

OXFORD-QUARTIER BAUFELD B4.1

Teilquartier B
Wohnhöfe – aktiv und urban



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Darstellung des Gesamtbaufelds



Bauliche Eckpunkte

Bauliche Eckpunkte

- | | |
|---|--------------------------|
| – Grundstücksgröße: | ca. 6.343 m ² |
| – Überbaubare Fläche/Grundfläche Bestandsgebäude: | ca. 2.187 m ² |
| – davon Grundfläche Bestandsgebäude: | ca. 785 m ² |
| – davon überbaubare Fläche Neubau: | ca. 1.402 m ² |
| – Brutto-Grundfläche (BGF): | ca. 5.384 m ² |
| – davon BGF Bestandsgebäude: | ca. 1.178 m ² |
| – davon BGF Neubau: | ca. 4.206 m ² |
| – Tiefgarage: | ja |

Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBoMü)

- Förderfähiger Wohnungsbau: 30 %



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

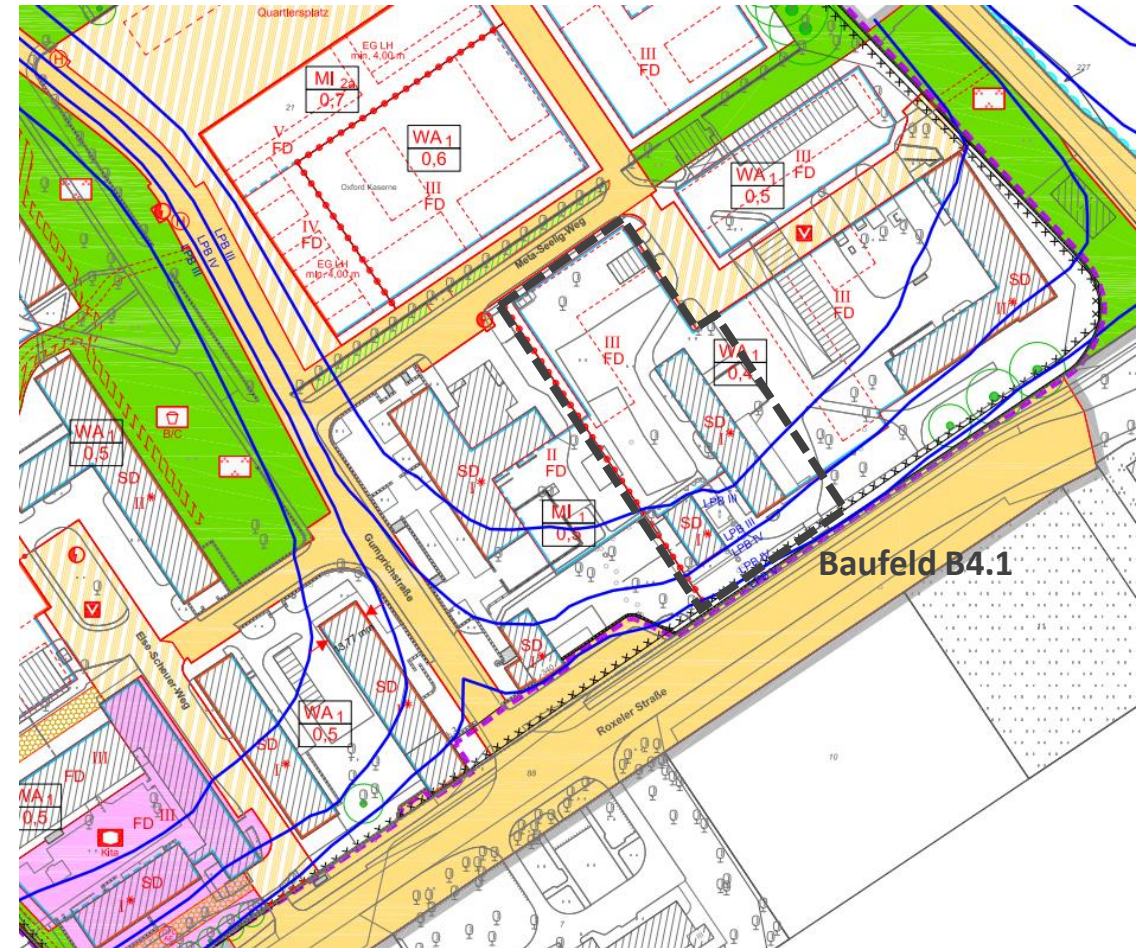
Auszug aus dem Bebauungsplan

Vorgaben des Bebauungsplans

- | | |
|-------------------------|--|
| – Art der Nutzung: | WA |
| – GRZ: | 0,4 |
| – Anzahl Vollgeschosse: | I* / III (*mit Überschreitungsmöglichkeit) |
| – Staffelgeschoss: | nein |
| – Dachform: | Flachdach (Neubau), Satteldach (Bestand) |

Textliche Festsetzungen (Auszug)

- Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen sind mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen und Anlagen für Abfallbehälter nicht zulässig.
- Flachdächer sind zu mindestens 75 % mit 10 cm Bodensubstrat zu bedecken und zu begrünen.
- Die Oberkante Rohfußboden der zu errichtenden Gebäude im Erdgeschoss muss mindestens 0,30 m über der Oberkante der jeweils der Erschließung des Gebäude dienenden Verkehrsfläche liegen.
- Private Zuwegungen, Zufahrten und Plätze sowie offene ebenerdige Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen, zu verdunsten oder als Gebrauchswasser zu nutzen.



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Generelle Leitlinien (Auszug)

Städtebauliche Ziele: Die Auslobung für den Wettbewerb im Jahr 2014 umschreibt ein offenes, schwellenarmes multifunktionales Quartier, bunt und vielfältig, mit einem Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten, Kunst, Kultur, Bildung und Freizeit. Mischung und Vielfalt haben Priorität und bilden ein Quartier mit hoher sozialer Integrationskraft und Wohnraum für alle Nutzergruppen. Neue Wege verknüpfen den Stadtteil und binden die angrenzenden Freiräume an. Es soll um eine Symbiose von Alt und Neu gehen: Gebäudebestand und Neubauten gehen architektonisch und städtebaulich zukunftsfähige Verbindungen ein. Ziel soll es sein, die Kaserne zu einem Quartier mit Modellcharakter werden zu lassen!

Zentrale Achse: Die ehemalige Hauptachse der Kaserne wird ein zentraler grüner Boulevard – Freiraum und Bewegungsraum zugleich. Das alte Pflaster flankiert den neuen Straßenraum und gibt als historische Schicht den Fußgängern und Radfahrern Raum. Versickerungsmulden finden hier Platz, reduzieren den Abfluss in die Kanalisation und mindern Hochwassergefahr nach Starkregenfällen. Nach oben öffnet sich der Boulevard in den grünen Trichter und knüpft großzügig an den grünen Finger in Gievenbeck an. Hier befinden sich neben parkartigen Wiesen und schattenspendenden Bäumen ein breites Angebot an Spiel- und Sportflächen. Von hier aus gelangt man in die nördlichen Bereiche des Stadtteils und über den Arnheimweg nach Alt-Gievenbeck.

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Nachhaltigkeit im Quartier (Auszug)

Die Lage und die vorhandenen Strukturen ermöglichen ein sehr nachhaltiges Quartier. Mit einer durchschnittlichen Bebauungsdichte, einer GFZ von etwa 1,0, sind im Masterplan ca. 1.200 Wohnungen vorhanden. Auf den Baufeldern mit einer Fläche von knapp 15 ha (ohne Verkehrs- und Grünflächen, inkl. öff. Einrichtungen) ergeben sich 83 Wo/ha. Dies ist ein für Münster gängiger Wert, der effiziente Erschließung, kurze Wege und die Errichtung von Folgeeinrichtungen erleichtert.

Die Konversion erhaltenswerter Altbauten und ein weitgehender Neubau auf alten Fundamenten reduziert die Versiegelung offener Grünräume. Zudem können bestehende Bäume in großem Maße erhalten werden. Zusammen mit Neupflanzungen von Bäumen sind bei geschickter Platzierung der Neubauten nach den Entwicklungsmaßnahmen mehr Bäume im Quartier als in der alten Kaserne.

Durch den Abbruch weitläufiger Pflaster- und Asphaltflächen der Kaserne kann trotz neuer Bebauung die Versiegelung der Freiräume im fertigen Zustand reduziert werden. Dies ist ein wichtiger Faktor für die Entwässerung von Regenfällen: "Jeder Tropfen, der lokal versickern kann, ist ein guter Tropfen Regen." (Uhl, 2015). Das auf Seite 17 abgebildete System aus offenen Entwässerungsanlagen (Mulden und Rinnen) erhöht die lokale Verdunstung des Wassers und führt zu einem besseren Mikroklima und sommerlicher Kühlung der Außenräume.

Zudem sind die Lage am Westrand von Münster und die Ausrichtung der bestehenden Strukturen optimal für eine Durchlüftung der Quartiere, die mit der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest beinahe vollständig kongruent ist.

OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Leitsätze für alle Teilgebiete

Farbwahl: Der erhaltenswerte prägnante Natursteinsockel der ehemaligen Mannschaftsgebäude definiert die Farbgebung dieser Typologie. Der Sandstein weist verschiedene Abstufungen von erdigen/ockerfarbenen Tönen bis hin zu rötlichen Nuancen auf. Die Farbwahl der Neubauten kann sich an dem erstellten Farbschema orientieren und die Identität des Bestands stärken.

Als Kontrast zum hellen Natursteinsockel und der Farbigkeit der Putzfassade, thront das alte Schieferdach als Abschluss der ehemaligen Mannschaftsgebäude obenauf. Die grau- bis anthrazitfarbenen Schiefertafeln korrespondieren mit den Fassadenfarben.

Das vorhandene Basaltpflaster, das auf bestehenden Wegebeziehungen erhalten bleibt, reflektiert zum Teil die Grau-/Blaustufen der Schieferdächer. Um die Barrierefreiheit zu garantieren, kann das historische Pflaster an seiner Oberseite in Teilbereichen abgeschnitten werden. Dadurch kann eine nahezu bündige Oberfläche hergestellt werden, die das barrierefreie Überqueren ermöglicht. Dieser Eingriff äußert sich nur minimal in der Erscheinung des Steins, so dass der Charakter des Materials erhalten bleibt.



Abb. 5
Altes Mannschaftsgebäude

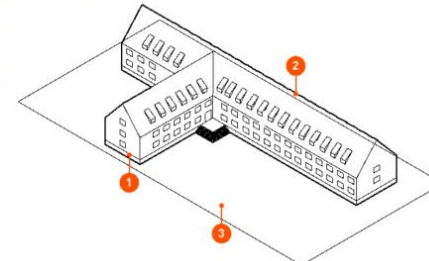
- 1 - Sockel und Fassade
- 2 - Dach und Giebel
- 3 - Pflaster



1) Der bestehende Natursteinsockel, typisch für Altbauten im Münsterland



Abb. 6
Eingang Rosier Straße mit Haupttor



2) Das alte Schieferdach: unterschiedliche Facetten der Schindeln



3) Das Basaltpflaster wird auch im neuen Quartier eine elementare Rolle spielen.

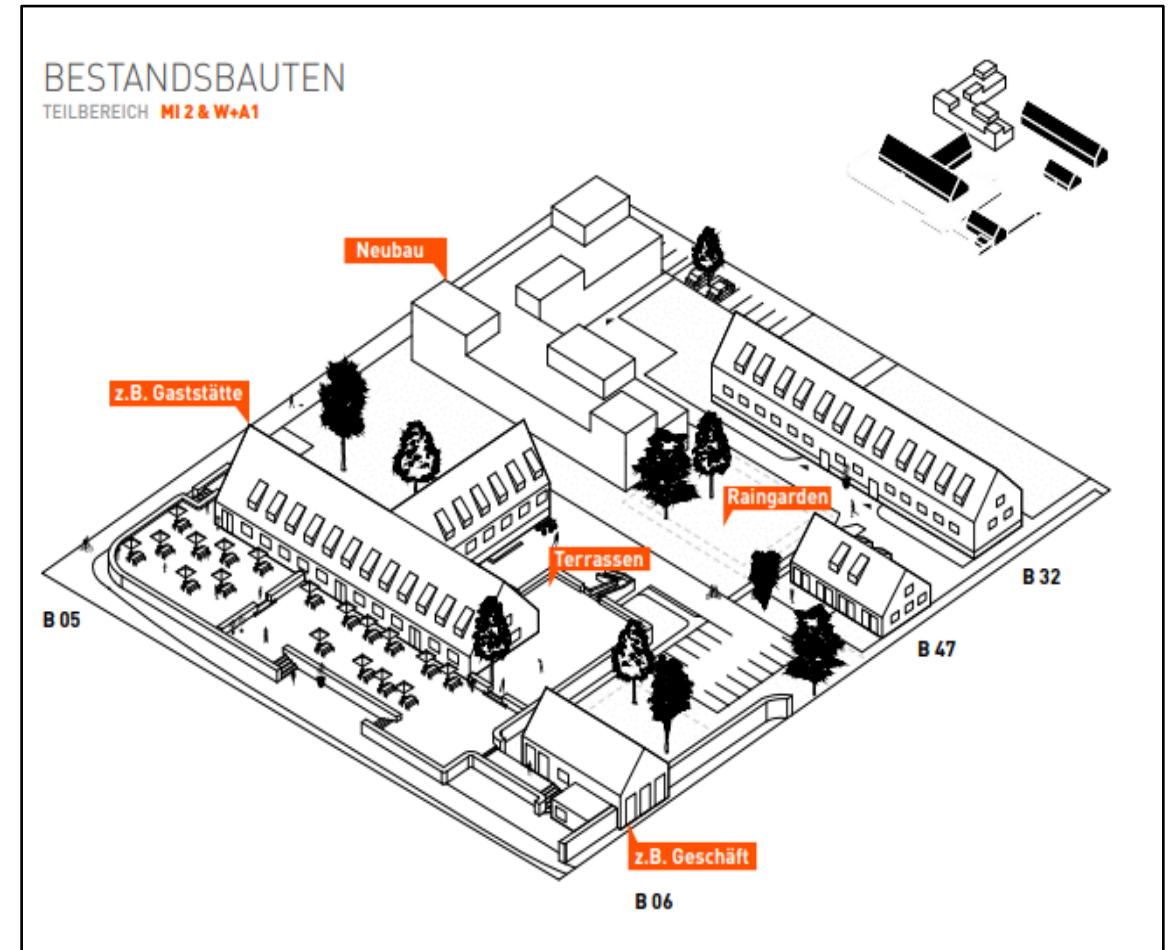
OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Leitbild

Dieses Baufeld ist sehr stark durch den hohen Anteil an wertvollen Bestandsbauten und Terrassenanlagen geprägt und erfordert daher auch einen sorgfältigen Umgang mit diesen Strukturen. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sollten sensibel für neue Nutzungen umgebaut und ergänzt werden. Die alte Kantine könnte beispielsweise als Gasthof zu einer festen Adresse im Quartier werden. Die bestehende Terrassierung bietet großes Potenzial für qualitativ hochwertige Außenbereiche und bietet einen schönen Blick auf den Eingang des ehemaligen Kasernenareals und in die zentrale Achse nach Norden. Auch innerhalb des Baufeldes eröffnen verschiedene Höhen-niveaus Raum für unterschiedliche Szenarien im Umgang mit der Bestandsstruktur. Die Offiziershäuser können als Wohnungen in ihrem grünen Umfeld weitergenutzt werden.

Der verbleibende Raum kann behutsam durch Neubauten ergänzt werden, ohne die Präsenz des Bestands zu überschatten. Die versetzte Anordnung der vorhandenen Gebäude eröffnet spannende Blickbezüge und fordert vom Neubau diese Qualität weiterzudenken. Seine Positionierung bewirkt eine weitere Zonierung des Baufeldes und schafft nutzbare Freiräume. Darüber hinaus sind Materialien und Farben in ein harmonisches Verhältnis zu setzen.



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Parken

Wegen des hohen Anteils an Bestandsbauten und Terrassen sind unterirdische Parkgaragen nur im nördlichen Bereich möglich. Ebenerdige Stellplätze sind sorgfältig abseits der Eingangsbereiche integrierbar. Eine dezentrale Verortung kleiner Parkplatzbereiche ist gegenüber großflächigen Anlagen vorzuziehen.

Die Abgrenzung zwischen dem privaten und öffentlichen kann durch einen Materialunterschied, einen Kantenstein oder eine gefräste Markierung erfolgen. Die Entwässerung der privaten Flächen muss auf den privaten Flächen vorgenommen werden.

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Einfriedungen

Nebenanlagen wie Gartenlauben und Terrassenüberdachungen sind nach Maßgabe des Bebauungsplans zulässig. Feste Einbauten und Nebenanlagen wie z. B. Zäune und Hecken sind in den rot schraffierten Eingangsbereichen möglichst zu vermeiden. Ausgenommen sind Stellplätze für Fahrräder.



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

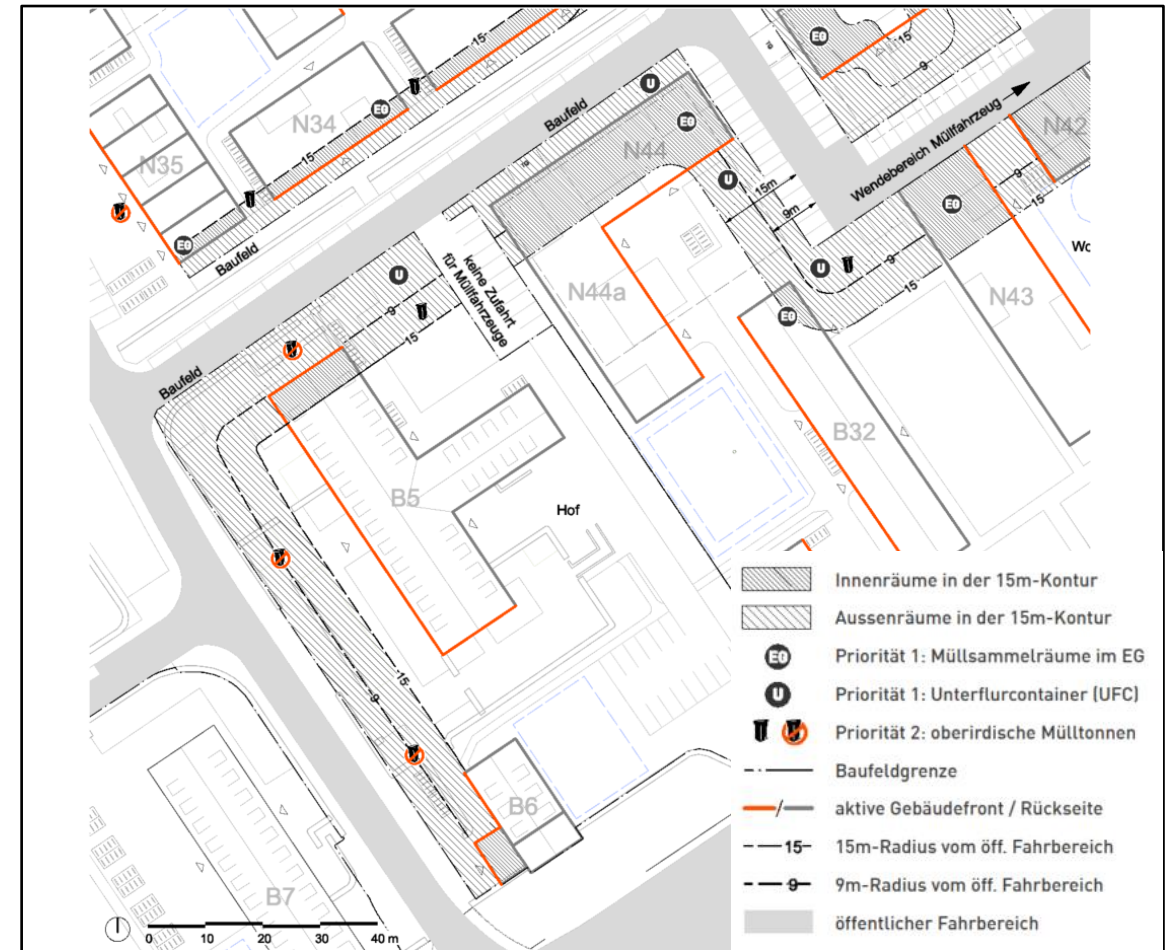
Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Auszug aus den Gestaltungsleitlinien – Müll

Der Teilbereich ist durch viele Bestandsbauten und Terrassen mit Einfassungsmauern gekennzeichnet. Die Verortung von Müllbehältern wird hierdurch eingeschränkt, da der Zugang zu den Terrassen nicht ebenerdig ist und hier der Einbau von Unterflurcontainern die denkmalgeschützte Substanz schädigen würde.

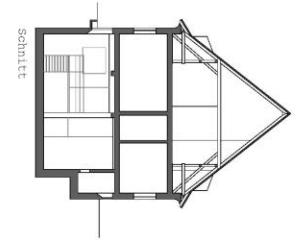
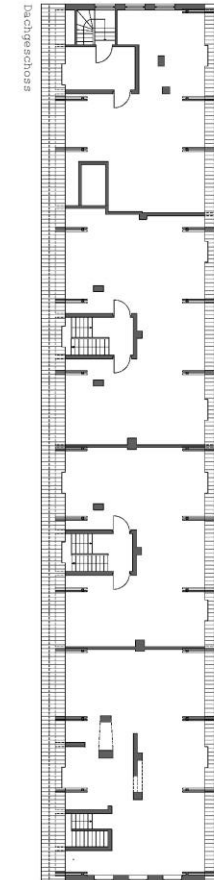
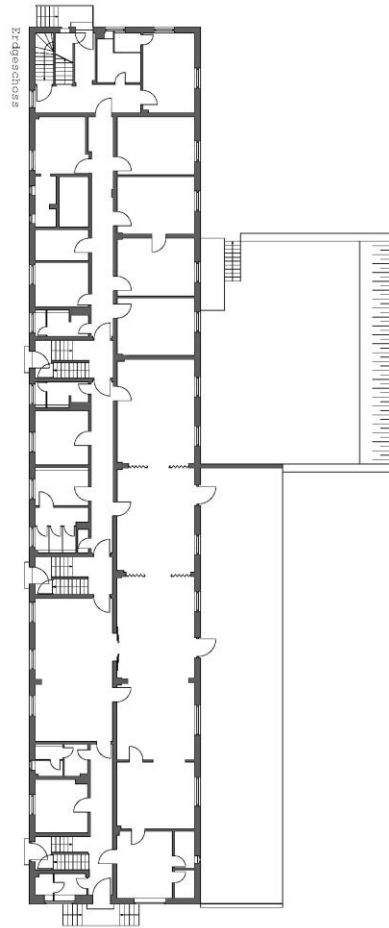
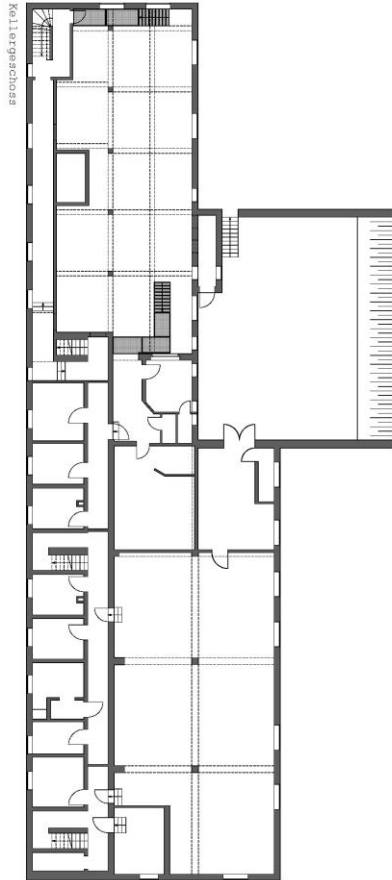
Müllbehälter sind vorzugsweise in geschlossenen Müllräumen im EG oder als Unterfluranlagen unterzubringen, Priorität 1. Müllräume in Gebäuden dürfen aktive Gebäudefronten (rot) nur teilweise belegen. Unterflurcontainer entlang der öffentlichen Erschließung reduzieren den Lärm beim Einwerfen des Mülls und fördern die Qualität des Freiraums. Die Anlage darf nicht mehr als 9 m zur Abfuhrstraße platziert werden. Der Abstand zwischen Hauseingang und Müllsammelstelle sollte 75 m nicht übersteigen. Bei der Standortwahl sollten die zu erwartenden Laufwege der Nutzer berücksichtigt werden; mit zwei Unterflurcontainern ist dies in diesem Baufeld möglich. Die Wahl von Hersteller und Modell obliegt dem Kunden in Absprache der Abfallwirtschaftsbetriebe Münster (AWM).

Falls ebenerdig aufgestellte Müllbehälter gewählt werden müssen, sind diese außerhalb der öffentlichen Wahrnehmung zu platzieren (Priorität 2). Es gilt ein Richtwert von max. 15 m Abstand zur öffentlichen Fahrbahn. Nebenstehende Abbildung zeigt Prinzipien für Aufstellungsmöglichkeiten anhand des Masterplanes.



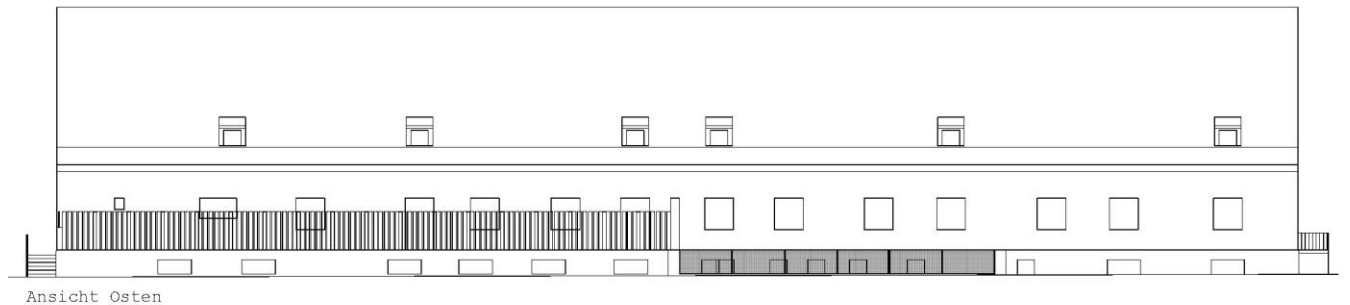
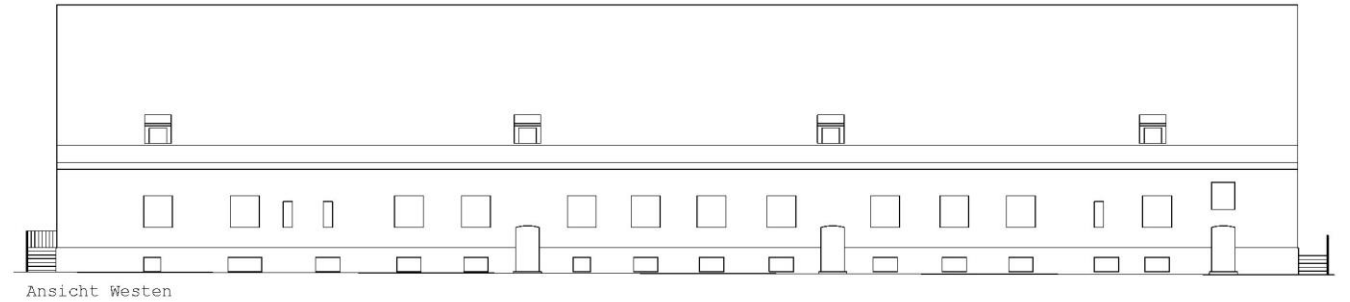
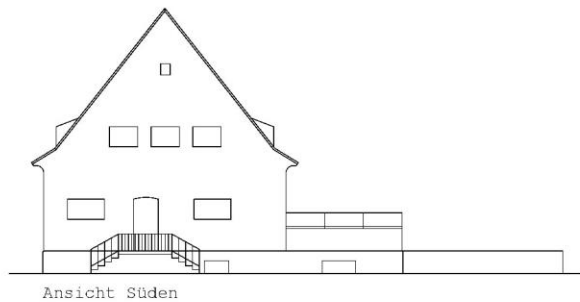
OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Grundrisse Gebäude 32 (Bestand)



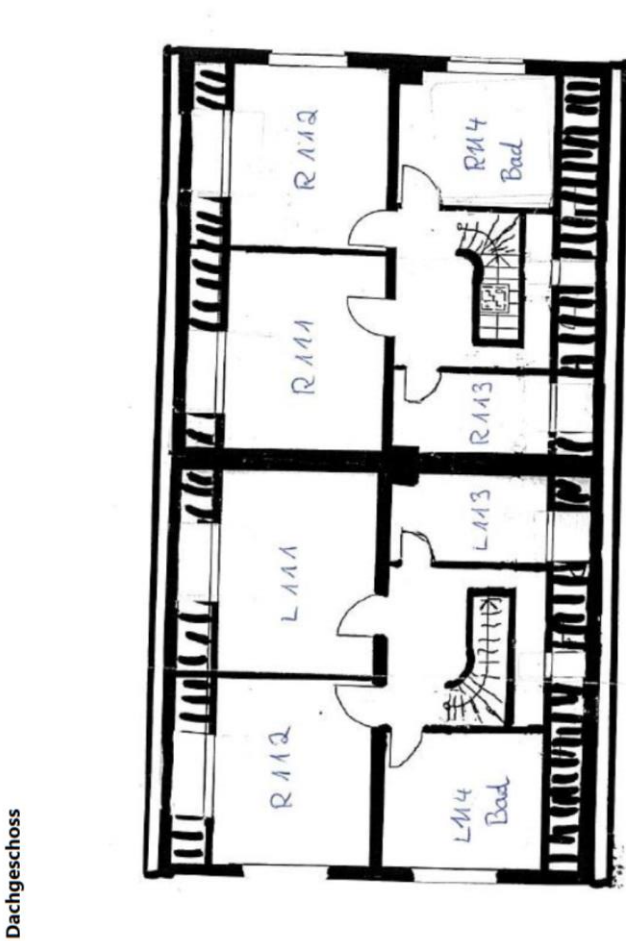
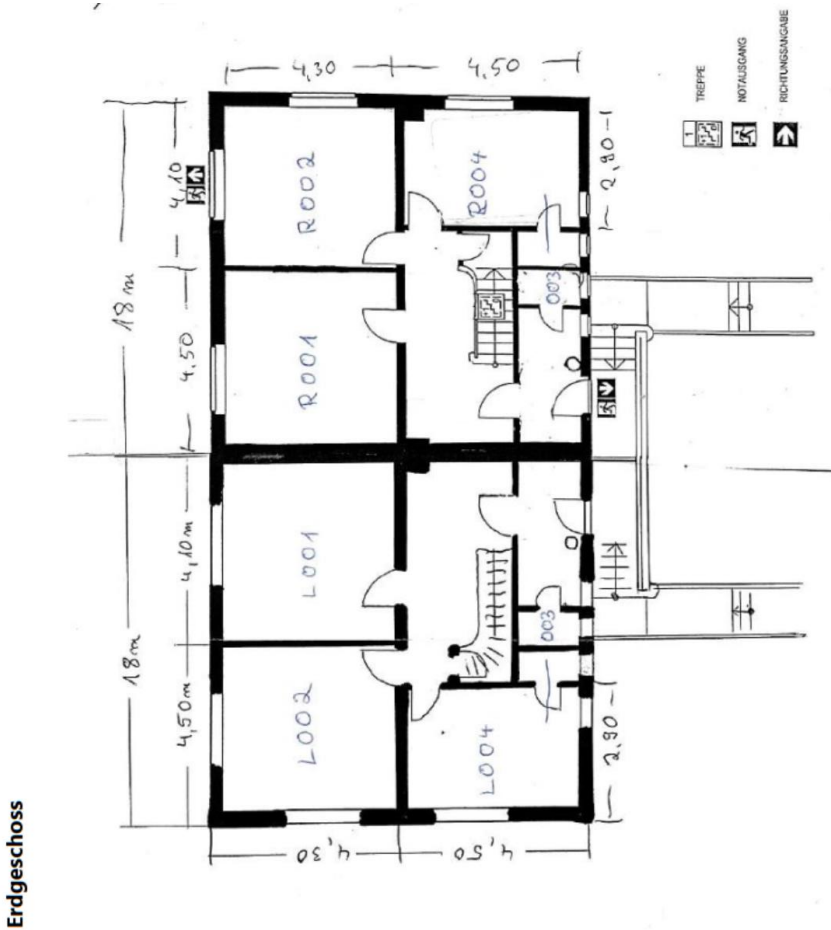
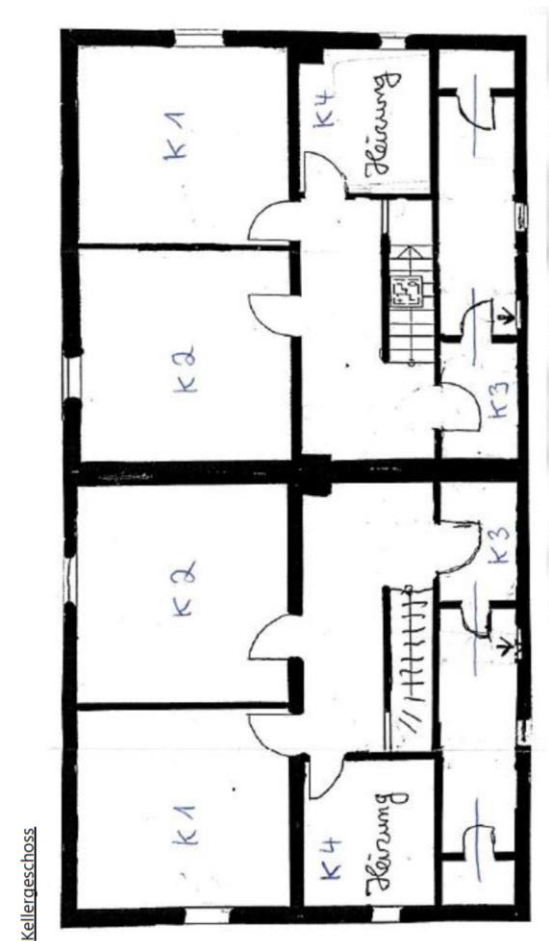
OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Ansichten Gebäude 32 (Bestand)



OXFORD-QUARTIER – BAUFELD B4.1

Grundrisse Gebäude 47 (Bestand)



KONTAKT

KonvOY GmbH

Albersloher Weg 33

48155 Münster

Katharina Schulte-Hillen

Schulte-Hillen@konvoy-muenster.de

0251 - 4927834

www.konvoy-muenster.de

www.oxfordquartier.de

