

A4

KONZEPTVERGABE
BAUFELDER A4.1-3

DOKUMENTATION

Oxford
QUARTIER MÜNSTER

KonvOY®

Ausloberin

KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster



Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Daniel Luchterhandt, Josephine Jordan,
Marvin Brinkmann

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
T +49 40 7070807-0
F +49 40 7070807-80

muenster@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Münster/Hamburg im Juli 2022

1. Einführung

DAS OXFORD-QUARTIER



Konversion der Oxford-Kaserne in Münster

Mit dem beginnenden Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster wurde ein umfassender Beteiligungs- und Planungsprozess zur Entwicklung der ehemaligen britischen Kaserne in Oxford gestartet. Die Konversion der Liegenschaften bietet die einmalige Chance, neue nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen. Vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungszuwachses strebt die Stadt Münster an, 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.

Zur Vergabe von Grundstücken und Baufeldern im Oxford-Quartier führt die KonvOY GmbH qualifizierende Konzeptvergaben zur Auswahl geeigneter Bieterinnen und Bieter /Bauherrinnen und Bauherrinnen durch. Diese Art der Vergabe folgt dem Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität mit Nutzungsmischungen, Vielfalt und der Inklusion des Bestands zu gewährleisten. Die Bebauung muss den übergeordneten Gestaltungszielen eines offenen, schwellenarmen und multifunktionalen Wohnquartiers entsprechen.

Mischung und Vielfalt haben Priorität und bilden ein Quartier mit hoher sozialer Integrationskraft und Wohnraum für alle Nutzergruppen. Dazu gehört ein breiter Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur, Bildung und Freizeit.

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

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



Grundlagen und Rahmenbedingungen

Der Kaufgegenstand dieser Konzeptvergabe gliedert sich in zwei Lose, die geteilt verkauft werden, sich im nord-östlichen Teil des Oxford-Quartiers befinden und eine Gesamtfläche von circa 6.733 m² umfassen. Die Teilbaufelder sind jeweils durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt (verkehrsberuhigter Bereich). Das Baufeld A4 befindet sich am östlichen Rand des neuen Quartiers entlang der denkmalgeschützten Kasernenmauer.

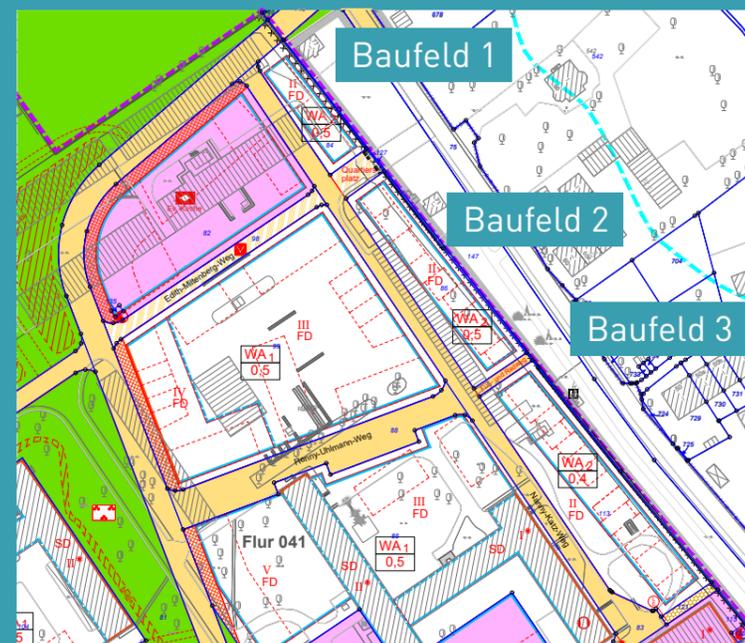
Für alle drei Teilbaufelder ist gemäß Bebauungsplan Wohnnutzung vorgesehen, welche durch nichtstörendes Gewerbe ergänzt werden darf. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die evangelische Lukas-Kirchengemeinde.

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 dienen 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.



Los 1

Baufeld 1: Flur 41, Flurstück 84
 • 940 m² Grundfläche
 • II Vollgeschoße + Staffelgeschoß

Baufeld 2: Flur 41, Flurstück 86
 • 2.136 m² Grundfläche
 • II Vollgeschoße + Staffelgeschoß

Los 2

Baufeld 3: Flur 41, Flurstücke 113, 121
 • 3.657 m² Grundfläche
 • II Vollgeschoße Staffelgeschoß

Ziele für das Baufeld A4.1-3

Gegenstand dieser Grundstücksvergabe sind drei Baufelder am nordöstlichen Rand des Kasernengeländes. Diese sollen sich ästhetisch ansprechend und architektonisch abwechslungsreich in die Quartiersentwicklung einfügen. Westlich angrenzend entsteht auf der Höhe von Baufeld 1 der Neubau für die ev. Lukas-Kirchengemeinde inkl. Kirchenneubau, auf Höhe von Baufeld 2 ist ein Wohnprojekt durch eine Baugenossenschaft vorgesehen.

Für das großvolumige Bestandsgebäude westlich des Baufeld 3 wird eine neue Nachfolge-wohnnutzung gesucht. Im Südwesten grenzt Baufeld 3 des Weiteren an eine Sporthalle. Die Sporthalle wird Bestandteil einer neuen Grundschule im Westen. Die Baufelder grenzen zudem an die historische Natursteinmauer an, welche das Kasernengelände einfasst, weswegen ein verträglicher Umgang mit den bestehenden Strukturen auch im Sinne des Denkmalschutzes gewünscht wurde. Die Mauer geht in das Eigentum der Erwerber über. Zu Beginn der Bauphase werden die Baufelder bereits in ein Wege- und Verkehrsnetz eingefasst sein.

Zwischen dem Baufeld 1 und Baufeld 2 befindet sich ein öffentlicher Quartiersplatz und zwischen Baufeld 2 und Baufeld 3 ein Fuß- und Radweg. Für die jeweiligen Übergänge wurden innovative Ansätze besonders in der Erdgeschossgestaltung erwartet.

Die Bewertung der Konzepte erfolgte hinsichtlich folgender Themen:

- Qualität des Wohn- und Nutzungskonzeptes (Gewichtung: 20 %)
- Qualität der Gebäudekonzeption (Gewichtung: 25 %)
- Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption (Gewichtung: 10 %)
- Qualität des Mobilitätskonzeptes (Gewichtung: 10 %)
- Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzeptes (Gewichtung: 25 %)
- Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzeptes (Gewichtung: 10 %)

Bewertungskriterien

Qualität des Wohn- und Nutzungskonzeptes

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

Qualität der Gebäudekonzeption

- Qualität des Energiekonzeptes (mind. KfW 55 oder besser, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz etc.)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes für das Gebäude (Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang mit Regenwasser, klimaneutrales Bauen, Photovoltaik ...)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes im Freiraum (nachhaltige Pflanzen und Materialwahl, Grün statt Grau, Umgang mit Regenwasser (Retentionskonzept), Animal Aided Design als Wunsch ...)
- Umgang mit dem Denkmalschutz und Integration der Mauer

Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption

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

Qualität des Mobilitätskonzeptes

- Konzept für ein autoarmes Wohnumfeld (Einhaltung des Stellplatzschlüssels, Reduzierung der notwendigen Stellplätze (Stellplatzsatzung) über begründetes Mobilitätskonzept)
- Angebot an E-Ladeinfrastruktur für die Car-Sharing- und Car-Pooling- sowie die Behindertenstellflächen
- Qualität der Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahrräder, Bereitstellung von E-Ladestationen
- Organisation des ruhenden Verkehrs

Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzeptes

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

Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzeptes

- Qualität des Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Projektmanagements (Konzept zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, Erfahrungen in der Projektentwicklung ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Organisationskonzeptes (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteurinnen und Akteure und Verteilung Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Konzeptes für die Pflege und den Unterhalt des Gebäudes und der Freianlagen im Betrieb



2. zum Verfahren

DURCHFÜHRUNG

Für das Verfahren zum Baufeld A4.1-3 galten die im Voraus in der Auslobung festgelegten Regularien und Anforderungen.

Gebotsverfahren

Das Auswahlverfahren wurde als zweiphasige Konzeptvergabe mit zwei Losen durchgeführt. Die Baufelder 1 und 2 wurden als Los 1 ausgeschrieben, Baufeld 3 als Los 2. Es musste auf vollständige Lose geboten werden, gleichwohl bestand die Möglichkeit, Bewerbungen für beide Lose einzureichen. Es gab die Möglichkeit, schriftlich Rückfragen zu der ausgegebenen Aufgabenstellung zu stellen. Nach der anschließenden Bearbeitungsphase wurde eine Auswahl mit dem Bewertungsgremium durchgeführt. In dieser wurde entschieden, dass ein Beitrag zu Los 2 nicht fortgeführt werden soll. Für die zweite Phase bestand wieder die Möglichkeit nach schriftlichen Rückfragen. Nach Ende des Bearbeitungszeitraums erfolgte die zweite Auswahl, in welcher über die Gewinnerentwürfe entschieden wurde.

Der Kaufpreis für die Grundstücke (Flurstücke 84, 86, 113, 121) wurde durch ein Gutachten über den Verkehrswert ermittelt und betrug zum Stichtag 16.04.2021:

1,96 Mio. Euro (Los 1) bzw. 2,16 Mio Euro (Los 2).

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

Bieterinnen

Insgesamt wurden fünf Konzeptvorschläge inkl. Gebote eingereicht:

Los 1:
1. Rang
Brüggemann Projektbau GmbH & Co. KG

2. Rang
Dornieden Generalbau GmbH

Los 2:
1. Rang
Planungsgesellschaft KliQ GbR

2. Rang
Grimm Holding GmbH

3. Rang
Baugemeinschaft Oxford PLUS / CONPLAN

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:

- Martina Bauer, Architektin
- Peter Wolfgarten, stv. Bezirksbürgermeister Stadtbezirk West, Stadt Münster
- Regina Leipertz, Architektin
- Andreas Nicklas, Aufsichtsratsvorsitzender der KonvOY GmbH
- Stephan Aumann, Geschäftsführer KonvOY GmbH
- Andreas Kurz, Stadt Münster
- Prof. Schultz-Granberg, MSA Münster, ArGe Oxford städtebauliches Konzept und Gestaltungsleitlinien Oxford-Quartier
- Laura Fogarasi-Ludloff, Architektin
- Siegfried Thielen, ehemaliger Dezernent für Planungs- und Baukoordination (ehem. Projektleiter der Konversionsmaßnahmen)

Außerdem waren als Sachverständige und Gäste anwesend:

- Andreas Leifken, KonvOY GmbH
- Björn Schilder, Amt für Mobilität und Tiefbau, Fachstelle Verkehrsplanung, Stadt Münster
- Frau Mechthild Mennebröcker, Baudenkmalschutz und Baudenkmalpflege, Stadt Münster
- Daniel Beck, Stadtplanungsamt Münster

3. Ergebnisse

LOS 1



Bewerbung:
BRÜGGEMANN PROJEKTBAU GMBH &
CO. KG

Architektur:
MS PLUS ARCHITEKTEN BDA
Bücker Holling Schwager PartgmbB
Münster



Bewerbung:
DORNIEDEN GENERALBAU GMBH

Architektur:
pfeiffer.volland.michel.architekten gmbh
Aachen



3. Ergebnisse

LOS 1 | RANG 1

Bewerbung:
BRÜGGEMANN PROJEKTBAU GMBH & CO.
KG

Architektur:
MS PLUS ARCHITEKTEN BDA
Bücker Holling Schwager PartgmbB
Münster

Konzeption

Die modulare Bauweise des Entwurfs soll eine Anpassung an individuelle Wohnbedürfnisse ermöglichen. So sind insbesondere die Größe als auch die Ausrichtung der Wohneinheiten flexibel gestaltbar. Gefasst werden die Häuserzeilen jeweils durch zwei dreigeschossige Kopfbauten. Diese sogenannten Torhäuser flankieren den Quartiersplatz und bespielen diesen durch wohnverträgliche Nutzungsangebote wie bspw. temporäre Ateliers, einem Kiosk oder auch Co-Working-Flächen.

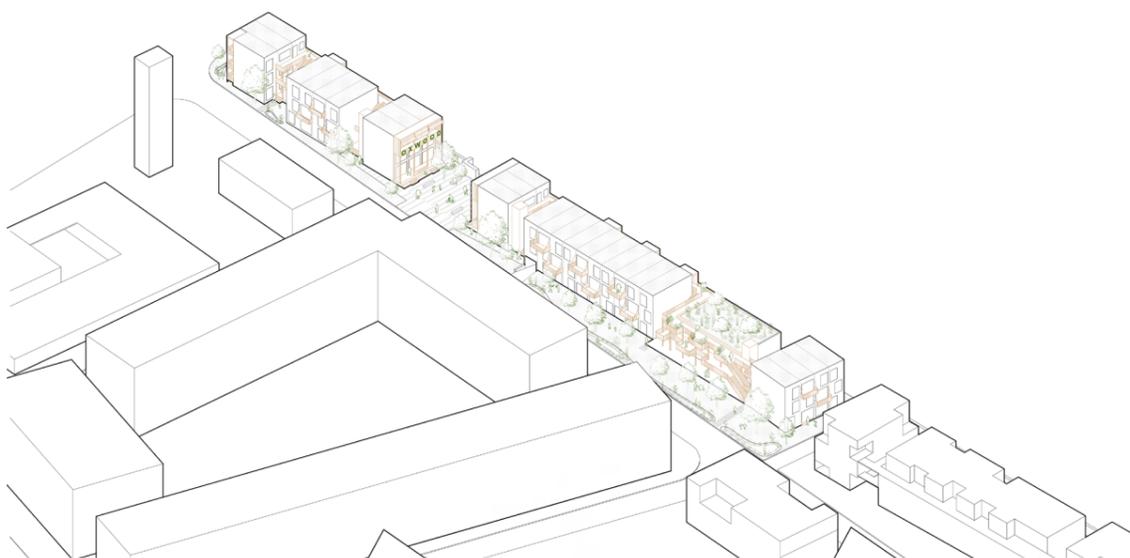
Die Wohnungen weisen unterschiedliche Grundrisse auf, welche den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden sollen. So sollen neben Familien auch Alleinstehende angesprochen werden. Dies wurde auch im Mietpreis kalkuliert, welcher einheitlich bei 12 € pro m² liegen soll.

Das Konzept sieht eine übergeordnete Erschließung durch den MIV vor, Fahrrad- und Fußverkehr gestalten sich kleinteiliger. Öffentliche Grün- und Gemeinschaftsflächen sollen den Zusammenhalt in der Nachbarschaft stärken. Die sich zum Quartier öffnende Seite wird durch private Gärten genutzt, welche in öffentliche Freiflächen übergehen.

Durch die modulare Bauweise und vorgefertigten Bauteilen sollen sowohl Kostensteigerungen als auch Bauzeitverlängerungen verhindert werden. Unterstützt wird dies zusätzlich durch eine durchgängige 3D-Planung.



Lageplan



Isometrie



Teilschnitt

Beurteilung des Bewertungsgremiums

Der Bieter legt einen ambitionierten und in allen Kriterien überzeugenden Beitrag vor, welcher in der Nutzungs- und der Städtebau- und Freiraumkonzeption sogar besonders überzeugen kann.

Wohn- und Nutzungskonzept

Positiv werden die viele Begegnungsräume durch Erschließungszonen und die Laubengänge gewertet, die der Gemeinschaft als attraktiver Interaktionsraum zur Verfügung stehen.

Gebäudekonzeption

Die allseitige Öffnung und die modulare Holzbauweise werden positiv gesehen. Technische Aufbauten auf dem Dach hingegen bleiben weithin sichtbar und sind aus Sicht des Denkmalschutzes kritisch zu werten. Städtebau- und Freiraumkonzeption Insbesondere die Laubengänge zur Erschließung der Baukörper und deren Berücksichtigung in Hinblick auf das Staffelgeschoss werden intensiv diskutiert. Die Teilnehmenden des Auswahlgremiums sind sich jedoch einig, dass sich der Entwurf trotz der daraus resultierenden formalen Dreigeschossigkeit sehr gut in die stadt- und landschaftsräumliche Situation im Kontext der entstehenden Kirche und der Gievenbecker Reihe einfügt. Positiv werden zudem auch folgende Aspekte wahrgenommen

- Einbindung in den Kontext des gesamten Esembles
- Gegenüberliegende Gebäudestrukturen werden in das Konzept einbezogen
- Der Kopfbau als Auftakt im Norden ist in seiner Raumwirkung städtebaulich von hoher Qualität Zwischenräume sind gut dimensioniert, Rückseiten werden vermieden
- Der Quartiersplatz weist Qualitäten auf
- Der Hochwasserschutz ist gut gelöst und trotz Überschreitung der Geschossigkeit werden die Ziele des Bebauungsplans in ihren Grundzügen eingehalten
- die stadträumliche Wirkung der geschlossenen Fassaden der zwei Kopfbauten des südlichen Bereiches
- der Umgang mit den Höhenverhältnissen der denkmalgeschützten Mauer.

Mobilitätskonzept

Die Reduktion der Kfz-Stellplätze wird positiv gewürdigt, während ein möglicher Konflikt mit den öffentlichen Parkständen und eine für Fahrräder zu steil ausgebildete TG-Rampe kritisch gesehen werden.

Wirtschaftlichkeit

Positiv wird der einheitliche Mietpreis von 12 Euro und die Beschränkung auf Mietwohnungsbau (keine Eigentumswohnungen) bewertet. Detaillierte Aussagen dazu, wie die angestrebte soziale Durchmischung ausge-

staltet werden soll, sind dem Konzept leider nicht zu entnehmen.

Betriebskonzept

Beim Betriebskonzept fallen die über alle Leistungsphase durchgängige 3D-Planung, der hohe Vorfertigungsgrad und die frühzeitige Bindung der Akteurinnen/Akteure positiv auf.



3. Ergebnisse

LOS 1 | RANG 2

Bewerbung:
DORNIEDEN GENERALBAU GMBH

Architektur:
pfeiffer.volland.michel.architekten gmbh
Aachen

Konzeption

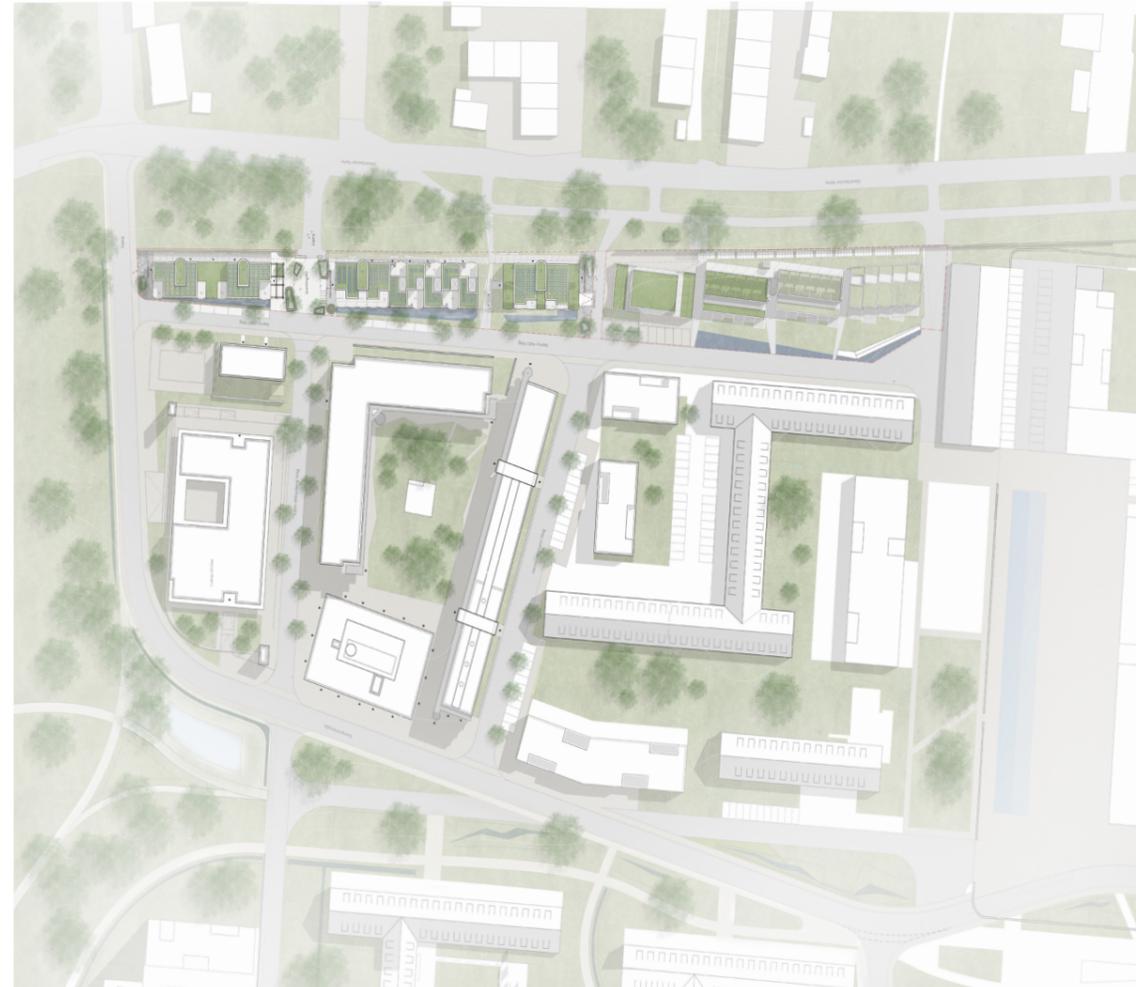
Der Beitrag besteht aus drei Baukörpern aus Holz, welche einen Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen vorsehen. Den zentralen Punkt bildet der Quartiersplatz, zu welchem sich eine Fahrradwerkstatt und ein Café orientieren.

Es werden unterschiedliche Grundrisse angeboten, welche verschiedenen Wohnformen und -bedürfnissen dienen sollen. Zuschaltbare Flächen ermöglichen eine (zeitliche) Ergänzung der Wohneinheiten.

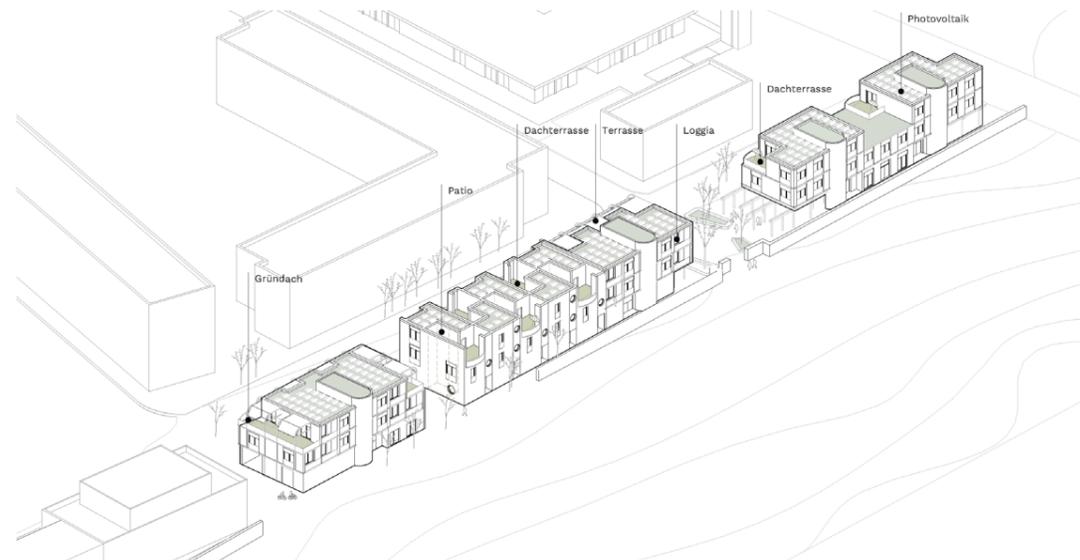
Durch die Teilung in drei Baukörper werden mehrere Platzsituationen geschaffen, welche thematisch besetzt werden und Mobilitätsangebote geschaffen. Jede Wohneinheit erhält Zugang zu privaten Freiflächen. Zum Quartier orientiert, dienen die vorgelagerten Gemeinschaftsflächen zeitgleich als Retentionsflächen.

Eine ebenerdige Fahrradgarage bildet im Norden den Auftakt in das Quartier. Der Mobilitätsplatz bietet weitere Fahrradstellplätze. Am südlichen Ende entsteht eine Autogarage mit Ladestationen und Sharing-Stellplätzen.

Die Verwaltung erfolgt durch ein zugehöriges „Family Office“. Alle Wohneinheiten erhalten einen Anteil an den gemeinschaftlichen Freiflächen, wodurch eine Verpflichtung zur Pflege entsteht und die Gemeinschaft gestärkt werden soll.



Lageplan



Isometrie



Teilschnitt

Beurteilung des Bewertungsgremiums

Der Bieter legt eine insgesamt solide Gesamtkonzeption vor, die allerdings in der Architektur und im Mobilitätskonzept ihre Schwächen hat, die durch eine starke Umsetzungsorientierung jedoch nicht aufgewogen werden kann.

Wohn- und Nutzungskonzept

Positiv treten die Variabilität in Bezug auf die Nutzungen und die Fahrradaufbewahrung im EG hervor. Die Überlegung, die EG-Zone publikumsbezogen für die Bewohner und die Öffentlichkeit auszurichten, wird zwar gewürdigt, doch sind diese Räume insgesamt und insbesondere der Waschsalon überdimensioniert, und ein Café erscheint wegen der weiteren geplanten Gastronomieangeboten im Umfeld nicht notwendig.

Gebäudekonzeption

Die Holzbauweise wird positiv gesehen. Gestalterisch vermag der Entwurf jedoch nicht vollends zu überzeugen: Die runden Gebäudeelemente sind in Material und Formgebung nicht nachvollziehbar, das Staffelgeschoss alleine unterstützt nicht die angestrebte Kleinteiligkeit.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Der verspielt anmutende kleinteilige städtebauliche Ansatz wird ausdrücklich gewürdigt. Doch kann dies nicht über einige kritische Punkte hinwegtäuschen:

- die Südseite am Quartiersplatz wendet sich von Platz ab
- Treppenhäuser wirken typologisch fremd
- Überflutungsschutz ist nicht vorgesehen
- die Dachbegrünung ist nicht nach Vorgaben geplant

Mobilitätskonzept

Die Fahrrad-Stellplätze im EG sind gut und zeitgemäß verortet. Eine TG-Zufahrt im Süden ist indessen ebenso wenig gewünscht wie ein Überangebot an Kfz-Stellplätzen (Angebot höher als für den Nachweis erforderlich), und auch eine Fahrradgarage als Auftakt ins Quartier wird trotz der niederschweligen Anbindung kritisch hinterfragt. Wirtschaftlichkeit Positiv werden durchaus die kurzfristigen Mietverträge für Gewerbeeinheiten gesehen, um keine langfristige Belastung zu forcieren. Ausgesprochen kritisch wird der an der gesamten Nutzungsfläche gemessen geringe Anteil an Mietwohnungen gesehen.

Betriebskonzept

Beim Betriebskonzept wird die Zusage, die Mietwohnungen 20 Jahre im Bestand zu halten, sowie die Mitwirkung an der Pflege der Anlage durch Anwohnende als wertvollen Beitrag zur Quartiersentwicklung gesehen. Kritisiert werden die vergleichsweise hohen Mieten (11-16 Euro).

3. Ergebnisse

LOS 2



Bewerbung:
Planungsgesellschaft KliQ GbR

Architektur:
MS PLUS ARCHITEKTEN BDA
Bücker Holling Schwager PartgmbB
Münster



Bewerbung:
GRIMM HOLDING GMBH

Architektur:
Heupel GmbH
Münster



Bewerbung:
Baugemeinschaft Oxford PLUS / CON-
PLAN

Architektur:
Spine Architects GMBH
Hamburg



3. Ergebnisse

LOS 2 | RANG 1

Bewerbung:
Planungsgesellschaft KliQ GbR

Architektur:
MS PLUS ARCHITEKTEN BDA
Bücker Holling Schwager PartgmbB
Münster

Konzeption

Das Konzept sieht eine Minimierung des individuellen Wohnflächenverbrauchs vor. Dies geschieht durch die Schaffung extensiver Gemeinschaftsflächen, welche darauf ausgerichtet sind, bspw. private Arbeitszimmer zu ersetzen. Die Gemeinschaftsflächen bilden auf dem Baufeld eine Klammer um die vorgesehenen Wohnnutzungen. Diese Kopfbauten werden als Mobility- bzw. Utility-Hub und einem sog. „KliQ-Space“ geplant.

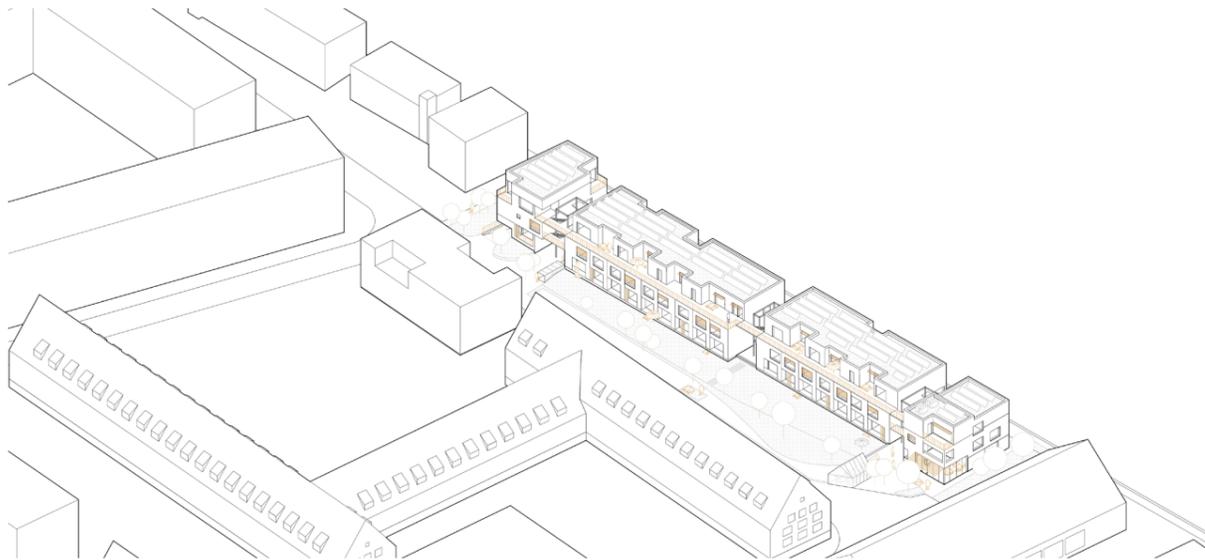
Die Wohnungen verfügen größtenteils freie Grundrisse. Die freien Plätze in der Planungsgemeinschaft sollen zu mehr Diversität führen.

Das Konzept sieht zwei Gemeinschaftsgärten in das Quartier hin und zwei Platzsituationen vor. Es soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen, was vor allem durch eine zentrale Konzentration des motorisierten Verkehrs am Mobility-Hub und der, zukünftig umnutzbaren, Tiefgarage geschieht.

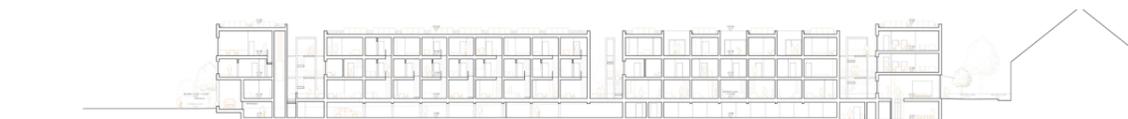
Die Gemeinschaftsflächen werden anteilig durch den Kauf des Wohneigentums finanziert. Alternative Fördermethoden wurden eingerechnet. Alle erforderlichen Protagonist/-innen sind bereits gebunden. Die Baubetreuung wird durch die Baugruppe gestellt.



Lageplan



Isometrie



Teilschnitt

Beurteilung des Bewertungsgremiums

Der Bieter legt eine ambitionierte und in allen Kriterien besonders überzeugende Konzeption vor, die lediglich in der Verfügungsform (Eigentum statt Miete) einen „Wehrmutstropfen“ hat.

Wohn- und Nutzungskonzept

Der Beitrag überzeugt durch eine differenzierte Nutzungskonzeption mit einem guten Wohnungsmix und Gemeinschaftsflächen. Die Verteilung der Gemeinschaftsflächen auf die beiden Kopfbauten fördert sinnfällig die Integration in die Nachbarschaft. Die Wohnungen im Dachgeschoss bieten gute Aufenthaltsqualitäten, weil sie ein Changieren zwischen privat und gemeinschaftlich ermöglichen. Das Gemeinschaftsangebot ist gut auf den Bedarf der Bewohnerschaft abgestimmt.

Gebäudekonzeption

Die Architektur zeigt ein erfreulich vielfältiges Erscheinungsbild und dürfte sich als Bereicherung ganz im Sinne der angestrebten Kleinteiligkeit erweisen. Die Holz-Hybrid-Bauweise wird befürwortet. Die Erschließung der Gebäudeteile und die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse bieten vielfältige Angebote und Anlässe zur informellen und gerichteten Begegnung der Bewohnerschaft – in einem insgesamt angemessenen Umfang und guter Qualität.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Die städtebauliche Grunddisposition mit den beiden leicht überhöhten Kopfbauten und der Gliederung der Baumasse auf dem Grundstück ist gelungen; es entsteht ein kleinteiliges Ensemble, das sich über die Gemeinschaftsflächen trotzdem gut zu einer Einheit fügt. Die Freiräume sind gut nutzbar und enthalten ein ansprechendes, vielfältiges Angebot für die Bewohnerschaft. Ihre Ausrichtung ins Quartier lässt eine Förderung des Miteinanders über die Grundstücksgrenzen hinaus erwarten. Die Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Mauer wird erfreulicherweise mitgedacht, auch wenn die Integration in der vorgeschlagenen Weise noch nicht vollständig funktioniert. Der Überflutungsschutz wird teilweise nicht eingehalten.

Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept sieht Reduktion der Stellplatzanzahl und vielfältige Mobilitätsangebote einschl. Car-Sharing vor; es beinhaltet sogar Weiterentwicklungsoptionen für die Zukunft in Gestalt einer (vermutlich visionären) Nachnutzungsidee für die TG-Fläche im Falle einer weiteren Stellplatzreduktion. Da die Pkw-Zufahrt im nördlichen Teil verortet wird, bleibt erfreulicherweise der Großteil des öffentlichen Straßenraumes weitestgehend von motorisiertem Verkehr befreit.

Wirtschaftlichkeit Vorgelegt wird ein differenziertes Konzept, das sich auch dem Umgang mit aktuellen Krisensituationen stellt. Auch werden verschiedene Förderalternativen dargestellt. Der Präferenz der Verkäuferin auf Mietwoh-

nungsbau wird allerdings nicht entsprochen, auch wenn die Baugemeinschaft bereits feststeht und divers aufgestellt ist. Der Schwerpunkt der Bewohnenden auf Familien stimmt mit dem Ziel der Konzeptvergabe überein.

Betriebskonzept

Ein fachlich umfassend und integriertes Projektteam lässt eine verlässliche Bearbeitung erwarten. Erfreulich ist die Zusage der künftigen Bewohnerschaft, sich aktiv mit den vielfältigen Kompetenzen in das Quartiersleben einzubringen und sich über die eigene Eigentümerschaft hinaus zu engagieren.



3. Ergebnisse

LOS 2 | RANG 2

Bewerbung:
GRIMM HOLDING GMBH

Architektur:
Heupel GmbH
Münster

Konzeption

Das Grundkonzept des Entwurfs ist die Kombination von zweistöckigen Reihenhaustypen und aufgesetzten Geschosswohnungen als Mehrgenerationenhaus mit Ergänzung durch gemeinschaftlich genutzte Flächen zur Stärkung der Hausgemeinschaft. Flexibilität soll durch zuschaltbare Räume ermöglicht werden. Auf diese Weise sind insgesamt 25 Wohneinheiten vorgesehen. Die Reihenhäuser haben bis zu sechs Zimmer, die Wohnungen zwischen zwei und drei Zimmern.

Der Knick im Gebäude dient der Fassung des Raums und als zentrales Erschließungselement. Jede Wohneinheit erhält einen privaten Außenraum, welcher in die Gemeinschaftsflächen eingebettet wird.

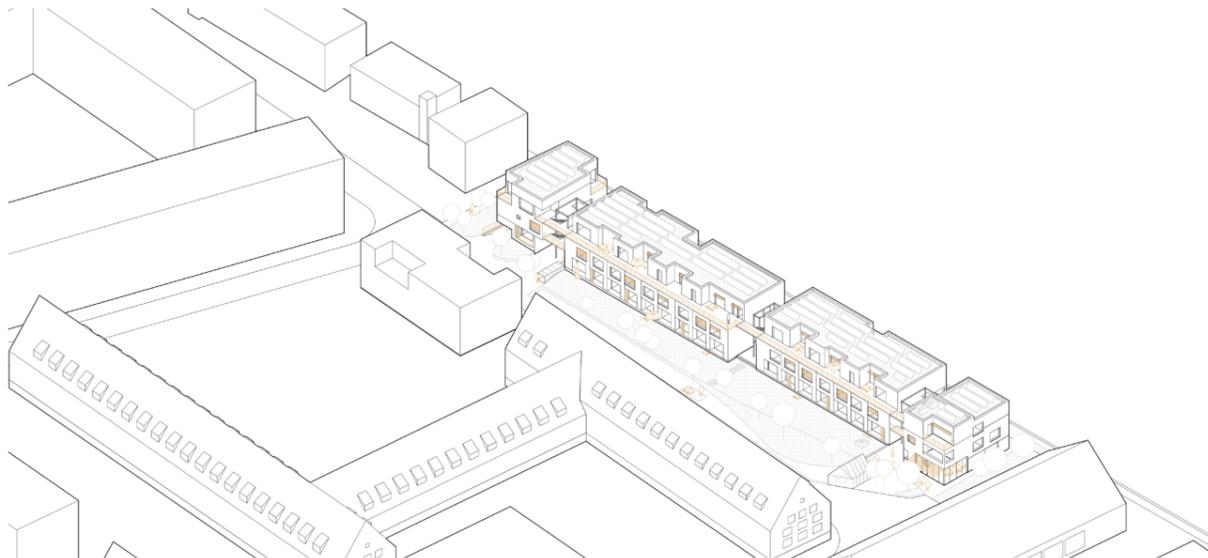
Die Mobilität fokussiert sich auf Fahrrad, ÖPNV und Sharingangebote. Um dies zu stärken, werden Fahrradstell- und Ladeplätze sowie entsprechende Infrastruktur bereitgestellt. Eine App unterstützt das Sharingangebot.

Eventuelle Kostensteigerungen wurden in der Kalkulation berücksichtigt. Für 15 % der verfügbaren Wohnfläche sind Sozialförderungen vorgesehen.

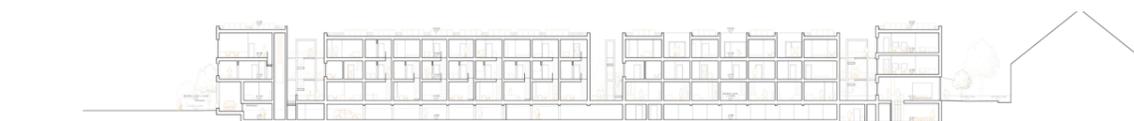
Die Gebäude sollen im Bestand gehalten werden und eine Hausverwaltung soll den Betrieb übernehmen. Pflegemaßnahmen der gemeinschaftlichen Außenanlagen sollen an die Mietergemeinschaft übergeben werden.



Lageplan



Isometrie



Teilschnitt

Beurteilung des Bewertungsgremiums

Der Bieter legt eine insgesamt den Ausschreibungszielen entsprechende Gesamtkonzeption vor, die allerdings in Architektur und Mobilität Schwächen aufweist und in diesen Kriterien nur durchschnittlich überzeugen kann.

Wohn- und Nutzungskonzept

Der Beitrag überzeugt durch eine breit angelegte Nutzungskonzeption mit einem guten Wohnungsmix und Gemeinschaftsflächen, die in der Diversität in Grundrissen und Wohnungsgrößen ihren Niederschlag findet.

Gebäudekonzeption

Die ganzheitliche architektonische Konzeption wird auch in ihrer Flexibilität und Wandelbarkeit ausdrücklich gewürdigt. Ihr ästhetischer Ausdruck folgt zwar klaren Regeln, ist aber bei aller Rhythmisierung sehr gleichförmig ausgebildet und lässt zu wenig die angestrebte Vielfalt erkennen.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Gewürdigt wird der mutige städtebauliche Ansatz, die Länge des Baufelds mit dem abgknickten Baukörper zu brechen und damit den Raum mit einer sich nach Süden hin öffnende Geste eine eigenständige Prägung zu geben. Richtigerweise werde in dem Gelenk die gemeinschaftlichen Funktionen gebündelt. Gleichwohl kann dieser nachbarschaftlich ausgerichtete Ort stadträumlich nur unzureichend Bezüge zu angrenzenden Baufeldern herstellen und damit sein verbindendes Bedeutung nicht vollends gerecht werden. Auch bleibt im Freiraum auf der Ostseite des Baukörpers das Potenzial, das durch die Dramaturgie des Knicks aufgebaut wird, ungenutzt. Die Realisierung des Müllraums ist an der vorgesehenen Stelle nicht möglich, der geforderte Überflutungsschutz wurde nicht berücksichtigt.

Mobilitätskonzept

Beim Mobilitätskonzept fällt die Planung eines Autoaufzugs auf, der in Fläche besondere Effektivität verspricht. Der Lösungsansatz wird trotzdem kontrovers diskutiert, weil seine Leistungsfähigkeit zu Stoßzeiten eingeschränkt und überdies mit erhöhten Kosten verbunden sein dürfte. Dass mehr Kfz-Stellplätze vorgesehen sind als rechtlich erforderlich, ist nicht nachvollziehbar.

Wirtschaftlichkeit

Positiv wird die Beschränkung auf Mietwohnungen gewertet, und auch die Integration von gefördertem Wohnraum wird begrüßt. Ob die im Finanzierungskonzept angenommene Fertigstellung bis Anfang 2024 realistisch ist, wird in Zweifel gezogen.

Betriebskonzept

Der Ansatz, die Pflege durch versierte Hausverwaltung zu organisieren und für die gemeinschaftlichen Außenanlagen die Mieterschaft in die Pflicht zu nehmen, wird positiv gewertet.



3. Ergebnisse

LOS 2 | RANG 3

Bewerbung:
Baugemeinschaft Oxford PLUS / CONPLAN

Architektur:
Spine Architects GMBH
Hamburg

Konzeption

Die Baugruppe „Oxford PLUS“ plant ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt, welches sich auf die Schaffung von Wohneigentum fokussiert. Dabei werden zehn verschiedene Wohnungsvarianten zur Selbstnutzung angeboten. Diese richten sich nach den Bedürfnissen der in sich divers aufgestellten Baugemeinschaft. Geplant ist eine Aufteilung der Wohneinheiten zu jeweils einem Drittel nach Paaren, Familien und Alleinstehenden. Der Geschosswohnungsbau soll ausschließlich barrierefrei gestaltet werden. Voraussichtlich 20% der entstehenden Wohnfläche sollen dabei gefördert werden. Die Gebäude werden überwiegend in Holzrahmenbauweise hergestellt.

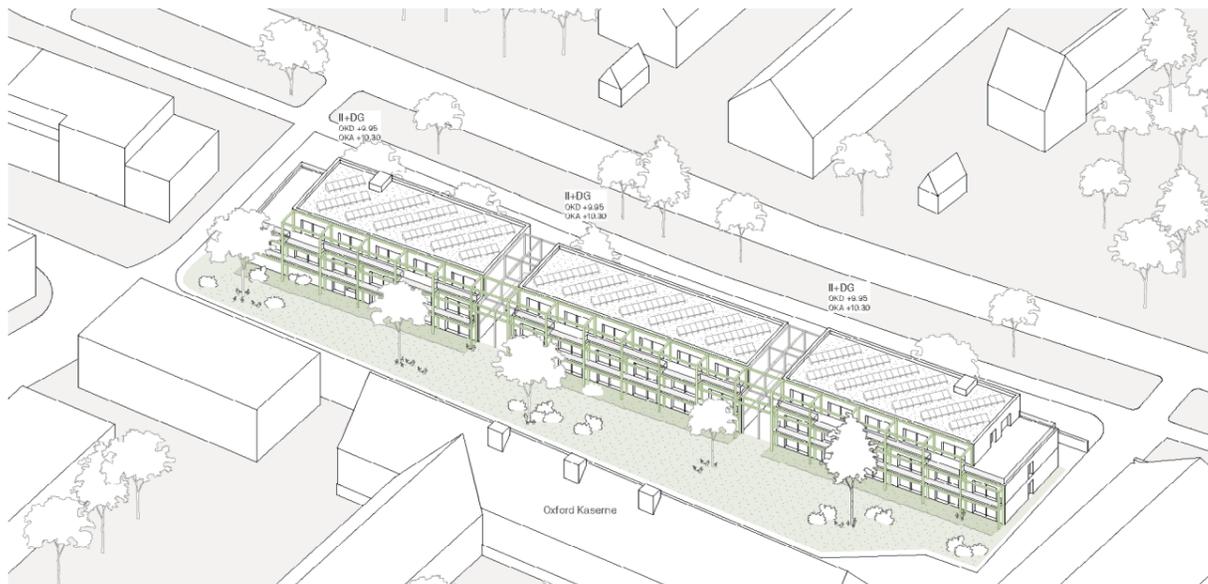
Zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen gemeinschaftlich genutzte Flächen und ein Wintergarten. Ergänzt wird das Angebot durch eine Werkstatt und Möglichkeiten zum Coworking. Geprüft und begleitet wird der Prozess durch die Projektberatung Conplan. Der Freiraum soll mit heimischen Gewächsen bepflanzt werden. In die Architektur integrierte Nistkästen fördern die Biodiversität. Zum Quartier orientiert sich eine Retentionsfläche.

Hinsichtlich des Mobilitätskonzeptes steht das Carsharing im Mittelpunkt. So werden für stationäre Lösungen Kooperationen mit lokalen Anbietern in Erwägung gezogen. Alternativ bietet die Baugemeinschaft an, sich an öffentlichem Carsharing zu beteiligen.

Betrieb Gebäude und Freiraum erfolgen teilweise durch eine Verwaltung, teilweise durch Nutzende.



Lageplan



Isometrie



Teilschnitt

Beurteilung des Bewertungsgremiums

Der Bieter legt eine in weiten Teilen durchaus ambitionierte Gesamtkonzeption vor, die allerdings insbesondere in den gestalterischen Aspekten teilweise kontrovers diskutiert wird und daher nicht in allen Punkten überzeugen kann.

Wohn- und Nutzungskonzept

Die Bieter versprechen ein von erfreulich hoher Diversität geprägtes Haus. Das „Regal“ hat das Potenzial, die Diversität in eine gemeinsame Gebäudeansicht zu überführen. Die Grundrisse versprechen gute, auf die spezifischen Bedarfe hin abgestimmte Wohnqualitäten. Die Wintergärten sind ein interessantes gemeinschaftliches Angebot, weisen aber nach innen gekehrt weniger Aufenthaltsqualität auf und sind als bauliche Zäsuren und über die alleinige Erschließung über den Außenraum nur bedingt in die Alltagsabläufe integriert.

Gebäudekonzeption

Zur Kaserne hin orientiert ist die geplante Modulbauweise sehr gut ablesbar und wird positiv gesehen. Die Zweiseitigkeit in der Fassadengestaltung und die Ausformung der Stirnseiten vermag gestalterisch jedoch nicht zu überzeugen. Die Formgebung der Wintergärten wirkt fremd und ist dem Standort nicht angemessen.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Die Freiraumkonzeption lässt eine hohe Nutzungsqualität für die Bewohnerschaft erwarten. Die städtebauliche Struktur indessen wirkt recht gleichförmig, formal und wenig differenziert. Die Zurücknahme der Gebäudehöhen an den Stirnseiten unterstützt zwar die geometrische Grunddisposition, kann aber in Bezug auf die städtebauliche Einbindung nicht überzeugen. Kritisch werden die Vernachlässigung der Höhenangaben gem. Höhenplan, die Nicht-Berücksichtigung des geforderten Überflutungsschutzes und die hohe GRZ I betrachtet.

Mobilitätskonzept

Die Reduktion der Stellplätze sowie das geplante Car-Sharing-Angebot sind positive Aspekte eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzepts. Sehr kritisch wird die Verortung der TG-Einfahrt an Stirnseite gesehen, da damit Konflikte mit dem Fuß- und Radweg zu befürchten stehen und die Zufahrt stadträumlich zu viel Aufmerksamkeit erhält.

Wirtschaftlichkeit

Auf bezahlbareres Wohneigentum zu setzen, wird im Grundsatz befürwortet. Gleichwohl wird damit der Präferenz der Verkäuferin auf Mietwohnungsbau nicht entsprochen.

Betriebskonzept

Der vorgelegte detaillierte Zeit- und Maßnahmenplan lässt eine professionelle Projektsteuerung erwarten. Der Betrieb über die WEG verspricht eine hohe Verlässlichkeit bei der Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen.