



ERSTE SCHRITTE ZUR MITTE

Im Teilquartier Gremmendorf Zentrum öffnet sich das Quartier zur Gremmendorfer Mitte: geschäftig, urban, mit Wohlfühlfaktor sowohl beim Wohnen als auch beim Arbeiten. Im nördlichen Teil sollen die ersten Häuser ab 2022 wachsen. Die Konzeptvergabe bildete die Basis dafür, dass das gewünschte Lebensgefühl den idealen Rahmen erhält.

Brücke ins Quartier

In wenigen Jahren wird Gremmendorf Zentrum die Brücke zum bestehenden Stadtteil und seiner Einkaufsmeile am Albersloher Weg bilden. Vier zur Straße hin ausgerichtete Gebäuderiegel werden viel Platz für Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung bieten. Der vorgelagerte Yorkplatz in Höhe Gremmendorfer Weg öffnet das Quartier einladend und beweist seine urbane Qualität. Im Süden schließt der Casinopark an, mit kurzen Wegen zu Schule, Kitas und dem Bürgerhaus.

Mitte 2022 geht's los

Der erste nördliche Teil ist unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten“ bereits veräußert: Die CM Immobilien Entwicklung GmbH, Münster – eine erfahrene Projektentwicklungsgesellschaft – hat das Gelände im Juni erworben und will 2022 mit dem Bau beginnen. Die Pläne für das neue Teilquartier stammen aus der Feder des Münsteraner Architekturbüros plan.werk.

→

Schützende Funktion

Die beiden Gewerberiegel bündeln das Thema „Arbeiten“ und schirmen die dahinterliegende Wohnbebauung von der Straße ab.



TEILQUARTIER GREMMENDORF ZENTRUM IN ZAHLEN

Gesamtfläche: 10.382 m²

Davon bebaut: 3.900 m²

Wohneinheiten: 99

Wohnfläche: insgesamt 6280 m²,
durchschnittlich 63 m² pro Wohnung

Gewerbefläche: 5.000 m²

Parkplätze: 135 in der Tiefgarage

Fahrradstellplätze: 300

Bauzeit: 2022 – 2024

Zwischen Wohnen und Arbeiten

Dafür, dass hier hochwertig gebaut wird, hat im Vorfeld das Instrument der „Konzeptvergabe“ gesorgt, ein Vergabeverfahren, das sich nicht vorrangig nach dem Kaufpreis, sondern vor allem nach der Qualität des Vorhabens richtet. Der Investor muss bereits vor dem Kauf zeigen, dass er den „Spirit“ des Quartiers versteht. Die Vorgabe im Fall von „Wohnen und Arbeiten“: Hinter zwei Gewerberiegeln, die sie von der Straße abschirmen, stehen jeweils im rechten Winkel zwei Wohnhäuser, die einen Wohnhof bilden. Dadurch entsteht ein Übergang zum „Gartenwohnen“ im Westen des Quartiers.

Vor allem eins: Wohlfühlen

Klar strukturierte Fassaden in hellem Backstein werden das urbane Entree des neuen York-Quartiers aus Richtung City prägen. „Leben, Wohlfühlen und Arbeiten“: So haben CM und plan.werk das Vorhaben in Abwandlung des Wettbewerbsmottos genannt. „Das hebt den Schwerpunkt des Entwurfs hervor“, erklärt Bernd Rätzel, der zum Architektenteam gehört. Durch die attraktive Gestaltung der Freiflächen sollen sich die Menschen – ob sie hier leben oder arbeiten – vor allem eins: wohlfühlen.

Grüne Achse

Eine Rasenterrasse lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Zugleich schafft sie behutsam einen Übergang von der Geschäftsmeile in die ruhigeren Wohnbereiche.



„MICH ÜBERZEUGT BESONDERS DIE KONSEQUENTE WEITERENTWICKLUNG DER LEITIDEE, DIE ZUSAMMEN MIT DER BÜRGERSCHAFT ENTWICKELT WURDE.“

Robin Denstorff
Stadtbaurat, Dezernat für
Planung, Bau und Wirtschaft

Grüne Achse ohne Autos

Der Clou des Plans ist eine zusätzliche „Grüne Achse“ für das Quartier, die zwischen den beiden vorgesehenen Gebäudeeinheiten verläuft. Der Masterplan hätte hier auch einen großen Parkplatz erlaubt. Doch im Sinne von Entsigelung und Aufenthaltsqualität haben die plan.werk-Architekten stattdessen einen sanft ansteigenden grünen Hügel gestaltet, der am Gewerberiegel in eine Rasenterrasse mündet. Sie lädt zum Treffen und Sitzen ein – nicht nur in der Mittagspause. Der Parkraum wandert komplett unter die Erde. „Der Autoverkehr kann gleich hinter dem Gewerberiegel in die Tiefgarage abtauchen, das Quartier bleibt autofrei“, streicht Rätzel heraus. Auch knapp die Hälfte der üppig eingeplanten Fahrradstellplätze ist hier zu finden.

„MICH ÜBERZEUGT BESONDERS,
DASS DURCH DIE NEU-
GESCHAFFENE GRÜNE ACHSE
DER BOGEN IN DAS YORK-
QUARTIER GESCHLAGEN WIRD.“

Claudia Carl
Projektleitung Quartiers-
entwicklung KonvOY



KONZEPTVERGABE

Neun Planungen gingen in den Wettbewerb „Wohnen und Arbeiten“ ein, zwei zeichnete die Preisjury aus Architektur, Stadtplanung und Politik am Ende aus und empfahl sie damit zur Realisierung. Dieser Wettbewerb verlief dabei wie weitere, die noch folgen. Das Konzept ist dasselbe: Gesucht wird das überzeugendste Gesamtkonzept: Architektur und Städtebau, Nutzung sowie das Mobilitätskonzept – jeweils unterschiedlich gewichtet – müssen stimmen. Das Verfahren ist zweistufig angelegt und läuft in der entscheidenden Phase anonym ab. Die Jury kennt weder Investoren noch Planer, die hinter den Vorschlägen stecken. Nur die Qualität entscheidet. Ist hier eine Wahl getroffen, fließt die Höhe des Angebotspreises bei den drei Besten noch einmal mit 30 Prozent in die Entscheidung ein und kann damit die Reihenfolge in der Spitzengruppe mitbestimmen.

Weitere Details:
yorkquartier.de

Auf ein gutes Miteinander

In den vier dreigeschossigen Wohngebäuden mit Staffelgeschoss finden knapp 100, meist mittelgroße, Wohnungen Platz. Ein Garant für einen ausgewogenen Mietermix. Zwischen den gleichermaßen streng und lebhaft gestalteten Fassaden findet sich viel Grün – sowohl eigenes wie gemeinsames. Das werde für ein kommunikatives Miteinander und gute Nachbarschaft sorgen, erwarten die Planer. Dabei ist auch an tierische Nachbarn gedacht: Nistkästen im Mauerwerk bieten Sperling, Mauersegler und Co. Heimat.

Raum für Gesundheit und Service

Das Thema „Arbeiten“, für das die Hälfte der Nutzung reserviert ist, setzt CM wie vorgegeben in den viergeschossigen Gewerberiegeln am Albersloher Weg um. Sie bieten Dienstleistern aus verschiedenen Branchen flexible Büro-

und Praxisflächen. Beim südlichen Gebäude ist die Erdgeschosszone hinter einem Laubengang eingerückt, der zum Yorkplatz aufschließen wird. Hier ist zusätzlich ein Schwerpunkt im Medizin- und Gesundheitssektor geplant.

Zuhören und umsetzen

„Wir wollen für den baulichen Auftakt einen besonders guten Beitrag leisten“, fasst Michael Lüke, Geschäftsführer der CM, die Pläne seines Unternehmens zusammen. Für Jan Borghorst, Vorsitzender des Gewerbevereins Gremmendorf/Angelmodde, und Nachbar des neuen Quartiers, klingt das alles vielversprechend. „Der Investor hört zu, nimmt die Interessen und Wünsche aus dem Stadtteil auf. Er bietet Flächen für Dienstleistungen, die ganz Gremmendorf braucht“, freut er sich darüber, dass es langsam konkret wird mit der gemeinsamen Mitte. ▼