

# OXWOOD

OxWood – ein Modellprojekt zum nachhaltigen »Holzwohnen« im Oxfordquartier.

**modular** **seriell** **ökologisch**

---

4	<b>1</b>	<b>Wohn- und Nutzungskonzept</b>
14	<b>2</b>	<b>Gebäudekonzeption</b>
40	<b>3</b>	<b>Städtebau- und Freiraumkonzeption</b>
56	<b>4</b>	<b>Mobilitätskonzept</b>
60	<b>5</b>	<b>Wirtschaftlichkeitskonzept</b>
66		Impressum & Kontakt

---

# Inhalt



# Wohn- und Nutzungs- konzept

# Neben Kirche und Genossenschaft

Die Bebauung auf den beiden nördlichen Bau-feldern des Teilgebietes A4 bilden, von Norden aus kommend, den baulichen Auftakt in das zukünftige Oxford Quartier. Zugleich sind sie eingebunden in einen vielfältigen Nutzungsmix der engeren Nachbarschaft, der diesen Wohnstandort für »Familien und mehr« durch mögliche Wechselwirkungen sehr attraktiv macht.

Hier sind insbesondere die fussläufig zu erreichenden Bildungsangebote und Synergien mit anderen – gemeinschaftlich angelegten – Wohnprojekten zu nennen. Als Modellprojekt zum Holz-Modulbau weist OXWOOD von diesem Bau-feld aus auch über die Kasernenmauern hinaus.

- ① Freiherr-vom-Stein-Gymnasium
- ② Kita-Oxford
- ③ Evangelische Lukasgemeinde
- ④ Grüner Weiler
- ⑤ Kita-Wohnen
- ⑥ Grundschule
- ⑦ Baugruppe KliQ
- ⑧ Turnhalle
- ⑨ Quartiersplatz



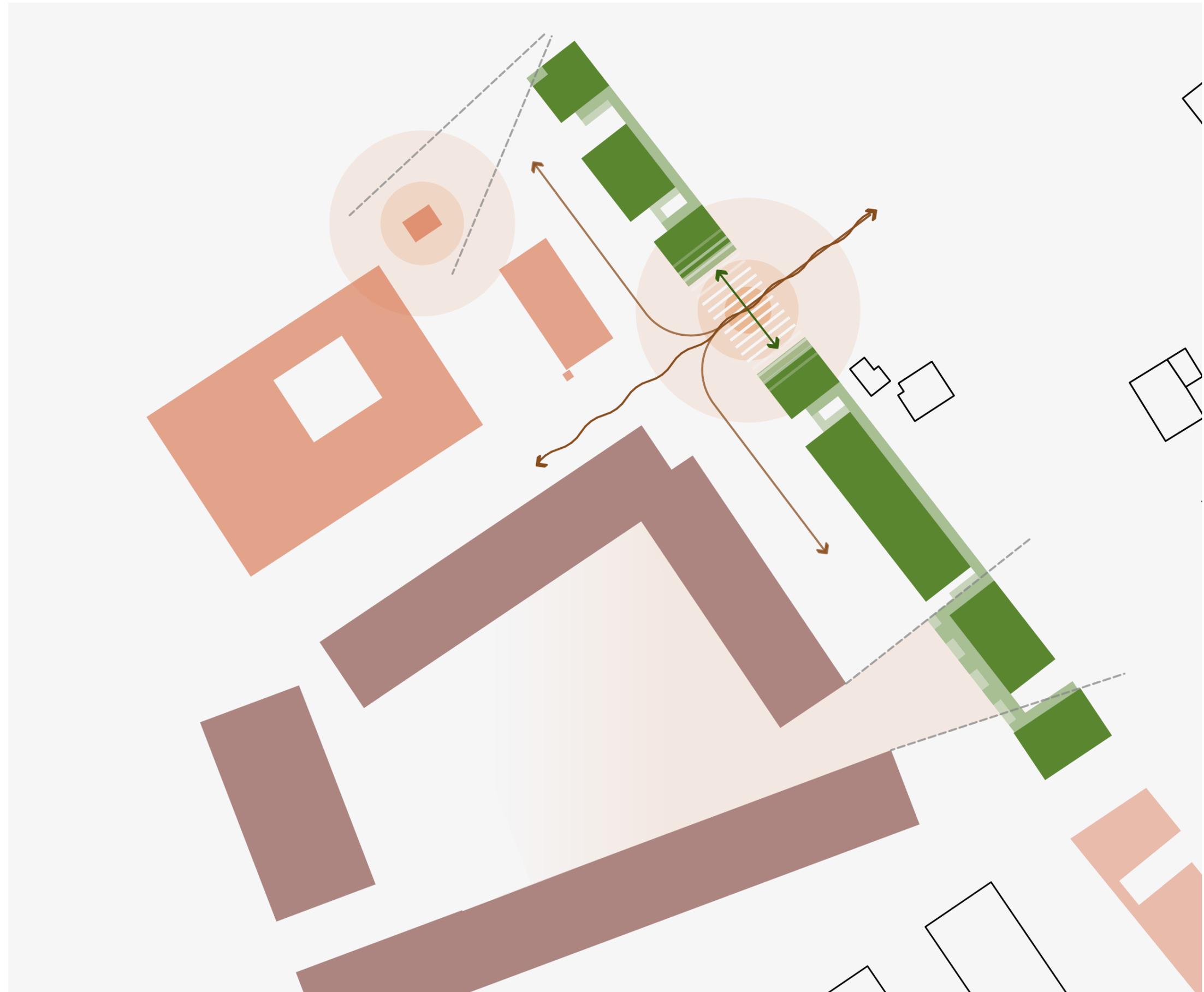
# Verwoben im Quartier

Der im Masterplan verankerte Quartiersplatz bildet das Bindeglied zwischen den beiden Baufeldern von Los 1 und stellt eine wichtige Verknüpfung zwischen dem Quartiersinneren und der Gievenbecker Reihe her. Der Platz ist als shared space für unterschiedliche Verkehrsteilnehmer, aber primär für Fuß- und Radverkehre, gedacht.

Hier werden dementsprechend flexibel nutzbare Flächen im Erdgeschoss und 1. OG verortet, die der gewünschten Öffentlichkeit des Quartiersplatzes entsprechen. In diesen sog. »Flex-Modulen« sind vielfältige wohnverträgliche Nutzungsmöglichkeiten gegeben: Studentisches oder temporär angelegtes Atelier-Wohnen, Homeoffice bzw. Coworking für Bewohner des Quartiers, Mietflächen für Startups, kleinere Manufakturen, Kiosk, Regiomat, Schneider, etc. Einzelhandel oder großflächige gewerbliche Nutzungen sollen hier nicht angesiedelt werden, sondern befinden sich gemäß Masterplan am ehemaligen Paradeplatz bzw. im südlichen Bereich des Areals. An dieser Stelle geht es um eine kleinteilige Nutzung, die den Quartiersplatz belebt und in das familiengeprägte Wohnquartier eingebunden ist.

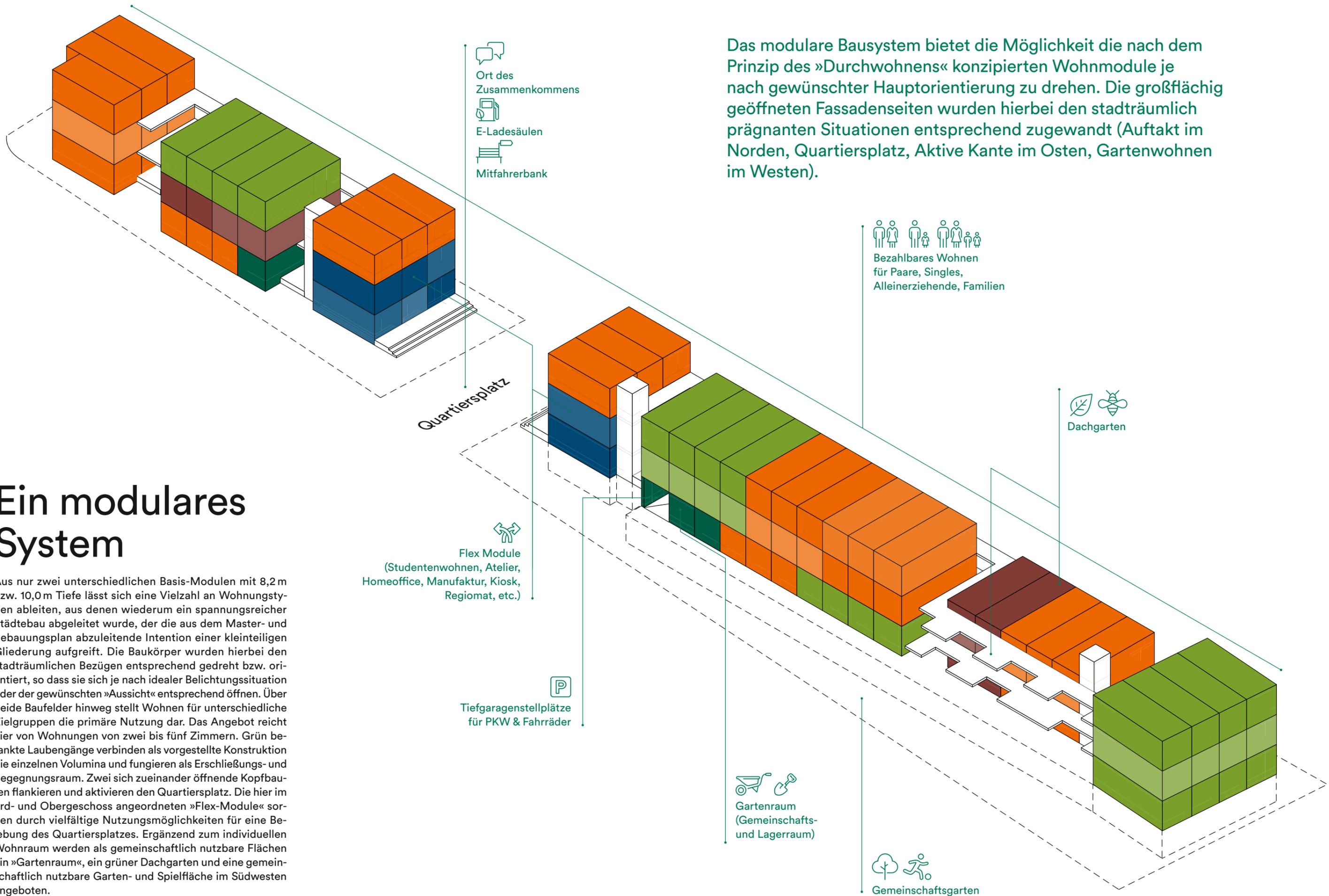
Darüber hinaus bilden der nördliche Quartiersauftakt und das »Gartenwohnen« im südlichen Baufeld als Gegenüber zum Grünen Weiler städtebauliche Akzente, die aus ihrer unmittelbaren Nachbarschaft hergeleitet wurden: Der nördliche Baukörper öffnet sich mit seiner Hauptfassade in Richtung Norden mit Blick auf den »Grünen Trichter«, und wird so zur verglasten Schnittstelle zwischen Wohnraum und Stadtraum. Die ausgeklinkte Ecke aus dem Volumen öffnet hierbei die Kubatur in Richtung des Neubaus der Ev. Lukas Gemeinde und dessen Turm als Landmarke.

Vis à vis zum Wohnhof des Grünen Weilers wurde das luftige, zweigeschossige Volumen mit Dachgarten und artikuliertem Garten-Laubengang als grünes Gegenüber positioniert. Erdgeschossig befindet sich hier der offene Mietergartenbereich, der zur Aneignung einlädt und als Frei- und Spielfläche von allen Bewohnern genutzt werden kann.



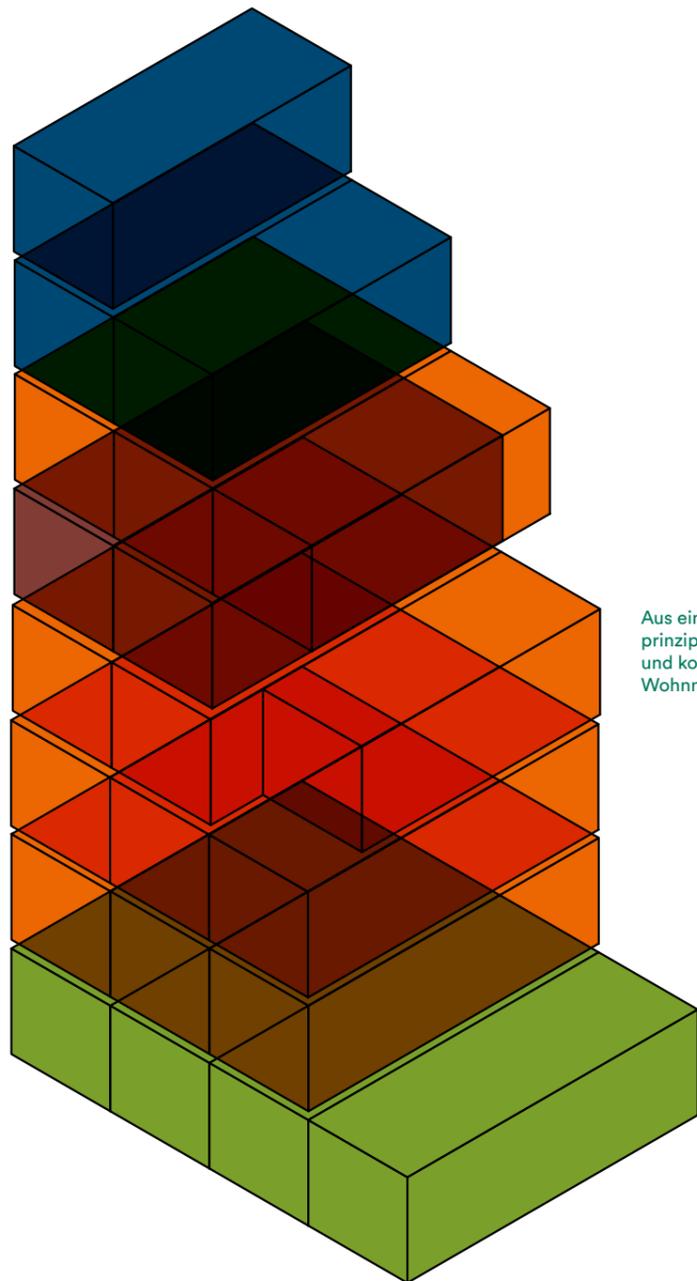
# Ein modulares System

Aus nur zwei unterschiedlichen Basis-Modulen mit 8,2 m bzw. 10,0 m Tiefe lässt sich eine Vielzahl an Wohnungstypen ableiten, aus denen wiederum ein spannungreicher Städtebau abgeleitet wurde, der die aus dem Master- und Bebauungsplan abzuleitende Intention einer kleinteiligen Gliederung aufgreift. Die Baukörper wurden hierbei den stadträumlichen Bezügen entsprechend gedreht bzw. orientiert, so dass sie sich je nach idealer Belichtungssituation oder der gewünschten »Aussicht« entsprechend öffnen. Über beide Baufelder hinweg stellt Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen die primäre Nutzung dar. Das Angebot reicht hier von Wohnungen von zwei bis fünf Zimmern. Grün be-rankte Laubengänge verbinden als vorgestellte Konstruktion die einzelnen Volumina und fungieren als Erschließungs- und Begegnungsraum. Zwei sich zueinander öffnende Kopfbauten flankieren und aktivieren den Quartiersplatz. Die hier im Erd- und Obergeschoss angeordneten »Flex-Module« sorgen durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für eine Belebung des Quartiersplatzes. Ergänzend zum individuellen Wohnraum werden als gemeinschaftlich nutzbare Flächen ein »Gartenraum«, ein grüner Dachgarten und eine gemeinschaftlich nutzbare Garten- und Spielfläche im Südwesten angeboten.



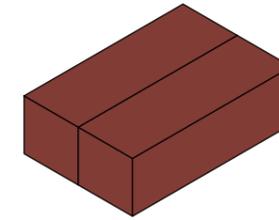
# Der Baukasten

Aus nur zwei unterschiedlichen Basismodulen mit einem Achsmaß von 3,41 m und einer Gesamtlänge von 8,2 m oder 10,0 m Tiefe wurden sieben verschiedene Wohnmodule von ca. 60 bis 120 Quadratmetern Wohnfläche entwickelt, die optional auch den Parametern der Wohnraumförderbestimmungen entsprechen. Die Zielgruppen reichen entsprechend von Paaren oder Alleinerziehenden mit Kind bis hin zu 5- bis 6-köpfigen Familien.

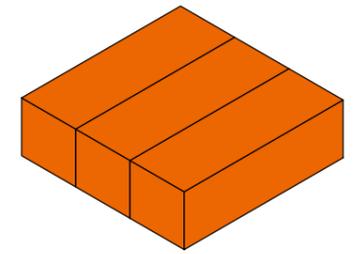


Aus einem sehr einfachen Grundprinzip lässt sich eine vielfältige und komplexe Durchmischung an Wohnmodellen ableiten.

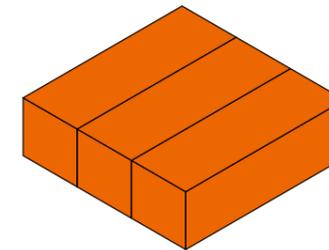
Typ 1  
57,3 m<sup>2</sup>



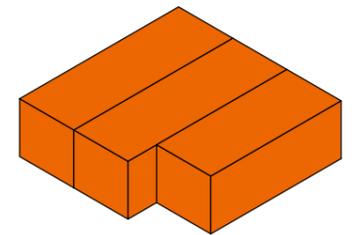
Typ 2  
87,3 m<sup>2</sup>



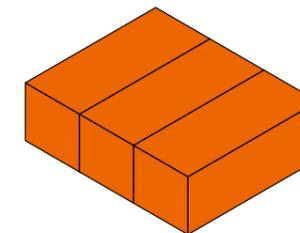
Typ 3  
86,2 m<sup>2</sup>



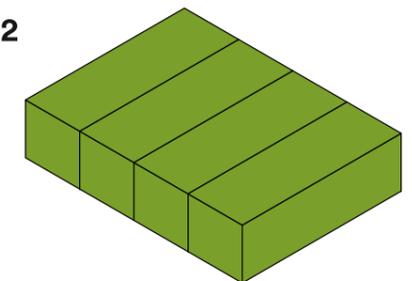
Typ 4  
81,0 m<sup>2</sup>



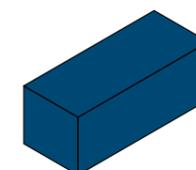
Typ 5  
72,3 m<sup>2</sup>



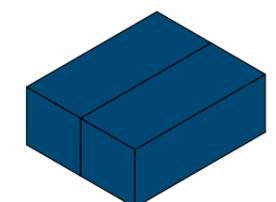
Typ 6  
116,2 m<sup>2</sup>



Flex 1  
23,0 m<sup>2</sup>



Flex 2  
48,1 m<sup>2</sup>





# Gebäude- konzeption

# Aktive Kante

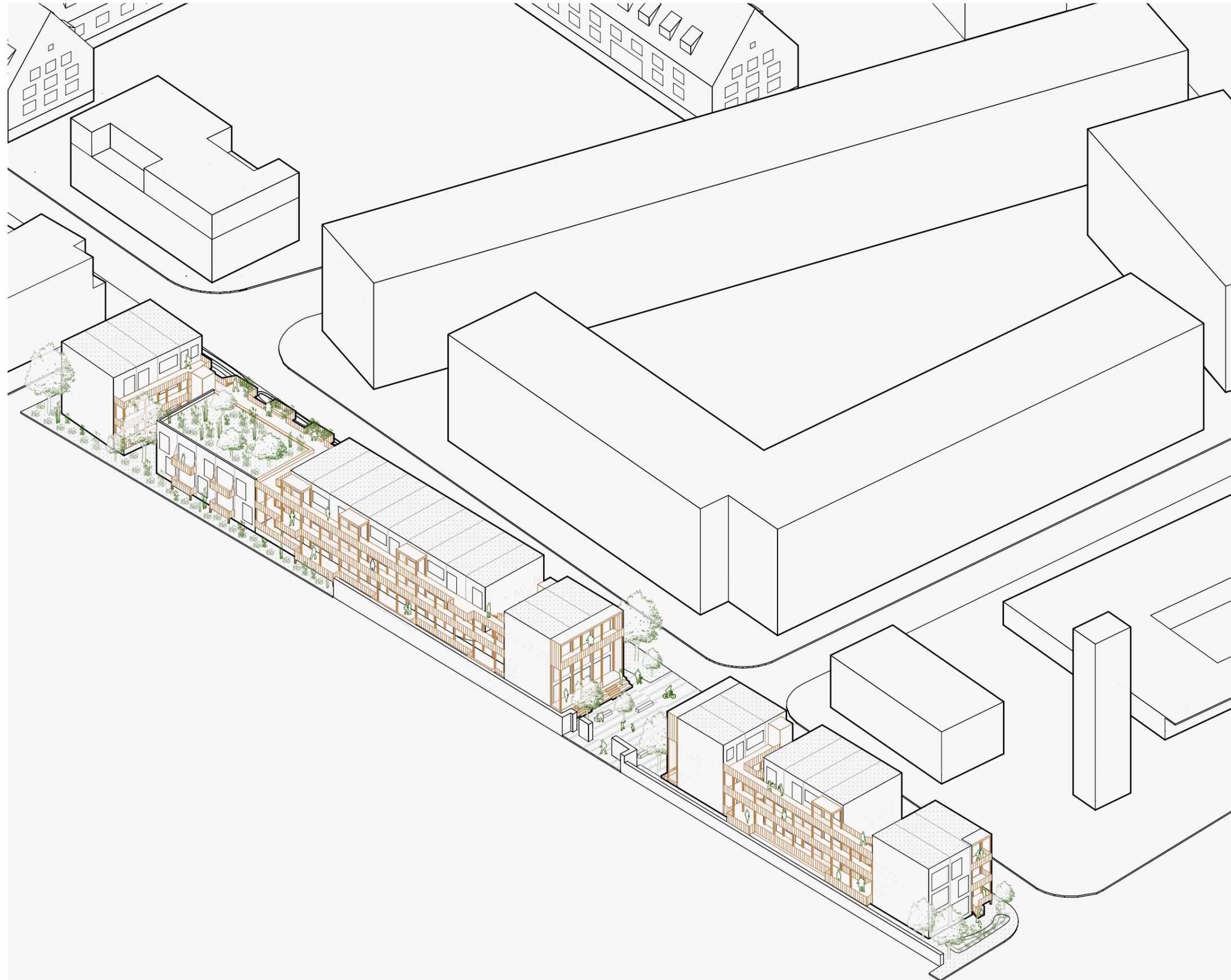
Zur aus dem Masterplan heraus gedachten »aktiven Kante« in Richtung der denkmalgeschützten Mauer und der Gievenbecker Reihe stellt sich die Bebauung durch einen vorgestellten Laubengang als grünes Rankengerüst sehr lebendig dar.

Der Laubengang entfaltet neben der Erschließungsfunktion auch eine hohe Aufenthaltsqualität und fungiert als Begegnungsort für die Bewohner. Das Ensemble wurde so entwickelt, dass entlang der Straßen-/ Mauerseite die drei unterschiedlichen Fassadenarten (vgl. Seite 36 ff.) alternieren um so der Bebauung als Gesicht nach außen einen abwechslungsreichen Rhythmus, auch in der Höhenentwicklung, zu geben.

Eine besondere Situation stellt hierbei ein Dachgarten auf dem II-geschossigen Volumen dar, der sich zugleich auf der dem Quartier zugewandten Seite zum Hof des »Grünen Weilers« hin orientiert.

Die bestehende Öffnung in der denkmalgeschützten Mauer markiert das Entrée zum Quartiersplatz, der von den beiden Torhäusern mit flexiblen und öffentlicheren Nutzungen flankiert wird.

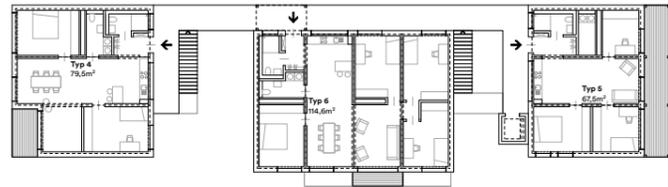
Der nördliche Quartiersauftakt funktioniert über eine großzügig aufgeglaste Fassade, die den Stadtraum mit dem Wohnraum verknüpft. Die in Richtung des Neubaus der ev. Lukasgemeinde aufgelöste Gebäudeecke verleiht dem Baukörper eine gewisse Schlankheit im Kontext des skulpturalen Kirchturmes und gibt den Blick auf diesen als Landmarke gedachten Hauptakteur im nördlichen Oxford-Quartier frei.



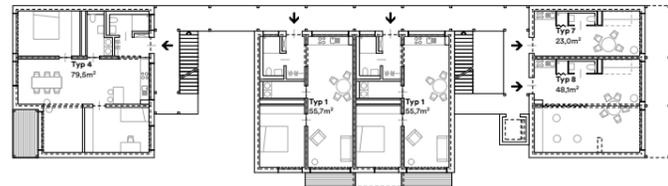
# Baufeld 1

Ein wiederkehrendes und gestaltgebendes Element sind in jedem Baufeld die »Fugen« mit Treppen und Aufzugskern, die Garten- und Hofseite und alle Ebenen über die grünen Laubengänge barrierefrei miteinander verknüpfen. Beide Baufelder weisen zum Quartiersplatz hin flexible Mietflächen aus, die hier einen adäquaten Grad von Öffentlichkeit erzeugen werden.

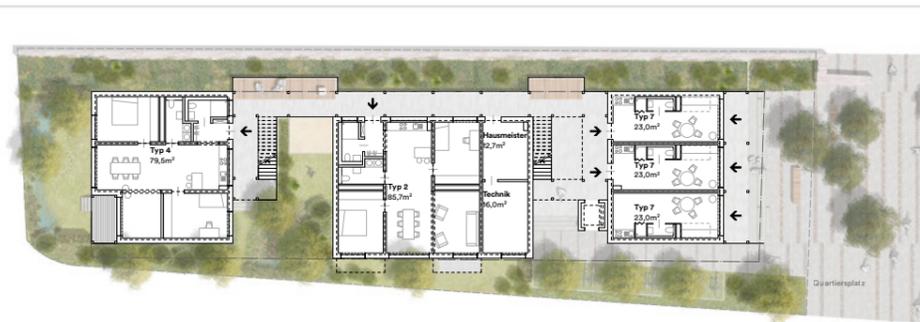
## +2



## +1



## EG

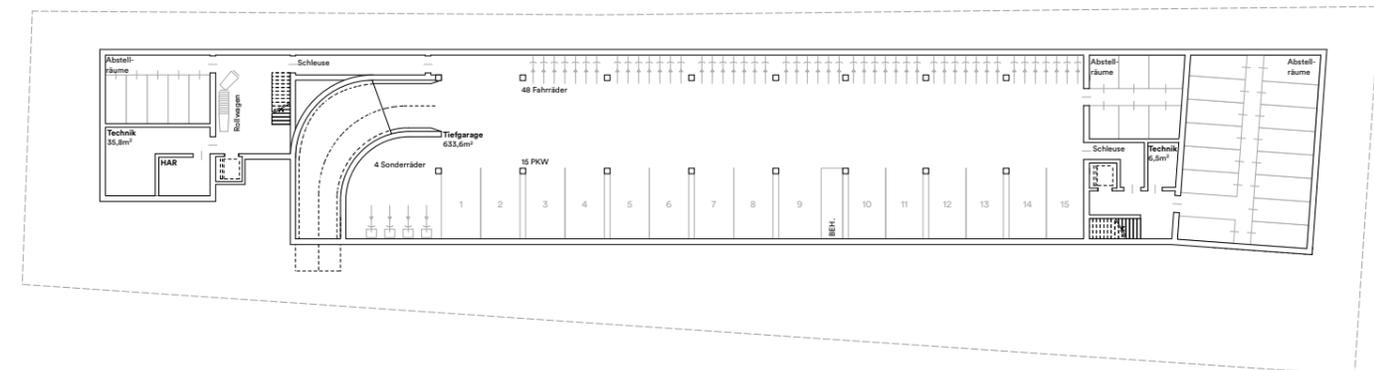
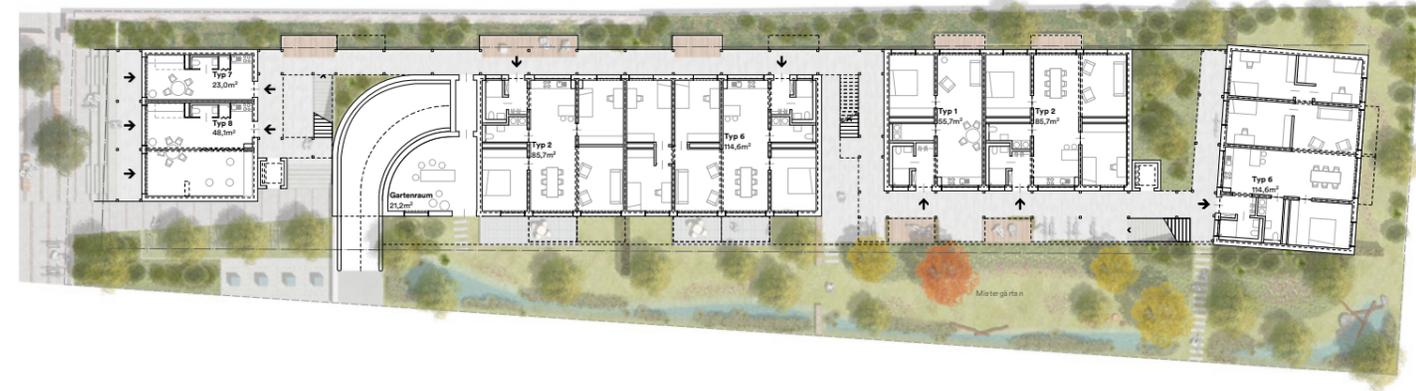
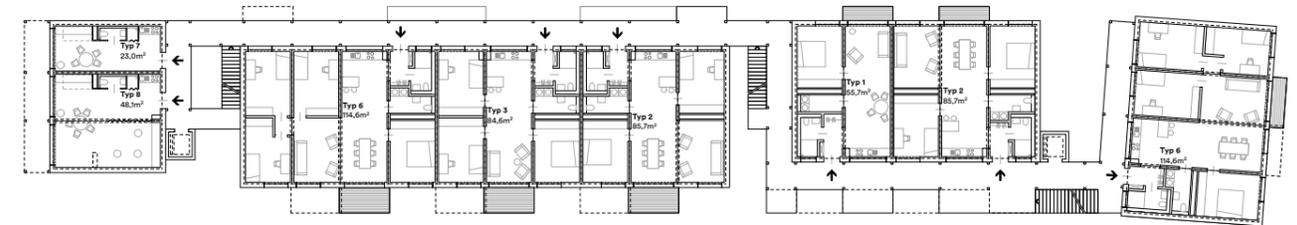
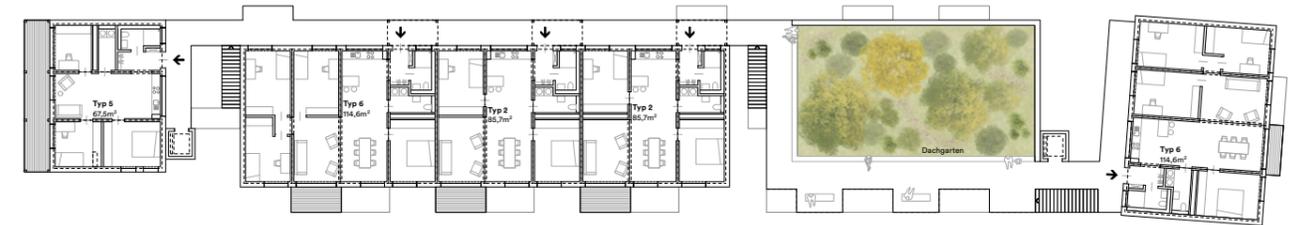


## UG



# Baufeld 2

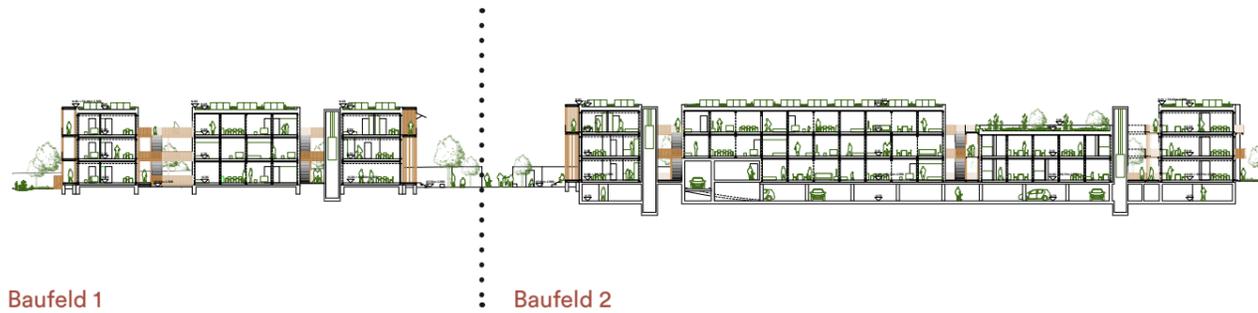
Im Sinne einer Quartiersgarage wird über die erste, zentral gelegene »Fuge« die gemeinsame Quartiersgarage angebunden, die so von allen Wohneinheiten und den flexibel genutzten Flächen gut zu erreichen ist. Die Zufahrt erfolgt zentral und zugleich in der Wahrnehmbarkeit untergeordnet, so dass der PKW auch in diesem Teilquartier eine sekundäre Rolle einnimmt.



# Schnitt Gartenseite / Süd-West

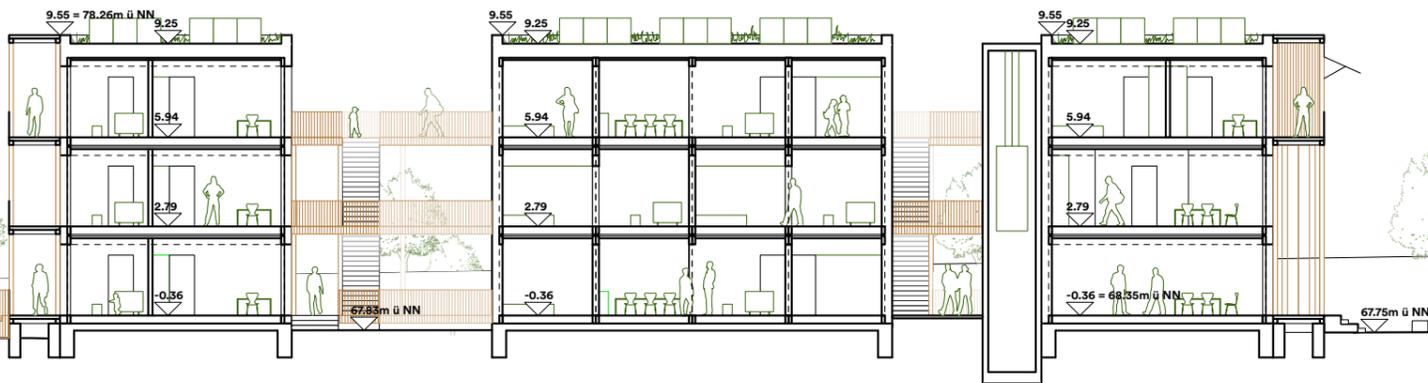
Die Höhenlage der beiden Baufelder leitet sich aus dem im Bebauungsplan verankerten Überflutungsschutz und zugleich der modularen Holzbauweise ab, die oberhalb des Geländeneaus auf eine Sockelplatte bzw. auf den TG-Sockel in Baufeld 2 aufgesetzt werden.

Da das Gelände von der südlichen Grundstücksgrenze in Richtung des Quartiersplatzes abfällt, entsteht so das gewünschte Sitzstufenmotiv, welches gepaart mit den dem vorgestellten »Regal« den öffentlichen Charakter des Quartiersplatzes stärkt.



Baufeld 1

Baufeld 2



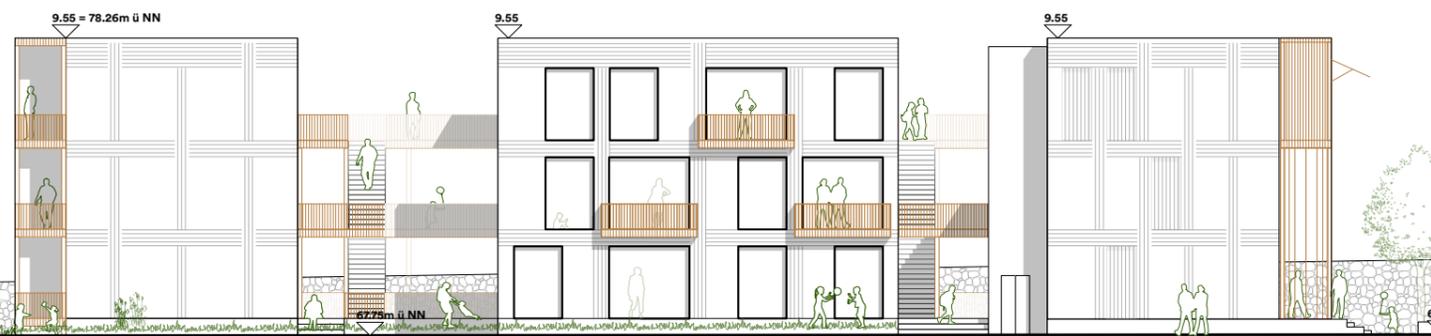
Baufeld 1



Baufeld 2

# Ansicht Gartenseite / Süd-West

Während die beiden Torhäuser am Platz den öffentlichsten Stadtraum in diesem Teilquartier rahmen, bildet der zweigeschossige Baukörper mit seinem grünen Dach, der vorgelagerten Grünfläche im Erdgeschoss und den mäandrierenden Balkonen des Laubenganges das grüne Pendant im Sinne eines Begegnungs- und Erholungsraumes für die Bewohner.



Baufeld 1

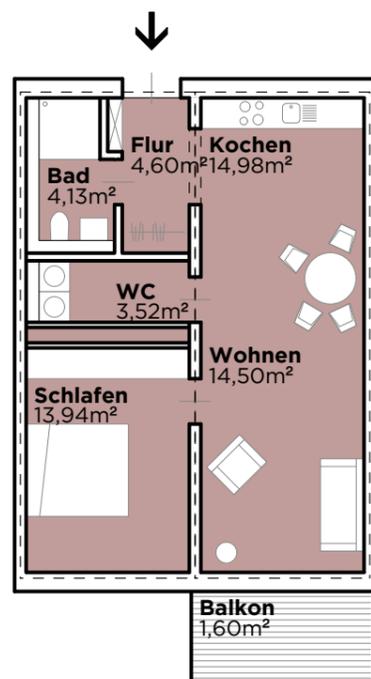


Baufeld 2

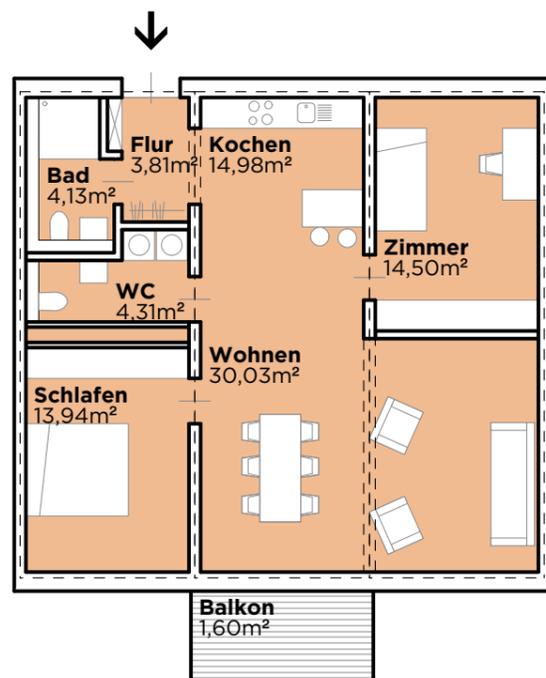
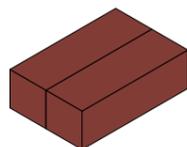
Die beiden »Torhäuser« flankieren den als shared-space konzipierten Quartiersplatz. Die hier verorteten »Flex-Module« in den untersten beiden Geschossen bieten vielfältige wohnverträgliche Nutzungsmöglichkeiten wie studentisches oder temporär angelegtes Atelier-Wohnen, Homeoffice bzw. Co-working für Bewohner des Quartiers, Mietflächen für Start-ups, kleinere Manufakturen, Kiosk, Regiomat, Schneider, etc. und sorgen so für eine urbane Atmosphäre am Platz. Der historische Durchgang der Mauer wird erhalten und zentrales Element in dem neuen Ensemble.



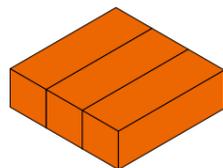
# Die Typen



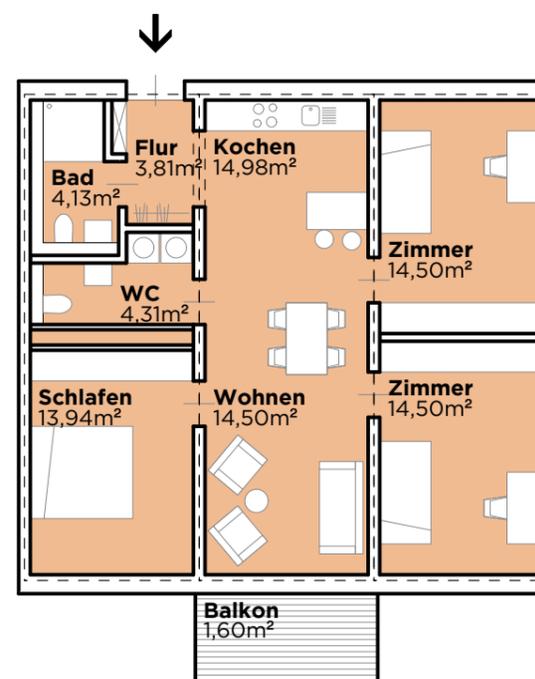
Typ 1  
2-Zimmerwohnung  
57,3 m<sup>2</sup>



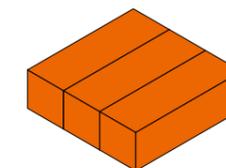
Typ 2  
3-Zimmerwohnung  
87,3 m<sup>2</sup>



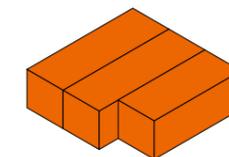
Um eine soziale Durchmischung mit dem Schwerpunkt auf Wohnraum für Familien anzubieten wurde in der konstruktiven Logik des Modulbaus und zwei Grundmodulen (3,41m Achsmaß – 8,2m und 10,0m Gesamttiefe) ein Spektrum an Wohngrundrissen entwickelt, welches in der Bandbreite von 2- bis 5-Zimmer Wohnungen die Bedürfnisse von Singles, Paaren, Alleinerziehenden, Familien unterschiedlichster Struktur abbilden kann. Das Prinzip des Durchwohnens entfaltet hierbei Großzügigkeit und hohe Wohnqualitäten. Alle Wohnungen erhalten Freisitze und eine gemäß Aussicht und Himmelsrichtung ideale Orientierung des Wohnraumes.



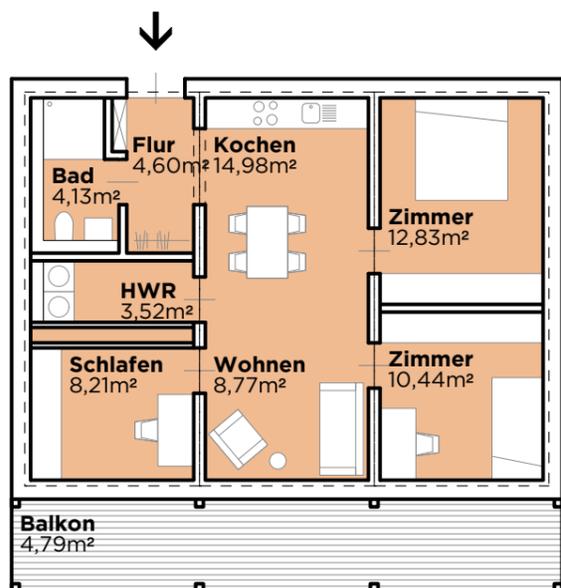
Typ 3  
4-Zimmerwohnung  
86,2 m<sup>2</sup>



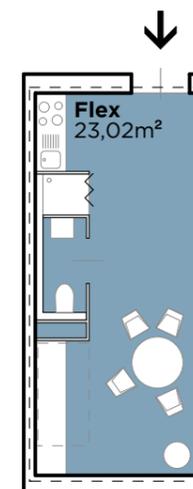
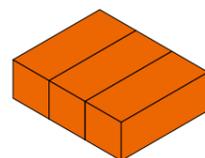
Typ 4  
3-Zimmerwohnung  
81,0 m<sup>2</sup>



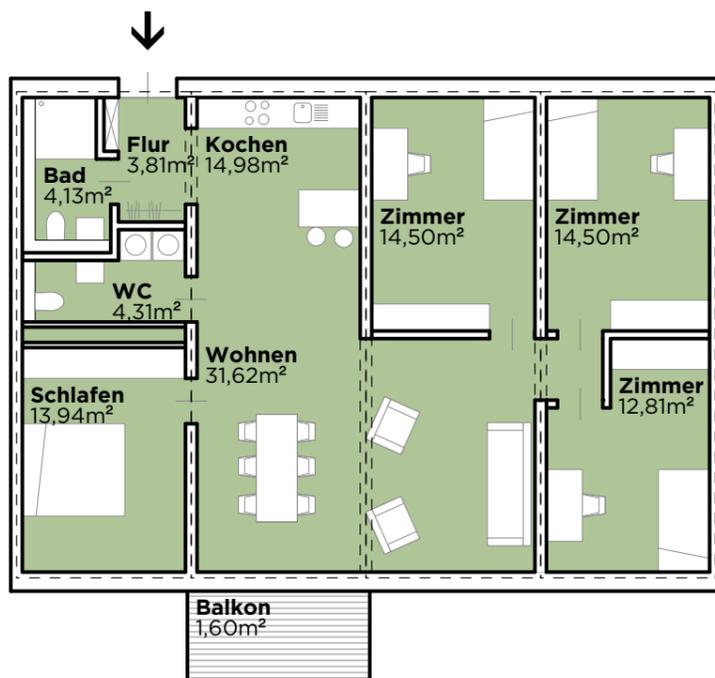
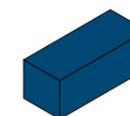
Die Flex-Module werden mit einem als Möbel gedachten minimalistischen Funktionskern ausgestattet, der eine offene und urban gedachte Nutzung ermöglicht.



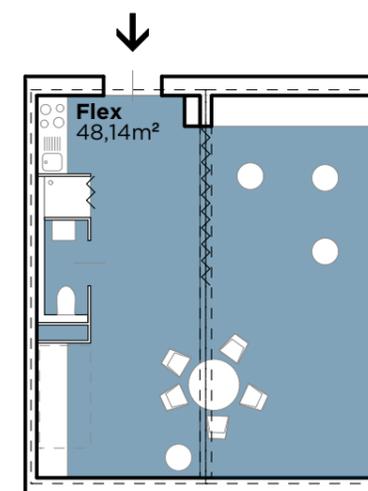
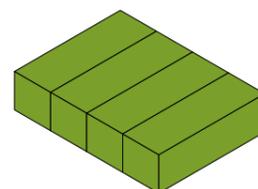
Typ 5  
4-Zimmerwohnung  
72,2 m<sup>2</sup>



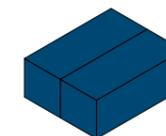
Flex 1  
1-Zimmerwohnung  
23,0 m<sup>2</sup>



Typ 6  
5-Zimmerwohnung  
116,2 m<sup>2</sup>



Flex 2  
1-Zimmerwohnung  
48,1 m<sup>2</sup>



## Konstruktion + Technik

# Modular

Alle oberirdischen Gebäudeteile werden modular mit einem hohen Vorfertigungsgrad realisiert.



# Seriell

Die Grundrisse sind seriell mit einem hohen Wiederholungseffekt in der Grundausstattung.



# Nachhaltig

Durch die Verwendung natürlicher und nachwachsender Baustoffe für der Erstellung des gesamten Gebäudes, sowie die Vermeidung von Baustoffen mit einem hohen Anteil an grauer Energie ist das Gesamtprojekt innovativ und zukunftsweisend nachhaltig

# Bezahlbar

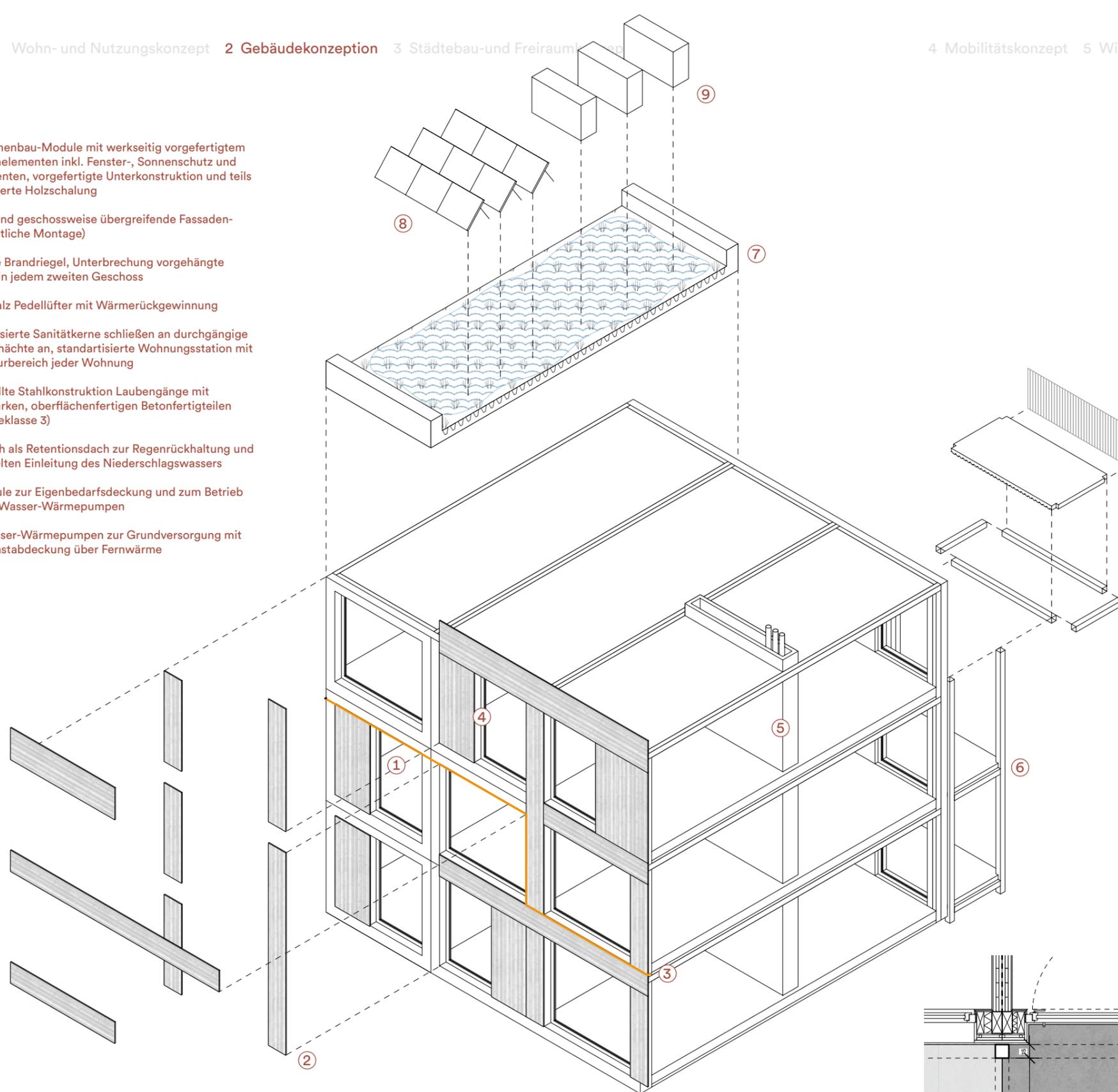
Die qualitativ hochwertige Ausführung wird zum einen durch die werkseitig Vorfertigung und den hohen Wiederholungs- und Serieneffekt sehr wirtschaftlich.

- **Durchwohnen**  
Ideale Belichtungs- und Wohnqualität
- **KfW 40**  
oder vergleichbarer »Münster-Standard«
- **Luft-Wasser-Wärme-Pumpen + Fernwärme**  
weitestgehend autarke Energieversorgung und Deckung von Spitzenlasten über die örtliche Fernwärme
- **Komfort**  
Behaglichkeit über natürliche Materialien und sichtbare Holzoberflächen
- **FCKW Verzicht**
- **Grünes Dach**  
Gründach als Retentionsdach mit aufgeständerten PV-Elementen
- **Regenwasser**  
das anfallende Oberflächenwasser wird in Retentionsmulden zurückgehalten und nach Möglichkeit versickert, sichtbare Raingardens werden Teil des Wasserkreislaufes des Quartiers

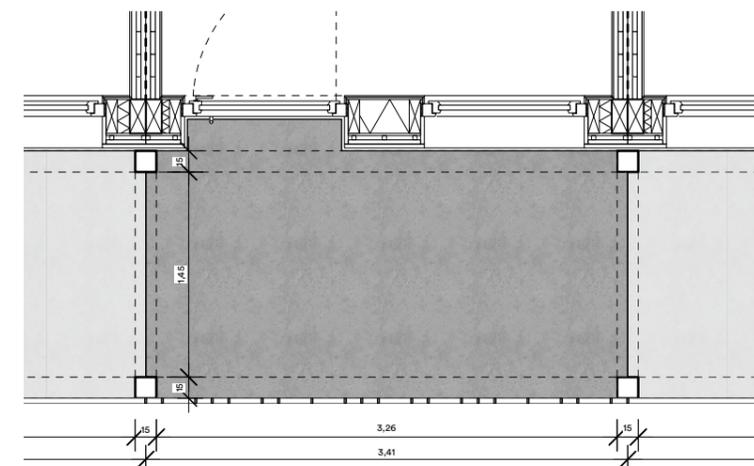
# Auf andere Standorte übertragbar

Das gesamte Bausystem ist auf andere Standorte übertragbar. Durch das »Baukastenprinzip« können verschiedene Wohnungstypen und Gebäudestrukturen dargestellt werden, sodass auch andere Grundstücke mit diesem modularen System bebaubar sind.

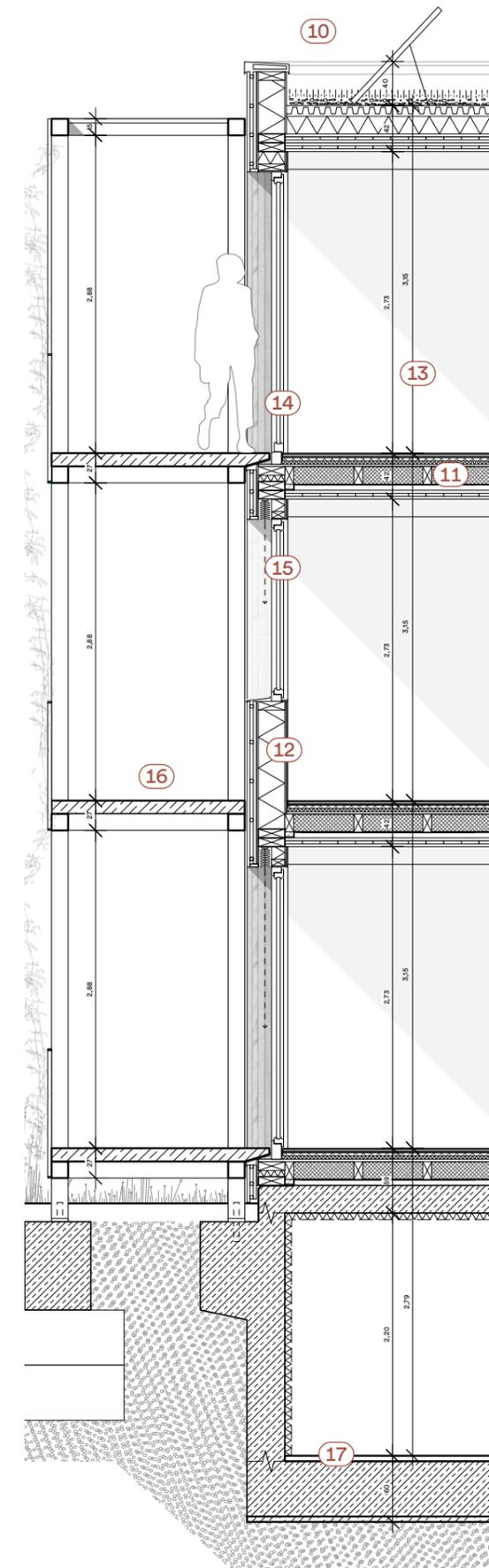
- ① Holzrahmenbau-Module mit werkseitig vorgefertigtem Fassadenelementen inkl. Fenster-, Sonnenschutz und Türelementen, vorgefertigte Unterkonstruktion und teils vormontierte Holzschalung
- ② Modul- und geschossweise übergreifende Fassaden- tafeln (örtliche Montage)
- ③ versetzte Brandriegel, Unterbrechung vorgehängte Fassade in jedem zweiten Geschoss
- ④ Fensterfalz Pedellüfter mit Wärmerückgewinnung
- ⑤ standartisierte Sanitätkerne schließen an durchgängige Steiggeschächte an, standartisierte Wohnungsstation mit UV im Flurbereich jeder Wohnung
- ⑥ vorgestellte Stahlkonstruktion Laubengänge mit 12 cm starken, oberflächenfertigen Betonfertigteilen (Gebäudeklasse 3)
- ⑦ Gründach als Retentionsdach zur Regenrückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers
- ⑧ PV-Module zur Eigenbedarfsdeckung und zum Betrieb der Luft-Wasser-Wärmepumpen
- ⑨ Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Grundversorgung mit Spitzenlastabdeckung über Fernwärme



- ⑩ DACH  
Foliendach als Warmdach mit extensiver Dachbegrünung | 80mm Brettsper Holz 3 schichtig, 160mm Grunddämmung, Abdichtungen wurzelfest nach FLL, Trenn-Schutz- und Speicherfließ, 60mm Mäander- und Wasserrückhalteelement, Filterfließ, min. 60mm Extensivsubstrat
- ⑪ DECKEN  
80mm Brettsper Holz Decke 3 schichtig, Sichtqualität, 55mm Entkopplungslager, Folie, 160mm Wärmedämmung / KVH Balken, 22mm OSB-Platte, 30mm Ausgleichsdämmung für Installation, 30mm Trittschalldämmung, 12mm Mineralwolle, 18mm Gipsfaserplatte für Bodenausbau, 10mm Bodenbelag, z.B. Parkett oder Linoleum
- ⑫ AUSSENWÄNDE  
12,5mm Gipskartonplatte, 15mm Holzwerkstoffplatte, 240mm Wärmedämmung / KVH Ständer, 16mm Holzfaserplatte, Unterspannbahn, 30mm Lattung vertikal, 30mm Lattung horizontal, 27mm Fassadenbekleidung
- ⑬ INNENWÄNDE  
12,5mm Gipskartonplatte, 80mm Brettsper Holz 3 schichtig, Trennwandfliz
- ⑭ FENSTER  
Hochwärme- und schalldämmende Holzfenster mit Dreifachverglasung zur natürlichen Belichtung, Fensterfalz- Pendellüfter mit Wärmerückgewinnung
- ⑮ SONNENSCHUTZ  
Außenliegender Sonnenschutz durch Raffstores, zur individuellen Verschattung und Verdunkelung
- ⑯ Laubengang (GK3)  
150mm Stahlrohr rechteckig als Tragstruktur, 120mm Betonfertigteile oberflächenfertig auf Stahlrohr Konstruktion aufgelegt. Gründung angebunden an Gebäudefundament / Kellerwand, Unterbauung von Punktfundamenten mit Beton Brunnenringen
- ⑰ SOHLE / GRÜNDUNG  
Sauberkeitsschicht, Sohl dämmung, 500mm Stb.-Bodenplatte, OS8 Beschichtung TG



Grundriss und Fassadenschnitt M. 1:50



## Aufbau + Vorfertigung der Module

Die Module werden inkl. Fenstern werkseitig vorgefertigt und an die Baustelle geliefert. Die Außenfassade wird in weiten Teilen inkl. Unterkonstruktion für die Holzschalung bereits vorgefertigt. Letztere wird vor Ort montiert um in der Fassadengestaltung größere Freiheitsgrade zu erlangen (vgl. folgende Seiten).

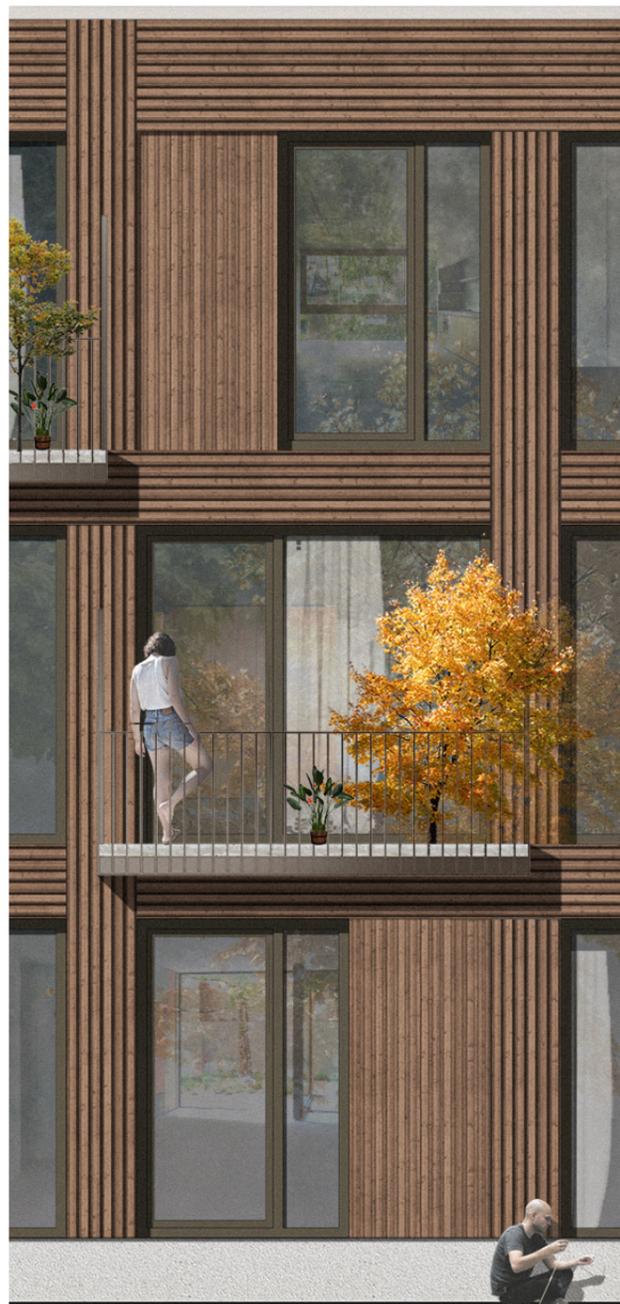
# Fassaden

Wichtigstes Prinzip hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden ist es, diese in Einklang mit den Gestaltungsleitlinien für das Oxford Quartier zu bringen und eine harmonische Einfügung in den Gesamtkontext zu erreichen. Dies geschieht zum einen über eine nuancierte Farbgebung in Anlehnung an den in den Leitlinien formulierten Farbkanon, die von Baukörper zu Baukörper wechselt und im unmittelbaren Kontext mit der historischen Mauer ein harmonisches Gesamtbild erzeugen soll. Zugleich wurde ein Fassadenprinzip entwickelt, das – wie geschossübergreifend verwoben – drei unterschiedliche Fassadentypen ableiten lässt. Hierbei sorgen die geschossübergreifend durchgängigen Vertikalen dafür, dass das einzelne Modul in der Außenwirkung nicht mehr in Erscheinung tritt und so eine Fassadenartikulation entsteht, die den Gesamtbaukörper als Volumen im urbanen Kontext und nicht das serielle Konstruktionsprinzip dahinter thematisiert.



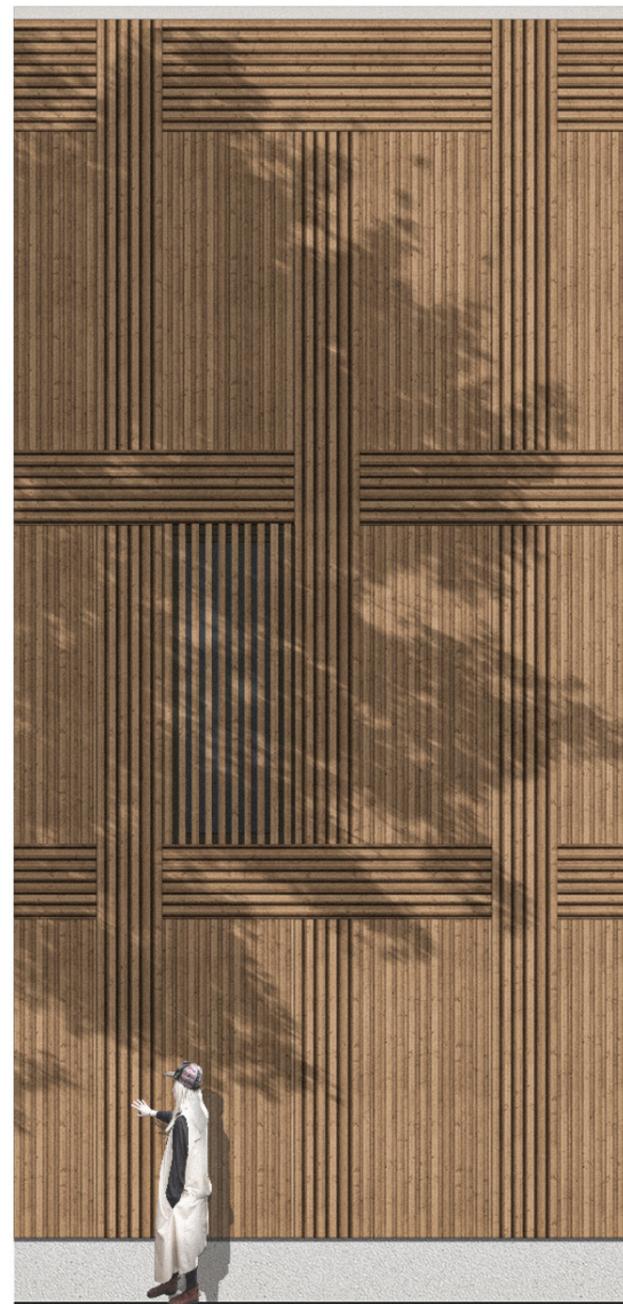
## Typ 1 Screen

Die geöffneten Wohn- bzw. Gartenfassaden funktionieren als transparente Schnittstelle zum Stadtraum.



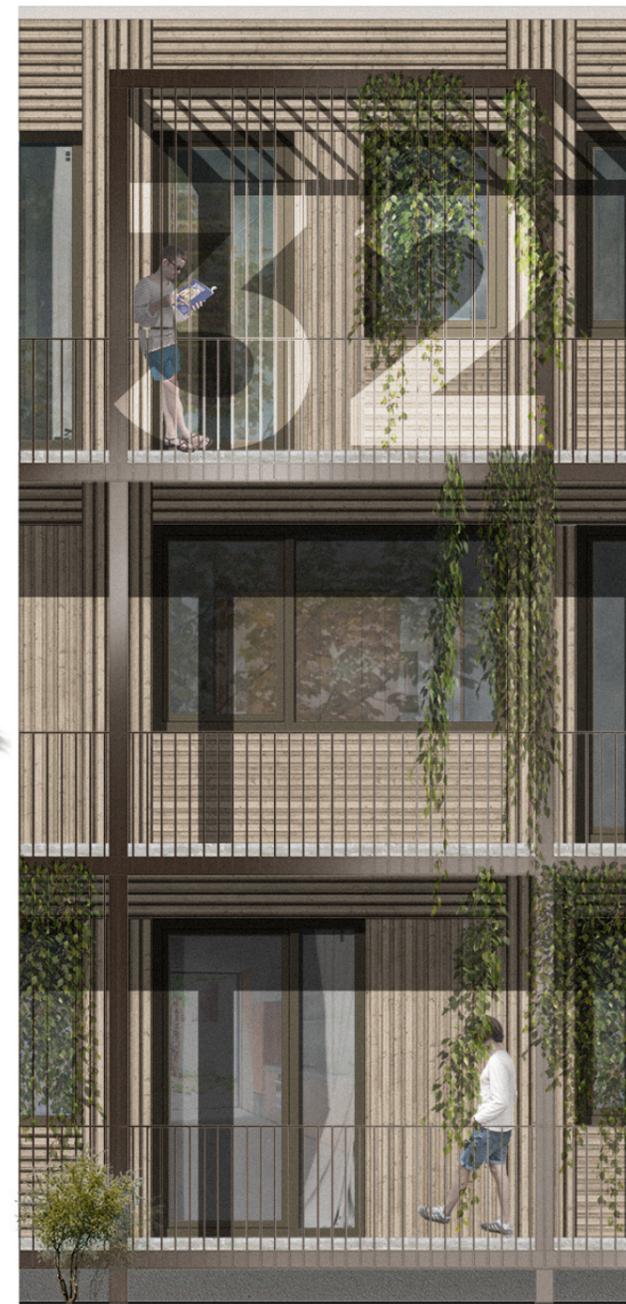
## Typ 2 Flanke

Die weitestgehend geschlossenen Seitenfassaden bringen als Pendant zu den geöffneten Stirnfassaden Ruhe und Plastizität in das Gesamtensemble.

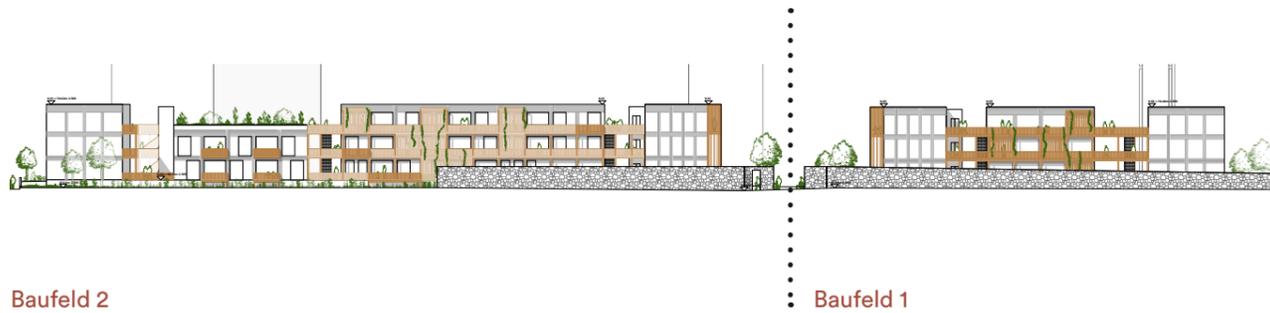


## Typ 3 Grünes Gerüst

Die vorgestellte und begrünte Laubengangfassade mit vereinzelt auskragenden Balkenelementen wird zum Bewegungs- und Begegnungsraum.



# Ansicht Mauerseite / Nord-Ost

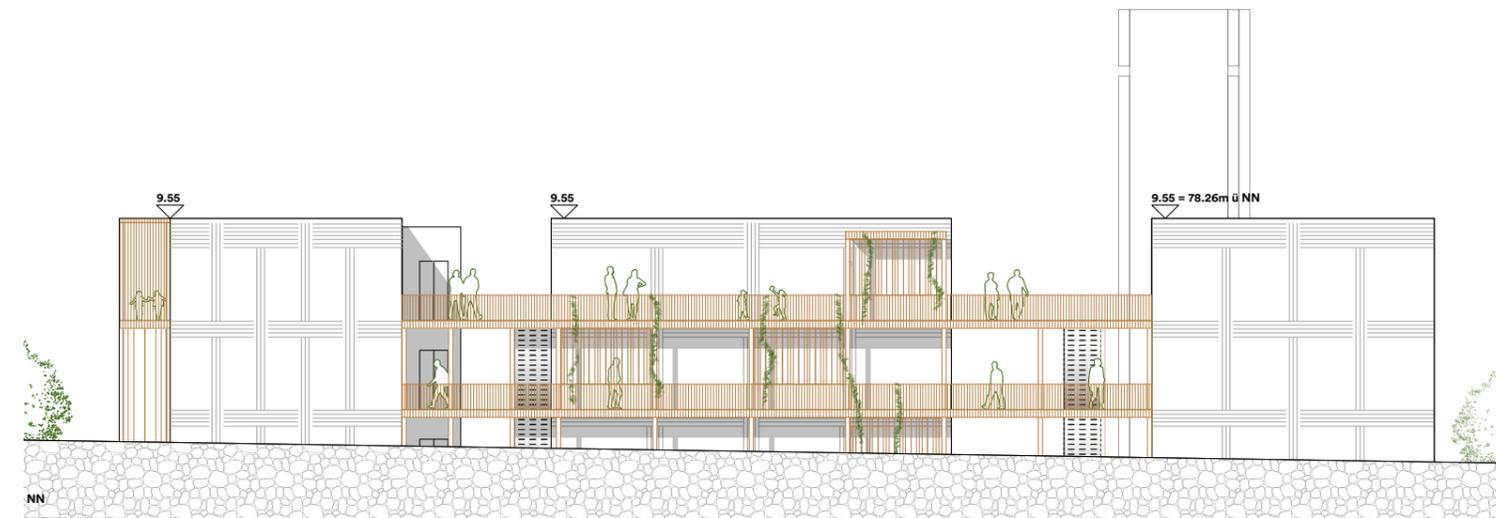


Baufeld 2

Baufeld 1

Zur aus dem Masterplan heraus gedachten »aktiven Kante« in Richtung der denkmalgeschützten Mauer und zur Gievenbecker Reihe stellt sich die Bebauung durch einen vorgestellten Laubengang als grünes Rankgerüst sehr lebendig dar. Dieser entfaltet neben der Erschließungsfunktion auch eine hohe Aufenthaltsqualität und fungiert als Begegnungsort für die Bewohner. Das Ensemble wurde so entwickelt, dass entlang der Straßen-/ Mauerseite die drei unterschiedlichen

Fassadenarten (vgl. Seite 36 ff.) alternieren um so der Bebauung als Gesicht nach außen einen abwechslungsreichen Rhythmus, auch in der Höhenentwicklung, zu geben. Die Fuge zwischen Mauer Laubengang ist bewusst nicht begehbar, sondern wild bewachsen, so dass der Laubengang mit auskragenden Decks als Boulevard durch diesen geschützten Grünraum fungiert und eine sehr spezifische Aufenthaltsqualität erzeugt.



Baufeld 1

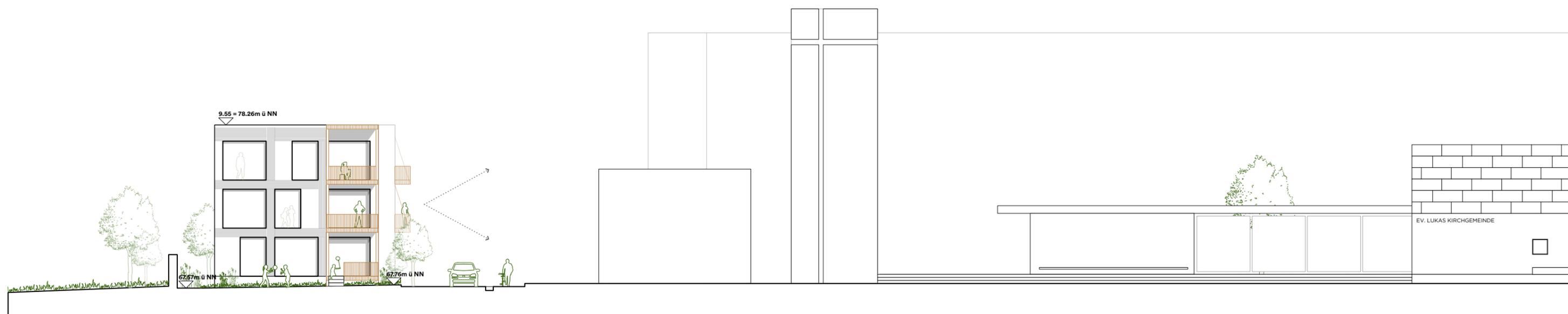


Baufeld 2

# Ansicht Quartiersauftakt / Nord-West

Der nördliche Quartiersauftakt funktioniert über eine großzügig aufgeglaste Fassade, die den Stadtraum mit dem Wohnraum verknüpft.

Die in Richtung des Neubaus der ev. Lukasgemeinde aufgelöste Gebäudeecke verleiht dem Baukörper eine gewisse Schlankeit im Kontext des skulpturalen Kirchturmes und gibt den Blick auf diesen als Landmarke gedachten Hauptakteur im nördlichen Oxford-Quartier frei.



Baufeld 1

# Ansicht Auftakt / Süd-West



Baufeld 2



# Städtebau und Freiraum- konzeption

# Auftakt ins Quartier

Die Baufelder 1 und 2 bilden den nördlichen Auftakt in das Oxford Quartier und schließen den Quartiersplatz an der Schnittstelle zur Gievenbecker Reihe ein. Insofern wird dem Projekt in zweifacher Hinsicht städtebaulich eine wichtige Rolle zuteil. Aus der Holzmodulbauweise lässt sich ein, dieser exponierten Lage entsprechend, feingliedriges Ensemble ableiten. So kann das – in baulicher Hinsicht – zukunftsweisende Pilotprojekt zugleich auch städtebaulich ein wichtiger Akteur sein.

## Baufeld 1

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

**940 m<sup>2</sup>**

BEBAUTE FLÄCHE

**GRZ 0,5**  
**462 m<sup>2</sup>**

GEPLANTE WOHN/NUTZFLÄCHE

**764,8 m<sup>2</sup>**

ANZAHL WOHN EINHEITEN

**13**

## Baufeld 2

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

**2136 m<sup>2</sup>**

BEBAUTE FLÄCHE

**GRZ 0,5**  
**1.059 m<sup>2</sup>**

GEPLANTE WOHN/NUTZFLÄCHE

**1.618,8 m<sup>2</sup>**

ANZAHL WOHN EINHEITEN

**20**

Bei der Ermittlung der zulässigen Fläche im Staffelgeschoss wurde von 3/4 der Fläche des darunter liegenden Geschosses ausgegangen und hierbei die Grundfläche des Laubenganges mit einbezogen, da dieser zwar nicht Teil der thermischen Hülle ist, jedoch aber als primäre Erschließungsstruktur der Wohnungen einen festen Bestandteil der Gebäudekubaturen bzw. deren Grundfläche darstellt.

Lageplan 1:1500



# Erschließung

Die Hauptadresse und zentraler Verteiler ist für beide Baufelder der Quartiersplatz. Von hier aus zweigen auf westlicher Seite der Torhäuser die barrierefreien Haupterschließungszugänge zu den Laubengängen und den Wohnungen ab. Die Laubengang Erschließung legt sich von hier ausgehend als durchgängiger Boulevard um die Baukörper herum und die die Freitreppen in den Fugen der Baukörper vernetzen Straßen- und Gartenseite.

Wichtiger Knotenpunkt in der Erschließungslogik ist der Quartiersplatz als Dreh- und Angelpunkt im übergeordneten Verkehrsnetz des Oxford Quartiers.



Ein enges fussläufiges Wegenetz umfließt die Baukörper. Wichtige Verknüpfungen in Ost-West-Richtung sind die »Fugen« im Bereich der offenen Treppenhäuser.



Der Quartiersplatz stellt eine wichtige Verknüpfung insbesondere auch für die Radverkehre in Richtung Gievenbecker Reihe dar.



Die Quartiersgarage wird im südwestlichen Bereich erschlossen. Am Quartiersplatz gibt es Flex-Parkplätze für Kurzzeitparker.

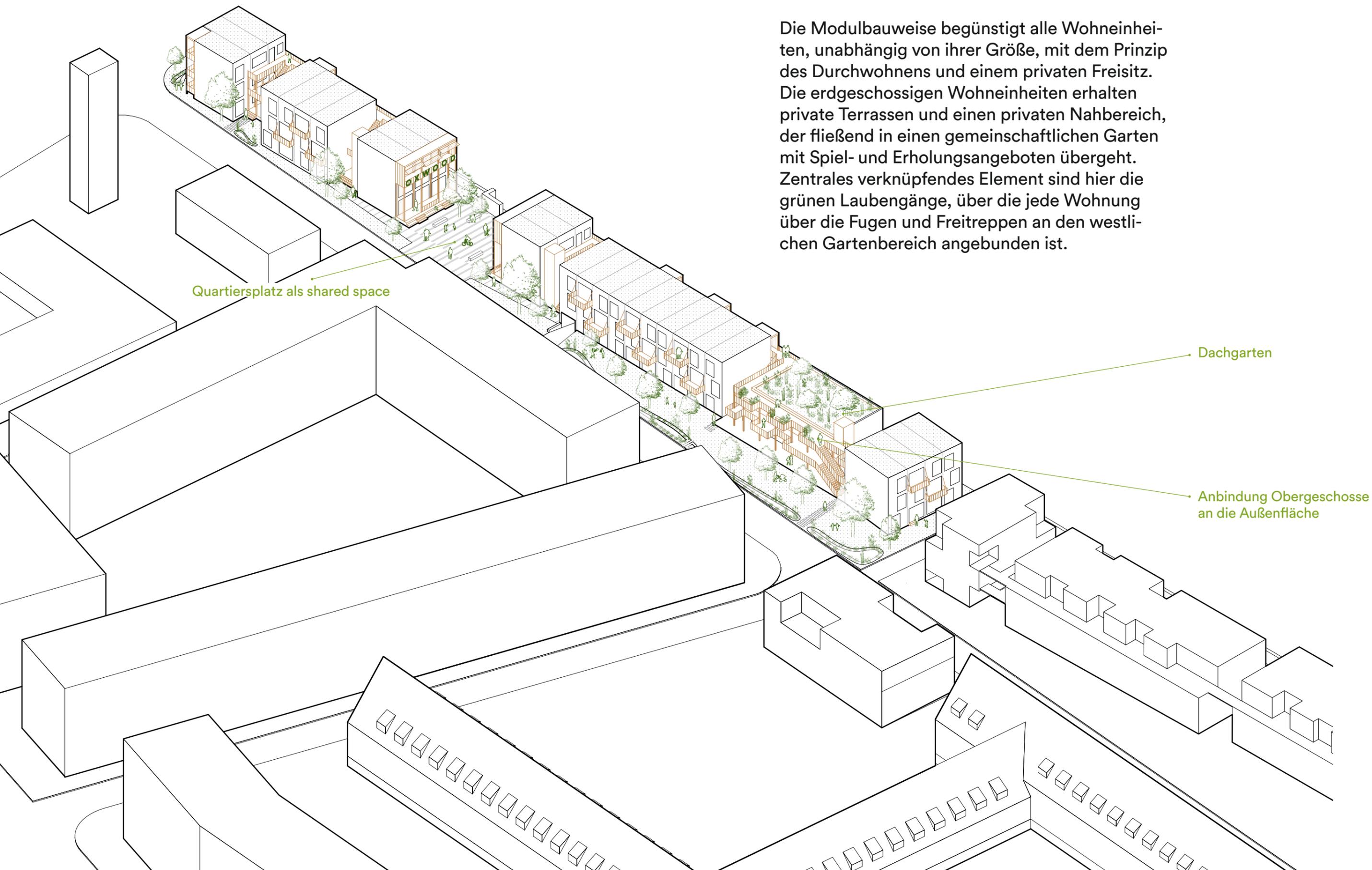


Fahrräder können hier auftanken.



## Die Gartenseite

Die Modulbauweise begünstigt alle Wohneinheiten, unabhängig von ihrer Größe, mit dem Prinzip des Durchwohnens und einem privaten Freisitz. Die erdgeschossigen Wohneinheiten erhalten private Terrassen und einen privaten Nahbereich, der fließend in einen gemeinschaftlichen Garten mit Spiel- und Erholungsangeboten übergeht. Zentrales verknüpfendes Element sind hier die grünen Laubengänge, über die jede Wohnung über die Fugen und Freitreppen an den westlichen Gartenbereich angebunden ist.

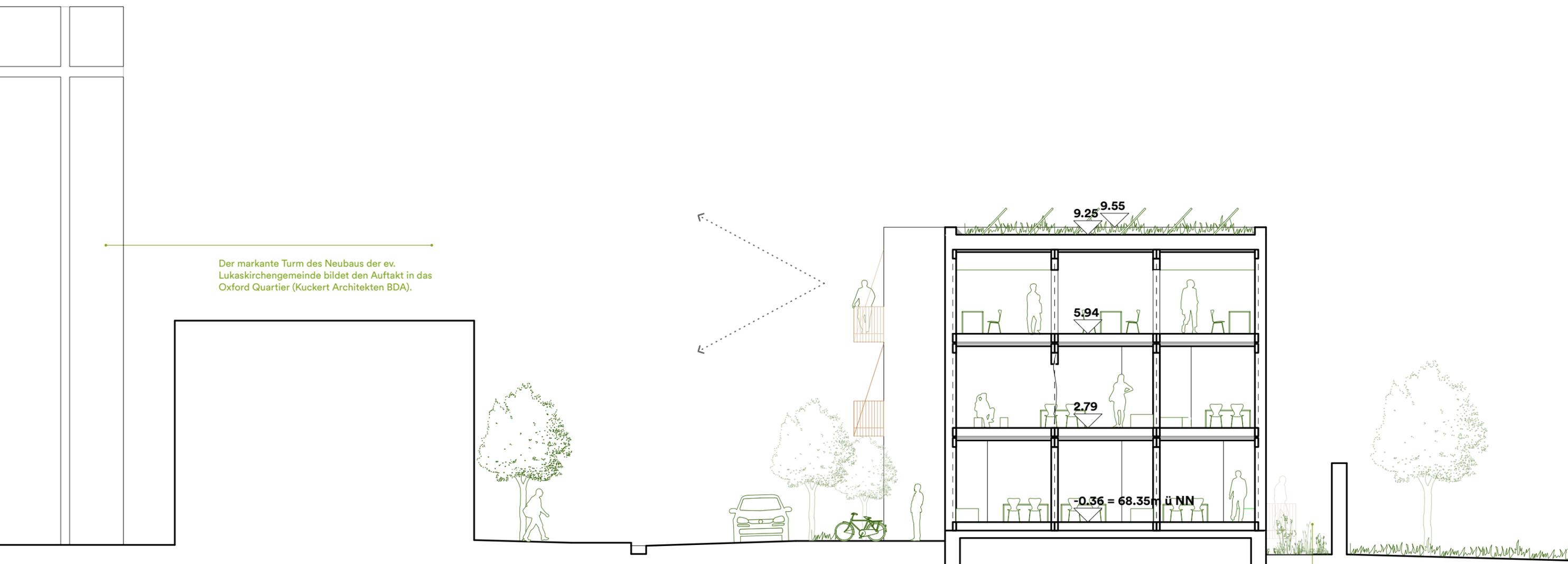


Vis à vis zum Wohnhof des Grünen Weilers wurde das luftige, zweigeschossige Volumen mit Dachgarten und artikuliertem Garten-Laubengang als grünes Gegenüber positioniert. Erdgeschossig befindet sich hier der offene Mietergartenbereich, der zur Aneignung einlädt und als Frei- und Spielfläche von allen Bewohnern genutzt werden kann.



Lageplan 1:500

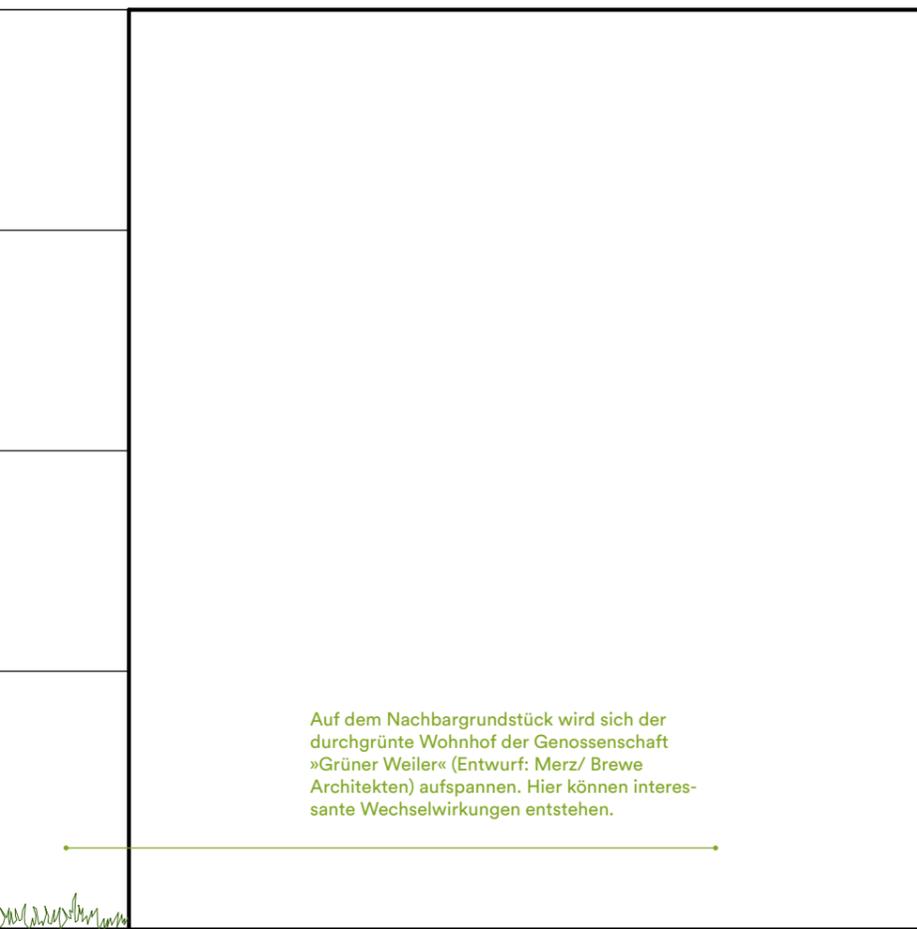




## Wohnen mit Aussicht

Eine hohe bauliche Dichte zeichnet das nördliche Baufeld aus und der Grünbezug weist über die Ausblicke und Orientierungen der vorgestellten und vorgehängten Freisitze über das eigene Baufeld hinaus auf die umliegenden Freiräume und das geplante Ensemble der Ev. Lukaskirchen Gemeinde und dem Kirchturm als Landmark. Die Grünräume auf dem Baufeld 1 haben geschützten Charakter als grüne Fugen und Zwischenräume. Der Baukörper am Platz mit vorgestelltem »Regal« öffnet sich nach Süden.

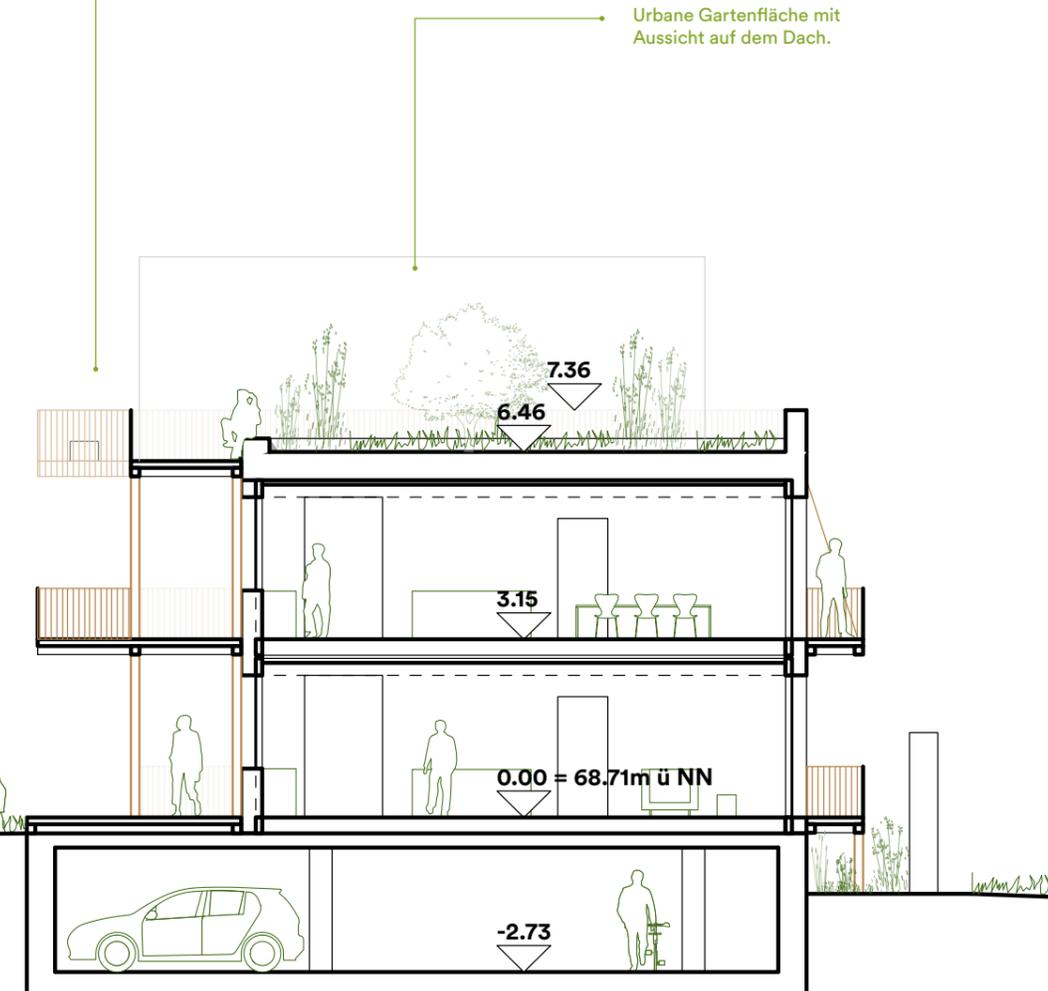
Zwischen der Mauer und dem Baukörper spannt sich ein schmaler, wild bewachsener Zwischenraum auf, in den sich einzelne Decks des Laubenganges hinein schieben.



Auf dem Nachbargrundstück wird sich der durchgrünte Wohnhof der Genossenschaft »Grüner Weiler« (Entwurf: Merz/ Brewe Architekten) aufspannen. Hier können interessante Wechselwirkungen entstehen.



Neben der Erschließungsfunktion soll der Laubengang auch eine Begegnungs- und Aufenthaltszone werden.



Urbane Gartenfläche mit Aussicht auf dem Dach.

## Das Gegenüber des Grünen Weilers

Vis à vis zum Wohnhof des genossenschaftlichen Wohnprojektes Grüner Weiler wird ein zweigeschossiger Baukörper mit begrün-tem Dachgarten angeordnet, der in Verlängerung der Öffnung des o.s. Hofes das Grün aus dem Mietergarten über die berankten Balkone des Laubenganges in die Vertikale bringt.

4

# Mobilitäts- konzept

# Attraktive Alternativen

Gemäß dem Prinzip »so viel Auto wie nötig, aber nicht mehr« wird der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzschlüssel über die Errichtung einer gemeinsamen Quartiersgarage für die beiden Baufelder 1 und 2 bedient. Zugleich wird auch hier bereits ein Viertel der erforderlichen PKW Stellplätze über Fahrradstellplätze nachgewiesen um die alternativen Verkehrsmittel zu priorisieren. Ergänzende Angebote wie Carsharing und Lastenrad-Sharing sollen dazu beitragen, perspektivisch weitere PKW Stellflächen anderen Nutzungen zuzuführen bzw. zugunsten von mehr witterungsgeschützten Radstellplätzen mit Lademöglichkeit zu widmen, da hier in Münster bereits eine eindeutig steigende Tendenz in der Nutzung von E-Bikes, Lastenrädern etc. insbesondere bei jungen Familien, die die Zielgruppe dieses Objektes darstellen, zu verzeichnen ist.

## E-Bike Ladestation

E-Ladesäulen werden im Bereich des Quartiersplatzes verortet.

### NACHWEIS PKW-STELLPLÄTZE

Stellplatzschlüssel	1,0 Stp/Whg
Wohneinheiten (Flex Module ausgenommen)	24 Whg
Erforderliche PKW-Stellplätze	24 Stp
Abzug ÖPNV	-15 %
Zwischensumme	21 Stp
Ablöse Fahrradstellplätze	-25 %
Erforderliche PKW-Stellplätze	16 Stp
Vorhandene PKW-Stellplätze in TG	15 Stp
Vorhandene PKW-Stellplätze EG (Flexparken)	2 Stp

### NACHWEIS FAHRRAD-STELLPLÄTZE

Stellplatzschlüssel	1,0 Stp/30m² Wfl
Wohnfläche	1.636 m² Wfl
Stellplätze	55 Stp
Ablöse PKW-Stellplätze	20 Stp
Zwischensumme	75 Stp
Davon für Sonderräder	10 %
Erforderliche Stellplätze Sonderräder	8 Stp
Erforderliche Stellplätze Standardfahrräder	67 Stp
Erforderliche Fahrrad-Stellplätze	75 Stp
Vorhandene Fahrrad-Stellplätze	90 Stp
Vorhandene Stellplätze Sonderräder in TG	5 Stp
Vorhandene Stellplätze Sonderäder BF 1	5 Stp
Vorhandene Stellplätze Sonderäder BF 2	2 Stp
Vorhandene Stellplätze Standardfahrräder in TG	48 Stp
Vorhandene Stellplätze Standardfahrräder BF 1	15 Stp
Vorhandene Stellplätze Standardfahrräder BF 2	15 Stp

## Parken

Die Tiefgarage wird als Quartiersgarage von den Bewohnern der Baufelder 1 und 2 gemeinsam genutzt. Perspektivisch sollen PKW Stellplätze durch Carsharing-Plätze und weitere Fahrrad-Stellplätze ersetzt werden.



# Wirtschafts- lichkeits- konzept

# Wohnen für 12,00 €/m<sup>2</sup>

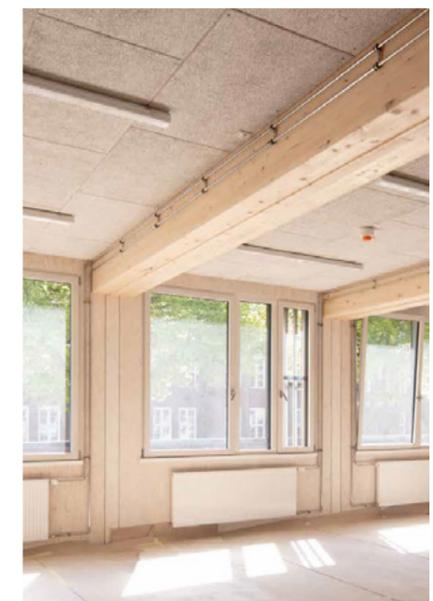
in einer der zukünftig attraktivsten Lagen Münsters.

# Flächeneffizienz Wohnfläche/ BGF 80 %

Die modulare Bauweise mit vorgestellter Laubengangerschließung bringt eine hohe Flächeneffizienz mit sich, die oberirdisch, bezogen auf das beheizte Volumen, bei rund 80 % liegt. So kann viel Wohnraum für Familien geschaffen werden.

# Wirtschaftlichkeit durch Planungsintelligenz

Durch eine durchgängige 3D Planung, bei der Objektplanung, Statik und die technischen Fachplanungen in allen Leistungsphasen ineinander greifen, lassen sich Planungsfehler vermeiden, sowie die Bauabläufe von Beginn an besser planen und steuern. Dies führt unterm Strich zu wirtschaftlicheren Ergebnissen – gerade in Verbindung mit einem hohen werkseitigen Vorfertigungsgrad des Projektes.



# Finanzierungskonzept

Das Objekt wird im freifinanzierten Segment angesiedelt. Dem angestrebten Mietpreis von 12,00 €/m<sup>2</sup> wurde eine entsprechende Investitionsbetrachtung basierend auf einer Vielzahl an realisierten Projekten zugrunde gelegt (sowohl als Investor, als auch als Generalunternehmer, vgl. Akteurskonzept). Eine Wohnraumförderung gemäß WFB wurde zunächst nicht kalkuliert. Zugleich wären die Wohnungstypen in ihren Größen förderfähig angelegt, so dass hier noch eine gewisse Flexibilität bestünde einen Teil der Wohnungen diesem Segment zu widmen.

---

# Vermarktungskonzept

Im Sinne der sozialen Durchmischung und einer Mieterschaft, die sich in hohem Maße mit dem Projekt und dem Quartier identifiziert, wird ein Bewerbersteckbrief entwickelt werden, der sicherstellen soll, dass o.s. Ziele langfristig gewährleistet sind. Gleiches gilt für die Durchmischung der Nutzungen am Quartiersplatz.

# Eigentumsstruktur

Das gesamte Objekt wird für mindestens 20 Jahre im Eigentum der Firma Brüggemann verbleiben. Bzgl. der Vergabe der Wohnungen würde eine Matrix ausgearbeitet werden, die unter anderem die sozialen Aspekte bei der Vergabe bevorzugen würde.

Der Mietpreis würde vorab festgelegt werden und orientiert sich unterhalb des üblichen Mietzinses, da das primäre Projektziel nicht in der Erzielung von maximaler Rendite liegt, sondern um die Realisierung eines Pilotprojektes in exponierter Lage und um eine langfristige Bestandshaltung.

---

# Einhaltung Festpreis

Durch die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes in modularer Bauweise können die Baukosten sehr gut im Vorfeld definiert und über die Bauzeit gehalten werden.

Zum einen gibt es vor der Ausführung eine abschließende Ausführungsplanung, sodass es im Bauverlauf keine planerischen Unwegsamkeiten geben wird, zum anderen wird ein Großteil der Bauleistung durch die modulare Bauweise bereits werkseitig vorgefertigt.

Durch den hohen Vorfertigungsgrad können sowohl die gleichbleibende Qualität der Ausführung, als auch eine entsprechende Kostensicherheit garantiert werden.

**Bewerber:**

**Brüggemann Projektbau GmbH & Co. KG**  
48485 Neuenkirchen, am Wambach 17–19  
Tobias Brüggemann  
t.brueggemann@brueggemann-holzbau.de

**Planungsbüro:**

**MS PLUS ARCHITEKTEN BDA**  
Bücker Holling Schwager PartGmbB  
Stephanie Bücker  
0160 94484295  
s.buecker@msplus-architekten.de

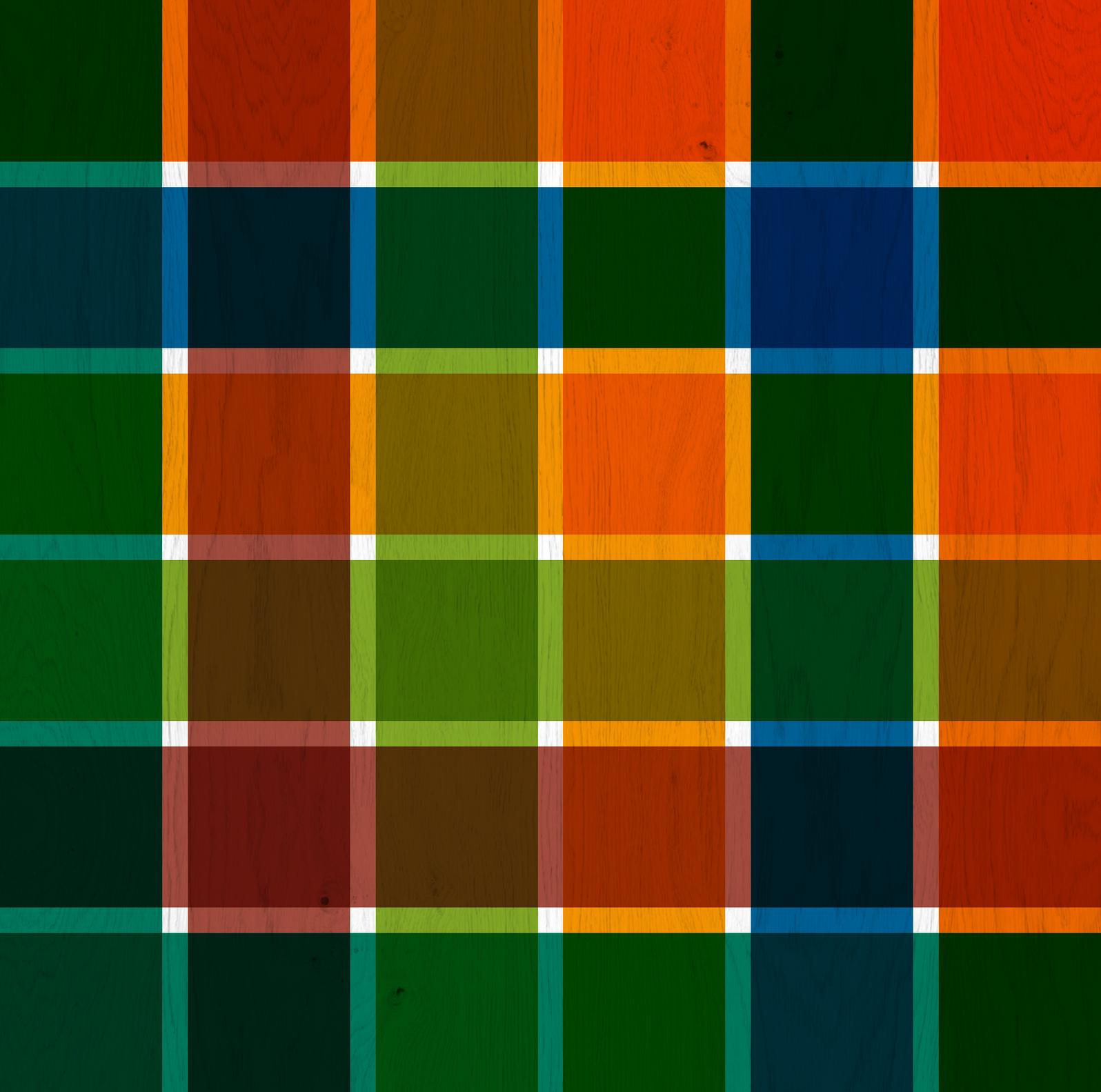
# Kontakt

**IMPRESSUM**

Verantwortlich für den Inhalt:  
BRÜGGEMANN Holzbau GmbH & Co. KG  
Am Wambach 17–19 | 48485 Neuenkirchen  
T +49 5973 9440-0  
www.brueggemann-holzbau.de

Architektonische Betreuung:  
MS PLUS ARCHITEKTEN BDA  
Ansprechpartnerin: Stephanie Bücker M.A. (Arch.)  
www.msplus-architekten.de

Konzept & Design der Broschüre:  
KOSMOS – Visuelle Kommunikation  
Ansprechpartner: Martin Denker Dipl.-Des.  
www.kosmos-buero.de



Brüggemann Projektbau GmbH & Co. KG  
OXFORD A4 / Los 1 / Baufeld 1 + 2