



Herzstück der Neuen Mitte York

Konzeptvergabe

Baufeld A2

Dokumentation

IMPRESSUM

Ausloberin

KonvOY GmbH
Albersloher Weg 33
48155 Münster



Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Luchterhandt Senger
Stadtplaner PartG mbB

Daniel Luchterhandt,
Sarah Rietentiet, Marvin Brinkmann

Versmannstraße 32
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80

muenster@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Münster/Hamburg im März 2023

Umschlag und S.8 büro luchterhandt & partner
S.3 Stadt Münster | Michael Möller
S.4,7 Stadt Münster
S.6 Lorenzen Architekten GmbH, Argus Stadt-
und Verkehrsplanung
S.13,14 RKW Architektur+
S.16,18 Goetzen GmbH
S.20,22 Henke Siassi Architekten PartGmbB

HERZSTÜCK DER NEUEN MITTE YORK

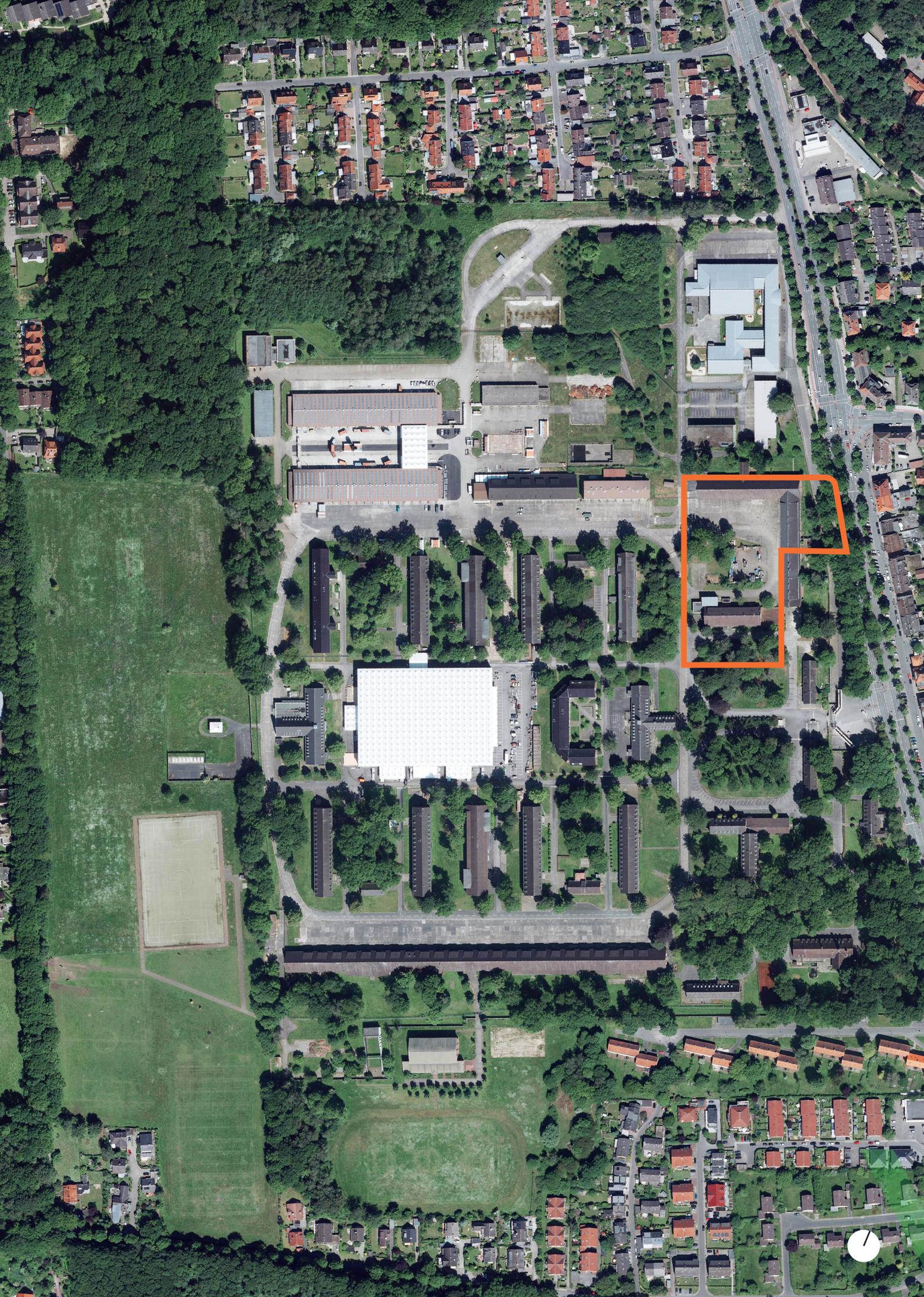


Mit dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Münster und der Aufgabe ihrer Kasernenstandorte eröffnete sich die Chance, diese Areale „zurück in die Stadt“ zu holen und sie in nachhaltige und lebenswerte Stadtquartiere umzuwandeln. Erst recht vor dem Hintergrund des erwarteten Bevölkerungszuwachses war es wichtig, qualitätsvolle Quartiere mit Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Daher wurden von der Stadt Münster die Liegenschaften im Jahr 2018 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit dem Ziel erworben, den Druck auf dem Wohnungsmarkt zu mindern und ein sozial wie kulturell durchmischtes Quartier mit attraktiven bezahlbaren Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen zu errichten.

Zunächst wurde für das York-Quartier im Rahmen eines dialogorientierten Bürgerbeteiligungsverfahrens ein übergeordnetes Leitbild für das ehemalige Kasernenareal erarbeitet, das in einem nachgelagerten Planungsverfahren zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzept weiterentwickelt wurde. Der Siegerentwurf stammt von dem Planungsteam York (LORENZEN ARCHITEKTEN GmbH, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, ARGE: IFS + MÜLLER-KALCHREUTH Stadthydrologie und

Wasserwirtschaft und ATELIER LOIDL Landschaftsarchitekten) und bildet nunmehr die Grundlage für die Entwicklung des multifunktionalen Stadtquartiers.

Der aus diesem Gesamtkonzept hervorgegangene Bebauungsplan ist inzwischen rechtskräftig. Er wird von Gestaltungsleitlinien zur Prägung des Quartierscharakters ergänzt. Diese fokussieren sich besonders auf die Themen Städtebauliche Konzeption, Architektonische Qualitäten, Mobilität, Nachhaltigkeit, Freiraum und ein multifunktionales Nutzungskonzept aus Gewerbe, Büro und Wohnen. Sie lassen gleichwohl hinreichend große Spielräume für inhaltliche und planerische Schärfungen im Sinne der städtebaulichen Ambitionen der KonVOY GmbH.



DAS YORK-QUARTIER

Die ehemalige York-Kaserne liegt im Stadtteil Gremmendorf ca. fünf Kilometer südöstlich der Innenstadt von Münster. Die zentrale Verkehrsanbindung erfolgt über den Albersloher Weg, der das südliche Umland mit dem Zentrum verbindet.

Es wohnen im Stadtteil etwa 12.000 Menschen (Stand 2018); mehrere Nahversorgungseinrichtungen am Albersloher Weg bieten eine gute Grundversorgung. Mit der Entwicklung des nahe gelegenen Industrie- und Gewerbegebiets Loddenheide siedelte sich zudem eine Vielzahl von vornehmlich mittelständisch geprägten Unternehmen an. Im Osten geht der Stadtteil in eine weitläufige Feld- und Wiesenlandschaft über, die von der Werse durchquert wird und in der Bevölkerung als Naherholungsgebiet sehr geschätzt wird.

Der im Zuge eines im Jahr 2014 durchgeführten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ausgewählte Entwurf des „Planungsteams York“ sieht eine Entwicklung des Gebietes in drei Zonen vor. Die einzelnen Quartiere der Wohngebietenentwicklung erhalten eine eigenständige Identität. Grünräume durchziehen die einzelnen Quartiere und verbinden das neue Zentrum von Gremmendorf im Osten mit dem Landschaftspark im Westen.





Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Wohlfühl Park (Well-being Park)
- Sportplatz (Sports field)
- Gemeinschaftsgärten (Community gardens)
- Start-up Zentrum (Start-up center)
- Grundschiele (Elementary school)
- Kita/Jugendfreizeiteinrichtung (Kindergarten/Youth leisure facility)
- CASINO PARK
- Bürgerhaus (Citizens' house)

Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Anlieferung A2 (Delivery area A2)
- Yoke-Platz (Yoke square)
- Start-up Zentrum (Start-up center)

Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Wohlfühl Park (Well-being Park)
- Sportplatz (Sports field)
- Gemeinschaftsgärten (Community gardens)
- Start-up Zentrum (Start-up center)
- Grundschiele (Elementary school)
- Kita/Jugendfreizeiteinrichtung (Kindergarten/Youth leisure facility)
- CASINO PARK
- Bürgerhaus (Citizens' house)

Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Anlieferung A2 (Delivery area A2)
- Yoke-Platz (Yoke square)
- Start-up Zentrum (Start-up center)

Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Wohlfühl Park (Well-being Park)
- Sportplatz (Sports field)
- Gemeinschaftsgärten (Community gardens)
- Start-up Zentrum (Start-up center)
- Grundschiele (Elementary school)
- Kita/Jugendfreizeiteinrichtung (Kindergarten/Youth leisure facility)
- CASINO PARK
- Bürgerhaus (Citizens' house)

Architectural site plan showing a residential block with various green spaces and community facilities. Key features include:

- Anlieferung A2 (Delivery area A2)
- Yoke-Platz (Yoke square)
- Start-up Zentrum (Start-up center)

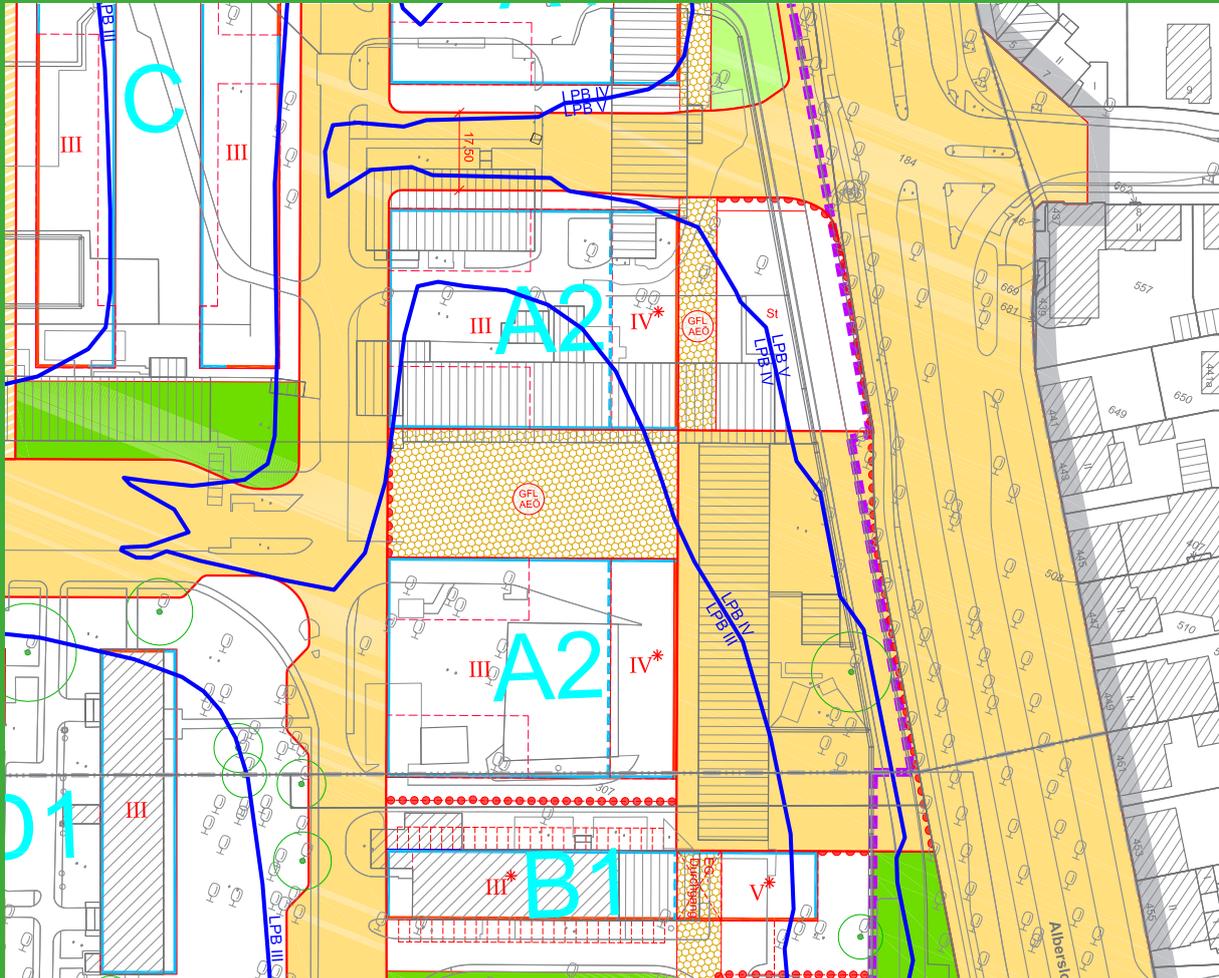


A2 IN DER ÜBERSICHT

Der Kaufgegenstand dieser Konzeptvergabe umfasst das Baufeld A2 mit seinen Teilbaufeldern A2.1 und A2.2. Das Baufeld befindet sich im östlichen Bereich des York-Quartiers und besticht durch eine exzellente stadträumliche Lage sowie sein Profil als Stadtteilzentrum mit einem angestrebten Angebot aus Nahversorgung und Dienstleistung, Arbeitsstätten und Wohnungen. Der Yorkshire-Platz wird als Quartiers- und Stadtteilplatz hohe Aufenthaltsqualität besitzen, den zentralen Eingang ins Quartier markieren und zudem ganz Gremmendorf als Marktplatz und öffentliche Veranstaltungsfläche dienen.

A2: Flur 171, Flurstück 680

- Flurstücksgröße gesamt 11.015 m²
- Grundstücksgröße in BGF 15.580 m²
- Grundfläche 6.484 m²
- Baufeld (Verkaufsgrundstück) A2
- Flurstück Nr. 680
- Art der baulichen Nutzung MK
- Maß der baulichen Nutzung GRZ 1,0
- Vollgeschosse III/IV
- Pkw-Stellplätze max. 35 Stück oberirdisch /Parkplatz Einzelhandel





DAS VERFAHREN

2-phasige Konzeptausschreibung zur Veräußerung eines Grundstücks

Die Grundstücksvergabe umfasst ein Los und erfolgt über eine zweiphasige Konzeptvergabe: In der offenen 1. Phase („Programmphase“) werden aus den eingegangenen Bewerbungen die besten 10 Bewerbungen durch das Auswahlgremium ausgewählt.

Die für die 2. Phase („Gestaltungsphase“) ausgewählten Bewerber und Bewerberinnen arbeiten nunmehr das in der 1. Phase vorgelegte inhaltliche Programm architektonisch vertieft aus. Das Auswahlgremium bewertet die in der 2. Phase eingegangenen Konzepte erneut vollumfänglich; es empfiehlt die beste Bewerbung anhand der Bewertungskriterien zur Zuschlagserteilung für das Grundstück, bzw. zur Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen mit dem jeweiligen Bestbieter bzw. der jeweiligen Bestbieterin.

Bieterinnen und Bieter

Insgesamt wurden in der 1. Phase 13 Angebote eingereicht. 10 Beiträge wurden für die 2. Phase ausgewählt, hiervon wurden insgesamt 8 Angebote eingereicht.

Ergebnisse der 2. Phase:

1. Rang: Landmarken Deutschland GmbH mit RKW Architektur+
2. Rang : INTERBODEN Innovative Gewerbelwelten GmbH & Co. KG mit GOETZEN GmbH
3. Rang: Wiewel Immobilien GmbH & Co. KG mit Henke Siassi Evers Architekten PartG mbB

Weitere Teilnehmende der 2. Phase:

- CM Immobilienentwicklung GmbH mit Maas & Partner Architekten mbB
- Dekon Bau- und Immobiliengesellschaft mbH mit Peter Bastian Architekten BDA
- DIAG Verwaltungsgesellschaft mbH mit P/E/P Architekten + Stadtplaner GmbH
- Klaas Projekte GmbH mit PlanderBund UG
- Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co. KG mit walenta GmbH | architekten + generalplaner

Bewertungsgremium

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

Stimmberechtigte Mitglieder

- Robin Denstorff, Stadtbaurat, Dezernent für Planung, Bau und Wirtschaft, Stadt Münster
- Peter Bensmann, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk Südost, Stadt Münster
- Stephan Aumann, Geschäftsführer der KonvOY GmbH
- Andreas Nicklas, Aufsichtsratsvorsitzender der KonvOY GmbH
- Andreas Kurz, Stadtplanungsamt, Stadt Münster
- Christl Drey, Freie Architektin, Vorsitzende
- Hilde Léon, Freie Architektin
- Eckhard Scholz, Freier Architekt
- Julia Dahlhaus, Freie Architektin

Stimmberechtigte Mitglieder in Vertretung der 2. Phase:

- Siegfried Thielen, ehemaliger Dezernent für Planungs- und Baukoordination (ehem. Projektleiter der Konversionsmaßnahmen), Stadt Münster
- Friederike Backhaus-Abdelkader, Freie Architektin

Sachverständige und Gäste:

- Christa Ransmann, KonvOY GmbH, Münster
- Claudia Carl, KonvOY GmbH, Münster
- Max Bruun, Stadtplanungsamt, Stadt Münster
- Björn Schilder, Amt für Mobilität und Tiefbau, Fachstelle Verkehrsplanung, Stadt Münster
- Mechthild Mennebröcker, Stadtplanungsamt – Städtische Denkmalbehörde, Stadt Münster
- Christian Schmidt, Bauordnung, Stadt Münster

Aufgabenstellung

Aufgrund der Entwicklung der York-Kaserne zum Wohnstandort werden im Stadtteil künftig ca. 5.000 Menschen wohnen – ausgezeichnete Voraussetzungen dafür, die gewerblich geprägte Ostseite des Albersloher Wegs mit dem York-Platz zu einer starken Ortsmitte zusammenzuführen. Ziel war es, eine attraktive und zeitgemäße Vielfalt aus den bestehenden etablierten Angeboten und neuen Versorgungsangeboten zu formen. Mit einer Nutzungskonzeption, die sich beidseits des Albersloher Wegs entfaltet, und einer hochwertigen Freiraumgestaltung soll zudem die Barrierewirkung des Albersloher Weges signifikant reduziert, West- und Ostseite atmosphärisch wie funktional zu einer Einheit reifen.

Auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes soll das Stadtteilzentrum Gremmendorf künftig ein völlig neues Erscheinungsbild erhalten. Sowohl der Yorkshire-Patz, der östlich vom Teilbaufeld A.2.2 umgrenzt wird, als auch die gewachsenen Strukturen auf der Ostseite des Albersloher Weges sollen optisch wie funktional als Einheit wahrgenommen werden.

Das Baufeld A2 ist das Schlüsselprojekt des heranwachsenden Stadtteilzentrums. Aufgrund seiner zentralen prominenten Lage an der Nahtstelle zwischen York-Quartier und dem übrigen Stadtteil und seiner Adresswirkung am Albersloher Weg für das neue Quartier sind die Erwartungen an Nutzung und Gestaltung besonders ambitioniert. Denn schlussendlich steht die Qualität dieses Vorhabens in all seinen Dimensionen stellvertretend für das Gelingen eines gesamten Quartiers wie einer attraktiven Stadtteilmitte insgesamt.

Das Bauvorhaben soll sich von der Nutzungskonzeption, von Gestaltung bis hin zum Betrieb als Teil des Stadtteilzentrums verstehen. Daher ist es wichtig, dass das Angebot aus im Kerngebiet gem. §7 BauNVO genehmigungsfähigen Nutzungen auf dem Baufeld A2 die Gremmendorfer Mitte nachhaltig stärkt und zugleich eine maßvolle Ergänzung der bestehenden

Einzelhandelssituation gewährleistet. Rechtliche Zulässigkeit und funktionale Leistungsfähigkeit müssen bei der ganzheitlichen Nutzungskonzeption produktiv zusammenwirken.

Bewertungskriterien

Kriterium 1: Qualität des Nutzungskonzepts (Gewichtung 15 %)

- Qualität des Einzelhandels- und Gewerbeangebots im Kontext der „alten Meile Gremmendorf“
- Qualität des Wohnkonzepts (Förderanteil; Angebote für altersgerechte und inklusive Wohnformen sowie weitere Angebote zur Sicherstellung einer sozialen Mischung)
- Konzept zur Integration einer Großtagespflegeeinrichtung
- Qualität weiterer Nutzungsbausteine (z. B. Arbeitsstätten)
- Qualität der räumlichen Verteilung der Nutzungen sowie ihr produktives Zusammenwirken

Kriterium 2: Qualität der Konzeption für Städtebau und Freiraum sowie für Architektur/Gebäudekonzeption (Gewichtung 30 %)

- Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur einschl. Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben
- Qualität des Erschließungskonzepts (Anlieferungsverkehre, Wegeführung für Fuß-, Rad- und PKW-Verkehr, Hauszugänge...)
- Gestalt- und Nutzungsqualität der Außenanlagen
- Qualität des Ökologie- und Nachhaltigkeitskonzepts für die Freianlagen (Pflanzen- und Materialwahl, Regenwasserretention...)
- Pflege- und Unterhaltungsaufwand der Freianlagen
- Originalität und Gestaltqualität der Fassaden
- Interpretation/Umsetzung des Gestaltungsrahmens für das York Quartier
- Nutzungs-/Gebrauchsqualität der Grundrisse einschl. der Gebäudeerschließung
- Qualität des Energiekonzepts
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzepts für die Gebäude

- Qualität der architektonisch-technischen Umsetzung der gesteckten Nachhaltigkeitsanforderungen (Bauweise, Materialwahl, Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasser...)

Kriterium 3: Qualität des Mobilitätskonzepts
(Gewichtung 10 %)

- Nachhaltigkeit des Konzepts für ein autoarmes Wohnumfeld (quantitativ und qualitativ)
- Qualität der Maßnahmen zu Stärkung des Umweltverbundes, insbesondere des Radverkehrs
- Funktionalität der Anlieferungszonen und der Organisation des ruhenden Verkehrs sowie die Qualität ihrer Integration in Außenraum bzw. Gebäude
- Angebot an E-Ladeinfrastruktur für die Car-Sharing- und Car-Pooling-Stellflächen; Bereitstellung von E-Ladestationen für Fahrräder

Kriterium 4: Qualität des Konzepts zur Trägerschaft und Finanzierung (Gewichtung 10 %)

- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante Mietpreise, ggf. geplante Verkaufspreise, ...)
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Haltedauer, Mietpreisbindung etc.)

Kriterium 5: Preis (Gewichtung 30%)

- Einhaltung des Mindestkaufpreises (Unterschreitung führt zu Ausschluss)
- rechnerisch vergleichende Bewertung der eingereichten Kaufpreisangebote

Kriterium 6: Qualität des Umsetzungs- und Betriebskonzepts (Gewichtung 5 %)

- 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 Organisationskonzepts (Konzept zur effektiven Einbindung der erforderlichen Akteure und Verteilung Aufgaben, Kompetenzen und Kapazitäten, ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Qualität des Konzepts für die Pflege und den Unterhalt der Gebäude und der Freianlagen im Betrieb





ERGEBNISSE DER 2. PHASE

1. RANG



Landmarken Deutschland GmbH

RKW Architektur+

Konzeption

Im Erdgeschoss bilden Vollversorger und Discounter den Anziehungspunkt zum Albersloher Weg und öffnen sich mit kleinteiliger Gastronomie zum belebten Yorkshire-Platz. Der Drogeriemarkt öffnet sich zur Grünen Fuge und ist die verbindende Handelsnutzung zum York-Quartier. In den Obergeschossen befinden sich barrierefreie Wohnungen und Büros, sowie geschützte Innenhöfe. Ein Baukörper orientiert sich an der sozialen Gemeinschaft, u.a. belebt durch eine Senioren-Tagespflege mit Stützpunkt eines ambulanten Pflegedienstes, Therapieräumen und der Großtagespflege für Kinder. Der andere Baukörper entspricht der aktiven Gemeinschaft mit Einbindung eines Co-Working-Spaces und flexibel gestaltbaren Büroflächen.

Zwei identische Sockelbauten aus regionalem Klinker nehmen den Rhythmus der Nachbargebäude auf und bilden das Fundament für die jeweils in drei Bauteile ausdifferenzierten Obergeschosse. So ergeben sich gleichwertige und lichtdurchflutete Flächen. Acht Erschließungskerne ermöglichen barrierefreie Zugänge.

Die Grüne Fuge als Verbindung zwischen der gewachsenen Ortsstruktur und dem Boulevard des entstehenden York-Quartiers bietet neben Querverbindungen Raum für Ruhepausen sowie ökologische Vielfalt durch insektenfreundliche und pflegeleichte Bepflanzung. Gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe und private Terrassen in den OGs liegen eingebettet in Dachgärten und Gründächer und verdeutlichen die Anforderungen an nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise.

Der oberirdische Parkplatz dient als Mobility Hub mit Ladeinfrastruktur und ergänzt das Mobilitätsangebot durch Sharingangebote für Lastenräder, Autos und E-Scooter und bietet neben überdachten Fahrradstellplätzen und einer Reparaturstation auch Taxistellplätze, Drop-Off-Flächen und Car-Poolingmöglichkeiten für z.B. Tagespflegegäste und den Pflegestützpunkt. Fahrradstellplätze für die Nutzer des Handels sind in die Grüne Fuge integriert und bieten so kurze Wege. Ein Fahrradaufzug für Mieter führt von der Grünen Fuge in den geschützten Abstellplatz mit Ladeinfrastruktur in der Tiefgarage, um die Kreuzung mit PKWs zu vermeiden. Von Westen führt eine Rampe in die öffentliche Tiefgarage mit umfassendem Stellplatzangebot. Dort angekommen gelangt man über eine Rollstiege entspannt ins Herz von Kardia.



Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

BEURTEILUNG DES GREMIUMS

Nutzungskonzept

Eine Ergänzung des geforderten Raumprogrammes mit einer Gesundheitsinfrastruktur wird von der Jury als für den Standort zukunftsweisend und positiv bewertet. Eine Diversität des Wohnkonzeptes über die klassischen Wohnformen hinaus wird durch die Kombination mit dem ambulanten Pflegedienst, der Tagespflege und den Praxiseinheiten sichergestellt. Der Anteil der Wohnnutzung im Gesamtnutzungsmix liegt leicht über der Vorgabe. Zum Yorkshire-Platz werden zwei kleine gastronomische Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss angeboten; hier hätte sich die Jury zur Belebung des Platzes ein erweitertes Angebot gewünscht.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Die Jury würdigt insbesondere den mutigen städtebaulichen Ansatz, die Ausbildung der Riegelstruktur neu zu denken. Dadurch entsteht ein spielerisches Gesamtgefüge der Baumaschinenverteilung auf dem Baufeld. Insbesondere die freiraumplanerische Ausformulierung des Boulevards mit seinen Querverbindungen setzt sich kreativ mit den Gegebenheiten auseinander und führt das Prinzip der grünen Inseln fort. So wird eine gelungene Verbindung zum Yorkshire-Platz zu Gemendorf und zur Stadt geschaffen, die die Jury in hohem Maß überzeugt. Die zweigeschossige Entreézone zum Yorkshire Platz bildet stadträumlich einen großzügigen Übergangsbereich zwischen den vielfältigen Nutzungen der neuen Mitte und dem Standort.

Gebäudekonzeption

Die Architektursprache zeigt eine zeitgemäße Interpretation der Kasernenarchitektur. Neben einer gelungenen Grundrissstruktur im Erdgeschoss, welches durch ein Entreé der Nahversorger zum Platz hin untermalt wird, können ebenso die Grundrisse in den Obergeschossen mit einer flexiblen und innovativen Gestaltung überzeugen.

Mobilitätskonzept

Die Planung und Förderung von E-Mobilität ist ein positiver Aspekt eines zukunftsweisenden

Mobilitätskonzeptes. Es wird hierfür eine klare Zuordnung der Nutzergruppen in der Tiefgarage vorgenommen, die mit einer gelungenen funktionalen Verknüpfung der Tiefgarage mit dem Erdgeschoss durch Rolltreppen und Aufzüge ausformuliert ist. Die ausreichend angedachten öffentlichen Fahrradabstellanlagen werden gewürdigt. Das Anbieten eines alternativen Konzeptes zur Reduktion der oberirdischen Stellplatzfläche wird durch die Jury zur Kenntnis genommen, es wird jedoch auf die Unzulässigkeit gem. B-Plan verwiesen, die Tiefgarage im Bereich der GFL-Fläche zu erschließen.

Trägerschaft und Finanzierung

Die Bestandhaltung der Wohnungen sowie die Nutzungsdauer der Ankermieter von mind. 20 Jahren entsprechen der Präferenz der Verkäuferin. Die bereits bestehenden Interessenbekundungen der Ankermieter (Alexianer, Rewe, Penny, Edeka, DM und Rossmann) verspricht eine Verlässlichkeit.

Umsetzungs- und Betriebskonzept

Die vorgelegten Aussagen lassen eine professionelle Projektsteuerung erwarten. Der Betrieb mit einer Niederlassung vor Ort in Münster verspricht eine hohe Verlässlichkeit bei der Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen.

Der Bieter legt einen ambitionierten und in allen Kriterien überzeugenden Beitrag vor, welcher in der Nutzungs- und der gestalterischen Gesamtkonzeption besonders überzeugen kann. Die Fortführung des Grünzuges am Boulevard zum Yorkshire-Platz hin lässt die gewünschte Verbindung bis hin zur Gremmendorfer Meile erwarten und verspricht hohe Aufenthaltsqualität. Insbesondere die Anbindung aus den Parkflächen im Untergeschoss in eine großzügige Vorzone im Erdgeschoss am Platz wird durch die Jury gewürdigt.

Das vorgelegte Nutzungskonzept wird durch eine klare überzeugende Architektursprache vorgebracht und erfüllt damit die Anforderungen der Auslobung in hohem Maß.

2. RANG



INTERBODEN Innovative Gewerbewelten GmbH & Co. KG

GOETZEN GmbH

Konzeption

Im Erdgeschoss tragen die drei geforderten Einzelhandelsflächen als Ankermieter zur langfristigen Belebung bei: Ein ALDI Nord, ein Drogeriemarkt und ein Vollsortimenter. Das Einzelhandelsangebot wird im Erdgeschoss durch weitere Flächen für kleinere Geschäfte und Dienstleister des täglichen Bedarfs ergänzt. In Richtung des Yorkshire-Platzes kann ein Café oder eine Bäckerei mit Außenbestuhlung bei schönem Wetter ein Treffpunkt der Anwohner werden.

Ab dem ersten Obergeschoss entstehen entlang des Yorkshire-Platzes sowie im südlichen hinteren Gebäuderiegel Büroflächen. Die Flächenaufteilungen sind flexibel gestaltet, sogenannte flexible Work-Spaces, die den unterschiedlichsten Anforderungen gerecht werden. Die Großtagespflege wird in das erste Obergeschoss des südlichen, rückwärtigen Büroriegels integriert.

Aufgrund der vorgeschriebenen Flächenbegrenzung für das Wohnen sind nur drei der insgesamt vier rückwärtigen Gebäuderiegel für eine Wohnnutzung vorgesehen. Dabei schafft ein differenziertes Angebot an 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen eine für ein lebendiges Stadtquartier notwendige soziale Durchmischung. Insgesamt entstehen in den drei Wohngebäuden rund 30 Wohneinheiten.

Der Städtebau greift die Idee des Nachbargrundstücks (Baufeld A1) auf mit einer städtebaulichen Erscheinung, die mehr ein nutzungsgemischtes Gebäude repräsentiert als eine typische Handelsimmobilie. Der Yorkshire-Platz wird an seiner Westseite von zwei viergeschossigen Gebäuden begrenzt; zwischen diesen beiden Gebäudekörpern verbindet eine Grünachse mit Alleecharakter den Platz und die bestehenden Strukturen am Albersloher Weg mit dem neu entstehenden York-Quartier. Die Formsprache der Grünflächen orientiert sich an der Platzgestaltung des Yorkshire-Platzes und greift diese auf, um ein stimmiges Bild zu erzeugen.

Die gemäß der Gestaltungsvorgaben gefassten Klinkerfassaden sind klar gegliedert. Um an den klassischen „Schaufenster-Charakter“ zu erinnern, ist die Fassade in der Erdgeschosszone auf der Nordseite und im Bereich der Grünachse

eingerrückt. Im 3. OG der Büroriegel nehmen Loggien den Rhythmus erneut auf und erzeugen einen aufgelockerten Gebäudeabschluss.

„Grüne Wasserfälle“ in Form von miteinander verbundener Dach- und Fassadenbegrünung zwischen den Riegeln auf den Nord-, Süd- und Westfassaden lockern die beiden Baukörper auf und lassen sie filigraner und weniger massiv erscheinen. An den Westfassaden sorgt die Begrünung zusätzlich für die Aufwertung der eher infrastrukturell geprägten Gebäudeseite, sodass keine Rückseite entsteht.

Der ruhende Verkehr wird in einer zentralen Tiefgarage untergebracht, die vom Essexweg im Südwesten des Quartiers erschlossen wird. Mit den derzeit geplanten PKW-Stellplätzen bietet die Tiefgarage mit insgesamt ca. 194 Stellplätzen genügend Platz für Besucher des Einzelhandelsangebots, Mitarbeiter der Büros sowie für Bewohner. Auf dem geplanten oberirdischen Parkplatz entlang des Albersloher Weges sind ca. 35 PKW-Stellplätze vorgesehen, die als Ergänzung zu den Besucherstellplätzen in der Tiefgarage als Kundenparkplatz für die angrenzenden Einzelhandelsnutzungen dienen. Es wird beabsichtigt einen Teil der Stellplätze mit Elektroladestationen vorzusehen. Darüber hinaus soll möglichst das städtische Car-Sharing-System integriert werden. Auf den öffentlich zugänglichen Flächen entstehen darüber hinaus vielfältige Fahrradabstellmöglichkeiten.



BEURTEILUNG DES GREMIUMS

Nutzungskonzept

Der Entwurf sieht mehrere kleinteilige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit einer Orientierung zum Platz sowie zum Boulevard vor. Die Gewerbeeinheiten können mit einer klaren Adressierung zum Platz hin überzeugen. Kritisch wird das geringe gastronomische Angebot zur Belebung des Platzes gesehen. Der hohe Büroflächenanteil passt nicht zur derzeitigen Entwicklung und der damit verbundene hohe Bedarf an Wohnraum kann das Nutzungskonzept nicht vollends widerspiegeln.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Das Fortführen des Grünzuges im Bereich des Boulevards wird durch die Jury gewürdigt, der Entwurf kann jedoch mit seinen besonderen gestalterischen Elementen nicht vollends überzeugen. Ebenso kritisch wird die leichte Überschreitung der Vorgaben gem. B-Plan im Hinblick auf die nicht durchgängige Volumetrie der Riegel zum Platz hin gewertet.

Gebäudekonzeption

Der Entwurf sieht eine gut strukturierte rhythmische Klinkerfassade mit einer klaren Gliederung zum Albersloher Weg vor. Die Wohn- und die Gewerbeeinheiten werden im Erdgeschoss eindeutig adressiert und weisen eine funktional gelungene getrennte Erschließung des Gewerbes und des Wohnens auf. Hinterfragt werden die innenliegenden Lagerflächen im Erdgeschoss in Bezug auf ihre Funktionalität, und das Anbieten einer ausschließlich zentralen Erschließung unter dem Aspekt der Flexibilität in der Nutzung. Das stark prägende Element der begrünten Fassade wird positiv bewertet.

Mobilitätskonzept

Die geplante Integration des städtischen Car-Sharing Angebots, sowie die beiden angedachten Mobilitätsstationen mit PV-Anlagen sind ein positiver Aspekt eines zukunftsweisenden Mobilitätskonzeptes.

Trägerschaft und Finanzierung

Die geplante Gesamt- oder Teilveräußerung entspricht nicht der Präferenz der Verkäuferin. Die Übergabe der Bindefrist von mind. 20 Jahren wird positiv gesehen.

Umsetzungs- und Betriebskonzept

Der vorgelegte Zeit- und Maßnahmenplan und das bereits abgestimmte Konzept mit dem potenziellen Mieter/-innen lässt eine professionelle Projektsteuerung erwarten. Kritisch wird die geplante Veräußerung im Hinblick auf Verlässlichkeit bei der Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen gesehen.

Insgesamt liefert die Arbeit einen guten Beitrag zur gestellten Aufgabe. Insbesondere die Fortführung der am Boulevard liegenden Grünzone zwischen den Neubaukörpern bis hin zum Platz stellt die gewünschte verbindende Funktion Richtung Gremmendorfer Meile her. Die Jury hätte sich mit Blick auf das Nutzungskonzept hier jedoch noch eine deutlichere Unterstützung zur Belebung des Yorkshire-Platzes gewünscht.

3. RANG



Wiewel Immobilien GmbH & Co. KG

Henke Siassi Evers Architekten PartG mbB

Konzeption

Neben dem Betrieb des Vollsortimenters EDEKA durch die Familie Wiewel ist es vorgesehen für die weiteren Einzelhandelsflächen mit ALDI als Discounter sowie DM-Drogerie Markt Vereinbarungen zu treffen. Der Wiewel Immobilien GmbH ist es gelungen den DRK-Kreisverband Münster für das Projekt als strategischen Partner bei der Projektentwicklung und der späteren Nutzung an sich zu binden. Die Buss KG als erfahrener Begleiter und Unterstützer von Start-up-Entwicklungen, sieht sinnvolle Synergien, insbesondere im Bereich Gesundheit und Pflege. Es ist vorgesehen großflächige Physiotherapie-Angebote im Obergeschoss mit Bezug zum York-Platz zu platzieren. Für die Bewohner des neuen York-Quartiers ist an zentraler Stelle ein gesundheitsorientiertes Fitnessstudio sowie flexible Einheiten für Tanz, Yoga und Wellness geplant.

Es entsteht ein lebendiges Stadtteilzentrum mit vielfältiger diversifizierter Nutzung und hiermit verbundener hoher Sozialkontrolle. Eine Ausrichtung der Bereiche zu den attraktiven Freiflächen des York-Platz schafft über die hochwertige,

genutzte und hierdurch belebte Verlängerung des Boulevard-Nord zum York-Platz eine enge Verknüpfung des neuen Quartiers mit der „alten Meile Gremmendorf“ und dem Albersloher Weg.

Die Gebäude werden als Passivhaus-Plus errichtet. Durch intelligente Auslegung der Gebäudetechnik kombiniert mit einer effizienten Gebäudehülle, soll in der Jahresbilanz mehr Energie lokal aus erneuerbaren Energiequellen erzeugt, als verbraucht werden. „Einheitliches Material“ und „Vertikale Durchgängigkeit“ in einer „ruhigen Lochfassade“ folgend wurde eine klare Gliederung mit einer feinfühlig und subtilen Differenzierung der Materialien geplant. Zu den Dachterrassen des 1.OG wird vor die Außenwände eine 2.Ebene gestellt, die Balkone und Terrassen aufnimmt. Ergänzt wird dies durch Flächen für Wohnungen sowie Verwaltung/ Büros, die aufgrund der Erschließung und des Zuschnittes sowie der vorgesehenen gerasterten Lochfassade flexibel aufteilbar für unterschiedliche Nutzungen sind. Alle Gebäudeteile erhalten eine Adressbildung und Gebäuderückseiten werden somit ausgeschlossen.

Alle Nutzungen in den Obergeschossen gruppieren sich um den intensiv begrünten Dachgarten. Die Einzelhandelsflächen sind großzügig

verglasst zum York-Platz und zum Boulevard ausgerichtet. An den Gebäudeecken zum Platz und zum Boulevard werden kleinteilige Gastronomieflächen angeordnet (Backstube mit Café, Pasta-Angebot).

Neben 35 oberirdischen werden 221 PKW-Stellplätze in einer sich unter beiden Bauteilen erstreckenden Tiefgarage angeboten. Die Zufahrt und die Ausfahrt der Garage sind getrennt, um eine Konzentration an einem Standort zu vermeiden. Der PKW-Individualverkehr wird durch die zentrale Lage und sehr gute Anbindung an Velo-Routen und den ÖPNV auf ein Minimum reduziert. Ergänzend dazu wird seitens Edeka Wiewel ein Lieferdienst für Kunden innerhalb des Quartiers angeboten. Es werden zahlreiche definierte Aufstellflächen im Außenbereich angeboten, mit separat ausgewiesenen Flächen für Lastenräder, insbesondere an den Eingangsbereichen zu den Märkten und der Leergutannahme. Der York-Platz und der Boulevard werden von PKW-Verkehr freigehalten. Die Anlieferungsgebiete zu den Einzelhandelsflächen sind komplett innerhalb der Gebäude angeordnet. Die Anlieferung für den Discounter und den Drogerie-Markt werden gemeinsam organisiert.





Lageplan



Grundriss Erdgeschoss



Schnitt

BEURTEILUNG DES GREMIUMS

Nutzungskonzept

Eine Ergänzung des geforderten Raumprogrammes mit einer Gesundheitsinfrastruktur beurteilt die Jury positiv. Der Bieter verspricht ein von Diversität geprägtes Haus, welches mit altersgerechten und inklusiven Wohnformen bereichert wird. Allerdings kann die Grundrisskonzeption mit seiner langen Mittelflurschließung die Jury nicht in Gänze überzeugen. Auch die angebotenen Wohnungsgrundrisse mit zum Laubengang ausgerichteten Schlafräumen überzeugen nicht. Die sehr klare Adressierung der Nahversorger wird dagegen gewürdigt. Kritisch wird allerdings die Verortung von nur wenigen kleinteiligen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss gesehen.

Städtebau- und Freiraumkonzeption

Die Ausbildung der grünen Dachlandschaft entspricht den heutigen Maßstäben an Dachgärten und wird durch die Jury positiv bewertet. Nicht vollends überzeugen kann die städtebauliche Struktur mit der Schließung der nördlichen Fassadenseite. Die Überschreitung der Vorgaben zu den Staffelgeschossen - gem. B-Plan wird kritisch betrachtet, ebenso die direkte Nachbarschaft der Wohnungsadresse mit der Anlieferungssituation.

Gebäudekonzeption

Die Grundrissorganisation der Pflgewohn-gemeinschaften und die ruhige strukturierte Fassade mit einer teilweisen Begrünung in Kombination mit PV-Anlagen werden gewürdigt. Die Fassadengestaltung wird insbesondere im Hinblick auf die gestalterische Anmutung am Standort in Gremmendorf kontrovers diskutiert und überzeugt die Jury nicht. Die Laubenganger-schließung wird als wenig innovativ eingestuft.

Mobilitätskonzept

Die Jury bedauert die wenigen Fahrradabstellan-lagen im Außenraum, die nur vereinzelt an den Eingängen verortet sind. Die Unterbringung der Fahrräder im zweiten Untergeschoss wird von der Jury infrage gestellt. Die funktionale Verknüpfung vom Tiefgaragen-Niveau auf das Erdgeschoss-Niveau im Bereich des Boulevards wird hingegen positiv gesehen.

Trägerschaft und Finanzierung

Die Bestandshaltung der Wohnungen sowie die Nutzungsdauer der Ankermieter von mind. 20 Jahren entsprechen der Präferenz der Verkäuferin. Die bereits in der frühen Phase bekannten Nutzer/-innen versprechen eine hohe Verlässlichkeit.

Umsetzungs- und Betriebskonzept

Der vorgelegte detaillierte Zeit- und Maßnahmen-plan lässt eine professionelle Projektsteuerung erwarten. Das vorlegte Konzept verspricht eine hohe Verlässlichkeit bei der Instandhaltung der Gebäude und Außenanlagen.

Der Beitrag bietet eine solide Gesamtkonzeption, die insbesondere durch das vielfältige Nutzungskonzept besticht. Allerdings zeigt der Entwurf in der architektonischen Ausarbeitung sowohl in Bezug auf die Grundrisskonzeptionen als auch im Bereich der Fassadengestaltung nicht die gewünschte Qualität.

