



Oxford Quartier

Bauen und Wohnen in Gemeinschaft

Konzeptvergabe Baufeld A2

Stand Januar 2020

KONVERSION IN MÜNSTER

AUSLOBERIN

Ausloberin der genannten Flächen ist:

KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster

Ansprechpartnerin

Christa Ransmann
ransmann@konvoy-muenster.de

Das Verfahren wird koordiniert durch:

Drees & Sommer
Habsburgerring 2
50674 Köln

Am Mittelhafen 10
48155 Münster
Deutschland

Ansprechpartner

Martin Altmann
martin.altmann@dreso.com

Regina Schubert
regina.schubert@dreso.com

KONVERSION IN MÜNSTER

INHALT

<u>1</u>	<u>KONVERSION IN MÜNSTER</u>	<u>5</u>
1.1	Ein Stück neue Stadt	5
1.2	Standort Münster	7
1.3	Ehemalige Oxford-Kaserne in Gievenbeck	11
<u>2</u>	<u>OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN</u>	<u>14</u>
2.1	Oxford-Quartier	14
2.2	Städtebauliche Ausgangssituation	17
2.3	Leuchtturmprojekte im Quartier	18
2.4	Fahrplan der Entwicklung	18
<u>3</u>	<u>ZIELE DER KONZEPTVERGABE</u>	<u>19</u>
3.1	Teilnahmeberechtigung	19
3.2	Vertraulichkeit	19
<u>4</u>	<u>GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN</u>	<u>20</u>
4.1	Kaufgegenstand und Baufeld	20
4.2	Erschliessung	21
4.3	Baugrund und Bodenverunreinigungen	21
<u>5</u>	<u>PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN</u>	<u>23</u>
5.1	Städtebauliche Anforderungen	23
5.2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	25
5.3	Preisgebundener Mietwohnungsbau – SoBoMü	27
5.4	Ökologische Baustandards / Energiekonzept	27
5.5	Denkmalschutz	28
5.6	Mobilitätskonzept	29
5.7	Freiflächengestaltung, Baumbestand und ökologische Aspekte	31
5.8	Hinweise zu quartiersbezogener Baulogistik	31
<u>6</u>	<u>KAUFPREIS</u>	<u>32</u>
6.1	Kaufpreis	32
6.2	Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags	32
<u>7</u>	<u>VERFAHRENSABLAUF</u>	<u>33</u>
7.1	Vergabeverfahren	33
7.2	Terminübersicht	34
7.3	Teilnahmebestätigung und Kaufpreisbestätigung	34
7.4	Begehung / Rückfragen / Aufklärung	34
7.5	Vorprüfung	34

KONVERSION IN MÜNSTER

7.6	Planungsleistungen des Verfahrens	35
7.6.1	Abgabefristen	35
7.6.2	Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen	35
7.7	Einzureichende Unterlagen	36
7.7.1	Planunterlagen	36
7.7.2	Visualisierungen	38
7.7.3	Erläuterungsbericht	38
7.7.4	Allgemeine Angaben zur Bewerbergruppe / Baugemeinschaft	38
7.7.5	Sonstige Unterlagen	38
7.7.6	Bewerbungsbogen und Formblätter	38
7.8	Verfahrensunterlagen	38
<u>8</u>	<u>BEWERTUNG UND AUSWAHL</u>	<u>39</u>
8.1	Bewertungsgremium	39
8.2	Bewertungskriterien	40
8.3	Methodik der Auswertung	43
<u>9</u>	<u>SONSTIGES</u>	<u>44</u>
9.1	Rechte und Belastungen im Abzuschliessenden Kaufvertrag	44
9.1.1	Kostenübernahme	44
9.1.2	Vermessung	44
9.1.3	Abbruch	44
9.1.4	Erschliessung / Dienstbarkeiten / Baulasten	44
9.1.5	Kampfmittel	45
9.2	Besitzübergang	46
9.3	Qualitätssicherungsverfahren	46
9.4	Eigentum	46
9.5	Preisgeld/Vergütung	46
9.6	Verbilligungsrichtlinie des Bundes	46
<u>10</u>	<u>ANLAGEN UND FORMBLÄTTER</u>	<u>47</u>

1 KONVERSION IN MÜNSTER

1.1 EIN STÜCK NEUE STADT

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

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

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

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



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

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

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

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

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

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

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

1.2 STANDORT MÜNSTER

Lage und Verkehr

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

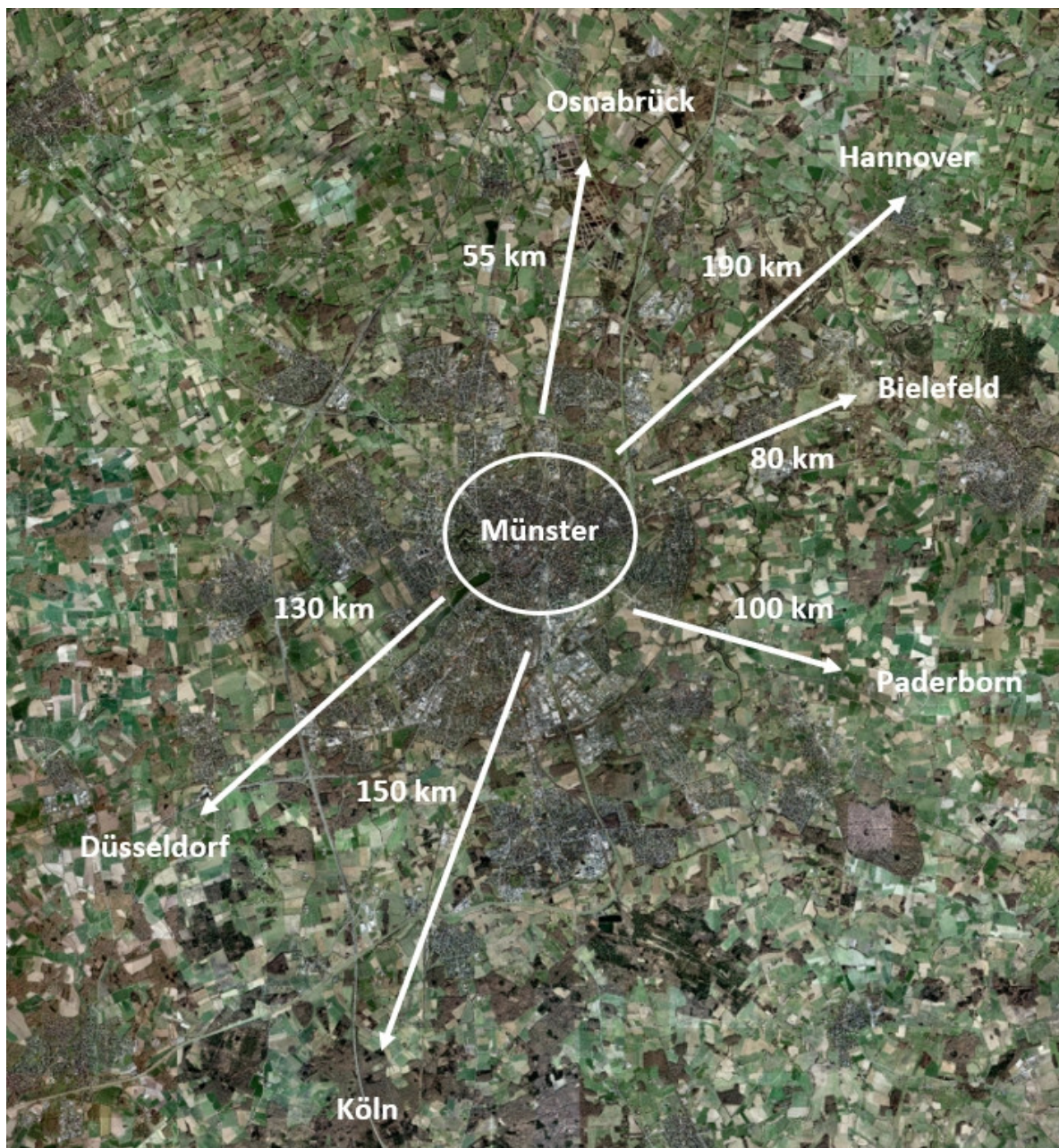


Abbildung 2: Lage der Stadt Münster (Luftbild: Stadt Münster, Darstellung: Drees & Sommer)

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

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

Münster ist die Fahrradhauptstadt

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



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

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.

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

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

Bevölkerung

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

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

Erfolgsfaktoren

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

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



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

Wirtschaft und Beschäftigung

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

168.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

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

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

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

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

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

Lebensqualität

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

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

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

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

1.3 EHEMALIGE OXFORD-KASERNE IN GIEVENBECK

Das Konversionsgebiet der ehemaligen Oxford-Kaserne liegt im Stadtteil Gievenbeck, westlich der Innenstadt in einer Entfernung von circa drei Kilometern zum Stadtzentrum. Der Stadtteil ist insbesondere als Wohnort für junge Familien attraktiv. Neue verdichtete und urbane Strukturen sollen die bestehenden Angebote ergänzen.

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 Gievenbeck, 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 Einwohnern beläuft. 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.

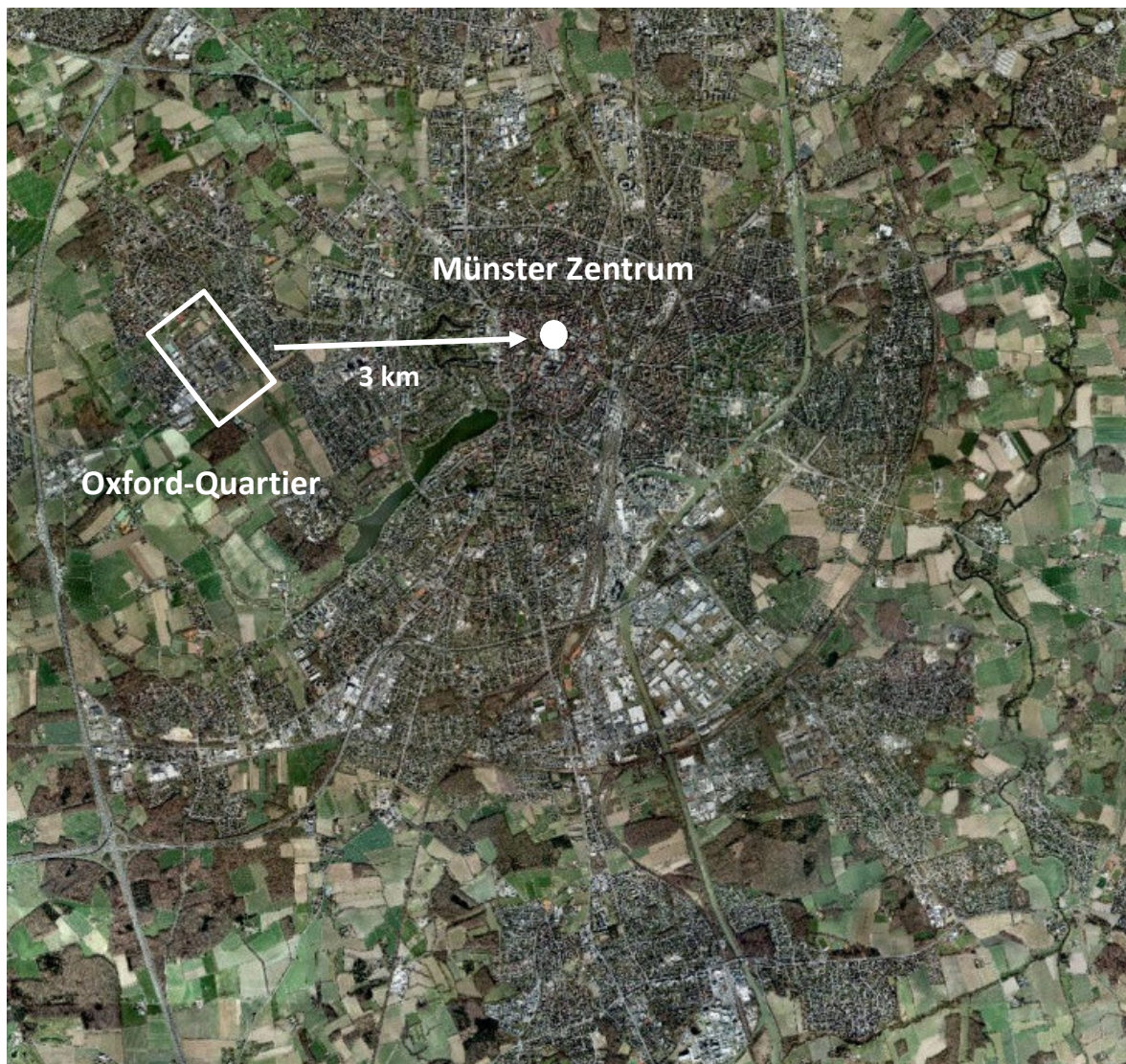


Abbildung 5: Lage des Oxford-Quartiers im westlichen Stadtgebiet (Luftbild: Stadt Münster; Darstellung Drees & Sommer)

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER

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, für eine grüne Umgebung sorgen und die Aufenthaltsqualität stärken. Im Südosten von Gievenbeck liegt 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 an das ÖPNV-Netz angebunden. Der Hauptbahnhof Münster ist über den ÖPNV innerhalb von ca. 20 Minuten zu erreichen. Die herausragende Stellung des Radverkehrs in der Stadt Münster und ein gut ausgebautes Netz von Radwegen sorgen auch im nicht motorisierten Individualverkehr für eine Vernetzung und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt innerhalb von 15 Minuten.

Das Oxford-Quartier umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 27 Hektar. Circa 16 Hektar stehen als Nettobauland 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 qualitativvoll 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“¹, der durch übergeordnete Gestaltungsleitlinien flankiert wird.

¹ Büro Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg, bbz landschaftsarchitekten, Wasserbauingenieur Prof. Mathias Uhl

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

KONVERSION IN MÜNSTER



Abbildung 6: Impressionen Oxford-Quartier Bestandsbebauung



Abbildung 7: Luftbild Oxford-Quartier (Stadt Münster)

2 OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.1 OXFORD-QUARTIER

Das Oxford-Quartier soll ein **Stadtquartier für das 21. Jahrhundert** werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs der ArGe Oxford entsteht ein multifunktionales Quartier zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Es wird dichter und urbaner als die umliegenden Wohnbebauungen, trotzdem werden viele Freiräume für Freizeitaktivitäten vorhanden sein. Durch den weitläufigen Park, der sich im Norden des Areals befindet und durch das Quartier als grüner Boulevard fortführt, ergibt sich eine Freifläche mit vielen Freizeitmöglichkeiten wie Spielplätzen und Sportflächen in direkter Umgebung.

Die Typologien sind vielfältig, die Nutzung bunt – die **Mischung der Funktionen** sorgt für langfristige Stabilität und hohe Lebensqualität. Auch bietet das Quartier eine gute Ausgangsbasis: Universitäre Einrichtungen, die Kliniken des UKM sowie die Münsteraner Altstadt sind gut zu erreichen.

Es gilt das **Prinzip des Weiterbauens**. Das heißt, Altes bleibt erkennbar, Arbeiten mit dem Bestand, Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsstruktur, Einbezug des vorgefundenen Natursteinpflasters. Neues, zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen – mit einem Konzept, das alles

Wertvolle und Erhaltenswerte wiedererkennbar bleiben lässt und nicht vollständig überlagert.



Abbildung 8: Visualisierung Oxford-Quartier (ArGe Oxford)

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 Rückhaltegräben entlang des zentralen grünen Boulevards schafft ergänzende Kapazitäten zur direkten Straßenentwässerung und bildet gestalterisch wertvolle Elemente entlang der Wege. Für private Flächen sind **Rain Garden** vorgesehen, welche das System der oberflächennahen Entwässerung komplettieren.



Abbildung 9: Visualisierung Oxford-Quartier (ArGe Oxford)

Das Leben soll in **Gemeinschaft neu entdeckt** werden, zum Beispiel über Wohnhöfe. Auch der Quartiersplatz dient als Kristallisationsort. Hier treffen Aufenthalt, Urbanität, Gastronomie, Schule, Sporthalle und Büronutzung aufeinander – gemeinschaftliche Nutzung und Wohnen für Alle als Voraussetzung zur Bildung von Gemeinschaften und Nachbarschaften.

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

Ein **nachhaltiges Mobilitätskonzept** sorgt für ein großzügiges Netz für Fußgänger und Radfahrer. 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 eine Stadtbuslinie das Quartier im 10-Minuten-Takt anfahren.

Durch den Erhalt der alten Baumbestände, durch Neuanpflanzungen, Dachbegrünungen und das Recycling von Baumaterialien wird eine **klimagerechte Quartiersentwicklung** möglich. Eine hohe Verdunstungsrate durch die innovative Regenwasserbewirtschaftung sorgt für ein gutes Klima.

Im neuen Quartier entstehen auf einer Fläche von rund 26,5 Hektar, davon rund 16 Hektar Nettobauland:

- rund 1.200 Wohneinheiten (u.a. gemeinschaftliche Wohnformen)
- Gewerbe- und Dienstleistungsstrukturen (insbesondere in der Erdgeschosszone)
- „Haus der Vereine“ im Uhrenturmgebäude (Bürgerhaus)
- Neues Kirchenzentrum der ev. Lukas-Kirchengemeinde
- Grundschule und Kitas

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 mit Beiträgen von sechs ausgewählten Planungsteams an. Die Fachjury kürte schließlich den Entwurf der ArGe Oxford, bestehend aus den Berliner Büros Kéré Architecture, Studio Schultz Granberg und bbz Landschaftsarchitekten¹, einstimmig zum Sieger. Dieser in der Folgezeit weiterqualifizierte städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für die Entwicklung der ehemaligen Kasernenanlage zu einem multifunktionalen Wohnquartier.

¹ Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung wurde die ArGe um Prof. Dr. Mathias Uhl (Fachhochschule Münster, Fachbereich Bauingenieurwesen, IWARU) ergänzt.

Entwicklung Oxford-Quartier – Baufeld A2

Konzeptvergabe – Gemeinschaftliches Wohnen

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN



Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf (ArGe Oxford)

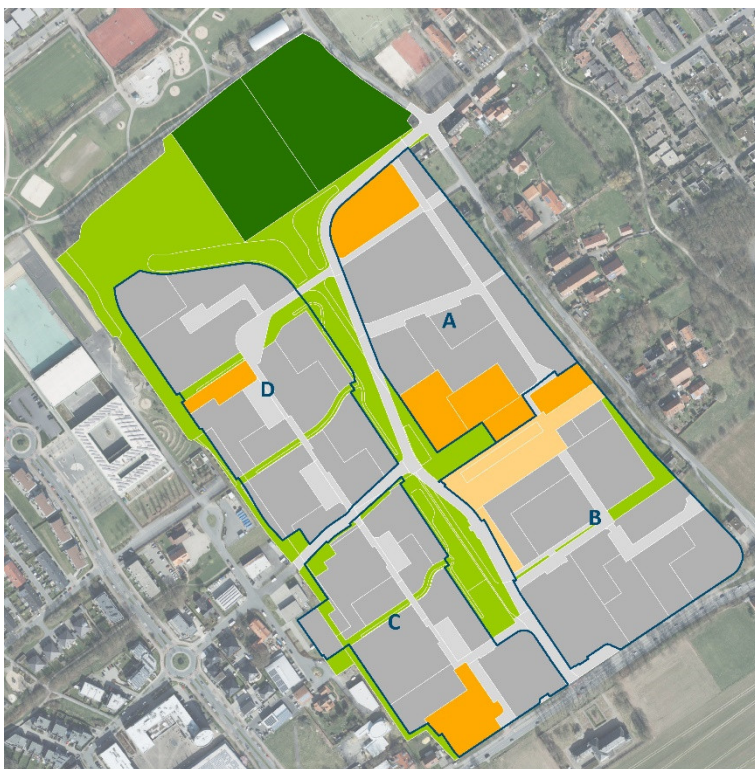


Abbildung 11: Strukturplan Oxford-Quartier (Darstellung Drees & Sommer)

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.2 STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Das neue Oxford-Quartier hebt sich durch einen denkmalwerten Gebäudebestand ab, der aus den ehemaligen Kasernennutzungen erhalten bleibt. Geprägt wird die ehemalige Kasernenanlage u.a. durch ihren markanten Eingangsbereich, besonderen Terrassensituationen und einer Bestandstraße aus Naturstein. Der städtebauliche Entwurf der ArGe Oxford arbeitet sehr stark mit dem Bestand und ergänzt Neues, damit zeitgemäßes Leben und Wohnen möglich wird. Das Wertvolle und Erhaltenswerte bleibt wiedererkennbar.

Erster 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. Zweites Grundprinzip sind die hofartigen Situationen, die auf dem gesamten Gelände – mal kleiner, mal größer – immer wieder geschaffen werden. Es soll die Chance geschaffen werden, dass sich Gemeinschaften und Nachbarschaften bilden können. Und das gilt für alle Baufelder, ganz gleich, ob sie später von einer Baugruppe oder über einen Projektentwickler realisiert werden. Drittes prägendes Element ist der zentrale grüne Boulevard – ein parkartiger Bewegungsraum, der an den grünen Finger anschließt (s. Anlage 2).

Von besonderer Bedeutung wird auch die Fläche des ehemaligen Exerzierplatzes sein. 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.

Das System der offenen Entwässerungsanlagen (Mulden und Rinnen) 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.



Abbildung 12: Visualisierungen (ArGe Oxford)

OXFORD – GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN

2.3 LEUCHTTURMPROJEKTE IM QUARTIER

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

- Zentraler Nord-Süd-Boulevard und daran anschließender „Grüner Trichter“ als Rückgrat des Quartiers
- Dichte und Vielfalt von der weitläufigen Kasernenanlage zu einem dichten und vielfältigen Wohnquartier, z. B. durch Ausbildung aktiver Erdgeschosszonen oder gemeinschaftlicher Wohnformen
- identitätsstiftende Wohnhöfe
- Quartiersplatz als zentraler Treffpunkt und Mittelpunkt des urbanen Lebens
- Regenwasserbewirtschaftung, sowohl im öffentlichen Raum in Form von offenen Mulden, als auch in den Wohnhöfen als in den Freiraum integrierte Gestaltelemente (z. B. Rain Garden) und Dachbegrünung
- Intelligente Mobilitätslösungen im Gesamtquartier und individuelle Mobilitätskonzepte für einzelne Baufelder
- Soziale Einrichtungen wie das „Haus der Vereine“ (Bürgerhaus), Grundschule, Kitas und der Neubau der ev. Lukas-Kirchengemeinde
- Angebote für sportliche Aktivitäten, z. B. Parcoursport, Boulesport, generationsübergreifende Fitnessgeräte sowie Ballspielfelder

2.4 FAHRPLAN DER ENTWICKLUNG

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

ZIELE DER KONZEPTVERGABE

3 ZIELE DER KONZEPTVERGABE

Zur Vergabe von Grundstücken und Baufeldern im Oxford-Quartier führt die KonvOY GmbH qualifizierende Konzeptvergaben zur Auswahl geeigneter Bieter / Bauherrn durch. Die Vergabe „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ zielt explizit auf private Wohngruppen, Wohngemeinschaften oder gemeinwohlorientierte Wohnprojekte für ein selbstgenutztes gemeinschaftlich orientiertes Bauprojekt.

Diese Art der Vergabe stellt die Qualität des Konzeptes klar vor den Preis, mit dem Ziel eine hohe städtebauliche Qualität mit Nutzungsmischungen, Vielfalt und der Inklusion des Bestands zu gewährleisten. Im Kapitel 8.2 sind die Kriterien der Bewertung beschrieben, eine Auswahl anhand des gebotenen Kaufpreises findet nicht statt. Voraussetzung ist allerdings die Zusicherung der Kaufpreiserwartung.

3.1 TEILNAHMEBERECHTIGUNG

Das Verfahren umfasst keine vorlaufende Bewerbungsphase. Teilnahmeberechtigt sind in diesem Verfahren private Bauwillige, wie Baugruppen / Bewohnergemeinschaften, die für den Eigenbedarf zur Selbstnutzung planen und bauen.

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

Die Planungsleistungen sind von einem in eine deutsche Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.

3.2 VERTRAULICHKEIT

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

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4 GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 KAUFGEGENSTAND UND BAUFELD

Gegenstand des Auswahlverfahrens ist das Baufeld A2 im Oxford-Quartier mit einer Größe von 9.039 m². Das Grundstück befindet sich im nördlichen Erschließungsabschnitt und ist von vier Seiten von den zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

Es befindet sich in direkter Lage zum Oxford-Boulevard, der neuen grünen Hauptachse des Quartiers. Nördlich grenzt das Baufeld A1 mit Gemeinbedarfsnutzung an. Auf diesem Baufeld ist die neue Kirche der ev. Lukas-Gemeinde geplant. Südlich befindet sich das Baufeld A3, das durch das denkmalgeschützte H-förmige Gebäude geprägt ist.



Abbildung 13: Lage Baufeld A2 Oxford-Quartier (Drees & Sommer)

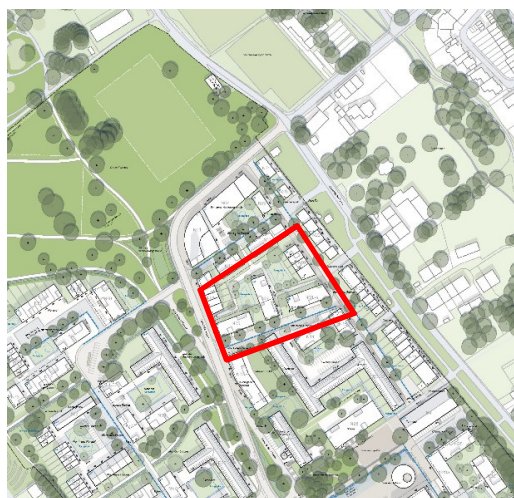


Abbildung 14: Lage und Darstellung Verkaufsgrundstück (ArGe Oxford)



Abbildung 15: Lage und Darstellung Verkaufsgrundstück (Stadt Münster; Drees & Sommer)

Baufeld (Verkaufsgrundstück)	A2
Flurstück Nr.	99
Größe in m²	9.039
Art der baulichen Nutzung	WA
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,5
Vollgeschosse	III/IV

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

4.2 ERSCHLIESSUNG

Die KonvoY GmbH ist Entwicklungsträgerin für die Quartiersentwicklung. Sie führt die Baufeldfreimachung durch und erstellt die öffentliche Erschließung auf Basis eines städtebaulichen Vertrags. Die öffentlichen Grün- und Freiflächen werden übergeordnet auf Kosten der Verkäuferin hergestellt.

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 gesichert.

Das Baufeld A2 wird als erschlossenes Grundstück übergeben.

Die Freigabe der Baustraße wird durch die Verkäuferin voraussichtlich ab Mitte 2021 gewährleistet. Die Möglichkeit zum Anschluss an die Kanalisation wird bis ein Meter auf das Grundstück gelegt. Die Grundstücksentwässerung muss der Entwässerungssatzung der Stadt Münster entsprechen. Die Lage der Anschlüsse und die Anschlusshöhen müssen im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgesprochen werden. Alle versiegelten Flächen sind mit möglichst wasserdurchlässigen Materialien zu versehen. Als Vorkehrung des Überflutungsschutzes muss die Oberkante des Rohfußbodens mindestens 30 cm über der Oberkante, der jeweils der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen.

Ein innovativer und klimaangepasster Umgang mit dem Regenwasser, welcher die Komponenten Versickerung, Verdunstung und Abfluss möglichst naturnah hält, fördert das Kleinklima im Gebiet. Dadurch entsteht ein klimaangepasstes und lebenswertes Quartier. Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers führen zu einer geminderten Einleitung und können in der Abwassergebühr berücksichtigt werden. Auch der Verzicht auf Versiegelung wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt und damit auf das Kleinklima aus.

Alle Grundstücksanschlüsse für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden alle planungsrelevanten Eckpunkte zur Grundstückserschließung (Verkehr-, Entwässerung und Versorgung) zur Verfügung gestellt (s. auch Kapitel 9.1.5).

4.3 BAUGRUND UND BODENVERUNREINIGUNGEN

Aufgrund der ehemaligen militärischen Vornutzung mit diversen Auffüllungen und betriebsbedingten Verunreinigungen des Untergrunds wird die Fläche gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG NRW) unter der Nummer 544A im Altlasten-/Verdachtsflächenkataster der Stadt Münster geführt.

Von der KonvoY GmbH werden aktuell Teile der ehemaligen Oxford-Kaserne (Baufeld A2) auf dem Grundstück Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Nidenstiege in 48161 Münster gemäß dem Sanierungskonzept der Firma WESSLING GmbH vom 22.10.2019 für eine Nachfolgenutzung entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 579, Gievenbeck – Oxford-Quartier vorbereitet. In diesem Zusammenhang werden die aufstehende Bausubstanz fachgerecht rückgebaut und die bekannten Bodenkontaminationen saniert. Mit Schreiben vom 18.11.2019 hat das zuständige Amt für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit der Stadt Münster mit Hinweisen dem Sanierungskonzept zugestimmt.

GRUNDSTÜCK UND RAHMENBEDINGUNGEN

Damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden können, sind für die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen Sanierungszielwerte abgeleitet worden. Bei der Bodensanierung, des Rückbaus der aufstehenden Bausubstanz sowie der Flächenentsiegelung entstehen zum Teil Baugruben. An die Materialien zur Verfüllung von Baugruben, für den Einbau in technische Bauwerke (Straßenunterbau, Landschaftsbauwerke) sowie an einen neu aufzubringenden durchwurzelbaren Bodenhorizont, sind entsprechende Einbauwerte festgelegt worden.

Weitere Details können dem Sanierungskonzept und der Stellungnahme der Stadt Münster entnommen werden. Die durchgeführten Arbeiten zur Bodensanierung werden in einem Abschlussbericht dokumentiert.

Hinweis:

Es werden nur bekannte Bodenkontaminationen saniert. Insbesondere bekannte unbelastete oder nicht untersuchte Bombentrichter, Oberböden und Auffüllungen werden nicht saniert. Für zukünftig herzustellende durchwurzelbare Bodenschichten sind die Vorgaben des Sanierungskonzepts (Wiedereinbauwerte) zu beachten.

Alle bekannten Kontaminationsverdachtsflächen werden im Zuge der Flächenentwicklung auf Basis des Sanierungskonzeptes saniert. Für zukünftig herzustellende durchwurzelbare Bodenschichten sind die Vorgaben des Sanierungskonzeptes (Wiedereinbauwerte) zu beachten (Anlage 5).

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5 PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.1 STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

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

- Städtebaulicher Entwurf (ArGe Oxford)
- Bebauungsplan Nr. 579 „Gievenbeck – Oxford – Quartier (Roxeler Straße / Dieckmannstraße / Gievenbecker Reihe / Niedenstiege)“
- Gestaltungsleitlinien (Studio Schultz Granberg und bbz landschaftsarchitekten)

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

Die städtebauliche Qualität wird darüber hinaus über die konkrete Formulierung von Gestaltungsleitlinien gesichert, zu deren Beachtung sich die Investoren bei Erwerb der Baugrundstücke verbindlich verpflichten. Sie dienen als qualitative Grundlage und als Maßgabe für sämtliche Grundstücksausschreibungen und für die Realisierung aller künftigen Hochbauten (s. Anlage 4). Die Gestaltungsleitlinien werden im Rahmen der Bewertung in Abhängigkeit des Baufelds und der Planungsaufgabe angewendet.

Gewünscht ist die Realisierung eines gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnprojekts welches die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs, des Bebauungsplans sowie der Gestaltungsleitlinien einhält. Im Segment dieser neuen Wohnformen sollen nachgefragte, zukunftsweisende Wohnqualitäten zur Eigennutzung privater Bauinteressenten geschaffen werden. Monotone Gebäudefluchten sind hierbei zu vermeiden. Vielmehr sollen durch Unterbrechungen der Blockränder abwechslungsreiche, individuell ausdrucksstarke Kubaturen geschaffen sowie die Zugänglichkeit der Höfe und die Belichtung verbessert werden. Die Geschossigkeiten staffeln sich von dem grünen Boulevard bis hin zur rückwärtigen Straße von einer Viergeschossigkeit zu einer Dreigeschossigkeit.

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 (z. B. gewerbliche Einheiten, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder Gastronomie) wird eine lebendige Kante zwischen öffentlichem und privatem Raum angestrebt. Die Einbindung nicht wesentlich störender Dienstleistungen oder sonstige mit der Zielrichtung gemeinschaftlichen Wohnens kompatible Ergänzungsnutzungen sind vorzusehen, damit eine gemischt genutzte Immobilie entsteht. Hier werden innovative gewerbliche Einheiten

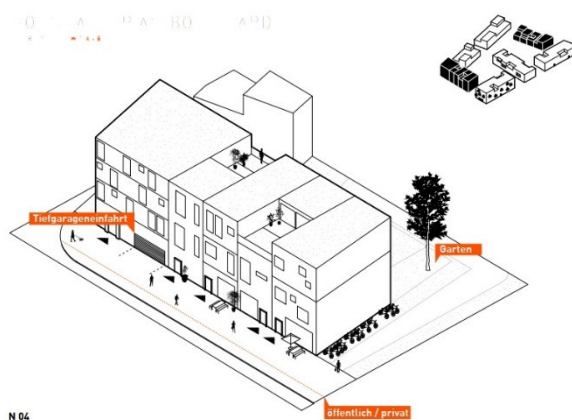


Abbildung 16: Wohnhäuser am Boulevard (ArGe Oxford)

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

besonders positiv für die Zielerreichung gewertet, z. B. Co-Working-Spaces, Betriebe der Kreativwirtschaft oder der urbanen Produktion bzw. Manufakturen.

Eine Besonderheit des Baufelds A2 ist die private Vorzone auf Boulevardseite. Sie bildet zusammen mit dem breiten öffentlichen Gehweg Raum für Bewegung, Aufenthalt und Urbanität. Es werden überzeugende Lösungen erwartet, die den großzügigen Vorbereich als Aufenthalts- und Bewegungszone qualifizieren. Eine überwiegende Versiegelung dieses Bereichs ist explizit nicht gewünscht. Der urbane Raum soll sich unverbaut bis an die Gebäudekante fortsetzen, weshalb der Bebauungsplan hier Einfriedungen und Kfz-Stellplätze ausschließt.

Im Inneren der Wohnbebauung sollen großflächige Grünbereiche geschaffen werden, welche Rückzugsräume und Ruheorte für die Bewohner darstellen. Die Flächen für die Regenwasserwirtschaft sind qualitativ in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Gemeinschaftsflächen sind für alle Bewohner nutzbar, rückwärtige Gärten können dabei auch den Erdgeschossen zugeordnet werden. Balkone, Terrassen und Dachgärten sollen das Spektrum der Außenflächen erweitern.

Detailliertere Vorgaben und weitere gestalterische Anforderungen sind den Gestaltungsleitlinien zu entnehmen. Die übergeordneten Leitlinien sind dort den Seiten 10 bis 23, die speziellen Leitlinien für das Baufeld A2, „Grüner Block“ den Seiten 44 bis 53 zu entnehmen (s. Anlage 4).

Das einzureichende Projekt soll sich durch ein Architekturkonzept auszeichnen. Das Konzept wird durch eine gemeinschaftliche Planung und Ausgestaltung der Wohnform der späteren Nutzer und Bewohner konzipiert. Es sollen besondere, innovative Wohnqualitäten hervorgebracht werden, die das urbane Bild des Quartiers Oxford bereichern. Darüber hinaus werden Aussagen zur Schaffung einer sozial stabilen Nachbarschaft erwartet. Ein denkbarer Weg ist ein Objekt mit abgeschlossenen Wohnungen zur Selbstnutzung und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen bzw. Freiflächen, die an den angestrebten Projektzielen der Baugruppe ausgerichtet sind.

Die Wohnungen sind ausschließlich zur Eigennutzung der Mitglieder der Gemeinschaft vorgesehen.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 579 für das Oxford-Quartier wurde am 10. Oktober 2018 vom Rat der Stadt Münster als Satzung beschlossen.

Für das Verkaufsgrundstück A2 ist eine Ausweisung als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Nur in Ausnahmefällen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell nicht zulässig.

Auf dem Verkaufsgrundstück A2 ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Eine GFZ ist nicht festgesetzt.

Es sind keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse gem. BauO NW) zulässig. Auf der Boulevardseite sind maximal IV Vollgeschosse zulässig, im übrigen Bereich des Baufelds maximal III Vollgeschosse. Ergänzend greift hier die textliche Festsetzung 1.2.1 des Bebauungsplans, sodass über dem obersten Vollgeschoss hinaus keine weiteren Geschosse (Nicht-Vollgeschosse/Staffelgeschosse) zulässig sind.

Dächer sind als Flachdach (FD) auszubilden und zu mindestens 75 % zu begrünen.

Der Bebauungsplan Nr. 579 enthält weitere planungsrechtliche Vorgaben, die der Anlage 3 zu entnehmen sind.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

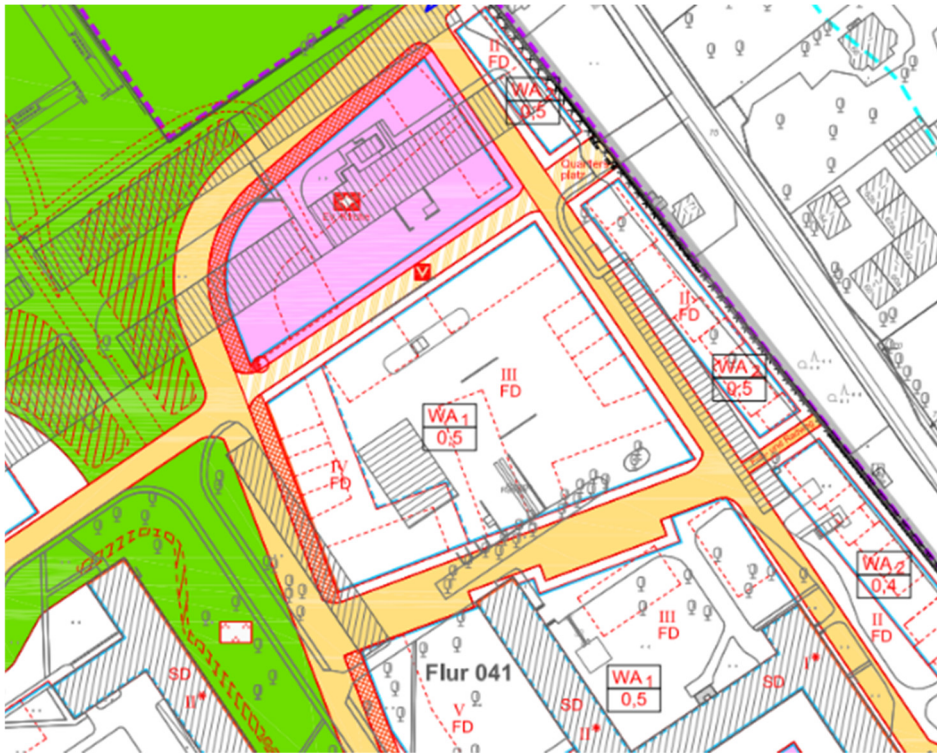


Abbildung 17: Ausschnitt Baufeld A2, Bebauungsplan Nr.579 (Stadt Münster)



Abbildung 18: Ausschnitt Baufeld A2, städtebaulicher Entwurf (ArGe Oxford)

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.3 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGSBAU – SOBOMÜ

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

Die über das Gesamtquartier Oxford geforderte Quote zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums in Höhe von 30 % bezieht sich auf den zu realisierenden Geschosswohnungsbau, mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Selbstgenutztes gemeinschaftlich orientiertes Wohnen ist daher nur begrenzt in der Lage zur Erfüllung dieser Quote beizutragen.

Es wird daher erwartet, dass mindestens 30 % der entstehenden Wohnfläche im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstehen. Die Ausschreibung des Baufelds A2 richtet sich an eine Bewohnerschaft, die die Immobilie selbst bewohnt. Bei nicht genossenschaftlich ausgerichteten Wohnkonzepten müssen mindestens 30 % der Haushalte den Nachweis erbringen, die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus maximal um 40 % zu überschreiten. Eine Verteilung dieser Haushalte sollte über das Gesamtprojekt gestreut werden.

Die Möglichkeit, ergänzend finanzielle Vorteile des Bundes für öffentlich geförderte Wohneinheiten (Verbilligungsrichtlinie) bei gleichzeitig enger Umsetzungsfrist zu nutzen, ist für dieses Baufeld gegeben und wird in der Umsetzungsphase nach dem Verkaufsbeschluss des Aufsichtsrats mit dem ausgewählten Vorhabenbetreiber verhandelt.

5.4 ÖKOLOGISCHE BAUSTANDARDS / ENERGIEKONZEPT

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

An die zu planenden Gebäude wird 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) bzw. sind die Mittelwerte für die Wärmedurchgangskoeffizienten (Nichtwohngebäude) sowie der Jahresprimärenergiebedarf entsprechend des Standards des KfW Effizienzhauses 55 gemäß gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten.

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

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

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

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Der Einsatz von energieeffizienten Lüftungsanlagen ist im Neubaubereich bevorzugt einzusetzen.

Es sollen möglichst viele Dächer der Gebäude mit Photovoltaikanlagen errichtet und zu Gunsten von Mieterstrommodellen genutzt werden. Photovoltaikanlagen können – soweit die Gestaltungsleitlinien dies zulassen - an oder auf dem Gebäude installiert werden, soweit die PV-Anlagen mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden können. Die Anlagenleistung der Photovoltaikanlage muss jeweils bei mindestens 1 Kilowatt-peak (kW-peak) liegen.

Die Wärmeversorgung für das Oxford-Quartiere 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 des Stadtwerke Münster GmbH anzuschließen. Die Verpflichtung entfällt, wenn die gesamte Wärme für Raumheizung und Warmwasser des zu errichtenden Wohngebäudes mit regenerativen Energiequellen (wie Solar- oder Geoenergie) oder Biomasse -außer Holz für offene Kamine-erzeugt und rechnerisch nachgewiesen wird, oder der Käufer das zu errichtende Wohngebäude als Passivhaus erstellt, wobei ein Jahres-Primärenergiebedarf von weniger als 40 kWh/m² Gebäudenutzfläche und eine Jahresheizwärmebedarf von weniger als 15 kWh/m² Wohn-/Nutzfläche und Jahr rechnerisch nachzuweisen sind.

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

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

5.5 DENKMALSCHUTZ

Auf dem Baufeld A2 befinden sich zum Zeitpunkt der Veräußerung keine denkmalgeschützten oder -werten Bestandsgebäude oder Mauerteile. Gleichwohl muss sich das Vorhaben verträglich in das Gesamtdenkmal Oxford-Kaserne einfügen. Jedes Vorhaben steht grundsätzlich unter dem denkmalpflegerischen Erlaubnisvorbehalt.

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

5.6 MOBILITÄTSKONZEPT

Städtisches Mobilitätskonzept

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

Durch das im Quartier vorgesehene engmaschige Fuß- und Radwegenetz werden Kfz-freie Grünverbindungen mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen. In fußläufiger Entfernung wird voraussichtlich 2023 eine neue Haltestelle einer Linie der Münsterland-S-Bahn (hier „WLE-Bahn“) erreichbar sein. Mit der Einschleifung einer Stadtbuslinie in das Areal wird eine Integration in das städtische ÖPNV-System gewährleistet. Die zentrale Haltestelle auf dem ehemaligen Kasernengelände wird als (multimodale) Mobilstation konzipiert. Die Haltestellenfunktion für Linienbusse und künftige On-Demand-Systeme wird bedarfsorientiert um Stellplätze für Taxen und als Leih- und Ladestation für Mobilitätsangebote des (e)Car-Sharing sowie des (e)Bike- und (e)Lastenrad-Sharing ergänzt. Die Mobilstation ist also sowohl ein Anker für diverse Mietangebote aus dem Bereich Mobilität als auch zugleich ein barrierefreier Knotenpunkt für alle Wegeketten aller Quartiersbewohner vom Wohnort zur Arbeit, zur Schule, in die Stadt oder zu den Bahnhöfen der Umgebung. Weitere öffentliche Mobilitätspunkte sind dezentral für das Quartier vorgesehen. Neben der Berücksichtigung von Schnellladesäulen für Elektrofahrzeuge werden hier ebenfalls Stellplätze für öffentliche (e)Car-Sharing, (e)Bike- sowie (e)Lastenrad-Sharing-Angebote eingerichtet. Weitere Elemente eines solchen Mobilitätspunktes können öffentlich zugängliche Luftpumpenstationen, Fahrradreparaturstationen / Reparaturservices und Packstationen sein. Eine solche Packstation wird an zentraler Stelle im Quartier eingerichtet und kann von allen Bewohnerinnen und Bewohnern rund um die Uhr genutzt werden. Damit sollen Mehrfachfahrten der Lieferdienste verhindert werden, gleichzeitig kann die Quartiersbevölkerung die Lieferung komfortabel in räumlicher Nähe abholen und ohne zeitliche Verzögerung erhalten bzw. versenden.

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

Baufeldbezogenes Mobilitätskonzept

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

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

Lösungen für den in Münster wichtigen Radfahrverkehr eine besondere Gewichtung; beispielhaft sei eine unterirdische Radgarage im Gebäude aufgeführt, die über eine bequeme Rampe und ein annäherungsgesteuertes Rolltor erreichbar ist.

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

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

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

E-Mobilität

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

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

Elektroinstallation: Im Hausanschlussraum ist eine Unterverteilung für die Stromversorgung der Ladetechnik (Ladesäulen/Wallboxen) vorzusehen. Die Verortung der Unterverteilung in der Tiefgarage ist aufgrund der Tiefgaragenverordnung nicht zu empfehlen. Schon beim Bau der Stellplätze (Tiefgarage oder Außenbereich) ist auf die Verlegung von ausreichend Zuleitungen (Strom- und Datenkabel) für den Anschluss der Ladetechnik zu achten. Hierbei sind die brandschutzrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen

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

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

PLANUNGSAUFGABE UND ANFORDERUNGEN

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

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

5.7 FREIFLÄCHENGESTALTUNG, BAUMBESTAND UND ÖKOLOGISCHE ASPEKTE

Die Gestaltung des privaten Freiraums ist wegen der Wirkung in den öffentlichen Raum hinein wichtig für die städtebauliche Qualität des Quartiers. Der private Freiraum ist ebenso wie der öffentliche Raum Ort der Kommunikation, Nachbarschaft, Interaktion und Teilhabe. Ihm wird in der städtebaulichen Planung eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Vorgaben zur Gestaltung der privaten Freiflächen sind den Gestaltungsleitlinien sowie dem Bebauungsplan Nr. 579 zu entnehmen (Anlage 3 und 4).

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

Auf dem Baufeld A2 befindet sich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 579 kein zwingend zu erhaltender Baumbestand. Der Erhalt weiterer, auf den Baufeldern bestehender Bäume ist erwünscht.

Entwässerungskonzept

Dem Nachhaltigkeitsgedanken entspricht auch das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung. Gegenüber dem Bebauungsbestand sieht die Planung eine Reduzierung des Versiegelungsgrades im Quartier vor. Dies begünstigt die Zwischenspeicherung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser.

Umgesetzt wird dies mit Maßnahmen zur Reduzierung und dem verzögerten Abfluss von Regenwasser. Entlang des zentralen Boulevards wird eine zusammenhängende Folge von Sicker- und Rückhaltemulden zur Straßenentwässerung integriert. Auf den Privatgrundstücken dienen die flächigen Dachbegrünungen und die Rain Garden in den Höfen zur Regenwasserverzögerung. Die offene Regenentwässerung wird so zum prägenden Freiraumgestaltungsmittel im gesamten Quartier. Zu den konkreten Vorgaben für dieses Baufelds vgl. Kapitel 9.1.4.

5.8 HINWEISE ZU QUARTIERSBEZOGENER BAULOGISTIK

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

KAUFPREIS

6 KAUFPREIS

6.1 KAUFPREIS

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück ist durch ein Gutachten über den Verkehrswert – basierend auf der Annahme einer möglichen unterstellten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,3 - ermittelt worden und beträgt zum Stichtag 21.11.2019:

7,3 Mio. Euro (in Worten: sieben Millionen dreihunderttausend 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.

6.2 ECKPUNKTE DES GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAGS

Vorbehaltlich des endgültigen Kaufvertrags wird auf folgende wesentliche Eckpunkte hingewiesen:

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

VERFAHRENSABLAUF

7 VERFAHRENSABLAUF

7.1 VERGABEVERFAHREN

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

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

Im Anschluss an den Zuschlag erfolgt in diesem Verfahren eine „Anhandgabe“ des Grundstücks über einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten. Nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung und aller geforderten Nachweise zur Finanzierung wird der Kaufvertrag abgeschlossen. Die Anhandgabe ist vom Grundsatz her kostenfrei, es wird jedoch eine Schutzgebühr in Höhe von 73.000 Euro erhoben. Bei Vertragsabschluss wird der Betrag mit dem Kaufpreis verrechnet.

Sollte sich im Nachgang an das Ausschreibungsverfahren – während der Phase der Anhandgabe – herausstellen, dass eine Umsetzung bzw. Realisierbarkeit der Gesamtmaßnahme unter einem Grundstücksankauf durch den erfolgreichen Bieter bzw. die Bietergruppe nicht möglich ist, behalten sich die Parteien vor, eine Verfügung über das Grundstück im Wege des Erbbaurechts durch die Stadt Münster zu prüfen mit dem Ziel, diesen Weg ggf. zu ermöglichen. Ein Anspruch auf Erteilung eines Erbbaurechts besteht nicht.

Alle weiteren Regelungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

VERFAHRENSABLAUF

7.2 TERMINÜBERSICHT

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Verfahren – (Dauer ca. 7 Monate)	
- Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse / Download)	21.02.2020
- Rückfrageforum und Begehung	16.03. bis 20.03.2020
- Rückfragenbeantwortung schriftlich	Bis 27.03.2020
- Erarbeitung Konzept und Einreichung der Erst-Konzepte	Bis 17.07.2020
- Vorprüfung	Bis 07.08.2020
- Sitzung des Bewertungsgremiums / Auswahl	13.08.2020
- Aufsichtsratssitzung, Anhandgabe- / Verkaufsbeschluss	10.09.2020
- Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer / Benachrichtigung über Zuschlag	14.09.2020

Weiteres Vorgehen	
- Startgespräch Baugemeinschaft	10/2020
- Grundstück – Anhandgabe	10/2020 – 04/2021
- Abschluss Kaufvertrag	Bis 3. Q/2021

7.3 TEILNAHMEBESTÄTIGUNG UND KAUFPREISBESTÄTIGUNG

Die Teilnahme am gesamten Verfahren ist durch eine schriftliche Bestätigung mit dem Bewerbungsbogen verbindlich zu erbringen (Anlage 9).

Der in der Ausschreibung als Festpreis benannte Kaufpreis ist schriftlich zu bestätigen.

7.4 BEGEHUNG / RÜCKFRAGEN / AUFKLÄRUNG

Für eine Begehung des Baufelds und zur Klärung erster Rückfragen findet im Zeitraum vom 16.03.2020 bis 20.03.2020 ein Rückfragenforum statt.

Weitere Rückfragen sind schriftlich bis zum 20.03.2020 an **DS_KonvOY@dreso.com** zu stellen. Die Beantwortung wird allen Teilnehmern bis spätestens 27.03.2020 zur Verfügung gestellt.

7.5 VORPRÜFUNG

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

VERFAHRENSABLAUF

7.6 PLANUNGSLEISTUNGEN DES VERFAHRENS

7.6.1 ABGABEFRISTEN

Die kompletten Unterlagen für das Verfahren müssen bis spätestens

17.07.2020, 12:00 Uhr bei der

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

eingereicht werden.

Der Bewerbungsbogen ist vollständig auszufüllen, zu unterschreiben und mit allen einzureichenden Unterlagen fristgerecht abzugeben.

7.6.2 ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN AN DIE EINZUREICHENDEN UNTERLAGEN

Sämtliche Pläne sind in Papierform sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen. Zusätzlich sind die Pläne im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A0, Querformat, genordet) abzugeben.

Das Blattformat der **ausgedruckten Pläne** ist einheitlich im Format DIN A0 Querformat einzureichen. Die Pläne sind zu Norden und gerollt abzugeben.

Folgende Kennwerte sind rechnerisch in der **Anlage 10 (Formblatt 2)** nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

- bebaute Fläche,
- Grundflächenzahl (GRZ) ausgehend vom Nettobauland,
- Geschossfläche Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Stellplatznachweis,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien,
- Nachweis über die Erfüllung der Quote geförderten Wohnungsbaus (Wohnflächenbilanz)

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

Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zu Zwecken der Vorprüfung verwendet.

VERFAHRENSABLAUF

7.7 EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

7.7.1 PLANUNTERLAGEN

Sämtliche Pläne sind in folgender Ausfertigung abzugeben:

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

Entwurfspläne

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

In Absprache mit der Ausloberin sind aussagestarke, skizzenhafte Darstellungen (z.B. Perspektiven, Grün- und Freiraumkonzepte) möglich.

VERFAHRENSABLAUF

Plan 1: Lageplan (M 1:500)

Plan 2: Nutzungskonzept (M 1:200)

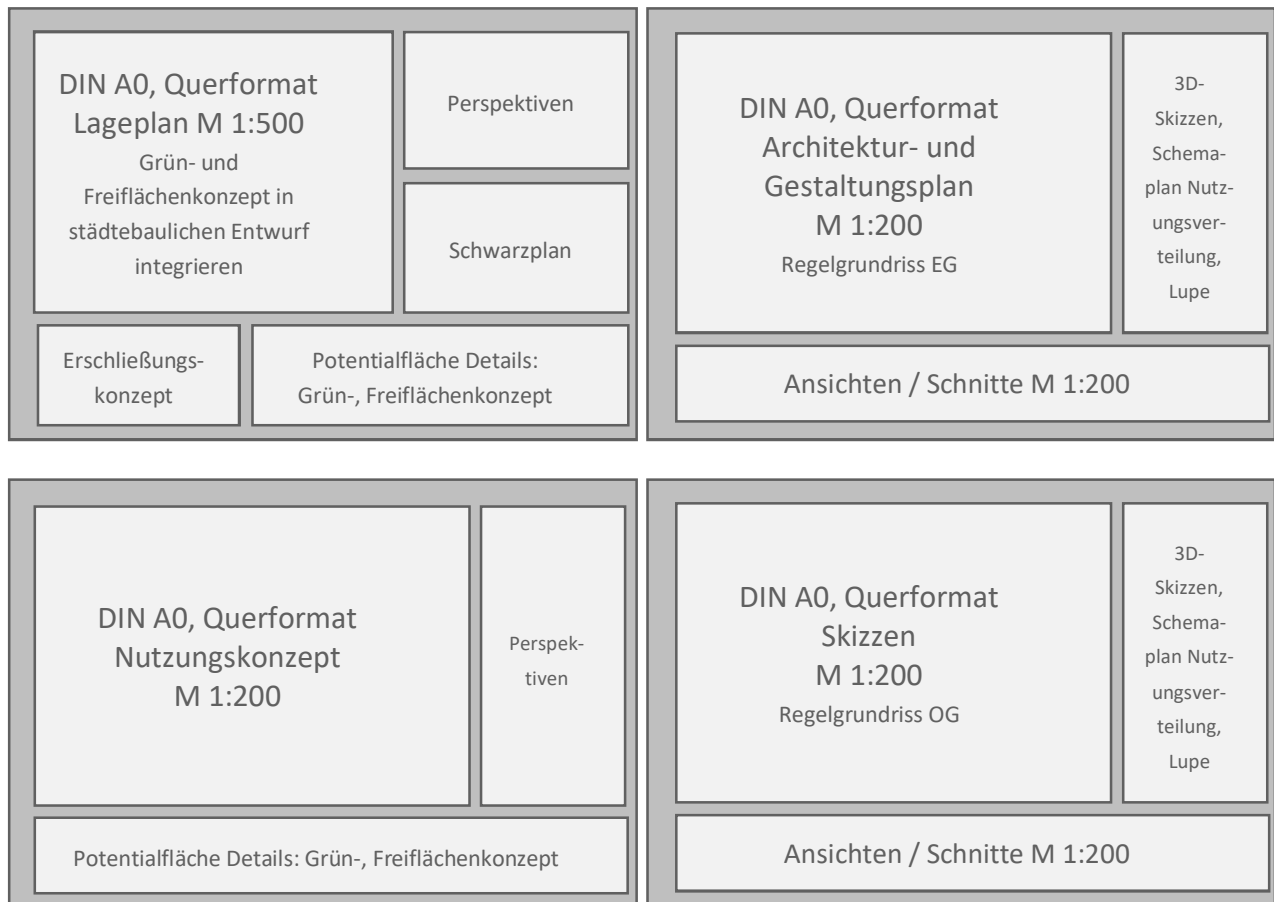
- Die vom Verfasser gewählte Nutzungs- und Wohnformenverteilung ist in einem Schemaplan unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung in sinnvoller Weise darzustellen. Damit ist auch der Nachweis der geforderten Wohnungen des preisgedämpften Wohnungsbaus sowie der Wohnungen mit Anforderungen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

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

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

Plan 4: Skizzen / Perspektiven

Planlayouts



VERFAHRENSABLAUF

7.7.2 VISUALISIERUNGEN

Visualisierungen sind erwünscht.

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

7.7.3 ERLÄUTERUNGSBERICHT

Relevante Aussagen sollen als Text in die Pläne eingefügt werden. Die Verfasser müssen die Entwurfsidee hinreichend und plausibel argumentieren und belegen. Weitere Erläuterungen finden Platz auf dem Formblatt 1 (Anlage 10, Erläuterungsbericht).

7.7.4 ALLGEMEINE ANGABEN ZUR BEWERBERGRUPPE / BAUGEMEINSCHAFT

- Beschreibung der Projektidee
- Beschreibung des gruppenbezogenen Konzepts
- Finanzierungskonzept mit Bankbestätigung über FK Anteil eines deutschen Bankinstituts
- Angaben zum planenden Architekturbüro (Büroprofil Referenzen)
- Benennung einer professionellen Projektbetreuung

Der Architekt darf das laufende Verfahren nicht verlassen.

7.7.5 SONSTIGE UNTERLAGEN

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

7.7.6 BEWERBUNGSBOGEN UND FORMBLÄTTER

Die folgenden Formblätter sind von den Teilnehmern abzugeben:

Formblätter

In den Anlagen 9 und 10 ist der Bewerbungsbogen sowie die relevanten Formblätter enthalten:

Anlage 9:	Bewerbungsbogen (unterschrieben)
Anlage 10:	
Formblatt 1:	Erläuterungen zum Städtebaulichen Entwurf, architektonischem sowie Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept.
Formblatt 2:	Nachweis der Kennwerte

7.8 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern des Auswahlverfahrens als Downloadlink ab dem 21.02.2020 zur Verfügung gestellt.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8 BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.1 BEWERTUNGSGREMIUM

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

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

BEWERTUNG UND AUSWAHL

8.2 BEWERTUNGSKRITERIEN

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

Kriterium	Gewichtung
I. Soziale Innovation <ul style="list-style-type: none"> - Partizipative Planungsmethodik - Hausgemeinschaft - Diversität der Wohnangebote - Inklusion - Außenwirkung 	30 %
II. Räumliche Innovation <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinschaftlich genutzte Flächen - Neue Wohnformen - Nutzungsneutralität - Externalisierung von Funktionen - Anpassungsfähigkeit - Städtebau / Architektur 	35 %
III. Technische Innovationen / Nutzungskonzept / Mobilität <ul style="list-style-type: none"> - Energiestandard - Gebäudetechnik - Konstruktion - Materialwahl - Niedriger Ausbaustandard - Mobilität 	35 %
Summe	100 %

I. SOZIALE INNOVATIONEN – 30 %

Partizipative Planungsmethodik

Durch die intensive Zusammenarbeit zwischen Auftraggeber und Architekt kommt es bei partizipativen Projekten oft zu besonders nutzerorientierten Lösungen. Eine prozessorientierte Architekturproduktion führt in den meisten Fällen zu äußerst individuellen und neuartigen Konzepten.

Hausgemeinschaft

Eine gute Hausgemeinschaft trägt unter anderem zur Erfolgsgeschichte des Gebäudes und zum Wohlfühlfaktor der Bewohner bei. Normalerweise kann man sich seine Nachbarn nicht aussuchen. Selbstorganisierte Wohnformen, wie Baugruppen oder Genossenschaften, lernen sich jedoch schon kennen bevor sie überhaupt zusammenziehen. Eine partizipative Planung und das sich kümmern um kollektiv genutzte Bereiche sind zusätzliche gemeinschaftliche Elemente.

Diversität der Wohnangebote

BEWERTUNG UND AUSWAHL

Durch das Angebot unterschiedlicher Wohngrundrisse werden auch verschiedene Interessenten angezogen. Eine durchmischte Bewohnerstruktur birgt viele Potenziale, kann aber auch zu Konflikten führen, wenn die Interessen und Bedürfnisse der Bewohnerschaft zu weit auseinander liegen.

Inklusion

Durch die Inklusion von Randgruppen in die Bewohnerstruktur schafft man Berührungspunkte und generiert Solidarität.

Außenwirkung

Wenn einem Gebäude zusätzlich zum Thema Wohnen auch noch andere Funktionen verschiedenster Dienstleistungen zugeschrieben werden, kann dies einen positiven Effekt auf die Nachbarschaft oder gar auf das ganze Quartier haben. So ziehen beispielsweise Veranstaltungen oder Cafés Menschen aus der Umgebung an, die für zusätzliche Belebung und Durchmischung sorgen.

II. RÄUMLICHE INNOVATIONEN – 35 %

Gemeinschaftlich genutzte Flächen

Gemeinschaftlich genutzte Bereiche innerhalb eines Gebäudes fördern das kollektive Bewusstsein und den Zusammenhalt unter den Bewohnern. Je nach Intensität der Ausführung (von einer möblierten Erschließungszone bis zu einer gemeinschaftlich genutzten Werkstatt oder Bibliothek) kann darüber hinaus auch der individuelle Wohnbedarf und somit Kosten gesenkt werden.

Neue Wohnformen

Demographischer Wandel, Pluralisierung der Lebensstile, die sich verändernde Arbeitswelt. Man muss diesem Strukturwandel, der in unserer Gesellschaft ablesbar ist, mit innovativen und neuartigen Wohnformen entgegenkommen.

Nutzungsneutralität

Nutzungsneutrale Räume können je nach Bedürfnis der Nutzer unterschiedlich bespielt werden. Der Grundriss ist so konzipiert, dass ohne Umbauarbeiten individuelle Nutzungen möglich sind. Aktive Erdgeschosszonen, welche zugleich Eingangsbereich und Aufenthaltszone sind, sollen die Urbanität des Quartiers unterstreichen.

Externalisierung von Funktionen

Es gibt Räume, die man im täglichen Ablauf nicht immer benötigt, auf die man aber dennoch nicht verzichten möchte. Wie zum Beispiel der Komfort eines Gästezimmers oder einer gut ausgestatteten Werkstatt. Wenn die Bewohnerschaft eines Gebäudes derartige Funktionen gemeinsam unterhält, spart sich der Einzelne Platz und somit auch Geld.

Anpassungsfähigkeit

Räumliche Flexibilität innerhalb eines Gebäudes ist heutzutage bei den sich ständig verändernden Lebensentwürfen äußerst sinnvoll. So können zum Beispiel zu- und wegschaltbare Räume zu einer höheren Anpassungsfähigkeit innerhalb eines Gebäudes beitragen. Die Flexibilität eines Gebäudes kann aber auch durch die Art der Tragstruktur beeinflusst werden. Bei einer Skelettbauweise können beispielsweise die Wohneinheiten individuell an die wandelnden Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden - und das ohne größere, kostenintensive bauliche Maßnahmen vornehmen zu müssen.

BEWERTUNG UND AUSWAHL

Städtebau / Architektur

Idee, Plan, Realität = Gestaltungsleitlinien: Das Ziel des Handbuchs zu den Gestaltungsleitlinien ist die Qualitätssicherung der über Jahre erarbeiteten vor der Realisierung stehenden städtebaulichen Leitgedanken. Die erarbeiteten Gestaltungsleitlinien sind eine Sammlung von Prinzipien, die die Bewertung von konkreten Bauvorhaben erlauben. Städtebauliche Einbindung, architektonische Gesamtwirkung, Fassadengestaltung und die Freiraumplanung sind nur einige der zu betrachtenden Kriterien.

III. TECHNISCHE INNOVATIONEN / NUTZUNGSKONZEPT / MOBILITÄT – 35 %

Energiestandard

Ob Passivhaus, Niedrigenergiehaus, Energieeinsparverordnungen oder Fördergelder für die Verwendung erneuerbarer Energie: heutzutage ist es unabdingbar geworden sich bei Projekten auch mit den ökologischen Faktoren zu befassen.

Gebäudetechnik

Die Gebäudetechnik trägt wesentlich zum Wohlbefinden der Bewohnerschaft bei. Dabei können durch intelligente Lösungen Kosten eingespart werden.

Konstruktion

Holzkonstruktionen, ein hoher Anteil an vorgefertigten Bauteilen oder die effiziente Führung von Schächten: der Kostenfaktor spielt hier eine sehr große Rolle. Doch die Konstruktion eines Gebäudes ist meist auch maßgeblich für dessen Erscheinungsbild und dessen atmosphärische Wirkung. Durch neuartige Ideen und Herangehensweisen können kostengünstiges Bauen und ästhetische Ansprüche Hand in Hand gehen.

Materialwahl

Einige Projekte setzen auf die Verwendung ökologischer Materialien. Dabei geht es nicht nur um den umweltschonenden Aspekt, sondern auch um das Wohlbefinden der Bewohner: Raumluft (Luftfeuchtigkeit, Raumtemperatur) und Atmosphäre werden durch die Wahl der Materialien stark beeinflusst.

Niedriger Ausbaustandard

Ein niedriger Ausbaustandard im Innenausbau spart natürlich Kosten, muss aber auf keinen Fall einen Mangel an gestalterischer Ästhetik mit sich bringen. Die Konfrontation mit sichtbaren Installationsschächten, Rohdecken oder Upcycling-Mobiliar kann durchaus ästhetische Lösungen hervorbringen.

Mobilität

Lebenswerte Stadtquartiere benötigen ein breites und flexibles Mobilitätsangebot, das auf umweltfreundliche Verkehrsträger ausgelegt ist und die Kfz-Nutzung verringert. Die Nutzung des Umweltverbunds soll deshalb mit der Entwicklung des Quartiers Oxford ausdrücklich gestärkt und damit einhergehend eine hohe Wohn- und Lebensqualität in dem Quartier gewährleisten. Hierfür bedarf es verschiedener Rahmenbedingungen im privaten sowie öffentlichen Raum, um das Mobilitätsverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner positiv zu beeinflussen. Neben dem klassischen Umweltverbund (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV als auch SPNV) soll zusätzlich in Münster vermehrt auf Sharing-Systeme, mit und ohne Elektromobilität, gesetzt werden, da Sharing-Systeme wie das Bike-Sharing, Lastenrad-Sharing, Car-Sharing, etc. zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beitragen können. Als zusätzliche Möglichkeit zur Stärkung des Umweltverbunds ist auch ein verstärktes Engagement seitens der zukünftigen Eigentümer und

BEWERTUNG UND AUSWAHL

Investoren, Sharing-Angebote für die eigenen Mieter und / oder die Öffnung zur quartiersweiten Nutzung der eigenen Sharing-Flotte für die Öffentlichkeit anzubieten, erforderlich.

8.3 METHODIK DER AUSWERTUNG

Die Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch das Bewertungsgremium hinsichtlich der beschriebenen Bewertungskriterien Soziale Innovationen, Räumliche Innovationen sowie Technische Innovationen / Nutzungskonzept / Mobilität.

Dabei können je Kriterium 0 bis 3 Punkte vergeben werden:

0 = nicht erfüllt, unzureichende Qualität

1 = nur teilweise erfüllt, mit einzelnen Mängeln behaftet

2 = erfüllt, gute Qualität

3 = voll erfüllt, ausgezeichnete Qualität

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

Bei dem Kaufpreis handelt es sich um einen Festpreis, weshalb dieser nicht in die Bewertung einfließt.

Die KonvOY GmbH beabsichtigt die Bewerber in die Jurysitzung einzuladen. Sie behält sich allerdings vor, den Teilnehmerkreis über eine Analyse der eingereichten Unterlagen zu reduzieren.

SONSTIGES

9 SONSTIGES

9.1 RECHTE UND BELASTUNGEN IM ABZUSCHLIESSENDEN KAUFVERTRAG

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

9.1.1 KOSTENÜBERNAHME

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung sowie seiner möglichen Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten und Steuern, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der Käufer. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei. Für den Anhandgabeprozess ist eine Gebühr von 1 % des Kaufpreises zu leisten, der mit dem Kaufpreis verrechnet wird.

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

9.1.2 VERMESSUNG

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

9.1.3 ABBRUCH

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

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

Spätestens zur Grundstücksübergabe wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Grundstücksbeschaffenheit übergeben.

9.1.4 ERSCHLIESSUNG / DIENSTBARKEITEN / BAULASTEN

Die öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Freiflächen werden übergeordnet durch den Veräußerer hergestellt. Das Grundstück wird als erschlossenes Bauland veräußert. Die aktuelle Planung der verkehrlichen Erschließung wird den ausgewählten Bietern im weiteren Verfahrensablauf zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Bauantragsstellung die exakten Straßenhöhen erneut bei der Stadt Münster anzufragen sind.

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

Nach Übernahme der Entwässerungsanlagen gilt die Beitragspflicht nach KAG NRW und der Kanalbeitragsatzung der Stadt Münster als erfüllt. Alle Hausanschlüsse und Anpassungen für die Versorgung innerhalb des jeweiligen Baufelds sind durch den Erwerber zu planen und herzustellen. Vom Käufer gesondert zu zahlen, sind der Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung, an die Energieversorgung sowie der Anschluss an sonstige Versorgungsmedien.

SONSTIGES

Schmutzwasserhausanschlüsse werden bis ein Meter auf das Grundstück gelegt. Die Anschlusshöhe und Lage muss im Vorfeld mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgestimmt werden.

Der Regenwasseranschluss des Grundstücks wird durch den Anschluss an eine Kastenrinne gewährleistet. Ein Anschluss an einen Kanal ist nicht möglich. Die genaue Lage des Anschlusses muss mit dem Amt für Mobilität und Tiefbau abgestimmt werden.

Durch den Anschluss an eine Kastenrinne wird eine oberflächennahe Entwässerung gefordert.

Das innovative Entwässerungskonzept des Oxford-Quartiers hat zum Ziel den naturnahen Wasserhaushalt möglichst unbeeinflusst durch die Versiegelung zu halten. Im städtebaulichen Wettbewerb wurde bereits durch die Fachhochschule Münster ein wassersensibles Entwässerungskonzept aufgestellt, welches den naturnahen Wasserhaushalt als Ziel hat. Ergebnis des Konzeptes 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. Die Versiegelung der Grundstücke sollte möglichst geringgehalten werden und private Wege, Zufahrten und Plätze sowie offen, ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Der Rückhalt der Niederschlagswasser auf dem Grundstück sollte mit möglichst oberflächennahen und bepflanzten Rückhalteräumen realisiert werden. Als Beispiele können Rain Garden oder bepflanzte Mulden umgesetzt werden. Diese verzögern und reduzieren den Abfluss und das Wasser kann verdunsten.

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. Die wassersensible Entwicklung der Baufelder führt auf der einen Seite zu einem angenehmeren Klima während Hitzeperioden und auf der anderen Seite werden Starkregenereignisse besser abgefangen und gepuffert. 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.

9.1.5 KAMPFMITTEL

Nach Angaben der Ordnungsbehörde gilt der Teil des Oxford-Quartiers, der hier zum Verkauf steht, als nicht bombardierter Bereich. Nach dem Rückbau erfolgt seitens des KBD keine Oberflächensondierung. Da das Auffinden von Kampfmitteln dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, sind weitergehende Maßnahmen seitens des Käufers mit der gebotenen Vorsicht und in Abstimmung mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Feuerwehr) durchzuführen. Die Hinweise der Ordnungsbehörde und des KBD sind dabei unbedingt zu beachten.

SONSTIGES

9.2 BESITZÜBERGANG

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

9.3 QUALITÄTSSICHERUNGSVERFAHREN

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

9.4 EIGENTUM

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

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

9.5 PREISGELD/VERGÜTUNG

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

9.6 VERBILLIGUNGSRICHTLINIE DES BUNDES

Im Rahmen des Kaufvertrages mit der BlmA über die Liegenschaften wurde die Anwendung der Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) vereinbart. Zielsetzung ist hierbei, die zügige Schaffung von gefördertem Wohnraum zu unterstützen. Die städtebauliche Gesamtentwicklung folgt den Grundsätzen der „Sozial gerechten Bodennutzung Münster“ SOBOMÜ insofern, als dass für die KonvoY GmbH eine Besiedlung mit 30 % der Wohneinheiten als geförderte und 30% als förderfähige Wohneinheiten ausgebildet werden. Daraus abgeleitet wird die Vorgabe / Quote nach Baufeld / Teilquartier erfolgen. Teile des angestrebten geförderten Wohnraums werden durch die städtische Tochter Wohn+Stadtbau GmbH erstellt.

Bezogen auf die Verbilligungsrichtlinie des Bundes kann in dieser Vergabe die Anwendung seitens der KonvoY GmbH angeboten werden. Über eine vertragliche Vereinbarung zwischen KonvoY und BlmA müssen jedoch Verpflichtungen an den Käufer weitergegeben werden, damit eine nachträgliche Verbilligung geltend gemacht werden kann. So muss die bezugsfertige Errichtung der geförderten Wohneinheiten voraussichtlich bis spätestens Mitte 2023 nachgewiesen werden; ebenso muss ein hoheitlicher Betrauungsakt der Stadt an den Käufer erfolgen und zudem muss eine mehrjährige Zweckbindung eingehalten werden. Da die Einhaltung der Voraussetzungen nur seitens des Käufers gesichert werden kann, kann eine tatsächliche Verbilligung des Kaufpreises nicht gewährt werden; die Kaufpreiserwartung ist zu akzeptieren. Die Berücksichtigung der Verbilligung (bis zu 25.000 € pro geförderte Wohneinheit) für die Finanzierung des Vorhabens bleibt dem Käufer unbenommen.

10 ANLAGEN UND FORMBLÄTTER

Städtebauliche und planerische Grundlagen

- Anlage 1 Luftbild Oxford-Quartier
- Anlage 2 Städtebaulicher Entwurf ArGe Oxford
- Anlage 3 Bebauungsplan Nr. 579
- Anlage 4 Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier

Erschließung und Freiraum

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

Formblätter

- Anlage 9 Bewerbungsbogen
- Anlage 10 Formblatt 1: Erläuterungsbericht
- Formblatt 2: Nachweis der Kennwerte