



# Strukturkonzept 2016

Alanbrooke Kaserne



# Impressum

Herausgeber:	Stadt Paderborn vertreten durch die Technische Beigeordnete Claudia Warnecke
Redaktion, Konzeption, Text und Gestaltung:	Stadt Paderborn - Stadtplanungsamt - Stadtentwicklung Thomas Jürgenschellert (Konversionsbeauftragter) Alexandra Haine, Lars-Christian Lange
Titelbild:	Mannschaftsunterkünfte Alanbrooke Kaserne

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Stadtplanungsamt, Juni 2016

# Strukturkonzept 2016 Alanbrooke Kaserne

## Inhalt

1.	Einleitung	
	a. Anlass und Abzugszeitraum	06
	b. Chancen des Konversionsprozesses	07
2.	Plangebiet	08
	a. Umgebung	08
	b. Denkmalschutz	09
	c. Freiraum	09
	d. Gewerbliche Anlieger	10
	e. Verkehr	10
3.	Gesamtstädtische Bedarfe	12
	a. Innerstädtisches Wohnen	12
	b. Infrastruktur	13
	c. Wirtschaft	13
4.	Bisheriger Prozess	14
	a. Bürgerbeteiligung Strukturkonzept 2014	14
	b. Vorangegangene Überlegungen und Zielsetzungen	15
5.	Alternativen zur Nutzung	16
	a. Aufgabenstellung	16
	b. Zusammenfassung der Untersuchungen	16
6.	Strukturkonzept 2016	22
	Leitbild Alanbrooke	
	a. Wohnen   gefördertes Wohnen   inklusives Wohnen   Baugruppen	22
	b. Soziale Infrastruktur	26
	c. Wohnen und Dienstleistungen	26
	d. Flächen für gewerbliche Nutzungen	26
	e. Freiraum und Grünstrukturen	26
	f. Verkehr	28
7.	Weiteres Vorgehen	32
8.	Abbildungsverzeichnis	33





Abb. 1 Schrägluftbild der Alanbrooke Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler







# 1. Einleitung

## a. Anlass und Abzugszeitraum

Die Stadt Paderborn steht durch den bevorstehenden Abzug britischer Streitkräfte vor der großen Herausforderung der Konversion von Militärstandorten. An insgesamt fünf Standorten sind rd. 3.750 Soldaten, mit Angehörigen rd. 7.100 Personen (Stand 05/2016) und weitere ca. 600 zivile Mitarbeiter vom Abzug betroffen. Hinzu kommen noch rd. 1.600 Wohneinheiten an ca. 25 Standorten in der Stadt, die derzeit von Soldaten und ihren Angehörigen genutzt werden. Insgesamt hat, bei Berücksichtigung der Truppen- und Standortübungsplätze Senne und Lieth, der Abzug der britischen Streitkräfte Auswirkungen auf fast 10% der gesamten Stadtfläche. Damit ist Paderborn die Stadt in NRW, die sich am stärksten mit dieser Entwicklung auseinandersetzen muss. Der Abzug hat durch zu erwartende Kaufkraftverluste starke Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur einer Stadt (insbesondere Nahversorgung, Handwerk, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie), sowie auf die Sport-, Kultur-, und Sozialeinrichtungen der benachbarten Quartiere der Kasernenstandorte.

Die Alanbrooke Kaserne im Westen der Kernstadt steht zunächst im Fokus der Perspektivenentwicklung. Der Entwicklung der Kaserne kommt im gesamten Konversionsprozess in Paderborn eine besondere Bedeutung zu. Sie wird von den Briten als erste bereits im September 2016 frei gezogen und an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben übergeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist diese Kaserne für eine zügige und qualitätvolle Entwicklung prädestiniert. Die Entwicklung des Areals entfaltet darüber hinaus eine immense Signalwirkung auf die Konversion der übrigen Kasernenstandorte. So hat dieser Standort Vorbildfunktion für den Umgang und den weiteren Entwicklungsprozess der anderen Kasernenstandorte, sowie für den Umgang mit der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz durch die Stadt Paderborn und letztlich auch für die gesamte zukünftige Stadtentwicklung Paderborns. Das große Interesse der Bevölkerung an der Entwicklung und Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne hat sich in den Bürgerwerkstätten im Sommer 2014 deutlich gezeigt. Der Umgang mit dieser Fläche ist sowohl intern, als auch in der öffentlichen Wahrnehmung das Muster für die Entwicklung der übrigen Kasernenflächen.

Das hier vorgestellte Strukturkonzept ist als Orientierungsrahmen zu verstehen, der Leitplanken für die künftigen planerischen Konkretisierungen bildet. Darüber hinaus ist das Strukturkonzept Grundlage für die Auslobung eines folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs. Ziel ist es, frühzeitig bzw. im Vorfeld der Vielzahl an Planungsentscheidungen, formellen Planverfahren und konkreten Investitionsvorbereitungen einen Grundkonsens mit breiter Unterstützung der Stadtgesellschaft zur weiteren Überplanung der Fläche zu erreichen.



Abb. 2 Block 1 Alanbrooke Kaserne, Ansicht Hauptzufahrt



Abb. 3 Block 1 Rückseite, Ansicht Exerzierplatz



## b. Chancen des Konversionsprozesses

Mit dem Freiwerden der militärischen Flächen sind große Chancen für die Entwicklung der Stadt Paderborn verbunden. Diese sind vor allem verknüpft mit einer Vielzahl an Parametern:

- es werden weiterhin Einwohnerzuwächse erwartet (2014 bis 2040 von 8,22 % (IT.NRW))
- Ziel der Schaffung von 750 bis 900 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020
- es sind aktuell und perspektivisch rund 20.000 Studierende zu verzeichnen
- die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt an
- Paderborn besitzt eine hohe Arbeitsmarktzentralität in der Region mit einem hohen Pendlerüberschuss und ist damit ein attraktives Oberzentrum und Wohn- und Arbeitsort in der Region OWL

Die Entwicklung der ehemaligen Militärfächen bietet demnach große Chancen, um u.a. neuen Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung zu schaffen und neue attraktive Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und Naherholung in das Stadtgefüge zu integrieren und so den Standort Paderborn nachhaltig zu attraktiveren und zu stärken.

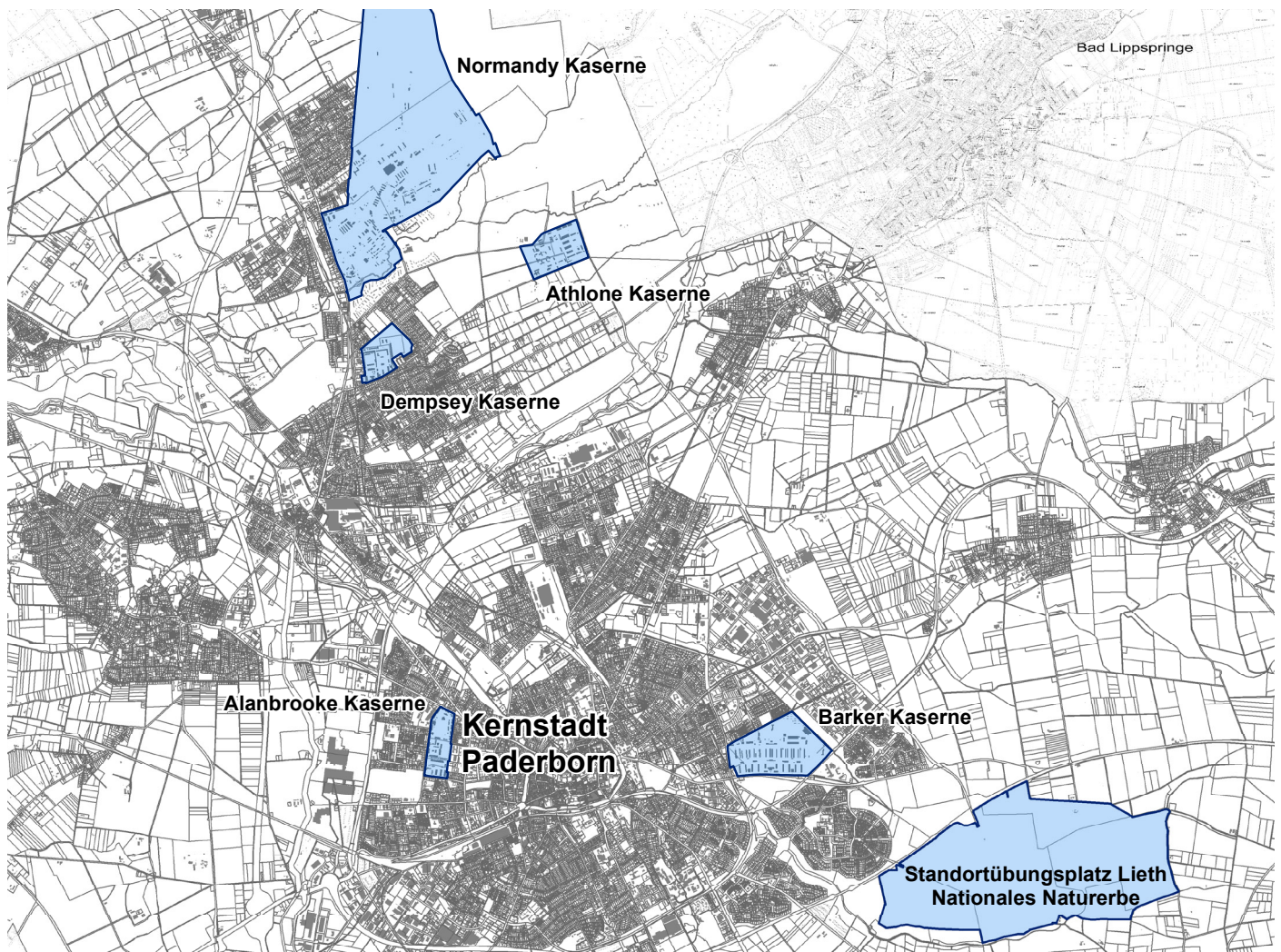


Abb. 4 Kasernenflächen in Paderborn



## 2. Plangebiet

### a. Umgebung

Die Alanbrooke Kaserne liegt im Westen der Paderborner Kernstadt, rund 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Das Plangebiet ist ein innerstädtischer und integrierter Standort. Die Kaserne liegt am westlichen Rand des sogenannten Riemekeviertels und wird im Osten von der Giefersstraße, im Süden von der Theodor-Heuss-Straße, im Westen von der Erzbergerstraße und im Norden von der Elsener Straße begrenzt. Die Kaserne ist mit einer Größe von ca. 18 ha der kleinste Kasernenstandort in Paderborn. Es befinden sich derzeit ca. 90 Bestandsgebäude auf dem Gelände, darunter kleinere Funktions-

gebäude, Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude, Fahrzeug- und Werkstatthallen sowie eine neue Kantine.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Kaserne dominiert die Wohnnutzung. Dabei fällt eine stärker verdichtete, mehrgeschossige Bebauungsstruktur mit Gründerzeitgebäuden und Geschosswohnungsbau der 1950er/1960er Jahre im Osten und Süden auf, während westlich, zwischen Erzbergerstraße und Heinz-Nixdorf-Ring eher eine lockere und kleinteilige Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern existiert. Der Bereich rund um das ehemalige



Abb. 5 Abgrenzung der Alanbrooke Kaserne



Kreiswehrrersatzamt und Offizierskasino nordöstlich von der Kaserne liegend wurde bereits der Nachnutzung Wohnen zugeführt. Im Westen und im Osten grenzen gewerbliche Nutzungen der Firmen Lödige, dSPACE und der Kreis Paderborn an. Der Sitz der Firma dSPACE ist bereits auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche, der Husarenkaserne, angesiedelt.

Aufgrund der zentralen Lage befinden sich in der Nachbarschaft verschiedene Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgung und Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Grundversorgungszentrum „Riemekestraße/ Bahnhofstraße“ sind fußläufig erreichbar.

## b. Denkmalschutz

Die ehemalige Infanteriekaserne – 1898 auf freiem Feld vor den Toren der Stadt errichtet – ist das älteste Zeugnis der durch das Militär ausgelösten westlichen Stadterweiterung und des Garnisonstandortes Paderborn. Von der kaiserzeitlichen Kaserne sind noch 12 Gebäude, ein Offizierskasino sowie die Einfriedung entlang der Elsener- und Giefersstraße in großen Teilen erhalten.

Charakteristisch für die Alanbrooke Kaserne sind die um den Kasernenhof gruppierten elf denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Davon sind vier Blöcke in ihrer Gesamtheit (Außenmauern und Innengestalt) als Denkmal qualifiziert, die übrigen Blöcke sind in ihrem



Abb. 6 Übersicht Denkmalgeschütztes Ensemble

äußeren Erscheinungsbild und mit ihren Treppenhäusern in die Denkmalliste eingetragen, ebenso wie die historische Einfriedung an der Elsener Straße und der Giefersstraße. Die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Paderborn erfolgte am 03.12.1992.

Im direkten Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden ist auch der ehemalige Exerzierplatz im Zentrum des Ensembles zu nennen, dessen Erhalt prägende Wirkung auf die Ablesbarkeit der früheren Funktion als Kaserne haben wird. Deshalb ist dieser Bereich von neuer Bebauung freizuhalten und als öffentliche Freifläche zu sichern.

## c. Freiraum

Auf dem Kasernenareal existieren tradierte Grünstrukturen rund um den ehemaligen Exerzierplatz im Norden. Der vorhandene Baumbestand bietet Qualitäten, an die eine folgende Freiraumgestaltung anknüpfen kann. Im Osten des Areals befindet sich eine größere Rasenfläche. Der südliche Teil der Kaserne ist stark durch Asphalt- und Verkehrsflächen versiegelt.

Die direkte Umgebung ist durch zahlreiche private Gärten im Wohnumfeld gekennzeichnet. Der Westfriedhof südwestlich der Fläche, der Riemekepark im Osten und die Flusslandschaft Pader im Norden sind größere Freiräume in der Umgebung der Alanbrooke Kaserne, die Anknüp-



Abb. 7 Block 2 Offizierskasino



fungs- und Verbindungspunkte zu übergeordneten Freiräumen bieten.



Abb. 8 Baumbestand im Norden der Fläche

#### d. Gewerbliche Anlieger

Im Nordwesten grenzt der Gewerbebetrieb Lödige an die Kaserne. Im Osten hat sich auf der Fläche der ehemaligen Husarenkaserne in den letzten Jahren der IT-Dienstleister dSPACE angesiedelt.

Einer der benachbarten Gewerbebetriebe der Kasernenfläche hat bereits im Vorfeld Interesse an Erweiterungsmöglichkeiten am Standort erklärt. Diese Bedarfe sollen im Sinne der Standortsicherung für die anliegenden Be-

triebe flächenmäßig befriedigt werden können. Allerdings müssen sie sich in die noch abschließend zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die Nutzungsverteilung der Fläche und das Erschließungskonzept des Standortes einfügen.



Abb. 9 Schrägluftaufnahme dSPACE

#### e. Verkehr

Die Fläche ist aufgrund ihrer zentralen Lage sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der militärischen Nutzung ist das Gelände vollständig umzäunt und verwehrt jegliche Durchgangsmöglichkeit für den Fuß-, Rad- oder Kfz-Verkehr. Die Einfahrt im Nordosten des Areals (Ecke Giefersstraße/ Elsener Straße) bildet die einzige Möglichkeit, auf das Gelände zu gelangen und wird als Hauptzufahrt genutzt. Eine weitere Zufahrt für Kettenfahrzeuge befindet sich an der Giefersstraße; darüber hinaus besteht eine ungenutzte Tor- bzw. Einfahrtmöglichkeit im südlichen Bereich der Kaserne entlang der Erzbergerstraße.

Aufgrund eines Durchfahrverbotes für den motorisierten



Verkehr ist es nur Fußgängern und Radfahrern gestattet, die Giefersstraße vollständig zu durchfahren. Die die Kaserne umgebenden Straßen Theodor-Heuss- und die Giefersstraße sowie die Goerdeler Straße sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, ebenso gilt auf dem südlichen Abschnitt der Erzbergerstraße (auf Höhe der Grundschule) eine Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 30.

Der Standort ist durch mehrere Linien über die Erzberger-, Rathenau-, Riemeke und Elsener Straße sehr gut an das örtliche Busliniennetz sowie – durch die fußläufige Erreichbarkeit (ca. 15 Min.) des Hauptbahnhofes – sehr gut an das regionale Liniennetz (Bus und Bahn) des Nahverkehrsverbundes Paderborn/ Höxter und an das überre-

gionale Netz (DB ICE- und IC-Haltepunkt) angebunden. Auch für den Radverkehr ist die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt, des Hauptbahnhofes und der Naherholungsbereiche in der Umgebung als sehr gut zu beschreiben.

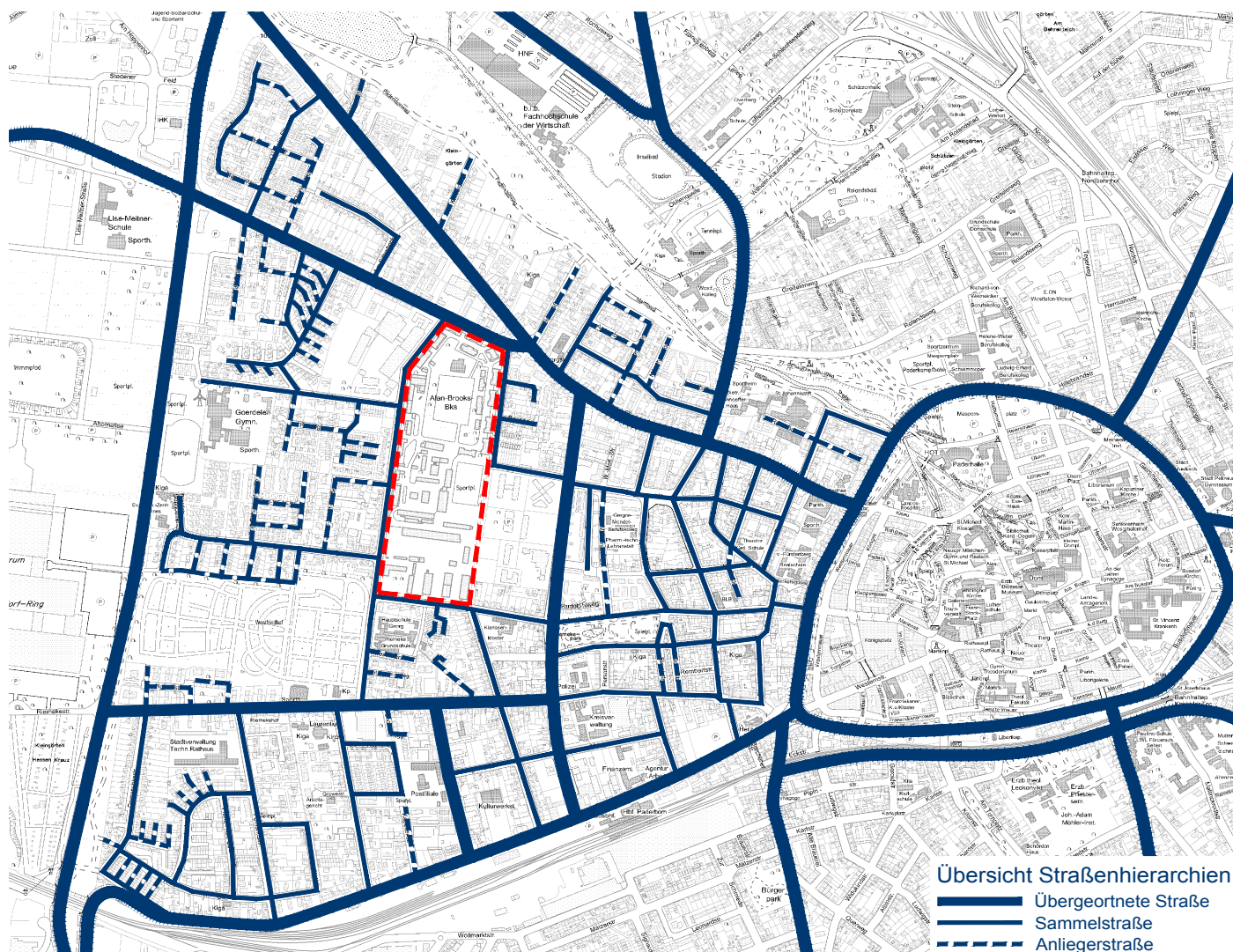


Abb. 10 Verkehrliche Erschließung der Fläche



## 3. Gesamtstädtische Bedarfe

In der Stadtplanung werden innerstädtische Flächenentwicklungen nicht nur aus den Anforderungen der Fläche oder des direkten Umfeldes heraus betrieben. Es wirken immer gesamtstädtische Bedarfe, Nachfragen und Entwicklungen auf die Fläche ein.

### a. Innerstädtisches Wohnen

Im Folgenden werden kurz die von der Stadt Paderborn verfolgten Ziele der Wohnungspolitik beschrieben.

#### Lebenswerte Stadt Paderborn

Das Wohnen ist ein zentraler Faktor für die Lebensqualität der Stadtbewohner. Dazu zählt die Qualität der Wohnung ebenso wie die Qualität des Wohnumfeldes und die Einbindung in die Gesamtstadt. Paderborn hat aufgrund der Stadtstruktur aus urbaner Kernstadt und umliegenden Stadtteilen mit teilweise ländlicher Prägung das Potenzial, eine hohe Bandbreite unterschiedlicher Wohnformen und Wohnstandorte im Stadtgebiet anbieten zu können – von der zentral gelegenen Stadtwohnung bis hin zum Haus im Grünen.

- Bedarfsgerechtes und qualitativvolles Wohnungsangebot
- Vielfalt an Wohnformen und -standorten sichern
- Sicherung der Qualität von Architektur, Wohnumfeld und Freiraum

#### Wachsende Stadt

Paderborn wächst und wird in den kommenden Jahren weiter wachsen. Dem gilt es mit einem bedarfsgerechten Maß an Wohnungsneubau, Nachverdichtung und Baulandbereitstellung gerecht zu werden. Insbesondere die Konversion der britischen Kasernen im Stadtgebiet bietet hier in den kommenden Jahren erhebliche Potenziale.

- Mengengerüst als wohnungspolitische Grundlage

- Bedarfs- und marktkonforme Flächenentwicklung (u.a. Konversion)
- Besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien, Studierenden, Senioren

#### Stadt für alle

Ziel der kommunalen Wohnungspolitik muss es sein, allen Bewohnern der Stadt den Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen: im Sinne einer Inklusion aller Bewohner und der Vermeidung von Zugangsschwierigkeiten oder Benachteiligungen aufgrund von Einkommen, Herkunft sowie Behinderungen und Beeinträchtigungen.

- Sicherung und Ausbau des Bestandes an geförderten Wohnungen
- ausreichende Wohnangebote für Zielgruppen mit spezifischen Anforderungen wie Barrierearmut/-freiheit, Zugang zu Betreuungsleistungen, Seniorenwohnungen, Wohngruppen für Menschen mit Beeinträchtigungen etc.
- Hinwirkung auf eine soziale Mischung und Vermeidung ethnischer und sozioökonomischer Konzentrationen
- Vermeidung von Diskriminierungen und Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt

Allen vorliegenden Prognosen für die Stadt Paderborn nach ist langfristig von einem Wachstum der Wohnungsbaunachfrage auszugehen. Es ergibt sich für Paderborn für den Zeitraum 2016 bis einschließlich 2020 ein Gesamtbedarf von ca. 4.500 bis 5.500 WE. Sehr hohe und hohe Neubaubedarfe gibt es in den Marktsegmenten barrierefreie und geförderte Wohnungen, Familieneigenheim und bei Mietwohnungen im unteren Preissegment. Die Bedarfe ergeben sich aus der bestehenden Nachfrage und einer verstärkten Zuwanderung.

Die Segmente geförderte und barrierefreie Wohnungen und Mietwohnungen haben insbesondere für den innerstädtischen Bereich Relevanz. Die Alanbrooke Kaserne bietet die Möglichkeit, die kurz- bis mittelfristigen Bedarfe im Geschosswohnungsbau abzudecken und kann zu einer besseren Positionierung Paderborns als attraktiver, urbaner Wohnstandort führen.

Der fortschreitende demografische Wandel stellt auch die Stadt Paderborn vor die Herausforderung zusätzlichen Wohnraum für ältere Haushalte zu schaffen. Diese Haushalte stellen hohe Anforderungen an die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen. Diese Einrichtungen sind vom Standort Alanbrooke hervorragend zu erreichen.

Um den hohen Bedarf an Wohnungen auf innerstädtischen Flächen bedienen zu können, ist es notwendig, eine innenstadttypische bauliche Dichte in verträglichem Konsens mit den jeweiligen Nachbarschaften zu schaffen. Ziel für die Alanbrooke Kaserne ist es, neuen Wohnraum für 1.500 bis 2.200 Personen zu errichten.

### **b. Infrastruktur**

Aufgrund ihrer innerstädtischen Lage befinden sich in Nachbarschaft der Alanbrooke Kaserne verschiedene Schulen (z.B. Grundschule, Gymnasium) sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. ein breites Spektrum an Ärzten und Fachärzten sowie zahlreiche Nahversorger und weiterer Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist fußläufig oder mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur werden Flächenbedarfe für Kindergartengruppen im Vorschulalter gesehen, um den Bedarf aus der Einwohnerschaft des Stadtquartiers zu decken.

### **c. Wirtschaft**

Durch die vielfältigen unternehmerischen Aktivitäten und die Zunahme an Arbeitsplätzen in Forschung und Entwicklung (F+E) entwickelt sich Paderborn weiter zu einem erfolgreichen IT-Standort. Neben Automotive, Elektronik, Ernährungswirtschaft, Maschinen-, Werkzeug- und Formenbau sowie Mechatronik ist dies weiterhin die wichtigste Leitbranche in Paderborn.

Auf Grundlage dieser Entwicklungen entstehen vielfältige Bedarfe ansässiger und neuer Unternehmen in der Größenordnung von rd. 10 ha/Jahr bis 2025 (Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenbedarfsprognose planlokal, 2010). In

diesem Zusammenhang sind attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen vorzuhalten bzw. neu zu schaffen. Diese (z.T. großflächigen) Ansiedlungsmöglichkeiten sind in den Bereichen Mönkeloh Süd, der Zukunftsmeile Fürstenallee und im Almepark Nord verfügbar.

Ein erhöhter Bedarf an großflächigen Angeboten für die genannten Branchen und gewerblichen Nutzungen in der Kernstadt kann aktuell nicht nachgewiesen werden und ist daher auch auf der innerstädtischen Alanbrooke Kaserne nicht vorgesehen. Besonderes Gewicht ist darauf zu legen, heimischen Unternehmen betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Preisen zu eröffnen – ggf. auch für deren Zulieferer.

Neben den standortnahen Erweiterungen von dienstleistungsorientierten Anrainer-Unternehmen sind im Bereich der Kernstadt besondere Angebote zum Thema „Arbeiten und Wohnen“ nachgefragt. Die neuen Medien, moderne Arbeitsmodelle und der Wunsch nach mehr Flexibilität und Zeit für die Familie machen das Arbeiten in direkter Nähe zur Wohnung für viele Menschen immer interessanter.

Da es sich bei dem Gelände der ehemaligen Kaserne überwiegend um ein „allgemeines Wohngebiet“ handeln wird, steht der Idee einer Mischung von „Wohnen und Dienstleistungen“ nichts entgegen. Ein Büro, die eigene Kanzlei oder eine kleine Praxis in den eigenen vier Wänden sind vorstellbar. Auch moderne Modelle von Büroverbänden mit gemeinsamer Infrastruktur (Infoterminal, Küche, Meetingräume) sind möglich. In Teilen der Fläche soll im Sinne eines lebendigen Quartiers eine Nutzungsmischung etabliert werden. Störendes Gewerbe bleibt jedoch ausgeschlossen, da es dem geplanten Charakter des Quartiers widerspricht.







chend dimensioniert werden.

Vor dem Hintergrund einer zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung getroffenen Annahme, dass der nördliche Bereich der Kaserne vollständig einer Nutzung als Standort für die Stadtverwaltung der Stadt Paderborn zugeführt wird, wurde dieser Bereich aus der Diskussion und Ideensammlung gedanklich ausgeklammert. Die im Beteiligungsprozess zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten Ideen bezogen sich auf die Neukonzeption des südlichen Kasernenareals.

### **b. Vorangegangene Überlegungen und Zielsetzungen**

Nach Ankündigung im März 2013 die Alanbrooke Kaserne im Jahr 2016 freizugeben, hatte sich der Rat der Stadt Paderborn im November 2013 grundsätzlich dafür ausgesprochen, die Stadtverwaltung künftig konzentriert in dem denkmalgeschützten Areal der Kaserne unterzubringen. Mit einer solchen Verlagerung wurden insbesondere folgende Ziele verbunden:

*- Denkmalgerechte Nachnutzung aller elf unter Schutz stehenden Gebäude unter Beibehaltung des Ensemblecharakters*

*- eine zügige Nachnutzung des zu erhaltenden Gebäudebestandes als positiver Impuls für den Konversionsprozess*

Derweil hat sich für die Unterbringung der Stadtverwaltung eine alternative Option gegenüber der Unterbringung am Standort Alanbrooke ergeben. Vor diesem Hintergrund wurde die Verwaltung von der Politik beauftragt, ein alternatives Vorgehen betreffend der Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne zu erarbeiten.

Für die Erarbeitung der Alternativen waren im Wesentlichen folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

*- Erhalt und Nutzung des denkmalgeschützten Ensembles als Marke für einen positiven Paderborner Konversionsprozess*

Hierzu waren die Machbarkeit sowie die Konsequenzen verschiedener denkmalgeschützter Nachnutzungsvarianten wie z.B. Wohnen, andere öffentliche Nutzungen, Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder die Kombination aus den genannten Nutzungen ebenso zu prüfen wie die geeigneten Umsetzungsstrategien.

Die Alanbrooke Kaserne ist ein integrierter Standort und in ihrer Form einmalig in Paderborn. Ein Nutzungsleerstand der denkmalgeschützten Gebäude hätte an diesem innerstädtischen, zentralen Standort der Kernstadt nicht nur negative Folgen für die Entwicklung des südlichen Kasernenareals, sondern auch auf das Image und die Entwicklung der benachbarten Quartiere. Ziel ist es daher, die Entwicklungszeit möglichst zu minimieren.



Abb. 12 Ansicht Mannschaftsunterkünfte



## 5. Alternative Nutzungen

### a. Aufgabenstellung

Für die Prüfung der Nachnutzungsalternativen der nördlichen, denkmalgeschützten Gebäudebestände gegenüber der Nutzung als Stadtverwaltung waren Voruntersuchungen in Form von nutzungsspezifischen Standortuntersuchungen und -analysen und architektonische Machbarkeitsstudien notwendig. Dabei sollten insbesondere folgende Fragestellungen beantwortet werden:

#### Markt- und Standortanalyse Wohnen

Zur Bewertung von Chancen und Risiken einer Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude zum Wohnen wurde eine Markt- und Standortanalyse angefertigt, die die Standortpotenziale im Kontext des Paderborner Wohnungsmarktes aufzeigt. Hierbei sollte der quantitative Bedarf für ein zukunftsfähiges Angebot am Standort eingeschätzt und potenzielle Nachfragegruppen identifiziert werden. Für eine zeitliche Abschätzung der Entwicklungsdauer der Alanbrooke Kaserne war darüber hinaus ein erwarteter Vermarktungszeitraum zu benennen.

#### Markt- und Standortanalyse Büro- und Dienstleistungsnutzung

In dieser Analyse sollte die Machbarkeit der Unterbringung von Büronutzungen in den denkmalgeschützten Gebäuden der Alanbrooke Kaserne und die Vermarktungschancen von Büro- und Dienstleistungsflächen am Standort im gesamtstädtischen Kontext überprüft werden. Dabei galt es, Standortpotenziale im Kontext des gesamtstädtischen Marktes sowie einen Bedarf für ein zukunftsfähiges und nachhaltig vermarktbare Büroflächenangebot quantitativ einzuschätzen. Auch die Fragestellung nach der Qualität der am Standort realisierbaren Bedarfe sollte beantwortet werden.

### Architektonische Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie sollte exemplarisch anhand eines der sechs - teilweise denkmalgeschützten - Gebäude der Alanbrooke Kaserne die architektonische Umsetzbarkeit geprüft werden. Die vier komplett unter Denkmalschutz stehenden Mannschaftsunterkünfte sowie Sondergebäude wurden in der Studie nicht betrachtet. Neben der Prüfung verschiedener Wohnungs- und Grundrisstypen sollten Aspekte wie Erschließung, Barrierefreiheit, Belichtung und der behutsame Umgang mit der denkmalgeschützten Fassade sowie Schallschutz betrachtet und zeichnerisch festgehalten werden. Es wurden die Nutzungstypen Geschosswohnen, Büronutzung, Studentenwohnen und betreutes Wohnen untersucht.

### b. Zusammenfassung der Ergebnisse

#### Markt- und Standortanalyse Wohnen

Die Standortanalyse untersuchte den Wohn- und Immobilienmarkt Paderborns mit der Fragestellung nach den Wohnungspotenzialen am Standort Alanbrooke.

In einem ersten Schritt wurden die zukünftigen Standortqualitäten der Alanbrooke Kaserne nach Aufgabe der militärischen Nutzung hinsichtlich der Oberkriterien Lagefaktoren, Infrastrukturfaktoren und Mikrofaktoren untersucht und in einem dreistufigen System mit den Merkmalen gut, durchschnittlich und unterdurchschnittlich bewertet. Die Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass sich der Standort Alanbrooke Kaserne insbesondere in den Unterkategorien „Lage im Stadtgebiet“, „Sozialräumliche Einbindung“, „Erreichbarkeit“ und „Image/ Adressbildung“ als überdurchschnittlich gut präsentiert. In keinem der geprüften Einzelkriterien erreichte der Standort eine unterdurchschnittliche Bewertung.

In dem Denkmalbereich wurde im weiteren Schritt die Mikrolage bewertet. Dabei wurde zwischen A-Lage (gute Lagequalität aufgrund von attraktiven Sichtbeziehungen, geringer Verkehrsbelastung und einer Westlage der Gebäude) und B-Lage (durchschnittliche Lagequalität aufgrund von Einschränkungen, die sich aus Verkehrsbelastungen, u.a. Elsener Straße, wenig attraktiven



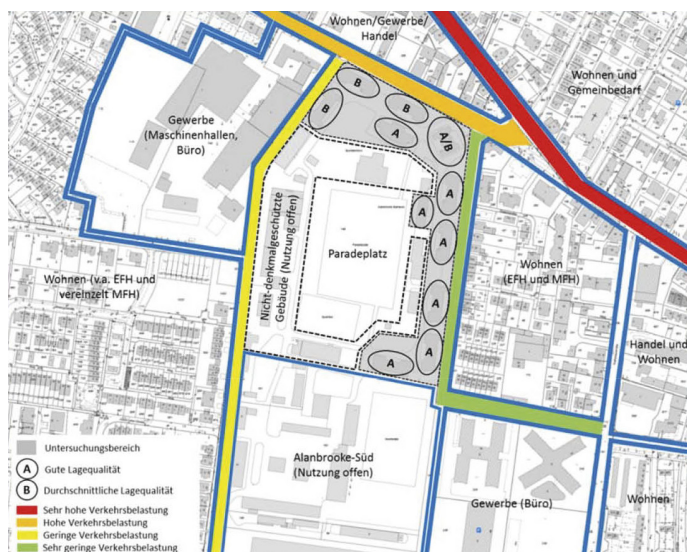


Abb. 13 Lagequalitäten

Sichtbeziehungen, z.B. Gewerbehallen in der Erzbergerstraße, und Ostlagen der Gebäude) unterschieden.

Eine gute Lagequalität erreichten die Mannschaftsunterkünfte im östlichen Bereich der Kaserne entlang der Giebersstraße sowie das Offizierscasino. Drei Gebäude entlang der Erzbergerstraße und Elsener Straße weisen aufgrund einer bestehenden Verkehrsbelastung eine eingeschränkte Lagequalität auf. Das Verwaltungsgebäude an der Hauptzufahrt der Kaserne wird mit A/B-Lage bewertet.

Insgesamt sind bis zu 200 Wohneinheiten in den elf denkmalgeschützten Gebäuden der Alanbrooke Kaserne realisierbar.

Hinsichtlich der Fragestellung nach den potenziellen Nachfragegruppen wird im Kontext der beschriebenen Standortqualitäten ein Wohnungsangebot für verschiedene Zielgruppen identifiziert:

- Berufstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Studierende
- Familien
- betreutes Wohnen

Ein Nachfragemix (mit preisgünstigem und preisgebunde-

nem Wohnraum) ist jedoch aufgrund des zu erzielenden (geringen) Mietniveaus auf dem Paderborner Wohnungsmarkt in den untersuchten denkmalgeschützten Gebäuden nicht zu erwarten.

## Markt- und Standortanalyse Büro/ Dienstleistungen

Mit der Klärung der Fragestellung nach den Vermarktungschancen einer Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude zu einem Büro- und Dienstleistungsstandort hat sich eine weitere Markt- und Standortanalyse beschäftigt. Es wurden zunächst die Rahmenbedingungen des gesamten Paderborner Büromarktes untersucht und im Ergebnis als überwiegend positiv bewertet.

Der Standort Alanbrooke Kaserne wurde in Kontext zu den Bürolagen Paderborns z.B. in der City, am Cityrand und der Peripherie gesetzt. In Summe wird die Standortqualität der Alanbrooke Kaserne für eine reine Büro- bzw. Dienstleistungsnutzung als durchschnittlich geeignet eingeschätzt. In den Kategorien „Erreichbarkeit MIV und ÖPNV“ und „Immissionen/ Lärm“ präsentiert sich der Standort überdurchschnittlich gut.

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

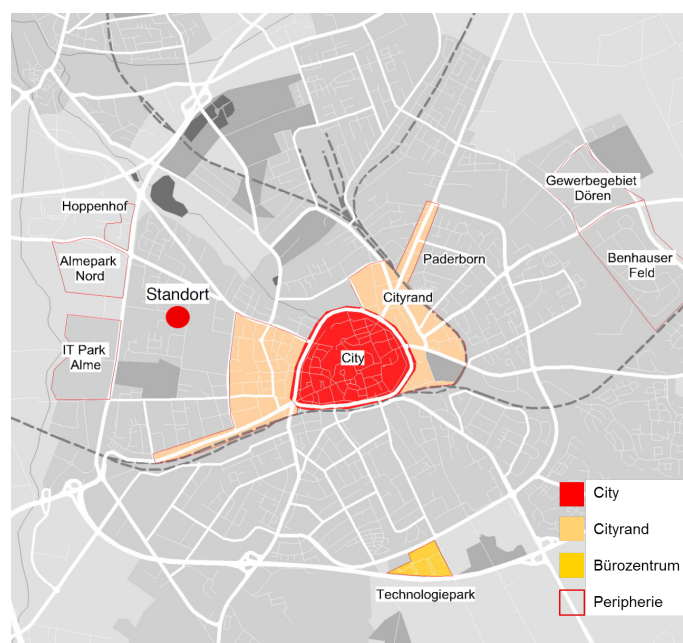


Abb. 14 Bürolagen Paderborn



Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Büroflächenvolumen nur bei sehr hohen Vorvermietungen (deutlich über 5.000 m<sup>2</sup> von rd. 14.000 m<sup>2</sup>) komplett gefüllt werden kann. Dies erscheint endogen, d.h. mit Flächenwechslern oder Unternehmen aus dem Paderborner Büromarkt jedoch nur bedingt möglich. Langfristig scheint eine Vollvermietung kaum aufrecht zu erhalten zu sein (nach Auslaufen von Erstmietverträgen).

Die Untersuchung identifiziert keine Vorprägung bestimmter Branchen am Standort. Der Standort lässt insgesamt eine heterogene Zielgruppe zu.

### Architektonische Machbarkeitsstudie

Die exemplarischen architektonischen Untersuchungen der Geschosse des teilweise unter Denkmalschutz stehenden Blocks 7 zeigen auf, das sich vielfältige Umnutzungsszenarien ergeben können. Voraussetzung ist dabei, dass die vorliegenden statischen Annahmen möglich sind und zusätzliche Belichtungen in der Fassade von Seiten des Denkmalamtes genehmigt werden. Es sind die Nutzungstypen betreutes Wohnen, Geschosswohnen, Wohnen für Familien, Studenten etc. und Büro dargestellt und näher untersucht worden.

### Steckbriefe der architektonischen Konzepte

#### 12 Wohnungen à 85-135 m<sup>2</sup>

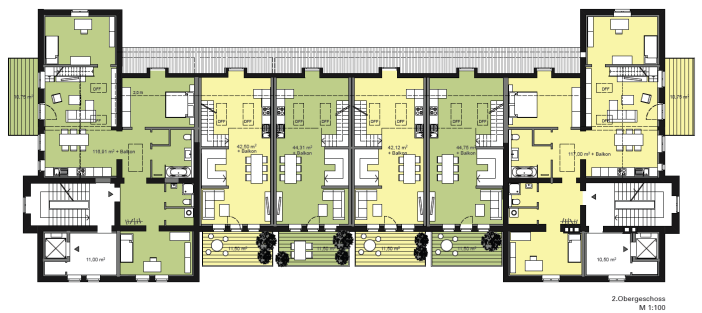
- Teilung des Blocks in zwei Hälften
- Erschließung der Haushälften durch vorhandene Treppenhäuser und einen zu installierenden Aufzug vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss
- 4 Wohnungen/ Etage unterschiedlichen Zuschnitts
- zwei 3-Zi.-Wohnungen
- zwei 4-Zi.-Wohnungen
- Wohnungen barrierefrei
- Balkon



Beispielgrundriss 1. OG

#### 4 Reihenhäuser à 145-170 m<sup>2</sup> + 6 Wohnungen à 125 m<sup>2</sup>

- Erschließung der 6 Etagenwohnungen über vorhandene Treppenhäuser und durch zwei Aufzüge
- je zwei 3,5-Zi. große Wohnungen/ Etage + Balkon
- Wohnungen barrierefrei
- Reihenhaushaus: im mittleren Teil des dreiteilig gegliederten Hausgrundrisses sind 4 Wohnungen mit je drei übereinander liegenden Geschossen plus Dachraum angeordnet
- Zugang zu jedem Reihhaustyp über vorgelagerte Eingangsterrasse
- Erschließung der Etagen der Wohnungen jeweils über ein innen liegendes Treppenhaus
- 4-5 Zi.-Wohnungen/ z.T. nicht barrierefrei
- jede Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon



Beispielgrundriss 2. OG



### 22 Studentenwohnungen à 40-50 m<sup>2</sup>

- Ursprüngliche Raumstruktur mit seitlichem Erschließungsflur
- Geschossweise Nutzung des Gebäudes
- Erschließung der Etagen über zwei Treppenhäuser und eine zu installierenden Aufzug
- 6 Einzimmerwohnungen/ Etage und zwei Zweizimmerwohnungen
- Wohnungen teilmöbliert, teilweise barrierefrei und verfügen über eine Pantry-Küche
- Waschmaschinenraum im EG



Beispielgrundriss Studentenwohnungen 1. OG

### 12 Büroeinheiten à 85-135 m<sup>2</sup>

- Teilung des Blocks 7 in zwei Hälften
- beide Haushälften für Büronutzung geplant
- Erschließung der Haushälften durch vorhandene Treppenhäuser und einen zu installierenden Aufzug vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss
- zwei Büros/ Etage mit unterschiedlichem Zuschnitt
- Büro mit ca. 6 Arbeitsplätzen und Nebenräumen
- Büro mit ca. 8 Arbeitsplätzen und Nebenräumen
- Büros als Kombi- und Gruppenbüro konzipiert
- offene oder geschlossene Bürokonzepte



Beispielgrundriss Büronutzung 1. OG

### Gegenüberstellung der Varianten

#### Wohnnutzung 85 bis 135 m<sup>2</sup>

Die Struktur des Gebäudes bietet sich für die Gliederung in großzügige moderne Wohnungen in den Größen von 85 bis 135 m<sup>2</sup> sehr gut an. Durch die weitestgehende Ausnutzung der vorgegeben Struktur aus Decken, Stützen und Wänden des Bestandes und durch die vorsichtige Öffnung der Fassaden für Balkontüren kann das Gebäude behutsam modernisiert und neu belebt werden. Die Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Treppenhäuser und über Aufzüge. Die Aufzüge sind separat von außen zu erreichen.

#### Büronutzung 85 bis 135 m<sup>2</sup>

In der Variante wird von einer Nutzung des gesamten Ge-

bäudes für Büros ausgegangen. Die Büronutzung basiert auf der gleichen Gliederung des Hauses in zwei Hälften. Die Bürogrößen sind eher klein und eignen sich besonders für Praxen in Form von Ärztehäusern, gemischte Nutzungen wie Kanzleien, Buchhaltung, Steuer- und Ingenieurbüros. Eine quartiersbelebende Mischnutzung wäre durch die unmittelbare Nähe der anderen Gebäude mit Wohnnutzungen gegeben.

#### Reihenhaustyp und Etagenwohnungen

Die Aufteilung des Hauses in vier in der Mitte des Hauses angeordneten Wohnungen mit übereinander liegenden Zimmern und sechs Etagenwohnungen in den Flügelbauten sollen aufzeigen, wie flexibel der Haustyp zu gliedern ist. Die ursprüngliche Struktur des Grundrisses wird übernommen, die Anordnung der Räume im Reihenhaustyp er-



folgt vertikal. Die Zugänge zu den vier „Häusern im Haus“ erfolgen separat über eine gemeinsame Eingangsterrasse auf der Westseite. Das führt zu relativ großen Stadtreihenhauswohnungen mit Ausbaumöglichkeit im Dach, was insbesondere für Familien interessant ist.

Restriktionen ergeben sich hinsichtlich der Freiraumfläche. Aufgrund einer eingeschränkten Außenraumdimension (Einschränkung durch Straßenraum und Einfriedung), können nur begrenzt privaten Freiflächen hergestellt werden. Dies führt zu deutlichen Qualitätseinbußen.

Auch eine gebäudenaher Unterbringung von Stellplätzen lässt sich nicht realisieren. Hier ergeben sich ebenfalls Komforteinbußen für die Nutzer.

#### Studentische Wohnnutzung

Der Umbau des Hauses zu 22 Kleinwohnungen mit 1- bis 2-Zi. Wohnungen kommt den historischen Grundrissen der denkmalgeschützten Häuser sehr nahe, die wie ursprünglich vorgesehen, einhüftig gegliedert sind. Die Gliederung der Fassaden und die Baustruktur der ursprünglichen Mannschaftsunterkünfte bedingen jedoch relativ große studentische Wohnungen.

Auch hier erfolgt die Erschließung über die Treppenhäuser und den vorhandenen einhüftigen Fluren der drei Geschosse. Ein Aufzug ermöglicht die Erschließung einiger barrierefreier und behindertengerecht gestalteter Wohnungen. Die Eingriffe in die Tragstruktur sind bei dieser Variante geringer, jedoch sind die Schallschutzanforderungen bei der Anzahl der Wohnungen erhöht.

Die stringente Umsetzung von relativ gleich geschnittenen Wohnungen und die ausschließliche Nutzung des Hauses als Studentenwohnhaus sind besonders interessant als Investitionsobjekt.

#### Betreutes/ gemeinschaftliches Wohnen

Betreutes Wohnen ist in den Grundrissen gut vorstellbar, die vorhandenen Wandstrukturen können dabei genutzt werden. Im Gegensatz zum Wohnen wird hierbei ein größerer Fokus auf Gemeinschaftsbereiche gelegt, die sich zum Westen hin ergeben.

#### Büronutzung

Die Büronutzung ist sowohl als Einzelbüronutzung in eher wohnungstypischen Grundrissen als Kleingründerbüros möglich wie auch in den dargestellten Großstrukturen mit Mittelerschließung denkbar, aufteilbar auf zwei Grundrisshälften. Dabei sind Erschließungen über herausgelassene Deckenfelder möglich, um interne Anbindungen besser zu gestalten. Grundsätzlich sollte das Großraumbüro bevorzugt werden, mit internen Glasflächen, um die geringeren Belichtungsflächen zu kompensieren.

In allen Varianten kann die Erschließung aller Etagen des Gebäudes über die beiden Haupttreppenhäuser und über in das Gebäude eingestellte Fahrstuhlanlagen erfolgen. Der Spitzbodenbereich ist intern über Treppen individuell je Nutzeinheit im 1.OG erreichbar und kann dieser zugeschaltet werden.



Abb. 15 Visualisierung Mannschaftsunterkunft als Wohngebäude

## Fazit

Zahlreiche Beispiele von Konversionsflächen in Deutschland zeigen, dass die Umnutzung denkmalgeschützter Kasernengebäude sowohl für Wohnnutzung als auch für Büronutzungen prinzipiell möglich ist.

Die Zusammenführung der Analysen und Untersuchungen zeigt, dass eine architektonische Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude der Alanbrooke Kaserne in die Nutzungen Wohnen (Geschosswohnen, studentisches Wohnen, alten- und betreut-gemeinschaftliches Wohnen) und Büro/ Dienstleistungen grundsätzlich möglich ist. Die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bieten eine große Flexibilität hinsichtlich der Grundrissgestaltung.

Zur Realisierung von Wohnnutzungen bestehen allerdings erhebliche Anforderungen an die Sanierung und den Umbau. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, dann wird dies bspw. nicht ohne die Anbringung von Balkonen oder weiteren Öffnungen in den Fassaden sowie von Aufzügen möglich sein. Es werden sichtbare Eingriffe in die denkmalgeschützten Fassaden notwendig sein, die aus denkmalrechtlicher Sichtweise eine Herausforderung darstellen. Die Grundrisse sind flexibel gestaltbar. Die großen Gebäudetiefen der historischen Gebäude erfordern allerdings ein „Durchstrecken“ der Wohnungen, damit diese ausreichend belichtet werden. Aufgrund des starren Erschließungskerns ergibt sich zudem in jedem der Gebäude ein Anteil an Wohnungen, die nach Norden ausgerichtet sind, was eine Vermarktung einschränkt.

Auch die Unterbringung der Stellplätze nicht in unmittelbarer Gebäudenähe sowie die stark eingeschränkte Möglichkeit private Freiflächen anzulegen, führen zu Qualitäts- und Komforteinbußen.

Bei dem Umbau des untersuchten Bestandes sind erhöhte Umbaukosten anzusetzen. Diese ergeben sich aus den denkmalrechtlichen Bestimmungen und Vorgaben, aus der Gebäudesubstanz und des angestrebten hohen Komforts (z.B. Belichtung, Barrierefreiheit). Nach einem Umbau ist damit zu rechnen, dass die Wohnungen in einem

höherpreisigen Segment liegen werden. Angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation und des aktuell in Paderborn erzielbaren Mietniveaus ist eine sukzessive Vermarktung der höherpreisigen Wohnungen nur über einen längeren Zeitraum möglich.

Hinsichtlich der Lagegunst für die Entwicklung und Nutzung als Standort für Wohnnutzung eignen sich insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Giefersstraße. Sie bieten aufgrund ihrer Westausrichtung sowie der Lage zu einer ruhigen Nebenstraße das Potenzial für eine optimale Grundrissgestaltung. Die denkmalgeschützten Gebäude entlang der Erzbergerstraße auf der westlichen Seite des Areals eignen sich für eine Entwicklung eines Mikrostandortes mit einem Mix aus Büro- und Wohnnutzung.

Im Gesamtergebnis ist ein Mix aus den Nutzungen „Wohnen und Dienstleistungen“ für den gesamten Standort am sinnvollsten. Hierin besteht das große Potenzial der Fläche, sich zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort in der Innenstadt Paderborns zu etablieren.

Für die Entwicklung der Fläche empfiehlt es sich, eine Gesamtbetrachtung der Fläche vorzunehmen (in planerischer und insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht), um Restriktionen in den Teilbereichen Denkmalschutz, Bausubstanz, Baukosten, Freiraum, Stellplätze und Marktgängigkeit auszugleichen.



Abb. 16 Visualisierung Mannschaftsunterkünfte



## 6. Strukturkonzept 2016

### „Leitbild“ Alanbrooke

Der Entwicklung der Alanbrooke Kaserne kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Der Standort Alanbrooke Kaserne bietet das Potenzial, in innenstadtnaher Lage vor einer historischen Kulisse ein neues, lebendiges, urbanes Wohngebiet zu entwickeln. Eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen verteilt auf dem gesamten Areal und verbunden durch qualitätvolle Grünverbindungen und den ehemaligen Exerzierplatz im Norden der Fläche lassen einen Standort entstehen, der mit seinen besonderen Qualitäten ein Alleinstellungsmerkmal, sowohl für die Wohnbebauung, als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bildet.

Mit der zukünftigen Öffnung der Kaserne wird eine über Jahrzehnte bestehende Barriere in der Stadt aufgehoben und den Bewohnern ein Stück „verbotener“ Stadt wieder zugänglich gemacht. Es entstehen neue Wegeverbindungen im Quartier und auch die Anbindung an die Umgebung wird verbessert. Somit kann die Alanbrooke Kaserne ihrer Funktion als Teil der Innenstadt neu gerecht werden.

### Wohnen

Im Zeitraum bis 2020 ergibt sich für die Stadt Paderborn ein Nachfragepotenzial von ca. 4.500 bis 5.500 Wohneinheiten (WE). Mit einer geplanten Umsetzung ab 2018 bietet das Areal der Alanbrooke Kaserne in innerstädtischer Lage das einmalige Potenzial, neue, moderne und urbane Wohnbebauung zu schaffen und somit einen Teil des vorhandenen Bedarfes abzudecken. Ziel ist es, den Bedarf in allen Segmenten des Wohnungsbaus zu decken und dabei eine sozial verträgliche Gesamtmischung zu erreichen. Hierbei ist insbesondere die Schaffung preisgünstiger Wohnungen zu gewährleisten.

Von den rund 18 ha Gesamtfläche können im südlichen Teil ca. 500 bis 600 neue Wohneinheiten, im nördlichen Bereich bis zu 200 neue Wohneinheiten errichtet werden. Dabei eignen sich die östlich liegenden Gebäude vor-

nehmlich für einen reinen Wohnstandort, die Gebäude in westlicher Lage eignen sich als Standort für einen Mix aus Büro- und Wohnnutzung. Zudem ist im Osten der Fläche ein Bereich für die Erweiterung von nicht-störendem Gewerbe vorgesehen.

Mit dem Ziel der Schaffung eines lebendigen und „urbanen Wohngebietes“ einhergehend, sollte über eine adäquate bauliche Dichte, moderne Haustypologien und die Geschossigkeit der Gebäude nachgedacht werden. Hier sind in Bereichen bis zu fünf Geschosse und eine bauliche Dichte von 0,4 GRZ und 0,8 bis 1,2 GFZ durchaus vorstellbar.

### Gefördertes Wohnen

Auf der Alanbrooke Kaserne sollen Flächen für den geförderten Wohnungsbau entstehen. Insbesondere im Be-

# Strukturkonzept Alanbrooke

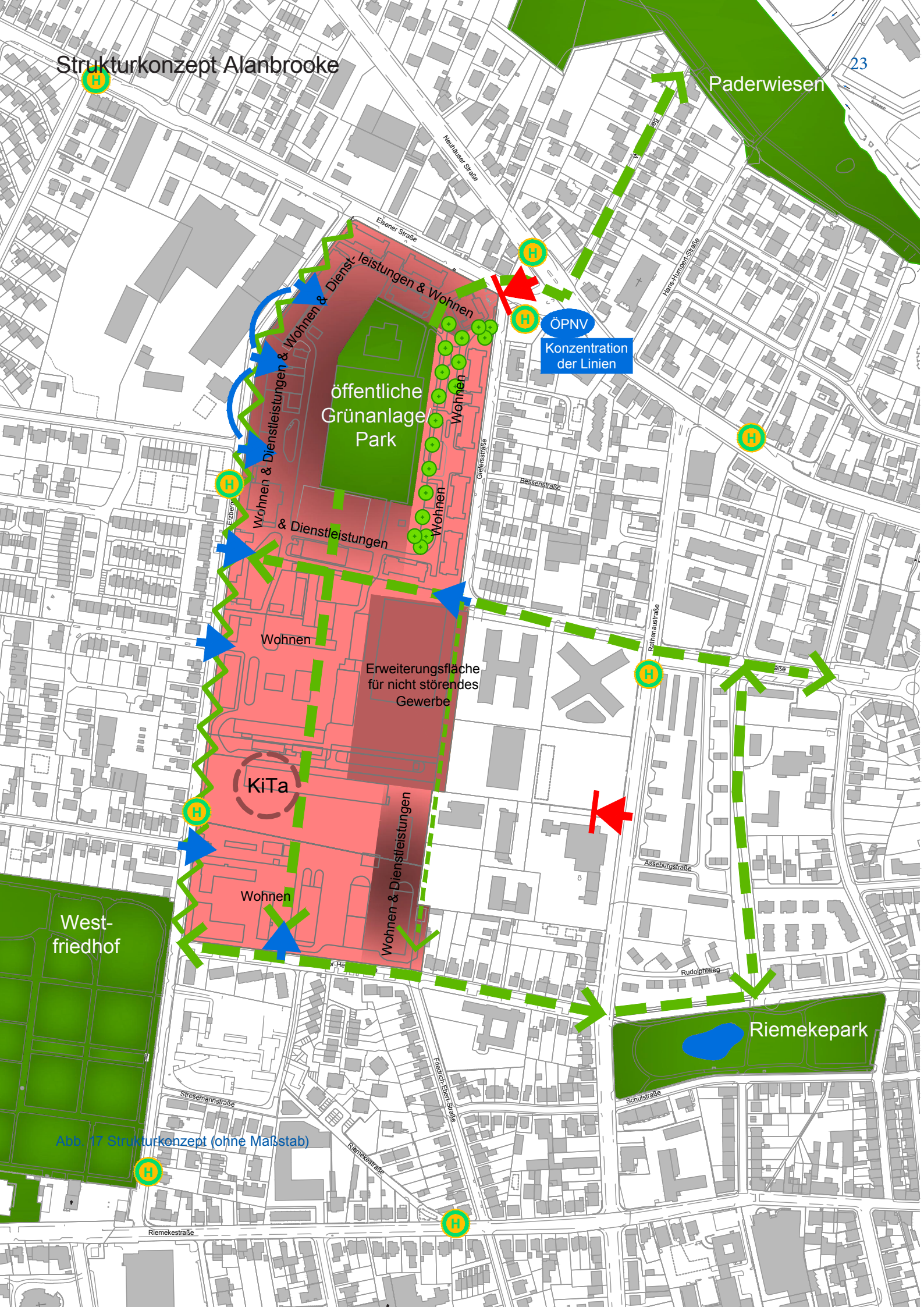


Abb. 17 Strukturkonzept (ohne Maßstab)



reich des geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungsbaus besteht derzeit ein besonders großer Neubaubedarf. Die Bestände an geförderten Wohnungen in Paderborn gehen seit Jahren deutlich zurück (im Schnitt um ca. 130 WE/ Jahr in den vergangenen 10 Jahren). In den Wohnungsmarktbarometern (einer jährlichen Befragung der lokalen Wohnungsmarktakteure) 2014 und 2015 wurde der Sektor „öffentlich geförderte Mietwohnungen“ als der oder einer der angespanntesten Teilmärkte beurteilt.

### **Inklusives Wohnen**

Menschen mit Behinderungen müssen am Ort ihrer Wahl bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität vorfinden und sollen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, selbst zu bestimmen, mit wem sie wohnen und welche Dienstleistungen sie zur Unterstützung benötigen. Das gilt für Menschen aller Altersgruppen und unabhängig von der Art der Behinderung. Je nach Alter, familiären Verhältnissen, Art der Behinderung und finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform die selbst genutzte Immobilie, eine passende Mietwohnung oder ein Gebäude, in dem mehrere beeinträchtigte Menschen in einer Gemeinschaft leben.

Zur lokalen Umsetzung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wurde das städtische Inklusionsnetzwerk „MIT UNS ZUM WIR“ eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen Beteiligungsprozess, in dem Betroffene und Vertreter von themenbezogenen Verbänden und Einrichtungen Handlungsvorschläge erarbeiten, in denen „inklusives Wohnen“ ebenfalls Berücksichtigung findet.

Für einen inklusiven Stadtteil müssen beispielhaft folgende Rahmenbedingungen geschaffen werden:

- barrierefreie Gestaltung aller öffentlichen Räume
- städtische Dichte und Kleinteiligkeit als Grundlage für kurze Wege (Wohnen, Versorgen, Erwerbsarbeit und Freizeit)
- wohnungsnaher Versorgung
- barrierearme Wohnungen
- Ermöglichung von Quartierswohnen mit Unterstützung und Pflege

- barrierefreie Integration des Quartiers in umgebende Stadtteile (z.B. Bodenbeläge, Material)
- barrierefreier und wohnungsnaher zentraler Freiraum
- sichere, verkehrsberuhigte und barrierefreie Hauptwegeverbindungen

### **Baugruppen**

Für die Kommunen lohnt es sich, neue Wohnformen und ihre Akteure in die Stadt zu holen und in der Stadt zu halten: Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Es mischen sich in der Regel unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten und harmonisieren miteinander. Es kommen Familien mit Kindern, ältere Menschen, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zusammen und realisieren ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen – oftmals in gemischten Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die frei finanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum. Die Baugruppen bringen sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung und leisten so einen positiven Beitrag zu Stadtentwicklung und Baukultur.

Der Mehrwert von (genossenschaftlichen) Baugruppenprojekten kann u.a. in folgenden Aspekten liegen:

- neue Akteure treten in der Stadt auf und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote auf dem Wohnungsmarkt
- neue Bauherren und Eigentümer treten als Akteure in der Stadt auf und werden an die Stadt gebunden
- es entsteht höherwertige und nachhaltige Architektur und somit ein Stück Baukultur
- nachbarschaftliche Selbsthilfe entlastet kommunale Hilfssysteme
- integrative Ansätze in gemischten Förderstrukturen beleben und stabilisieren Quartiere
- bürgerschaftliches Engagement wird im (Wohn-)Quartier gelebt
- der überwiegende Teil der Baugruppen-Projekte hat einen generationenübergreifenden Ansatz und leistet einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels

# Nutzungsverteilung

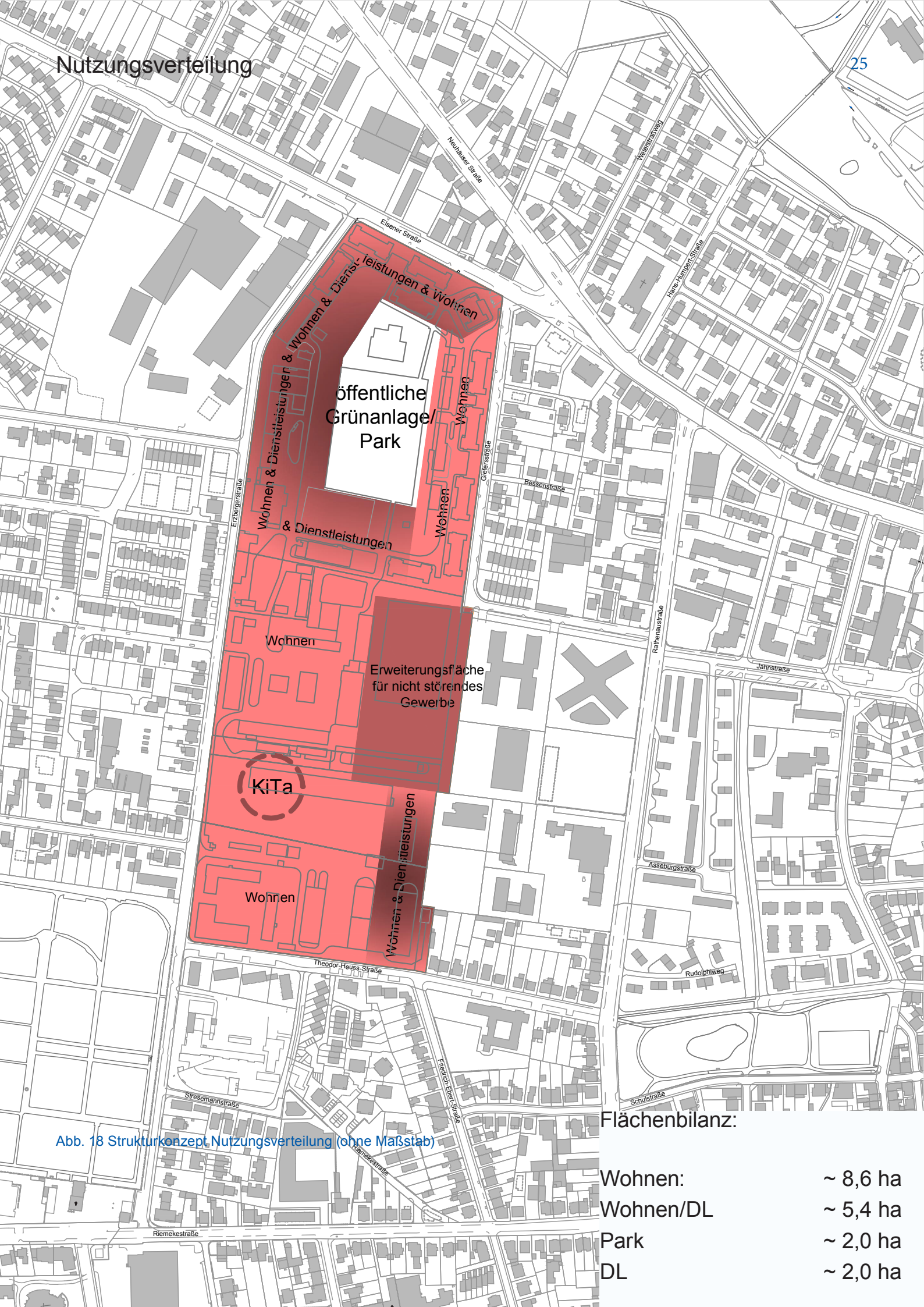


Abb. 18 Strukturkonzept Nutzungsverteilung (ohne Maßstab)

## Flächenbilanz:

Wohnen:	~ 8,6 ha
Wohnen/DL	~ 5,4 ha
Park	~ 2,0 ha
DL	~ 2,0 ha



Ein Angebot für sogenannte Baugruppen kann zum Markenprofil der Stadt Paderborn auf dem Wohnungsmarkt werden. Ein erstes erfolgreiches Baugemeinschaftsprojekt kann beispielgebend sein und bringt in der Regel Nachahmer mit sich. So kann sich Paderborn einen Namen in der Wohnraumversorgung von besonderen Zielgruppen über die Stadtgrenzen hinaus machen.

### **b. Soziale Infrastruktur**

Ausgehend von einer Anzahl von ca. 800 neuen Wohneinheiten und 1.600 bis 2.200 neuen Einwohnern, müssen in diesem Zusammenhang auf dem Kasernenareal Flächenbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte oder einen Kindergarten berücksichtigt werden.

### **c. Wohnen und Dienstleistungen**

An einem attraktiv und zentrumsnah gelegenen Standort wie der Alanbrooke Kaserne ist neben der wichtigen Funktion als Wohnstandort das Thema der Schaffung von neuen und hochwertigen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor besonders wichtig. In dieser Lage bietet sich die Möglichkeit, Wohnen und Büroflächen räumlich eng nebeneinander zu realisieren. Hierzu können beispielsweise Büros von freiberuflich Tätigen und in der Kreativbranche arbeitenden Personen zählen. Die räumliche Verzahnung von Arbeiten und Wohnen (in einem Gebäude) spielt hier eine wichtige Rolle.

Neben den mit einer Wohnnutzung verträglichen kleineren Büro- oder Praxisnutzungen können insbesondere im denkmalgeschützten Bereich der Alanbrooke Kaserne Büroarbeitsplätze entstehen. Die Gebäudestruktur der tw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ist variabel für verschiedene Nutzungen herstellbar (vgl. Kapitel 5 Ergebnisse Architektonische Machbarkeitsstudie).

Darüber hinaus besteht an der Schnittstelle zwischen nördlichem und südlichem Kasernenareal, bspw. südl. des ehemaligen Exerzierplatzes die Möglichkeit, kleinere gastronomische Betriebe anzusiedeln, die die Funktion der

öffentlichen Freifläche ergänzen.

### **d. Flächen für gewerbliche Nutzungen**

Während im südlichen Teil der Kaserne nach vollständigem Abbruch und Neubau der Fokus auf die Nutzung Wohnen gelegt wird, kann im nördlichen Teil der Kaserne eine Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligen Dienstleistungseinheiten etabliert werden. Für anliegende Betriebe der Kasernenfläche sollen darüber hinaus Flächenpotenziale bereitgestellt werden, die ein langfristiges Wachstum am Standort ermöglichen. Diese Erweiterungsflächen müssen von der städtebaulichen Struktur und ihren Nutzungsoptionen so strukturiert werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Flächen für Wohnnutzung ausgehen. In diesem Zusammenhang ist es von besonderer Wichtigkeit, öffentliche Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zu gewährleisten, die das Ziel der Öffnung der Fläche zu angrenzenden Quartieren vorantreiben.

Im Südosten der Fläche ist ebenfalls ein „Übergangsbereich“ mit Nutzungsmischung zu den östlich angrenzenden Betrieben an der Rathenaustraße (Jobcenter und Telekom) vorstellbar.

### **e. Freiraum und Grünstrukturen**

Um die jahrzehntelange Trennwirkung der Kaserne im Stadtgefüge aufzuheben, sollen sowohl in Nord-Süd wie auch in Ost-West Richtung grüne Achsen durch das zukünftige Stadtquartier verlaufen. Die Verbindungen haben sowohl für die Struktur des Standortes große Bedeutung, bringen aber auch für die Freiraumvernetzung des Stadtgebietes wesentliche Vorteile.

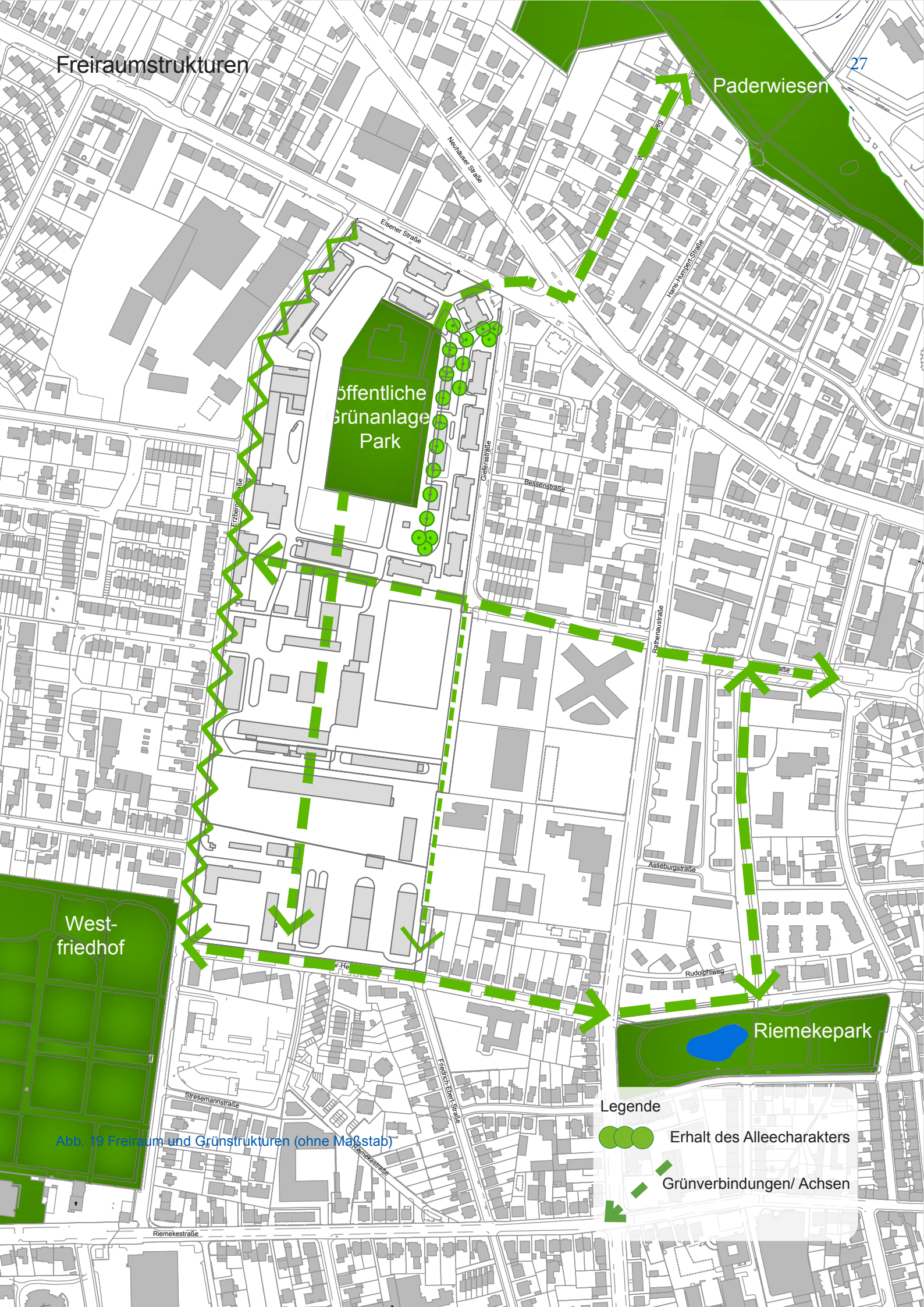


Abb. 18 Freiraum und Grünstrukturen (ohne Maßstab)

- Legende
- Erhalt des Alleecharakters
  - Grünverbindungen/ Achsen



Die zentrale Nord-Süd-Achse auf der Alanbrooke Kaserne kann die vorhandene Baumallee im nördlichen Bereich aufgreifen und zu einer Verbindung zu den Paderwiesen fortführen. Die Ausgestaltung einer Ost-West-Achse im südlichen Bereich der Kaserne vom Riemekepark über die Theodor-Heuss-Straße bis zum Westfriedhof und darüber hinaus bis zur Alme kann als hochwertige Verbindung zwischen den übergeordneten Grünstrukturen fungieren. Diese grünen Achsen nehmen eine wichtige Funktion für die attraktive Durchwegung der Fläche für den Fuß- und Radverkehr wahr und integrieren das neue Stadtquartier in bestehende bedeutsame Freiräume Paderborns.

Neben den grünen Achsen mit Verbindungsfunktion sind aber auch flächenhafte Grünstrukturen für die qualitätvolle Entwicklung von großer Bedeutung.

Eine besondere Stellung hat in diesem Konzept der ehemalige Exerzierplatz, der neben seinem Wert für das denkmalgeschützte Gesamtensemble eine hohe Bedeutung für die künftige Quartiersqualität einnimmt. Hier kann ein Quartiersmittelpunkt geschaffen werden, der mit großer Aufenthalts- und hoher Gestaltqualität für die künftigen Bewohner des Quartiers nicht nur die Funktion als Naherholungsort erfüllen, sondern auch identitätsstiftendes Zentrum und Treffpunkt sein kann. Der Erhalt des offenen Charakters des ehemaligen Exerzierplatzes ist besonders wichtig. Im weiteren Verfahren ist die Qualität des Parks weiter über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zu ermitteln.

Die Straßen auf der Kaserne können entsprechend ihrer Bedeutung im Erschließungsnetz der Fläche als Alleen oder einseitig von Bäumen begleitet ausgebildet werden. Im Hinblick auf den gestalterischen Anspruch an den öffentlichen Raum soll ein städtischer Charakter erzeugt werden, in dem klar strukturierte Räume und Achsen freiraumplanerisch definiert werden.

Die Baumbestände sind, sofern technisch möglich und im Rahmen der neuen städtebaulichen Struktur sinnvoll, als erhaltenswert zu betrachten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kasernenfläche ist ebenfalls die straßenbegleitende Grüngestaltung der Erzbergerstraße zu be-

rücksichtigen.

## **f. Verkehr**

Die Entwicklung der – bedingt durch die militärische Nutzung - vollständig umzäunten Alanbrooke Kaserne zu einem neuen Quartier hat die Konsequenz, neue An- und Verbindungen sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

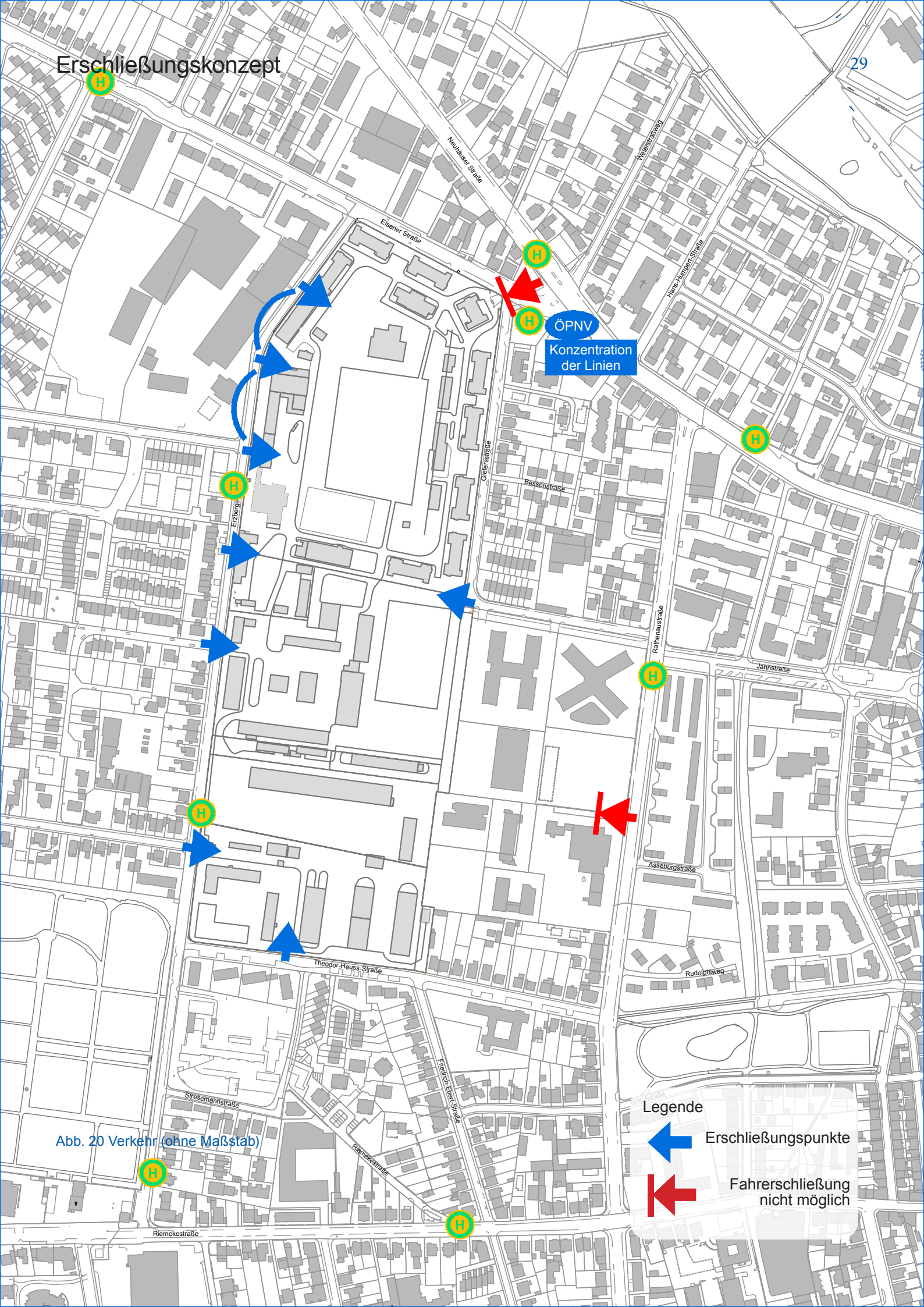
Abhängig von der Nutzung der Fläche muss die Erschließung neu aufgebaut werden. Dabei gilt es, an vorhandene Strukturen anzuknüpfen und neue Verbindungen zu schaffen, die sich aus dem existierenden Straßensystem ableiten. Hierzu sind die Erzbergerstraße, aber auch die Rathenaustraße an den neuen Einbindungspunkten in Abhängigkeit vom städtebaulichen Gesamtkonzept zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen.

Um die künftigen, aus möglichen Nutzungen der Alanbrooke Kaserne entstehenden Verkehrsbelastungen und ihre Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz abzuschätzen, wurden verschiedene Erschließungsvarianten qualitativ bewertet und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit untersucht.

Für die Erschließung des neuen Stadtquartiers wird eine Erschließung sowohl über Anknüpfungspunkte entlang der Erzbergerstraße als auch über die Giefersstraße als sinnvoll erachtet. Im südlichen Bereich kann darüber hinaus ein Anknüpfungspunkt ins Quartier über die Theodor-Heuss-Straße erfolgen. Der Vorteil einer Aufteilung des Anwohner- und dem untergeordneten Beschäftigtenverkehrs auf mehrere Anknüpfungspunkte liegt in einer Entflechtung der zu erwartenden Verkehrsströme. Dies erhöht gleichermaßen eine verträglichere Abwicklung mit den bestehenden Fuß- und Radverkehren und entschärft potenzielle Konfliktpunkte entlang der Erzbergerstraße und Giefersstraße.

Die zu erwartenden MIV-Verkehre können an den untersuchten Knotenpunkten Elsener Straße / Erzbergerstraße und Rathenaustraße / Giefersstraße / Jahnstraße nicht

# Erschließungskonzept



ÖPNV  
Konzentration  
der Linien

Abb. 20 Verkehr (ohne Maßstab)

- Legende
- ← Erschließungspunkte
  - ← Fahrschließung nicht möglich



mit weiteren Optimierungsmaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden. Für beide Knotenpunkte wird daher die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen.

Zur Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs ist es grundsätzliches Ziel, Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen durch das Quartier zu schaffen. Um die wichtige Ost-West-Verbindung Innenstadt - westliche Kernstadt für den Fuß- und Radverkehr signifikant zu verbessern, soll zusätzlich

eine sinnvolle Wegeführung aus Richtung Rathenaustraße geprüft werden.

Aus Richtung der Giefersstraße soll in Nord-Süd-Richtung, westliche der Firma dSPACE verlaufend eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auf die Kasernenfläche führen.

Eine sinnvolle Anordnung des Anwohnerparkens wird sich in der weiteren planerischen Qualifizierung zeigen müssen. Grundsätzlich verfolgte Ziele sind, den ruhenden Verkehr im neuen Quartier unterzubringen und Quartiersstraßen so zu gestalten, so dass Durchgangsverkehr vermieden werden.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Leistungsfähigkeit, Stellplatzanordnung) gehen von der geplanten Erschließungsvariante der Kaserne unter Berücksichtigung der aufgezeigten Anpassungsmaßnahmen (Aufwertung Knotenpunkte Elseiner Straße/ Erzbergerstraße und Rathenaustraße/ Giefersstraße/Jahnstraße) keine Beeinträchtigungen aus, die einer Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne in dem im Strukturkonzept beschriebenen Umfang entgegenstehen.

Neben der erforderlichen Anpassung für den Individualverkehr (Auto-, Rad-, Fußverkehr) sind auch bezüglich der ÖPNV-Anbindung der Fläche einige Dinge zu beachten. An der Neuhäuser Straße/ Ecke Elseiner Straße verlaufen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in Paderborn Richtung Innenstadt/ Hauptbahnhof und in die großen Stadt- und Ortsteile Elsen/ Schloß Neuhaus. Diesen Umstand gilt es zu nutzen, um am nördlichen Eingangstor der Kaserne einen attraktiven ÖPNV-Haltepunkt einzurichten, der sowohl von den neuen Bewohnern wie auch von zukünftigen Bürobeschäftigten genutzt werden kann. Die Haltepunkte auf der Erzbergerstraße/ Am Lohfeld und Erzbergerstraße/ Goerdeler Straße sind ebenfalls fußläufig gut zu erreichen. Im ÖPNV-Konzept der Stadt Paderborn wird die Maßnahme untersucht, das Bedienungsangebot der beiden Haltestellen zu verbessern.

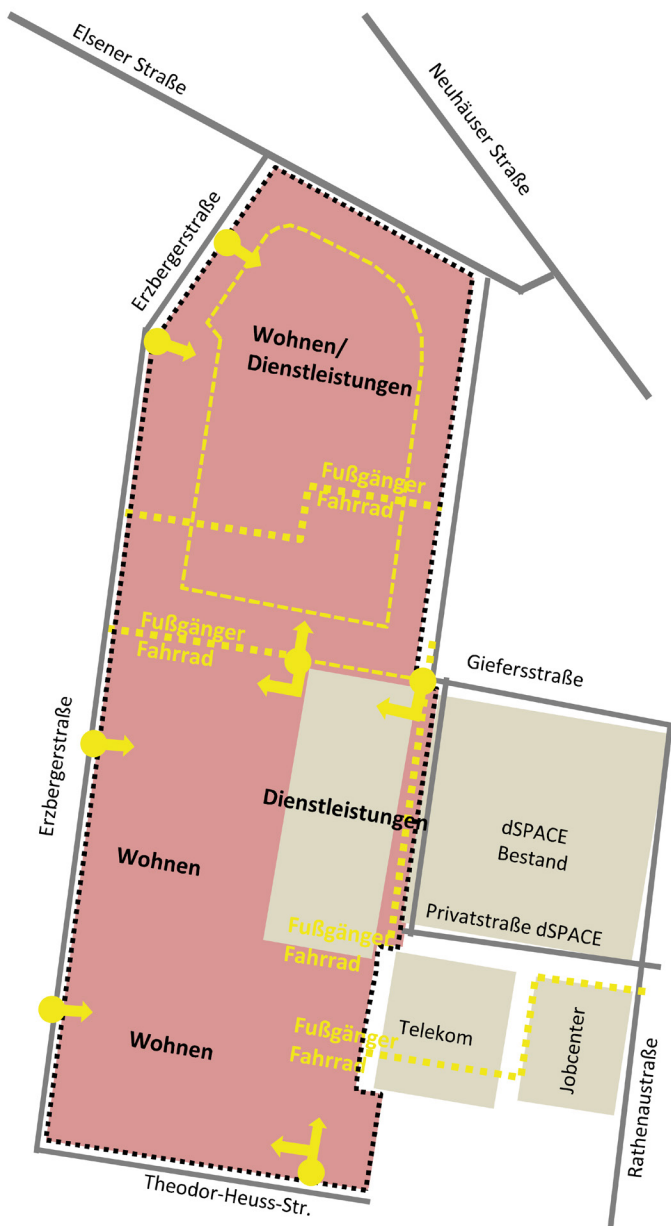


Abb. 21 Erschließungsvariante Alanbrooke Kaserne



Abb. 22 Denkmalgeschützter Bereich



## 7. Weiteres Vorgehen

### Fortsetzung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit den in Kapitel 4 beschriebenen Bürgerwerkstätten zur Alanbrooke Kaserne im Sommer 2014 wurde ein breiter Bürgerbeteiligungsprozess angestoßen. Dieses Verfahren hat wichtige Hinweise für die Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne und damit zur Erstellung des Strukturkonzeptes gegeben.

Diese bereits begonnene Öffentlichkeitsbeteiligung zur Begleitung des Konversionsprozesses - sowohl online auf der Konversionsplattform als auch in Form der Vor-Ort-Veranstaltungen – soll fortgesetzt werden.

Im Rahmen eines weiteren durchzuführenden Beteiligungsverfahrens sollen mit den Bürgerinnen und Bürgern in einer Veranstaltung vor Ort sowie in einer Beteiligung auf der Konversionshomepage die Inhalte des Auslobungstextes für den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb diskutiert werden.

### Städtebaulicher Wettbewerb

Das Strukturkonzept bildet einen ersten planerischen Rahmen zur Entwicklung der Fläche der Alanbrooke Kaserne. Zur Qualifikation der Kasernenfläche ist es vorgesehen, einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb auszuloben. Ziel ist es, eine große Vielfalt an städtebaulichen Varianten für ein urbanes Quartier mit guter Integration in das bestehende Umfeld durch mehrere Planungsteams erarbeiten zu lassen, die auf Grundlage dieses Strukturkonzeptes möglich sind.

Die hier vorgestellten Überlegungen des Strukturkonzeptes für die Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne bilden die Grundlage für weitere Planungen und Konkretisierungen.

### Ziele des Wettbewerbes

Städtebauliche Überplanung des ca. 18 ha großen Plangebietes

Aufzeigen von freiraumplanerischen Ideen zur Nachnutzung des ehem. Exerzierplatzes unter Beibehaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben

Aufzeigen von verkehrlichen Erschließungsvarianten zur Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne und Anbindungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr an das Umfeld und die Innenstadt; Klärung und Erarbeitung von Varianten zur Erschließungssituation des nördlichen Nutzungsbereiches

Aussagen zur städtebaulichen Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude

Grundlegende Aussagen zur künftigen Freiraumqualität und -vernetzung mit den angrenzenden Quartieren/ Grünanlagen

Aufwertung und nachhaltige Nutzung des Plangebietes durch eine Neubebauung und Erschließung

Aufzeigen neuer integrativer und nachhaltig nutzbarer Wohnformen; generationenübergreifendes und inklusives Wohnen in durchmischten Wohngebäuden

Räumliche Verortung einer Fläche für eine Kita/ KiGa

Integration der Bedarfe umliegender gewerblicher Nutzungen zur standortnahen Erweiterung

### Bauleitplanverfahren

Aus dem städtebaulich besten und wirtschaftlich tragfähigsten Entwurf des Wettbewerbs wird anschließend ein Bebauungsplan für die Fläche entwickelt, der eine zivile Neu- und Nachnutzung am Standort Alanbrooke regeln wird.

## 8. Abbildungsverzeichnis

Titelbild	Mannschaftsunterkünfte, Stadt Paderborn
Abb. 01	Schrägluftbild der Alanbrooke Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler
Abb. 02	Block 1 Alanbrooke Kaserne, Stadt Paderborn
Abb. 03	Block 1 Rückseite, Stadt Paderborn
Abb. 04	Kasernenflächen in Paderborn, Karte Stadt Paderborn
Abb. 05	Abgrenzung der Alanbrooke Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler
Abb. 06	Übersicht Denkmalgeschütztes Ensemble, Stadt Paderborn
Abb. 07	Block 2 Offizierskasino, Stadt Paderborn
Abb. 08	Baumbestand im Norden der Fläche, Stadt Paderborn
Abb. 09	Schrägluftaufnahme dSPACE, Luftbild: Gerd Vieler
Abb. 10	Verkehrliche Erschließung der Fläche, Karte Stadt Paderborn
Abb. 11	Bürgerwerkstatt 2014, Stadt Paderborn
Abb. 12	Ansicht Mannschaftsunterkünfte, Stadt Paderborn
Abb. 13	Lagequalitäten, Karte empirica AG 2015
Abb. 14	Bürolagen Paderborn, Karte bulwiengesa AG 2015
Abb. 15	Visualisierung Mannschaftsunterkunft als Wohngebäude, KPL 2015
Abb. 16	Visualisierung Mannschaftsunterkünfte, KPL 2015
Abb. 17	Strukturkonzept 2016, Stadt Paderborn
Abb. 18	Strukturkonzept Nutzungsverteilung, Stadt Paderborn
Abb. 19	Freiraum- und Grünstrukturen, Stadt Paderborn
Abb. 20	Erschließungskonzept und Verkehr, Stadt Paderborn
Abb. 21	Erschließungsvariante, Stadt Paderborn
Abb. 22	Denkmalgeschützter Bereich, Stadt Paderborn