

Dokumentation Konzeptvergabe

KonvOY GmbH, Münster

Oxford-Quartier Baufeld A2 Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

August 2020



EINFÜHRUNG



Konversion der Oxford-Kaserne in Münster

Die KonvOY GmbH - eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Münster - ist Quartiersentwicklerin für ca. 26 Hektar der ehemaligen Oxford-Kaserne. Das neue Oxford-Quartier liegt im Zentrum des Stadtteils Gievenbeck im Westen der Stadt Münster.

Ziel der Entwicklung des Oxford-Quartiers ist ein multifunktionales Stadtquartier für Münster, das bunt und vielfältig ist. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Wohnraum für alle Nutzergruppen, Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur sowie Bildung und Freizeit.

Die Veräußerung der erschlossenen Baufelder erfolgt im Rahmen von Konzeptvergaben. Gegenstand des Vergabeverfahrens *Bauen und Wohnen in Gemeinschaft* ist das Baufeld A2, welches den Auftakt der Vergabe der Baugrundstücke auf der Oxford-Kaserne bildet. Das Baufeld weist eine Größe von ca. 9.039 m² auf und liegt im Nordosten des Quartiers. Auf dem nördlich anschließenden Baufeld wird ein Kirchengebäude durch die Evangelische Kirche realisiert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

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

- Städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan Nr. 579
„Gievenbeck – Oxford - Quartier“
- Gestaltungsleitlinien

Das städtebauliche Konzept und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 579 sowie die Gestaltungsleitlinien sind wichtige Instrumente zur Umsetzung der gestalterischen Zielsetzungen.

Planungsaufgabe Baufeld A2

Das Baufeld A2 ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es wird eine Neubebauung mit einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt angestrebt. Das Wohnprojekt soll mit der direkten Lage zum Oxford-Boulevard, der neuen grünen Hauptachse des Quartiers, eine hohe gestalterische und funktionale Präsenz im Stadtraum ausstrahlen. Durch eine aktive Erdgeschosszone wird eine lebendige Kante zwischen öffentlichem und privatem Raum angestrebt. Die Einbindung nicht wesentlich störender Dienstleistun-



gen oder sonstige mit der Zielrichtung gemeinschaftlichen Wohnens kompatible Ergänzungsnutzungen sind vorzusehen.

Die Gestaltungsleitlinien zielen für das Baufeld A2 auf abwechslungsreiche, individuell ausdrucksstarke Kubaturen. Die Geschossigkeiten staffeln sich von dem grünen Boulevard bis hin zur rückwärtigen Straße von einer Viergeschossigkeit zu einer Dreigeschossigkeit. Im Inneren der Wohnbebauung sollen großflächige Grünbereiche geschaffen werden, welche Rückzugsräume und Ruheorte für die Bewohner darstellen.

Die Teilnehmer sind dazu angehalten, im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung der Gestaltungsleitlinien, qualitativen Wohn- und Lebensraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Mit innovativer Architektur soll ein Wohnprojekt mit zukunftsweisenden Wohnqualitäten und stabilen Nachbarschaften erarbeitet werden.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt hinsichtlich folgender Themen:

- Soziale Innovation
(Gewichtung: 30 %)
- Räumliche Innovation
(Gewichtung: 35 %)
- Technische Innovationen / Nutzungskonzepte / Mobilität
(Gewichtung: 35 %)

VERFAHREN



Verfahren

Das Auswahlverfahren einer potentiellen Baugruppe oder Bewohnergenossenschaft für den Erwerb des Baufelds A2 zur Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes erfolgt in Form einer Konzeptvergabe.

Nach Veröffentlichung der Bekanntmachung konnten die Teilnehmer direkt in die Bearbeitung einsteigen. Eine Vorauswahl erfolgte durch die Ausloberin nicht. Die Teilnehmer mussten mit Einreichung der finalen Abgabe auch die vollständigen Bewerbungsunterlagen und geforderten Nachweise mit einreichen. Die Abgabe erfolgte dementsprechend nicht anonym.

Nach der Vorprüfung fand die Bewertung der eingereichten Arbeiten durch das Bewertungsgremium im Zuge einer Jurysitzung statt. Den Bewerbern wurde die Gelegenheit gegeben, im Rahmen der Jurysitzung ihr Projekt persönlich vorzustellen und die Besonderheiten herauszustellen.

Als Abschluss der Sitzung wurde in Bezug auf die Ergebnisse der Diskussion der Fachjury eine Empfehlung für die Vergabeentscheidung an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH formuliert.

Die Koordination und Auslobung des Verfahrens sowie die Vorprüfung wurde durch das Büro Drees & Sommer aus Münster/Köln durchgeführt.

Die Jurysitzung zum Baufeld A2 im York-Quartier fand am 13.08.2020 in Münster statt.

Jury

Stimmberechtigte Jurymitglieder

- Herr Stephan Aumann, Architekt, Geschäftsführung KonvOY GmbH, Münster
- Herr Robin Denstorff, Architekt, Stadtbaurat Stadt Münster
- Frau Regina Leipertz, Architektin, LK Architekten, Köln
- Herr Andreas Kurz, Stadtplanungsamt, Münster
- Frau Gabriele Regenitter, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Münster
- Herr Prof. Joachim Schultz-Granberg, Architekt, Studio Schultz Granberg, Berlin
- Frau Dr. Anja Szypulski, TU Dortmund

Beratende Jurymitglieder ohne Stimmrecht

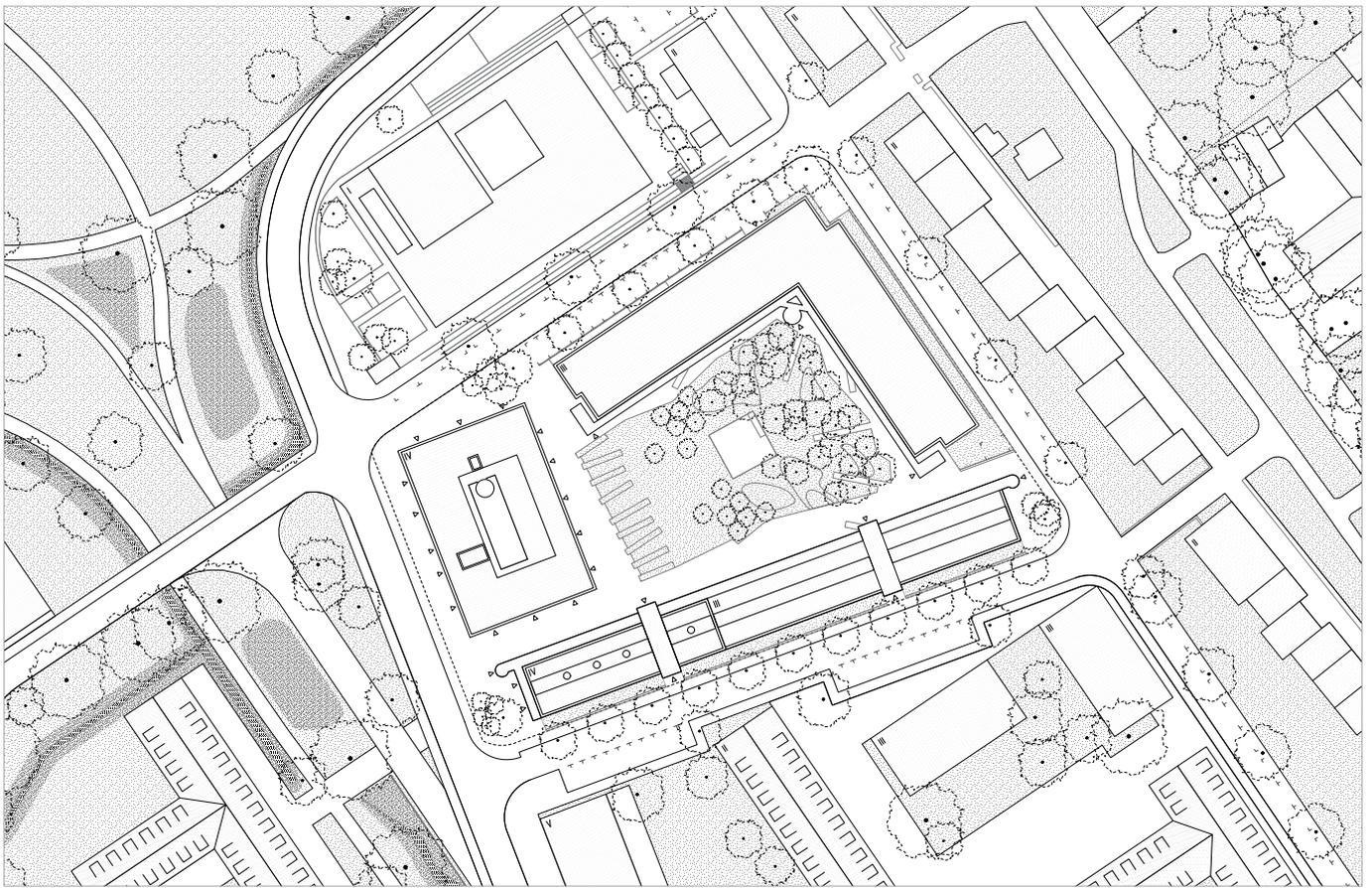
- Herr Daniel Beck, Stadtplanungsamt, Münster
- Herr Max Bruun, Stadtplanungsamt, Münster
- Frau Christa Ransmann, KonvOY GmbH, Münster
- Herr Siegfried Thielen, ehemaliger Dezernent für Planungs- und Baukoordination, Münster

Siegerentwurf und weitere Teilnehmer

- Brewe Merz Architektur, Zürich für Grüner Weile eG (1. Rang)
- Spine Architects, Hamburg für Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (2. Rang)

1. Rang

Brewe Merz Architektur, Zürich
für Grüner Weiler eG



Konzeption und Beurteilung (Auszug)

Die Genossenschaft „Grüner Weiler“ wurde 2014 gegründet und umfasst insgesamt 314 Mitglieder. Die Ziele reiften über diese Zeit und orientieren sich an anderen wegweisenden Wohnprojekten, die auf zahlreichen Exkursionen besucht wurden und eine hohe Ambition erwarten lassen. Der Prozess der letzten Jahre war ein kontinuierlicher, intensiver Partizipationsprozess einer nun bereitstehenden Nachbarschaft für das Baufeld A2 der Oxford-Kaserne.

Die städtebauliche Figur des Projektes "Weiler 1 Oxford" setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: einem Punktbau im Westen, einem Winkelbau, der das Baufeld nördlich und östlich einrahmt, und einem schmalen Riegel nach Süden. Die Baukörper umschreiben die Kontur des Grundstücks und schaffen einen großen gemeinsamen Außenraum als Gemeinschaftshof. Erschlossen werden der Winkelbau sowie der Riegelbau über zum Freiraum ausgerichtete Laubengänge, die gleichzeitig Verkehrs- wie auch Aufenthaltsfunktionen innehaben. Der Punktbau und der Winkelbau sind in Hybridbauweise geplant, während der Riegel als Massivholzbau konzipiert ist. Die Konzeption setzt insbesondere auf markante außenliegende Treppenanlagen und auf eine Durchlässigkeit der Baukörper von Süden. Auf eine Tiefgarage wird verzichtet.

Das Ergebnis des präsentierten Projektes ist nach Einschätzung der Jury ein fundiertes, reflektiertes und emphatisches Bekenntnis zum gemeinschaftlichen Wohnen, dem Thema der Auslobung. Der umfassende partizipative Ansatz spiegelt sich im vielfältigen Angebot der gemeinschaftlichen Flächen sowie in der Diversität der Wohnungsangebote wider.

Der im städtebaulichen Masterplan gezeigte Städtebau wurde plausibel und überzeugend weiterentwickelt. Die grundlegenden städtebaulichen Prinzipien spiegeln sich im Entwurf wider. Die Abweichungen (Länge des südlichen Riegels, Rücksprung eines Gebäudeteils am Boulevard) sind konzeptbedingt und nachvollziehbar.

Die Bausteine des Konzeptes sind gem. Auffassung der Jury nicht nur ein überzeugender Vorschlag zum zeitgemäßen Wohnen, sondern zeigen einen inklusiven, diversen und zukunftsgerichteten sowie innovativen Ansatz, der die Auslobungskriterien sehr gut adressiert.

Mit Blick darauf, dass auch eine Wohngruppe für zu pflegende Bewohnern geschaffen werden soll, bietet die Genossenschaft Wohnmöglichkeiten für eine sehr breite Altersgruppe. In allen sich ändernden Lebenssituationen können die Bewohner so im Quartier verbleiben; dies wird ergänzend durch offensive Wohnungstauschmöglichkeiten forciert. Für langfristig stabile Mieten und leistbares

Wohnen wurde durch den Grünen Weiler zudem ein Solidarfonds gegründet.

Insbesondere das Punkthaus am Oxford-Boulevard mit seinem erhöhten Erdgeschoss und den öffentlich zugänglichen gemeinschaftlichen Nutzungsangeboten zeigt eine innovative Nutzungsmischung und eine Vitalität im Erdgeschoss, die urbanes Leben erwarten lässt. Das Punkthaus bildet einen angemessenen und einladenden Auftakt zum öffentlichen Raum.

Die dezidiert gemeinschaftliche und partizipative Ausrichtung zeigt sich durch den hohen Anteil an Gemeinschaftsflächen. Dadurch können kleine, bezahlbare Wohnungen unterhalb der Parameter für die Förderfähigkeit erreicht werden, da Funktionsräume (wie z.B. Arbeitsräume und Gästeappartement) externalisiert werden. Dies wird durch die Jury als positiver Beitrag zur Förderung des Quartierslebens bewertet.

Grundsätzlich bietet der Grüne Weiler unterschiedliche Wohnungsgrößen mit neutralen barrierefreien und flexiblen Grundrissen an und ermöglicht die Umsetzung von neuen Wohn- und Lebensformen.

Der hofseitige große Garten lässt eine hohe Qualität als Wohnumfeld erwarten, dessen Qualität insbesondere für multifunktionale Bespielung, jedoch weniger für den privaten Rückzug und private Auszeiten geeignet ist. Daher kritisiert die Jury im Sinne einer langfristigen Resilienz des Projekts den geringen Anteil privater Räume. Dies betrifft nicht nur die Innenräume, sondern auch die Differenzierung der Freiräume.

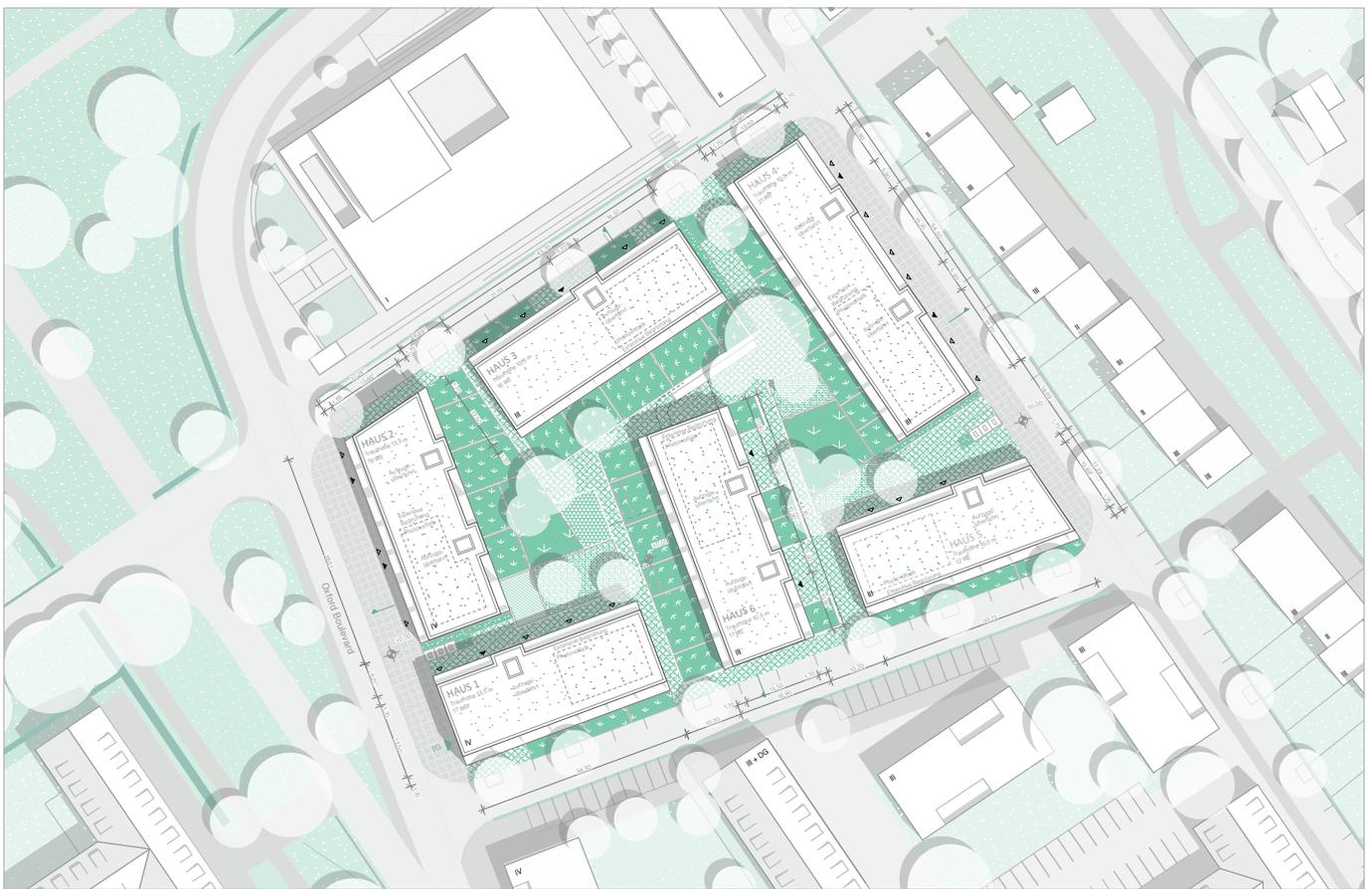
Der südlich gelegene Riegel ist konzeptionell nachvollziehbar. Im Maßstab der Architektur wird die Länge des Baukörpers durch die Jury kritisch gesehen und Bedarf einer weiteren Differenzierung bzw. Gliederung der Fassadenabschnitte.

Die Anzahl der Stellplätze liegt deutlich unter den Vorgaben der Stellplatzsatzung. Ein autoarmes Quartier wird ausdrücklich befürwortet. Jedoch ist langfristig dem möglichen Konfliktpotenzial vorzubeugen, z.B. wildes Parken zukünftiger Bewohner. Die derzeitige Verortung und Anordnung der Stellplätze entlang der nördlichen Erschließungsstraße wird kritisch gesehen.

Insgesamt wird diese Arbeit als ein innovatives, experimentelles, gemeinschaftliches und zeitgemäßes Wohnprojekt bewertet, welches durch die Leidenschaft und Stärke seiner Mitglieder zu einem überregionalen Leuchtturmprojekt mit Vorbildfunktion werden kann.

2. Rang

Spine Architects, Hamburg
für Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG



Konzeption und Beurteilung (Auszug)

Conplan tritt als Projektentwicklungsgesellschaft zusammen mit einer Baugruppe und einer möglichen Genossenschaft auf und zeigt überzeugende Kompetenzen in der Organisation vieler Baugruppenprojekte, die oft zusammen mit Genossenschaften entwickelt wurden.

Die Baugruppe wird für die Planungszeit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gründen, die mit Beginn der Wohnphase in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) übergeht. Im Vergleich zum weiteren Teilnehmer sind die partizipatorischen Planungsansätze jedoch als wesentlich reduzierter zu bewerten.

Geplant ist, ein Mehrgenerationen-Baugruppenprojekt als „Mehrrhausanlage“ mit dem Ziel die Baukosten möglichst weit zu bezahlbaren Wohnraum zu reduzieren. Ein Wohnungsmix von unterschiedlichen Wohnungsgrößen entspricht den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bewohnergruppen mit dem Ziel, sich in ihrer jeweiligen Lebenslage gegenseitig zu stützen.

Der eingereichte Entwurf übernimmt weitgehend die städtebaulichen Vorgaben und besteht aus sechs Zeilen in unterschiedlicher Ausrichtung. Die Nord-Süd-orientierten Zeilen werden als Spänner erschlossen, die Ost-West-orientierten Zeilen werden mit Laubengängen angedient. Durchgängige horizontale Gliederung der Fassaden durch vorgestellte Laubengänge und Balkone. Hauptwegeachse konzentriert sich auf eine diagonale Verbindung zwischen südwestlichem Oxford-Boulevard und dem nördlich angrenzenden Baufeld der Kirchengemeinde. Durch die Setzung der Baukörper ergibt sich eine differenzierte Hofstruktur.

Aus Sicht der Jury schöpft der vorgeschlagene Stadtbau-stein die Potenziale für eine Bereicherung des Quartiers nicht aus. Insbesondere für die Lage am Oxford-Boulevard wird eine adäquatere und angemessenere architektonische Ausformulierung vermisst.

Auch die Schnittstellen der Gebäude, insbesondere zum Oxford-Boulevard im Westen des Baufeldes, sind aus Sicht der Jury nicht überzeugend. Eine mögliche Bündelung der gemeinschaftlichen Nutzungen an dieser Stelle könnte die Situation verbessern, wurde in der Nutzungsverteilung jedoch nicht gezeigt.

Die klare Grundstruktur der Schottenbauweise prägt die architektonische Gestalt der Neubauten und ermöglicht in der frühen Phase der ersten Abstimmungsprozesse der Baugruppe eine hohe Variabilität in der Anpassung des Wohnungsmixes.

Die Typologien wirken jedoch tendenziell einheitlich. Die Erschließung durch schmale Laubengänge überzeugte die Jury nicht und zeigte keinen räumlichen Mehrwert. Eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen ist erst ab dem ersten Obergeschoss gewährleistet. Erdgeschosswohnungen (Hochparterre, häufig Maisonette) werden überwiegend über Treppenanlagen erschlossen.

Der Anteil der gemeinschaftlichen Nutzungen wird als gering wahrgenommen: ein Gemeinschaftsraum und ein Café liegen am Boulevard; weitere Nutzungen (Co-Working, eine Gästewohnung) sind im Baugebiet verteilt. Die rückwärtigen Bereiche der Gebäude sind durch Bewohnergärten der Erdgeschosswohnungen gekennzeichnet. Verbleibende Freiräume bilden ein Netz aus nachbarschaftlichen Wegen und kleinen Plätzen.

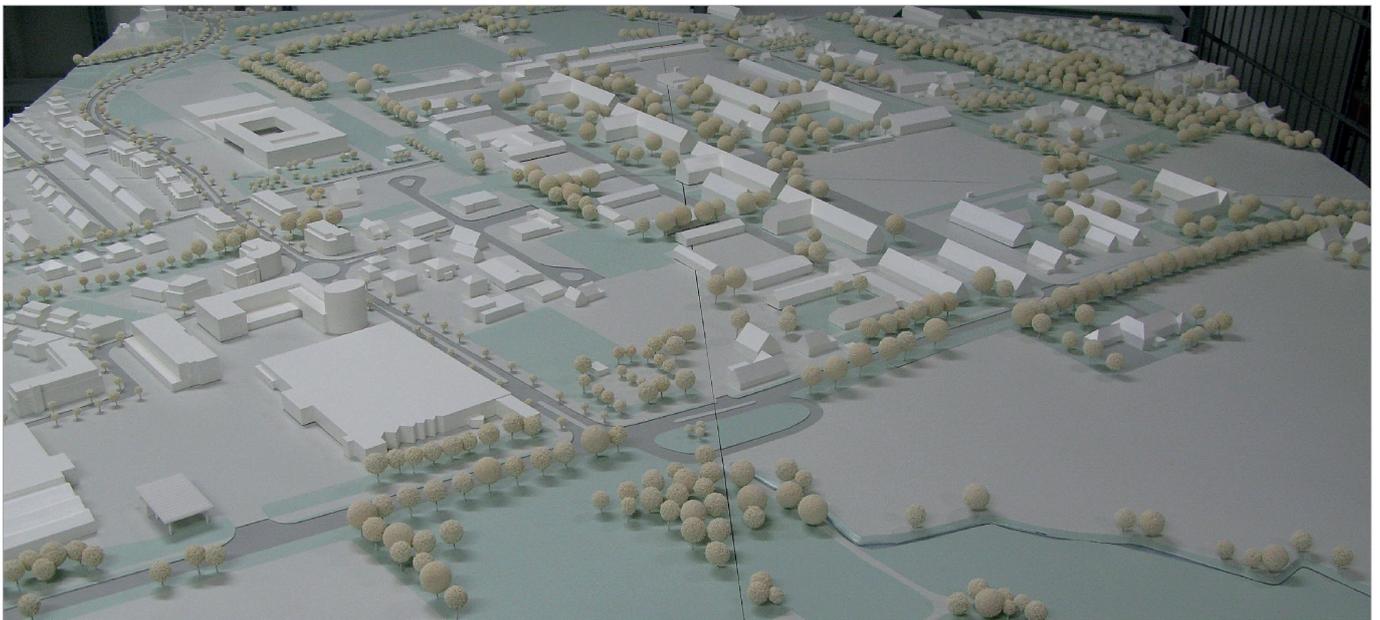
Eine Tiefgarage nimmt eine reduzierte Anzahl von KFZ-Stellplätzen und ein Car-Sharing-Angebot auf. Hier befindet sich auch ein Fahrradparkhaus mit ergänzenden Infrastrukturen und allgemein verfügbaren Lastenrädern, welches über eine eigene Rampe erschlossen wird. An den Zugängen der Häuser finden sich dezentral zusätzliche Fahrradstellplätze.

Das Haustechnikkonzept setzt auf eine zeitgemäße Energieversorgung mit einem sparsamen Ressourcenverbrauch. Die Holzhybridbauweise, KfW Effizienzhaus 40 Standard, Nutzung von Fernwärme und Photovoltaik-Elemente auf der Dachfläche unterstützen dabei die Umsetzung des Energiekonzeptes.

Alle Wohnungen sind laut Vortrag als Eigentumswohnungen konzipiert, sodass eine Wohnraumförderung des Landes NRW nur für Haushalte zur Eigennutzung in Betracht kommt, die die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus einhalten müssen. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze um 40 % – wie sie die Mietwohnraumförderung im Fördertyp B vorsieht – gibt es bei der vorgestellten Organisationsform nicht. Bei den dargestellten Kaufpreisen wird eine Möglichkeit der Eigentumsförderung kritisch gesehen.

Insgesamt würdigt die Jury ausdrücklich den soliden Entwurf und die gezeigten Kompetenzen. Generell wird der Entwurf als robust angesehen und könnte stärker Innovationen für zukünftige gemeinschaftliche Wohnmodelle zeigen.

Modellfotos Oxford-Modell



Impressum:

Herausgeber und Ausloberin:



KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Verfahrensbetreuung und
Dokumentation:

**DREES &
SOMMER**

Drees & Sommer SE
Am Mittelhafen 10,
48155 Münster
Habsburgerring 2,
50674 Köln

oxford@dreso.com

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Dokument auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.