

# OXFORD

Oxford  
QUARTIER MÜNSTER

Ausgabe 05  
März 2023

DAS MAGAZIN

## Das ist der Plan.

KonvOY-Geschäftsführer Stephan Aumann berichtet auf einem Rundgang von erreichten Etappen und **neuen Chancen** für das Quartier.

## Holz-Modulbauweise

Die beiden Konzepte **KliQ** und **OxWood** im Nordosten des Quartiers gelten schon jetzt als innovative Pilotprojekte.

### Die ersten Bewohner:innen

Zu Besuch auf der Baustelle von „Wohnen mit Aussicht“ im Nordwesten des Quartiers.

### 3D-Modell

Schon bald lässt sich das Quartier in 3D auf dem eigenen Computer erleben.

### Roxeler Straße

Die Hauptstraße am Eingang des Quartiers wird modernisiert.

erhalten.  
erschaffen.  
erleben.

[oxfordquartier.de](https://oxfordquartier.de)

KonvOY

STADT MÜNSTER





erhalten.  
erschaffen.  
erleben.

#### Das Prinzip Kreislauf

Von den historischen Pflastersteinen bis zu ganzen Gebäuden bleibt so viel Material aus dem Bestand wie möglich erhalten und kommt wieder zum Einsatz. Damit folgt die Quartiersentwicklung dem Kreislaufprinzip. Bei Neubauten ist eine Verwendung von ökologischen Baustoffen, die später wieder dem Stoffkreislauf zugeführt werden können, ein maßgebliches Kriterium. Die jüngsten Konzeptvergaben zeigen, wie Neubauprojekte kostensparend und klimaschonend zugleich umgesetzt werden können. **Mehr dazu ab Seite 14.**

# Oxford

QUARTIER MÜNSTER

Liebe Nachbarschaft,

unser wichtigstes Instrument zur Qualitätssicherung für das zukünftige Quartier ist die Veräußerung der Grundstücke an die Bauherr:innen mit den besten Konzepten. Daher passiert zurzeit sehr viel, der größte Teil dessen ist aber noch nicht auf der Baustelle sichtbar. OxWood und KliQ sind die beiden jüngsten Gewinner einer solchen Konzeptvergabe, die mit ihren besonderen ökologisch und sozial nachhaltigen Ansätzen überzeugt haben. Die erfolgreiche Investorenauswahl bildet allerdings immer nur den Anfang: Die Qualitäten des Siegerkonzeptes werden anschließend im Kaufvertrag festgehalten, damit die innovativen Ideen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Mit diesem Heft möchten wir Ihnen einen Einblick hinter die Kulissen gewähren und zeigen, wieso sich Pläne – wie im Falle der städtischen Grundschule – im Verlauf einer räumlich und zeitlich so aufwendigen Flächenentwicklung auch ändern müssen. Aber auch vorne, auf der Bühne, tut sich etwas: besonders im Norden des Quartiers, wo in die ersten fertig gestellten Wohnhäuser der Wohn + Stadtbau bereits Mitte Dezember die ersten Mieter:innen eingezogen sind.

Über diese Baufortschritte freuen wir uns enorm. Letztendlich hat aber immer die Qualität der Konzepte eine höhere Priorität als die Geschwindigkeit. Wir freuen uns ebenso, dass Sie uns als Leser:innen des Oxford-Magazins auf dem Weg begleiten – denn natürlich ist auch der fortwährende Dialog mit den Bürger:innen ein genauso wichtiges Mittel der Qualitätssicherung für unser Vorhaben, ein rundum lebenswertes Quartier zu gestalten.

Werfen Sie mit uns einen Blick hinter die Kulissen!



Sie möchten das Oxford-Magazin weiterempfehlen? Eine kostenlose Downloadmöglichkeit finden Sie im Netz unter: [oxfordquartier.de/magazin](https://oxfordquartier.de/magazin)



**Markus Lewe**  
Oberbürgermeister



**Robin Denstorff**  
Stadtbaurat



**Stephan Aumann**  
Geschäftsführer der  
KonvOY GmbH



# INHALT

## HOFGESPRÄCH

### Der Stand der Dinge

Auf einem Spaziergang entlang des Boulevards berichtet Stephan Aumann vom Status quo im Quartier: Los geht es am südlichen Eingang an der Roxeler Straße mit der Sanierung des Torhauses und den Zeitbögen. Der Weg führt vorbei an den Wohnhöfen, öffentlichen Grünflächen, Kitas, dem genossenschaftlichen Wohnprojekt von Grüner Weiter, aktuellen Konzeptvergaben und schließlich den ersten fertigen Neubauten.

Seite **6**



## HOFBESUCH

### Wohnungen mit Aussicht

Die ersten Bewohner:innen sind da: Zwei der insgesamt neun Wohnbauten im Norden sind fertig.

Seite **12**



## HOFGESPRÄCH

### Wilsberg

Darsteller Leonard Lansink berichtet, dass er Fan von Konversionsflächen ist und selbst auch auf einer wohnt.

Seite **19**

## Legende

- Bestand
- Planung

HOFGESPRÄCHE



# KliQ

Stephanie Bucker berichtet im Interview von ihrer Doppelrolle als Architektin und Mitinitiatorin der Baugruppe „Kollaborativ leben im Quartier“, die den Nordosten des Quartiers bebauen und beziehen wird.

Seite 14

# OxWood

Die Holz-Modul-Bauweise hat viele Vorteile im Hinblick auf Kosten und Umwelt. Das Projekt hat schon in der Planung Pioniercharakter.

Seite 16



BAUSTEINE

## Roxeler Straße

Mehr Fahrräder, mehr Autos und mehr Fußgänger:innen: Auch die Verkehrsknotenpunkte müssen fit fürs zukünftige Wohnquartier werden.

Seite 18



# 3D-Modell

Schon bald lässt sich das Quartier in 3D auf dem eigenen Computer erleben. Daran arbeiten Kartographen der Stadt Münster.

Seite 20



TOFFEE

## Eine geheime Passage

Was hat es mit dem Gerücht eines unterirdischen Tunnels auf sich?

Seite 23





# DER STAND DER DINGE



**Mit neuen Chancen weiter:** Stephan Aumann berichtet auf unserem Weg durch das Quartier von erreichten Etappen und neu gewonnenen Möglichkeiten.

Das Oxford-Magazin erscheint nun seit zwei Jahren: Es dokumentiert den Baufortschritt und lässt die Vision der Zukunft lebendig werden. Ende letzten Jahres zogen bereits die ersten Bewohner:innen ein – ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur gebauten Wirklichkeit des Quartiers. Auf einem Spaziergang entlang des Boulevards berichtet Stephan Aumann, Geschäftsführer der KonvOY, von Baufortschritten links und rechts des Weges.

„Dort, wo jetzt mein Rad steht, wird in Zukunft eine der drei Mobilstationen des Quartiers sein“, erklärt Stephan Aumann, der vor der ehemaligen Hauptzufahrt an der Roxeler Straße steht. Dieser Knotenpunkt für verschiedene Verkehrsmittel setzt ein erstes Zeichen am Quar-

tierseingang: Alle sind willkommen – egal ob sie mit dem Bus, dem Fahrrad oder per Car-Sharing ins Viertel kommen. Das zweite Zeichen befindet sich direkt hinter der Mobilstation. „Mit der

Sanierung des **Torhauses** schaffen wir einen Ort des Austauschs,

Das **Torhaus** als Entrée zum Quartier wird ein Bürogebäude, in dem zum Teil auch die KonvOY einziehen wird.



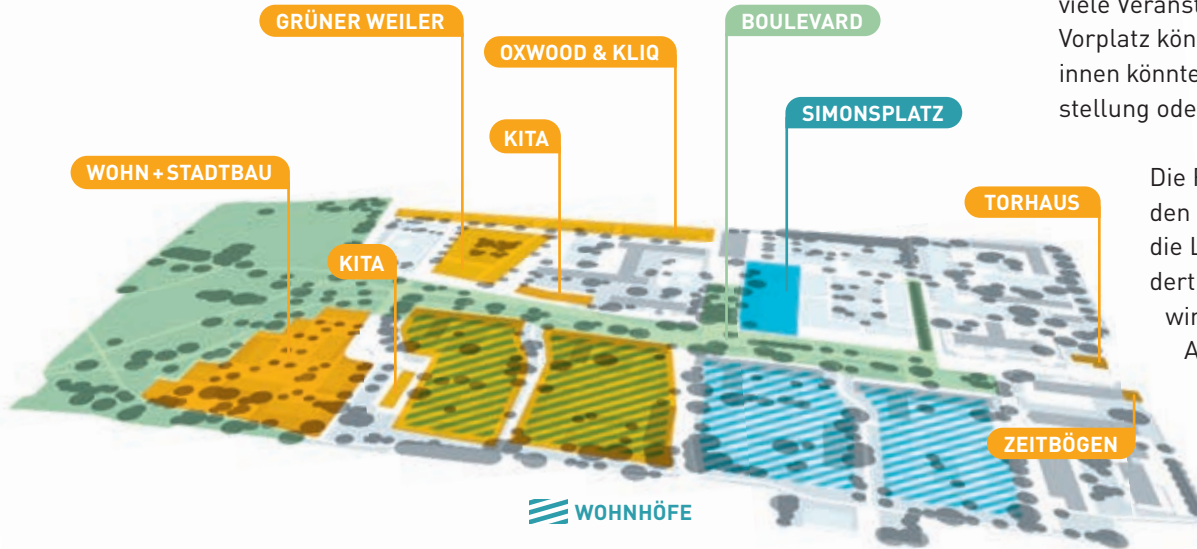
Die öffentlichen **Mobilstationen** verzahnen sich mit den Konzepten der Investor:innen und sorgen so für flexible Mobilität.

In dem Projektraum und auf dem dazugehörigen Vorplatz sind vielfältige Nutzungen denkbar.

Senden Sie Ihre Ideen für die Nutzung der Zeitbögen an: [info@konvoy-muenster.de](mailto:info@konvoy-muenster.de)



Das dritte Ausrufezeichen, das die KonvOY am Quartierseingang setzt, sind die **Zeitbögen**. Aktuell dienen die großen Glasscheiben als eine Art Schaufenster, in dem Passant:innen Informationen über das Quartier finden. Langfristig wünscht sich Aumann hier eine vielfältige Nutzung aus dem Stadtteil: „Jetzt im Winter ist der nicht ganz abgedichtete Raum etwas kalt. Aber im Sommer sind viele Veranstaltungen denkbar. Auf dem Vorplatz könnte ein Foodtruck stehen, innen könnte ein kleiner Markt, eine Ausstellung oder Kulturevents stattfinden.“



Die Roxeler Straße davor wird in den nächsten zwei Jahren über die Länge der Kaserne verändert werden. „Die Stadt Münster wird die Vorrangstellung des Autos mildern. Die **Roxeler Straße** wird zu einer Veloroute ausgebaut, und auch die Buslinie aus der Innenstadt wird hier entlang und dann durch das Oxford-Quartier ins

Auenviertel führen“, erklärt Aumann die Verkehrsplanung der Stadt.

### GEMEINSCHAFT TRIFFT EXPERIMENTIERFREUDE: AUS DEN EHEMALIGEN MANNSCHAFTSGEBÄUDEN WERDEN VIER WOHNHÖFE.

Zwischen Zeitbögen und Torhaus hindurch geht es ins eigentliche Quartier: Westlich des Weges liegen vier denkmalgeschützte ehemalige Mannschaftsgebäude. Der städtebauliche Masterplan sieht vor, diese durch Neubauten

an dem wir mit allen Bürger:innen und Akteur:innen in persönlichen Kontakt treten können. Wir wollen hier so schnell wie möglich vor Ort sein“, erklärt Aumann die Idee hinter den Umbaumaßnahmen des früheren Wachgebäudes. „Die aufwendigen Renovierungen finden in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege statt. Für mich persönlich ist es ein zentrales Thema, die Vergangenheit nicht einfach wegzuwischen. Es ist aber auch wichtig, dass die Denkmäler zeitgemäß modernisiert werden, so dass hier bald wieder Leben einziehen kann.“ Schon im Herbst 2023 bezieht die KonvOY eine Etage, die anderen beiden Ebenen werden an Gewerbe vermietet.

Das Torhaus sitzt auf der wuchtigen Außenmauer des Areals. „Heutzutage wäre so eine **Sandsteinmauer** unbezahlbar, das ist ein richtiges Wahrzeichen für das Quartier“, so Aumann.

Dazu ist die Mauer über ihre komplette Länge denkmalgeschützt. „Ich finde es toll, dass die Mauer bleibt und trotzdem wie von selbst in die Planung der Gebäude eingegangen ist. Die Sanierung ist zwar aufwendig, aber wenn man durch ihre Tore geht, merkt man, dass man einen besonderen Bereich betritt.“ Die Sanierung des Abschnitts an der Roxeler Straße ist bereits fertig, aktuell wird entlang der Gievenbecker Reihe saniert. Die Arbeiten, die zu 30 Prozent von der Denkmalpflege NRW gefördert werden, können voraussichtlich Ende Frühjahr dieses Jahres abgeschlossen werden.

Die denkmalgeschützte Sandsteinmauer markiert das Quartier als einen besonderen Bereich.





zu ergänzen, sodass große, offene Hofstrukturen entstehen. Manchmal müssen sich Baupläne an die Bedürfnisse einer Stadt anpassen: „Aktuell werden die beiden südlichen Mannschaftsgebäude als Flüchtlingsunterkünfte genutzt“, erklärt Aumann. „Mit dem Angriff auf die Ukraine im vergangenen Frühjahr wurde plötzlich viel Platz benötigt – und die beiden Häuser waren schnell aktivierbar.“

Die Konzeptvergabe der beiden nördlichen Wohnhöfe ist bereits abgeschlossen. Die Idee der **Verandahöfe** der Maas & Partner Architekten mbB umfassen den westlichen Baufeldbereich um die Wagenhalle sowie den östlichen Bereich um das T-förmige Mannschaftsgebäude. Das gestalterische Element, das Neu und Alt sowie die beiden Hofteile verbindet: die namensgebende Veranda.

Im Norden schließt mit **Moxie** ein vielseitiger Wohn- und Werkhof die Reihe ab. Insgesamt werden hier 116 Wohnungen in einem Mix aus Mietwohnungen und Wohnen im Eigentum entstehen, die sich auf Alt- und Neubau verteilen. Eine Tiefgarage unter dem Gelände ermöglicht trotz Stellplätzen ausreichend Grünfläche. Aumann hat die Vision der Interboden-Gruppe bereits vor Augen: „Das Besondere an Moxie ist der Bau in der Mitte des Hofes: Der



Vom Mobilitätskonzept bis zu den geringen Mietpreisen ist Grüner Weiler ein Vorreiterprojekt.

Multifunktionsbau hat ein aufgesetztes Dachgewächshaus, Coworking-Räume und unten einen Verkaufsladen einer caritativen Organisation. Die Planung hier steht, wir stehen kurz vor Kaufvertragsabschluss.“ Die KonvOY legt Wert darauf, dass die Verträge erst abgeschlossen werden, wenn die Planung sehr weit ausformuliert ist. So können wirklich baubare Qualitäten gesichert werden. Die zweite Besonderheit von Moxie: Den westlichen Abschluss des Hofes bildet eine **städtische Kita**. „Wir freuen uns, dass hier Mitte Dezember der Baubeschluss gefasst wurde. Die Fünf-Gruppen-Kita fügt sich ideal in die Wohnhofstruktur ein und ermöglicht Quartierserleben für die Kleinsten.“

Rückseitig erkennt man aufgrund der T-Form der Mannschaftsgebäude bereits die Hofstruktur. Vom Boulevard gesehen, wird der Bereich vor den Gebäuden bis zur Straße zur **öffentlichen Grünfläche**. Die zentrale Achse ist sehr breit – nur 6,5 Meter davon sind Fahrbahn, links und rechts davon bietet viel Grün mit Bäumen Platz zum Spielen, Spazieren oder Joggen. „Hier fällt mir ein Zitat des dänischen Stadtplaners Jan Gehl ein:

Der Baubeschluss für die städtische **Kita am Sonja-Kutner-Weg** wurde im Dezember gefasst.



Nördlich an die Verandahöfe schließt der fast identisch aufgebaute Hof Moxie mit dem Motto „Worklife im Grünen“ an.

Denkt zuerst an die Menschen, dann an Verkehrswege. Eine gute Stadt ist wie eine gute Party. Die Leute bleiben dort länger als nötig, weil sie sich wohlfühlen“, ergänzt Aumann beim Stopp auf dem Rundgang durchs Oxford-Quartier.

**DIE INTERESSENSBEKUNDUNG VERNETZT EINE VIELFALT AN BAUINTERESSIERTEN UND GEHT NEUE WEGE BEI DER KONZEPTVERGABE.**

Auf der gegenüberliegenden Seite des Boulevards ist ein noch größerer öffentlicher Raum geplant: der **Simonsplatz**. Die Idee hinter der Umgestaltung des ehemaligen Exerzierplatzes stammt aus der Feder des Planers Prof. Schultze-Granberg und des preisgekrönten Architekten Francis Kéré. Der Quartiersplatz wird der zentrale Dreh- und Angelpunkt des Viertels – bisher ist außer Erdhaufen hier aktuell aber wenig zu sehen: Die gesamte gebaute Oberfläche wird rausgenommen, es werden Leitungen und Kanäle gebaut, die das Regenwasser aus dem Quartier unterirdisch zum Regenrückhaltebecken leiten. „Der alte Exerzierplatz ist heute noch riesig – da würde sich niemand wohlfühlen. Raumgrößen im menschlichen Maßstab wurden zu militärischen Zeiten nicht beachtet. Deswegen wird der Platz durch eine Bebauung verkleinert“, erklärt Aumann.





**Projekttag** Über 100 Interessierte kamen am 9. September 2022 zu einem Rundgang durch das Quartier, der als Projekttag für die Baufelder B1 und B2 stattfand.



Mögliche Nutzungen wurden im Klötzchenmodell simuliert.



Das Verfahren bringt Interessierte zusammen und stellt so eine neue Form des Bürgerdialogs dar.

Mehr zu dem neuen Verfahren unter:  
[oxford-quartier.de/interessensbekundung](https://oxford-quartier.de/interessensbekundung)



Für die beiden Baufelder, die den Simonsplatz nach Süden hin begrenzen, wurde eine sogenannte Interessensbekundung durchgeführt. „Wir wollten auf die Bürger:innen als Fachleute des Stadtteils zugehen, um zu erfahren, welche und wie viele Nutzungen am Quartiersplatz möglich sind.“ Start war ein **Projekttag** im Herbst 2022 auf dem Gelände. Informiert wurden Bauinteressierte, die eine Gewerbeeinheit, einen Laden oder eine Wohnung bauen, kaufen oder mieten wollen. Aktuell werden die vielfältigen Bewerbungen ausgewertet: Von einer gewerblichen Musikschule über eine private Nachhilfeschool und Ärzte bis zu Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung reicht die Bandbreite. „Mit den Bewerber:innen finden gerade viele Gespräche statt, bevor entschieden werden kann, wie es weitergeht.“

### NEUE CHANCEN UND MÖGLICHKEITEN FÜR DIE QUARTIERSGESTALTUNG UND DIE LEBENSQUALITÄT DER ZUKÜNFTIGEN BEWOHNER:INNEN

Der Plan für die nördliche Grenze des Simonsplatzes sah bis vor Kurzem eine Grundschule vor. „Die Grundschule

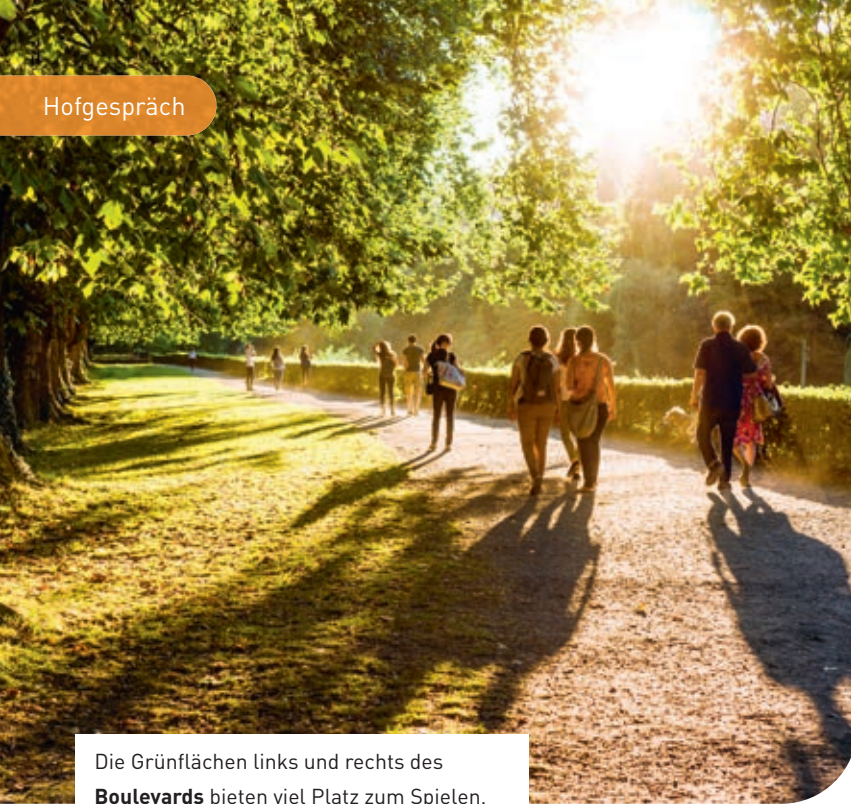
kommt, aber sie kommt nicht hier. Stattdessen wird die Stadt Münster sie als Aufstockung der **Mosaik-Schule** nördlich des Quartiers realisieren.“ Diese Lösung ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, der KonVOY-Geschäftsführer sieht darin auch eine Chance für das Quartier: „Für das Oxford-Quartier ergeben sich neue Optionen für den Raum um den Simonsplatz. Die angrenzende Turnhalle muss jetzt nicht mehr als Anhängsel der Schule dienen. Die Stadt kann neue Ideen durchspielen: Profitiert der Platz vielleicht mehr von Wohnen, Gewerbe oder einer Kita?“ Und auch das **Bürgerhaus** im Uhrenturmgebäude kann neu gedacht werden, denn auch dort stehen Innen- und Außenflächen wieder planerisch zur Verfügung. Entschieden ist noch nichts, dazu muss die Stadt noch vieles auswerten und abwägen. „Ich sehe das als Zugewinn an Optionen, um so die beste Entscheidung für das Oxford-Quartier und für Gievenbeck treffen zu können.“

Auch auf dieser Seite des Boulevards bietet ein breiter Bereich eine ausgedehnte Spazierfläche. Die restliche Grünfläche dient der Regenrückhaltung, erste Versickerungsmulden sind bereits sichtbar. Auf der Straßenecke nördlich des Uhrenturmes baut die Wohn+Stadt-bau, das städtische Wohnungsbaunternehmen, **Kita-Wohnen**: einen Neubau mit fünf Geschossen. „Das ist eine prominente Position am Knick des Boulevards für einen richtig guten baulichen Hochpunkt“, freut sich Aumann. „Ins Erdgeschoss kommt eine weitere Kita, der Rest darüber wird ein Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen.“ An dieser Stelle geht jetzt alles ganz schnell: Das Grundstück ist schon verkauft, die Baugenehmigung steht kurz bevor, im nächsten halben Jahr wird die Baustelle eröffnet.

Die **Mosaik-Schule** liegt nur wenige Gehminuten entfernt vom Oxford-Quartier.







Die Grünflächen links und rechts des **Boulevards** bieten viel Platz zum Spielen, Spazieren oder Joggen.

Entlang der Sandsteinmauer im Norden des Quartiers finden aktuell noch keine Baumaßnahmen statt, denn die Konzeptvergabe ist gerade erst erfolgreich beendet worden. „Da die beiden Wohnprojekte **OxWood** und **KliQ** mit Stephanie Bucker von derselben Architektin entworfen werden, entsteht hier ein zusammengehöriges Gebäudeensemble mit einer Architektursprache – aber mit zwei verschiedenen Nutzungen. Das eine ist ein innovatives Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen, bei dem das sehr nachhaltige Baumaterial Holz im Vordergrund steht und die Baukosten durch Vorfertigung und Holzrahmenbauweise im Griff gehalten werden. Bei **KliQ** steht die Gemeinschaftsidee der Baugruppe im Fokus.“ Mehrere Stadthäuser sind der private Raum für jede beteiligte Familie, während in zwei Gebäudeteilen an den beiden Kopfenden

gemeinschaftliche Räume entstehen. Ein kleinerer Quartiersplatz, der die beiden Baukörper von **OxWood** unterbricht, bildet einen Ort zum Spielen und für Nachbarschaftsfeste.

**VORZEIGEPROJEKT GRÜNER WEILER: DIE MIETPREISE BLEIBEN BEIM GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNEN VERGLEICHSWEISE GERING.**

Auch wenn das nordöstliche Ende des Boulevards bis zum Baustart im April noch eine Brachfläche ist – Aumann sieht bereits den blühenden gemeinschaftlichen Innenhof des **Grünen Weilers**: „Die Pläne sind fertig, die Baugenehmigung ist fast da. Das wird bundesweit ein Vorzeigeprojekt, das sich viele Interessierte anschauen werden.“ Die Mitglieder der jungen Genossenschaft haben ein Gemeinschaftsprojekt



Auch wenn das zukünftige Quartier aktuell hauptsächlich aus Erdhaufen besteht, sieht der Planer bereits das Gebäude.

entwickelt, wo verschiedenste Wohnformen und gemeinsam genutzte Innen- und Außenräume in einem Komplex alle Bedarfe abbilden wollen. Dazu kommt ein sehr ambitioniertes Mobilitätskonzept mit möglichst wenigen PKWs. Genossenschaftliches Wohnen ist ein stabiler Baustein für die nächsten Jahrzehnte des Quartiers und mit positiver Wirkung auf das Mietniveau des Stadtteils. Als Mitglied der Genossenschaft ist man auch Miteigentümer des Gebäudes. Nur die realen Kosten zählen für die Mietentwicklung, anders als oft auf dem freien Immobilienmarkt. So bleiben die Mieten vergleichsweise gering.

Entlang des Grünen Trichters befindet sich rechts des Weges ein Baufeld, das gerade erst mit einem Fragezeichen versehen werden muss: Die Baukosten sind aufgrund der unvorhersehbaren Krisen für den Bauherrn zu hoch geworden. „Das war das erste Grundstück, das wir verkauft haben. Die evangelische Lukaskirche wollte hier eine neue **Kirche** mit Gemeindezentrum bauen. Aktuell diskutieren wir mit der Gemeinde noch alternative Möglichkeiten auf dem Grundstück. Aber es ist nicht unwahrscheinlich, dass KonvoY das Grundstück zurücknimmt und einen neuen Wettbewerb ausschreibt.“ Auch solche Wendungen gehören zu einem Großbauprojekt wie dem Oxford-Quartier dazu.

Der fünfgeschossige Neubau **Kita-Wohnen** kombiniert an prominenter Stelle im Quartier eine Kita im Erdgeschoss mit einem darüberliegenden Wohnungsmix.





## HINTER DEN KULISSEN PASSIERT ENORM VIEL. WENN DIE BAUKRÄNE ERST EINMAL STEHEN, GEHT ES GANZ SCHNELL.

„Insgesamt drängt sich von außen betrachtet der Eindruck auf, seit dem Abzug der britischen Streitkräfte habe sich nicht viel getan. Wir haben mehr Erde bewegt und Dreck gemacht als gebaut“, sagt Aumann und lacht. „Aber hinter den Kulissen passiert enorm viel. Sehr viele versierte Fachleute sind mit hohem persönlichem Einsatz bei der Quartiersentwicklung dabei, in meinem Team, bei der Stadt Münster und bei den Investoren und beteiligten Büros. Die größten Hürden finden nicht nur auf der Baustelle statt, sondern davor in der Planungsphase. Wenn die Baukräne erst einmal stehen, geht es vergleichsweise schnell.“ Das beste Beispiel dafür ist das Baufeld im Nordwesten des Quartiers: Hier hat die Wohn+Stadt-bau das Pionierprojekt des Quartiers **Wohnen mit Aussicht** begonnen und teilweise schon beendet. Der erste Spatenstich war im Februar 2022, Mitte Dezember sind bereits die Ersten in die öffentlich geförderten Wohnungen eingezogen. „Als Quartiersentwickler ist es ein großartiges Gefühl, am Ende mit den neuen Bewohner:innen zu sprechen und in einem fertigen Bau zu stehen, der am Anfang nur ein kleines Kästchen auf einem Plan war.“

Auf dem Weg zurück zur Zufahrt an der Roxeler Straße sieht man immer wieder historische Reste. „Wenn man sich vorstellt, dass an dieser Stelle

bald Menschen auf der Mauer auf ihren Einzug anstoßen oder unter dem Baum Schatten suchen, um auf dem Handy nach der Busabfahrt zu schauen, kann man sich vorstellen, was so eine Konversion an Qualität bietet. Man hat eine hochmoderne Infrastruktur und eine urbane Mischung, muss aber trotzdem nicht wie in anderen Neubaugebieten ewig darauf warten, dass die Bäume endlich groß werden. Eigentlich ist das hier ein Quartier mit dem Charme eines Altbauviertels – aber nachhaltig gedacht und auf neuestem Niveau.“ ■



**Stephan Aumann** sieht den Altbau-Charme des Quartiers als große Steigerung der Lebensqualität: „Man muss nicht ewig darauf warten, dass die Bäume endlich groß werden.“



Wasser bleibt durch offene **Kastenrinnen** und Versickerungsmulden sichtbar.

## REGENWASSER IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Das versickerte Wasser verschwindet nicht in einem Kanal, sondern läuft oberirdisch durch Kastenrinnen. So nimmt das Regenwasser einen Platz im öffentlichen Raum des Quartiers ein. Das hat auch kühlende Effekte fürs Klima. Über die Rinnen läuft das Wasser zum Simonsplatz und von dort unterirdisch weiter zum Regenrückhaltebecken. Durch dieses Konzept wird bei Starkregen die Wassermenge gedrosselt und zunächst in den einzelnen Grundstücken gehalten. Das Ziel: Die Verdunstungsrate im bebauten Quartier auf einem vergleichbar hohen Niveau wie auf einem freien Feld halten und damit möglichst nah am natürlichen Wasserkreislauf bleiben.

Das Grundprinzip für den Aufbau aller Straßen im Oxford-Quartier: In der Mitte ist die Fahrbahn, daneben großzügige Wege für Spaziergänger:innen und ganz außen befinden sich Freiflächen für Regenwasser. An trockenen Tagen sind das zusätzliche Grünflächen mit einer Senke, auf denen Kinder spielen können. Wenn es regnet, staut sich dort das Wasser und versickert langsam. Jedes Grundstück darf nur eine geringe Menge Wasser an die öffentlichen Flächen abgeben. Dafür müssen alle Investor:innen Flächen auf ihren Baufeldern einplanen.

**Mehr zum Wasserkreislauf auch im Magazin 01.**



**Die ersten Mieter:innen** sind in die öffentlich geförderten Wohnungen von Wohnen mit Aussicht eingezogen.

Mehr zu Wohnen mit Aussicht:

[oxfordquartier.de/die-ersten-mieterinnen-im-quartier](https://oxfordquartier.de/die-ersten-mieterinnen-im-quartier)

Mehr zur Kita gegenüber von Moxie:

[oxfordquartier.de/kita-am-sonja-kutner-weg](https://oxfordquartier.de/kita-am-sonja-kutner-weg)

Mehr zur Grundschulplanung:

[oxfordquartier.de/neubewertung-des-grundschulbedarfs](https://oxfordquartier.de/neubewertung-des-grundschulbedarfs)



Als Bauleiterin hat Lena Ruiz Redondo die Koordination aller beteiligten Gewerke im Blick.

# WOHNUNGEN MIT AUSSICHT

auf die Natur des Grünen Fingers. Anfang 2024 – nach knapp zwei Jahren Bauzeit – werden hier insgesamt neun Gebäude der Wohn + Stadtbau bezugsfertig sein. Die öffentlich geförderten Wohnungen der ersten beiden Gebäude wurden bereits Mitte Dezember an die Mieter:innen übergeben.

Kräne, Baumaterialien und ganz viel Betrieb: Walter Hinkenbrandt lässt seinen Blick über die Großbaustelle im Norden des Oxford-Quartiers schweifen: „Auch wenn es nicht so aussieht: Wir sind hier schon sehr weit und wir können die Schlüsselübergabe gemäß Zeitplan machen“, erklärt der Projektleiter der Wohn + Stadtbau. „Darauf können wir schon stolz sein.“ Das städtische Wohnungsunternehmen Wohn + Stadtbau lässt im Norden des Quartiers insgesamt 104 öffentlich geförderte Wohnungen, 40 Eigentumswohnungen und 17 frei finanzierte Wohnungen bauen. „An einem solchen Projekt sind enorm viele Menschen beteiligt“, so Hinkenbrandt. „Etwa 70 Personen aus 85 beauftragten Gewerken arbeiten hier jeden Tag auf der Baustelle.“

chender Menge vorhanden sein, ebenso eine entsprechende Zahl Hände für Annahme und Weiterverarbeitung. „Es steckt eine unglaubliche Logistik hinter diesem Projekt. Die Koordination vor Ort übernimmt daher g+w ingenieurplanung GmbH“, erklärt Hinkenbrandt. Bauleiterin Lena Ruiz Redondo und Bauleiter Marco Werring teilen sich diese Aufgabe. Sie sind jeden Tag auf der Baustelle. „Wir telefonieren wirklich viel, um alles zu koordinieren. Parallel kontrollieren wir Rechnungen, nehmen Mängel auf oder überprüfen die Einhaltung der DIN-Vorschriften“, beschreibt Ruiz Redondo ihren Arbeitsalltag.



**Nettobauland:** ca. 13.130 m<sup>2</sup>  
**Geplante Wohneinheiten:** ca. 162 WE  
 davon öffentlich gefördert: ca. 104 WE  
 davon frei finanziert: ca. 18 WE  
 davon ETW: ca. 40 WE  
 + 2 Gewerbeeinheiten  
**Bauzeit:** 1. Quartal 2021 – 1. Quartal 2024  
**Investitionsvolumen:** ca. 39 Mio. Euro

## EINE FRAGE DER LOGISTIK

Da darf nichts dem Zufall überlassen werden: Lieferungen müssen genau zum richtigen Zeitpunkt ankommen, da alle Schritte aufeinander aufbauen. Alle Baumaterialien müssen in ausrei-

## VOLL IM ZEITPLAN

Die Anforderungen beim öffentlich geförderten Wohnraum sind hoch. Allein hinter einer einzelnen Glasscheibe stecken sechs verschiedene Vorgaben, die erfüllt werden müssen: Schall- und Wärmeschutz, Lichtechtheit, Transparenz, Spiegelung sowie Bruchsicherheit. Der letzte Anstrich des Treppenhauses wird erst nach dem Umzug erfolgen –



das hat die Erfahrung gelehrt. Aber: Die Heizung läuft schon, das Wasser fließt, und auch Details wie die Rauchmelder funktionieren bereits. Marco Werring freut sich über die ersten Schlüsselübergaben: „Es ist sehr schön, das alles aus dem Boden wachsen zu sehen. Wir kriegen hier alle Zwischenschritte mit, und es ist wirklich eine tolle Entwicklung.“

### FUNKTIONIERENDES TEAMWORK

Einige Meter weiter sind die Gebäude 7, 8 und 9 noch mitten in der Rohbauphase. Der verantwortliche Polier für die Rohbauarbeiten des zweiten Bauabschnitts ist Smajl Rexhaj vom Bauunternehmen August Prien. Als Jahrgangsbester in NRW hat er damals seine Maurerausbildung abgeschlossen, danach seinen Meister mit einem Stipendium angehängt. „In meiner Rolle als Polier habe ich vor allem eine Aufsichts- und Kontrollfunktion. Ich bin quasi das Bindeglied zwischen Bauleitung und den Baufirmen“, erklärt Rexhaj, der letztendlich für Material und Personal zuständig ist. „Für uns als ausführendes Unternehmen ist das Ziel, dass es für alle Beteiligten optimal läuft. Wir wollen zusammen etwas schaffen. Bei diesem Projekt ist cool, dass wir die erfahrenen Hasen, aber auch ein junges Team haben. Da merkt man: Da kommt eine neue Generation nach!“

### FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Das nachhaltige Gesamtkonzept des Quartiers steckt auch in diesem Projekt: Wo immer möglich, wurden alte Bäume



Polier Smajl Rexhaj ist dafür verantwortlich, dass Material und Personal zur richtigen Zeit am richtigen Ort auf der Baustelle sind.

erhalten und geschützt. Am Schluss werden an geeigneten Stellen neue Bäume gepflanzt. Alle neun Neubauten haben Gründächer mit Photovoltaikanlagen. Elektroladestationen und über 400 ober- und unterirdische Fahrradstellplätze rüsten das Teilquartier für die Mobilität der Zukunft. Auch das naturnahe Regenwasserkonzept wird von Anfang an mitgedacht. „Das Regenwasser muss aus den Teilquartieren in das Rückhaltebecken gelangen. Da darf zum Beispiel nicht zu viel auf einmal fließen. Das funktioniert alles nur im Zusammenspiel mit allen Baufeldern“, betont Hinkenbrandt.

Dann warten bereits die nächsten Aufgaben auf den Projektleiter. „Kommen Sie nachher nochmal in den Container? Ich habe noch eine Rechnung“, ruft ihm Bauleiterin Ruiz Redondo zu und geht schon mal voraus. ■



Ein Grund zur Freude für Projektleiter Hinkenbrandt (l.) und Bauleiter Werring (r.): Die ersten beiden Gebäude wurden planmäßig fertiggestellt.

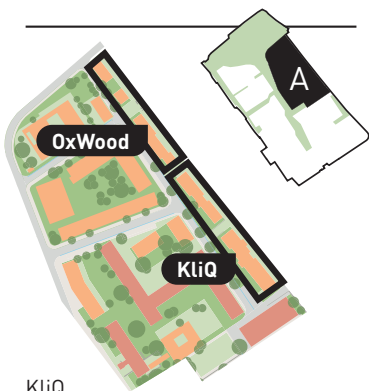




# ÖKOLOGISCH. KOLLABORATIV. URBAN.



Grünflächen für Urban Gardening, Gästeapartements und Coworking-Bereiche werden bei KliQ gemeinschaftlich genutzt.



**KliQ**  
**Grundstück:** ca. 3.700 m<sup>2</sup>,  
**Geschossfläche:** oberirdisch  
 ca. 3.800 m<sup>2</sup>  
**Stellplätze PKW:** 19  
**Randabstellanlagen:** 114  
**Geschosse:** 2–3

**OxWood**  
**Grundstück:** ca. 3.100 m<sup>2</sup>  
**Geschossfläche:** oberirdisch  
 ca. 3.070 m<sup>2</sup>  
**Stellplätze PKW:** 17  
**Randabstellanlagen:** 97  
**Geschosse:** 2–3

Kollaborativ leben im Quartier – kurz: KliQ – ist der Name einer Baugruppe, die im Oxford-Quartier neue Wege einschlagen will. KliQ ist eines der mutigen, innovativen Konzepte, die in den Vergabeverfahren gesucht werden. Stephanie Bucker ist nicht nur Teil der Initiatoren, sondern auch Architektin des Projekts.



### Frau Bucker, wie kamen Sie zum Oxford-Quartier?

Vor der Bewerbung als Teil der Baugruppe haben wir uns tatsächlich schon in anderen Projekten mit den Kasernenflächen beschäftigt, die uns für das große Potenzial der beiden Quartiere sensibilisiert haben. Eine besondere Herzensangelegenheit für mich war ein Projekt mit Studierenden der Münster School of Architecture für das York-Quartier, bei dem ein Entwurf für die Nachnutzung der ehemaligen Panzerhalle entstanden ist. In dem Projekt ging es darum, Ideen zu entwickeln, die für den Erhalt des Bestands sprechen – ein Thema, das zum Glück immer stärker in den Fokus rückt. Wir brauchen eine Strategie für die Zukunft, Gebäude, die wir schon haben, umzunutzen statt abzureißen. Ähnlich bei den Projekten KliQ und OxWood: Auch wenn es sich hier um Neubauten handelt, werden



keine neuen Flächen erschlossen und die Bauweise ist ökologisch nachhaltig.

**Und durch diese Auseinandersetzungen kam die Idee, auch selbst auf dem Gelände wohnen zu wollen?**

Schon unabhängig vom Oxford-Quartier haben wir mit drei Familien eine Baugruppe ins Leben gerufen, da alle festgestellt haben, dass es in Münster keine Möglichkeit gibt, zu vernünftigen Preisen Wohneigentum zu erwerben.

In Münster haben wir diese Bauform so noch nicht gesehen, wir kannten sie aber aus anderen großen Städten wie Hamburg, Berlin und Köln. Wie das oft so ist, haben wir dann gesagt: Wenn es das nicht gibt, gründen wir es eben selbst! Ursprünglich hatten wir ein anderes Grundstück, ein reines Neubaugebiet, im Auge. Aber als das Baufeld auf der Oxford-Kaserne ausgeschrieben wurde, waren wir alle sofort Feuer und Flamme. Unser Konzept samt Namen hatten wir also schon vorher entwickelt. Wir waren zunächst unsicher, ob wir ins Profil der Ausschreibung passen, aber wir dachten uns: Wenn wir es nicht versuchen, wissen wir es nicht.

#### DIE LEITGEDANKEN VON KLIQ

##### 1. Zentrumsnah & bezahlbar

Wohneigentum in der Stadt ermöglichen.

##### 2. Job & Familie im Einklang

Coworking trifft Indoor-Spielplatz.

##### 3. Wohnen in allen Lebensphasen

Nutzungsanforderungen berücksichtigen verschiedene Altersgruppen.

##### 4. Synergien schaffen

Offene Freiflächen mit Sitzmöglichkeiten ermöglichen spontane Begegnungen und beleben den Austausch.

##### 5. Mehrwert für das Quartier

Die Menschen im Viertel an der Gemeinschaft teilhaben lassen.

##### 6. Ökologisch & nachhaltig

Flexible Raumnutzung, Energiekonzept, Bauweise, Car- und Bikesharing statt Zwei-Autos-pro-Familie

**„So ein Projekt braucht Idealismus.“**

Als Umsetzungspartner sind wir dann an Herrn Brüggemann herangetreten. Aus diesen Gesprächen heraus ist die Idee entstanden, ein weiteres Konzept auf dem Nachbarbaufeld zu entwickeln.

**Sind OxWood und KliQ Schwesterbauten?**

Grundsätzlich soll jedes Projekt eine gewisse Eigenständigkeit entfalten. Ich glaube aber, weil beide in Holzbauweise konzipiert sind, sichtbare Holzfassaden bekommen und auch beide aus dem Charakter des Ortes entwickelt wurden, haben sie im Endeffekt eine Verwandtschaft.

**Wieso haben Sie sich für die Holzmodulbauweise entschieden?**

Holz als Baumaterial trägt nicht dazu bei, dass immer mehr CO<sub>2</sub> in die Atmosphäre abgegeben wird, wohingegen jeder Kubikmeter Beton, den wir verbauen, unseren CO<sub>2</sub>-Verbrauch in die Höhe treibt. Das ist die Schwierigkeit, der die Baubranche grundsätzlich ausgesetzt ist. Eine andere Dimension der Nachhaltigkeit ist die soziale Nachhaltigkeit. In der Baubranche bedeutet das: leistbarer Wohnraum. Mit dem Modulbau sind mit demselben Konstruktionsprinzip unterschiedlichste Wohnungstypen möglich, und auf der Baustelle können viel weniger Fehler passieren. Dadurch wird es für den Investor und damit auch für den Mieter günstiger. Vom Single über das Rentnerpaar bis zur fünfköpfigen Familie können alle die passende Einheit im OxWood-Projekt finden.

**Was ist die Idee hinter den zwei Namen?**

Die drei Familien, die KliQ ins Leben gerufen haben, haben die gesamte Konzeption gemeinsam entwickelt: Eine Partei macht die Architekturplanung, eine zweite besteht aus Kommunikationsdesignern und ein anderer ist Sprachwissenschaftler. Der Name KliQ ist unabhängig vom Grundstück

**„Wenn es das nicht gibt, gründen wir es eben selbst!“**

entstanden, er gibt eher zwei wichtige Leitprinzipien zum Projekt wieder: den Quartiersgedanken und gleichzeitig das Kollaborative. Als wir Architekten das Baufeld für Herrn Brüggemann konzipiert haben, waren tatsächlich die

anderen beiden Teampartner diejenigen, die die Idee „OxWood“ hatten. Dieser griffige Name hat das Konzept nochmal gestärkt.

Insgesamt haben wir für KliQ sechs Leitgedanken entwickelt: Unter anderem sind dies Zentrumsnähe und Bezahlbarkeit, die Kombination von Wohnen und Arbeiten und die Schaffung von Synergien. Wir haben einerseits viele Gemeinschaftsflächen konzipiert, die es ermöglichen, dann wiederum die individuelle Wohnfläche kompakt zu halten. Andererseits geht es darum, nicht nur Angebote für die Gruppe selbst zu schaffen, sondern auch in die unmittelbare Umgebung, also hier das Oxford-Quartier, zu strahlen. All das steckt im Wort „kollaborativ“.



Die nachhaltigen Holzfas-saden von OxWood und KliQ geben den Baukörpern ihren Wiedererkennungswert.

# OxWood



Zentrumsnah und bezahlbar wohnen: Das Modellprojekt für Holz-Modulbauweise bietet eine Vielfalt an Wohnungstypen zu einem geringen Mietpreis.

**Wie können diese Synergien aussehen?** Insbesondere im Oxford-Quartier sehen wir vielfältige Verknüpfungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft: Da ist der Grüne Weiler, der eine gute Vernetzungskultur ermöglichen wird. In unmittelbarer Nähe entstehen das Bürgerhaus und mit dem Simonsplatz der öffentlichste Ort des Quartiers. Und direkt nebenan sind die Mietwohnungen in OxWood: Es wäre schön, sich mit den Familien, die dort wohnen, zusammenzutun – zum Beispiel in einem Yoga-Kurs, der abends im Coworking-Space angeboten wird.

**Drei Familien machen die Kerngruppe von KliQ aus – wie sind Sie seither gewachsen?** Die Energiekrise hat dazu geführt, dass wir die Einheiten etwas verkleinert, aber dafür mehr Wohneinheiten insgesamt geschaffen haben, um es für jeden Einzelnen leistbarer zu machen. Wir sind inzwischen 22 feste Parteien in der Gruppe, fünf Wohneinheiten sind noch

**„Wenn wir es nicht versuchen, wissen wir es nicht.“**

zu vergeben. Wir haben schon eine relativ lange Interessentenliste und lernen uns gerade kennen. Es ist uns enorm wichtig, dass die Parteien nicht nur eine Wohneinheit im Oxford-Quartier suchen, sondern auch eine Identifikation mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens da ist. Grundsätzlich sind wir immer noch offen, dass sich jemand bei uns meldet – es kann immer sein, dass jemand ausfällt. Wir bauen aber auch gerne bei viel Nachfrage noch ein zweites KliQ-Haus. (lacht)

**Wie erleben Sie Ihre Doppelrolle als Architektin und zukünftige Bewohnerin?** Nach einem dreiviertel Jahr in der konkreten Planung kann ich sagen: Es ist eine herausfordernde Rolle. In den vergangenen zwei Monaten haben wir uns um die

konkrete Verteilung der einzelnen Wohneinheiten gekümmert. Das war ein ziemlich komplexer Prozess, allen zukünftigen Bewohnern eine Einheit zuzuordnen, die auch ihren Wunschvorstellungen entspricht. Es hat diverse Runden und Varianten gebraucht, bis wir am Ende eine Lösung dieses Puzzles gefunden haben, die alle glücklich macht. Da wäre es natürlich einfacher gewesen, als Externer zu sagen: Einigt euch, ich komme in zwei Wochen wieder. (lacht) Ich

glaube aber, grundsätzlich profitiert so ein Projekt sehr davon, wenn der Architekt selbst dabei ist. Er bringt eine intrinsische Motivation mit, es gut zu machen. Wenn wir nur Architekten gewesen wären, die einen Auftrag abarbeiten, hätten wir nie so viel Zeit in dieses Projekt stecken können. Bei vielen Baugruppen ist der Architekt auch Teil der Gruppe. So ein Projekt braucht Idealismus. ■

Das Interview finden Sie in voller Länge auf: [oxfordquartier.de/interview-buecker](https://oxfordquartier.de/interview-buecker)



**Stephanie Bucker**  
Büropartnerin von MS PLUS Architekten BDA und Mitinitiatorin der Baugruppe KliQ



**Tobias Brüggemann**  
Geschäftsführer der Saint-Gobain Brüggemann Holzbau GmbH und der Brüggemann Projektbau GmbH & Co. KG



# HOLZMODULE BAUEN DIE ZUKUNFT

„Vor 30 Jahren mussten wir noch erklären ‚Warum Holz?‘ – heute kommen die Leute zu uns, weil wir mit Holz bauen.“ Tobias Brüggemann steht in einer Reihe von innovationsoffenen Vorgängern. Als sein Großvater das Unternehmen gründete, kamen die Aufträge vorwiegend aus der Landwirtschaft. Aus den klassischen Zimmerertätigkeiten ist das Unternehmen schnell herausgewachsen und hat sich nach Übernahme durch Brüggemanns Vater auf Holzrahmenbauweise spezialisiert. Im Gegensatz zur Massivbauweise ist die Rahmenbauweise ressourcenschonender, da der Materialverbrauch viel geringer ist.

## OXWOOD IST SCHON JETZT EIN MODELLPROJEKT MIT STRAHLKRAFT ÜBER DAS QUARTIER HINAUS.

Mit Brüggemann kommt nun eine neue Bauweise dazu: „Ich habe mich schon immer für Modulbau interessiert, aber bisher gab es noch kein passendes Projekt.“ Die Doppelrolle, die Stephanie Bucker bei KliQ einnimmt, hat der Bau-

Die Holzmodule werden auf der Baustelle verschraubt: So können sie immer wieder neu zusammengesetzt werden.



unternehmer Tobias Brüggemann als Investor bei OxWood. Eines der ersten größeren Gebäude in Holzmodulbauweise plant er im Oxford-Quartier: „OxWood ist schon jetzt ein Modellprojekt mit Strahlkraft über die Mauern des Quartiers hinaus.“ Die Mikroappartements und Dreizimmerwohnungen sind jeweils aus drei bis vier Modulen zusammengesetzt. Der hohe Vorfertigungsgrad und die effiziente Planung sorgen bei gleichbleibend hoher Qualität für Kostensicherheit und eine schnellere Fertigstellung. So kann ein günstiger Mietpreis gewährleistet werden. Auf die Idee, sein Konzept „modular und in Holz“ im Oxford-Quartier umzusetzen, brachte ihn Stephanie Bucker, die Brüggemann als Projektpartner für KliQ gewinnen wollte. „Als ich hörte, dass nebenan ein Grundstück frei ist, wollte ich direkt investieren.“

## EIN GUTES RAUMKLIMA: HÄUSER IN HOLZBAUWEISE SIND ANGENEHM RUHIG UND WARM

Man spürt sofort einen Unterschied, wenn man eine Baustelle in Holzbauweise betritt. „Dieser Rohbau hier ist das Ergebnis von drei Wochen Bauzeit“, erklärt Brüggemann. „Im fertigen Haus wird der angenehme Geruch zwar verschwunden sein, man wird aber trotzdem merken, dass man in einem Holzhaus wohnt: An einigen Stellen bleibt das Holz sichtbar und die Luftfeuchtigkeit ist sehr angenehm.“ Die trockene Bauweise ohne Gips oder Putz sowie die

Diffusionsoffenheit der Wände verringert das Schimmelrisiko. Und auch die Wärmedämmung ist laut Brüggemann besser als in Massivbauweise: „In der Wand kommt nach drei Zentimetern direkt die Wärmedämmung. Die Wärme bleibt im Raum.“ Durch den Modulbau bleibt es dort auch ruhig: Über die doppelten Wände mit dazwischenliegendem Luftraum, der durch das Zusammensetzen der Module entsteht, wird kaum Trittschall übertragen.

## NICHT NUR RECYCLING, SONDERN RE-USE: MODULBAUTEN HABEN VIELE LEBEN

Im Bauwesen spricht man immer häufiger über das Cradle-to-cradle-Prinzip. Brüggemann beschreibt es so: „Unsere Häuser könnten locker bis zu 120 Jahre stehen – aber welches Gebäude steht heute überhaupt noch so lang?“ Es sei daher viel wichtiger, die Nachnutzung mitzudenken, also den Gebäuderückbau. Nicht nur Recycling, sondern sogar Re-Use. Brüggemann kennt ein Objekt, dessen Module an einem Tag abgeholt wurden, und zwei Tage später sind bereits Menschen eingezogen. Auf seinem Gelände steht ein Modulbau, der bereits sein viertes Leben hat. Ursprünglich ein Bürogebäude in der Schweiz, das über das Sauerland schließlich im Münsterland gelandet ist. ■

Weiterführende Infos zu den Konzepten auf: [oxfordquartier.de/oxwood-kliq](https://oxfordquartier.de/oxwood-kliq)



## Breiter, grüner, flexibler: Die Roxeler Straße wird fit für die Zukunft.



### Julius Fluchtmann

ist seit Mai 2020 als Bauingenieur im Amt für Mobilität und Tiefbau der Stadt Münster im Bereich der Straßenplanung tätig. Eines der ersten Projekte, das auf seinem Schreibtisch landete: die Sanierung der Roxeler Straße. Seine Ausführungsplanung, die er zusammen mit einem Ingenieurbüro erstellte, ist mittlerweile abgeschlossen. Schon bald geht das Projekt in die Bauphase und die Planung in die Umsetzung.

### Herr Fluchtmann, warum muss die Roxeler Straße saniert werden?

Die etwa 1200 neuen Wohneinheiten, die im Zuge des neuen Oxford-Quartiers entstehen, bringen eine Erhöhung des Kfz-, Rad- und Fußverkehrs mit sich. Davon ist besonders der Knotenpunkt Roxeler Straße/Gumprichstraße betroffen. Hier trifft die südliche Hauptzufahrt zum Quartier auf die Roxeler Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Zufahrt zum ehemaligen Offizierskasino. Aber auch die Kreuzung Roxeler Straße/Gievenbecker Reihe muss einem erhöhten Verkehrsaufkommen begegnen.

### Welche Maßnahmen haben Sie geplant?

Die Kreuzung Roxeler Straße/Gumprichstraße erhält neben einem dem steigenden Verkehr angepassten Ausbau eine Ampelanlage, die den Verkehr in diesem Bereich regeln wird. Auch die Ampelanlage an der Kreuzung Roxeler Straße/Gievenbecker Reihe wird erneuert. Veloroute und Fahrbahn, die südlich am Quartier entlangführen sollen, haben wir ebenfalls in die Planung einbezogen. Die Standards für Velorouten sehen im

Wesentlichen ausreichend Breite und komfortabel zu befahrende Radwege vor. Außerdem muss der Radweg konfliktfrei mit einem Gehweg kombiniert sein. Auch dafür ist vorrangig die Breite entscheidend. Unser Plan integriert darüber hinaus die zukünftige Mobilstation am Quartierseingang, sodass nach der Sanierung der Roxeler Straße auch diese aufgebaut werden kann.

### Was macht diese Baumaßnahme besonders?

Für mich persönlich ist es mein bislang größtes Projekt. Außergewöhnlich sind aber vor allem die vielen Abstimmungsbedarfe – einerseits mit den Anwohnern, andererseits mit anderen beteiligten Ämtern. Das war insbesondere im Bereich der Kreuzung Roxeler Straße/Gumprichstraße im Hinblick auf den Baumbestand der Fall: Um diesen so weit wie möglich zu schützen, war ein Baumgutachter vor Ort und hat den Zustand der Bäume geprüft. Die Planung wurde an die daraus gewonnenen Erkenntnisse angepasst, sodass die Bäume in der Bauphase nicht beschädigt werden. Insgesamt ein enorm spannendes Projekt! ■





Für den neuen Wilsberg-Krimi „Ein Detektiv und Gentleman“ schlug das Drehteam seine Zelte auf dem Areal des Oxford-Quartiers auf.

# WILSBERG ERMITTELT

Und zwar an einem besonderen Ort! Das Oxford-Quartier ist Kulisse für eine neue Folge unter dem Arbeitstitel „Ein Detektiv und Gentleman“. Während der Dreharbeiten sprachen Julia Gründing, Münster Marketing, und Stefanie Siegl vom Konversionsmanagement der Stadt Münster mit Hauptdarsteller Leonard Lansink.

Mit dem QR-Code gelangen Sie direkt zum Interview in voller Länge in der Stadtverwaltungszeitschrift „Forum Intern“.



**Was finden Sie an diesem historisch geprägten Kasernengelände besonders interessant?**

**Lansink:** Das Areal ist sehr eindrucksvoll, weil es so riesig ist und weil noch viel alter Bestand vorhanden ist. Ich wohne selbst auf dem alten Schlachthof von Berlin, und da haben die

sowas Ähnliches versucht, aus den alten Ochsenställen Wohnhäuser zu machen, und das ging auch sehr gut. So stelle ich mir das hier auch vor: Man erhält das, was erhaltenswert ist, und schafft für die (Neu-)Münsteraner erstrebenswerten Wohnraum. Und Münster braucht ja reichlich davon. Also, ich finde es großartig, wenn das hier so ein lebendiges Quartier wird. Das ist genau richtig!

**Kann Münster etwas von der Stadt Berlin lernen oder eher Berlin etwas von Münster?**

**Lansink:** Berlin baut wieder Straßenbahnen, das könnte Münster lernen (lacht). Denn es gab ja mal welche, und das war ja nicht die dümmste Idee. Und man könnte die ganzen Fahrradauto-bahnen hier ein bisschen verbreitern. Aber Münster ist auf einem guten Weg. Ansonsten kann Berlin von Münster natürlich lernen, dass es vernünftiger ist, diese innenstadtähnlichen Gebilde gut zu pflegen, weil es die Leute dahin zieht – nicht unbedingt, um da zu wohnen, aber um da zu sein.

**Herr Lansink, wir bedanken uns sehr herzlich für das interessante Gespräch.**

**Lansink:** Sehr gerne! Vielen Dank! ■



**Was erwarten Sie persönlich von einem lebenswerten Wohnumfeld?**

**Lansink:** Ein bisschen Ruhe, ein bisschen Abgeschiedenheit, aber natürlich muss es auch gut angebunden sein. Das ist wichtig. Man muss auch wegkommen, und das gilt für ältere Herrschaften natürlich besonders. Die müssen ja nicht alle mit 90 noch selber Auto fahren, das ist eh gefährlich. Und man müsste auch einen bequemen Zugang in die Innenstadt ermöglichen.



Das Interview mit Wilsberg-Darsteller Leonard Lansink führten Stefanie Siegl, Konversionsmanagement der Stadt Münster (links), und Julia Gründing, Münster Marketing (rechts).



Noch bevor das eigentliche Quartier fertiggestellt ist, wird man es virtuell schon erleben können.

Eine riesige Menge elektronischer Daten bildet die Grundlage für das Modell.

## DAS QUARTIER IN 3D ERLEBEN

Bis das Oxford-Quartier in seinem fertigen Zustand erlebbar ist, dauert es noch Jahre. Virtuell wird das aber schon bald möglich: KonvOY und Stadt Münster arbeiten an einem 3D-Modell.

### EINE WEITERE DIMENSION

„Ein 3D-Modell erweitert das Kataster in die dritte Dimension“, erklärt Patrick Meis vom Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Münster. Das Kataster ist seit Jahrhunderten Aufgabe des öffentlichen Gemeinwesens: Um Eigentumsgrenzen bestimmen zu können, wurden sämtliche Grundstücke im Hinblick auf ihre Maße und Lage beschrieben. Damals diente das dem Zweck, die Steuern für landwirtschaftliche Nutzflächen bemessen zu können. Die Behörde nahm die Vermessung vor und fertigte Karten an. Im Grunde ist das heute noch so – aber die Möglichkeiten und Methoden sind vielfältiger geworden.

Meis ist Kartograph. Er zeichnet aber keine Grundstücksgrenzen auf ein Stück Papier, sondern arbeitet mit einer Computer-Software. „Die KonvOY hat uns mit dem Wunsch ins Boot geholt, ein realistisches 3D-Modell für die beiden Quartiere Oxford und York zu erstellen“, erklärt Meis die Idee hinter dem Projekt. „Was wir für die Umsetzung benötigen, ist eine riesige Menge elektronischer Daten.“

### LUFTBILDER ALS BASIS

Der technische Grundstein für ein 3D-Modell wurde schon 2017 gelegt: Am 1. Januar war der Stichtag für die Bereitstellung von Geobasisdaten unter Open-Data-Prinzipien in NRW. Das bedeutet, das Land veröffentlicht Luftbilder für alle im Internet zugänglich, aus denen Behörden und Privatpersonen großflächig Basis-Daten für ein 3D-Stadtmodell ziehen können. Auch Patrick Meis nutzt diese Open-Data-Luftbilder des Landes als Basis für das Quartiersmodell. „Der Nachteil ist, dass die Darstellung nicht sehr detailreich ist. Die Daten des Landes stellen die Gebäude mit einem LoD – also Level of Detail (Anm. dt. Detaillierungsgrad) – von 1 oder 2 dar, das heißt, die Gebäude werden als standardisierte Klötzchen, höchstens noch mit schematischer Dachform gezeigt. Für die Darstellung des Oxford-Quartiers ist ein LoD von 4 angestrebt.“





Anhand der Architekturpläne können die zukünftigen Gebäude visualisiert werden.



Visionen für Wohnquartiere: Wo ein guter Platz für eine Parkbank wäre, lässt sich mit Hilfe einer Simulation des Sonnenstandes ermitteln.

## DATEN UND DETAILS GESUCHT

Für eine realistische Visualisierung benötigt Meis also noch mehr Datenquellen – vor allem, da das Modell einen Blick in die Zukunft werfen will und viele der zukünftigen Gebäude oder Bäume noch gar nicht existieren. Für private Projekte liefern die Daten die Architekturbüros, die im Rahmen der Konzeptvergabe mit der Bebauung beauftragt wurden. Für Kitas oder Schulen in öffentlicher Hand ist das Amt für Immobilienmanagement beteiligt. Das Grünflächenamt kennt durch Scannerflüge alle Standorte sowie Kronendurchmesser der Bäume und hat auch schon Daten für die zukünftig geplanten Bäume. Dazu liefern Drohnenflüge, die der Außendienst zur Dokumentation macht, regelmäßig den aktuellen Stand.

## DURCH DIE STRASSEN UND DIE ZEIT WANDERN

„Wenn all diese Daten zusammengetragen und eingepflegt sind, fülle ich das virtuelle Quartier mit Leben: Straßen, Spielplätze, hier und da ein Auto oder ein Fahrrad.“ Meis rechnet damit, dass virtuelle Kameraflüge durch das 3D-Modell schon in einigen Wochen online gehen können. Zukünftig soll auch das Modell selbst für alle Interessenten zugänglich sein. Die Übersetzung der Datenmenge in ein 3D-Modell hat

den Vorteil, dass keine spezielle Software benötigt wird, um die Daten zu lesen, sondern alle das Modell online in ihrem Browser aufrufen können. „Die Nutzer:innen können in dem Modell zudem in der Zeit hin und her springen: Vom Stand der Kaserne 2018, als die KonvOY das Gebiet übernommen hat, bis zum Jahr 2030 mit den neuen Gebäuden und Bäumen.“

## VORREITERPROJEKT FÜR GANZ MÜNSTER

Meis blickt bereits noch weiter in die Zukunft: „Wir sammeln gerade das Know-how für ein potenzielles größeres Projekt. Das Modell könnte auf die ganze Stadt ausgeweitet werden.“ Ein umfassendes Modell birgt vielfältige Chancen, beispielsweise für die Planung von Neubaugebieten.

Verschiedene Simulationen können dabei unterstützen, nachhaltige Lösungen zu finden: Die Visualisierung von Jahreszeit und Sonnenstand zeigt, wann wo Schatten fällt und wo eine Parkbank oder ein belaubter Baum stehen sollte. Simulationen von Regenfällen geben Aufschluss darüber, wo eine Regenmulde sinnvoll ist. Außerdem können im Modell Verkehrsflüsse aus verschiedenen Perspektiven analysiert werden: Wo sollte ein Fahrradweg sein? Was braucht das Quartier aus Fußgängerperspektive?



Die Modellierung der beiden Quartiere bildet die Grundlage für die Ausweitung auf ganz Münster. Damit eröffnet sich eine Welt voller Möglichkeiten – nicht nur für interessierte Bürger:innen, sondern auch für die Stadtplanung.

## VERSTÄRKTE BÜRGERBETEILIGUNG

Auch für die Planung des Oxford-Quartiers wird das Modell eine konkrete Rolle spielen. Hier können unterschiedliche Szenarien durchgespielt werden: Bei zukünftigen Konzeptvergaben werden die favorisierten Einreichungen 3D-modelliert und können so der Jury und der Öffentlichkeit präsentiert werden. Das unterstützt die Vorstellungskraft bei der Wahl, welche Alternative das rundere Gesamtkonzept ergibt. Meis ist überzeugt: „Das ist eine gute Möglichkeit, bei Bürgerbeteiligungen konkreter zu werden und den Dialog mit der Bürgerschaft zu vertiefen.“ ■



**Patrick Meis** ist Kartograph beim Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Münster. Er sammelt Geodaten, Luftbilder sowie Architekturpläne und baut diese zu 3D-Modellen der beiden Quartiere Oxford und York zusammen.

# Das passiert im Quartier

Mit jedem Magazin rücken wir auf unserem Zeitstrahl um viele kleine und große Zwischenschritte weiter, immer näher zum Ziel, der Fertigstellung des Quartiers. Dabei werden die sprichwörtlichen Meilensteine allmählich zu tatsächlichen Steinen.

## GESTERN

- 07/2022** ● Herstellung der Kanalanbindung vom externen Schmutzwasserpumpwerk „Potstiege“ zum Oxford-Quartier
- 07/2022** ● Abschluss Rückbauarbeiten südöstlicher Bereich
- 12/2022** ● Erstbezüge der ersten Wohnungen der Wohn+Stadtbau

## HEUTE

- seit 11/2022** ● Herstellung der geförderten Mulden zur oberflächennahen Entwässerung
- seit 11/2022** ● Weitere Erschließung im südöstlichen Bereich
- seit 01/2023** ● Schadstoffsanierung des Uhrenturmgebäudes und der Sporthalle
- seit 02/2023** ● Herstellung der nordöstlichen Grünflächen (Grüner Trichter)
- bis 04/2023** ● Fertigstellung Bau Retentionsbodenfilter
- bis 06/2023** ● Baureifmachung erster Bereiche im südwestlichen Bereich

## MORGEN

- ab 2023** ● Weitere Baureifmachung und Erschließung im südwestlichen Bereich
- Umbau Roxeler Straße
- Baubeginn KiTa Wohn+Stadtbau
- Baubeginn privater Bauvorhaben

**2030** ● Geplante Fertigstellung des Quartiers



**Nicht mehr Versiegelung als nötig – so viel Verdunstung wie möglich:**  
Das ist der Kern des innovativen Entwässerungskonzepts im Quartier.

Versickerungsmulden entlasten die Kanalisation und minimieren die Überschwemmungsgefahr. An heißen Tagen sorgt der Verdunstungseffekt für prima Klima. Ein Leuchtturmprojekt, das die NRW-Landesregierung mit 1,6 Millionen Euro fördert.



## Impressum



### Herausgeber

KonvOY GmbH  
Albersloher Weg 33  
48155 Münster

V.i.S.d.P.  
Stephan Aumann

Wir freuen uns über Feedback, Anregungen, Fragen.  
Telefon: 0251 492-7033  
Mail: info@konvoy-muenster.de

### Konzept und Layout

Kopfkunst, Agentur für Kommunikation GmbH,  
Münster

### Text und Redaktion

Lena Wobido

### Druckerei

LUC GmbH, Greven

gedruckt auf 100% Recyclingpapier



Das Magazin und alle in ihm enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung der KonvOY GmbH nicht zulässig.

### Bildnachweise

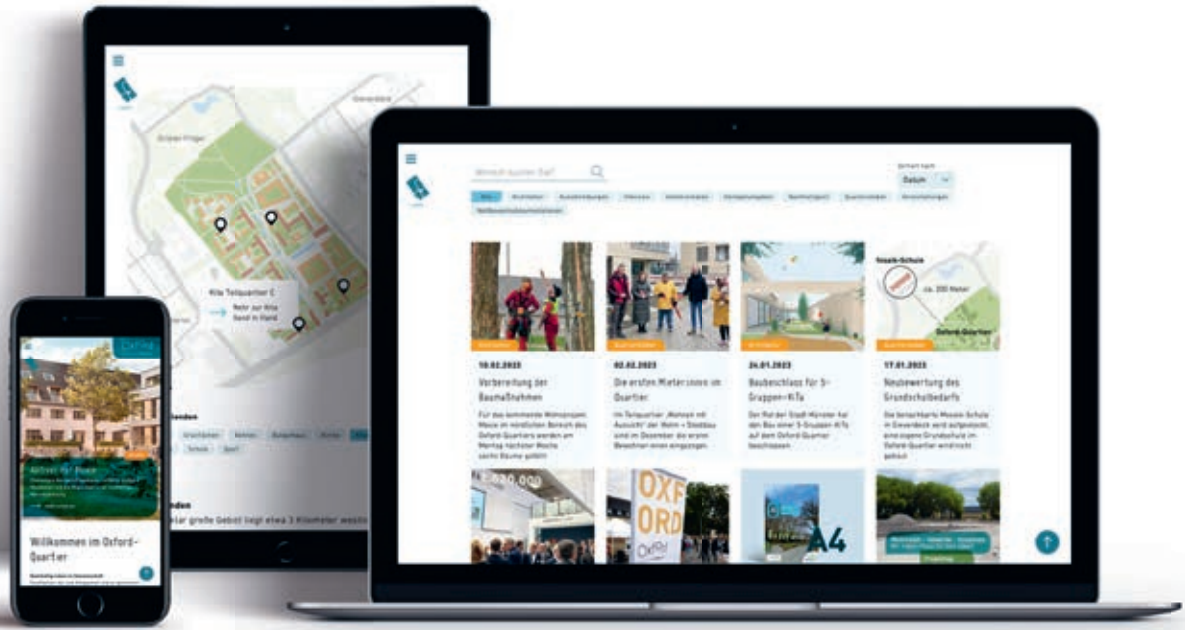
- © Alina Kohn, Kopfkunst: Titel, Seite 4 o., Seite 6 o., Seite 7 o. + u., Seite 10 o. r., Seite 11 o. + m., Seite 16 u. r., Seite 17 u., Seite 22
- © Paul Metzdorf: Seite 2, Seite 3 (Aumann)
- © Amt für Kommunikation Münster: Seite 3 (Lewe, Denstorff)
- © Michael Ibraheem, Kopfkunst: Seite 4 m., Seite 12, Seite 13 o. 3x
- © INTERBODEN: Seite 4 m., Seite 8 o. r.
- © Brewe Merz Architektur: Seite 4 m., Seite 8 o. l.
- © MS PLUS ARCHITEKTEN BDA / VIR.works: Seite 4 o., Seite 14, Seite 15, Seite 16 o.
- © Saint-Gobain Brüggemann Holzbau GmbH: Seite 5 m., Seite 17 o. 2x
- © Stadt Münster, Patrick Meis: Seite 5 u., Seite 20, Seite 21 o., r., u.
- © Roland Borgmann, KonvOY: Seite 6 u. l.
- © Cynthia, Adobe Stock: Seite 6 u. r.
- © heimspiel architekten/Planergruppe Oberhausen: Seite 8 u.
- © Stadt Münster: Seite 5 m., Seite 9 u.
- © Luchterhandt: Seite 9 o. 3x
- © joh.sch, Adobe Stock: Seite 10 o. l.
- © Robert\_Kneschke, Adobe Stock: Seite 10 u.
- © svetikd, iStock: Seite 11 u.
- © Julia Kattinger: Seite 13 r. u.
- © Stephanie Bücken: Seite 16 u. l.
- © Julius Fluchtmann: Seite 18 u.
- © Ines-Bianca Hartmeyer, Kopfkunst: Seite 19 u. l.
- © Thomas Kost/ZDF: Seite 5 u., Seite 19 u. (Siegl, Gründung)
- © nerminmuminovic, Adobe Stock: Seite 20 o. r.
- © icemanphotos, Adobe Stock: Seite 21 m. l.
- © Monodio\_Photography, Adobe Stock: Seite 23



# EINE GEHEIME PASSAGE?

Wenn die hochrangigen Soldaten der britischen Armee vom Kasernengelände zum Offizierskasino wollten, gab es für sie gleich zwei Barrieren: Das Gebäude liegt nicht nur außerhalb der Mauern, sondern auch noch auf der anderen Seite der Roxeler Straße. Ob es da nicht einen einfacheren Weg gab?

Gerüchten zufolge existiert ein unterirdischer Tunnel vom Oxford-Quartier zu den Räumlichkeiten des Offizierskasinos auf der anderen Straßenseite. Andere erzählen sogar von einem Gang, der bis zum British Military Hospital 1,5 Kilometer weiter an der Von-Esmarch-Straße führen soll. Gesehen hat ihn aber noch niemand – die geheime Passage der Briten ist also mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mehr als eine „urban myth“ – eine moderne Legende.



# WIR SIND ONLINE

**Das Oxford-Quartier belebt sich sichtbar:** Inzwischen sind die ersten Mieter:innen auf dem Areal „Wohnen mit Aussicht“ eingezogen. Und auch sonst tut sich eine Menge. Für das Wohnprojekt „Moxie“ sind die ersten vorbereitenden Arbeiten angelaufen, passend dazu hat der Rat der Stadt Münster eine Fünf-Gruppen-Kita im Norden des Quartiers beschlossen.

Sie wollen immer aktuell auf dem Laufenden bleiben? Oder interessieren sich für die Geschichte des ehemaligen Kasernengeländes? Die Philosophie des Leuchtturmprojekts und das Prinzip der Konzeptvergaben?

Dann sollten Sie auf unserer neuen Website vorbeischaun. Hier finden Sie alle Details, von der ausführlichen Beschreibung der einzelnen Bauvorhaben und Investor:innen über die passenden Ansprechpartner:innen bis hin zu vielen weiteren Daten und Fakten.

**Reinschauen lohnt sich!**



Hier geht's direkt zur Website des Oxford-Quartiers

# OXFORD

DAS MAGAZIN

## NICHTS MEHR VERPASSEN

Das Oxford-Magazin im Abo –  
kostenlos und digital.

Jetzt auf der Website buchen:  
[oxfordquartier.de/magazin](http://oxfordquartier.de/magazin)

