

Auszüge aus dem Exposé zur Ausschreibung des ehemaligen OSMO-Geländes

Städtebauliche Rahmenbedingungen / Anforderungen und Vorgaben

Nutzungen

- nördlich Hafenweg: Nutzungsschwerpunkt Wohnen, perspektivische Kategorie Allgemeines Wohngebiet (WA); vielfältiges, demographisch nachhaltiges Wohnungsangebot (verschiedene Zielgruppen und -größen, verschiedene Vermarktungs- und Bauformen, Grundrissflexibilität, ...); Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen in Höhe von 15 % der realisierten Wohneinheiten;
- südlich Hafenweg: gemischte Nutzungsstrukturen, in den Schwerpunkten Büro, Dienstleistung, Wohnen, Kultur, perspektivische Kategorie Mischgebiet (MI); Wohnnutzungen je Gebäude/Baukörper ab dem 2. OG möglich; keine reinen Wohngebäude; Ausschluss von Vergnügungsstätten;

städtebauliche Dichte

- vermittelnd in Geschossigkeit und Dichte zwischen nördlich angrenzendem Herz-Jesu-Viertel (II-IV-geschossig, GFZ 1,0-1,4) und westlich angrenzendem Kreativkai (V-VI-geschossig, GFZ 2,4);
- perspektivisch verträgliche Dichte nördl. Hafenweg im Mittel: GFZ max.1,6;
- perspektivisch verträgliche Dichte südl. Hafenweg im Mittel: GFZ max. 2,0;
- deutliche punktuelle Erhöhungen der Geschossigkeiten erfordern eine gesonderte, nachvollziehbare städtebauliche Begründung;

Erschließungsinfrastruktur und Vernetzung

Äußere Erschließung

- Haupterschließung über die Schillerstraße (und weiter an den Hansaring)
- Nebenerschließung/untergeordnete Erschließungsfunktionen sind über den Hafenweg möglich;
- die Erschließungsoption im Bebauungsplan Nr. 401 in west-östlicher Richtung zwischen Hansaring und ausgeschriebenen Grundstücksflächen wird fachlich als nicht zwingend erforderlich beurteilt und ist entwurfsabhängig zu bewerten;
- Erfordernis des funktionsgerechten Ausbaus der öffentlichen Verkehrsfläche Schillerstraße: hierfür ist der nördliche Grundstücksbereich in einer Tiefe von 3,50 m und einer Länge von ca. 120 m parallel zur Schillerstraße als künftige öffentliche Verkehrsfläche zu Lasten der ausgeschriebenen Grundstücksflächen freizuhalten (funktionale und gestalterische Verbesserung der Schillerstraße: öffentliche Parkbuchten, für Fahrradfahrer, Baumpflanzungen). Diese Maßnahme ist aufgrund der erforderlichen Bereitstellung von öffentlichen Stellplätzen durch den Entwickler zu realisieren, zu finanzieren und der Stadt unentgeltlich nach Fertigstellung zu übereignen;
- öffentlich nutzbare Stellplätze sind im Gebiet gemäß der Quotierung 1 Stellplatz/10 Wohneinheiten nachzuweisen - alternativ: kompensatorischer/finanzieller Ausgleich für die geplante öffentliche Quartiers - TG nördlich des Hafenweges;
- die Versorgung mit Wasser und Strom ist über die äußere Erschließung gesichert;
- die Versorgung mit Fernwärme kann grundsätzlich über eine zu erstellende Anschlussleitung in der Schillerstraße an das Fernwärmenetz im Hansaring gesichert werden;
- der Käufer verpflichtet sich, in der Erstversorgung zur Deckung des Heizwärmebedarfs seines Neubauvorhabens auf dem Kaufgegenstand Fernwärme aus dem benachbarten GuD-HKW Hafen einzusetzen und die Grundstücke zu

diesem Zweck zu den üblichen Konditionen der Stadtwerke Münster GmbH an deren Fernwärmenetz anzuschließen;

- diese Verpflichtung entfällt, wenn jeweils nach Ausschreibung innerhalb von 3 Monaten ein Versorgungsangebot zu marktüblichen Preisen nicht zu erzielen ist. Die fehlende Marktüblichkeit des Angebotes ist von dem Käufer nachzuweisen und liegt dann vor, wenn für bzgl. Versorgungsgröße, Gebäudemerkmalen und Grundstückslage vergleichbare Bauvorhaben in fünf deutschen Großstädten bei Vertragsabschlüssen in den vergangenen drei Jahren eine Summe von Fernwärmearbeits- und –grundpreis bezogen auf die für das Bauvorhaben angebotene Versorgungsgröße je Jahr angeboten worden ist, die durchschnittlich um mindestens 15 % unterhalb des günstigsten Angebots für die Bauvorhaben dieses Vertrages liegt. Dem Anbieter ist vor Entfall der Verpflichtung Gelegenheit zu geben, den nachgewiesenen Durchschnittspreis als Vertragspreis anzunehmen;
- die Entwässerung muss mengenbezogen deutlich überwiegend in Richtung des bestehenden Trennsystems in der Schillerstraße erfolgen;
- die Entwässerung der Gebäude Hafenweg 46/48 ist dauerhaft sicherzustellen;
- Maßgabe der Fortführung der öffentlich nutzbaren Wegefläche am Kreativkai entlang Stadthafen I: die Kaiflächen sind auf einer Tiefe von 10 m (gemessen von der Hafenkante) von jeglicher Bebauung freizuhalten - die künftige öffentlich nutzbare Fläche parallel zur Hafenkante, die zum Teil der Hafenordnung unterliegt, wird in einer Gesamttiefe von 5 m unter Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln durch die Stadt Münster erstellt und finanziert; die Fläche verbleibt im Eigentum des Erwerbers, die Anlage selbst geht in den Besitz der Stadt Münster über, die damit die Verkehrssicherung und Unterhaltung übernimmt – eine Überbauung dieser Flächen ab dem 2. OG ist dem Grunde nach denkbar;

Innere Erschließung

- der auf privaten Flächen entstehende und nutzungsbezogen erforderliche Stellplatznachweis ist vorzugsweise in dezentral erschlossenen Tiefgaragen vorzusehen – in der Stellplatzkalkulation für die wichtigsten Nutzungen ist einzuhalten:
 - o Wohnen: 1 Stellplatz je Wohneinheit;
 - o Büro: 1 Stellplatz je 40 qm Nutzfläche, Besucheranteil 20 %;
 - o im übrigen wird auf die Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf verwiesen;
- analog den internen kommunalen Richtlinien für den Fahrradabstellbedarf (§ 47 (4) BauO NW (Anlage 20) sind quantitativ ausreichende wie qualitativ und funktional geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten vorzusehen;
- die innere Erschließung des Gebietes muss die Erreichbarkeit und die Funktionalitäten für Rettungs- und Müllfahrzeuge gewährleisten;
- Erfordernis der Berücksichtigung von mindestens 2 öffentlich nutzbaren/öffentlichen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Stadthafen I und dem Herz-Jesu-Viertel - eine Überbauung ist in entsprechender gestalterischer und funktionaler Qualität denkbar;
- Erfordernis der Berücksichtigung mindestens einer öffentlich nutzbaren/öffentlichen Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung zwischen Hafenweg und Schillerstraße – eine Überbauung ist in entsprechender gestalterischer und funktionaler Qualität denkbar.

Soziale Infrastruktur

- die für die umliegende Wohnbevölkerung bestehende Versorgungsstruktur ist bereits heute defizitär - allein maßnahmenbedingt aus den Bedarfen der angestrebten Wohnnutzungen ist (neben der gem. BauO NW zu realisierenden Flächen für Kleinkinder auf den Baugrundstücken) insofern ein kompaktes öffentliches Kinderspielflächenangebot in einer Größe von 1.800 qm (unter der Annahme von 500 entstehenden Wohneinheiten) zu integrieren und zu berücksichtigen:

ergänzende Kriterien für die öffentliche Spielfläche sind zudem:

- Kompaktheit, integrierter Standort, Erreichbarkeit über öffentliche Flächen zu Pflege- und Unterhaltungszwecken - der öffentliche Spielbereich ist durch den Erwerber/Investor nach qualitativen Maßgaben der Stadt zu realisieren, zu finanzieren und der Stadt unentgeltlich nach Fertigstellung zu übereignen - durch die bündelnde Funktion der zu integrierenden öffentlichen Spielfläche kann der Erwerber/Investor im Gegenzug auf den Nachweis von gem. BauO NW geforderten Kleinkinderspielplätzen auf den Baugrundstücken verzichten;
- weitergehende Kinderspielflächenangebote - aus der allgemeinen Bedarfslage des Hansaviertels heraus - sind in der Größenordnung von 1.000 qm ergänzend in das Neubauquartier zu integrieren. Dieser Anteil an der insgesamt nachzuweisenden Kinderspielfläche (in der Summe 2.800 qm) - solitär verortet oder gebündelt mit dem maßnahmenbedingt notwendigen Angebot - würde von der Stadt Münster erworben. Die Errichtung für das 1.000 qm große Kinderspielflächenangebot erfolgt konzeptabhängig durch die Stadt oder durch den Investor mit städtischen Mitteln. Entsprechende Vereinbarungen wären vertraglich zu regeln;
- für die Quartiersentwicklung ausreichende Kapazitäten in bestehenden Betreuungseinrichtungen für Kinder und Kleinkinder im Umfeld der angestrebten neuen Wohnnutzungen sind (auch perspektivisch) nicht gegeben - insofern ist allein maßnahmenbedingt die Integration und Berücksichtigung einer neuen Kindertagesstätte als 4-Gruppen-Einrichtung (unter der Annahme von 500 entstehenden Wohneinheiten) erforderlich: zu berücksichtigen sind ca. 1.000 qm umbaute Nutzfläche (nicht zwingend ausschließlich im EG und nicht zwingend als solitäres Gebäude) und ca. 2.000 qm Freifläche; eine robuste Grundstruktur wird für perspektivische Umwandlungen in anderweitige Folgenutzungen empfohlen - die Anlage ist durch den Erwerber/Investor herzustellen und einem geeigneten Träger zu überlassen: eine Höchstmiete von 9,34 €/qm umbauter Nutzfläche ist zur Zeit erzielbar und kann der wirtschaftlichen Kalkulation zu Grunde gelegt werden, die Miete schließt allerdings die unentgeltliche Nutzung der erforderlichen Außenflächen mit ein - die Anlage ist gut erreichbar im Quartier zu positionieren - ergänzend sind zudem Räumlichkeiten von ca. 200 qm für Jugendarbeit zu berücksichtigen;

Gestaltung

- die Kaifläche ist parallel zum Stadthafen I in einer Tiefe von 10 m von Bebauung freizuhalten - eine Überbauung ab dem 2. OG ist möglich;
- es wird die Realisierung eines anspruchsvollen Städtebau-, Architektur- und Außenraum-/Freiflächenkonzeptes erwartet;
- die Gestaltung und Funktion der öffentlich wahrnehmbaren Bereiche hat angemessen auf die urbanen Ostviertelstrukturen und den Freizeitbereich des Kreativkais zu reagieren, der menschliche Maßstab ist im Bezug auf die angestrebten Bau- und Nutzungsstrukturen zu wahren;
- aufgrund der Vernetzungsfunktion zwischen Kreativkai und Ostviertel und der damit verbundenen erwarteten hohen Frequentierung sind die öffentlichen Räume in Dimension, Begrünung und Aufenthaltsqualität entsprechend hochwertig zu gestalten;
- es ist zu prüfen, in welchem Umfang Elemente der ehemaligen industriellen Nutzung in die Entwicklung einbezogen werden können: beispielhaft zu nennen ist die Berücksichtigung von Elementen der vorhandenen stählernen Tragstruktur entlang des Stadthafens – die Erhaltung solcher Elemente kann der Identifikation des neuen Quartiers dienlich sein und als skulpturelle Fragmente den halböffentlichen und/oder öffentlichen Raum bereichern.

Auswahlkriterien / Gewichtung

- Sofern mehr als drei Bewerbungen eingehen, die formale ordnungsgemäß sind und als geeignet festgestellt wurden, werden die drei Bewerber, die zur Abgabe von Angeboten aufgefordert werden, anhand folgender Auswahlkriterien ermittelt.

Kriterium	Gewichtung in %
Qualität des vorgeschlagenen Konzepts in städtebaulicher, stadtgestalterischer und architektonischer Hinsicht darin: ▪ Qualität des Nutzungskonzepts (Plausibilität und Nachhaltigkeit des Nutzungsmixes, Nutzungs- und Umfeldverträglichkeit, Synergien) ▪ Qualität des Baukonzepts (Grundstruktur, Baumassenanordnung, -gliederung und -verteilung, Raumbildung, Dichte- und Umfeldverträglichkeit) ▪ Quartiersidentität (Gestaltungs- und Architektursprache, Berücksichtigung von Elementen der ehem. industriellen Nutzung) ▪ Funktionalität und Qualität des Erschließungskonzeptes (Umfeldverträglichkeit, Quartiersvernetzungen, Freiraumgestaltung)	70 ----- 25 25 25 25
Realisierung des Vorhabens darin: - Qualität des Finanzierungskonzeptes (Schlüssigkeit, Tragfähigkeit) - Verbindlichkeit des Finanzierungskonzeptes (Finanzierungszusagen, Grad der Verbindlichkeit)	30 ----- 50 50