

Konzeptvergabe  
Baufeld D1 West / Ost  
Oxford-Kaserne Münster  
Dokumentation

Oxford  
QUARTIER MÜNSTER

  
KonvOY®

## AUFTRAGGEBERIN

KonvOY GmbH  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster



## VERFAHRENSKOORDINATION

büro luchterhandt & partner  
Luchterhandt Senger Witt  
Stadtplaner PartG mbB

Daniel Luchterhandt,  
Josephine Jordan,  
Eva Holtz

Shanghaiallee 6  
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0  
F +49.40.7070807-80

muenster@luchterhandt.de  
www.luchterhandt.de

Münster/Hamburg im Oktober 2021

# EINFÜHRUNG



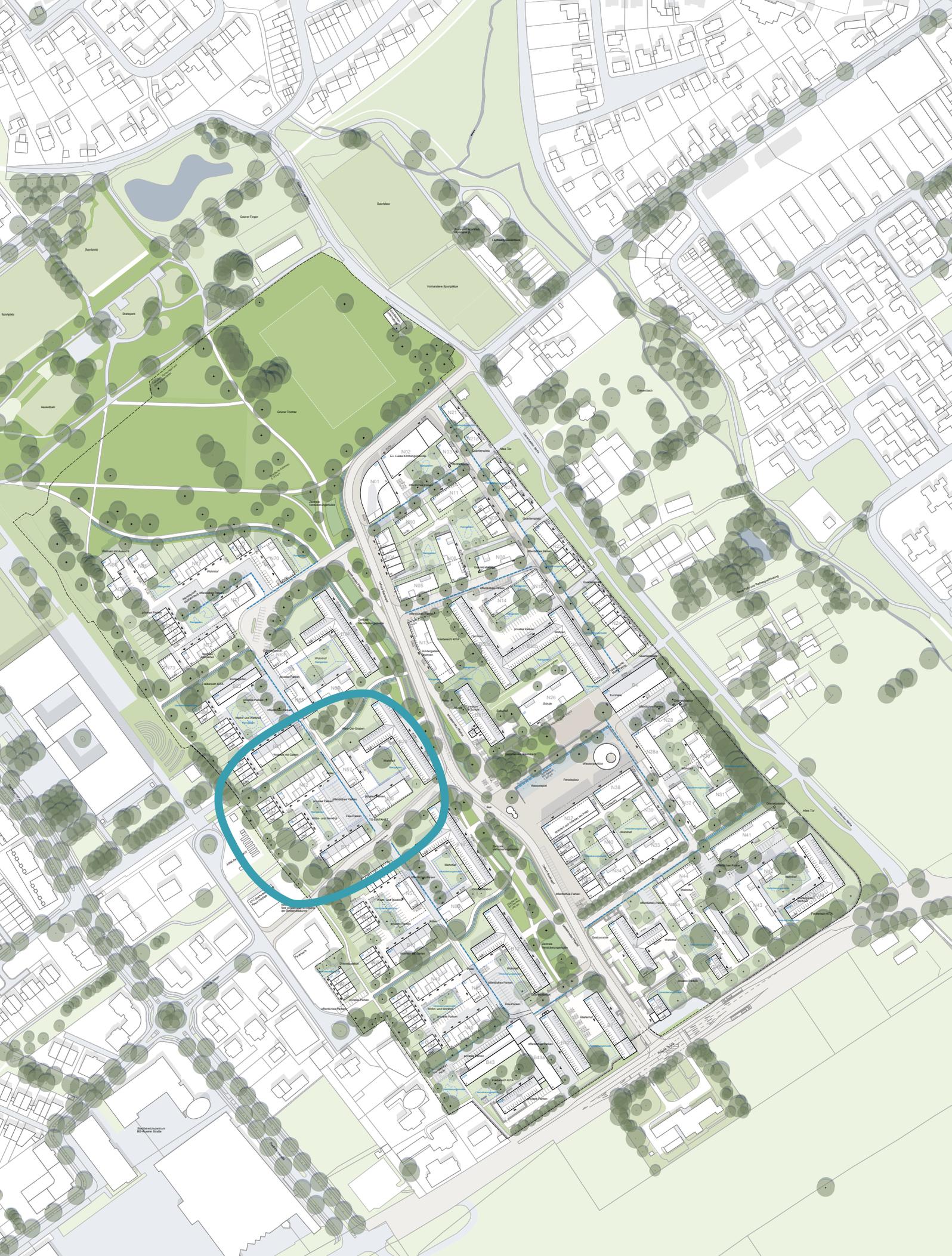
## Konversion der Oxford-Kaserne in Münster

Zur Vergabe von Grundstücken und Bau-  
feldern im Oxford-Quartier führt die KonVOY  
GmbH qualifizierende Konzeptvergaben zur  
Auswahl geeigneter Bieterinnen und Bieter /  
Bauherren und Bauherrinnen durch. Diese  
Art der Vergabe folgt dem Ziel, eine hohe  
städtebauliche Qualität mit Nutzungs-  
mischungen, Vielfalt und der Inklusion des  
Bestands zu gewährleisten. Die Bebauung  
muss den übergeordneten Gestaltungszielen  
eines offenen, schwellenarmen und multi-  
funktionalen Wohnquartiers entsprechen.  
Mischung und Vielfalt haben Priorität und  
bilden ein Quartier mit hoher sozialer Inte-  
grationskraft und Wohnraum für alle Nutzer-  
gruppen. Dazu gehört ein breiter Nutzungsmix  
aus Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur,  
Bildung und Freizeit.

Es werden nachhaltige und innovative  
Lösungen als Antwort auf die drängenden  
Herausforderungen des 21. Jahrhunderts er-  
wartet – in besonderer Weise zu den Themen  
Demografie, neue Wohn- und Arbeitsformen,  
Wasserkreislauf, Mobilität, Energie und öko-  
logisches Bauen.

Die Grundstücksausschreibung für das  
Baufeld D1 knüpfte an die bereits erfolgte  
Grundstücksvergabe für das Baufeld D2 an.  
Dank einer ähnlichen Grunddisposition war  
die Entscheidung ergangen, die beiden dritt-  
platzierten Bieterinnen aus dem Verfahren  
zum Grundstück D2 in einer beschränkten  
Ausschreibung Konzepte für dieses Baufeld  
vorlegen zu lassen. Die Ausschreibung folgte  
im Grundsatz den Rahmenbedingungen, wie  
sie in der Ausschreibung zum Baufeld D2 for-  
muliert worden sind und beschränkt sich auf  
die wesentlichen spezifischen Unterschiede  
bzw. Abweichungen, die für das Baufeld D1  
gelten.

Die Bieterinnen waren eingeladen, sich ein-  
gehend mit dem Ergebnis der Ausschreibung  
D2 und den durch das Auswahlgremium  
gewonnenen Erkenntnissen zu befassen und  
maßgeschneiderte Angebote für das Baufeld  
D1 auszuarbeiten.



**OXF**

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

## Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Kaufgegenstand dieser Konzeptvergabe gliedert sich in die Baufelder D1 West und D1 Ost, die gemeinsam verkauft werden und sich im westlichen Teil des Oxford-Quartiers befinden und eine Gesamtfläche von circa 11.200 m<sup>2</sup> umfassen. Die Baufelder sind durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt (verkehrsberuhigter Bereich), die als zusammenhängende Anliegerstraße den Bereich D durchquert. Das Baufeld D1 Ost befindet sich in ruhiger Lage angrenzend an den Oxford-Boulevard, der neuen grünen Hauptachse des Quartiers. Das Baufeld D1 West grenzt an das westlich gelegene Nachbarquartier, in das ein begrünter Fuß- und Radweg führt.

Das Baufeld D1 ist Teil einer Reihe ähnlich anmutender Baufelder, zu denen das Baufeld D2 und die südlich liegenden Baufelder C 3.1 und C 3.2 gehören. Auf dem nördlichen Baufeld D2 wird eine Kita sowie Quartiersangebote wie z. B. eine Werkstatt, Co-Working-Spaces oder auch ein gemeinschaftliches Gewächshaus integriert. In

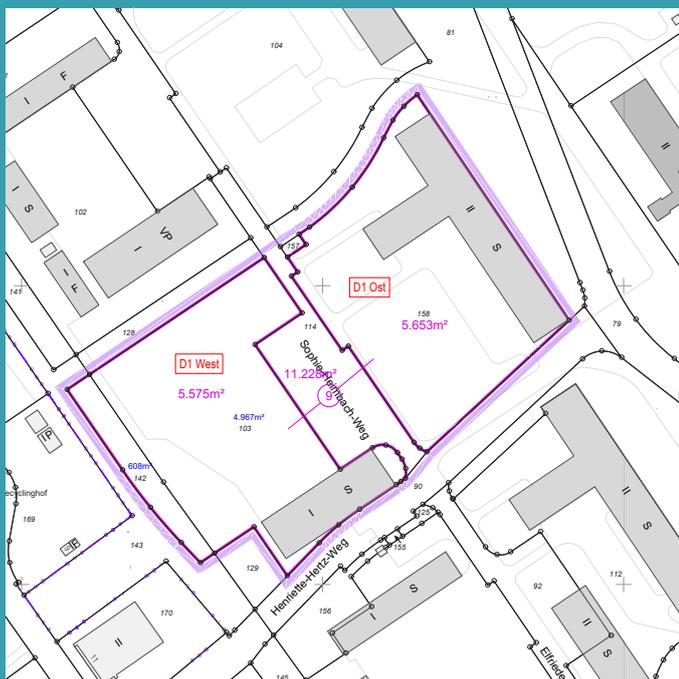
unmittelbarer Nachbarschaft liegt der AWM-Recyclinghof sowie das Büro eines Kfz-Sachverständigen.

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

Als Grundlage der Planung dienten den Teilnehmerinnen 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.



### Grundstücksfläche

D1 West	5.575 m <sup>2</sup>
D1 Ost	5.664 m <sup>2</sup>
Gesamt	11.239 m <sup>2</sup>

### Art der baulichen Nutzung

D1 West	MI
D1 Ost	WA

### Maß der baulichen Nutzung (GRZ)

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

### Vollgeschosse

D1 West	III
D1 Ost	III (im Bestand)

## Ziele für das Baufeld D1

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

Die Stadt Münster und die KonVOY GmbH hatten ihre Ziele für das Quartier präzise formuliert und bewusst für die Entwicklerinnen und Entwickler und Nutzerschaften Gestaltungsmöglichkeiten bewusst offengehalten. Daher waren auch die Bewerberinnen für die Grundstücke aufgefordert, eine überzeugende (gemein-)sinnstiftende Idee zu entwerfen, eine gesellschaftliche Vision und einen programmatischen Anspruch zu skizzieren. Eine (formal) ästhetische Gestaltungsidee zur Umsetzung der Masterplanung genügte nicht, wohl aber waren Ansätze von Interesse, die ein sehr gut durchdachtes Programm, welche Bestandteile die Nachbarschaft (und das Quartier insgesamt) prägen sollen, mit einer unverwechselbaren architektonischen Idee an diesem Ort verknüpfen.

Die hohe Qualität der für das Baufeld D2 eingereichten Konzepte war Anlass, die beiden mit dem 3. Rang ausgezeichneten Bieterinnen exklusiv aufzufordern, sich mit dem strukturell vergleichbaren Baufeld D1 zu befassen. Sie waren aufgerufen, ihre Konzepte für diesen Standort konzeptionell weiterzuentwickeln und sich dabei eingehend mit den übergeordneten und den entwurfsspezifischen Hinweisen der Jury, in im Protokoll der Auswahl Sitzung zu D2 formuliert worden sind, auseinanderzusetzen.

Die Bieterinnen mussten daher beherzigen, dass bei der Bearbeitung von Einzelthemen der „große Wurf“ stimmig und überzeugend sein musste. Aus diesem Grunde wurde empfohlen, im Sinne einer ganzheitlichen Weiterentwicklung höchst selbstkritisch den eigenen Entwurf zu betrachten und sich im Zweifel von früheren Entscheidungen zu lösen, sofern es der Qualität des Gesamtprojekts diene. Für die Jury war allein die Qualität der Konzeption für das Baufeld D1 maßgeblich; ein Vergleich zum Konzept auf D2 war nicht Gegenstand der Bewertung.

Die Bewertung der Konzepte erfolgte hinsichtlich folgender Themen:

- Städtebau / Architektur  
(Gewichtung: 30 %)
- Nutzungskonzept / Nachhaltigkeit  
(Gewichtung: 30 %)
- Mobilität  
(Gewichtung: 10 %)
- Kaufpreis  
(Gewichtung: 30 %)

## Bewertungskriterien

### Städtebau/Architektur

#### Städtebauliches Gesamtbild:

- Quartiersidentität als Teil des Modellprojektes Oxford-Quartier
- Atmosphärische Qualitäten und Miteinander von individuellem Wohnen und Nachbarschaft
- Stellung der Baukörper, Kubaturen, Raumbildung
- Zusammenwirken von historisch vorgeprägter Bebauung und Neubauten

#### Qualität der Architektur:

- Baukörpergestaltung, Materialität, Individualität
- Nutzungsneutrale Grundrisslösungen, flexible Anpassungsmöglichkeiten
- Denkmalgerechter Umgang mit der Bestandsbebauung und deren charakteristischen Gestaltungsmerkmalen

#### Lebendige Höfe und Freiräume:

- Ort für Kommunikation, Nachbarschaft, Interaktion und Teilhabe, Gemeinschaft und Individualität
- Gliederung in öffentliche/ halböffentliche/ private Räume
- Belebung durch angrenzende Erdgeschossnutzungen
- Einbindung von offenen Regenentwässerungsmaßnahmen in die Freiraumgestaltung

## Nutzungskonzept/Nachhaltigkeit

- Urbane Mischung von Nutzungen, Haustypen, Eigentumsformen und Trägerschaften
- Vielfalt der Lebensentwürfe und Wohnformen, insbesondere Gemeinschaftswohnen
- Körnung und Vielfalt der künftigen Nutzungen in den Bestandsgebäuden
- Mehrwert für die Nachbarschaft/ das Oxford-Quartier, insbesondere durch Wohnen und Arbeiten, Dienstleistungen, kulturelle und soziale Angebote
- Gemeinschaftsangebote und flexibel nutzbare Räume
- Umsetzung von Maßnahmen des Regenentwässerungskonzeptes
- Attraktivität des Energiekonzeptes
- Ökologisches Bauen, Stoffkreislauf (Cradle-to-Cradle-Prinzip)

### Mobilität

- Attraktivität des Mobilitätskonzeptes - Förderung des Umweltverbundes insbesondere der Fahrradnutzung
- Infrastrukturangebote für Radnutzerinnen und Radnutzer, ebenerdige Abstellanlagen, Reparaturangebote, Lastenradverleih
- Intelligente/smarte Angebote zur Unterstützung neuer Verkehrsnutzungsformen
- dezentrales Fahrzeug-Parken

### Kaufpreis

- Einhalten des Mindestkaufpreisangebot



# ZUM VERFAHREN

Für das Verfahren zum Baufeld D1 West / Ost galten weitgehend die gleichen Regularien und Anforderungen, wie sie in der Ausschreibung zum Baufeld D2 (Anlage 12 der Ausschreibung) formuliert wurden. Gleichwohl gab es Anpassungen, die in einer ergänzenden Ausschreibung bekannt gemacht wurden.

## Gebotsverfahren

Das Auswahlverfahren wurde als einphasiges konkurrierendes Dialogverfahren zwischen den drittplatzierten Bieterinnen des Baufeldes D2 durchgeführt. Die Teilbaufelder D1 West und D1 Ost sind gemeinsam als Baufeld D1 ausgeschrieben worden. Es musste auf das gesamte Baufeld D1 geboten werden. Es gab die Möglichkeit, schriftlich Rückfragen zu der ausgegebenen Aufgabenstellung zu stellen. Nach der anschließenden Bearbeitungsphase wurde eine Auswahl Sitzung mit dem Bewertungsgremium und einer Präsentation der Konzepte durch die Bewerberinnen durchgeführt

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

10.8 Mio. Euro

Der Kaufpreis war als Mindestpreis zu verstehen, der nicht unterschritten werden konnte.

## Bieterinnen

Insgesamt wurden zwei Konzeptvorschläge inkl. Gebote eingereicht von:

### 1. Rang

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
mit Maas & Partner Architekten mbB

### 2. Rang

Die Wohnkompanie NRW GmbH  
mit Vervoots & Schindler Architekten BDA

## Bewertungsgremium

Ein Bewertungsgremium begleitet alle Konzeptvergaben der Quartiersentwicklung Oxford und richtet eine Empfehlung für die Vergabe an den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH.

Mitglieder des Bewertungsgremiums waren:

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

Als beratendes Mitglied ohne Stimmrecht war bei dieser Auswahl Sitzung anwesend:

- Herr Siegfried Thielen, ehemaliger Dezernent für Planungs- und Baukoordination (ehem. Projektleiter der Konversionsmaßnahmen)

Außerdem waren als Sachverständige und Gäste anwesend:

- Frau Christa Ransmann, KonvOY GmbH
- Herr Andreas Leifken, KonvOY GmbH
- Herr Björn Schilder, Amt für Mobilität und Tiefbau, Fachstelle Verkehrsplanung, Stadt Münster
- Frau Mechthild Mennebröcker, Baudenkmalschutz und Baudenkmalpflege, Stadt Münster



# ERGEBNISSE

## 1. Rang

BPD Immobilienentwicklung GmbH  
mit Maas & Partner Architekten mbB

### Konzeption

Zwei Höfe mit unterschiedlichen Charakteren bilden Spannungspole im Quartier: Im Osten introvertiert, gemeinschaftlich, Veranda als verbindendes Element und im Westen extrovertiert, mit „Vereinshaus“ als lebendige Mitte.

Das Mobilitätshaus bietet für alle Nutzerinnen und Nutzer ein Boardinghouse mit temporärem Wohnen. Um das Boardinghouse gliedern sich experimentelles Wohnen und Arbeiten, sowie Familien- und Generationenwohnen. Um den introvertierten Hof orientieren sich junges und gefördertes Wohnen sowie Senioren-WGs. Insgesamt wird ein sehr heterogener und flexibler Wohnungsmix für ein nachhaltiges Quartier geschaffen.

Eine Mobilitätsgenossenschaft unterstützt bei der Bereitstellung und den Betrieb einer Sharing-Flotte. E-Mobilität und die Aktivierung der Fahrradnutzung stellen ein weiteres wichtiges Element dar. Zusätzlich ist im Mobilitätstreff eine Paketstation angeordnet, dies reduziert die Lieferverkehre im Quartier.

Die Veranda orientiert sich um einen Raingarten. Sie wurde in einen privaten und einen öffentlichen Freibereich geteilt. Der extrovertierte Hof besteht aus einem Parkplatz inklusive Experimentierfeld und einer gemeinsamen grünen Terrasse. Das Mobilitätshaus verbindet diese Flächen für alle Nutzerinnen und Nutzer.



## Beurteilung des Bewertungsgremiums

### Architektur/Städtebau

#### Erkennbare Qualitäten

- Der Entwurf integriert sehr gut die Bestandsgebäude mit in die Gesamtkonzeption und passt mit seiner Architektursprache zum Oxford-Quartier.
- Die Auswahl der Materialitäten wird positiv gesehen; es entsteht ein freundlicher und einladender Gesamteindruck.
- Das Thema der Veranda wird grundsätzlich als hohe Qualität und beim Mannschaftsgebäude als sensibler Eingriff in den Bestand gewertet. Außerdem handelt es sich bei dem entwurfsprägenden Thema um ein Alleinstellungsmerkmal für das Oxford-Quartier.
- Die Organisation und Gestaltung der Grundrisse wird positiv hervorgehoben.
- Die städtebauliche Setzung des Mobilitätshauses wird sehr positiv gesehen. Es gliedert den öffentlichen Raum und zониert den Hof. Außerdem wird das Gebäude als adressbildender Identifikationspunkt für beide Höfe gesehen.
- Die Größe der Tiefgarage und damit die geringe Unterbauung des östlichen Hofes wird positiv gesehen, da hier eine offene Regenentwässerung weitestgehend gewährleistet werden kann.
- Der Erhalt und die Umnutzung der ehem. Fahrzeughalle wird auch aus Sicht des Denkmalschutzes positiv gewertet.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

- Die Ansicht und Fassadengestaltung des Mannschaftsgebäudes vom Hof wurde kontrovers diskutiert. Aus Sicht des Denkmalschutzes ist die Kasernenstruktur und die Originalfassade im östlichen Innenhof gar nicht mehr erkennbar bzw. nachvollziehbar. Ein Erhalt der Originalstruktur in Teilen wäre wünschenswert. Eine weitere Planung verlangte einen engen Dialog mit der Denkmalpflege.
- Die Belichtungssituation des Dachgeschosses des Mannschaftsgebäudes ist nicht optimal gelöst; einer Vergrößerung der Gauben unter Beibehaltung des Rhythmus' im Fassadenbild ist denkbar.
- Dimensionierung und Breite des Mobilitätshauses ist zu prüfen, auch in Hinblick auf die Vorgaben des B-Plans (liegt z. T. auf öffentlichem Grund). Es wird von der Auswahlkommission vorgeschlagen, hier einen eingeschossigen Pavillon oder eine leichte Struktur als Holzbau vorzusehen.
- Die (barrierefreie) Erschließung der Wohnungen im östlichen Hof durch die Laubengänge ist unklar, und innere Erschließungspotentiale sind diesbezüglich nicht hinreichend ausgeschöpft.



### Nutzungskonzept/Nachhaltigkeit

#### Erkennbare Qualitäten

- Die Anordnung des Gewerbes als Eingang zum östlichen Hof wird positiv bewertet.
- Die Zusage, dass eine Erhöhung des Energiestandards über KfW 55 hinaus von der Bieterin geprüft wird, wird positiv gewertet.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

- In derzeitiger Planung ist ein zu geringer Anteil Gewerbeflächen vorgesehen. Die Nutzung der ehem. Fahrzeughalle zu gewerblichen Zwecken wird nicht hinreichend ausgeschöpft.
- Die Aussagen zur Senioren-WG bzw. zu betreutem Wohnen sind nicht hinreichend konkret.
- Im Bereich der Nachhaltigkeit sind zu wenig innovative Ansätze erkennbar; Kreislaufwirtschaftsprinzipien nicht verwendet.

### Mobilität

#### Erkennbare Qualitäten

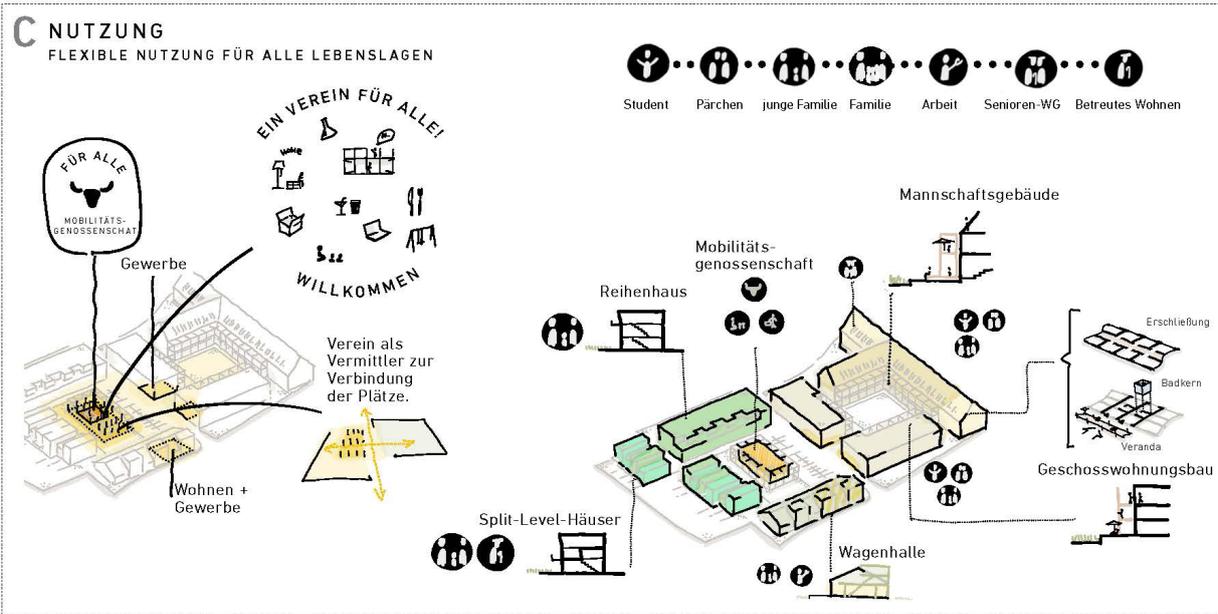
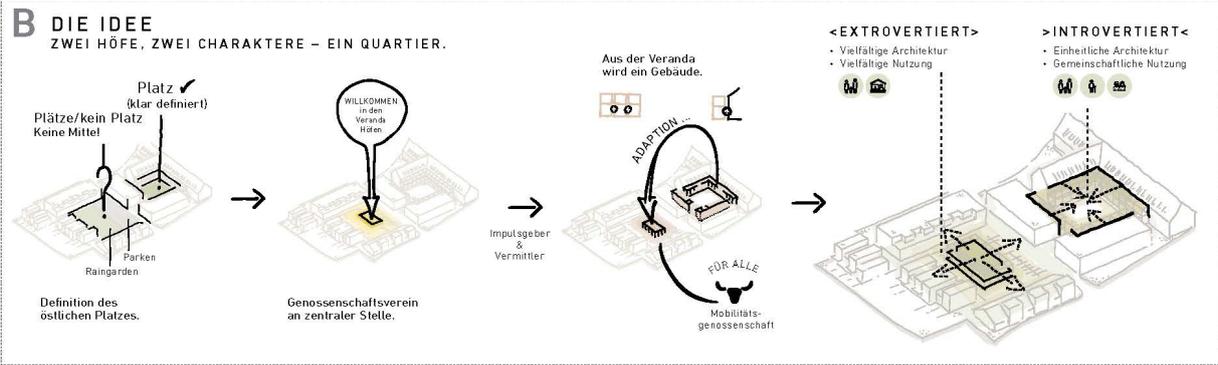
- Die Idee der Mobilitätsgenossenschaft wird grundsätzlich positiv gesehen.
- Positiv wird das Konzept des Vereinshauses gesehen, das auch ohne quartiersübergreifendes Mobilitätskonzept funktioniert.
- Angebote für Radnutzerinnen und -nutzer sind ausreichend vorhanden.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

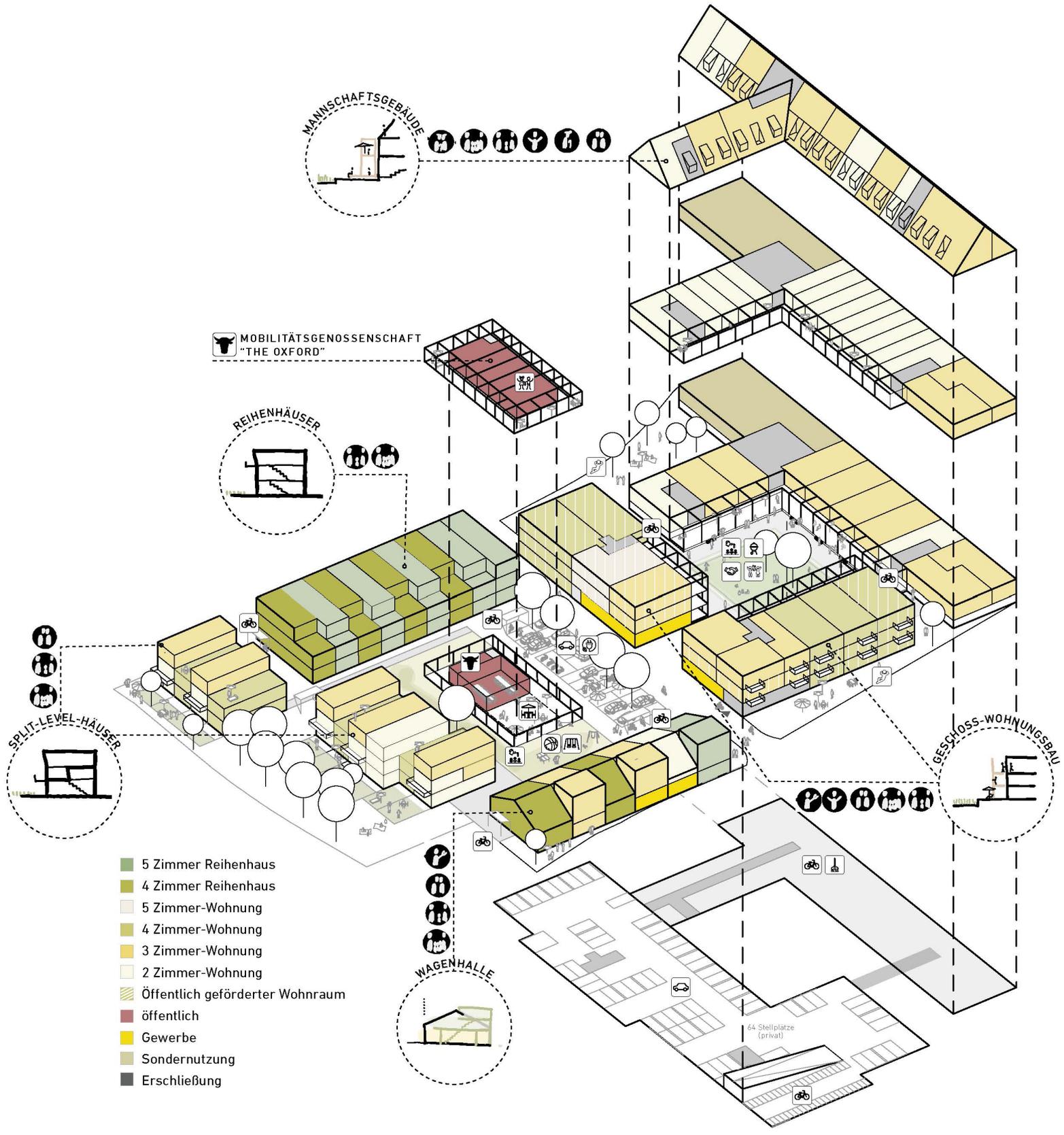
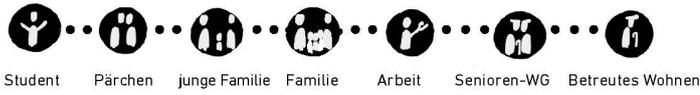
- Die Vorgaben des B-Plans im Bereich des Sophie-Heimbach-Weges sind nicht vollends eingehalten; zum Stellplatznachweis werden unzulässigerweise öffentliche Grundstücksflächen herangezogen.
- Der Stellplatzschlüssel wird gemäß Stellplatzverordnung nicht eingehalten (Differenz: 17 Stpl.).

### Kaufpreisangebot

- Es wurde das höchste Kaufpreisangebot unterbreitet.



FLEXIBLE NUTZUNG FÜR ALLE LEBENSLAGEN



- 5 Zimmer Reihenhäuser
- 4 Zimmer Reihenhäuser
- 5 Zimmer-Wohnung
- 4 Zimmer-Wohnung
- 3 Zimmer-Wohnung
- 2 Zimmer-Wohnung
- Öffentlich geförderter Wohnraum
- öffentlich
- Gewerbe
- Sondernutzung
- Erschließung

Nutzungs- und Bebauungskonzept



# ERGEBNISSE

## 2. Rang

Die Wohnkompanie NRW GmbH  
mit Vervoots & Schindler Architekten BDA

### Konzeption

Ziel des Konzeptangebotes ist es, ein sozial und kulturell durchmischtes Quartier zu schaffen, in dem Gemeinsinn und zusammenhaltende Nachbarschaft stattfinden. Dazu werden attraktive, bezahlbare Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen realisiert und mit vielschichtigen Grundrisskonzepten für Wohnen auf die unterschiedlichen Lebensphasen und ihre differenzierten Bedürfnisse reagiert. So konnte bereits eine Baugemeinschaft für das Projekt gewonnen und ein gemeinnütziger Träger mit in das Konzept eingebunden werden.

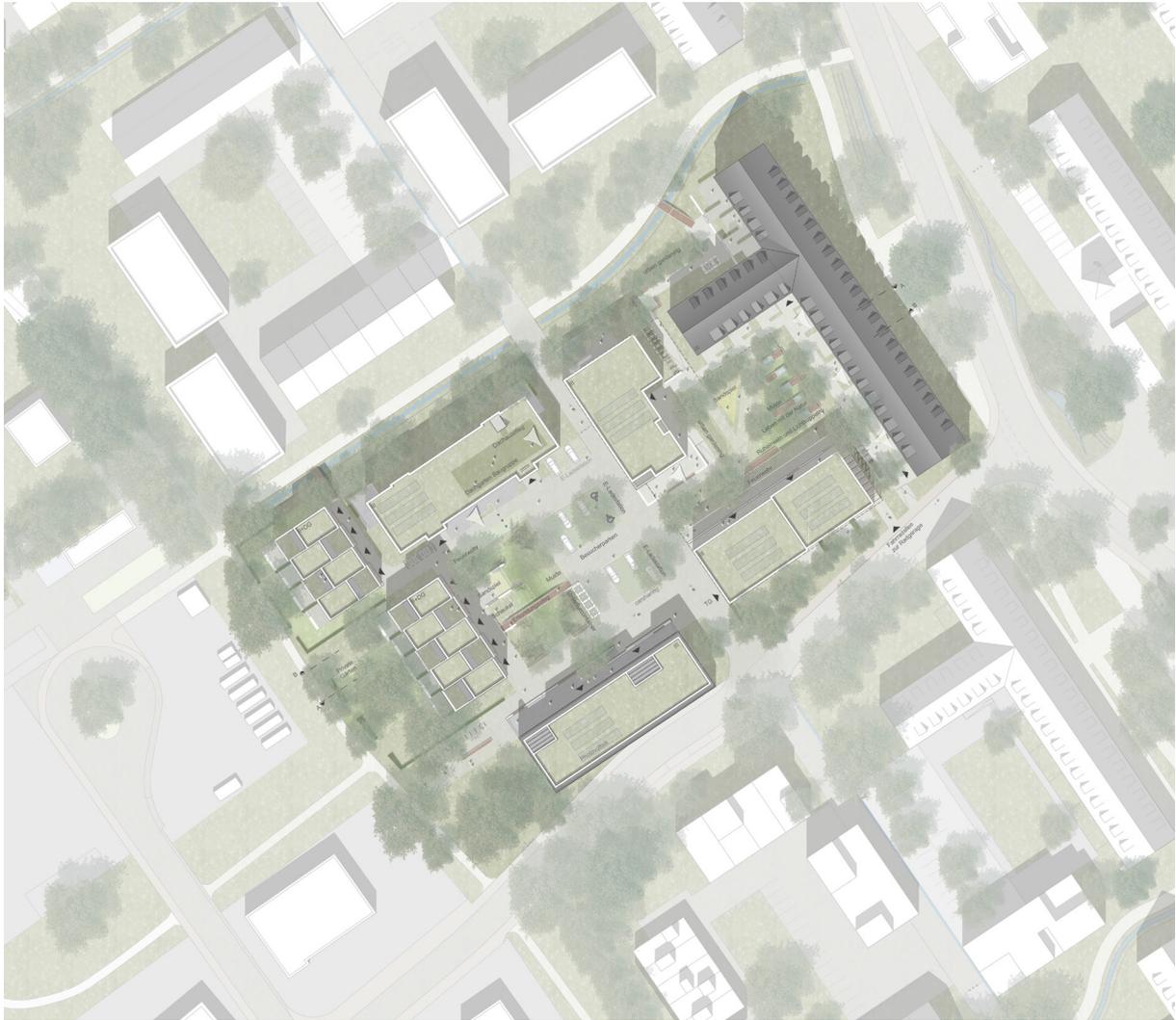
Das alte Mannschaftsgebäude ist mit seiner Orientierung zum Boulevard die Fassade des Quartiers und bildet die städtebauliche Kante der Gesamtfigur. Auch die bestehende Wagenhalle ist in ihrer Anmutung erhaltenswert und formuliert durch seine exponierte Lage den Auftakt ins Quartier. Durch eine Aufstockung in Form einer grünen Fassade wird die Körnigkeit an die neue Struktur angepasst, die historische Gestalt bleibt aber weiterhin ablesbar. In Anlehnung an die Bestandsriegel sind die Neubauten in ihrer Kubatur geometrisch schlicht und umrahmen als alleinstehende Körper die beiden zentralen Höfe. Den einzelnen Gebäuden lassen sich konkrete Nutzungen zuteilen, welche in der Fassadengestaltung nach außen ablesbar sind.

Eine besondere städtebauliche Bedeutung trägt das für die Gemeinschaft ausgelegte Quartiershaus, welches gegenüber vom Mobilitäts- und Mannschaftsgebäude liegt.

Es fungiert als zentraler Anlaufpunkt und strukturiert den Hofbereich städtebaulich in zwei miteinander verbundene Höfe. Als Treff- und Begegnungspunkt des Wohnviertels markiert das Quartiershaus mit seinen zahlreichen Nutzungsangeboten den zentralen Dorfplatz. Die Fassade lässt sich im Erdgeschoss komplett öffnen und lädt zu Interaktion und nachbarschaftlichem Zusammenleben ein.

Der Entwurf möchte autoarmes Leben fördern und die Qualität des Quartiers dadurch steigern. Auf dem Grundstück soll der PKW-Individualverkehr weitestgehend zu Gunsten der Identität des Quartiers und der Interaktion der Bewohnerinnen und Bewohner minimiert werden. Für die Erschließung des Quartiers stellt das Mobilitätsgebäude den Auftakt dar. Hier befinden sich für Autos und Fahrräder jeweils eigene Abfahrten, welche in die separierten Bereiche der Tiefgarage führen.

Im gesamten Quartier wird auf eine facettenreiche Hofgestaltung mit Kommunikations- und Aufenthaltsmöglichkeiten, eine differenzierte Zonierung der privaten und öffentlichen Räume durch beispielsweise abgetreppte Terrassenflächen und auf ein angenehmes Mikroklima durch eine begrünte Fassade und Dachgärten Wert gelegt. Ein einheitlicher Pflasterbelag verbindet alle Bereiche und wird durch Rampen zu einer barrierefreien Einheit. Eine starke Durchgrünung schafft darüber hinaus die organische Verwebung aller Bereiche des Quartiers.



Lageplan



Teilschnitt B-B

## Beurteilung des Bewertungsgremiums

### Architektur/Städtebau

#### Erkennbare Qualitäten

- Der Entwurf wird als solide bewertet und übernimmt die Vorgaben des städtebaulichen Masterplans.
- Die Belichtung der Dachgeschosswohnungen im Mannschaftsgebäude durch Loggien und Gauben ist positiv. Ihre Größe ist aus Sicht des Denkmalschutzes überarbeitungsbedürftig.
- Der Erhalt und die Umnutzung der ehem. Fahrzeughalle wird auch aus Sicht des Denkmalschutzes als positiv gewertet.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

- Die Gestaltung der Architektur, besonders in Hinblick auf die Fassadengestaltung, wirkt beliebig und eintönig und ist z. T. noch nicht überzeugend ausgearbeitet.
- Die Grundrissorganisation ist teilweise wenig vielfältig.
- Art und Durcharbeitung der Aufstockung der ehem. Fahrzeughalle ist mangelhaft. Eine korrekte Planung der Aufstockung würde zu einem anderen Volumen und zu einer anderen Fassadensansicht führen. Der Charakter des Gebäudes wird durch den Eingriff zerstört. Die Planung einer Grünfassade an der Stelle wird kritisch gesehen und überzeugt nicht.
- Das Konzept der Regenentwässerung im östlichen Hof ist nicht ausreichend und wird in Frage gestellt.



### Nutzungskonzept/Nachhaltigkeit

#### Erkennbare Qualitäten

- Die Nutzungsvielfalt und damit auch die Integration der Baugemeinschaft und des gemeinnützigen Trägers werden positiv gesehen.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

- Der Nutzungsmix wird z. T. im Gebiet (z. B. Nachbarschaftscafé) bereits abgebildet und ist auf dem Baufeld D1 West / Ost daher nicht notwendig.
- Nutzen und Qualität der Gemeinschaftsflächen wird durch ihre Anmietbarkeit von Dritten relativiert.

### Mobilität

#### Erkennbare Qualitäten

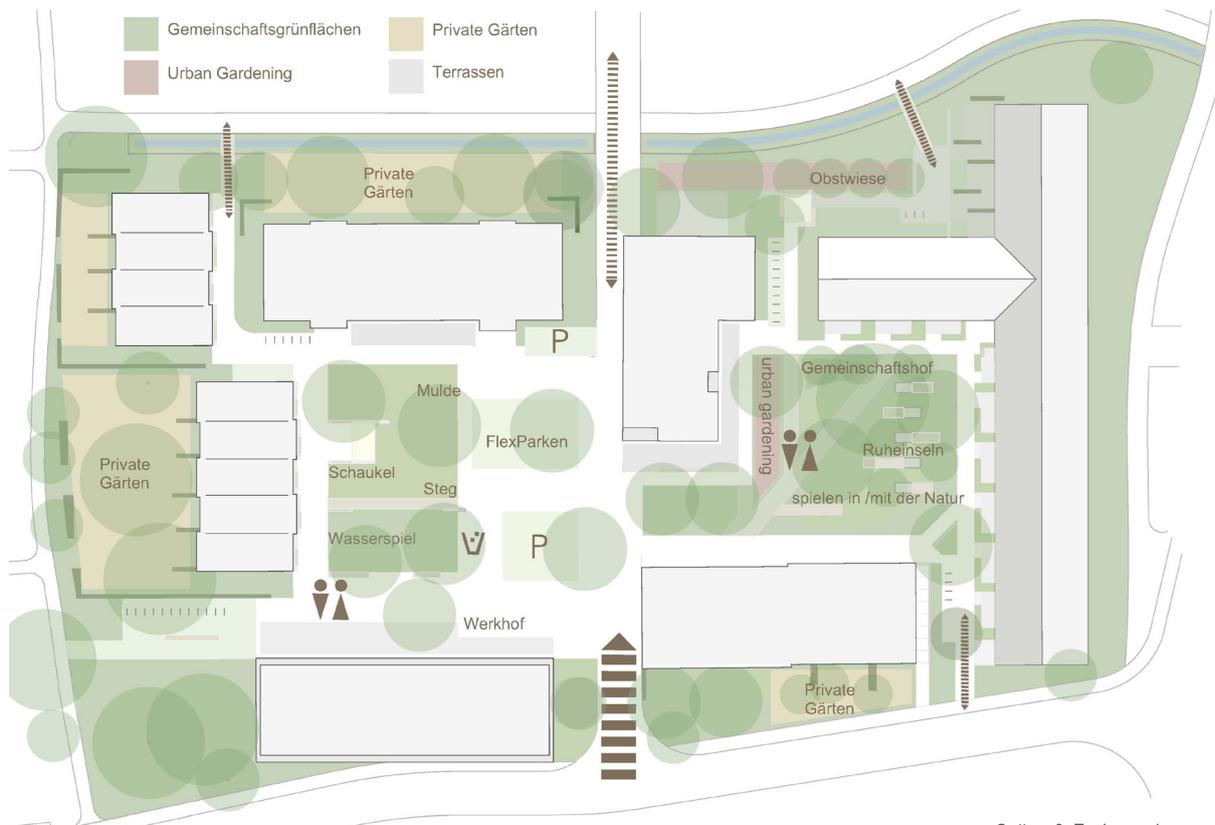
- Angebote für Radnutzerinnen und Radnutzer sind ausreichend vorhanden.

#### Nicht erkennbare Qualitäten

- Die Vorgaben des B-Plans im Bereich des Sophie-Heimbach-Weges sind nicht vollends eingehalten; zum Stellplatznachweis werden unzulässigerweise öffentliche Grundstücksflächen herangezogen.
- Die Packstation ist gegenwärtig nicht motorisiert anfahrbar.
- Die eigene Rampe zur Fahrrad-Tiefgarage ist bei der Größe der Tiefgarage nicht erforderlich und führt zu einem erhöhten Flächenverbrauch sowie zu einer höheren Versiegelung.
- Der Stellplatzschlüssel wird gem. Stellplatzverordnung nicht eingehalten. (Differenz: 6 Stpl.)

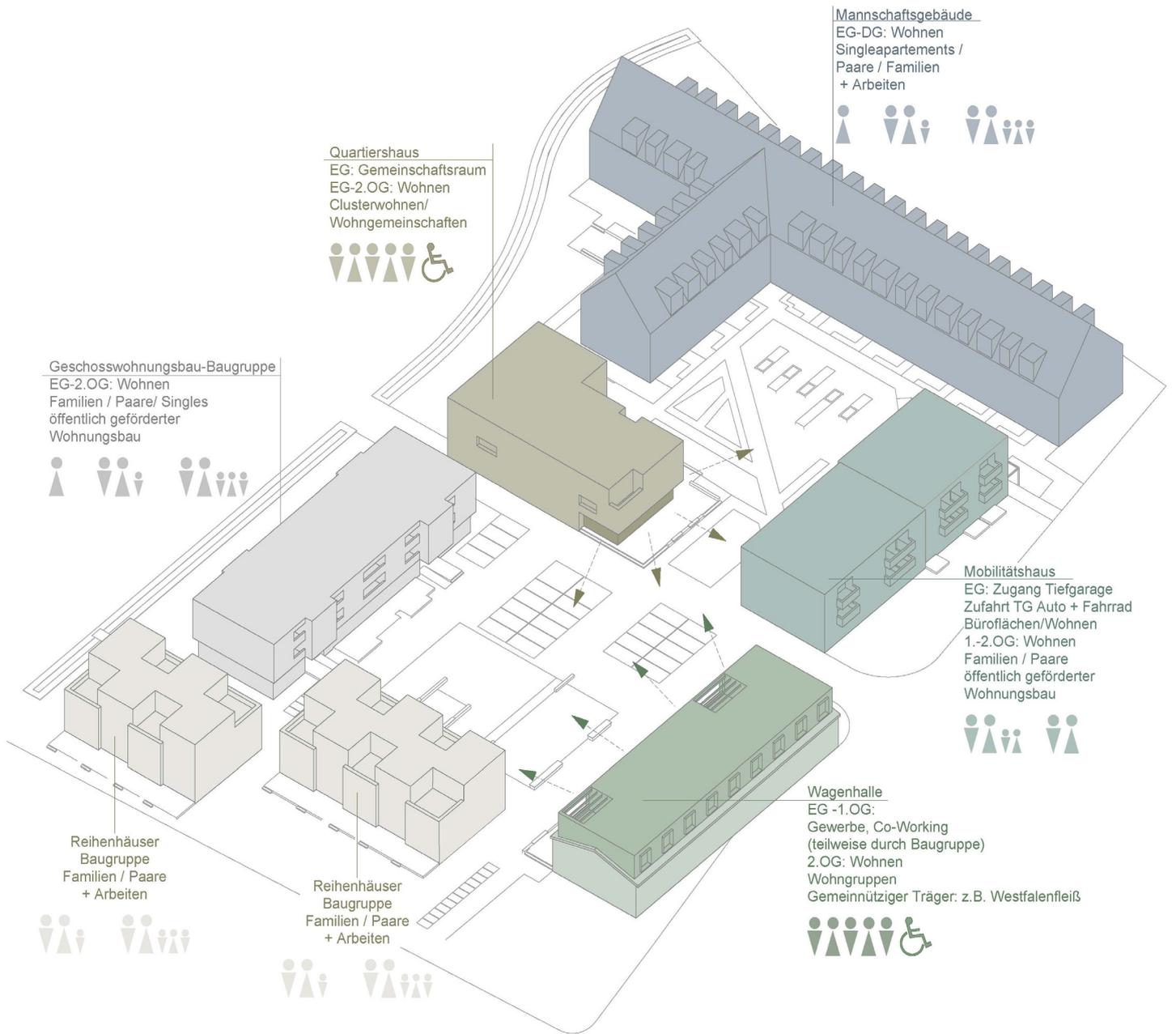
### Kaufpreisangebot

- Es wurde der Mindestkaufpreis geboten.

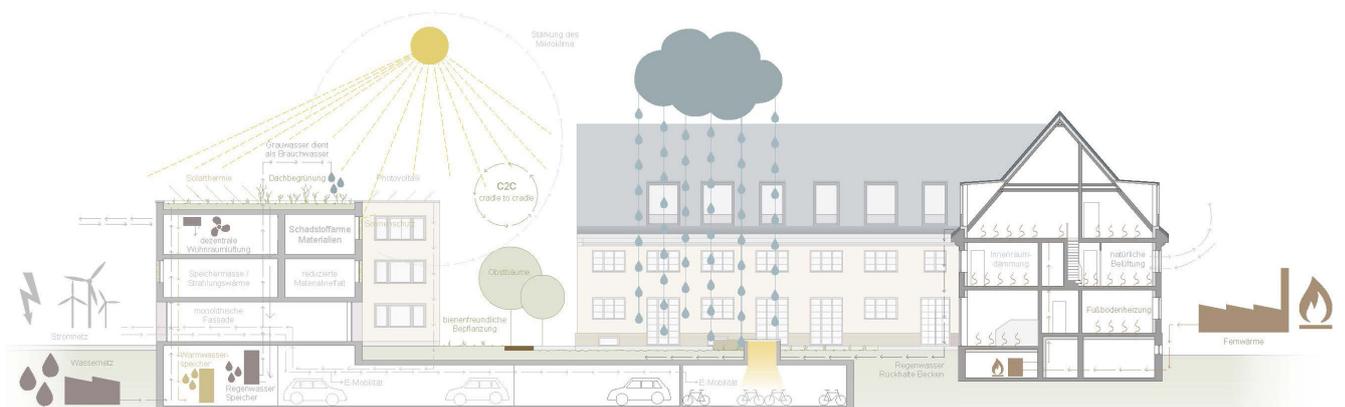


Grün- & Freiraumkonzept





Nutzungs- & Bebauungskonzept



Energiekonzept

