

STADTPLANUNGSAMT PADERBORN

Stadtentwicklung Bauleitplanung Verkehrsplanung Denkmalpflege

paderborn.de

Paderborn überzeugt.

Alanbrooke Kaserne - Aufgabenstellung

- Untersuchung alternativer Unterbringungsmöglichkeiten der Paderborner Stadtverwaltung ggü. der Unterbringung am Standort Alanbrooke Kaserne

- Beauftragung der Verwaltung mit Beschluss BPU 11.06.2015, Sitzungsvoralge-Nr. 0147/15 zur Erarbeitung eines alternativen Vorgehens für die Nachnutzung der Kaserne

  *„Dem weiteren Vorgehen **zur Entscheidungsvorbereitung** zur Entwicklung und Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne wie beschrieben wird zugestimmt.“*

- Durchführung von Voruntersuchungen/ nutzungsspezifischen Standort- und Microanalysen insbesondere für Nutzungsalternativen für den nördlichen, denkmalgeschützten Teil

- Zur Entscheidungsvorbereitung Beauftragung verschiedener Standortuntersuchungen:

Markt- und Standortanalyse Wohnen

Markt- und Standortanalyse Büro/ Dienstleistungen

Prüfung der architektonischen Umsetzbarkeit i.R. einer Mehrfachbeauftragung

Prüfung der Erstzugriffsoption und alternativer Vorgehensweise

Alanbrooke Kaserne – Grundannahmen Untersuchungen



Denkmalrechtliche Bestimmungen und Vorgaben

- Einzelgebäude (Fassade, Treppenhäuser) und
- Ensemblewirkung (Charakter der Gesamtanlage mit Gebäuden und Freifläche)

Aussagen des Strukturkonzeptes z.B.

- Erhalt des Exerzierplatzes als öffentliche Freifläche
- Funktionalitäten (Erschließung, Freiraumverknüpfungen)
- Bauliche Dichte eines urbanen Quartiers im Süden

Markt- und Standortanalyse

Wohnnutzungen

empirica

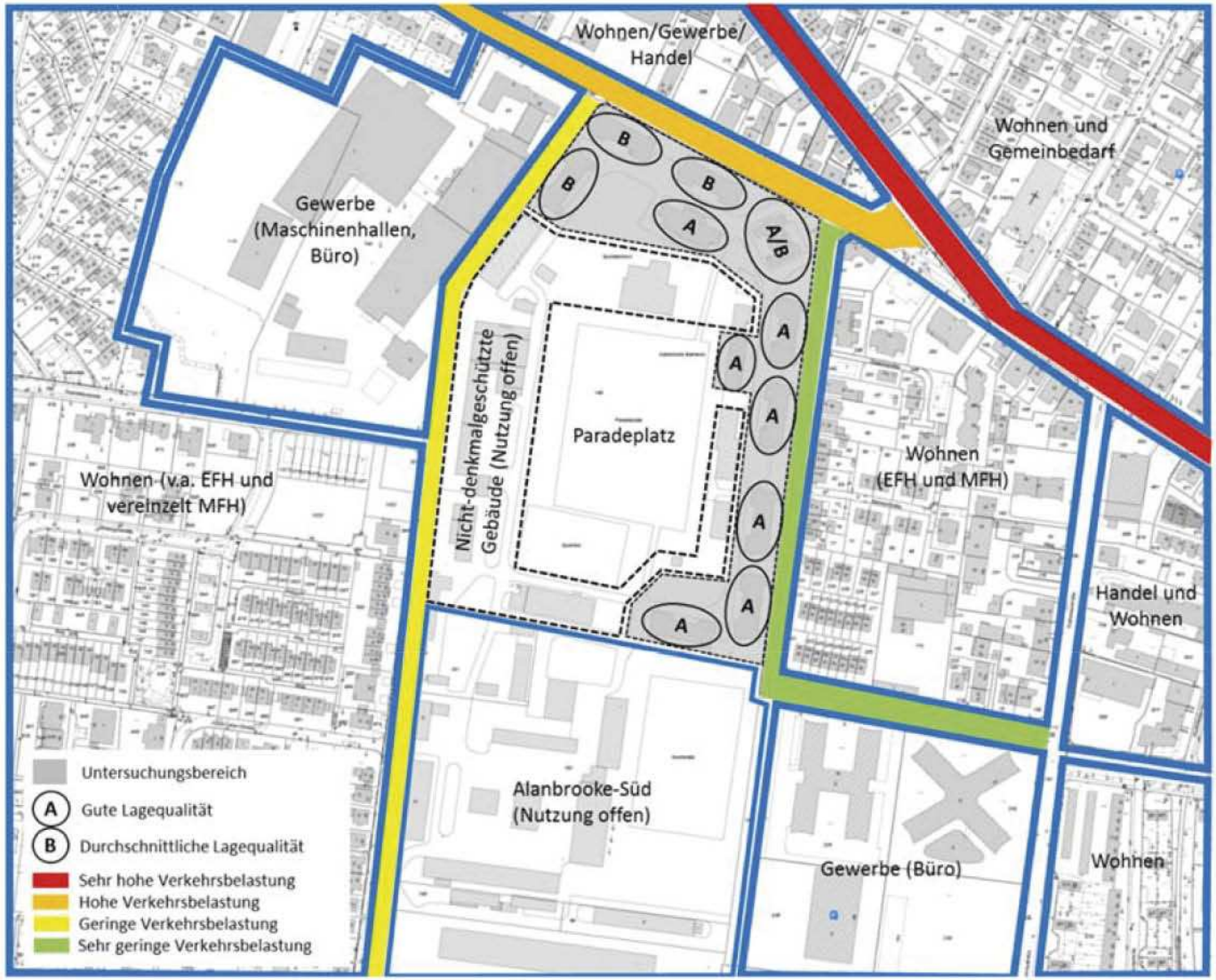
Standortqualitäten

In der Untersuchung wurden die künftigen Standortqualitäten der Alanbrooke Kaserne nach Aufgabe der militärischen Nutzung hinsichtlich der Oberkriterien „Lagefaktoren“, der „Infrastrukturfaktoren“ und der „Mikrofaktoren“ untersucht (dreistufiges System mit den Merkmalen „gut“, „durchschnittlich“ und „unterdurchschnittlich“).

Insbesondere in den Unterkategorien „Lage im Stadtgebiet“, „Sozialräumliche Einbindung“, „Erreichbarkeit“ und „Image/Adressbildung“ präsentiert sich der Standort Alanbrooke überdurchschnittlich gut.

In keinem der weiteren geprüften Einzelkriterium erreicht der Standort eine unterdurchschnittliche Bewertung.

Lagequalitäten



A: gute Lagequalität

B: eingeschränkte Lagequalität

Standortbezogene Nachfragergruppen und -potential

Im Kontext der beschriebenen Standortqualitäten ist ein Wohnungsangebot auf dem nördlichen Alanbrooke-Areal für verschiedene Zielgruppen geeignet:

- Berufstätige Ein- und Zweitpersonenhaushalte
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Studierende
- Familien
- Betreutes Wohnen

Mietpreisniveau Paderborn

Wohnungsprojekte müssen sich im Spannungsfeld von Mietpreisniveau und vermarktbarem Potenzial am Paderborner Wohnungsmarkt behaupten:

- Preisniveau für Neubauten rd. 2.500 €/m² (Spanne. 2.200 bis 3.200 €/m²);
- Neubaumiete rd. 8,00 €/m² bis 9,50 €/m²
- Pro Jahr entstehen rd. 300 neue Geschosswohnungen
- rd. 800 gebrauchte und neue Eigentumswohnungen werden jährlich verkauft (2011 -2014)

Markt- und Standortanalyse

Büro- Dienstleistungsnutzungen

bulwiengesa AG

PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

Büromarkt Paderborn - Rahmenbedingungen

- Der Flächenbestand des Büromarktes beträgt ca. 643.000 m² Bürofläche
- Die Fertigstellungen im Neubau bewegen sich im Mittel bei 7.200 m² p.a.
- Der Büroflächenumsatz liegt im Mittel bei ca. 11.000 m² Bürofläche
- Ein nennenswerter Büroflächenleerstand befindet sich am Heinz-Nixdorf-Ring 1 mit rund 11.000 m² MF/G

> Die Rahmendaten für den Büromarkt werden überwiegend positiv bewertet

Bürolagen Paderborn



City

Cityrand

Bürozentrum

Peripherie

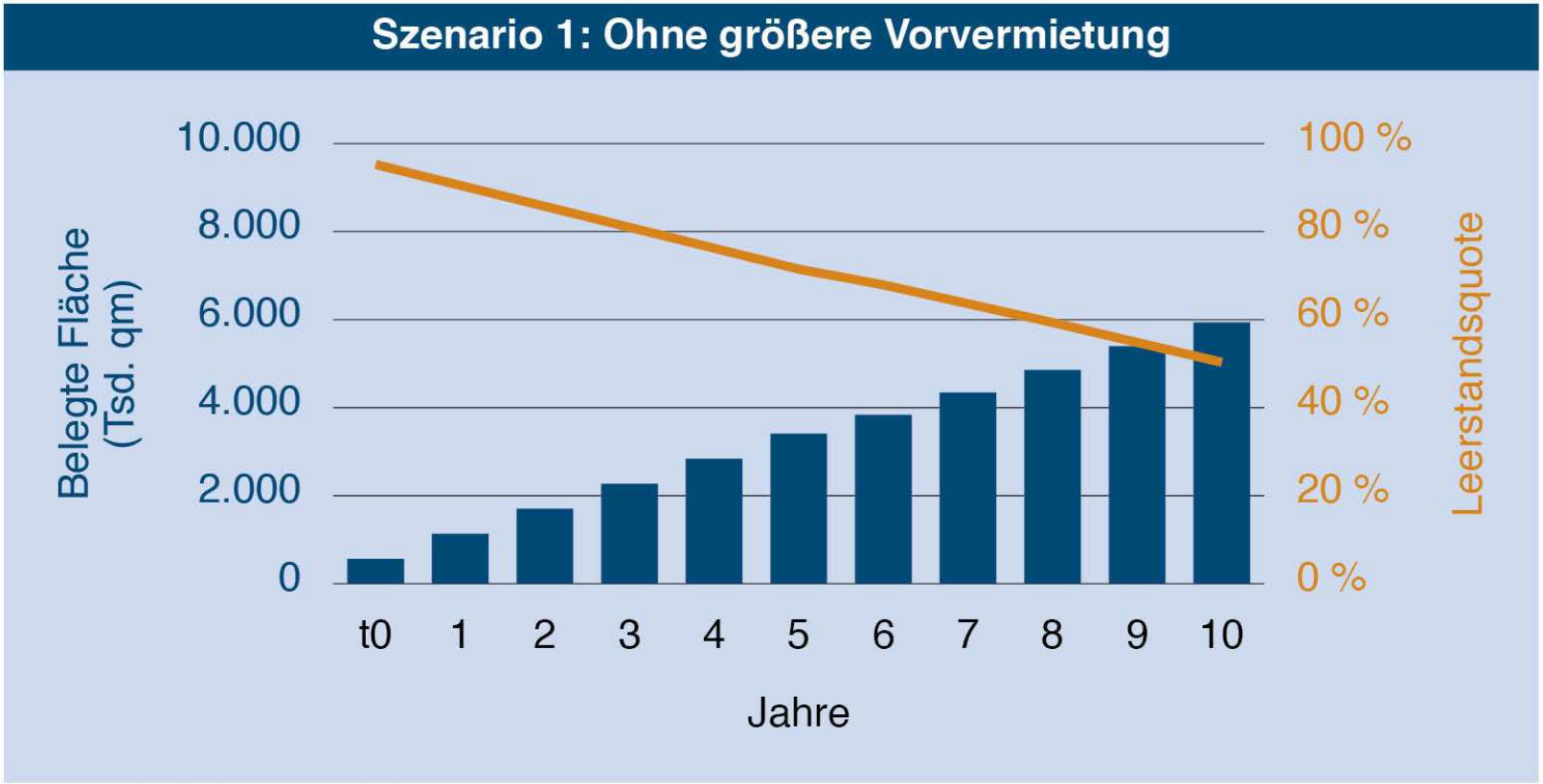
PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

Standortqualitäten – Büro/ Dienstleistungsstandort

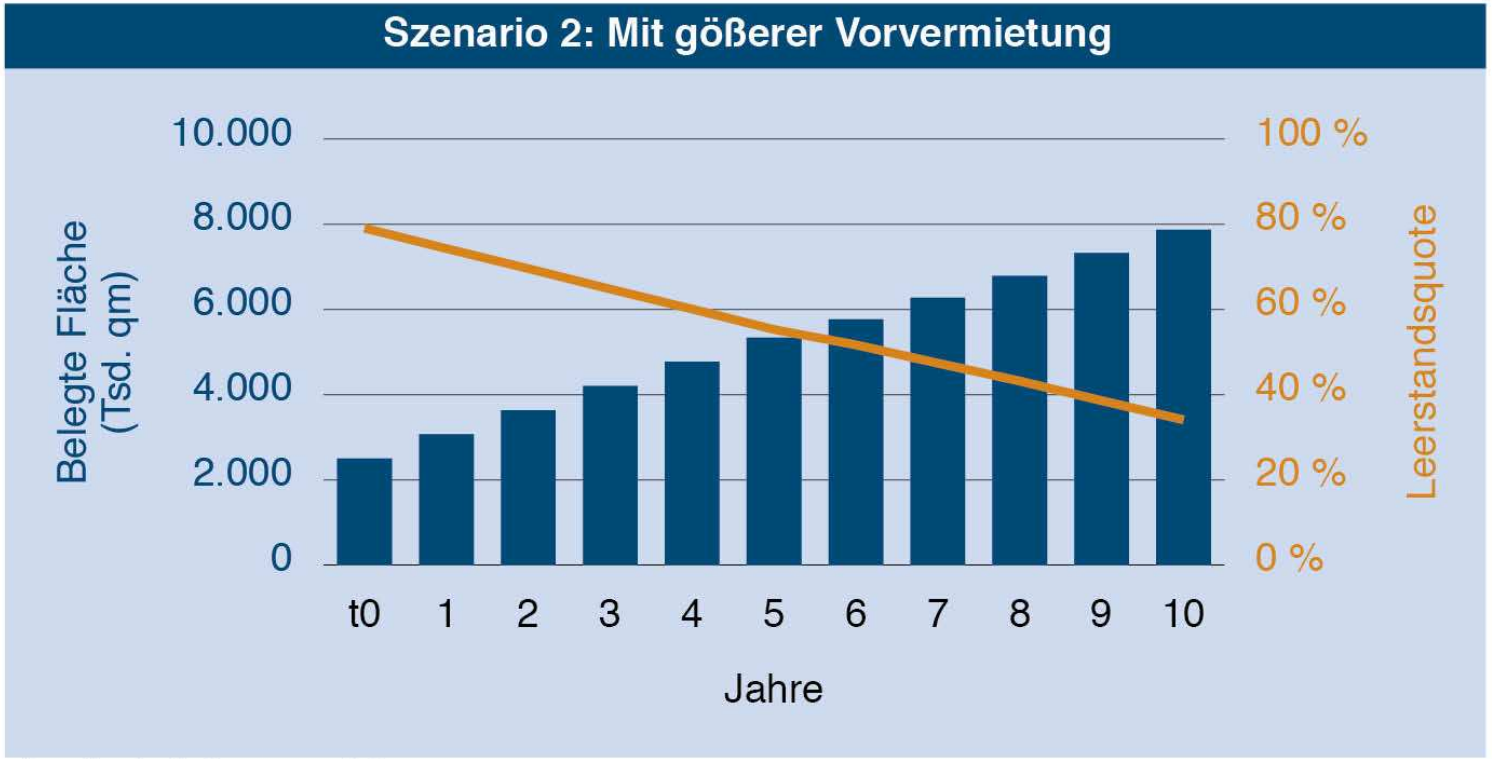
Die Standortqualität wird in Summe als durchschnittlich geeignet für eine reine Büro-/ bzw. Dienstleistungsnutzung eingeschätzt.

In den **Kategorien „Erreichbarkeit MIV und ÖPNV“ und „Immissionen, Lärm“** präsentiert sich der Standort Alanbrooke **überdurchschnittlich gut.**

In den Kategorien **„Qualität des Standorts als Bürolage und Profil der Umfeldnutzungen“** und in Teilbereichen bei **der „Sichtbarkeit/ Werbewirksamkeit“** wird der Standort **unterdurchschnittlich** bewertet.



Quelle: bulwiengesa AG



Quelle: bulwiengesa AG

Es besteht keine Vorprägung bestimmter Branchen am Standort. Der Standort lässt eine heterogene Zielgruppe zu.

Das **Büroflächenvolumen** scheint **nur bei** einer **sehr hohen Vorvermietung** (deutlich über 5.000 qm) komplett **zu füllen** zu sein.

Dies erscheint **endogen**, d. h. mit Flächenwechslern/ Unternehmen aus dem Paderborner Büromarkt jedoch **nur bedingt möglich**. Langfristig scheint die Vollvermietung kaum aufrecht zu erhalten zu sein (nach Auslaufen Erstmietvertrag).

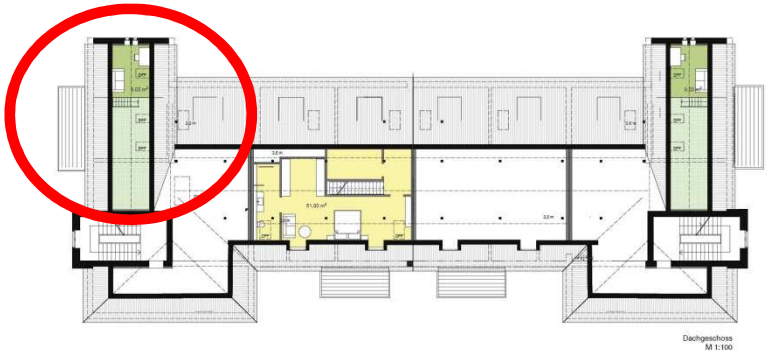
Architektonische Umsetzbarkeit





Ergebnisse architektonische Umsetzbarkeit

DG



1. OG



EG



Kreter Peters Lubenow, Kassel

variable Grundrissgestaltung:

Wohnnutzung:
12 Geschosswohnungen
85-135 m²

Büronutzung:
12 Büroeinheiten
85-135 m²

Studentisches Wohnen:
22 Studentenwohnungen
40-50 m²

Ergebnisse architektonische Umsetzbarkeit

DG

1. OG

EG



Völse, Borchen

variable Grundrissgestaltung:

Wohnnutzung:
22 Geschosswohnungen
26,20-115,15 m²
(1 Zi. – 4 Zi.)

Betreutes/ altengerechtes Wohnen:
15 Appartements + 2 Wohngemeinschaften
~ 30-232 m²

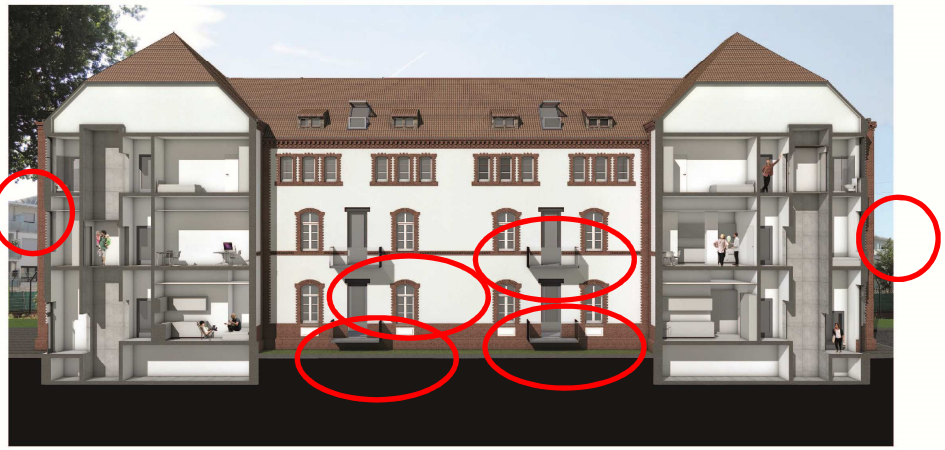
Mischung Büronutzung EG+ OG Wohnen DG

Herausforderungen – sichtbare Eingriffe in die Fassade









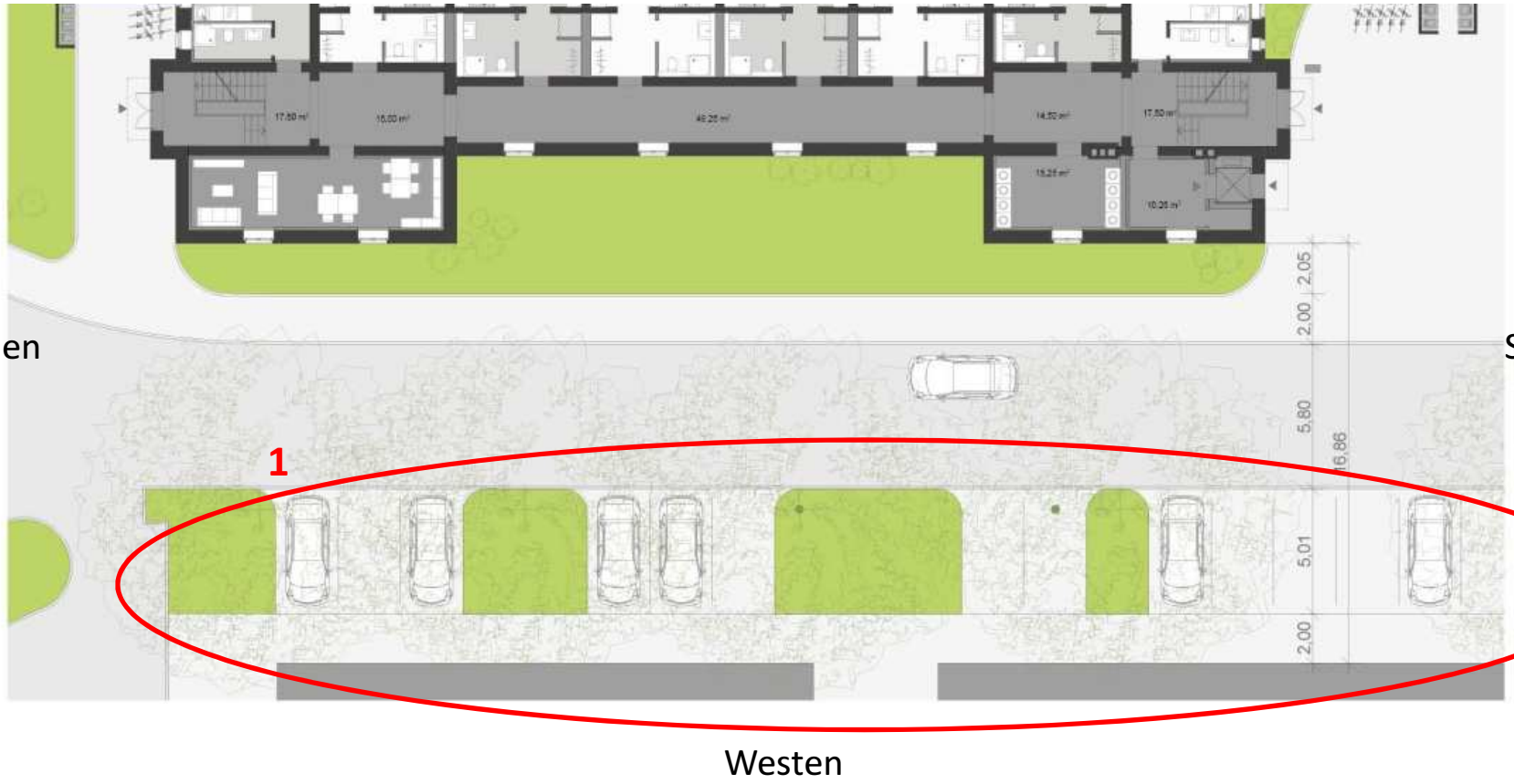
PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

Herausforderungen – Stellplätze

Osten
(Giefersstraße)

Norden



Süden

Westen

PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

Herausforderungen – private Freiflächen

Osten
(Giefersstraße)

Norden



Süden

Westen

PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

Herausforderungen – Kosten

Beim Umbau sind für die untersuchten Gebäude erhöhte Umbaukosten anzusetzen: z.B.

Denkmalrechtliche Bestimmungen und Vorgaben

- Einzelgebäude (Erhalt Fassade, Erhalt einzelner Bauteile)
- zusätzliche Maueröffnungen sind denkmalgerecht umzusetzen

Gebäudesubstanz

- vgl. Untersuchungen zur Nachnutzung Stadtverwaltung

Komfort

- Herstellung Barrierefreiheit möglich (zwei Aufzugseinheiten je Gebäude baulich möglich)
- Große Raumtiefe (zusätzliche Maueröffnungen zur Belichtung erforderlich)

Ausnutzbarkeit der Grundfläche

- schlechtes Verhältnis von BGF zu NF (schlechte Ausnutzbarkeit DG und Keller)
- viel Verkehrsfläche (unwirtschaftliche Erschließung über zwei Erschließungskerne)

Herausforderungen – Kosten

- Im Rahmen der Ausarbeitungen der Machbarkeitsstudien sind durch die Architekten auf Basis eines **ersten groben Kostenüberschlags** für die gebäudebezogenen Umbaukosten **(Kostengruppen 300 und 400)** Kosten zwischen **2.100 € und 2.300 €/qm** angegeben worden.

- **Die Kostengruppe 100 (Grundstück) lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffern** (analog Betrachtungsweise Standort Stadtverwaltung)

Fazit denkmalgeschützte Gebäude

Die vorliegenden Untersuchungen zeigen, dass eine **alternative Nutzung** der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im nördlichen Bereich **architektonisch möglich** wäre.

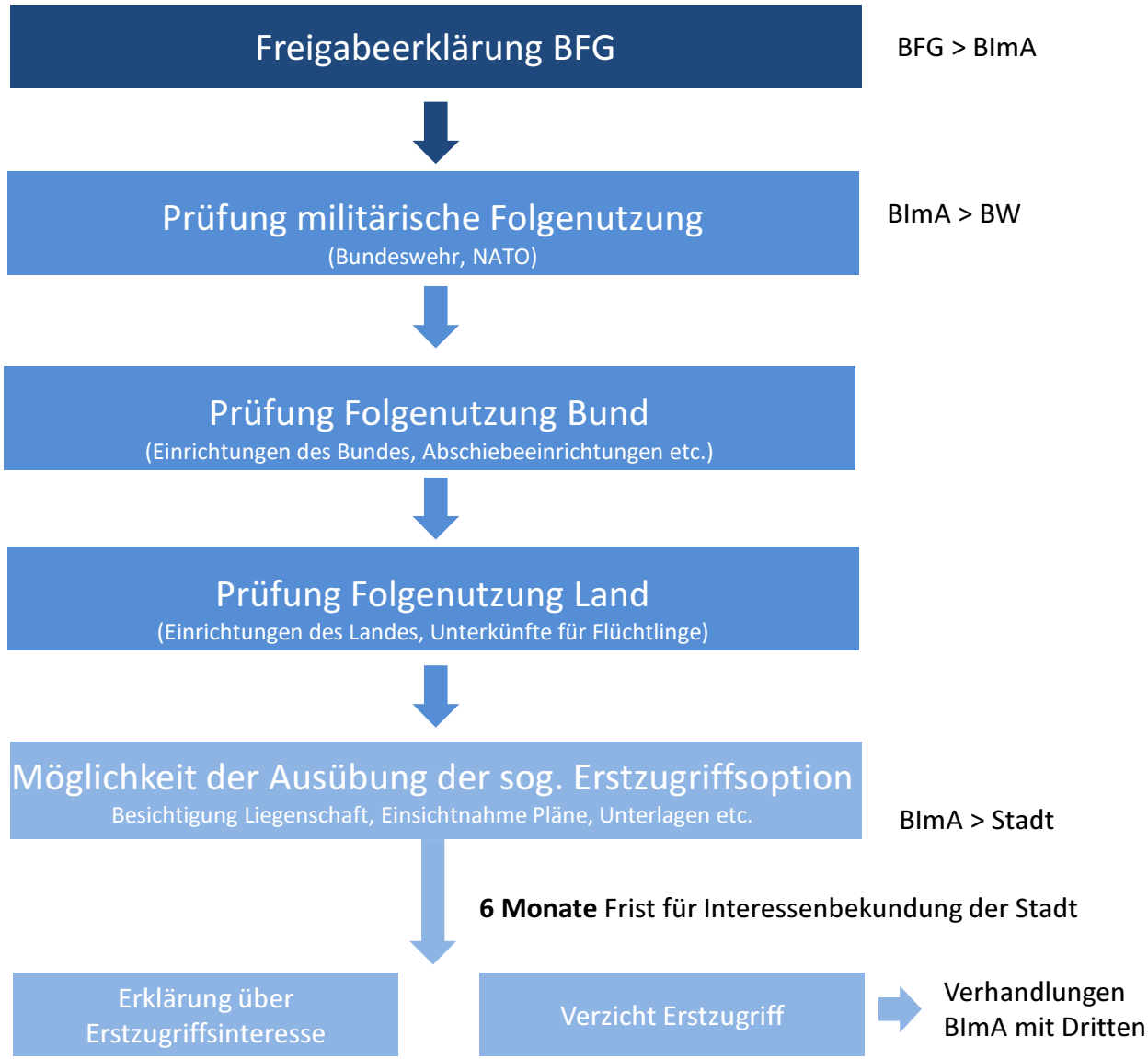
Die **Restriktionen aus den Bereichen Denkmalschutz, Bausubstanz, Baukosten und Marktgängigkeit** müssen sich im weiteren konkretisieren.

Die Mikrolage A des nördlichen Bereiches eignet sich insbesondere als Standort für **Wohnnutzung**. Die Mikrolage B eignet sich für eine **Entwicklung als Standort für einen Mix aus Büro- und Wohnnutzungen.**

Betrachtung allein der denkmalgeschützten Gebäude wirtschaftlich und unter Beibehaltung der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Ziele nicht hilfreich.

→ aber die Gesamtbetrachtung der Fläche (Nord und Süd, planerisch und wirtschaftlich) bietet eine Entwicklungsperspektive, um Restriktionen in Teilbereichen auszugleichen.

Alanbrooke Kaserne – Ablauf Freigabe



Warum Erstzugriffsoption nutzen?

- nach Freigabeerklärung und Prüfung der Folgenutzung (Militär, Bund, Land) wird der Stadt von der BImA die Option des „Erstzugriffs“ für die Fläche angeboten

- Stadt PB kann das Kasernenareal unter Ausschluss des Zugriffs des Marktes (ohne Bieterverfahren) und zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben

- **Anmeldung Erstzugriff ≠ Kauf**

  > grundsätzliche Interessensbekundung

  > Entscheidung über Kauf fällt zu einem späterem Zeitpunkt

- Vorteil der Zurückstellung einer offenen Marktanbietung der Fläche bis zur Entscheidung über Erwerb

Ablauf

Markt- und Standortanalyse Wohnen

Markt- und Standortanalyse Büro-/ Dienstleistungsnutzung

Architektonische Umsetzbarkeit

Erstzugriff

Weitere Untersuchungen
AG Stadtverwaltung

Ergebnisse

Standortentscheidung Stadtverwaltung — **spätestens 30.06.**

Weitere Schritte abhängig von Entscheidung Stadtverwaltung

Strukturkonzept/ Erstzugriff — **ggf. 30.06.**

Städtebaulicher Wettbewerb — **ggf. 14.07.**

Bauleitplanverfahren — **nach WB**

PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.