

A4

KONZEPTVERGABE  
BAUFELDER A4.1-3

FAMILIEN UND MEHR

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,  
Eva Holtz, 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  
September 2021

Fotorechte Umschlag:  
büro luchterhandt & partner

## Hinweise zu Vertraulichkeit und Informationsaustausch:

Im Hinblick auf die Gleichbehandlung aller Bieterinnen und Bieter ist es den Bietenden und / oder ihren Beraterinnen und Beratern nicht gestattet, zusätzliche oder vertrauliche Informationen über das ausgeschriebene Vorhaben sowie das Ausschreibungsverfahren von der Ausloberin, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Ausschreibungserfahren als Sachverständige oder Mitglieder einer Fachjury eingeschalteten externen Beraterinnen und Beratern 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 Beraterinnen und Berater zugänglich gemacht werden. Es ist Bietenden und deren Beraterinnen und Beratern ausdrücklich nicht gestattet, ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Ausloberin Themen im Zusammenhang mit dem Vorhaben oder mit dem Ausschreibungsverfahren mit der Ausloberin, ihren Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern, den Mitgliedern ihrer Organe oder den in das Verfahren als Sachverständige oder Mitglieder einer Fachjury eingeschalteten externen Beratern der Ausloberin zu erörtern.

## TEIL 1 – MÜNSTER OXFORD A4 FAMILIEN UND MEHR

Die KonvOY GmbH	04
1 Anlass und Zielsetzung	05
Familien und mehr	05
Willkommen in Münster	07
Das Oxford-Quartier	11
2 Die Baufelder - A4 in der Übersicht	21
3 Spezifisches zum Verkaufsobjekt- Rahmenbedingungen	22
Bau- und Planungsrecht sowie Gestaltungsleitfaden	22
Denkmalschutz	22
Erschließung	23
Ökologie	23
Energie	24
Mobilität	24
Entwässerung	25
Flächenprägung	25
Natur- und Artenschutz	27
Lärmschutz	27
Baustellenlogistik	27
4 Differenziertes Wohn- und Nutzungskonzept erarbeiten!	28
5 Städtebau, Gebäudekonzeption und Freiraum neu denken!	30
6 Mobilität weiterdenken!	32
7 Wirtschaftlich planen und vermarkten!	34
8 Verfahren	37

# DIE KONVOY GMBH

Die KonvOY GmbH ist als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Münster für die Erschließung und für die Entwicklung der zukünftigen Stadtquartiere verantwortlich und führt die qualifizierenden Vergabeverfahren für Teilquartiere und Baufelder als Konzeptvergaben durch. So kann in enger Abstimmung mit den Investoren eine quartiersbezogene Gesamtentwicklung erreicht werden, die neben einem differenzierten Wohnungsangebot für alle Einkommenschichten wertbildende Projekte und Ideen umsetzt. 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 [www.oxfordquartier.de](http://www.oxfordquartier.de)



## 1. Anlass und Zielsetzung

# FAMILIEN UND MEHR

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

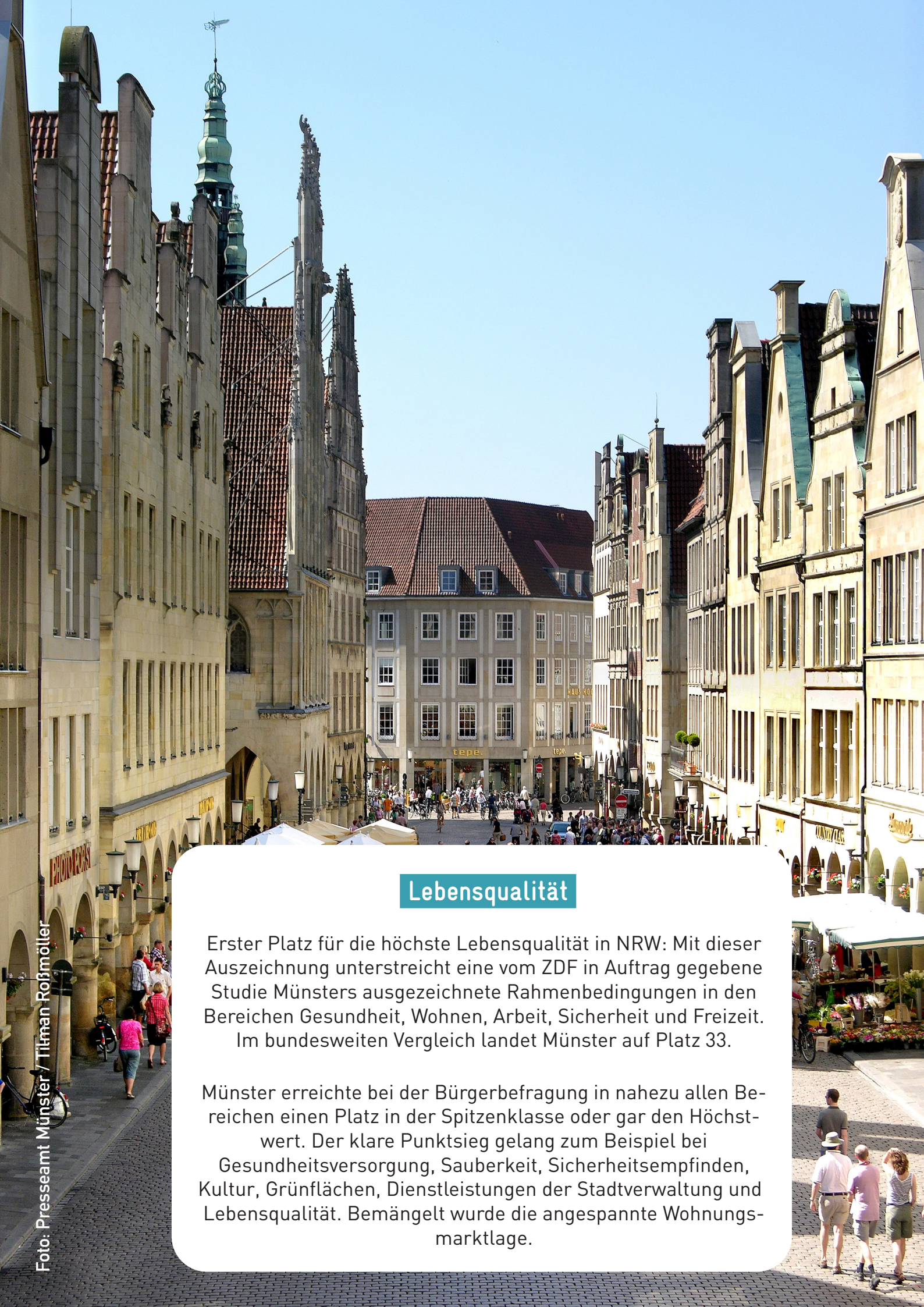
Es besteht die Chance, den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern und ein sozial und kulturell durchmischtes Quartier zu schaffen. Das Ziel ist, attraktive, bezahlbare Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen zu generieren. Der Planungsprozess für das Oxford-Quartier zeichnete sich durch eine breit angelegte Bürgerbeteiligung aus. So wurde das übergeordnete Leitbild für das ehemalige Kasernenareal im Rahmen eines dialogorientierten Bürgerbeteiligungsverfahrens entwickelt. Zur Weiterentwicklung der Leitbildvorstellungen zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept schloss sich ein städtebauliches Gutachterverfahren an. Der daraus hervorgehende Siegerentwurf von den Berliner Büros Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg und bbz Landschaftsar-

chitekten bildet die Grundlage für die Entwicklung der ehemaligen Kasernenanlage zu einem multifunktionalen Wohnquartier.

Der daraus abgeleitete Bebauungsplan ist rechtskräftig. Ergänzt werden die planerischen Grundlagen zur Entwicklung des Areals und zur Prägung des Quartierscharakters durch Gestaltungsleitlinien. Es bieten sich dennoch Spielräume für inhaltliche und planerische Schärfungen im Sinne der städtebaulichen Ambitionen der KonvOY GmbH. Diese fokussieren sich besonders auf die folgenden Themen: städtebauliche Konzeption, architektonische Qualitäten, Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum, gemeinschaftliche Wohnformen und den Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes.

Nach dem Ankauf der Flächen durch die KonvOY GmbH und die Stadt Münster werden seit Mitte 2019 die Rückbau- und Freilegungsarbeiten durchgeführt. Mit der Erschließung des nördlichen Bereichs wurde im Frühjahr / Sommer 2020 begonnen. Bautätigkeiten erster Hochbaumaßnahmen starteten im April 2021.

Die Grundstücksvergabe für A4 umfasst zwei Lose und erfolgt über eine zweiphasige Konzeptvergabe: In der offenen 1. Phase („Programmphase“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen durch das Auswahlgremium zu jedem Los die besten drei Bewerbungen ausgewählt. Es werden in den beiden Phasen unterschiedlich detaillierte Aussagen erwartet.



## Lebensqualität

Erster 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 zum Beispiel bei Gesundheitsversorgung, Sauberkeit, Sicherheitsempfinden, Kultur, Grünflächen, Dienstleistungen der Stadtverwaltung und Lebensqualität. Bemängelt wurde die angespannte Wohnungsmarktlage.

# WILLKOMMEN IN MÜNSTER

Münster ist das Zentrum Westfalens, die Hauptstadt der Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer und bekannt für die Altstadt mit dem malerischen Prinzipalmarkt. Nicht nur Touristinnen und Touristen fühlen sich von der malerischen Kulisse angezogen, sondern auch immer mehr junge Leute strömen in die kreisfreie Großstadt. Mit einer Fläche von insgesamt 303 km<sup>2</sup> liegt Münster im Norden Nordrhein-Westfalens, zwischen Dortmund und Osnabrück im Zentrum des Münsterlandes.

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

315.293 Menschen lebten 2019 in der kontinuierlich wachsenden Stadt Münster. Das sind knapp 50.000 mehr als noch vor 20 Jahren. Die Vorausberechnung von IT.NRW geht davon aus, dass Münster bis 2040 auf knapp 360.000 Menschen wächst. Der prognostizierte Anstieg ist der dritthöchste im Land hinter Köln und Düsseldorf.

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.



## Fahrradstadt

Als Fahrradhauptstadt Deutschlands will Münster durch 13 Velorouten Entlastung der Ein- und Ausfallstraßen schaffen. Auch innerstädtisch soll das Radfahren durch die Bevorrechtigung, durch Fahrradstraßen, das Fahrradparken und ein weit verzweigtes Wegenetz noch attraktiver werden.

Die hohe Bedeutung des Radwegenetzes für die Stadtentwicklung kann in der deutschen Fahrradmetropole auch für die Quartiersentwicklung genutzt werden.

Hohe Auszeichnungen in den Kategorien „Pendler“ und „Familie“ zeigen, dass Münster bei der Mobilität ganz vorne liegt. Ein gesamtstädtisches Mobilitätskonzept soll die Vernetzung der neuen Stadtquartiere verstärken.





## 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 Kräften haben gut ausgebildete Absolventen in Münster und der Region gute Jobperspektiven.

Von großer wirtschaftlicher Bedeutung ist auch der Flughafen und der Hafen Münsters. Für transportintensive Unternehmen stellt die Umschlagsoption im südlichsten Gewerbegebiet, dem Hansa-Business-Park von Münster einen wesentlichen Standortfaktor dar.



## Hochschulstadt

65.000 Studierende an neun Hochschulen prägen das Bild und Leben in Münster. Zur Stärkung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts ziehen zahlreiche 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.

# DAS OXFORD-QUARTIER

## Die Lage

Das Konversionsgebiet der ehemaligen Oxford-Kaserne liegt im Stadtteil Gievenbeck, westlich der Innenstadt in einer Entfernung von circa drei Kilometern zum Stadtzentrum. Gievenbeck wurde 1903 in das Stadtgebiet eingemeindet und war noch bis in das 20. Jahrhundert vor allem von landwirtschaftlichen Höfen geprägt. Erst nach dem zweiten Weltkrieg gewann es, auch durch den Ausbau der Universität nach Westen, stark an Bedeutung und entwickelte sich zu einem Wohnviertel mit steigender Dichte. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine stetig wachsende Bevölkerung aus, die sich im Jahre 2017 auf eine Anzahl von circa 21.000 Einwohnerinnen und Einwohnern belief. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung beträgt 36 Jahre, was im deutschen Vergleich (Durchschnitt 44 Jahre) sehr jung ist. Durch die Erschließung weiterer Wohngebiete und die Entwicklung des Kasernengeländes selbst wird eine weiter steigende Einwohnerzahl erwartet. Durch mehrere Versorgungseinrichtungen und Einzelhandelsgeschäfte im Stadtteil und insbesondere durch das SB-Warenhaus „Marktkauf“ in der Nachbarschaft des Kasernengeländes ist eine gute Grundversorgung des Stadtteils gewährleistet.

Rund um Gievenbeck liegen weitläufige Felder und Wiesen, die einen Freiraum zu den anderen Stadtteilen bilden und somit die Aufenthaltsqualität stärken. Im Südosten des Stadtteils liegen das Universitätsklinikum sowie weitere Institute der Universität. Bildungs- und Gemeindeeinrichtungen wie die Mosaik-Grundschule und das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Verkehrstechnisch verfügt das Oxford-Quartier über eine günstige Lage. Über die gut ausgebaute Roxeler Straße ist sowohl die Innenstadt als auch das Autobahnkreuz Münster-Süd in wenigen Minuten mit dem motorisierten Individualverkehr zu erreichen. Durch mehrere bereits bestehende Buslinien ist das neu entstehende Quartier auch an das ÖPNV-Netz gut angebunden. Der Hauptbahnhof Münster ist über den ÖPNV innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Die Linie 12 wird zukünftig durch das Oxford-Quartier geführt. Die herausragende Stellung des Radverkehrs in der Stadt Münster und ein gut ausgebautes Netz von Radwegen sorgen auch im nicht-motorisierten Individualverkehr für eine gute Vernetzung und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt innerhalb von 15 Minuten.

Das Oxford-Quartier umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 26 Hektar. Circa 16 Hektar stehen als Bauland für Wohnungsbau und Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung. Das Areal ist als Gesamtensemble durch einen denkmalgeschützten, erhaltenswerten Gebäudebestand, eine zu erhaltende historische Umfassungsmauer sowie Baumbestände geprägt. Der Bestand soll qualitativ und charakterbildend in die zukünftige Entwicklung eines innovativen Quartiers integriert werden.

Das Fundament für ein modernes und nachhaltiges Quartier bildet der städtebauliche Entwurf der „ArGe Oxford“ (Büro Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg, bbz landschaftsarchitekten, Wasserbauingenieur Prof. Mathias Uhl), der durch übergeordnete Gestaltungsleitlinien flankiert wird. Der Stadtteil ist insbesondere als Wohnort für junge Familien attraktiv. Neue verdichtete und urbane Strukturen sollen die bestehenden Angebote ergänzen.

Insgesamt sollen im neuen Quartier 1.200 Wohneinheiten (u. a. gemeinschaftliche Wohnformen) sowie Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen (insbesondere in der Erdgeschosszone) entstehen. Im Uhrenturmgebäude ist ein Bürgerhaus vorgesehen. Zudem ist ein neues Kirchenzentrum der ev.

Lukas-Kirchengemeinde (<https://www.lukas-kirchengemeinde.de/kirchenneubau.html>) sowie eine Grundschule und drei neue Kitas geplant.

### Eine historische Kasernenanlage

Münster war immer ein bedeutender militärischer Standort. Dies spiegelt sich in der Vielzahl von Kasernen und militärischen Stätten aus unterschiedlichen Zeiten wieder.

Von 1934 bis 1936 wurde die ehemalige Flak-Artillerie-Kaserne, die spätere Oxford-Kaserne, im Westen der Stadt an der Roxeler Straße errichtet. Sie diente der Abwehr von Luftangriffen und der Luftaufklärung bei Tag und Nacht. Diese besondere Funktion spiegelt auch die funktionale und formale Gesamtgliederung und Gruppierung der Anlage wieder. Die Kaserne wird über die Roxeler Straße erschlossen, der Beginn der Haupterschließungsstraße durch das Kasernengelände. An einer leicht verschwenkten Hauptachse reihen sich in einer fast linearen Aufbaustruktur unter Vermeidung geometrischer Formen unterschiedliche Baukörper, abgestimmt auf die Funktionsbereiche Kampf- batterie, Scheinwerferbatterien und Verwalt-

ungen. Die Kaserne ist als Gesamtanlage von besonderer Bedeutung für die Stadt Münster, aber auch in ihrem funktionalen, städtebaulichen und architektonischen Aufbau bedeutend für die Militärgeschichte des 20. Jahrhunderts.

Die von der Haupteinfahrt ausgehende und nach Norden fast gerade verlaufende Straße teilt das Kasernengelände. Die Kampf- batterie befanden sich westlich dieser Hauptachse. Jede Batterie bestand aus einem Mannschaftsgebäude, Werkstattgebäuden und einer Fahrzeughalle. Die parallel zur Hauptachse stehenden zweigeschossigen Mannschaftsgebäude staffeln sich parallel zur Wegeachse und bilden zusammen mit den Werkstattgebäuden und Fahrzeughallen einen rechteckigen Hof. Diese städtebaulich sich vierfach wiederholende Anordnung ist ein wichtiges funktionales und gestalterisches Gliederungselement der Kaserne.



o: KonVOY GmbH

## Historische Kasernenanlage

Der Blick über die ehemalige Oxford-Kaserne aus Richtung Süden.

Geprägt wird die ehemalige Kasernenanlage u. a. durch ihren markanten Eingangsbereich, die Anordnung und Gruppierung der Gebäude, den Terrassierungen sowie einer Bestandsstraße aus Naturstein als bestimmende Gliederungselemente. Der städtebauliche Entwurf der ArGe Oxford sorgt dafür, dass wertvolle und erhaltenswerte Strukturen weiterhin erkennbar bleiben und ergänzt Neues, damit zeitgemäßes Leben und Wohnen möglich werden.

Der erste Leitgedanke des städtebaulichen Konzepts ist, mit dem Bestand zu arbeiten und möglichst wenig neue Flächen zu versiegeln. Das bedeutet zum Beispiel, neue Gebäude auf alte Fundamente zu setzen. Das zweite Grundprinzip sind die hofartigen Situationen, die sich auf dem gesamten Gelände – mal kleiner, mal größer – wiederholen. Es soll die Chance auf die Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften geschaffen werden. Dies gilt für alle Baufelder, ganz gleich, ob sie später von einer Baugruppe oder über einen Projektentwickler realisiert werden. Das dritte prägende Element ist der zentrale grüne Boulevard – ein parkartiger Bewegungsraum, der an den grünen Finger anschließt (Anlage 04).

Von besonderer Bedeutung ist auch die Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes. Der Platz, der jetzt noch so groß ist wie der Münsteraner Domplatz, soll deutlich kleiner, aber weiterhin in Atmosphäre und Gestalt herausgehoben werden, sodass die ursprünglich weitläufigen Dimensionen weiterhin erahnt werden können. Die Typologien des Oxford-Quartiers sind vielfältig, die Nutzungen bunt. Trotz der urbanen Dichte gibt es Höfe und Freiräume in vielen Maßstäben, die für Licht, Luft und Sonne sorgen.

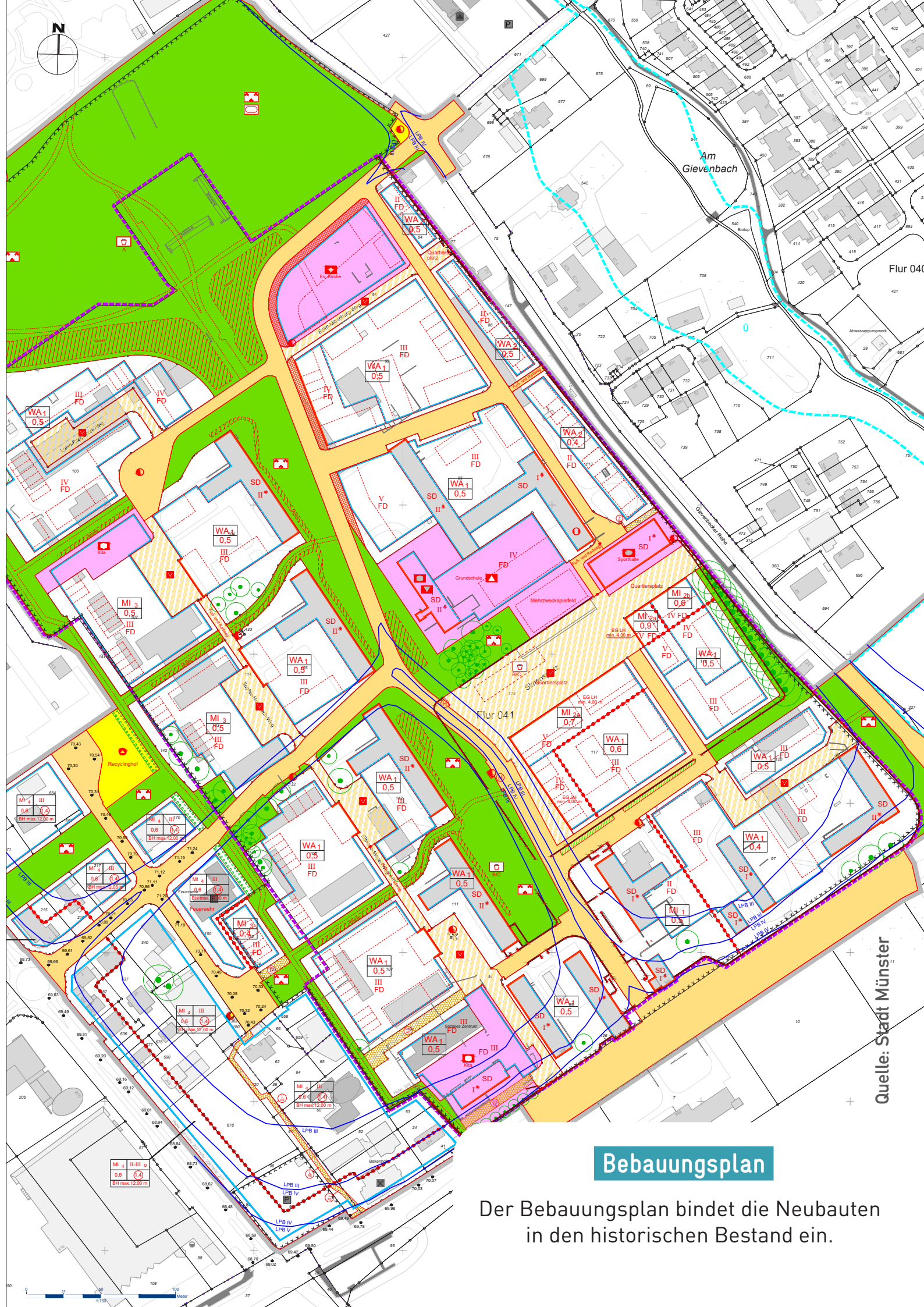
## Denkmalschutz und Architektur

Die Oxford-Kaserne ist als städtebauliche Gesamtanlage und mit den Einzelgebäuden in die Denkmalliste eingetragen (Anlage 09). Die Flak-Artillerie-Kaserne weist ein einheitliches, architektonisches Gestaltbild auf. Es sind Putzbauten mit einem rustizierten Natursteinsockel, schiefergedecktem Satteldach und Schleppegauben. Ein kräftiges Sandsteingesims als Lagerpunkt für die schmalen Dachüberstände, die Betonung der Eingänge durch Treppenanlagen aus Sandstein mit geschmiedeten Geländern und die regelmäßige Anordnung der Fenster sind weitere Gestaltmerkmale, insbesondere auch der Mannschaftsgebäude. Werkstattgebäude und Fahrzeughallen übernehmen diese Gestalt-

merkmale in zurückhaltender Form. Diese Gebäude haben eine Wellblecheindeckung, die größtenteils erneuert ist.

Eine Besonderheit der Kaserne sind Bruchsteinmauern als Einfriedungs-, Stütz- und Umfassungsmauern, welche die Gesamtanlage der Kaserne zur Roxeler Straße nach Süden und zur östlichen Gievenbecker Reihe einfasst, sowie die gestaltgebenden Terrassenanlagen. Diese Elemente sind ebenso denkmalkonstituierend. Die Mauer ist fast durchgängig 1,80 m hoch und steigt sich zum Haupteingang an der Roxeler Straße auf eine Höhe von fast 3 m. Hier springt die Mauer um einige Meter aus der Straßenflucht zurück, sodass ein Einmündungsbereich entsteht. Die im Hauptzufahrtsbereich liegenden Bauten der Wache und der Kommandantur sind Teil der Umfassungsmauer. Sie werden aber auch aufgrund ihrer terrassierten Ausführung aus dem nördlich anschließenden Gebäudebestand herausgehoben.

Bei der Flak-Artillerie-Kaserne Oxford gibt weniger die Architektur Ausdruck der militärischen Hierarchie, als vielmehr die städtebauliche Anlage mit ihrer geschickten Staffelung und Terrassierung des von Süden nach Norden ansteigenden Geländes. Dieses erklärt die besondere Bedeutung der Mauern für das Denkmal.



Quelle: Stadt Münster

## Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bindet die Neubauten in den historischen Bestand ein.

## Zukunftsweisendes Quartier

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs entsteht mit dem Oxford-Quartier ein multifunktionales Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben als exzellente gute Ausgangsbasis zu den wichtigen Orten in der Stadt: zu universitären Einrichtungen, zu den Kliniken des UKM sowie zur Münsteraner Altstadt. Für die Planung des Quartiers gilt das Prinzip des Weiterbaus: Altes bleibt erkennbar, indem mit dem Bestand gearbeitet wird. Die denkmalgeschützte Bestandsstruktur bleibt ebenso erhalten, wie das vorgefundene Natursteinpflaster in die Planungen einbezogen wird. Neues, zeitgemäßes Leben und Wohnen tritt behutsam dazu, sodass alles Wertvolle und Erhaltenswerte erlebbar bleibt und nicht vollständig überlagert wird.

Die im Oxford-Quartier entstehenden Typologien sind vielfältig, die Nutzungen bunt, und eine Mischung der Funktionen sorgt zusätzlich für langfristige Stabilität und eine hohe Lebensqualität. In Oxford wird es dichter und urbaner als in den umliegenden Wohnbebauungen, trotzdem bzw. gerade deshalb werden viele Frei- und Freizeiträume vorhanden sein. Mit dem weitläufigen Park, der sich im Norden des Areals befindet und sich durch das Quartier als grüner Boulevard fortführt, entsteht eine Freifläche mit

vielen Freizeitmöglichkeiten, mit Spielplätzen und Sportflächen in direkter Umgebung. Der anschließende „Grüne Trichter“ stellt das Rückgrat des Quartiers dar.

Das Leben soll in Gemeinschaft neu entdeckt werden. Der Quartiersplatz ist ihr Kristallisationsort. Denn hier finden Aufenthalt, Urbanität und Gastronomie, Schule, Sport und Büronutzung zueinander – gemeinschaftliche Nutzung und Wohnen für alle schaffen günstige Voraussetzungen zur Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften. Der öffentliche Raum erweist sich einmal mehr als sozialer Mittelpunkt urbanen Lebens, mit seinen Angeboten für sportliche Aktivitäten (z. B. Parcoursport, Boulesport sowie Ballspielfelder). Soziale Einrichtungen wie z. B. ein Bürgerhaus, Grundschule, Kitas und der Neubau der ev. Lukas-Kirchengemeinde runden das soziale Angebot für das Viertel ab.

Die ehemalige Oxford-Kaserne wird und soll eine Ausstrahlung über die Mauern hinweg entwickeln: aus Rückseiten werden Adressen, aus Randstreifen Grünflächen, aus dem Exerzierplatz ein öffentlicher Raum und aus Funktionshöfen Wohnquartiere. Die Entwicklung und Vernetzung des Randes mit der bestehenden Struktur wird durch ein Netz von Straßen, Radwegen und Pfaden erreicht.





Foto: KonvOY GmbH

## Grüner Boulevard

Herzstück des Quartiers ist der Grüne Boulevard und der Exerzierplatz als kulturelle Mitte.

Ein nachhaltiges Erschließungskonzept sorgt für eine engmaschige Vernetzung für Fußgängerinnen, Fußgänger, Radfahrerinnen und Radfahrer.

Drei öffentliche Mobilstationen, die sich z. Zt. noch in der Planungsphase befinden, sollen den Umstieg auf alternative Verkehrsträger unterstützen. Der zentrale Boulevard und viele kleinteilige Wege ermöglichen den schnellen Zugang zum „grünen Finger“ im Norden, an den Gievenbach im Osten oder die Grünverbindung parallel zu Bernings Kotten. Zusätzlich wird die Stadtbuslinie 12 das Quartier im 20-Minuten-Takt anfahren. Zusätzlich wird die ehemalige Hauptachse der Kaserne ein zentraler grüner Boulevard – Freiraum und Bewegungsraum zugleich. Das alte Pflaster flankiert den neuen Straßenraum und gibt als historische Schicht den Fußgängerinnen, Fußgängern und Radfahrerinnen und -fahrern Raum. Nach oben öffnet sich der Boulevard in den grünen Trichter und knüpft großzügig an den grünen Finger in Gievenbeck an.

Hier befinden sich neben parkartigen Wiesen und schattenspendenden Bäumen ein breites Angebot an Spiel- und Sportflächen. Von hier aus gelangt man in die nördlichen Bereiche des Stadtteils und über den Arnheimweg nach Alt-Gievenbeck. Durch den Erhalt der alten Baumbestände, durch Neuanspflanzungen, Dachbegrünungen und das Recycling von Baumaterialien wird eine klimagerechte Quartiersentwicklung möglich.

Die Oberflächenentwässerung stellt eines der Leitthemen für das Quartier dar. Durch die Reduktion der Bodenversiegelung im Vergleich zum Bestand und die Verwendung von offenporigen Belägen wird im gesamten Gebiet die lokale Zwischenspeicherung und Versickerung von Oberflächenwasser ermöglicht. Die zusammenhängende Folge von Sicker- und Rückhaltemulden entlang des zentralen grünen Boulevards schafft ergänzende Kapazitäten zur direkten Straßentwässerung und bildet gestalterisch wertvolle Elemente entlang der Wege. Eine hohe Verdunstungsrate durch diese innovative Regenwasserbewirtschaftung sorgt zusätzlich für ein gutes Klima. Für private Flächen sind Rain Gardens vorgesehen, welche das System der oberflächennahen Entwässerung komplettieren.

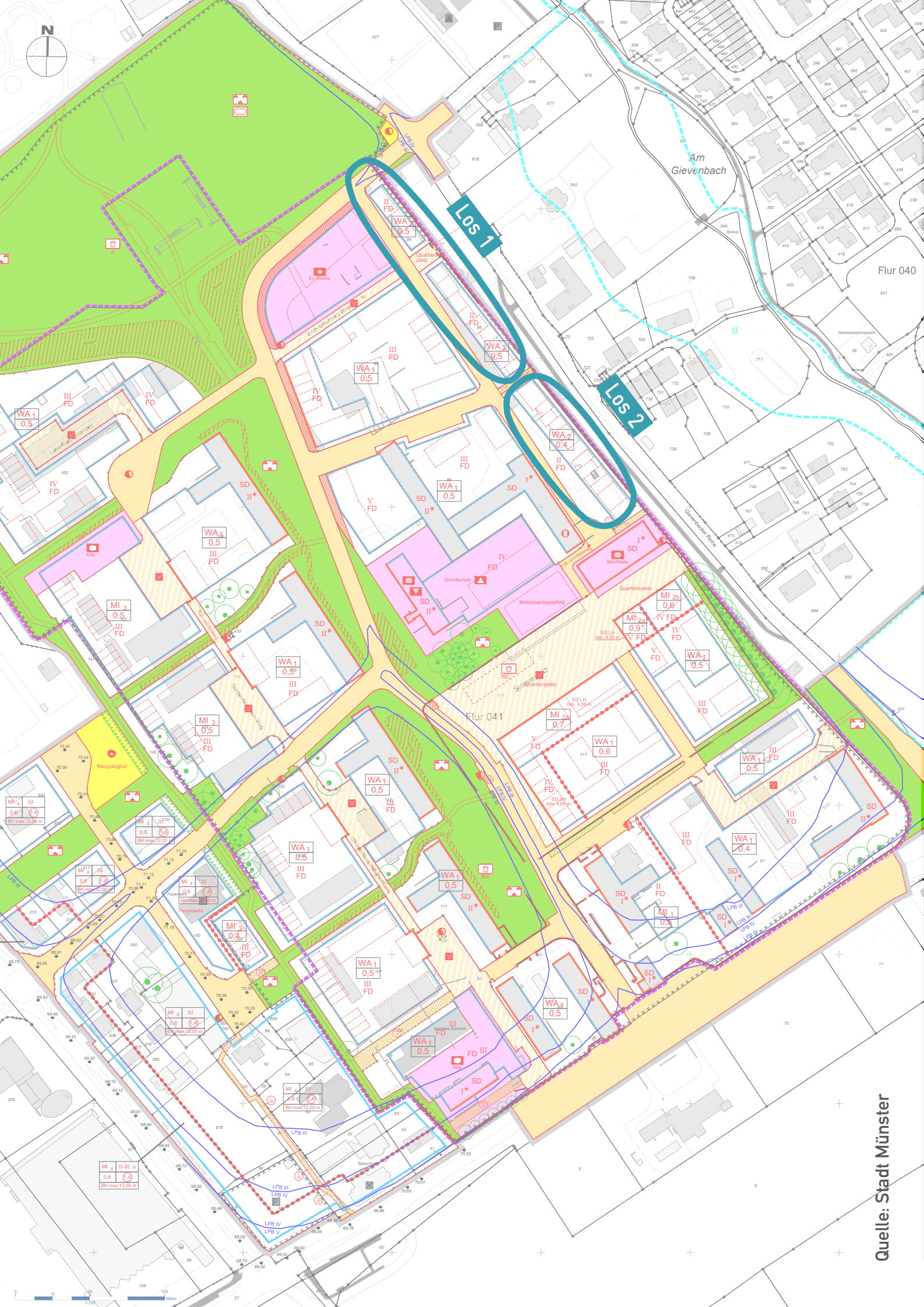
Versickerungsmulden finden hier Platz, reduzieren den Abfluss in die Kanalisation und mindern Hochwassergefahr nach Starkregenfällen. Das System der offenen Entwässerungsanlagen erhöht im Sinne eines nachhaltigen und innovativen Umgangs mit Niederschlagswasser die lokale Verdunstung des Wassers und führt zu einem besseren Mikroklima und Abkühlung der Außenräume.



Foto: Gestaltungsleitlinien Oxford Quartier, Stadt Münster

## Spiel- und Sportflächen

Öffentlicher Raum als sozialer Mittelpunkt des Quartiers.



# A4

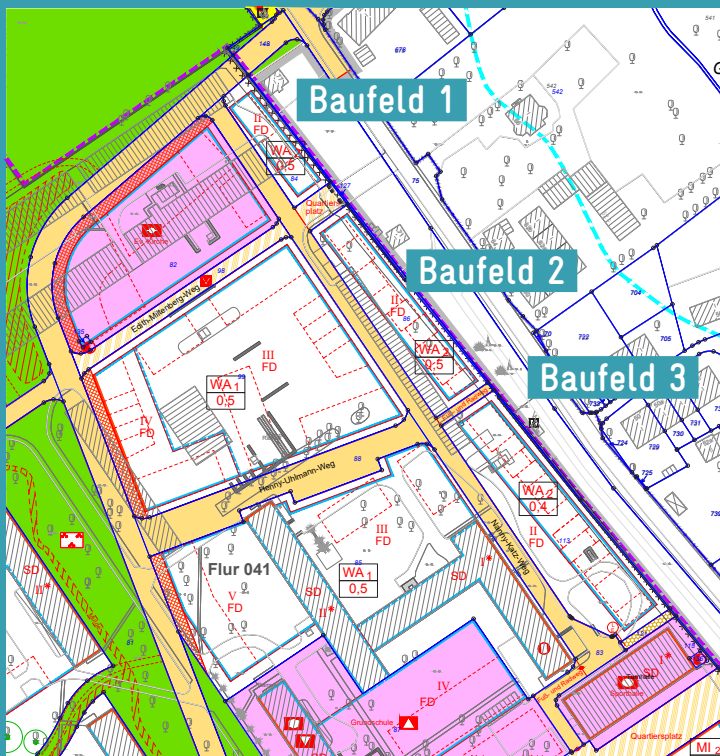
## 2. Die Baufelder

# A4 IN DER ÜBERSICHT

Gegenstand dieser Grundstücksvergabe sind drei Baufelder am nordöstlichen Rand des Kasernengeländes.

Diese sollen sich ästhetisch ansprechend und architektonisch abwechslungsreich in die Quartiersentwicklung einfügen. Westlich angrenzend entsteht auf der Höhe von Baufeld 1 der Neubau für die ev. Lukas-Kirchengemeinde inkl. Kirchenneubau, auf Höhe von Baufeld 2 ist ein Wohnprojekt durch eine Baugenossenschaft vorgesehen. Für das großvolumige Bestandsgebäude westlich des Baufeld 3 wird eine neue Nachfolge-Wohnnutzung gesucht. Im Südwesten grenzt Baufeld 3 des Weiteren an eine Sporthalle. Die Sporthalle wird Bestandteil einer neuen Grundschule im Westen.

Die Baufelder grenzen zudem an die historische Natursteinmauer an, welche das Kasernengelände einfasst, weswegen ein verträglicher Umgang mit den bestehenden Strukturen auch im Sinne des Denkmalschutzes gewünscht ist. Die Mauer geht in das Eigentum der Erwerber über. Zu Beginn der Bauphase werden die Baufelder bereits in ein Wege- und Verkehrsnetz eingefasst sein. Zwischen dem Baufeld 1 und Baufeld 2 befindet sich ein öffentlicher Quartiersplatz und zwischen Baufeld 2 und Baufeld 3 ein Fuß- und Radweg. Für die jeweiligen Übergänge werden innovative Ansätze besonders in der Erdgeschossgestaltung erwartet.



### Los 1

Baufeld 1: Flur 41, Flurstück 84  
 - 940 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 - II Vollgeschosse +  
 Staffelgeschoss

Baufeld 2: Flur 41, Flurstück 86  
 - 2.136 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 - II Vollgeschosse +  
 Staffelgeschoss

### Los 2

Baufeld 3: Flur 41, Flurstücke 113, 121  
 - 3.657 m<sup>2</sup> Grundfläche  
 - II Vollgeschosse +  
 Staffelgeschoss

### 3 Spezifisches zum Verkaufsobjekt

## 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 Bewerberinnen und Bewerber zeigen.

### Bau- und Planungsrecht sowie Gestaltungsleitfaden

- Der Bebauungsplan Nr. 579 für das Oxford-Quartier wurde am 10. Oktober 2018 vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen. Das Verkaufsgrundstück A4 ist als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Nur in Ausnahmefällen sind Einzelhandels- betriebe zulässig. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell nicht zulässig. Es ist eine GRZ für Los 1 von 0,5 und für Los 2 von 0,4 festgesetzt. Im gesamten Gebiet sind maximal zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss zulässig.
- 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. Auf den Baufeldern sind Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig.
- Der Bebauungsplan Nr. 579 enthält weitere planungsrechtliche Vorgaben, die der Anlage 03 zu entnehmen sind.
- Für das Gebiet liegt ferner ein Gestaltungsleitfaden für den Hochbau und die Freianlagen vor. Die darin getroffenen Aussagen sind bei der Planung zu beherzigen.

### Denkmalschutz

- Neubauten müssen sich in das städtebaulich bedeutsame Gesamtkonzept der Kaserne einfügen, damit die Gesamtaussage mit ihren wirksamen Gebäudelinien (First- und Traufhöhen und Gebäudefluchten) nicht verunklärt wird. Die Gestaltungsleitlinien bezüglich der denkmalpflegerischen Aspekte (siehe Anlage 09) sind zu berücksichtigen.
- Besonderes Augenmerk bei der Bearbeitung der Baufelder 1, 2 und 3 ist die denkmalgeschützte Bruchsteinmauer. Diese ist zu erhalten und angemessen im Konzept mitzudenken. Genauere Informationen zur Gestalt und Höhe der Mauer können Anlage 09 entnommen werden. Die statische Integrität während der Bauphase ist zu berücksichtigen.

## 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 Baufelder des Verkaufsgegenstandes A4 werden als erschlossene Grundstücke übergeben. Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung des Quartiers über die Anbindung an die Straße Gievenbecker Reihe im Osten, die Roxeler Straße im Süden und den Bernings Kotten im Westen gewährleistet.
- Die Freigabe der Baustraße wird durch die Verkäuferin voraussichtlich im Herbst 2021 gewährleistet. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis einen Meter auf das Grundstück gelegt. Die Grundstücksentwässerung muss der Entwässerungssatzung der Stadt Münster entsprechen. Die Lage der Anschlüsse und die Anschlusshöhen müssen im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgesprochen werden. Bestehende Entwässerungsanschlüsse sind seitens des Käufers an die neuen Kanalanschlüsse anzuschließen und gegebenenfalls anzupassen.
- Alle Grundstücksanschlüsse für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch die Erwerberin bzw. den Erwerber zu planen und herzustellen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden alle planungsrelevanten Eckpunkte zur Grundstücksererschließung (Verkehr, Entwässerung und Versorgung) zur Verfügung gestellt.

## Ökologie

- 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 zu errichtende Gebäude ist der spezifische Transmissionswärmeverlust (Wohngebäude) sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW-Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) GEG (Gebäudeenergiegesetz) einzuhalten (siehe S. 30, Kapitel 5).

## Energie

- 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 die Käuferin bzw. der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und ein Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup> Wohn-/ Nutzungsfläche 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.
- Eine neue Fernwärmeübergabestation ist innerhalb des Verwaltungs- und Unterkunftsgebäudes 30 C in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Grundschule vorgesehen. Nördlich der bestehenden Turnhalle, auf Flurstück 121 (Größe 102 m<sup>2</sup>), wird ein Leitungsrecht für die Erschließungsträger (L-E) festgesetzt, um die hier verlaufene Fernwärmeleitung sowie eine geplante Stromleitungstrasse auf künftig privatem Grund zu sichern.
- Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von alternativen Energiekonzepten, da Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z. B. Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren sowie Geothermiesysteme) zugelassen werden. Auch Anlagen zur Wärmerückgewinnung oder Speichersysteme wie Strom-, Wärme-, Erd-, oder Eisspeicher werden ermöglicht. Zugunsten der angestrebten Flexibilität in den nachfolgenden Investoren- und Qualifizierungswettbewerben sollen auf Ebene des Bebauungsplans jedoch keine gesonderten Vorgaben im Sinne eines gesamtheitlichen Energiekonzeptes getroffen werden. Weitere Informationen können der Festsetzung des Bebauungsplans entnommen werden (s. Anlage 03).

## Mobilität

- Alle baurechtlich erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sind auf dem jeweiligen Projektgrundstück abzubilden. Dennoch soll ein vom Investor zu konzipierendes Mobilitätskonzept für das konkrete Bauvorhaben das öffentliche, städtische Mobilitätskonzept ergänzen und unterstützen. Es werden sehr innovative Lösungen erwartet, die den Modal Split in Richtung eines höheren Anteils des stadtverträglichen Verkehrs (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) beeinflussen. Die Bedarfe von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern sind vorrangig und vorbildhaft zu berücksichtigen. Es ist wünschenswert, dass durch ein solches Konzept die ermittelten Stellplätze aufgrund des Spielraums der Stellplatzsatzung verringert werden (siehe S. 32, Kapitel 6).



## Entwässerung

- Das innovative Entwässerungskonzept des Oxford-Quartiers hat zum Ziel, den naturnahen Wasserhaushalt möglichst unbeeinflusst durch die Versiegelung zu halten. Ergebnis des Konzepts sind dezentrale Retentionsräume im Gebiet und auf den Grundstücken. Für die Erschließung der Grundstücke hat dies zur Konsequenz, dass lediglich 3 l/s/ha in die öffentliche Kanalisation (Kastenrinne) eingeleitet werden dürfen.
- Das Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickern, verdunsten oder als Gebrauchswasser genutzt werden. Dadurch, dass die Versiegelung der Grundstücke möglichst gering gehalten werden soll, sind private Wege, Zufahrten und Plätze sowie offene, ebenerdige Stellplätze bevorzugt mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Der Rückhalt der Niederschlagswasser auf dem Grundstück sollte mit möglichst oberflächen-nahen und bepflanzten Rückhalteräumen realisiert werden.
- Begrünte Flachdächer mit mindestens 10 cm Bodensubstrat, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind, verstärken zusätzlich den Verdunstungseffekt. Durch die kombinierten Maßnahmen wird das Kleinklima im Quartier verbessert.
- 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. Durch die Umsetzung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts entsteht ein klimaangepasstes und lebenswertes Quartier.

Weitere Informationen sind der textlichen Festsetzung 1.5.2 des Bebauungsplans Nr. 579 (Anlage 03) zu entnehmen.

## Flächenprägung

Die Kaserne ist unter der Nummer 544A im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt MS geführt (siehe Anlage 05 Merkblatt betr. Sanierungskonzept). Die Höhenlage und Verortung von Resten eines zurückgebauten Ölabschneiders sind der Anlage 10 zu entnehmen.

### Bodendenkmal

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist 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).

### Baulasten

Es liegen keine Eintragungen im Grundbuch vor, dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass keine Baulasten zu erwarten sind.

### Kampfmittel

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 Absuche/Sondierung zu bebauender Grundflächen und ausgehobener Baugruben erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass geplante Ramm- / Bohrarbeiten im Spezialtiefbau für z. B. Baugrubenabsicherungen, Bohrpfahlgründung, Rohrvortrieb, Erdwärmesonden o. ä. einer vorhergehenden Sicherheitsüberprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst unterzogen werden müssen. Bei Abbruch- oder Rückbauarbeiten im Altbestand ist zu beachten, dass es hierbei zu keiner Ausweitung des zuvor umbauten Raumes kommt.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt grundsätzlich, dass Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen sind und die Feuerwehr der Stadt Münster unverzüglich zu verständigen ist, sofern der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände oder Kampfmittel entdeckt werden.

### **Natur- und Artenschutz**

Die Integration von vorhandenen prägenden Bäumen in die Konzeption wird im Rahmen des Kriteriums „Ökologische Qualität der Freianlagen“ gewürdigt.

### **Lärmschutz**

Innerhalb der im Bebauungsplan durch Abgrenzung festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONW) die Anforderungen an das resultierende Schallschallschutzmaß nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

### **Baustellenlogistik**

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

#### 4. Differenziertes Wohn- und Nutzungskonzept erarbeiten!

## LEISTBARES WOHNEN FÜR ALLE

Münster braucht bezahlbaren und familienfreundlichen Wohnraum, der niedrigschwellig und für alle Bevölkerungsschichten zugänglich ist. Das Oxford-Quartier muss und wird seinen Beitrag dazu leisten. Erste Entscheidungen, die diesen Weg unterstreichen, wurden bei der Grundstücksvergabe auf Oxford bereits getroffen. Nun gilt es, diese Richtung auch bei der Veräußerung der Grundstücke in der Ausschreibungseinheit A4 über qualifizierende Konzeptvergaben weiter zu verfolgen. Diese Art der Vergabe gewichtet im Gegensatz zum Höchstpreisverfahren die Qualität des inhaltlichen Konzepts deutlich stärker als den angebotenen Kaufpreis.

Auf den Grundstücken der Ausschreibungseinheit A4 soll eine familienfreundliche, offene Nachbarschaft voller Leben heranwachsen, die sich sozial wie ästhetisch gut mit ihrer Umgebung verbindet. Die ausgeschriebenen Grundstücke bieten aufgrund ihrer Größe optimale Voraussetzungen für lokal und regional tätige Unternehmen sowie für den Zusammenschluss von aktiven Einzelbauherrinnen und -bauherren zu Bauherrngemeinschaften. Dies wird durch die Aufteilung in zwei Lose zusätzlich gefördert.

Die nachfolgend skizzierte Aufgabenstellung gilt für alle drei Baufelder, die mit den beiden Lose erfasst werden, in gleicher Weise. Ziel ist es, die Bewerberinnen und Bewerber zu animieren, für den Erwerb der Grundstücke außergewöhnliche und ambitionierte Konzepte zu ent-

werfen. Gesucht werden Ansätze, die sich mutig und lustvoll zugleich den Herausforderungen der Zukunft stellen und dabei auf die nachfolgenden Themenfelder spezifisch eingehen.

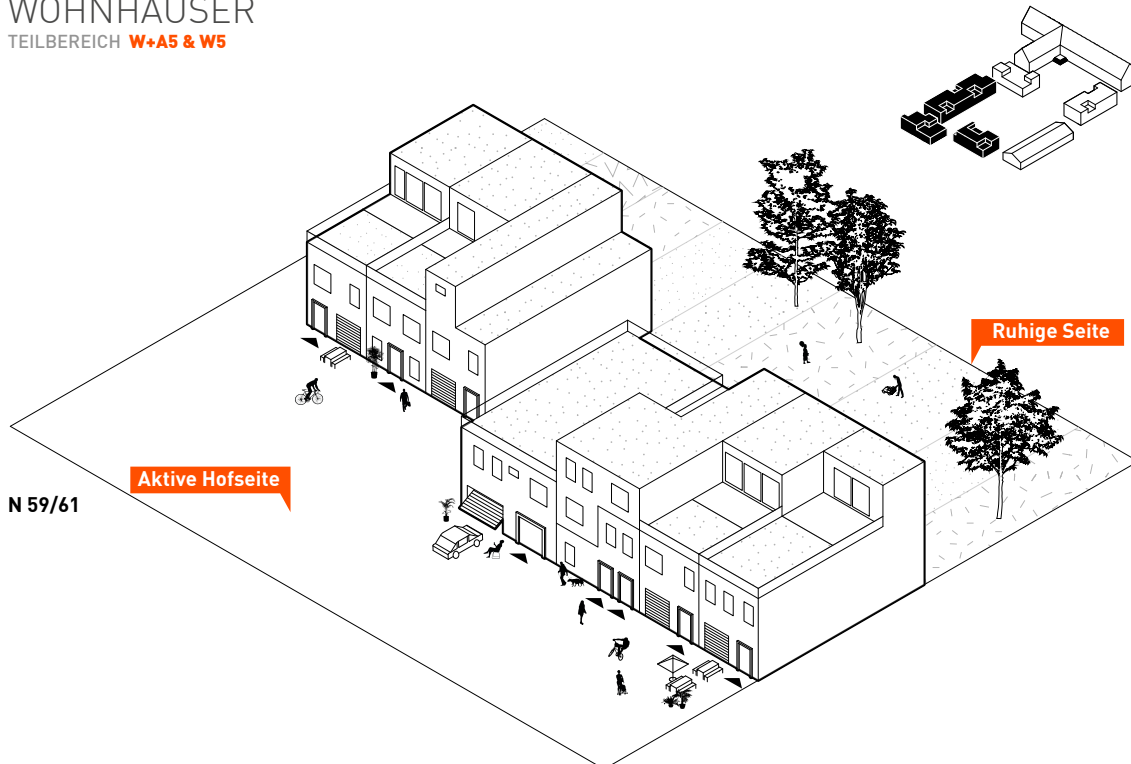
Der Schlüssel für ein gemischtes Quartier liegt in der Vielfalt des Wohnungsangebots. Das Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Nicht nur Größe und Ausstattung der Wohnungen haben sich verändert, auch haben sich höchst unterschiedliche Wohnformen herausgebildet. Es gibt neue Formen des Zusammenlebens, neue soziale Einheiten bilden sich heraus, Wohnformen für Menschen, die bislang kaum adäquate Angebote auf dem Wohnungsmarkt vorgefunden haben, haben Sonderwohnformen erprobt und Nachahmerinnen und Nach-

ahmer gefunden. Generationenübergreifendes Wohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder auch neue Konzepte gemeinschaftlichen Zusammenlebens mit entsprechenden Raumangeboten haben in den vergangenen Jahren Impulse zu einem breiter gefächerten Wohnraumangebot gesetzt. Immerhin hat weiterhin das familiengeprägte Wohnen Hochkonjunktur.

Im Rahmen dieser Grundstücksvergabe werden Konzepte gesucht, die schwerpunktmäßig das Angebot von Mietwohnungen für Familien in den Blick nehmen, sich darin programmatisch gleichwohl nicht erschöpfen. Gewünscht werden weiterreichende Ansätze, die z. B. die Kombination von Wohnen und Arbeiten oder der verstärkten Integration des Gemeinschaft-

# WOHNHÄUSER

TEILBEREICH **W+A5 & W5**



lichen und des Teilens beherzigen. So können auch Wohnprojekte von gemeinwohlorientierten Investorinnen und Investoren, sozialen Trägerinnen und Trägern, Baugruppen und privaten Baugemeinschaften auf diesen Grundstücken verfolgt werden und zur Vielfalt im Quartier beitragen. Auch ist der Frage nachzugehen, wie sich ausgehend von dem Kerngedanken „Familie“ auf diesen Baufeldern und im Kontext der unmittelbaren Nachbarschaft soziale Mischung und Vielfalt einstellen könnte. Wünschenswert ist es, möglichst viele Menschen an dieser Maßnahme teilhaben zu lassen und dies in einer effektiven Ausnutzung der Flächen bei einem angemessenen Wohnungsschlüssel zum Ausdruck zu bringen.

Die KonvOY GmbH verfolgt gemeinsam mit der Stadt Münster das Ziel, mit diesem Vorhaben familienfreundliche Mietwohnungen in einer beliebten Wohnlage zu schaffen. Gesucht werden Konzeptionen, die verlässlich Wohnungen zu moderaten Preisen auf den Markt bringen und die sicherstellen, dass „leistbarer“ Wohnraum nicht nur zu Beginn der Nutzungsaufnahme, sondern auch mittelfristig gesichert sein wird. Nicht zuletzt soll auf diesen Grundstücken gezeigt werden, dass auch in diesen baulichen Dimensionen Mietwohnungsbau umsetzbar ist und sogar Nachahmerinnen und Nachahmer auf vergleichbaren Grundstücken finden könnte.

## 5. Städtebau, Gebäudekonzeption und Freiraum neu denken!

# NACHHALTIG IN ALLEN DIMENSIONEN

Der städtebauliche Masterplan in Verbindung mit dem Bebauungsplan beschreibt die baulichen Zielsetzungen für die drei Baufelder recht präzise, eröffnet jedoch auch noch Gestaltungsspielräume. Diese gilt es, im Rahmen dieser Grundstücksausschreibung inhaltlich konzeptionell v. a. mit Blick auf das vorgeschlagene Nutzungskonzept auszufüllen.

Ziel ist es, der angestrebten kleinteiligen sozialen Mischung städtebaulich Ausdruck zu verleihen, den Zusammenhang und Zusammenhalt zwischen den einzelnen Baufeldern baulich räumlich herauszuarbeiten und diese als identifizierbare räumlich Einheit erleben zu können. Die städtebauliche Struktur ist daher – zunächst ohne konkrete Architektur – mit der räumlichen Nutzungsverteilung auch in der dritten Dimension zu hinterlegen, um die räumliche Zonierung der Nutzungsbausteine auf dem jeweiligen Baufeld und die Einbettung in das Quartier nachvollziehen zu können.

Städtebaulich ist der Frage nachzugehen, wie die Baumassen und Geschossigkeiten schlüssig angeordnet und zudem Eingänge und Adressen so platziert werden, dass

die Nutzungsverteilung sich intuitiv erschließt, ohne dass damit ein Qualitätsunterschied zwischen preiswerten und teureren Wohneinheiten ablesbar werden darf. In diesem Sinne ist räumlich das Ziel zu verfolgen, dass sich zwischen den Gebäuden und der historischen Mauer ein Raum aufspannt, der hohe soziale, nachbarschaftliche Qualitäten für die Anwohnerschaft entfaltet und zur Interaktion und Integration anregt. Demgegenüber muss der nördliche Bereich des Baufeldes in Los 1 eine wichtige visuelle Auftaktfunktion für das gesamte Oxford-Quartier übernehmen. In diesem Bereich muss ein Gebäude mit dem benachbarten Kirchnerneubau sowohl konkurrieren, als auch harmonisieren.

Besondere Beachtung ist dem Bau-  
feld des Loses 2 zu schenken. Im

Bebauungsplan als ein Baufenster ausgewiesen, im Masterplan hingegen auf zwei Gebäuderiegel untergliedert, ist im Zusammenspiel mit dem Nutzungskonzept für die Gebäude, aber auch mit der Idee für den Außenraum städtebaulich herauszuarbeiten, wie die Bieterin oder der Bieter dieses Baufeld qualitativ und quantitativ zu nutzen beabsichtigt. Grundsätzliche planerische Aussagen dazu werden bereits in der Bewerbungsphase zusammen mit dem räumlichen Nutzungskonzept erwartet.

Auch wenn die Erschließungs- und Freiraumstruktur weitgehend vorgezeichnet ist, so sind auch hierfür Gestaltungsspielräume auszumachen und von den Bewerberinnen und Bewerbern überzeugend mit Leben zu füllen. Es ist eine Idee für diese Räume zu entwerfen,



die deutlich macht, mit welchem Qualitätsanspruch die privaten und vor allem die öffentlich nutzbaren Außenräume funktional und gestalterisch entwickelt und wie die unterschiedlichen Verkehrsarten auf den Grundstücken räumlich abgewickelt werden sollen.

Der Anspruch an die Nachhaltigkeit des Projektes muss sich bereits in den Planungsvorgaben für die Architektur und den Freiraum niederschlagen. Ausgehend von der Tatsache, dass ein Schlüssel der nachhaltigen Entwicklung in einem höchst sparsamen Ressourceneinsatz zudem mit dem Fokus auf eine maximale Nutzung von Recyklaten liegt und sich nicht allein auf ein effizient ausgerichtetes Energiekonzept (mind. KfW 55 oder besser, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz, zur rationellen Ener-

gieversorgung etc.) beschränken darf, werden integrierte Gebäudekonzepte erwartet. Die Bewerberinnen und Bewerber sind aufgefordert, sich eingehend mit dem Gebäudekonzept z. B. anhand der Themen Material und Recycling, nachhaltige Bauweise und klimaneutrales Bauen, aktive Regenwassernutzung, Plus-Energiehaus und Photovoltaik auseinanderzusetzen. Dazu kann es bereits erforderlich sein, innovative Bauunternehmen für das Vorhaben als Partner zu gewinnen.

Und selbstverständlich ist in der zweiten Phase der Grundstücksvergabe ein architektonisch-freiraumplanerisches Konzept auszuarbeiten, das die gesteckten programmatischen Ziele vollends erfüllt und in einer den Gestaltungsleitlinien entsprechenden,

identitätsstiftenden den Nutzerinnen und Nutzern zugewandten Architektursprache ihren Ausdruck findet.

Auch für den Freiraum sind die Bausteine zu Nachhaltigkeit und Stadtökologie in einem schlüssigen Gesamtkonzept, das auch gestalterisch überzeugt, zusammenzuführen (nachhaltige Pflanzen und Materialwahl, Grün statt Grau, Umgang mit Regenwasser (Retentionskonzept), Animal Aided Design als Wunsch ...).

## 6. Mobilität weiterdenken!

# WENIGER BLECH IST MEHR BEWEGUNG

Mobilität ist neben dem Bauwesen ein wesentlicher Faktor zur nachhaltigen Transformation der Städte. So sollen auch diese Vorhaben ihre Beiträge zur Mobilitätswende leisten. Gesucht werden ebenso mutige wie intelligente Mobilitätslösungen innerhalb der Baufelder und für die Anbindung an das Gesamtquartier. Es ist nachdrücklich der Anspruch zu verfolgen, ein autoarmes Wohnumfeld zu erreichen. Dies soll aktiv über ein attraktives Angebot an E-Ladeinfrastruktur für die Car-Sharing- und Car-Pooling- sowie die Behindertenstellflächen und über eine qualitativ hochwertige Ausstattung der Fahrradstellplätze samt E-Ladestationen auch für Lastenfahrräder forciert werden. In diesem Zusammenhang ist die leichte Erreichbarkeit und einfache Handhabung der Radabstellanlagen von besonderer Bedeutung.

Ein innovatives Mobilitätskonzept verlangt aber auch eine intensive Auseinandersetzung mit dem ruhenden Verkehr; dieser ist in jedem Fall dezent unterzubringen, und ggf. in einer Tiefgarage zu verorten, optimalerweise erfolgt jedoch eine Reduzierung des gem. Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz pro Wohnung (bei Wohnungen > 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Maßgeblich ist dabei die Qualität der aufgezeigten Lösungen für alternative Verkehrsangebote.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auch unter Berücksichtigung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs zu ermitteln und kann gem. Stellplatzsatzung der Stadt Münster 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 für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen. Weitere Regelungen sind der Anlage 08 (Stellplatzsatzung Münster) zu entnehmen.

Für die Ladeinfrastruktur der Pkw-Stellplätze im Gebäude sind durch die Stadtwerke Münster folgende Empfehlungen mit den Anforderungen an die E-Mobilität formuliert:

- Netzanschluss und Zuleitung zum Haus sind ausreichend zu dimensionieren (aktuelle Empfehlung: perspektivische Ausrüstung von 25 % der Stellplätze mit Ladeinfrastruktur). Damit der gesamte Ladestrom separat gemessen werden kann, ist ein eigener Zählerplatz für die Ladeinfrastruktur im Hausanschlussraum vorzusehen. Dieser Zählerplatz ist gemäß den TAB der MünsterNetz GmbH (inkl. Wandlermessung) auszuführen.





Foto: Presseamt Münster / Joachim Busch

- 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. 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 der Kundin oder dem Kunden konfiguriert.
- Zuordnung Stellplätze: Es ist zu empfehlen, dass die mit Ladetechnik auszurüstenden Stellplätze in räumlicher Nähe zur Unterverteilung liegen.

## 7. Wirtschaftlich planen und vermarkten!

# VERLÄSSLICHE PREISE – GUT GESTEUERT

Für die Entwicklung der Grundstücke werden Investorinnen oder Investoren gesucht, die auf Grundlage eines soliden Finanzierungskonzepts eine Vermarktung der Wohneinheiten zu moderaten Preisen zusichern. Aus den Unterlagen muss klar ersichtlich sein, dass sowohl für die Veräußerung wie auch für Mietwohnungen Preise aufgerufen werden, die in einem stimmigen Verhältnis zum seitens der KonVOY GmbH vorgegebenen Festpreis und den geforderten Qualitätsanforderungen stehen.

Es ist darzulegen, welche Baukosten Grundlage der Kalkulation sind und mit welchen Verkaufs- bzw. Startmietpreisen verbindlich zu rechnen sein wird. Mit dem Wirtschaftlichkeitskonzept ist überzeugend darzustellen, dass die/der Projektentwickler/-in/ Investor/-in sich in einer sozialen Verantwortung sieht und der soziale Impetus des Vorhabens nicht im Widerspruch zu einem ökonomisch sinnvollen Handeln seinerseits steht.

Es ist ausdrücklich gewünscht, dass Wohneinheiten nur im notwendigen Rahmen im hochpreisigen Segment angesiedelt werden. Daher ist bereits mit der Bewerbung ein nachvollziehbares Strategiepapier (Wirtschaftlichkeitsberechnung, Anlage 10) vorzulegen, in dem prägnant beschrieben wird, wie dieses Ziel erreicht werden soll

und mit welchen Baukosten resp. Gebäudestandards die Bewerberin oder der Bewerber rechnet. Dabei ist insbesondere anzugeben, wie der angestrebte Zielgruppenmix verortet und durch welche Ansätze und Maßnahmen bezahlbare Mieten (bezahlbarer Haustyp/“Budgethaus“) umgesetzt bzw. gewährleistet werden sollen.

Schlussendlich wird die Ernsthaftigkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen ihren Ausdruck in den vertraglichen Regelungen finden müssen. Daher werden mit der Bewerbung erste Aussagen dazu erwartet, mit welchen Mechanismen z. B. in Form von Kaufvertragsregelungen mit der KonVOY GmbH die Bewerberin oder der Bewerber die wirtschaftlichen und sozialen Zielsetzungen zu sichern bereit ist. Die Bewerberinnen und

Bewerber werden ermuntert, dafür wirksame Vorschläge im Sinne einer anspruchsvollen Selbstverpflichtung zu unterbreiten. Auch ist darzulegen, in welchem Umfang und für welche Dauer die Bewerberin bzw. der Bewerber ggf. Teile im eigenen Bestand behalten wird. Ein durchdachtes und plausibles Wirtschaftlichkeitskonzept stellt ein wesentliches Kriterium zur Auswahl der Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Verfahren dar.

Reichlich Betrieb – Werte  
dauerhaft sichern und entfalten!

Schon in der Programmphase ist der Blick auf den späteren Betrieb zu richten. Dies betrifft sowohl den Unterhalt und Pflege von Gebäuden als auch den der Außenanlagen. Im Zusammenhang mit dem baulich-räumlichen Konzept und den



Foto: Presseamt Münster / Ulrike Dammann

spezifisch ausgearbeiteten Bausteinen zur Nachhaltigkeit, die idealerweise den gesamten Lebenszyklus der Gebäude in den Blick nehmen, ist darzustellen, in welchem Umfang Pflege erforderlich werden und wer sich dieser annahmen wird. Es ist darzustellen, inwieweit Synergien aus der Kooperation mit anderen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Nutzerinnen und Nutzern gezogen werden könnten.

Anknüpfend an den sozialen, nachbarschaftlichen Anspruch an das Vorhaben können Wege aufgezeigt werden, die die künftige Bewohnerschaft aktiv an der Verantwortung für Pflege und Unterhalt, bisweilen auch für gestalterische Maßnahmen teilhaben lässt. Anhand eines Akteurskonzeptes könnte aufgezeigt werden, wie sich die Akteurinnen und Akteure dieses

Vorhabens nachbarschaftlich mit anderen Akteurinnen und Akteuren im Quartier vernetzen und damit zur Pflege und sozialen Kontrolle des Quartiers beitragen können.

#### Starke Steuerung – professionell umsetzen!

Die konzeptionellen Aus- und Zusagen sind nur so viel Wert wie eine professionelle Steuerung diese auch umzusetzen vermag. Daher wird großer Wert darauf gelegt, dass die Bewerberin bzw. der Bewerber sich für die Planung und Umsetzung professionell aufstellt, seine eigenen Kompetenzen und Leistungsfähigkeit realistisch einschätzt, und sich ggf. mit leistungsfähigen und erfahrenen Partnerinnen und Partnern verstärkt, damit die Ziele in der angestrebten Zeit erreicht werden.

Erwartet wird ein nachvollziehbar starkes Projektmanagement mit klaren und verlässlichen Kommunikationsstrukturen sowie ein strukturiertes Vorgehen zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen. Für dieses Vorhaben ist überdies darzustellen, wie eine etwaige Kooperation mit den Baufeldnachbarinnen und -nachbarn angedacht ist und welche Ansätze zur Optimierung parallel verlaufender Planungs- und Bauprozesse verfolgt werden.



## 8. Verfahren

# ZUM VERFAHREN

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Verfahrensbetreuung. Von einem direkten Austausch mit Vertreterinnen oder Vertretern der KonvOY GmbH, des Bewertungsgremiums oder Stadt Münster sowie von einer öffentlichkeitswirksamen Kommunikation ist abzusehen, andernfalls erfolgt der Ausschluss aus dem Verfahren. 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.

### Verfahrensart

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Konzeptausschreibung zur Veräußerung von Grundstücken in zwei Phasen.

Die KonvOY GmbH richtet sich mit dieser Ausschreibung bevorzugt an Wohnungsunternehmen, Investoren/Investorinnen und Projektentwickler/-innen, die sich schwerpunktmäßig mit der Errichtung von Mietwohnungen befassen und idealerweise diese im eigenen Bestand behalten werden. Die ausgeschriebenen Grundstücke eignen sich in besonderer Weise für Genossenschaften oder kleinere bis mittlere Wohnungsunternehmen und Investorinnen bzw. Investoren; sie sind ebenso geeignet für Bauherrengemeinschaften. Im Zuge der Ausschreibung werden überzeugende Wohn- und Nutzungskonzepte zum Erwerb attraktiver Grundstücke erwartet, die den Fokus auf eine Vermietung zu „leistbaren“ Konditionen legen.

Die Grundstücksvergabe umfasst zwei Lose und erfolgt über eine zweiphasige Konzeptvergabe: In der offenen 1. Phase („Programmphase“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen durch das Auswahlgremium zu jedem Los die besten drei Bewerbungen ausgewählt.

Die für die 2. Phase („Gestaltungsphase“) ausgewählten Bewerber/-innen arbeiten nunmehr das in der 1. Phase vorgelegte inhaltliche Programm architektonisch-freiraumplanerisch vertieft aus. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, auch das inhaltliche Programm im Zuge der Gestaltungsphase weiter zu verbessern – d. h. höhere/anspruchsvollere Standards zu wählen. Das Auswahlgremium bewertet die in der 2. Phase eingegangenen Konzepte erneut vollumfänglich; es empfiehlt die beste Bewerbung zu jedem Los anhand der Bewertungskriterien zur Zuschlagserteilung für das jeweilige Grundstück, bzw. zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit den jeweiligen Bestbieterinnen bzw. den jeweiligen Bestbieter, ggf. mit den weiteren Platzierten.

Die Bewerber/-innen können sich auf ein oder mehrere Lose bewerben. Für jedes Los ist eine eigenständige Bewerbung einzureichen. Die Informationen/Anforderungen dieses Verfahrensteils gelten für beide Lose auf identische Weise.

## Auswahlgremium

### Stimmberechtigte Mitglieder

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

### Beraterinnen und Berater

Die Ausloberin behält sich vor, weitere externe Beraterinnen oder Berater nach Bedarf zu benennen.

### Vorprüfung

Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgt durch büro lucherhandt & partner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der Grundstücksverkäuferin und der Stadt Münster/Westf.

### Aufwendungen/Courtage

Die mit dem Verkauf anfallenden Kosten trägt der Erwerber/die Erwerberin. Der Ersatz von Aufwendungen des Erwerbers/der Erwerberin jeglicher Art ist ausgeschlossen. Bei der Vermittlung durch eine/-n Makler/-in zahlt die Grundstücksverkäuferin keine Courtage.

### Kaufpreis

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

Los 1, Flur 41, Flurstücke 84 + 86  
= 1,96 Mio. Euro

(in Worten: eine Million neunhundertsechzigtausend Euro)

Los 2, Flur 41, Flurstück 113 + 121  
= 2,16 Mio. Euro

(in Worten: zwei Millionen einhundertsechzigtausend Euro)

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

### Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum der Bewerber/-innen. 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 zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Grundstücksverkäuferin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Prospektverantwortliche im Sinne des Prospekthaftungsrechtes 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 ein/-e Kaufinteressent/-in berufen kann.

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

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

Die Angaben im vorliegenden Exposé sind ausschließlich für den/die Empfänger/-in bestimmt und daher vertraulich zu behandeln. Im Falle der unberechtigten Weitergabe an Dritte haftet der / die Empfänger/-in für den daraus entstehenden Schaden. Alle Rechte an diesem Exposé einschließlich der Rechte an Design, den Texten und den Darstellungen liegen bei der KonvOY GmbH. Eine Vervielfältigung, Veröffentlichung, Weitergabe und gewerbliche Verwendung von Designelementen, bildlichen Darstellungen und Texten aus diesem Exposé ist dem/der Empfänger/-in und Dritten untersagt.

Zuwiderhandlungen stellen einen Verstoß gegen das Urheber- und Wettbewerbsrecht dar und lösen die Geltendmachung von Unterlassungs- und Schadensersatzansprüchen aus.

# 1 PHASE 1 „PROGRAMMPHASE“

## 1.1 Inhalte

In der ersten Phase der Grundstücksausschreibung liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung einer überzeugenden programmatischen Konzeption. Ziel ist es, Bewerbungen zu erhalten, die mit einem zukunftsweisenden anspruchsvollen Programm spezifisch die inhaltlichen Zielsetzungen für angebotenen Grundstücke erfüllen. Gesucht werden Bewerber/-innen, die sich offenkundig mit dem Vorhaben identifizieren, sich mit dem Standort und den stadtentwicklungspolitischen Werten der Standortentwicklung verbunden fühlen und daher eine Konzeption zu unterbreiten in der Lage sind, die weit mehr als eine ökonomisch tragfähige Lösung bietet.

Die Grundstücksvergabe umfasst zwei Lose. In der offenen 1. Phase („Programmphase“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen durch das Auswahlgremium zu jedem Los die besten drei Bewerbungen ausgewählt. Die Bewerber/-innen können sich auf ein oder mehrere Lose bewerben. Für jedes Los ist eine eigenständige Bewerbung einzureichen. Die Informationen/Anforderungen dieses Verfahrensteils gelten für beide Lose auf identische Weise.

## 1.2 Bewertungskriterien und ihre Aspekte

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

### 1.2.1 Kriterium 1: Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts (Gewichtung 20 %)

- Qualität des Wohnkonzeptes
- Qualität des Nutzungskonzeptes (Möglichkeit der Kombination aus Wohnen und Arbeiten, verträgliche /soziale Nutzung an der Platzfläche)
- Angebote für familiengeprägte Wohnformen (Aufteilung der Wohneinheiten, Größe der Wohnungen)
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen, sozialen Mischung

### 1.2.2 Kriterium 2: Qualität der Gebäudekonzeption (Gewichtung 25 %)

- Qualität des Energiekonzeptes (mind. KfW 55 oder besser, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz etc.)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes für das Gebäude (Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang

mit Regenwasser, klimaneutrales Bauen, Photovoltaik ...)

- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes im Freiraum (nachhaltige Pflanzen und Materialwahl, Grün statt Grau, Umgang mit Regenwasser (Retentionskonzept), Animal Aided Design als Wunsch ...)
- Umgang mit dem Denkmalschutz und Integration der Mauer

### 1.2.3 Kriterium 3: Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption (Gewichtung 10 %)

- Gestalterische und funktionale Qualität der öffentlich nutzbaren Gemeinschaftsflächen, Aufenthaltsangebote
- Einfügen des städtebaulichen Konzepts in die unmittelbare Umgebung, Eignung und Qualität der privaten Freiflächen
- Qualität des Erschließungskonzeptes (Wegeführung für Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr, Hauszüge ...)

### 1.2.4 Kriterium 4: Qualität des Mobilitätskonzeptes (Gewichtung 10 %)

- Konzept für ein autoarmes Wohnumfeld (Einhaltung des Stellplatzschlüssels, Reduzierung der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) über begründetes Mobilitätskonzept
- Angebot an E-Ladeinfrastruktur für die Car-Sharing- und Car-Pooling- sowie die Behindertenstellflächen



- Qualität der Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahräder, Bereitstellung von E-Ladestationen
- Organisation des ruhenden Verkehrs

#### 1.2.5 Kriterium 5:

##### Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts

[Gewichtung 25 %]

- Einhaltung des Festpreises (Unterschreitung führt zu Ausschluss)
- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante Startmietpreise, bzw. geplante Verkaufspreise ...)
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Haltedauer, Mietpreisbindung etc.)

#### 1.2.6 Kriterium 6:

##### Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts

[Gewichtung 10 %]

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

- Qualität des Organisationskonzepts (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteurinnen und Akteure und Verteilung Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Konzepts für die Pflege und den Unterhalt des Gebäudes und der Freianlagen im Betrieb

## 1.3 Bewertungsskala

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

5 Punkte:  
besonders überzeugende Konzeption

4 Punkte:  
überzeugende Konzeption

3 Punkte:  
durchschnittlich überzeugende Konzeption

2 Punkte:  
teilweise überzeugende Konzeption

1 Punkt:  
kaum überzeugende Konzeption

0 Punkte:  
nicht überzeugende Konzeption

## 1.4 Anforderungen an die Bewerbung

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

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

### 1.4.1 Formale Anforderungen

- Vorlage einer vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten Bewerbung (ggf. durch bevollmächtigte/n Vertreter/-in bei Konsortiumsbewerbung)
- Ausgefüllter Bewerberbogen, einschließlich
  - Erklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung/Zusammenarbeit
  - Nachweis der Unterschriftenberechtigung
  - Bietergemeinschaftserklärung (bei Konsortiumsbewerbung)
  - Erklärung der finanziellen Leistungsfähigkeit durch z. B. eine Bankenerklärung oder eine Bonitätsauskunft
  - Unterzeichnetes Formular zur Anerkennung der Allgemeinen Verfahrensbedingungen
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen und Erklärungen (gem. Punkt 1.4.3)
- Fristgerechter Eingang der Bewerbung (postalisch und digital)

### 1.4.2 Inhaltliche Mindestanforderungen

Jede am Verfahren beteiligte Person und jede/-r daran beteiligte Bewerber/-in einer Gruppe verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Anlage Einverständniserklärung (siehe Anlage 10: Formblatt 1) zur Erfüllung der folgenden Mindestanforderungen:

#### zu Kriterium 1:

##### Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts

- Nachweis der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und verträgliche soziale Nutzungen
- Keine 1-Zimmer-Wohnungen

#### zu Kriterium 2:

##### Qualität der Gebäudekonzeption

- Energiestandard mind. KfW 55
- FCKW-Verzicht

#### zu Kriterium 3: Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption

- Einhaltung des Planungsrechts
- Einhaltung und Berücksichtigung aller relevanten Satzungen und baurechtlichen Anforderungen der Stadt Münster
- Erhalt der historischen Mauer

#### zu Kriterium 4:

##### Qualität des Mobilitätskonzepts

- Berücksichtigung der Stellplatzsatzung, Abweichung nur in begründeten Fällen

#### zu Kriterium 5:

##### Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts

- Einhaltung des Festpreises
- Haltedauer der Wohnungen mind. 20 Jahre

zu Kriterium 6:

Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts

- Vorlage von mindestens zwei Referenzen des Bewerbers/der Bewerberin für vergleichbare Projektentwicklungen (Planung und Realisierung; Leistungsphasen 2 bis 8) von Wohnungsbauvorhaben mit mind. 3.000 m<sup>2</sup> BGF (oberirdisch) und Fertigstellung/Bezug nach dem Stichtag 1.1.2015; die Erfahrung kann ggf. auch über das in die Bewerbung eingebundene Architekturbüro nachgewiesen werden (Eignungsleihe).

1.4.3 Inhaltliche Zielsetzungen

Über die inhaltlichen Mindestanforderungen hinaus ist ein Konzept vorzulegen, das bezogen auf die Bewertungskriterien für die ausgeschriebenen Grundstücke wie für das Quartier Oxford 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/die Bewerberin sich vollends den gemeinwohlorientierten Zielsetzungen verpflichtet fühlt und diese mit der vorgeschlagenen Konzeption verlässlich umsetzen wird.

## 1.5 Abgabeleistungen

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

### 1.5.1 Bewerbungsbroschüre

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

#### zu Kriterium 1:

##### Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts

- Darstellung u. a. des Nutzungsmixes und seiner räumlichen Verteilung
- Erläuterung der Einbindung des Nutzungsangebots in den Quartierskontext, der angestrebten Mehrwerte für die Nachbarschaften und des Beitrags zur Umsetzung des Programms des Oxford-Quartiers
- Darstellung und Erläuterung der angestrebten Wohnformen, des Wohnungsschlüssels sowie der Wohnungsgrößen
- Erläuterung der angestrebten Nutzergruppen bzw. Nutzerstruktur im Kontext der Wohnformen und Wohnungsgrößen

- Erläuterung ggf. geplanter Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbausteinen

#### zu Kriterium 2:

##### Qualität der Gebäudekonzeption

- entwurfsleitende Idee in freier Darstellung (bspw. Grundrisse, fotorealistische Visualisierung, Skizzen, Moodboards, ö. ä.); skizzenhafte Darstellungen sind in dieser Phase ausreichend
- Aussagen zur architektonischen Umsetzung des Nutzungsprogramms, ggf. Beschreibung von konzeptionellen Besonderheiten und ihrer architektonischen Implikationen
- 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 Städtebau- und Freiraumkonzeption

- Aussagen zur städtebaulichen Gliederung/Verteilung der Bau-massen auf dem jeweiligen Grundstück/Baufeld und strukturelle Aussagen zur Gliederung/Zonierung des Freiraums;
- Lageplan im Maßstab 1:500 (Dachaufsicht)
- Gebäudeerschließung mit der umgebenden Bebauung

(Fußgänger, Pkw, Zufahrten, Stellplätze)

- Isometrische Darstellung des städtebaulichen Ansatzes im Kontext der unmittelbaren Umgebung im Maßstab 1:500
- Geländeschnitt im Maßstab 1:500 einschl. Darstellung der historischen Mauer
- Darstellung der angestrebten Atmosphäre in freier Darstellung (z. B. anhand von Referenzbildern)
- Arbeitsmodell im Maßstab 1:500 gemäß Datengrundlage (Anlage 05)

#### zu Kriterium 4:

##### Qualität des Mobilitätskonzepts

- Erläuterung der Konzeptaus-sagen zur Mobilität (E-Mobilität, Einbindung Rad- und Fußverkehr, Organisation des ruhenden Verkehrs usw.)
- Innovative Ansätze zur Förderung des Umweltverbundes, insbesondere des Fahrradverkehrs
- Aussagen zur Qualität, Qualität und Verortung der Pkw-Stellplätze; ggf. Begründung einer Reduzierung der gem. Stellplatz-satzung nachzuweisenden notwendigen Stellplätze)

#### zu Kriterium 5:

##### Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts

- detaillierte Wirtschaftlichkeits-berechnung gem. Vordruck; Er-läuterung der Annahmen auf der

Kostenseite sowie Darstellung der geplanten Erlöse

- Aussagen zur Berücksichtigung von Fördermitteln
- Bestätigung des Mindestkaufpreises
- Aussagen zu Haltedauer und Vermietungskonzept (Vergabeprozess und Vergabebedingungen)

zu Kriterium 6:

#### Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts

- Erläuterung mit Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zum Unterhalt und Betrieb der Gebäude- und Freiflächen
- Akteurskonzept mit Aussagen zur Verfasstheit der Bieter/-innen oder bereits gebundenen Mitgliedern
- Konzeptpapier zur nachhaltigen Teilhabe der zukünftigen Bewohner/-innen an der Nachbarschaft und dem Quartier
- Referenzprojekte in Plänen und Ansichten, Fotografien und textlichen Erläuterungen sowie einer steckbriefartigen Darstellung des Projekts samt Beschreibung der Maßnahme, des Ortes, der Größe (BGF, Wohnfläche), Nutzungsprogramm, Planungs- und Realisierungszeitraum, Kosten und beteiligten Akteurinnen und Akteuren

#### Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung gibt Aufschluss darüber, mit welchen Kosten und Erlösen der Bewerber/die Bewerberin rechnet und auf welchem Zahlenwerk er seine programmatische, technische und gestalterische Konzeption gründet. Erwartet wird eine Darstellung von Kostenansätzen, die eine Realisierung des mit der Bewerbung zugesagten Qualitätsstandards plausibel und realistisch abbilden. Ebenso sind auf der Erlösseite Erträge zu quantifizieren, die eine auskömmliche Finanzierung und einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die mit der Wirtschaftlichkeitsberechnung definierten Standards (insbesondere Startmietpreise, ggf. Mietpreisbindung) unabhängig von der tatsächlichen Kosten- und Erlössituation verbindlicher Bestandteil des Grundstücksangebots sind und zum Gegenstand des Kaufvertrags gemacht werden.

#### Vordrucke / Formales

- Ausgefüllter Bewerberbogen, einschließlich
  - Erklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung/Zusammenarbeit
  - Nachweis der Unterschriftenberechtigung
  - Bietergemeinschaftserklärung (bei Konsortiumsbewerbung)

- Erklärung der finanziellen Leistungsfähigkeit durch z. B. eine Bankenerklärung oder eine Bonitätsauskunft
- Unterzeichnetes Formular zur Anerkennung der Allgemeinen Verfahrensbedingungen
- Bestätigung des Kaufpreises
- Verfassererklärung
- Referenzprojekte

#### Datenpaket

Sämtliche genannte Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form in folgenden Formaten bevorzugt per USB-Stick abzugeben:

- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen (pdf)
- Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000 und pdf)
- Bild- und Präsentationsdaten aus der Broschüre (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

#### Modell

Das Modell ist als Arbeitsmodell im Maßstab 1:500 gemäß der Datengrundlage (siehe Anlage 05) mit Aussagen zur Entwurfsidee und dem städtebaulichen Konzept zu erstellen.

#### Kennzeichnung der Bewerbung

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

## 1.6 Ablauf

### 1.6.1 Bereitstellung der Unterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen zur ersten Phase stehen unter folgendem Link digital auf der Plattform für dieses Grundstücksvergabeverfahren zur Verfügung:

<https://www.dtv.de/Satellite/notice/CXP4YNVR46P>

### 1.6.2 Rückfragen

Interessentinnen und Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot per Mail bis zum 28.10.2021 an das verfahrensbetreuende Büro an [muenster@luchterhandt.de](mailto:muenster@luchterhandt.de) zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bewerber/-innen einsehbar und ohne Nennung des Fragestellers/der Fragestellerin) 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 bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, im Laufe des Verfahrens weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

### 1.6.3 Abgabe

Die geforderten Leistungen sind bis zum 02.12.2021 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. Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Bewerber/-innen 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/Die Bewerberin ist selbst für die termingerechte Abgabe der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, nicht rechtzeitig aufgegebene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

### 1.6.5 Termine erste Phase

Veröffentlichung der Ausschreibung KW 40 2021

Frist für schriftliche Rückfragen  
28.10.2021

Abgabe der Bewerbungen  
02.12.2021

Auswahlsitzung Bewerbungsphase  
voraussichtlich KW 03 2022

## 2 PHASE 2 – GESTALTUNGSPHASE

### 2.1 Inhalte

In der zweiten Phase der Grundstücksausschreibung liegt der Schwerpunkt auf der Umsetzung der programmatischen Konzeption in eine architektonisch/landschaftsarchitektonische 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 Oxford auf dem entsprechenden Baufeld unterbreiten.

Die für die 2. Phase („Gestaltungsphase“) ausgewählten Bewerber/-innen (3 je Los) arbeiten nunmehr das in der 1. Phase vorgelegte inhaltliche Programm architektonisch-freiraumplanerisch vertieft aus. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, auch das inhaltliche Programm im Zuge der Gestaltungsphase weiter zu verbessern – d. h. höhere/anspruchsvollere Standards zu wählen. Das Auswahlgremium bewertet die in der 2. Phase eingegangenen Konzepte erneut vollumfänglich; es empfiehlt die beste Bewerbung zu jedem Los anhand der Bewertungskriterien zur Zuschlagserteilung für das jeweilige Grundstück, bzw.

zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit den jeweiligen Bestbietern bzw. den jeweiligen Bestbieterinnen, ggf. mit den weiteren Platzierten.

### 2.2 Bewertungskriterien und ihre Aspekte

Die Bewertungskriterien einschließlich ihrer Gewichtung entsprechen in der zweiten Phase jenen der ersten Phase. Allein die inhaltlichen Aspekte, die zur Bewertung der jeweiligen Kriterien herangezogen werden, sind in dieser Phase umfangreicher. Folgende Aspekte werden zusätzlich zu den in Phase 1 genannten Aspekten in die Bewertung eines jeden Kriteriums einbezogen

#### 2.2.1 Kriterium 1:

##### Qualität des Wohn- und Nutzungskonzepts

##### (Gewichtung 20 %)

- vgl. die unter 1.2.1 genannten Aspekte sowie
- Qualität der räumlichen Verteilung der Nutzungen sowie ihr produktives Zusammenwirken

#### 2.2.2 Kriterium 2:

##### Qualität der Gebäudekonzeption

##### (Gewichtung 25 %)

- vgl. die unter 1.2.2 genannten Aspekte sowie
- Originalität und Gestaltqualität der Fassaden
- Nutzungs-/Gebrauchsqualität der Grundrisse
- Interpretation/Umsetzung des Gestaltungsrahmens für das Quartier Oxford

- architektonisch-technische Umsetzung der gesteckten Nachhaltigkeitsanforderungen

2.2.3 Kriterium 3:  
Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption  
[Gewichtung 10 %]

- vgl. die unter 1.2.3 genannten Aspekte sowie
- Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur
- Gestalterische Integration in die (geplante) Umgebung
- Qualität der Integration der denkmalgeschützten Mauer
- Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiräume
- Ökologische Qualität der Freianlagen
- Pflege- und Unterhaltungsaufwand der Freianlagen

2.2.4 Kriterium 4:  
Qualität des Mobilitätskonzepts  
[Gewichtung 10 %]

- vgl. die unter 1.2.4 genannten Aspekte

2.2.5 Kriterium 5:  
Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts  
[Gewichtung 25 %]

- vgl. die unter 1.2.5 genannten Aspekte

2.2.6 Kriterium 6:  
Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts  
[Gewichtung 10 %]

- vgl. die unter 1.2.6 genannten Aspekte sowie
- Teilhabe der Bewohnerschaft an Umsetzung und Betrieb / Einbindung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner
- Bestätigung und Konkretisierung der unter 1.2.6 genannten Aspekte

## 2.3 Bewertungsskala

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

5 Punkte:  
besonders überzeugende Konzeption

4 Punkte:  
überzeugende Konzeption

3 Punkte:  
durchschnittlich überzeugende Konzeption

2 Punkte:  
teilweise überzeugende Konzeption

1 Punkt:  
kaum überzeugende Konzeption

0 Punkte:  
nicht überzeugende Konzeption

Die in der Bewerbung der ersten Phase formulierten und verbindlich zugesicherten Qualitätsstandards müssen nachvollziehbar in der zweiten Phase auch gestalterisch umsetzbar sein und werden im Falle einer Auswahl zur Teilnahme an der zweiten Phase als Mindeststandards festgeschrieben, wobei eine Erhöhung der zugesicherten Standards möglich bleibt.



Eine Veränderung der Standards, die zu einer Verschlechterung der Bewertung in dem jeweiligen Kriterium führen würde, ist ausgeschlossen.

## 2.4 Anforderungen an die Bewerbung

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

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

### 2.4.1 Formale Anforderungen

Es gelten die formalen Anforderungen der 1. Phase entsprechend.

### 2.4.2 Inhaltliche Mindestanforderungen

Es gelten die inhaltlichen Mindestanforderungen der 1. Phase.

### 2.4.3 Inhaltliche Zielsetzungen

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

## 2.5 Abgabeleistungen

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Mit der Bewerbung in Phase 2 sind mindestens die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen. Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten. Das Verzeichnis ist als Anlage 1 der Bewerbungsbroschüre beizufügen.

### 2.5.1 Bewerbungsbroschüre

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

### 2.5.2 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 (Spielplatz, Gemeinschaftsflächen, Privatgärten ...) mit Angaben zu den entwurfstragenden Gestaltungs- und Ausstattungselementen
- Grundrisse aller Geschosse pro Los 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 pro Los im M 1:200
- Alle notwendigen Schnitte pro Los im M 1:200: jeweils zum Verständnis notwendige Längs- und Querschnitte mit Angaben zu Gelände-, ggf. Tiefgaragen- und Gebäudehöhenangaben;
- Fassadenschnitt, -ansicht und -grundriss M 1:50 pro Los; 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)
- Bemaßung 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 Pläne

- Abgabe eines Loses (Los 1 ODER Los 2): Max. 3 Pläne DIN A0 (Hochformat), gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben
  - 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)
  - 1 Satz Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne)
- 2 Ausfertigungen der Pläne als DIN A3-Verkleinerung
- Bei Abgabe beider Lose (Los 1 UND Los 2): Max. 5 Pläne DIN A0

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

#### Vordrucke

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum architektonischen Konzept, zur Gestaltungsidee, zu Gestalt- und Konstruktionsprinzipien, zur Materialwahl und Wirtschaftlichkeit in der vorgegebenen Textmaske, max. 5000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung: Ermittlung von BGF sowie der Nutzungsfläche gem. DIN 277 im vorgegebenen Formular, DIN A4 (xls, pdf)
- Nachweis der geforderten Kennzahlen des Umsetzungs- und Betriebskonzeptes (Angabe der Mieteinheiten, Startmieten, Veräußerungen, etc.) in Formblatt
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

#### Datenpaket

Sämtliche genannte Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form in folgenden Formaten bevorzugt per USB-Stick abzugeben:

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

- Verzeichnis eingereichter Unterlagen (pdf)
- Erläuterungsbericht (Excel und pdf)
- Nachweis der Kennwerte (Excel und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf)
- Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

#### Modell

Modell in M 1:500 mit Aussagen zur städtebaulichen, architektonischen und landschaftsarchitektonischen Entwurfsidee sowie Darstellung der wesentlichen funktionalen und raumbildenden Freiraumstrukturen und Erschließungsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Das Modell ist ebenfalls mit den Unterlagen bis zum 02.12.2021 im büro lucherhandt & partner abzugeben (s. 2.6.3 Abgabe). Die Modellplatte wird gestellt und postalisch zugesendet.

#### Wirtschaftlichkeitsberechnung

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

#### Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten.

#### 2.5.3 Kennzeichnung der Bewerbung

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

## 2.6 Ablauf

### 2.6.1 Bereitstellung der Unterlagen

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

<https://cloud.luchterhandt.de/index.php/s/DQe2f9JP5Mak6s3>

### 2.6.2 Rückfragen

Interessentinnen und Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot per Mail bis zum 17.02.2022 an das verfahrensbetreuende Büro an muenster@luchterhandt.de zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bewerber/-innen einsehbar und ohne Nennung des/der Fragestellers/Fragestellerin) 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 bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

### 2.6.3 Abgabe

Die geforderten Leistungen ist bis zum 14.04.2022 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. Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Bewerber/-innen 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/-in ist selbst für die termingerechte Abgabe der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, nicht rechtzeitig aufgegebene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

#### 2.6.4 Termine zweite Phase

Frist für schriftliche Rückfragen  
17.02.2022

Abgabe der Bewerbungen  
14.04.2022

Auswahlsitzung  
voraussichtlich KW 20

Abschluss des Kaufvertrages  
voraussichtlich III. Quartal 2022

### 3 Verhandlungsphase

#### 3.1.1 Anhandgabe

Nach Auswahl der besten Bewerbung in der zweiten Phase des Grundstücksvergabeverfahrens schließt die Grundstücksverkäuferin eine Anhandgabevereinbarung mit der besten Bewerberin oder dem besten Bewerber. Die Anhandgabe sichert der/dem ausgewählten Bewerber/-in zu, dass mit ihr/ihm über ihr/sein Grundstücksangebot bis zum Ablauf der Anhandgabefrist exklusiv, d. h. mit keiner anderen Bieterin und keinem anderen Bieter verhandelt werden wird. Die Anhandgabe ist zeitlich auf 12 Monate nach schriftlicher Mitteilung über die beabsichtigte Zuschlagserteilung begrenzt.

Die Empfehlungen des Beratungsgremiums zur Weiterentwicklung des Entwurfs werden Bestandteil der Anhandgabevereinbarung und sind in der weiteren planerischen Ausarbeitung in Abstimmung mit der Grundstücksentwicklerin umzusetzen.

In dieser Zeit hat die Bewerberin bzw. der Bewerber die Aufgabe, die Planung vertiefend bis zum Bauantrag auszuarbeiten. Der Abschluss eines Kaufvertrags erfolgt in der Regel mit der Vorlage der Bauantragsplanung. Die Anhandgabephase dient ferner der Verhandlung des Grundstückskaufvertrags.

#### 3.1.2 Kaufvertrag

Folgende Bedingungen sind Voraussetzungen für den Abschluss des Kaufvertrags:

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

Hinweis: Sollte sich im Nachgang an das Ausschreibungsverfahren herausstellen, dass für ein gemeinschaftsorientiertes, genossenschaftliches oder inklusives Wohnprojekte eine Umsetzung bzw. Realisierbarkeit der Gesamtmaßnahme unter einem Grundstückssankauf durch den erfolgreichen Bieter bzw. die Bietergruppe nicht

## 4 Anlagenverzeichnis

### 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
- Anlage 5 Plangrundlage/ Zeichengrundlage

### Erschließung und Freiraum

- Anlage 6 Sanierungskonzept Merkblatt
- Anlage 7 Steckbrief Wärmeversorgung Stadtwerke Münster
- Anlage 8 Stellplatzsatzung Münster
- Anlage 9 Denkmalkartei
- Anlage 10 Verortung Ölabschneider

### Formblätter

- Anlage 11

#### Phase 1:

- Formblatt 1: Bewerberbogen
- Formblatt 2: Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Formblatt 3: Referenzprojekte
- Formblatt 4: Kaufpreisangabe (im separaten Umschlag)
- Formblatt 5: Verfassererklärung

#### Phase 2:

- Formblatt 6: Erläuterungsbericht
- Formblatt 7: Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Formblatt 8: Nachweis der Kennwerte (städtebaulich / wohnungsstrukturell)
- Formblatt 09: Kaufpreisangabe (im separaten Umschlag)
- Formblatt 10: Verfassererklärung

#### Vorgaben Vorprüfung



## Termine

### Phase 1

Veröffentlichung der Ausschreibung	KW 40 2021
Frist für schriftliche Rückfragen	28.10.2021
Abgabe der Bewerbungen	02.12.2021
Auswahlsitzung	vsl. KW 03 2022

### Phase 2

Frist für schriftliche Rückfragen	17.02.2022
Abgabe der Bewerbungen	14.04.2022
Auswahlsitzung	vsl. KW 20 2022
Abschluss des Kaufvertrages	vsl. III. Quartal 2022