fahrzeughallen (Gebäude 18 und 19) wurden bereits zurückgebaut – bietet hingegen größere Freiheiten. Diese kann zurückgebaut und durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ersetzt werden. Denkbar sind aber ebenso Konzepte, die aus den Bestand innovativ und spezifisch in neue Nutzungen wie z. B. experimentelle und hybride Wohn- und Arbeitsformen transformieren und ihn ggf. aufstocken. Die massive Dachkonstruktion aus Stahlbeton

und die stützenfreien Innenbereiche ermöglichen eine freie Bespielung der Grundfläche. So ist beispielsweise ein Haus-in-Haus-Prinzip denkbar, das auch das eigene Auto beherbergen kann. Durch die freie Anordnung von Kubaturen im Inneren bietet sich das Potenzial von Zwischenräumen und Sekundärwegen innerhalb des Gebäudes. In diesem Kontext ist auch die Konzeption mit einer primären und einer sekundären Klimahülle vorstellbar. Eine Auseinandersetzung mit dem im Gestaltungsleitfaden beispielhaft gezeigter Ansatz „experimenteller Hüllen“ wird empfohlen.

Insgesamt wird eine eingehende städtebaulich-stadtgestalterische Befassung mit der Hofstruktur erwartet, aus der deutlich wird, wie in der Verteilung und Gliederung der Bauvolumina, in der Ausformung von Dachformen sowie in der der Gestaltung/Strukturierung der Gebäudefronten neue und bestehende Strukturen sich zu einem überzeugenden Ganzen, zu einer sinnfälligen neuen Hofformation fügen.

Denkmal nutzen

Innovative Ansätze sind im Rahmen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes möglich, sofern diese den funktionalen und gestalterischen Leitlinien der Quartiersentwicklung Oxford nicht grundsätzlich widersprechen. Diese Grundsätze sind insbesondere den Gestaltungsleitlinien zu entnehmen (siehe Anlage 04). Die Umnutzung des Bestandes ist ausdrücklich erwünscht. Auch jene Bestandsbauten, die neben dem Mannschaftsgebäude das Areal heute prägen, könnten eine charakterbildende Wirkung für das Quartier entfalten. Zu prüfen, ob und ggf. in welcher Weise dies gelingen kann, ist Teil der Entwurfsaufgabe. Für den Fall eines Erhalts ist das Umnutzungskonzept und die daraus abgeleiteten positiven Effekte für das Quartier detailliert darzustellen. Sämtliche Eingriffe in den Bestand werden im Zuge des Verfahrens durch das Denkmalschutzamt vorgeprüft und sind im Nachgang mit Zuschlagsfall mit dem Denkmalschutzamt verbindlich abzustimmen.

6. Hinweise

ZUM VERFAHREN

Für das Verfahren zum Baufeld D1 West/Ost gelten weitgehend die gleichen Regularien und Anforderungen, wie sie in der Ausschreibung zum Baufeld D2 (Anlage 12) formuliert sind. Folgende Anpassungen sind zur Kenntnis zu nehmen und werden mit der Teilnahme am Verfahren akzeptiert:

Gebotsverfahren

Das Auswahlverfahren wird als einphasiges konkurrierendes Dialogverfahren zwischen den drittplatzierten Bieterinnen des Baufeldes D2 durchgeführt. Die Teilbaufelder D1 West und D1 Ost werden gemeinsam als Baufeld D1 ausgeschrieben. Die Bieterinnen müssen auf das gesamte Baufeld D1 bieten. Es wird die Möglichkeit geben, schriftlich Rückfragen zu der ausgegebenen Aufgabenstellung zu stellen. Nach der anschließenden Bearbeitungsphase ist eine Auswahl Sitzung mit dem Auswahlgremium und einer Präsentation der Konzepte durch den Bewerber vorgesehen.

Der Kaufpreis für das Grundstück (Flurstücke 142, 103, 114, 133, 105) ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 16.04.2021:

10.8 Mio. Euro (in Worten: Zehn Millionen achthunderttausend Euro)

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

Bewertungsgremium

Ein Bewertungsgremium wird alle Konzeptvergaben der Quartiersentwicklung Oxford begleiten

und eine Empfehlung für die Vergabe an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH richten. Mitglieder des Bewertungsgremiums sind

- Herr Jörg Nathaus, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk West
 - Herr Robin Denstorff, Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft
 - Herr Andreas Nicklas, Aufsichtsrat Vorsitzender der KonvOY GmbH
 - Herr Stephan Aumann, Geschäftsführer KonvOY GmbH
 - Herr Andreas Kurz, Stadt Münster
 - Herr Prof. Schultz-Granberg, MSA Münster, ArGe Oxford städtebauliches Konzept und Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier
 - Frau Martina Bauer, Architektin
 - Frau Laura Fogarasi-Ludloff, Architektin
 - Frau Regina Leipertz, Architektin
-
- Bzw. Jeweilige/n Vertreter/in

Teilnahme

Zur Teilnahme am Verfahren sind ausschließlich die drittplatzierten Bieterinnen des Baufeldes D2 zugelassen. Die Bieterinnen haben die Möglichkeit, ihr Konzept inhaltlich und in der Bieter- und Nutzerkonstellation spezifisch auf diese Ausschreibung hin anzupassen, und sind insofern auch berechtigt, Bewerbergemeinschaften zu bilden.

Abgabemodalitäten und Kontakt

Rückfragen

Rückfragen zur Wettbewerbsaufgabe können schriftlich bis zum 04.06.2021 an das wettbewerbsbetreuende Büro (per E-Mail: muenster@luchterhandt.de) gestellt werden.

Das Rückfragenprotokoll mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen sowie ggf. Ergebnissen aus der Vorbesprechung werden Bestandteil der Ausschreibung.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das verfahrensbetreuende büro luchterhandt & partner, Hamburg, sowie in Zusammenarbeit mit der Ausloberin und den Sachverständigen. Die Wettbewerbsarbeiten werden hierbei einer formalen und inhaltlichen Vorprüfung gemäß der veröffentlichten Bedingungen der Auslobung unterzogen.

Abgabe Unterlagen

Die geforderten Leistungen aus der Phase 2 der Auslobung zum Verfahren „Aktiver Hof D2“ (s. Anlage 12, S. 47 ff) sind bis zum 22.06.2021 (Poststempel) im büro luchterhandt & partner, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Bürozeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) persönlich angenommen werden.

Pläne, 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 Teilnehmerinnen haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Auswahlgremiumsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig

dig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von der Teilnehmerin zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Wettbewerbsbeiträge, die nach der Eröffnung der Auswahl Sitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

Ein Einsatzmodell ist gemäß den Angaben aus dem Verfahren „Aktiver Hof D2“ zu erstellen und ebenfalls mit den Unterlagen bis zum 22.06.2021 im büro luchterhandt & partner oder bei der KonvOY GmbH abzugeben.

Die Modellplatte wird gestellt und kann bei der KonvOY GmbH (Albersloher Weg 33, 48155 Münster) abgeholt werden. Auf Anfrage hin, ist es ebenfalls möglich die Modellplatte postalisch zuzusenden.

Termine und Ablauf des Verfahrens

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| • Veröffentlichung der Ausschreibung | 18.05.2021 |
| • Frist für schriftliche Rückfragen | 04.06.2021 |
| • Abgabe der Bewerbungen | 22.06.2021 |
| • Auswahl Sitzung | 31.08.2021 |
| • Abschluss des Kaufvertrages | voraussichtlich II.
Quartal 2022 |

Anlagen und Formblätter

- Städtebauliche und planerische Grundlagen
 - Anlage 1 Luftbild Oxford-Quartier
 - Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf ArGe Oxford
 - Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 579
 - Anlage 4 Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier
- Erschließung und Freiraum
 - Anlage 5 Sanierungskonzept / Merkblatt
 - Anlage 6 Steckbrief Wärmeversorgung Stadtwerke Münster
 - Anlage 7 Stellplatzsatzung
 - Anlage 8 Denkmalkartei
- Bestand
 - Anlage 9 Baufeld D1
 - Anlage 10 Steckbrief Gebäude 17
 - Anlage 11 Steckbrief Gebäude 20
- Referenzen zum Verfahren D2
 - Anlage 12 Auslobung „Aktiver Hof D2“
 - Anlage 13 Protokoll Auswahl Sitzung am 03.12.2020
- Formblätter
 - Formblatt 1: Erläuterungsbericht
 - Formblatt 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - Formblatt 3: Nachweis der Kennzahlen
 - Formblatt 4: Kaufpreisangabe (im separaten Umschlag)
 - Formblatt 5: Verfassererklärung

Termine

Veröffentlichung der Ausschreibung	18.05.2021
Frist für schriftliche Rückfragen	04.06.2021
Abgabe der Bewerbungen	22.06.2021
Auswahlsitzung	31.08.2021
Abschluss des Kaufvertrages	voraussichtlich II. Quartal 2022