



Strukturkonzept

DEMPSEY KASERNE



Impressum

Herausgeber:	Stadt Paderborn vertreten durch die Technische Beigeordnete Claudia Warnecke
Redaktion, Konzeption, Text und Gestaltung:	Stadt Paderborn- Stadtplanungsamt- Stadtentwicklung Thomas Jürgenschellert (Konversionsbeauftragter) Lars-Christian Lange, Nathalie Westermilies
Fotos:	Planungsamt (Titel, S.19, S.27, S.29, S. 37); Gerd Vieler (S. 4-5, S.10-11) Stadt- und Kreisarchiv Paderborn / Gerd Vieler (S.12-13)

Strukturkonzept Dempsey Kaserne

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	6
Anlass und Abzugszeitraum	6
Chancen des Konversionsprozesses	6
2. Gesamtstädtische Bedarfe	8
Wohnen	8
Infrastruktur	9
Wirtschaft	9
3. Plangebiet	10
Schloß Neuhaus – Zahlen und Fakten	12
Arbeitssituation	13
Wohnsituation	13
Verkehrliche Anbindung	14
Freiraum	18
Infrastruktur gesamt	20
Baustruktur und Typologien	23
Planungsrecht	24
Eigentumsverhältnisse	25
4. Nachnutzung der Bestandsgebäude	26
Ergebnisse der Machbarkeitsstudie	28
5. Entwicklungsziele	30
6. Strukturkonzept	32
Wohnen	
Gewerbe und Dienstleistungen / Handel	
Soziale Infrastruktur	
Verkehrsplanung	34
Freiraum und Grünverbindungen	36
7. Weiteres Vorgehen	38
8. Anhang	40
Abbildungsverzeichnis	
Mustergrundrisse Architektonische Machbarkeitsstudie	42



Habichtssee

Mastbruchstraße

Reiterpfad

Abb. 1. Schrägluftbild der Dempsey -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler



Husarenstraße

Dubelohstraße

1 Einleitung

Anlass und Abzugszeitraum

Die Stadt Paderborn steht durch den bevorstehenden Abzug britischer Streitkräfte vor der großen Herausforderung der Konversion von Militärstandorten. Es gibt rund 3.000 britische Soldaten, mit Familienangehörigen und ca. 600 zivile Mitarbeiter. Mit dem Abzug der Briten werden neben den drei Kasernen (Alanbrooke Kaserne, Dempsey Kaserne und Areal Barker) zudem ca. 390 Wohneinheiten, die sich ebenfalls im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) befinden, freigezogen. Insgesamt sind noch rund 1.300 Wohneinheiten (private und BlmA Bestände) im gesamten Paderborner Stadtgebiet, in 25 Siedlungsbereichen, verteilt, die derzeit von Soldaten und ihren Angehörigen bewohnt werden. Die 409 Wohneinheiten der BlmA in Schloß Neuhaus / Sennelager sowie die Normandy und Athlone Kaserne liegen formal auf dem Truppenübungsplatz Senne und stehen somit für eine zivile Nachnutzung nicht zur Verfügung.

Die anstehende Konversion ist für Paderborn zugleich große Herausforderung und einmalige Chance neue Perspektiven in der Stadtentwicklung zu gewinnen.

Die Dempsey Kaserne an der Husarenstraße in Schloß Neuhaus, die voraussichtlich noch bis Mitte 2019 von den britischen Streitkräften genutzt wird, ist nach der Alanbrooke Kaserne die nächste Konversionsfläche der Stadt Paderborn, die entwickelt werden soll. Der Entwicklung der Dempsey Kaserne kommt im gesamten Konversionsprozess in Paderborn eine besondere Bedeutung zu, da die Umplanung der Fläche eine Chance für die Stadtentwicklung darstellt, um neue Wohneinheiten für die wachsende Stadt und Raum für Gewerbe schaffen zu können.

Das hier vorgestellte Strukturkonzept ist als Orientierungsrahmen zu verstehen, der Leitlinien für die künftigen planerischen Konkretisierungen bildet. Darüber hinaus ist das Strukturkonzept Grundlage für die Auslobung eines anschließenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs.

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 - 2017 bis 2035 um 5,6%
(Stadt Paderborn - Referat 105 / Statistik)
- es sind aktuell und perspektivisch rund 20.000 Studierende zu verzeichnen
- die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt weiter an
- Paderborn besitzt eine hohe Arbeitsmarktzentralität in der Region mit einem hohen Pendlerüberschuss und ist damit ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort in der Region OWL

Die Entwicklung der ehemaligen Militärflächen 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 attraktivieren und zu stärken.

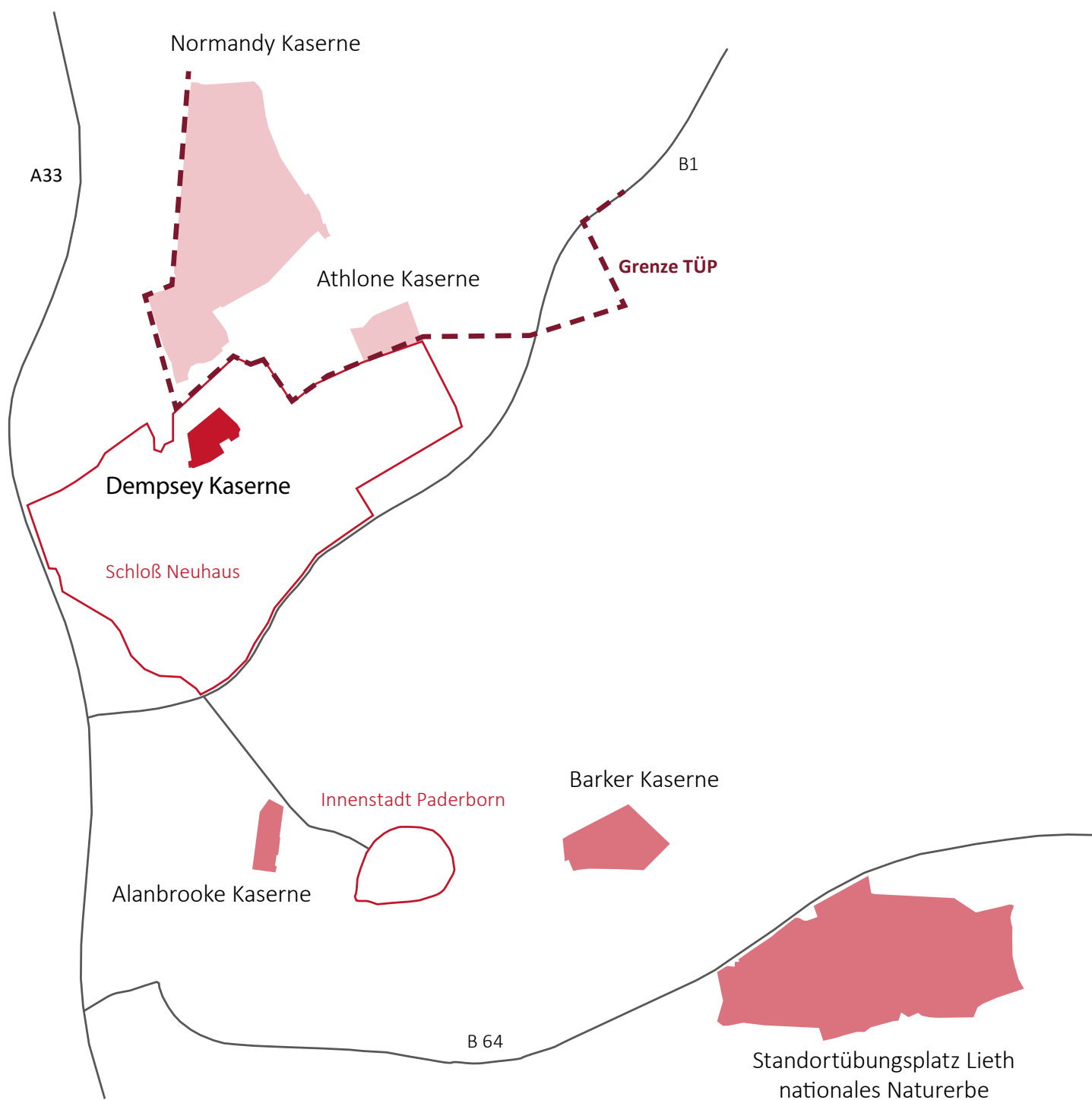


Abb. 2. Kasernenstandorte in der Stadt Paderborn

2 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.

Wohnen - 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 zum Haus im Grünen.

- Bedarfsgerechtes und qualitatives Wohnungsangebot
- Vielfalt an Wohnformen und -Standorten sichern
- Besondere Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien, Studierenden, Senioren
- 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.

- Bedarfs- und marktkonforme Flächenentwicklung (u.a. Konversion)

Stadt für alle

Ziel der kommunalen Wohnungspolitik ist es, 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.

Folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:

- Mengengerüst als wohnungspolitische Grundlage
- Sicherung und Ausbau des Bestandes an geförderten Wohnungen (30 % Quote laut Ratsbeschluss)
- 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

Die Prognose für die Stadt Paderborn geht langfristig von einem Wachstum der Wohnungsbaunachfrage aus.

Neubaubedarfe gibt es in den Marktsegmenten „Barrierefreie Wohnungen“, „Familieneigenheim“ und bei Mietwohnungen im unteren Preissegment. Die Zahlen für geförderte Wohnungen sind rückläufig, sodass der Bestand an geförderten Wohnungen weiter ausgebaut werden muss.

Die Dempsey Kaserne bietet die Möglichkeit, den hohen Nachfragen nach Wohnraum entgegenzukommen. Das neue Quartier im Stadtteil Schloß Neuhaus bietet besonders für Familien eine hohe Attraktivität. Durch die integrierte und attraktive Lage (Waldstrukturen im Norden und Osten) kann für Paderborn ein bedeutender neuer Wohnstandort geschaffen werden.

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, die vom Standort Dempsey gut zu erreichen sind.

Um den hohen Bedarf an Wohnungen im Stadtgebiet bedienen zu können und dennoch eine dem Standort entsprechende bauliche Dichte gewährleisten zu können, sind besonders Reihenhaus- und Hofstrukturen im neuen Quartier denkbar. Dabei können bis zu 300 Wohneinheiten neu geschaffen werden.

Infrastruktur

Aufgrund der integrierten Lage befinden sich in der Umgebung der Dempsey Kaserne verschiedene Schulen und weitere soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Dienstleister und Einzelhandel, die auch fußläufig erreichbar sind. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur werden weitere Bedarfe für eine Kita gesehen, um den Bedarf aus der neuen Einwohnerschaft des Quartiers decken zu können.

Wirtschaft

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

Insgesamt verzeichnet die Stadt bis zum Jahr 2035 einen Flächenbedarf für Gewerbe- und Industrieflächen zwischen 200 und 271 ha (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2017).

In diesem Zusammenhang sind attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen vorzuhalten bzw. neu zu schaffen. Diese (z.T. großflächigen) Ansiedlungsmöglichkeiten sind in den Bereichen Dören und Benhauser Feld, Max-Planck-Straße, Anschlussstelle Paderborn Zentrum sowie Mönkeloh-Süd verfügbar.

Besonderes Gewicht ist darauf zu legen, heimischen Unternehmen betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Preisen zu eröffnen – ggf. auch für deren Zulieferer. Hier wäre es denkbar, das im Westen angrenzende Gewerbegebiet zu erweitern, sodass weiteres kleinteiliges, nicht störendes Gewerbe in diesem Bereich entwickelt werden könnte. So könnte ein gemischtes Quartier mit neuen Wohnbauflächen sowie Dienstleistern und kleinteiligem Gewerbe in einer integrierten Lage geschaffen werden.

3 Plangebiet

Einordnung in Paderborn und Schloß Neuhaus

Schloß Neuhaus ist neben der Kernstadt der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Paderborn und liegt nordwestlich der Kernstadt. Im Osten grenzt der Stadtteil Marienloh, im Westen Sande und im Südwesten Elsen an Schloß Neuhaus an. Das Luftbild (S. 10-11) zeigt zudem die zentrale Lage der Dempsey Kaserne im Stadtteil Schloß Neuhaus sowie die räumliche Nähe zur Kernstadt.

Nordöstlich des Ortszentrums von Schloß Neuhaus liegt die Dempsey Kaserne. Westlich des Kasernenstandortes verlaufen die Bielefelder Straße sowie die Bahnlinie der Regionalbahn 74. Diese stellen eine wichtige Verbindung zwischen den Städten Paderborn und Bielefeld dar. Der Stadtteil ist zudem gut an die A 33 und B64 im Westen und die B 1 im Süden angebunden. Die Kaserne ist im Stadtteil nicht weit vom Ortszentrum Schloß Neuhaus sowie dem prägenden Schloss entfernt.

Umgebung

Das ca. 20ha große Gebiet der Dempsey Kaserne liegt nördlich vom Zentrum des Stadtteils Schloß Neuhaus und somit zwischen den beiden Ortsteilzentren von Sennelager und Schloß Neuhaus und ist ca. 4 km von der Innenstadt Paderborns entfernt. Das Kasernengelände ist im Süden durch die Husarenstraße, im Osten durch die Mastbruchstraße und im Westen durch die Dubelohstraße begrenzt. Die Anlage mit 45 Gebäudekomplexen, in Form von Unterkünften, Büros, Werkstätten und Garagen sowie Sportplätzen, wird als britische Kaserne genutzt und befindet sich in einer integrierten Lage im Stadtgefüge.

Umliegend lassen sich Nutzungen wie Wohnen sowie kleinteiliges Gewerbe entlang der Dubelohstraße verzeichnen. Die angrenzende Wohnbebauung besteht fast ausschließlich aus 1- bis 2- geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Wohngebiete sind durch eine offene Bauweise geprägt. Nur entlang der Husarenstraße gegenüber des Geländes der Dempsey Kaserne liegen einige 3- geschossige Wohnbauten. Die gewerbliche Struktur im Westen der Kaserne ist unter anderem durch die Firmen Cardelight GmbH, Zaunkreisel, Kersting GmbH, Konrad Bartscher GmbH und AB Werbetechnik bestimmt.

Im Norden und Nordosten grenzen Waldflächen an das Kasernengelände an. Das Kasernengelände ist fast vollständig versiegelt und weist nur durch die Anlage des Sportplatzes unversiegelte Flächen auf. Nördlich und östlich ist die Kaserne von Wald umgeben.

Abb. 3. Abgrenzung des Kasernenstandortes, Luftbild: Gerd Vieler



Schloß Neuhaus - Zahlen und Fakten

Der nördlich der Paderborner Innenstadt gelegene Sozialraum Schloß Neuhaus, der sich in die Ortsteile Schloß Neuhaus, Sennelager und Mastbruch gliedert, zeichnet sich mit 2.601 km², neben der Kernstadt mit 4.447 km², als größter Stadtteil Paderborns aus. Schloß Neuhaus zählt zudem mit zu den bevölkerungsstärksten Stadtteilen der Stadt. Insgesamt leben 152.422 Einwohner in Paderborn, von denen 26.462 (17,4% der Bevölkerung) in Schloß Neuhaus wohnen (Stand 31.12.2018). Mit einer Bevölkerungsdichte von 1.017 Einwohnern pro km² liegt Schloß Neuhaus sogar über dem städtischen Durchschnitt von 849 Einwohnern pro km².

Auch in Zukunft wird Paderborn und somit auch Schloß Neuhaus laut Prognosen für 2035 weiterhin wachsen. Zurzeit zeichnet sich Schloß Neuhaus durch seine vergleichsweise junge Bevölkerung aus. Die Altersgruppe der 0-24-jährigen hat somit einen Anteil von knapp 29% (Gesamtstadt 27 %), ebenso wie die Gruppe der 45-64-jährigen. Knapp darunter mit 26 % werden die 25-44-jährigen Bewohner verzeichnet. Die Generation 65plus macht in Schloß Neuhaus mit ca. 17 % (Gesamtstadt 17 %) daher den kleinsten Anteil an den Einwohnern des Stadtteils aus.

Der Anteil von Ausländern liegt in Schloß Neuhaus mit 13 % über dem städtischen Durchschnitt von 12,2 %. Einen höheren Anteil verzeichnet nur noch der Sozialraum der Kernstadt mit 14,9 %.



Abb. 4. Schloss Neuhaus (Quelle: Stadt - und Kreisarchiv Paderborn /Gerd Vieler)

Arbeitssituation

Insgesamt zählt die Stadt Paderborn 74.322 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort Paderborn (Stand 31.12.2017) - davon 57.436 Beschäftigte, sprich 77 %, am Wohnort. Im Stadtteil Schloß Neuhaus kommen 37,2 %, 9.851 Einwohner, einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Der Anteil des Stadtteils Schloß Neuhaus an den Beschäftigten am Wohnort macht 17,2 % der Stadt aus (Stand 30.09.2018).

Zum Stand 31.12.2018 verzeichnete die Stadt von 152.422 Einwohnern 5.096 (3,3 %) als arbeitslos, von denen 3.649 (2,4 %) ALG II Bezieher sind. Im Stadtteil Schloß Neuhaus liegt die Zahl der Arbeitslosen leicht erhöht über dem städtischen Durchschnitt. Von 26.462 Einwohnern sind 1.009 (3,8 %) arbeitslos und 740 (2,8 %) beziehen ALG II. Der Anteil an Arbeitslosen in Schloß Neuhaus macht 19,8 % und an ALG II-Beziehern 20,3 % der Gesamtstadt aus.

Wohnsituation

Von den 83.805 Haushalten der Stadt Paderborn werden 69.562 (83%) ohne Kinder und somit nur 17% (14.243) der Haushalte mit Kindern verzeichnet. Im Stadtteil Schloß Neuhaus ist der Anteil der Haushalte mit Kindern etwas höher - von 13.027 Haushalten sind 10.151 (77,9 %) ohne Kinder und somit 2.876 (22,1 %) mit Kindern. Die Angaben über die Haushaltszahlen stammen aus dem Melderegister – dort werden Kinder über 18 Jahren als ein eigener Haushalt ausgewiesen, auch unabhängig davon, ob sie noch im elterlichen Haushalt wohnen oder nicht mehr.

Insgesamt weist die Stadt Paderborn 31.544 Wohngebäude mit 74.712 Wohnungen auf. Je Wohnung entsteht somit eine Anzahl von 2,0 Einwohnern. Der Stadtteil Schloß Neuhaus verzeichnet 5.955 Wohngebäude mit 11.857 Wohnungen. Für Schloß Neuhaus bedeutet das eine über dem städtischen Durchschnitt liegende Anzahl von 2,2 Einwohnern je Wohnung.

Der Anteil von Wohngebäuden bzw. Wohnungen des Stadtteils Schloß Neuhaus macht 18,9 % bzw. 15,9 % der Gesamtstadt Paderborn aus.

Der neue Mietspiegel basiert nicht mehr auf Baujahresklassen, sondern auf unterschiedlichen Preislagen und Wohnungsgrößen. Der Stadtteil Schloß Neuhaus liegt fast komplett in der mittleren von fünf Preislagen, der Preislage III. Einzige Ausnahme ist das Wohngebiet Wilhelmshöhe am Rande der Kernstadt, dieser Bereich ist in die teurere Wohnlage IV einsortiert.

Die Preislage III weist folgende untere und obere Eckwerte der Miete pro m² auf:

Wohnungsgröße	unterer Eckwert	oberer Eckwert
sehr klein <35 m ²	6,30 €	8,60 €
klein 36 - 50 m ²	5,90 €	7,20 €
mittel 51 - 80 m ²	5,50 €	6,70 €
groß 81 - 105 m ²	5,10 €	6,20 €
sehr groß > 105 m ²	4,70 €	5,80 €

Verkehrliche Anbindung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Stadtteil Schloß Neuhaus weist eine gute Einbindung in das städtische Straßennetz sowie darüber hinaus eine gute Anbindung des MIVs, über die Bielefelder und Dubelohstraße, an übergeordnete Straßen wie die A 33, B 1 und B 64 auf. Die Verkehrsanbindung wird beispielhaft an drei Routen, ausgehend von der Dempsey Kaserne, dargestellt. Die B 1 Richtung Bad Lippspringe und Detmold ist innerhalb von 5 - 10 Minuten (2,5 km) zu erreichen und bietet zudem auch den weiteren Anschluss an die A 33 im Bereich der Anschlussstelle Paderborn-Elsen.

Die Anschlussstelle Paderborn-Schloß Neuhaus ist von dem Kasernengelände 3,4 km entfernt und kann innerhalb von 8 - 10 Minuten erreicht werden. Als wichtige innerstädtische Anbindung dient die Verbindung zwischen Dempsey Kaserne und Paderborner Innenstadt (Tiefgarage Königsplatz als zentraler Punkt). Die kürzeste Verbindung ist hier 5,7 km lang und wird mit ca. 15 - 20 Minuten Fahrzeit berechnet.

Verkehrsnetz Schloß Neuhaus

Die Fläche der Kaserne ist durch die Verbindungsstraßen Bielefelder Straße, Mastbruch- und Dubelohstraße mit den umliegenden Stadtteilen Sennelager, Paderborn Kernstadt und Schloß Neuhaus Zentrum sowie Mastbruch eng verbunden und daher mit dem Pkw gut zu erreichen.

Das Gebiet ist aufgrund der militärischen Nutzung vollständig umzäunt und verwehrt somit die Durchquerung für den Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr. Die Einfahrt im Süden der Kaserne, an der Husarenstraße, dient als Hauptzufahrt und ist zurzeit die einzige Möglichkeit, auf das Gelände der Kaserne zu gelangen. Der Nebeneingang über den Reiterpfad wird zur Zeit nicht regelmäßig genutzt. Auf den umliegenden Straßen Husaren-, Dubeloh- sowie Mastbruchstraße gelten Tempo 50-Zonen.

Die weitere Umgebung, besonders im südlichen Bereich, ist durch Wohnwege und -straßen der Wohnsiedlungen bestimmt.

Der Standort Dempsey Kaserne ist durch die Buslinie 1, 11 sowie durch die Regionalbuslinie R20 an das örtliche Busliniennetz angebunden.

Die Linien 1 sowie R20 verkehren an der Bielefelder Straße (Haltestelle Adenauerring, Richtung Sennelager und Hövelhof) und die Linie 11 fährt über die Mastbruchstraße (Haltestelle Husarenstraße, Richtung Thuner Siedlung). Die Linie 1 hält zudem, für den Schul- und Arbeitsweg, zusätzlich morgens direkt vor der Dempsey Kaserne an der Husarenstraße (Haltestelle Albert-Schweitzer-Straße).

Die Haltestellen Husarenstraße und Adenauerring sind ca. 500 Meter von der Haupteinfahrt der Kaserne entfernt.

Der Hauptbahnhof Paderborn ist mit ca. 6,3 km Entfernung innerhalb von 15 - 20 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Die Bahnhöfe Schloß Neuhaus und Sennelager sind mit einer Distanz von 1,8 km und 2,1 km nur wenige Minuten von dem Kasernengelände entfernt. Insgesamt ist der Bereich daher gut erreichbar und durch die Bahnhöfe sehr gut an das regionale und auch überregionale Schienennetz angebunden.

Auch für den Radverkehr lassen sich umliegende Versorgungsbereiche, die Bahnhöfe und Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung schnell erreichen. Durch die Wege innerhalb der Waldstrukturen sind zudem auch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, entkoppelt vom motorisierten Verkehr, in Richtung Landesgartenschauengelände Schloß Neuhaus und weiter ins Zentrum Paderborn sowie Richtung Habichtssee und Senne zu verzeichnen.

Modal Split Schloß Neuhaus / Mastbruch:

12%	zu Fuß
25%	Fahrrad
48%	Pkw als Fahrer/in
8%	Pkw als Mitfahrer/in
6%	ÖPNV
1%	SPNV

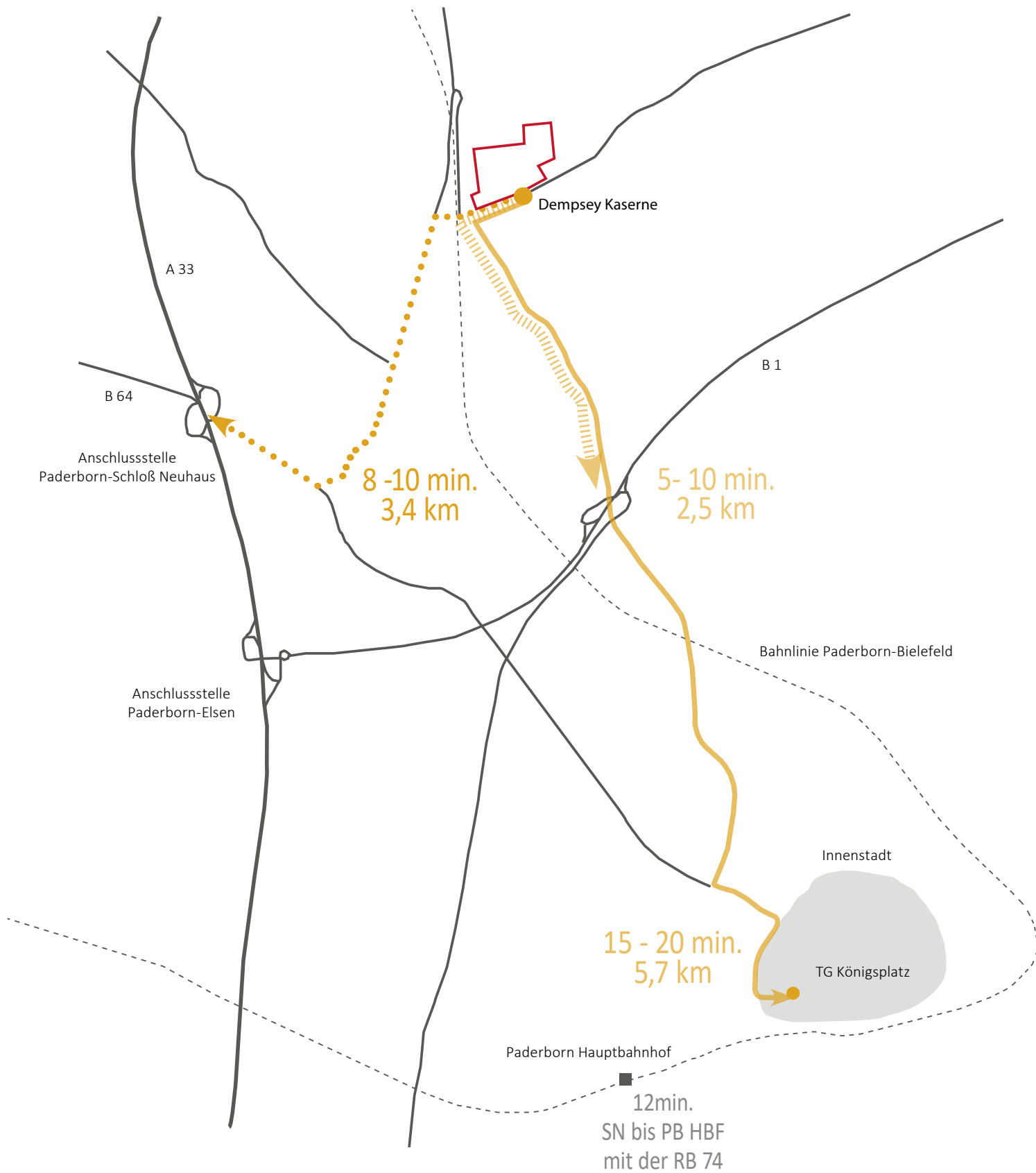


Abb. 5. Fahrzeiten MIV von der Dempsey Kaserne aus

Anbindung öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung der Dempsey Kaserne an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch die Haltestellen Adenauerring an der Bielefelder Straße sowie durch die Haltestelle Husarenstraße an der Mastbruchstraße, gewährleistet. Am Adenauerring verkehren die Linien 1 und R20 und an der Husarenstraße die Linie 11. Direkt bei der derzeitigen Zufahrt zur Kaserne befindet sich die zusätzliche Haltestelle Albert-Schweitzer-Straße, die jedoch nur zu Schulbeginn einmal bedient wird.

Um die Entfernungen zwischen den Haltestellen zu verdeutlichen wurde exemplarisch ein Richtwert von 300m gewählt. Bei der Planung von Haltestellen des ÖPNVs wird dieser Richtwert von 300m als Entfernung angenommen, die für jede Person fußläufig gut zu erreichen ist. Die Haltestellen müssen auch für ältere Menschen sowie für Kinder eine problemlose Erreichbarkeit gewährleisten. Eine Distanz über 300m wird als kritisch angesehen und würde dementsprechend eine weitere Haltestelle bzw. eine geänderte Linienführung fordern. Die Entfernung von der Kasernenausfahrt zu den Haltestellen in der Umgebung liegt derzeit über 300m. Die Integration der zusätzlichen Haltestelle Albert-Schweitzer-Straße in die regelmäßige Linienführung oder die Verlegung der Haltestelle an die Kreuzung Dube-lohstr. / Husarenstraße mit Andienung durch die Linie 1 könnte dem Bedarf nach einer geringeren Entfernung zum ÖPNV entgegenkommen.

Ansonsten sind die Haltestellen im Raum Schloß Neuhaus flächendeckend verteilt, sodass eine gute Erreichbarkeit des ÖPNVs gewährleistet ist.

Mit der Haltestelle am Schloss werden zahlreiche Linien zusammengeführt, wodurch weitere Anschlüsse an das Paderborner Stadtgebiet und auch darüber hinaus geboten werden. Ein weiterer wichtiger Anbindungspunkt ist der Bahnhof Schloß Neuhaus, der durch die Linie 11 an der Hatzfelder Straße erreicht werden kann.

Durch die Bahnstation ist Schloß Neuhaus auch in Richtung Bielefelder und Paderborner Hauptbahnhof im Schienenverkehr angebunden.

Rad- und Fußwege

Das Rad- und Fußwegesystem im Umfeld der Dempsey Kaserne ist geprägt durch übergeordnete Radrouten, Rad- und Fußwege entlang der Straßenzüge sowie durch zahlreiche Wege durch Grün- und Freiraumstrukturen. Aufgrund der Lage zwischen den Freiräumen Wilhelmsberg, Habichtssee, Thuner See sowie dem Schloss- und Auenpark ist die Umgebung der Kaserne durch zahlreiche Fuß- und Radwege geprägt. Diese führen den Rad- und Fußverkehr abseits vom motorisierten Verkehr und in ruhiger Atmosphäre durch die Grünstrukturen des Stadtteils. Prägnant sind zudem die Radrouten der Stadt Paderborn, die die Seenlandschaften und Freiräume miteinander verbinden. Darüber hinaus werden Fußwege um den Habichtssee und Thuner See sowie in den Waldstrukturen des Wilhelmsbergs ausgewiesen. Wichtige fußläufige Verbindung für den näheren Raum der Dempsey Kaserne stellt der im Norden des Geländes verlaufende Reiterpfad dar.



Abb. 6. Anbindung an den ÖPNV von der Dempsey Kaserne aus

Freiraum

Der Bereich der Dempsey Kaserne liegt zentral in einem Umfeld von sehr charakteristischen naturräumlichen Elementen. Prägnant sind besonders die Seenlandschaften, wie der Thuner See, der Habichtssee in unmittelbarer Nähe sowie der Waldsee. Als weitere besondere Freiraumstrukturen treten der Wilhelmsberg, der Schloss- und Auenpark sowie die Waldstrukturen um den Habichtssee und Thuner See hervor. Die Bereiche um die Seen sind zudem umgeben von Wiesen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Insgesamt weist der Stadtteil trotz der städtischen Lage einen hohen Anteil an Grünflächen auf. Von Bedeutung ist ebenfalls die nördlich der Kaserne angrenzende Waldfläche, die als wohnungsnaher Freiraum in unmittelbarer Nähe für die neu entstehenden Gebäude dienen kann. Südlich, entlang der Husarenstraße, verläuft der Krebsbach, der im Bereich der Kasernenfläche allerdings kanalisiert ist, zwischen Lippe (Schloss- und Auenpark) und Waldsee. Weitere freiräumliche Besonderheiten bieten das Waldbad, das Hermann-Löns-Stadion, der Waldfriedhof sowie die Waldstrukturen in Mastbruch mit dem Sportplatz Mastbruch und der weiter im Norden weiterlaufende Landschaftsraum der Senne Kulturlandschaft.

Das Gebiet der Dempsey Kaserne ist fast vollständig versiegelt und weist nur teilweise Baumstrukturen sowie prägnante Einzelbäume entlang der Husarenstraße auf. Nördlich und östlich grenzt ein Waldgebiet direkt an die Kaserne an.

Die einzige größere Grünstruktur auf dem Gelände ist die Rasen – und Sportfläche im Nordosten. Die direkte Umgebung ist durch die zahlreichen privaten Gärten der Wohnsiedlungen geprägt. Charakteristisch sind zudem die Waldflächen sowie der Habichtssee im Norden und Nordosten der Kaserne sowie auch die Waldflächen des Wilhelmsbergs gegenüber der Dubelohstraße. Der Wilhelmsberg bietet darüber hinaus eine freiräumliche Verbindung zum Schloss- und Landesgartenschau Gelände. Die nordöstlich gelegenen Waldstrukturen des Habichtssees ziehen sich weiter bis zur Kulturlandschaft Senne. Diese bedeutenden Freiräume in der näheren Umgebung können bei der Entwicklung des Kasernengeländes wichtige Anknüpfungs- und Verbindungspunkte darstellen, um den Standort noch mehr in die vorhandene Freiraumstruktur von Schloß Neuhaus zu integrieren.



Abb. 7. Baumbestände an der Husarenstraße

Wichtige Verbindungen

Besonderheit des Gebietes und des Umfeldes der Dempsey Kaserne ist unter anderem die Verbindung durch Radwege (übergeordnete Route der Stadt) sowie Fußwege durch die umgebenden Grünstrukturen. Entlang der Seen sowie durch das verbindende Waldstück um den Reiterpfad kann eine Verknüpfung zwischen den Paderquellen bis zum Landschaftsraum Senne generiert werden. Von Schloß Neuhaus aus gibt es eine attraktive fußläufige Verbindung über das Gebiet der Landesgartenschau, den Padersee und die Paderwiesen bis hin zu den charakteristischen Paderquellen / dem Paderquellgebiet im Zentrum der Stadt Paderborn. Die Verbindung von Wilhelmsberg und Reiterpfad wird jedoch durch die Dubeloh- und die Bielefelder Straße sowie durch die Bahnlinie unterbrochen.

Das Waldstück direkt an der Dempsey Kaserne weist ein hohes Potential als wohnungsnaher Freiraum auf. Durch die Verknüpfung zwischen der neu geplanten Fläche und dem Reiterpfad, dem Thuner Weg und den Wegeverbindungen Richtung Habichtssee und Wilhelmsberg kann eine qualitative Verbindung ausgebaut werden, sodass die derzeit isolierte Fläche sich optimal in die umgebenden Strukturen einfügen kann.



Abb. 8. Freiraumstrukturen um die Dempsey Kaserne

Infrastruktur gesamt

Im Süden der Kaserne liegt das Ortszentrum Schloß Neuhaus mit allen wichtigen Angeboten, die auch über den täglichen Bedarf hinausgehen. Bedeutend für die Entwicklung des Kasernenstandortes ist jedoch besonders das nähere Umfeld. Die Nahversorgung wird vor allem durch die Supermärkte und Discounter im Bereich der Hatzfelder Straße geprägt. Im Raum der Hatzfelder und Bielefelder Straße werden bereits fünf Nahversorger verzeichnet, sowie darüber hinaus ein türkischer Supermarkt in der Derenthalstraße, die von der Bielefelder Straße in ein Wohngebiet führt. Neben den Nahversorgern in Schloß Neuhaus ist der Penny im Bereich Sennelager ein zusätzlicher Supermarkt, der vom Kasernenstandort mit Kfz schnell erreicht werden kann.

An der Dubelohstraße, nur ca. 500m entfernt, liegt zudem noch ein Getränkemarkt.

Alle sozialen Einrichtungen, wie Kindergärten, Senioreneinrichtungen und Schulen liegen, bis auf den nördlich gelegenen Kindergarten Schloß Neuhaus, südlich der Kaserne. Durch die Neuplanung der Kasernenfläche ergeben sich weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur (siehe Kapitel 6).

Charakteristisch für den Standort sind darüber hinaus die gewerblichen Strukturen entlang der Dubelohstraße. Auch weiter Richtung Sennelager zwischen Bielefelder Straße und Bahnlinie sind gewerbliche Strukturen vorhanden. Insgesamt sind zahlreiche kleinteilige Dienstleister und Gewerbestrukturen im Umfeld der Dempsey Kaserne verortet.

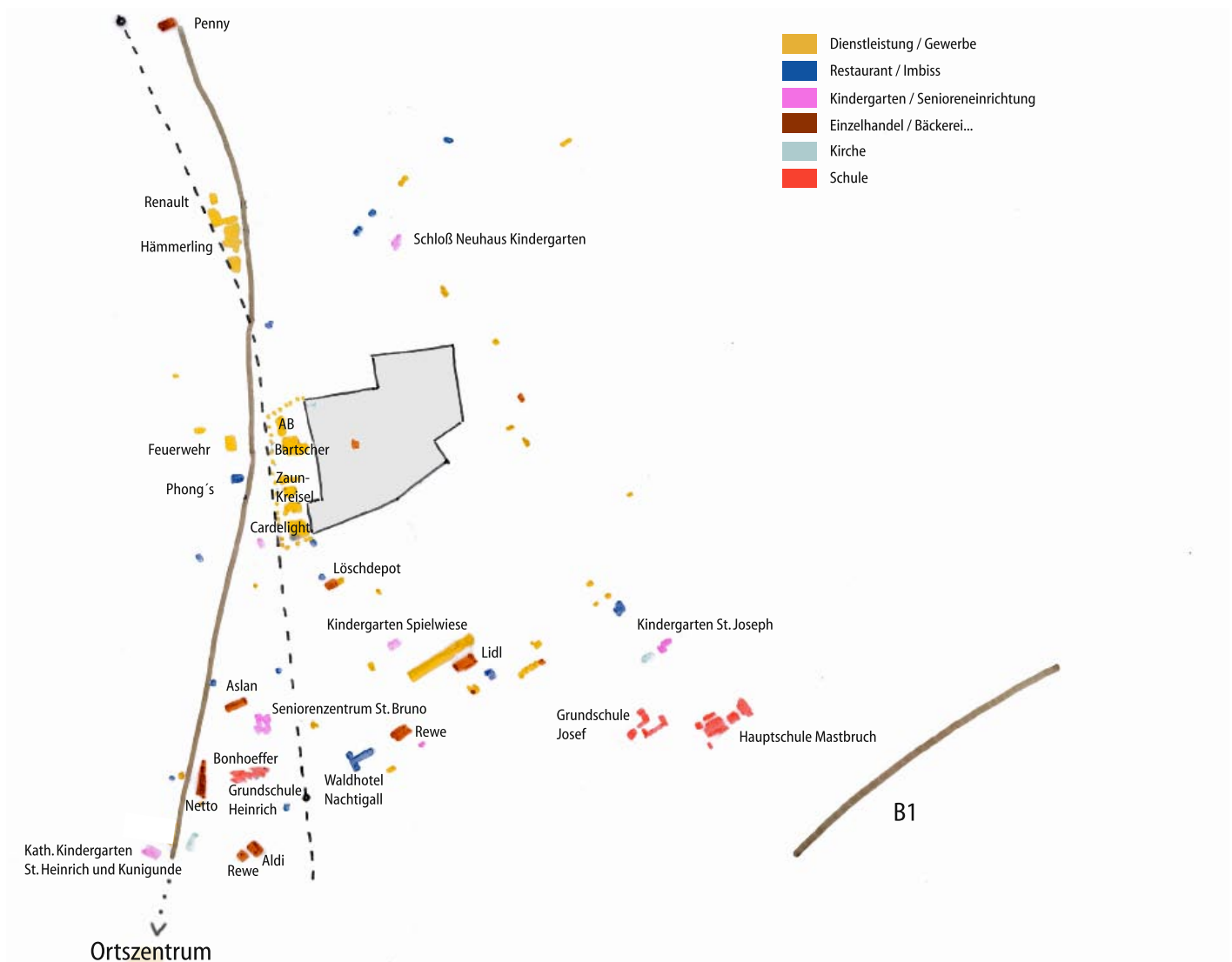


Abb. 9. Infrastruktureinrichtungen um die Dempsey Kaserne

Nahversorgung

Im Umfeld befindet sich eine Vielzahl an Nahversorgungsangeboten. Jedoch ist aktuell nördlich, östlich und westlich der Dempsey Kaserne keine flächendeckende Nahversorgung gegeben.

Für einen Lebensmitteldiscounter im Versorgungsbereich ist kein ausreichendes Verkaufsflächenpotenzial gegeben. Eine Neuansiedlung würde zu einer signifikanten Wettbewerbsverschärfung führen. Demgegenüber besteht im vollsortimentierten Segment ein rechnerisches Potenzial für eine zusätzliche Gesamtverkaufsfläche von bis zu rd. 1.500m² zur Nahversorgung. Ein vollsortimentierter Nahversorger könnte somit für die dort lebende Bevölkerung zu einer signifikanten räumlichen und qualitativen Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung führen. Trotzdem kann die Ansiedlung eines neuen Angebotes im vollsortimentierten Bereich Auswirkungen auf den Versorgungsbereich im Ortszentrum von Schloß Neuhaus haben und für die Husarenstraße eine verkehrliche Mehrbelastung bedeuten.

Es besteht zudem das Risiko einer Verlagerung des Lebensmittelsupermarktes im zentralen Versorgungsbereich Schloß Neuhaus, sodass sich in diesem Bereich die Versorgungsfunktion deutlich verschlechtern würde. Aufgrund der Zielsetzungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes sowie der bestehenden Risiken für den Versorgungsbe- reich Schloß Neuhaus wird die Ansiedlung eines Nahversor- gers im Bereich Dempsey ausgeschlossen.

Dienstleistungen und Gewerbe

Bei Betrachtung der gewerblichen Strukturen sowie Dienstleistungen im Raum Schloß Neuhaus fallen besonders der Bereich direkt angrenzend an die Kasernenfläche sowie die weiter nördlich liegende Fläche von Hämmerling und Renault Gellermann auf. Die kleinteiligen Gewerbeeinheiten haben sich entlang der Bahnlinie Paderborn-Bielefeld angesiedelt. Direkt im Westen an die Kaserne schließen die Firmen AB Werbeteknik, Diplom-Ingenieur Konrad Bartscher GmbH, Kersting GmbH, Zaun-Kreisel und Cardelight GmbH an. In der weiteren Umgebung der Fläche liegen vereinzelt kleinteilige Strukturen - zum größten Teil Dienstleistungen. Der Standort ist dementsprechend durch die gewerblichen Nutzungen geprägt und bietet daher die Möglichkeit für eine Weiterführung des kleinteiligen Gewerbes nach Osten hin. Hier kann der bestehende gewerbliche Bereich arron- diert und gestärkt werden.

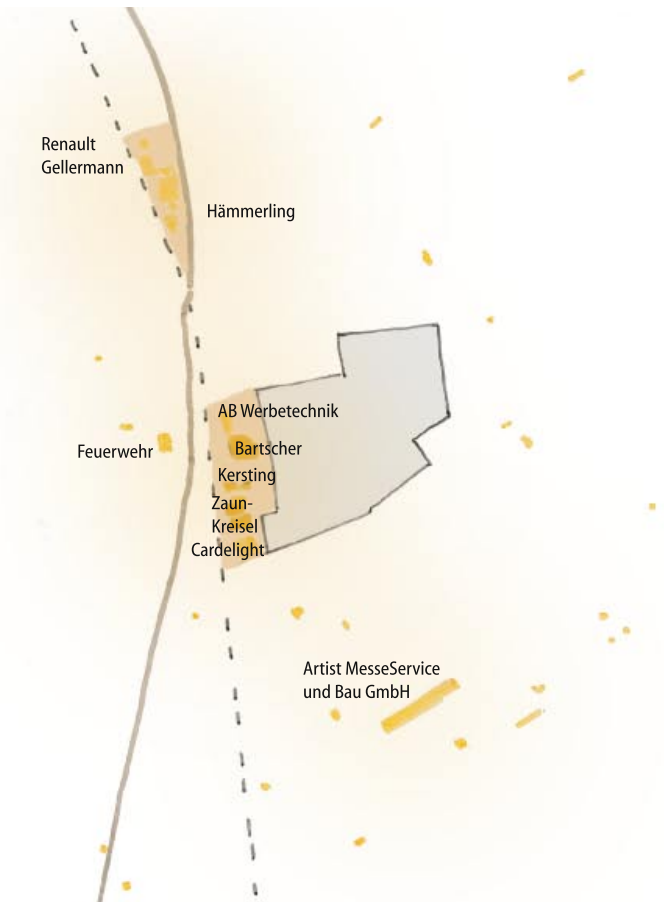


Abb. 10. Gewerbe und Dienstleistungen

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept der Stadt Paderborn

Die Stadt Paderborn verzeichnet auch in Zukunft einen weiterhin hohen Gewerbeflächenbedarf. Neben industriellen Nutzungen bietet der hohe Dienstleistungsanteil an den Gewerbeflächen eine Förderung der Wirtschaftskraft der Stadt. In Zukunft sind für die Entwicklung Paderborns drei Kategorien, für die ausreichend Flächen zur Verfügung stehen müssen, von Bedeutung. Es werden dabei Flächen für wissensbasierte und technologieorientierte Unternehmen, für Handwerk, kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen (z.B. Gewerbe Dubelohstraße) und darüber hinaus Flächen für die gewerblich-industrielle Nutzung in Verarbeitung und Produktion benötigt. Die Stadt Paderborn sollte für den gewerblichen Mittelstand Flächen in ausreichendem Maß bereithalten können. So bestätigt auch das Konzept, dass der Bereich der Dempsey Kaserne sich besonders für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignet, sodass an dieser Stelle kleinteiliges Gewerbe, im Anschluss an die Gewerbeeinheiten an der Dubelohstraße, entstehen kann.

Soziale Infrastruktur

Bei der Betrachtung der sozialen Infrastruktur wurden sowohl die Kitas, Senioreneinrichtungen und Schulen im Stadtteil Schloß Neuhaus, als auch Schulen im weiteren Paderborner Stadtgebiet, sowie die Anschlüsse an diese, berücksichtigt. Im Bezugsraum der Dempsey Kaserne befinden sich vier Kindergärten sowie die Senioreneinrichtung St. Bruno in der Nähe der Bielefelder Straße. Grundschulen sind in der näheren Umgebung mit der Bonhoeffer Grundschule sowie den Grundschulen Heinrich und Josef vertreten.

Weiterführende Schulen sind die Hauptschule Mastbruch, die Realschule Schloß Neuhaus im charakteristischen Schloss sowie das Gymnasium Schloß Neuhaus.

Das Gymnasium und die Realschule liegen nur 2 km ent-

fernt und können über die Bielefelder Straße direkt von dem Kasernengelände aus erreicht werden. Sonstige weiterführende Schulen sind nur außerhalb des Stadtteils vorzufinden. Die Gesamtschule Elsen beispielsweise liegt dennoch nur 4,6 km entfernt. Des Weiteren kann innerhalb von ca. 10 min. die Realschule Lise-Meitner sowie innerhalb von 15 min. das Goerdeler Gymnasium erreicht werden.

Zudem wird entlang der Fürstenallee, in einer Entfernung von 3,5 und 3,9 km, sowohl das Berufskolleg Schloß Neuhaus als auch weiter südöstlich an der Zukunftsmeile das bib International College sowie die Fachhochschule der Wirtschaft (FHDW) geboten.

Durch die Neuplanung der Kasernenfläche ergeben sich weitere Bedarfe an sozialer Infrastruktur (siehe Kapitel 6).

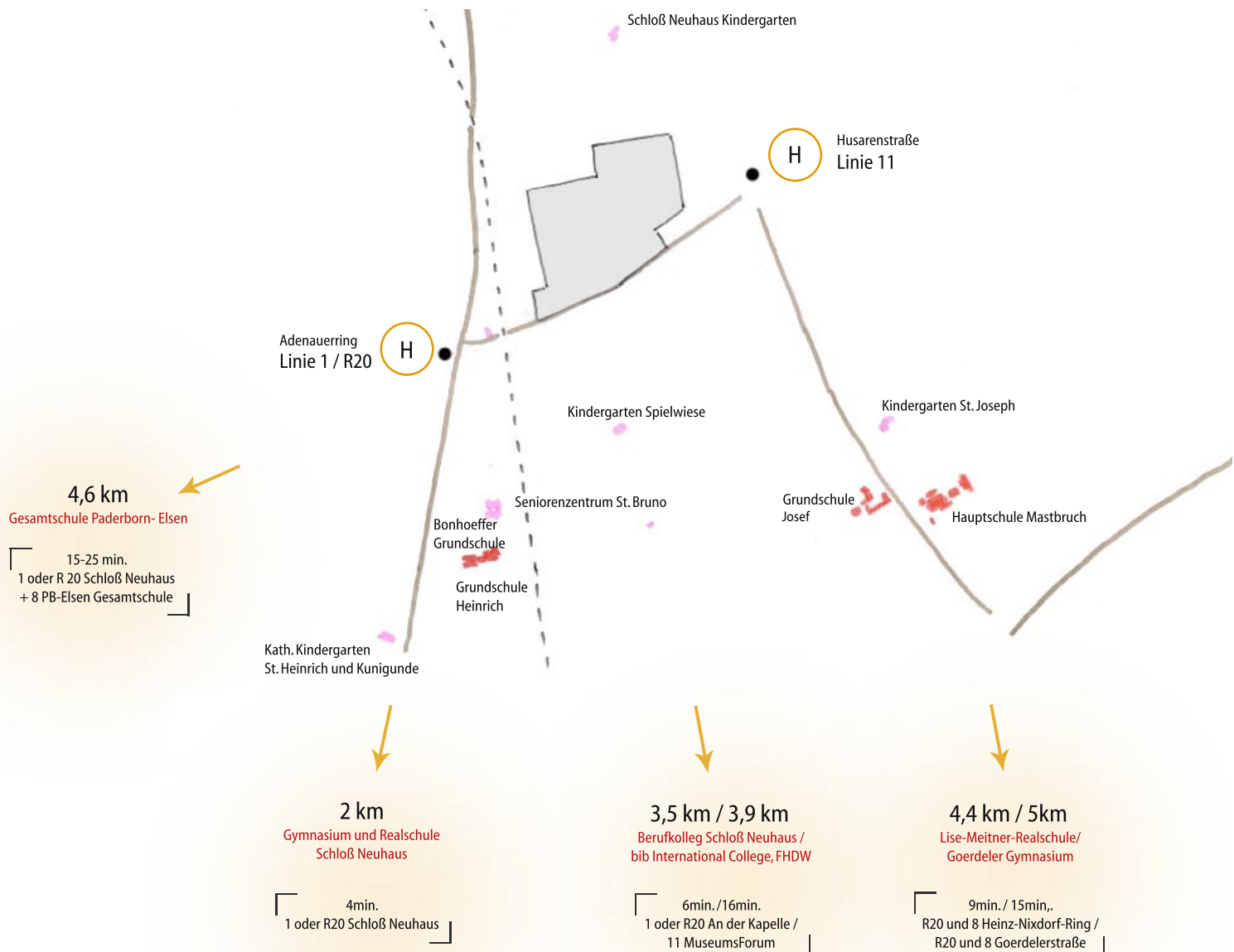


Abb. 11. Soziale Infrastruktureinrichtungen um die Dempsey Kaserne

Baustruktur und Typologie

Die Baustrukturen im Umfeld der Dempsey Kaserne sind besonders geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung, wie Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser (englische Siedlungen). Gerade südlich und östlich des Standortes sind zahlreiche Einfamilienhausstrukturen vorzufinden.

Neben den kleinteiligen Strukturen sind vereinzelt Geschosswohnungen, wie beispielsweise an der Husarenstraße, südlich der Kaserne, zu verzeichnen. Entlang der Bielefelder Straße und der Dubelohstraße im Norden und Süden der Dempsey Kaserne liegen darüber hinaus auch größere Baustrukturen durch gewerbliche Betriebe. Direkt angrenzend an das Gelände sind durch das Gewerbe an der Dubelohstraße ebenfalls größere bauliche Strukturen, im Gegensatz zu den Strukturen der Wohnbebauung in der Umgebung der Kaserne, vorzufinden. Weitere größere Baukörper im Süden der Fläche sind durch Einzelhandel sowie Schulgebäude bedingt. Die höchste bauliche Struktur im Stadtteil Schloß Neuhaus und der näheren Umgebung der Dempsey Kaserne sind die 8-geschossigen Mehrfamilienhäuser südwestlich der Fläche im Bereich Wilhelmsberg.

Sie stechen durch ihre Anzahl (13 Einzelgebäude/vier Baukörper) und Höhe (bis zu acht Geschosse) im Stadtraum besonders hervor.

Insgesamt sind die Strukturen der Wohnsiedlungen klar und geordnet durch das Raster der Straßenverläufe, sodass hier ein Bezug von Osten nach Westen entsteht. Durch die Mastbruch- und Dubelohstraße bzw. ebenfalls durch die parallel verlaufende Bielefelder Straße sowie die Bahnlinie ergibt sich eine Zuspitzung im Bereich der Dempsey Kaserne, sodass die Gebäude an der Mastbruchstraße eine Ausrichtung von Nordwesten nach Südosten aufweisen.

Des Weiteren treten besonders die Dimensionen des Freiraums Wilhelmsberg sowie der angrenzenden Wiesen und landwirtschaftlich genutzten Felder hervor. Zudem werden durch den Waldfriedhof sowie durch die Waldstrukturen, besonders im Kasernenbereich selbst, als auch weiter südlich im Bereich Mastbruch, Freiräume zwischen den Baustrukturen gebildet.



Abb. 12. Baustruktur und Typologien

Planungsrecht - Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Im Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn ist der Bereich der Dempsey Kaserne als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Das westlich anschließende kleinteilige Gewerbe wird als Gewerbe mit Nutzungsbeschränkung klassifiziert, sodass es sich hierbei nur um nicht störende Gewerbebetriebe handelt. Somit lässt sich das Gebiet in die Umgebung aus Wohnbauflächen integrieren. Die nördlich und östlich der Dempsey Kaserne liegenden Waldstrukturen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Wald dargestellt.

- Wohnbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung
- Flächen für Wald

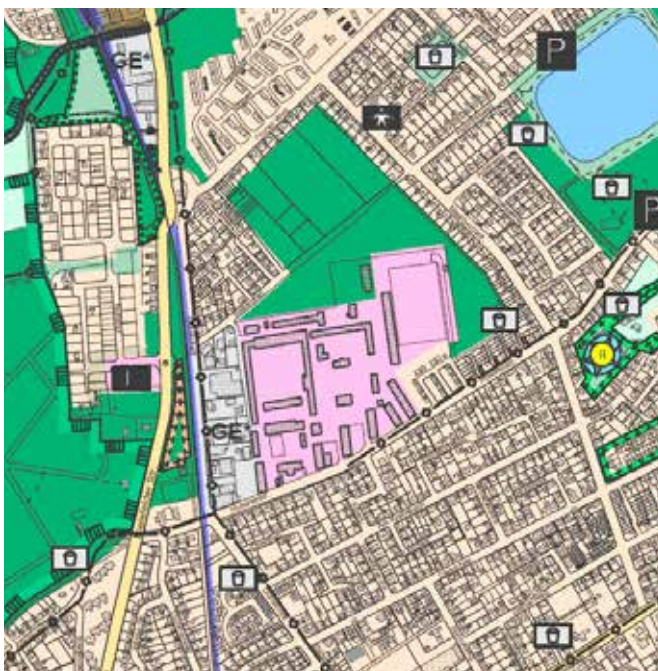


Abb. 13. Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn

Bebauungspläne in der Umgebung der Dempsey Kaserne

Die Bebauungspläne in der Umgebung der Dempsey Kaserne verdeutlichen, dass das Umfeld durch kleinteilige Wohnnutzungen in offener Bauweise definiert wird. Die Bebauungspläne legen Allgemeine Wohngebiete sowie ein Reines Wohngebiet (Habichtssee) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie bis zu 0,6 im Bereich Habichtssee fest. Die Geschossflächenzahl liegt in der gesamten Umgebung zwischen 0,5 und 0,8. Die Geschosshöhen werden auf ein bis zwei Geschosse, maximal drei Geschosse an der Husarenstraße, festgesetzt.



Abb. 14. Bebauungspläne im Umfeld der Kaserne

Eigentumsverhältnisse

Die gesamten Flächen der Dempsey Kaserne befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). Das angrenzende kleinteilige Gewerbe im Westen der Kasernenfläche sowie einzelne Wohnflächen an der Husarenstraße werden durch verschiedene private Eigentümer bestimmt. Die Waldflächen im Norden und Osten des Geländes befinden sich sowohl in privatem als auch städtischem sowie BlmA Eigentum.

- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA)
- private Eigentümer
- Stadt Paderborn

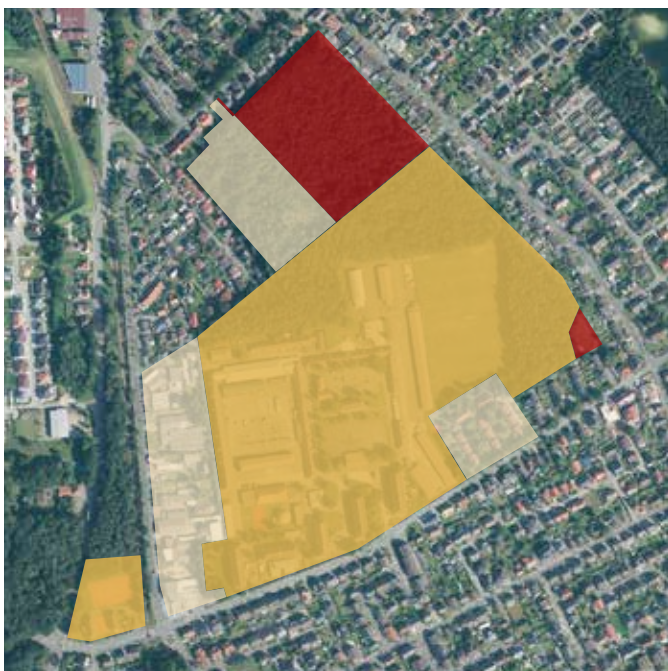


Abb. 15. Eigentümerstruktur

Näherer Betrachtungsraum Wilhelmsberg

Im Untersuchungsbereich zur Dempsey Kaserne liegt auch die 8-geschossige Mehrfamilienhausbebauung am Wilhelmsberg mit rd. 650 Einwohnern. Dieser Bereich weist z.T. signifikant höhere Anteile an Menschen mit Migrations- und Transferleistungsbezug auf.

Ein direkter Zusammenhang zwischen dem Teilquartier Wilhelmsberg und der Dempsey Kaserne lässt sich jedoch nicht ableiten. Durch die trennende Wirkung der Bielefelder Straße und der Bahnlinie ergibt sich kein direkter räumlicher Zusammenhang. Ziel wird es sein für den Bereich der Dempsey Kaserne ein ausgewogenes, stabiles mischgenutztes Quartier zu entwickeln, das seinen Anteil für eine stabile Entwicklung des Ortsteils leisten kann.



Abb. 16. Untersuchungsbereich Dempsey / Betrachtungsraum Wilhelmsberg

4 Nachnutzung der Bestandsgebäude

Betrachtung der Mannschaftsgebäude an der Husarenstraße

Für die Prüfung der Nachnutzungsmöglichkeiten der im südlichen Teil, an der Husarenstraße, liegenden Mannschaftsunterkünfte sind weitergehende Prüfungen in Form von einer architektonischen Machbarkeitsstudie notwendig.

Anders als bei der Alanbrooke Kaserne sind auf dem Gelände der Dempsey Kaserne keine denkmalgeschützten Gebäude verzeichnet. Für eine Neuplanung der Fläche könnten die bisher als Mannschaftsunterkünfte genutzten Gebäude entlang der Husarenstraße jedoch für eine Nachnutzung in Frage kommen.

Die Mannschaftsgebäude, die 1937 erbaut wurden, stehen senkrecht zur Straße in Nord-Süd-Richtung, während die Mannschaftsmesse etwas zurückgesetzt parallel zur Husarenstraße (Ost-West-Ausrichtung) den Eingang ausbildet. Für die Machbarkeitsstudie sollen anhand von einem konkreten Baublock (Block 4 und Block 5) der bestehenden Mannschaftsunterkünfte exemplarische Umnutzungsmöglichkeiten zu Wohnzwecken erarbeitet werden, um ggfls. bei der Neuplanung des Gebietes ein oder mehrere dieser Gebäude zu erhalten. Die Blöcke 4 und 5 unterscheiden sich in ihrer Gebäudelänge und tw. in der internen Erschließungssituation.

Um im nächsten Entwicklungsschritt anschließend einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchführen zu können, sollte zuvor daher die Machbarkeit zur Unterbringung von Wohnnutzungen in einer Mannschaftsunterkunft der Dempsey Kaserne zeichnerisch geprüft werden.

Bei der Bearbeitung waren besonders die Aspekte Erschließung, Barrierefreiheit, Belichtung und Schallschutz zu beachten und textlich und zeichnerisch zu erläutern.

Konkret wurden dabei Wohnungsgrundrisse für den preisgebundenen Wohnungsbau (gemischte Verteilung der Wohnungsgrößen, auch 5/6- Zimmerwohnungen, die sich später wieder in zwei 3-Zimmerwohnungen aufteilen lassen, aktuell Mietniveau M3) und Grundrisse für freifinanzierte Wohnungen (für Alleinstehende (1-2 Zimmer) und Familien (4-5 Zimmer)) untersucht.

Bestandsgebäude

Die Gebäude der Dempsey Kaserne wurden in den Jahren 1934 bis 1936 errichtet und zahlreiche von ihnen Anfang der 1980er Jahre modernisiert. Besonders prägnant für das Erscheinungsbild der Kasernen zu dieser Zeit sind die Mannschaftshäuser. Die Grundrisse der Kompaniehäuser wurden in Richtlinien festgesetzt, sodass sie damals den Bedürfnissen des Militärs gerecht werden konnten. Heute sind viele der Anlagen noch in einem guten Zustand und weisen eine bauliche Qualität auf, sodass sie für zivile Nutzungen umgeplant werden können. Oft dient der Erhalt von den Kasernengebäuden als Erinnerung an die Geschichte des Standortes - somit weisen auch die Gebäude der Dempsey Kaserne ein großes Potential auf. Durch die architektonische Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, ob und welche Gebäude zu Wohnzwecken nachgenutzt werden können.

Darüber hinaus ist im weiteren Prozess zu prüfen, ob und welche Gebäude für bürgerschaftliches Engagement nachgenutzt werden können (Hauptgebäude).



Abb. 17. Mannschaftsgebäude an der Husarenstraße

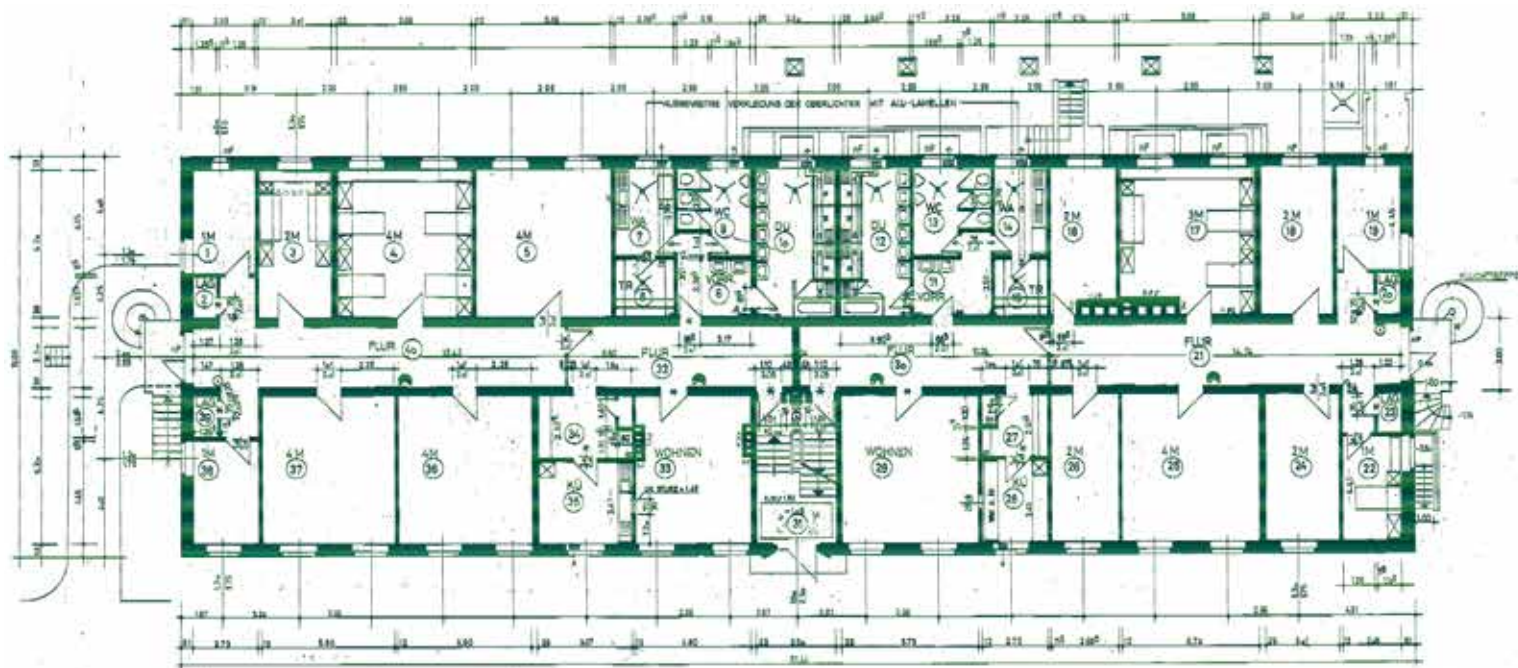


Abb. 18. Erdgeschossgrundriss des Mannschaftsgebäudes, BlmA

Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Entwurf von KreterPetersLubenow(KPL), Kassel Block 5

Der Testentwurf von KPL sieht große Wohnungen für Familien im EG und 1.OG vor. Dabei erhalten die Wohnungen im EG einen direkten Zugang von der Terrasse aus in einen eigenen Garten, was gerade für das Wohnen mit Kindern sehr attraktiv ist. Durch die Schaffung von großen Wohnungen kann die Erschließungsfläche minimiert werden, da die Flurflächen in Teilen den Wohnungen zugeordnet werden. Der 2. Rettungsweg kann hier über die Anleiterbarkeit der Fenster gewährleistet werden.

Aufgrund der geschossweisen Sortierung der Wohnungen können ähnliche Nutzergruppen an einen Flur/ein Geschoss untergebracht werden, um Störungen zu minimieren bzw. die Akzeptanz zu erhöhen.

Kleinere Wohnungen befinden sich entlang des Mittelflures im 2.OG, die hier barrierefrei über den Fahrstuhl erschlossen werden. Der 2. Rettungsweg ist über das zweite Treppenhaus oder über den Balkon an den Giebeln gewährleistet.

Durch die Anordnung eines Fahrstuhls (Durchlader) an einem der Treppenhäuser, ist es möglich alle geförderten Wohnungen barrierefrei erschließen zu können. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auf einen zweiten Fahrstuhl am zweiten Ausgang verzichtet. Dieser Ausgang erschließt insgesamt acht freifinanzierte Wohnungen die max. eineinhalb Geschosse hoch liegen und daher nicht zwingend einen Fahrstuhl benötigen.

Durch vorgestellte bzw. angehängte Balkone als Stahlkonstruktion ergibt sich die Möglichkeit die massive Fassade zu gliedern und zu strukturieren.

Um die Anforderungen der EnEV 2016 zu erfüllen, müssen verschiedene Bausteine zur Dämmung der Gebäudehülle (Dämmung der Außenfassade mit WDVS, Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung, Dämmung der unteren Geschossdecke, Dämmung der oberen Geschossdecke zu ungenutzten Dachraum) umgesetzt werden.

Um einen wirtschaftlichen Kostenrahmen einzuhalten ist es wichtig mit möglichst geringen Eingriffen in den Bestand (Tragstruktur, Erschließung, Fassade)) auszukommen und eine effiziente Raumausnutzung (wenig Verkehrsfläche) zu erreichen.

- Barrierefreiheit aller geförderter Wohnungen
- Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in einem Gebäude
- Alle Wohnungen mit privatem Freisitz, im EG mit privatem Garten

Das Dachgeschoss bleibt aus Kostengründen (Betondach) vorerst ungenutzt (Ausbaureserve).

Auch unter dem Aspekt der Dichte ist ein Ausbau des DG in Hinsicht auf die angestrebte Bebauung und Dichte des neuen Quartiers auf der Dempsey Kaserne nicht anzustreben. Im hier vorgestellten Entwurf können insgesamt 26 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, davon 17 WE im geförderten Wohnungsbau.



Abb. 19. Ansicht Entwurf KPL

Entwurf Büro Adomako, Paderborn - Block 4

Der Testentwurf des Büros Adomako aus Paderborn wählt alternativ eine andere Form der Erschließung. Eine naheliegende Erschließung der Wohnungen über das bestehende Treppenhaus würde dunkle, lange, innenliegende Flure zur Folge haben. Um dies zu umgehen, wurde hier die Erschließung gesplittet. Die an das vorhandene Haupttreppenhaus angrenzenden Flächen werden weiterhin über dieses erschlossen. Weitere Flächen im EG werden direkt von außen über eigene Hauseingangstüren erschlossen.

Die übrigen Flächen in Form von „Townhouses“ werden im 1. OG über ein das Objekt aufwertendes Gestaltungselement in Form eines Laubenganges erreicht. Das 2. OG wird bei jeder dieser Wohnungen über eine Innenliegende Treppe erschlossen.

Die ersten Rettungswege werden über die Treppenhäuser realisiert. Die zweiten Rettungswege erfolgen über Drehleitern der Feuerwehr.

Durch die adaptive Anbringung von notwendigen einzelnen Elementen wie Balkone, Laubengang, Sichttrennwände und einem außenliegenden Aufzugschacht, erhält das Gebäude eine hohe optische Aufwertung, ohne in der Grundsubstanz an der Fassadenhülle eingreifen zu müssen.

Im hier vorliegenden Entwurf wird der Flächennachweis für insgesamt 11 preisgebundene Wohnungen und 8 freifinanzierte Wohnungen mit zusammen rund 1.800 qm Nutzfläche geführt.

Fazit

Beide Entwürfe weisen nach, dass eine Umnutzung der prägenden Bestandsgebäude an der Husarenstraße flächenmäßig und kostenmäßig (Umbaukosten) sinnvoll möglich ist. Maßgeblich für die Rentabilität des Projektes ist der gutachterlich zu ermittelnde Kaufpreis, der an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Falle der Ausübung der Erstzugriffsoption und des Ankaufs zu zahlen sein wird. Neben dem flächenmäßigen Nachweis ist im Rahmen der Mehrfachbeauftragung ebenfalls deutlich geworden, dass die zeittypischen massiven Gebäude in vielfältiger Weise architektonisch ansprechend umgebaut und für zivile Wohnzwecke nachgenutzt werden können.

Die Blöcke 5 und 6 sind nahezu baugleich, Block 4 ist um drei Fensterachsen kürzer und verfügt nur über ein mittiges Treppenhaus.

Zusammenfassend ergibt sich aus den Ergebnissen der architektonischen Machbarkeitsstudie die eindeutige Empfehlung die Gebäude an der Husarenstraße in einem nachfolgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb als erhaltenswert zu definieren, um die städtischen Ziele nach Bereitstellung von Mietwohnraum (gefördert und freifinanziert) erreichen zu können.



Abb. 20. Perspektive Entwurf Adomako

5 Entwicklungsziele

Zielsetzungen zur Nachnutzung der Dempsey Kaserne

Der Entwicklung der Dempsey Kaserne kommt aufgrund ihrer integrierten Lage im Stadtteil Schloß Neuhaus eine besondere Bedeutung zu. Sie bietet die Möglichkeit zur Realisierung einer qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung hin zu einem Wohnstandort für die wachsende Stadt sowie zu einem durch Mischnutzung geprägten Quartier in Anlehnung an die angrenzenden kleinteiligen Gewerbebetriebe. Um dem Bedarf der Stadt nach kleinteiligen Gewerbeflächen entgegenzukommen, ist eine Erweiterung der Gewerbefläche im Westen des Gebietes als sinnvoll zu betrachten. Durch die Mischung von Wohnen und Gewerbe kann ein vielfältiges Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungsansprüche generiert werden. Um auf die kleinteiligen Umgebungsstrukturen mit Einfamilienhäusern reagieren zu können, sind Reihenhaus- und Hofstrukturen sinnvoll.

Die Fläche kann durch die Neuplanung bis zu 300 neue Wohneinheiten bieten. Zudem ist die Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus als wichtig zu erachten, um allen Bewohnern den Zugang zu geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen.

Der Standort der Dempsey Kaserne bietet sich durch seine Umgebung mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, den verschiedenen Freiräumen in der Umgebung sowie der ruhigen Lage am Waldrand besonders für die Zielgruppe „Familie“ an. Die Fläche der Dempsey Kaserne bietet somit die besondere Qualität einer attraktiven Wohnumgebung und liegt dabei dennoch nicht weit vom Zentrum der Stadt Paderborn entfernt.

Unter der Zielsetzung „Bauen im Bestand“ ist zudem die Nachnutzbarkeit der 1937 erbauten Mannschaftsunterkünfte an der Husarenstraße für Wohnzwecke geprüft worden. Als Übergang zwischen neu entstehendem kleinteiligen Gewerbe und Wohneinheiten könnten ehemalige Gebäude der Dempsey Kaserne auch möglicherweise für Büros und Dienstleistungen genutzt werden.

Die Nachnutzung dieser Gebäudetypen für Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen ist bundesweit vielfach überzeugend gelungen (bspw. in Hemer).

Der teilweise Erhalt der Gebäude birgt ein großes Potential für den Standort, um die Erinnerung der Geschichte der Dempsey Kaserne zu verdeutlichen und vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zuzuführen.

Darüber hinaus ist aufgrund der neu entstehenden Bedarfe durch die Nachnutzung der Kaserne im Bereich der sozialen Infrastruktur eine vier- bis fünfgruppige Kindertagesstätte auf der Fläche vorzuhalten.

Ein Fokus sollte ebenfalls auf den Erhalt der naturräumlichen Potentiale, wie die umliegenden Waldstrukturen sowie den Habichtssee, gelegt werden. Die Grünstrukturen in der Umgebung sollten in die Planung einbezogen werden, um attraktive Grünverbindungen im Stadtteil und darüber hinaus auszubauen.

Des Weiteren müssen bei der Neuplanung die Auswirkungen auf den Verkehr, besonders in Richtung Schloß Neuhaus, berücksichtigt werden. Daher muss für die Fläche eine Erschließung gewählt werden, die das Verkehrsaufkommen am besten auf die umliegenden Straßen verteilt. Dafür muss auch die Möglichkeit der Anbindung an den Reiterpfad in Richtung Dubelohstraße sowie aber auch in Richtung Mastbruchstraße betrachtet werden.

Mit der zukünftigen Öffnung der Kaserne wird eine über Jahrzehnte bestehende Barriere im Stadtteil Schloß Neuhaus aufgehoben und den Bewohnern wieder zugänglich gemacht. Es können neue Verbindungen im Quartier entstehen und das Gebiet in den Stadtteil integriert werden, sodass eine besondere Qualität für den Standort entstehen kann.



Abb. 21. Haupteinfahrt Dempsey Kaserne

6 Strukturkonzept

Wohnen - bauliche Dichte

Auf der Fläche der Dempsey Kaserne wird, gegenüber der Bebauung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne im innerstädtischen Bereich, eine geringere bauliche Dichte angestrebt. Das neue Quartier muss sich in die Umgebung mit Einfamilienhausstrukturen einfügen können, soll aber dennoch den Bedarf nach einer dichteren Bebauung berücksichtigen. Neben Geschosswohnungsbauten (z.B. Nachnutzung der Mannschaftsunterkünfte) sind daher für die Fläche Reihenhausstrukturen denkbar, um bezahlbaren Wohnraum schaffen zu können. Um dem Wunsch nach einem Eigenheim und Raum für Grünflächen entgegenkommen und dennoch eine angepasste Dichte erreichen zu können, bietet sich neben Geschosswohnungsbauten eine Reihenhau- oder Hofbebauung an.

Durch die Neuplanung des Kasernenareals wird eine Wohnbaulandfläche ermöglicht, auf der bis zu 300 Wohneinheiten geschaffen werden können.

Geförderter Wohnungsbau

Insgesamt haben sich die Bestände des geförderten Wohnungsbaus im Stadtteil Schloß Neuhaus deutlich vermindert – 2010 waren im Stadtteil 524 Förderobjekte und im Jahr 2016 nur noch 421 Wohneinheiten verzeichnet. Die Bestände werden sich auch weiterhin verringern, allerdings ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft ein Bedarf an geförderten Wohnungen, auch im Stadtteil Schloß Neuhaus, bestehen wird. In den Jahren 2015 und 2016 wurden im Schnitt rund 850-950 Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt. Aus Befragungen ging dabei hervor, dass bevorzugte Wohnorte der Einwohner mit WBS die Paderborner Kernstadt, gefolgt von Schloß Neuhaus und danach Elsen sind. Gerade im Stadtteil Schloß Neuhaus sind es größere Familien die Interesse zeigen, dort zu leben. Laut Ratsbeschluss ist insgesamt 30% der neuen Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

Gewerbe und Dienstleistungen / Handel

Um auf den Bedarf in der Stadt Paderborn nach kleinteiligem Gewerbe zu reagieren, wird für die Neustrukturierung der Dempsey Kaserne eine Fläche in der Größe der im Westen angrenzenden Gewerbefläche mit kleinen, nicht störenden Betrieben angestrebt. Diese Fläche sollte ebenfalls für nicht-störendes Gewerbe vorgesehen werden, sodass daneben die wohnbaulichen Entwicklungsziele beibehalten werden können.

Soziale Infrastruktur

Aufgrund einer angenommenen Belegungsdichte von 2,8 Personen entsteht durch die Neuplanung eine Anzahl von rund 20-25 Schülern. Somit würde der Stadtteil Schloß Neuhaus in Zukunft einen Bedarf an Grundschulplätzen von 10 Zügen verzeichnen. Der Mehrbedarf von zwei Zügen kann durch den derzeitigen Bestand im Stadtteil nicht aufgefangen werden. Die Planungen zur Schulentwicklung im Stadtteil Schloß Neuhaus sehen auf dem Kasernengelände dennoch keine Fläche vor, die für eine Grundschule vorgehalten werden muss. Die benannten zwei Züge sollen gemäß des Schulamtes durch Erweiterungen an der Grundschule Josef in Mastbruch und an der Grundschule Thune in Sennelager aufgefangen werden.

Darüber hinaus wird eine Anzahl von 17 Kindern pro Jahrgang (60 Kinder über 3 Jahren sowie 12 bis 18 Kinder unter 3 Jahren) durch die Neuplanung prognostiziert. Daraus ergibt sich ein Bedarf einer vier- bis fünfgruppigen Kindertageseinrichtung, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss.

Für die Verortung der Kindertagesstätte könnte auch die rd. 8.500m² große Dreiecksfläche westlich der Kasernenfläche (derzeit für britische Infrastruktureinrichtungen genutzt) in die Planung mit einbezogen werden.



Abb. 22. mögliche Nutzungsverteilung

Verkehrsplanung

Die Entwicklung der - bedingt durch die militärische Nutzung - derzeit vollständig umzäunten 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. Für die Fuß- und Radwegeverbindung wäre ein Anschluss an den Reiterpfad, die Mastbruchstraße sowie weiter in Richtung Thuner Weg denkbar.

Für die Planung des durch das neue Quartier entstehenden Verkehrsaufkommens wurden die möglichen Kfz-Fahrten pro Tag des kleinteiligen Gewerbes sowie der neuen Wohnflächen berechnet. Damit sich der neu entstehende Verkehr auf verschiedene Knotenpunkte verteilt, sollten mehrere Zufahrten geschaffen werden, um die Husarenstraße, an der sich derzeit die Hauptzufahrt befindet, zu entlasten. Als mögliche neue Anknüpfungspunkte sind, neben der derzeitigen Zufahrt, der Reiterpfad, sowie eine weitere Zufahrt für den gewerblichen Teil weiter westlich der Husarenstraße denkbar.

Eine weitere Zufahrt an der Husarenstraße könnte das mögliche kleinteilige Gewerbe getrennt von der Wohnbebauung erschließen. Um ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität generieren zu können, sind im Inneren verkehrsberuhigte Bereiche sinnvoll.

Der derzeit geschätzte neu entstehende Verkehr umfasst rund 1.250 Kfz pro Tag. Der Wert setzt sich zusammen aus 1.000 Kfz für den Bereich Wohnen und 250 Kfz für das kleinteilige Gewerbe.

Darüber hinaus ist eine Ausweitung des ÖPNV wünschenswert. Die derzeit nur einmal am Tag angefahrne Haltestelle Albert-Schweitzer-Straße sollte fest in die Linienführung übernommen werden, um eine direkte ÖPNV-Anbindung des Quartiers gewährleisten zu können. Zudem wäre eine bessere Taktung der Linie 11, die entlang der Mastbruchstraße verläuft, erstrebenswert. Neben der Haltestelle Husarenstraße könnte durch eine fußläufige Verbindung zwischen Kasernengelände und Mastbruchstraße auch die Haltestelle Habichtsweg der Linie 11 eine wichtige Verbindungsstelle darstellen.

Des Weiteren wären zur Minderung des Verkehrsaufkommens Mobilitätskonzepte wie carsharing erstrebenswert.

Die Flächen für carsharing könnten bei Bedarf mit in die Neuplanung der Fläche integriert werden (Mobil-Station). Für die künftige Erschließung wurden zwei Varianten geprüft, die das zukünftige Verkehrsaufkommen und dessen Verteilung auf die umliegenden Straßen simulieren. Die Verkehrsverteilung wurde auf Basis der Verkehrsstärken der umliegenden Straßen abgeschätzt.

Die erste Variante der neuen Erschließung des Geländes sieht nur die bereits bestehende Anbindung an die Husarenstraße vor. Dabei wird angenommen, dass 80% der Verkehrsteilnehmer auf der Husarenstraße nach Westen und 20% nach Osten fahren. Am Knotenpunkt Husarenstraße/Dubelohstraße wird angenommen, dass 35% nach Norden Richtung Sennelager, 45% nach Süden und 20% weiter nach Westen fahren. Diese Variante würde eine deutliche Verkehrszunahme auf der westlichen Husarenstraße bis zur Dubelohstraße (27%) mit sich bringen. Auf den anderen Straßen liegen die Verkehrszunahmen bei 3-7 %.

Die zweite Variante sieht eine Anbindung mit zwei Ausfahrten (Husarenstraße und Reiterpfad) vor. Daraus ergibt sich folgende Verteilung des Verkehrsaufkommens: 70% nehmen die südliche Ausfahrt, von denen wiederum 50% auf der Husarenstraße nach Westen fahren (10% fahren weiter auf der Dubelohstraße nach Norden, 70% nach Süden und 20% weiter nach Westen) und 20% fahren nach Osten. Die nördliche Ausfahrt des Reiterpfads, die allerdings nur in Richtung Westen an die Dubelohstraße angebunden ist, wird von 30% genutzt. Davon fahren 90% auf der Dubelohstraße nach Norden und 10% nach Süden.

Die zweite Variante verursacht eine Verkehrserhöhung auf dem Reiterpfad und der westlichen Husarenstraße (um 16%). Auf den anderen Straßenabschnitten liegen die Verkehrszunahmen genau wie bei Variante 1 bei 3-7%.

Die derzeitigen Verkehrsstärken an den Knotenpunkten der Bielefelder Straße (K1 und K2) liegen bei ca. 11.900 Kfz/Tag an K2 und ca. 13.400 Kfz/Tag an K1. Am K 1 wird der Verkehr um 1-2% (12.000-12.100 Kfz/Tag) und am K 2 um rund 3% (ca. 13.700-13.800 Kfz/Tag) zunehmen. Eine Abschätzung zur Leistungsfähigkeit des K 1 hat ergeben, dass keine deutlichen Verschlechterungen zu erwarten sind. Am K 2 wird es zu einer wahrnehmbaren negativen Veränderung kommen, da bereits heute die Kapazitätsgrenze des K2 nahezu erreicht ist.

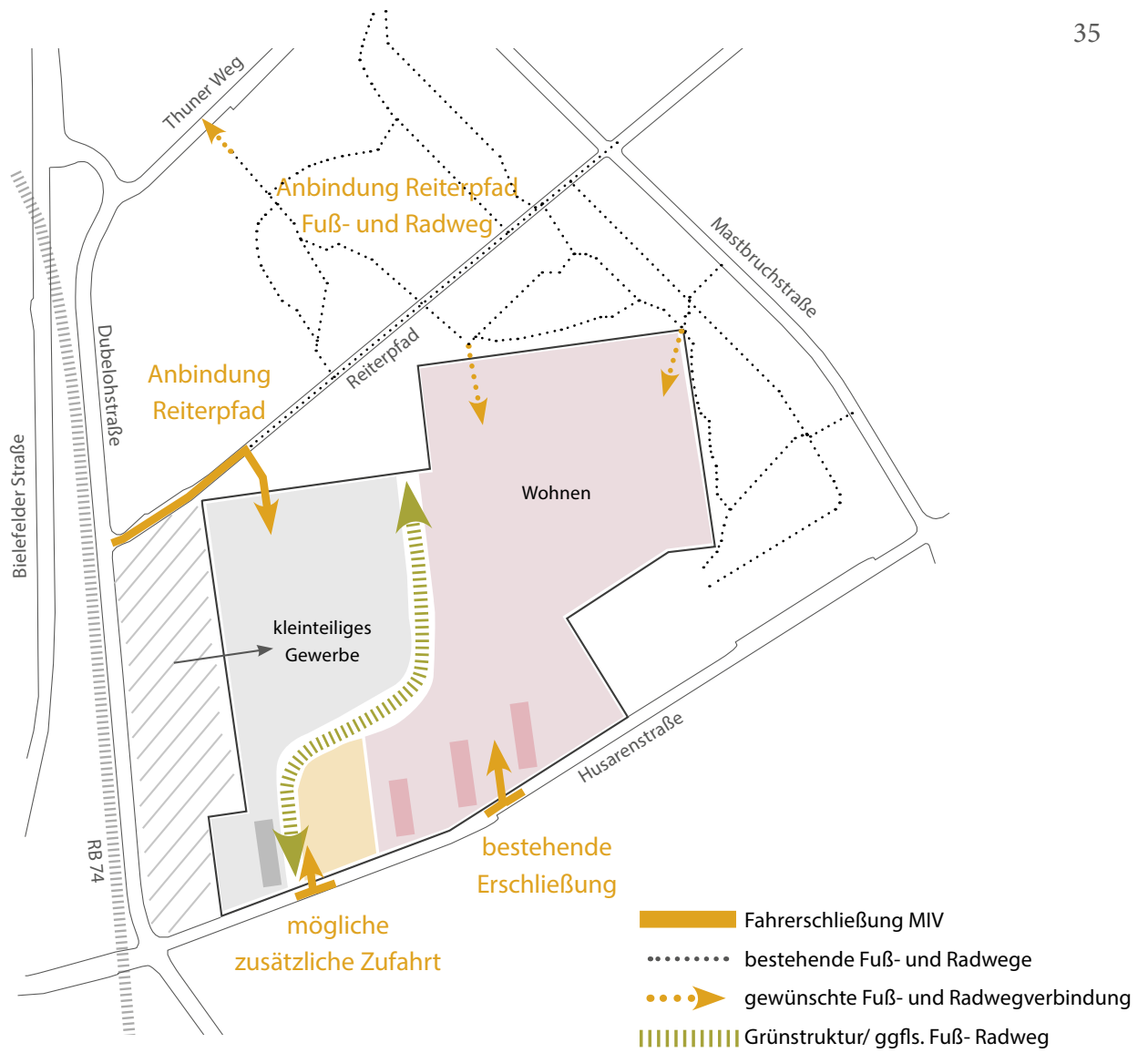


Abb. 23. Mögliche Erschließungssituation

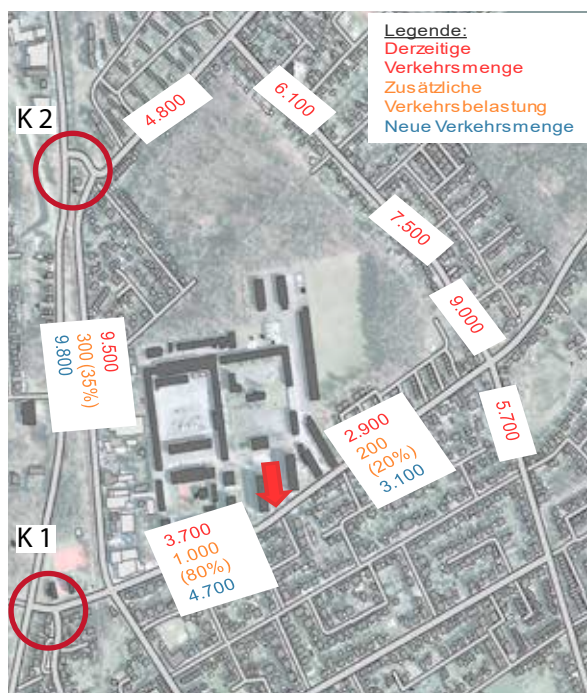


Abb. 24. Variante Husarenstraße

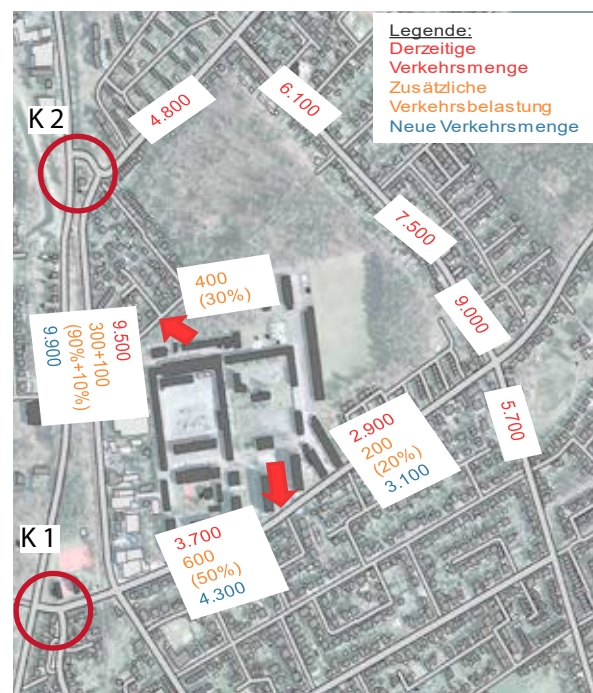


Abb. 25. Variante Husarenstraße und Reiterpfad

Freiraum und Grünverbindungen

Bei der Neuplanung soll, neben den 5,4 ha Waldflächen im Norden und Osten, nur ein kleiner Anteil als Freiflächen eingeplant werden. Diese Freiflächen sollen überwiegend funktionalen Charakter haben (Abstand, Notwasserwege etc.). Der angrenzende Waldbereich bietet für die zukünftige Entwicklung ein großes Potential als wohnungsnaher Freiraum. Daher ist eine Anbindung an den Reiterpfad sowie zum Thuner Weg im Norden der Dempsey Kaserne zu ermöglichen. Um die bisherige Trennwirkung der Kasernenfläche aufzuheben, sollen im Quartier neue Grün- und Wegeverbindungen geschaffen sowie gestärkt werden. Dabei bietet der Reiterpfad bereits eine bedeutende Ost-West Erschließung zwischen Wilhelmsberg und Habichtssee. Durch neue Verbindungen kann die isolierte Fläche in den Stadtteil und die umliegenden Strukturen integriert werden.

Zudem sind die Baumbestände, sofern es möglich und aufgrund der neuen städtebaulichen Struktur sinnvoll erscheint, zu erhalten (beispielsweise entlang der Husarenstraße, in Verbindung mit den Mannschaftsgebäuden). Für die Neustrukturierung der Fläche ist zudem eine trennende Grünachse zwischen neuem Wohnen und Gewerbe sinnvoll.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen zu Erschließungszwecken sollte im Grundsatz vermieden werden - denkbar ist eine kleinräumige Inanspruchnahme der Fläche für die fußläufige Anbindung an die Mastbruchstraße. Die Waldkulisse sollte als ein großes Potential für die künftige Wohnbebauung erhalten bleiben. Der Bedarf an weiteren Grünflächen im Quartier selbst ist daher als gering zu betrachten.

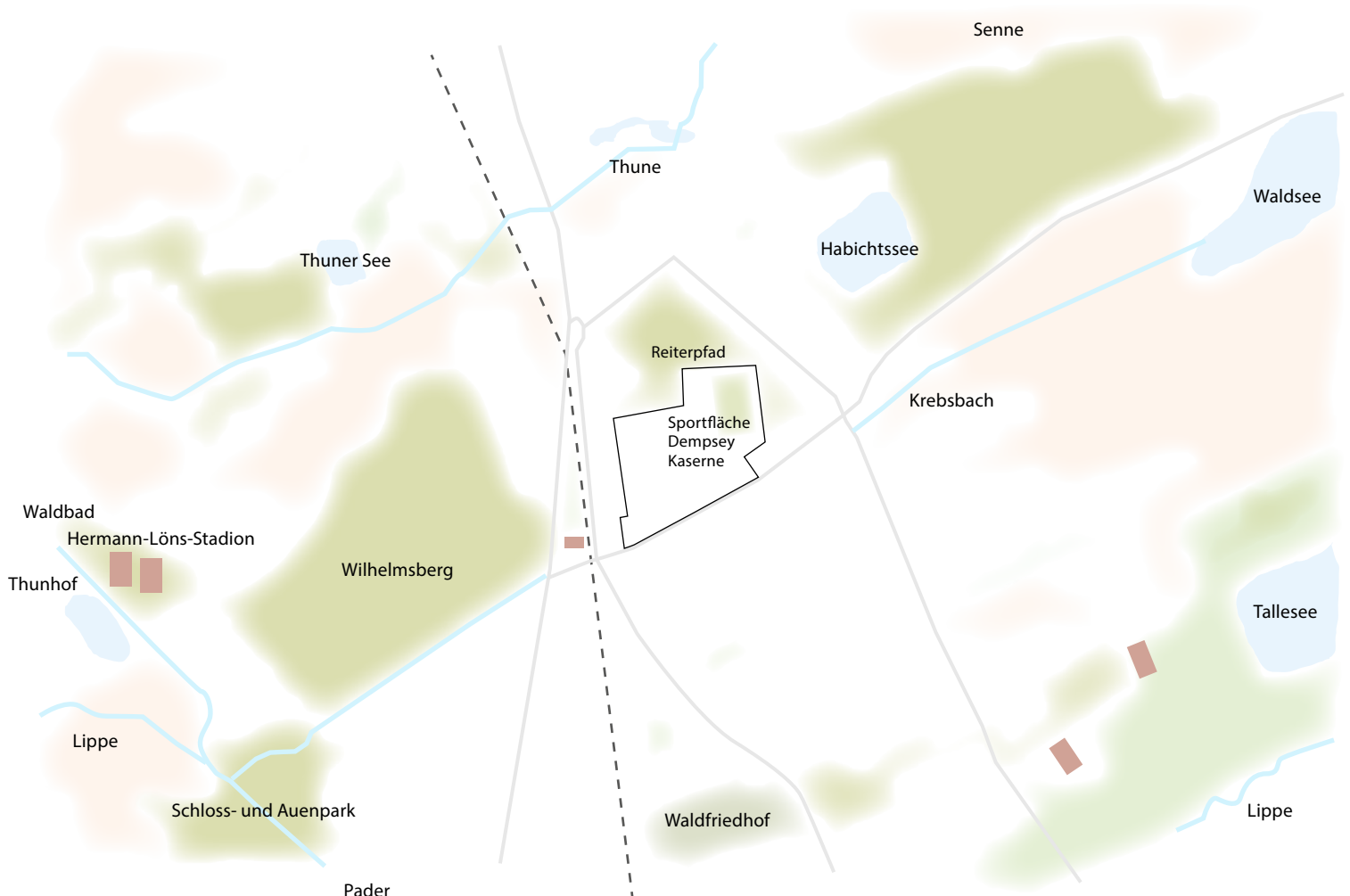


Abb. 26. Freiraumstrukturen um die Dempsey Kaserne

Des Weiteren sind Überlegungen zur Entwässerung, wie Notwasserwege und Rückhaltebecken, in die Planung des Quartiers einzubeziehen. Zudem ist die Schaffung eines Spielplatzareals in der Nähe des Waldrandes, integriert in das Quartier, denkbar. Die neuen Verbindungen, die innerhalb des Gebietes entstehen, haben sowohl für die Neustrukturierung, als auch für die Freiraumvernetzungen im Stadtteil Schloß Neuhaus eine große Bedeutung. Die Grünverbindungen haben eine wichtige Funktion für die Durchwegung der Fläche für den Fuß- und Radverkehr und können somit das neue Quartier in die bestehenden prägenden Freiräume des Stadtteils sinnvoll integrieren.

Nachnutzung der Sportfläche

Im Bestand ist das vorhandene Sportfeld (Fußball und Cricket) funktionaler und erforderlicher Bestandteil der Kasernennutzung und somit über die Fläche militärischer Zweckbestimmung im FNP gesichert.

Im Rahmen einer Neuplanung der Fläche hätten der bauliche Erhalt und die erstmalige planungsrechtliche Absicherung (im B-Plan) einer dauerhaft nutzbaren Sportfläche erhebliche Auswirkungen (Sportlärm) auf die angrenzende Bestandsbebauung und würden zudem die Entwicklungsperspektiven der Fläche zu wohnbaulichen Zwecken erheblich einschränken. Für die neu festzusetzende Sportfläche gilt die Grundpflicht des § 22 Abs. 1 BImSchG. Beurteilungsmaßstab ist dementsprechend die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

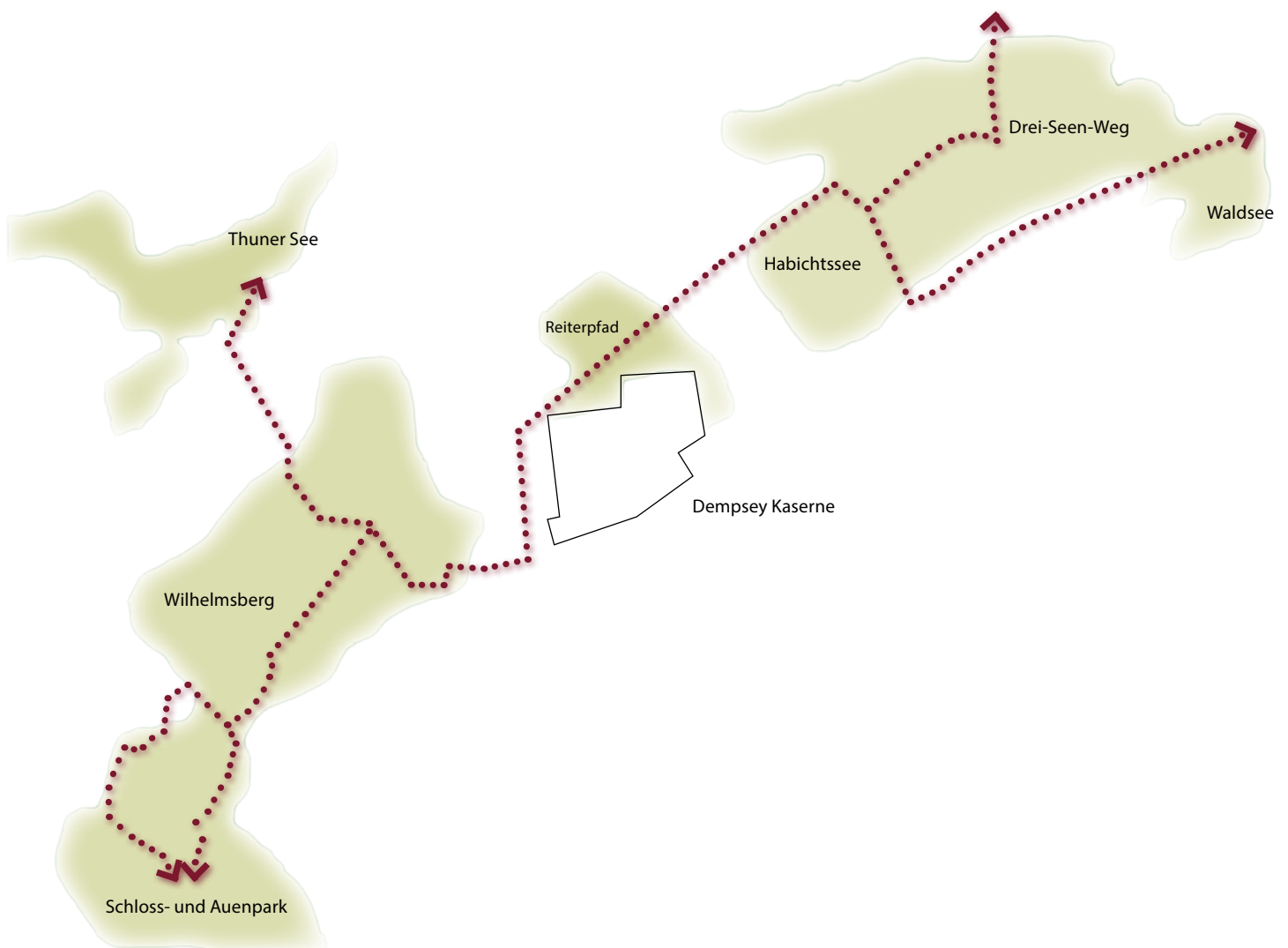


Abb. 27. Wichtige Verbindungen

7 Weiteres Vorgehen

Bürgerbeteiligung

Nachdem das Strukturkonzept als planerische Grundlage für den weiteren Prozess beschlossen wurde, soll im Anschluss die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Auslobungstextes für einen folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchgeführt werden.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb Auslobungstext

Das Strukturkonzept bildet einen ersten planerischen Rahmen zur Entwicklung der Fläche der Dempsey Kaserne. Zur Qualifikation der Kasernenfläche ist es vorgesehen, einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb auszuloben. Ziel ist es, eine große Vielfalt an städtebaulichen Varianten für ein neues 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 Dempsey Kaserne bilden die Grundlage für die Erarbeitung der Auslobung des Wettbewerbs sowie für die weiteren Planungen und Konkretisierungen.

Bauleitplanverfahren

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

Ziele

Vorläufige Ziele des geplanten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs

- Realisierung einer qualitätvollen städtebaulichen Konzeption des ca. 20 ha großen Plangebietes (rd. 5,4 ha Waldfläche)
- rd. 8.500m² große Dreiecksfläche westlich der Kasernenfläche (britische Infrastruktureinrichtungen) mit einbeziehen
- Vielfältiges Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungsansprüche generieren (Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur)
- Herleitung der baulichen Dichte und Typologien aus den z.T. kleinteiligen Umgebungsstrukturen
- Bereitstellung von bis zu 300 Wohneinheiten, davon 30% für den geförderten Wohnungsbau
- Städtebauliche Integration der charakteristischen Mannschaftsunterkünfte
- Aussagen zur Freiraumqualität und –vernetzung mit den angrenzenden Grünstrukturen
- Aufzeigen von verkehrlichen Erschließungsvarianten und Anbindungsmöglichkeiten für Fuß- und Radverkehr in das Umfeld
- Räumliche Verortung und städtebauliche Integration einer Fläche für eine Kita und ein Quartierszentrum



Abb. 28. Husarenstraße südlich der Dempsey Kaserne

8 Anhang

Abbildungsverzeichnis

Titelbild	Mannschaftsunterkunft an der Husarenstraße, Stadt Paderborn
Abb.1	Schrägluftbild der Dempsey -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler
Abb.2	Kasernenstandorte in der Stadt Paderborn, Stadt Paderborn
Abb.3	Abgrenzung des Kasernenstandortes, Luftbild: Gerd Vieler
Abb.4	Schloss Neuhaus, Stadt - und Kreisarchiv Paderborn /Gerd Vieler)
Abb.5	Fahrzeiten MIV von der Dempsey Kaserne aus, Stadt Paderborn
Abb.6	Anbindung an den ÖPNV von der Dempsey Kaserne aus, Stadt Paderborn
Abb.7	Baumbestände an der Husarenstraße, Stadt Paderborn
Abb.8	Freiraumstrukturen um die Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.9	Infrastruktureinrichtungen um die Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.10	Gewerbe und Dienstleistungen, Stadt Paderborn
Abb.11	Soziale Infrastruktureinrichtungen um die Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.12	Baustruktur und Typologien, Stadt Paderborn
Abb.13	Flächennutzungsplan der Stadt Paderborn, Stadt Paderborn
Abb.14	Bebauungspläne im Umfeld der Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.15	Eigentümerstrukturen, Stadt Paderborn
Abb.16	Untersuchungsbereich Dempsey / Betrachtungsraum Wilhelmsberg, Stadt Paderborn
Abb.17	Mannschaftsgebäude an der Husarenstraße, Stadt Paderborn
Abb.18	Erdgeschossgrundriss des Mannschaftsgebäudes, BlmA
Abb.19	Ansicht Entwurf KPL
Abb.20	Perspektive Entwurf Adomako
Abb.21	Haupteinfahrt Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.22	geplante Nutzungen, Stadt Paderborn
Abb.23	geplante Erschließungsoptionen, Stadt Paderborn
Abb.24	Variante Husarenstraße, Stadt Paderborn
Abb.25	Variante Husarenstraße und Reiterpfad, Stadt Paderborn
Abb.26	Freiraumstrukturen um die Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Abb.27	Wichtige Verbindungen, Stadt Paderborn
Abb.28	Husarenstraße südlich der Dempsey Kaserne, Stadt Paderborn
Anhang 1	architektonische Machbarkeitsstudie, KPL, Kassel
Anhang 2	architektonische Machbarkeitsstudie, Adomako, Paderborn

8 Anhang Mustergrundrisse

Büro KPL



Referenzfoto: Umnutzung Mannschaftsunterkünfte zu Wohnungen, Kaserne Mannschaften

Lageplan Dempsey Kaserne Bestandsebene 1:1000

Machbarkeitsstudie

Prüfung von alternativen Nutzungen für die Dempsey Kaserne
Umbau zu Wohngebäuden

Exemplarische Planung zur Umnutzung einer Mannschaftsunterkunft zu Wohnungen

Für die Studie wurde der „Block 5“ der Mannschaftsunterkünfte exemplarisch bearbeitet. Der „Block 6“ ist nahezu baugleich. „Block 4“ ist um drei Fensterachsen kürzer und verfügt nur über ein miltiges Treppenhaus.

Die Blöcke 5 und 6 eignen sich aufgrund der zwei vorhandenen Treppenhäuser besser für eine Umnutzung.

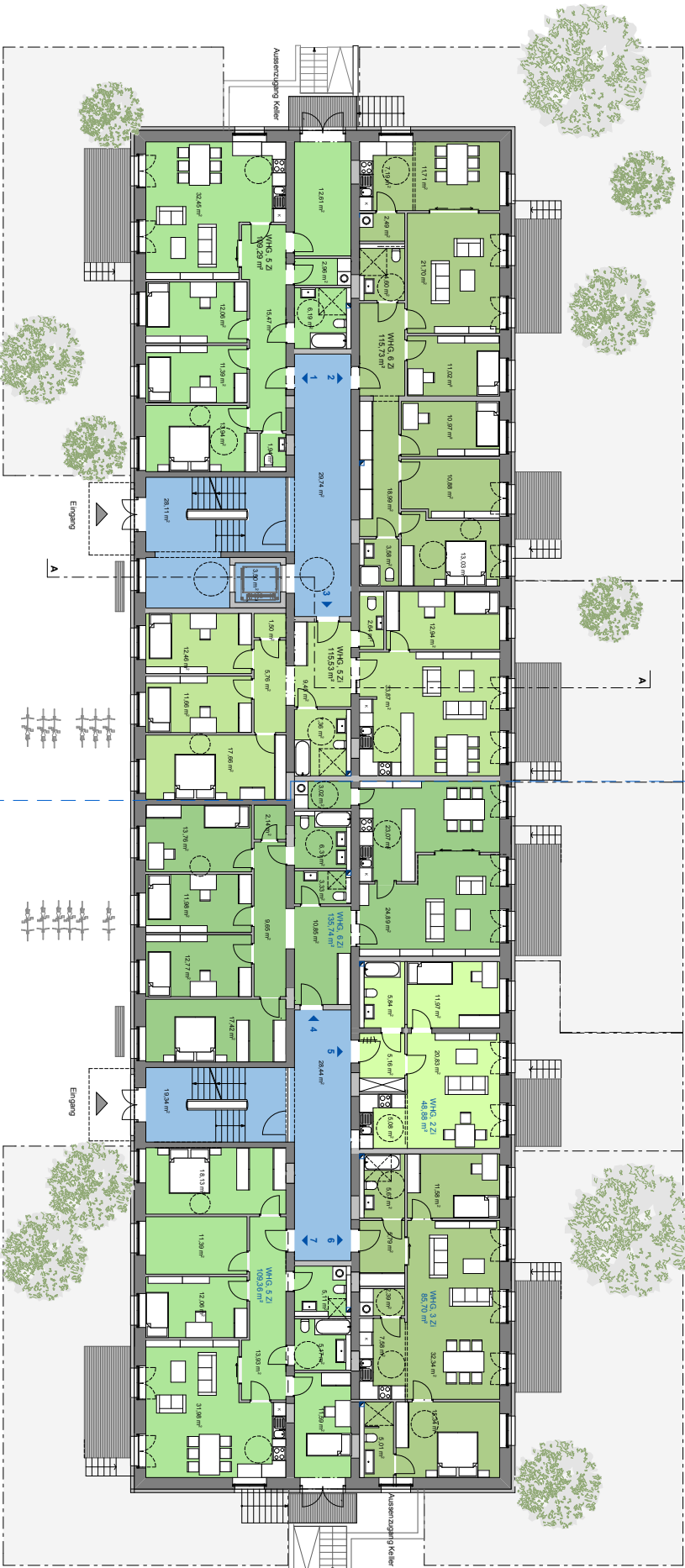
Seitens der Stadt Paderborn ist eine Mischung aus geförderten (gemäß Anlage 1 der WfB) und refinanzierten Wohnungen in unterschiedlichen Größen gewünscht. Dabei sollen insbesondere Wohnungen für Alleinwohnende (1-2 Zimmer) und Familien (4-5 Zimmer) geplant werden. Alle Wohnungen sollen in einem kostengünstigen Preissegment angesiedelt sein und in einem entsprechenden Standard ausgeführt werden.

Entwurfskriterien

- Möglichst geringe Eingriffe in den Bestand (Tragstruktur, Erschließung, Fassade)
- Kostenminimierung durch effiziente Raumnutzung
- Barrierefreiheit aller geförderter Wohnungen
- Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen in einem Gebäude
- Alle Wohnungen mit privatem Freisitz, im EG mit privatem Garten
- Bündelung der haustechnischen Installationen / Stränge entlang der Mittelwände
- Dachgeschoss aus Kostengründen (Betondach) vorerst ungenutzt (Ausbaureserve)
- Auch unter dem Aspekt der Dichte ist ein Ausbau des DG im Hinblick auf die umgebende Bebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) derzeit nicht anzustreben

geförderte Wohnungen

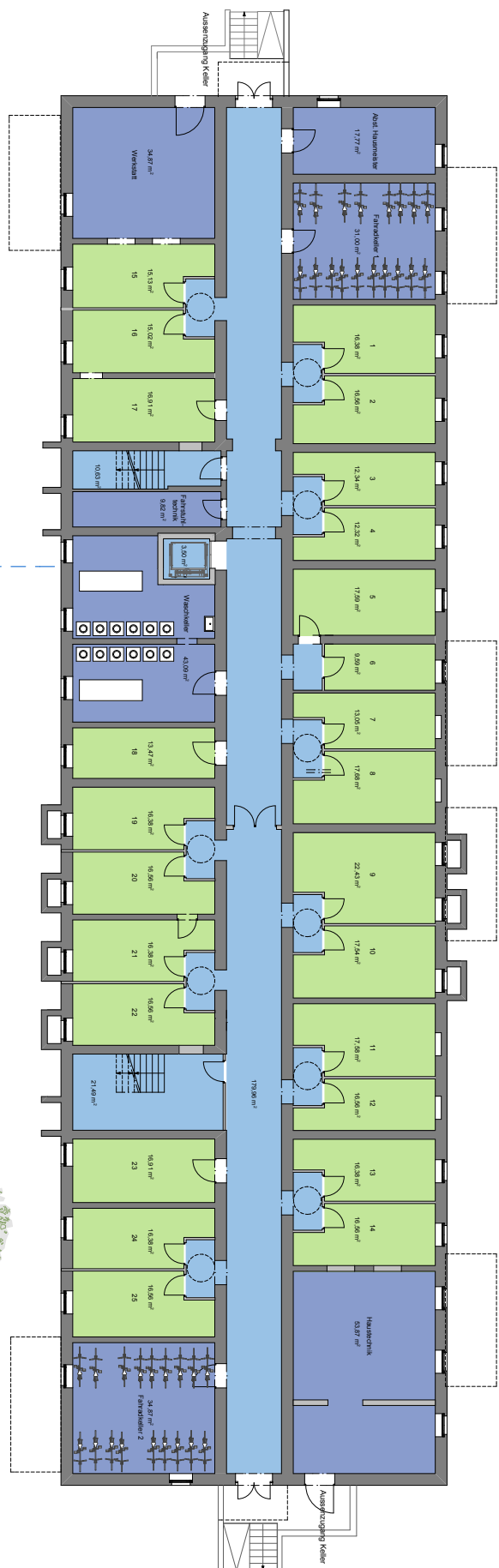
refinanzierte Wohnungen



EG

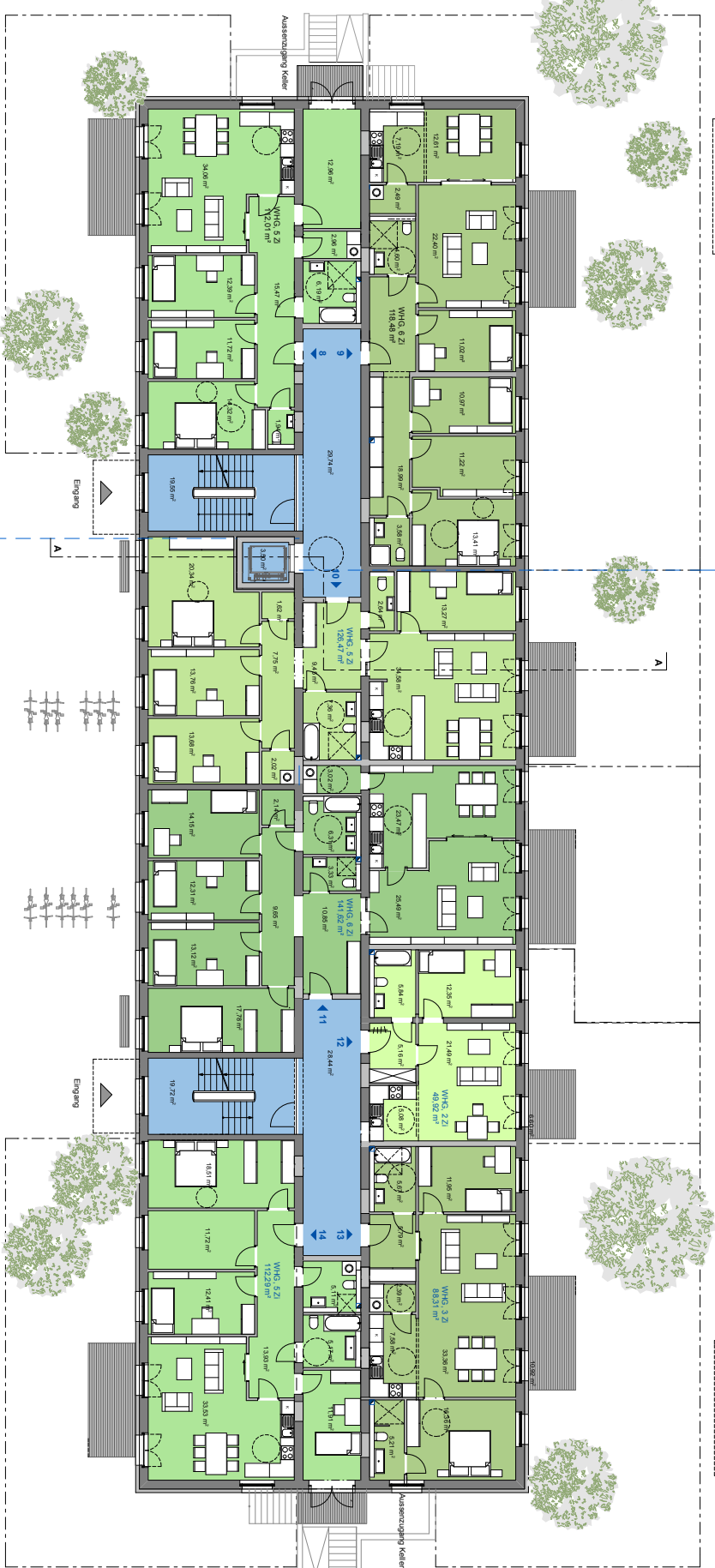
1:100





KG

1. OG



1:100





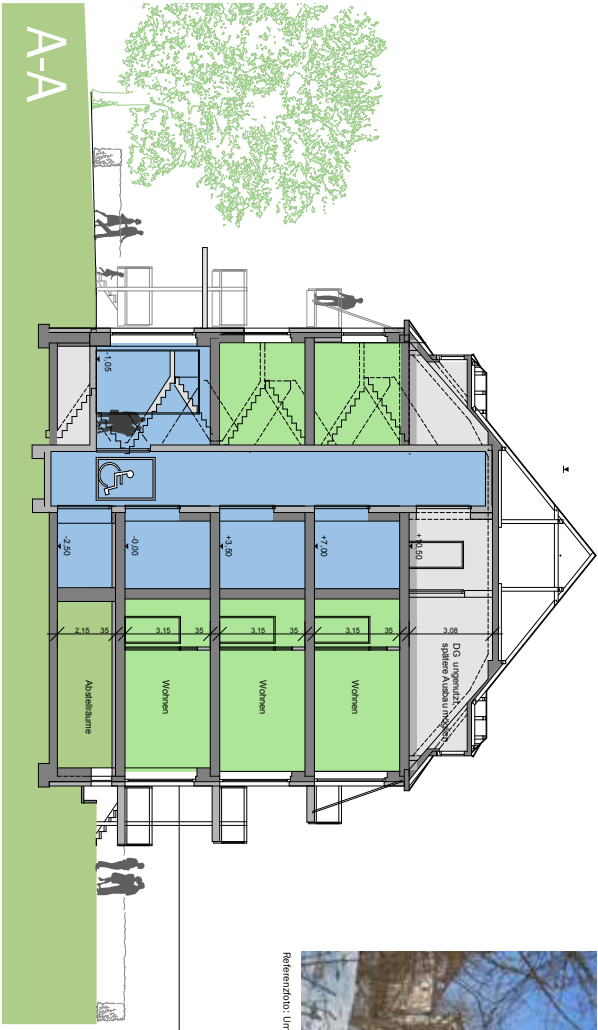
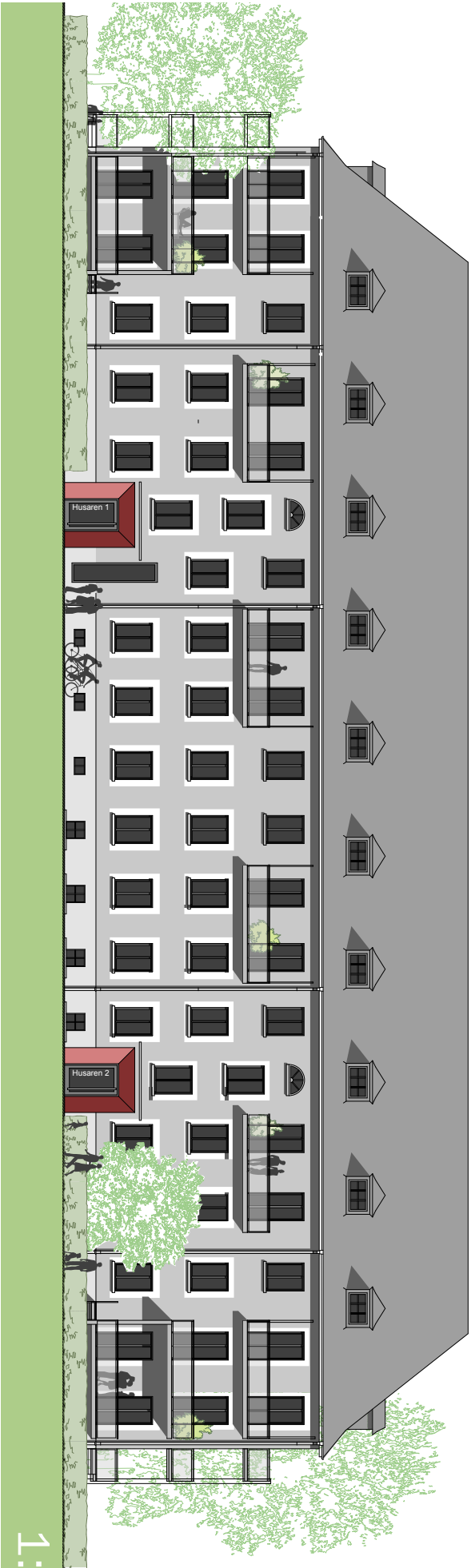
1:100



Kreter Peters Lubenow
Architekten + Ingenieure
www.kpl-architekten.de

geförderte Wohnungen

freifinanzierte Wohnungen



Referenzfoto: Umnutzung Mannschaftsgebäude zu Wohnungen, Kaserne Mendenhöhe

Entwurfsidee

- Große Wohnungen für Familien im EG und 1.OG. Dabei erhalten die Wohnungen im EG einen direkten Zugang von der Terrasse aus in einen eigenen Garten, was gerade für das Wohnen mit Kindern sehr attraktiv ist.
- Durch die Schaffung von großen Wohnungen kann die Erschließungsfähigkeit minimiert werden, da die Flurflächen in Teilen den Wohnungen zugeordnet werden. Der 2. Rettungsweg kann hier über die Anlieberbarkeit der Fenster gewährleistet werden.
- Ähnliche Nutzengruppen an einen Flur/Geschoss, um Störungen zu minimieren bzw. die Akzeptanz zu erhöhen.
- Kleiner Wohnungen entlang des Mittelflurs im 2.OG. Hier können alle Wohnungen barrierefrei über den Fahrstuhl erschlossen werden. Der 2. Rettungsweg ist über das zweite Treppenhaus oder über Balkon an den Giebeln gewährleistet.
- Anordnung eines Fahrstuhls (Durchläufer) an einem der Treppenhäuser, um so alle geförderten Wohnungen barrierefrei erschließen zu können. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit wird auf einen zweiten Fahrstuhl am zweiten Aufgang verzichtet. Dieser Aufgang erschließt insgesamt acht freifinanzierte Wohnungen die max. innerhalb Geschosse hoch liegen.
- Abstellräume und Nebenräume Waschmaschinenraum, Fahrradräume im KG
- Vorgesetzte / anhängige Balkone als Stahlkonstruktion

Energetisches Konzept

Um die Anforderungen der EnEV 2016 zu erfüllen, müssen verschiedene Bauteile umgesetzt werden.

- Dämmung der Gebäudehülle:
- Dämmung der Außenseite mit WDVS
- Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- Dämmung der inneren Geschossdecke
- Dämmung der oberen Geschossdecke zum ungenutzten Dachraum

Entfernte Energieerzeugung

- Z.B. eine dezentrale Energiezentrale (z.B. Blockheizkraftwerk) zur Versorgung des gesamten neuen Wohnquartiers auf dem Gelände der Dempsey Kaserne

1:100

Ost



Dempsey Kaserne Umnutzung Beispiel Block 5	
Allgemeine Angaben	Geschosswohnungen
Anzahl Wohnungen gesamt	26
davon förderfähig nach WFB	17
davon freifinanziert	9
Familienwohnen 5-6 Zimmer mit Garten	6
Familienwohnen 5-6 Zimmer mit Balkon	6
Anzahl Zimmlenwohnungen 2-3 Zimmer mit Balkon	14
Gemeinschaftsbereiche	
Aufzug	1
Waschküche	1
Fahrradräume	2
Kellerabstellräume	alle Wohnungen
Gemeinschaftsräume	opt. Werkstatt
Gärten	Wohnungen EG
Flächenberechnung (ohne Balkone)	
NF [m²]	3416 m² (67,1 %)
TF [m²]	64 m² (1,3 %)
VF [m²]	663 m² (13,0 %)
NGF [m²]	4143 m² (81,4 %)
KGf [m²]	874 m² (17,2 %)
BGF [m²]	5090 m² (100 %)

- Bauliche Maßnahmen
- Rückbau der Rauteirmenände (teilweise) und Stellung neuer Leichtbauwände
 - zur Schaffung der Wohnungssstruktur
 - Anpassung der Öffnungen in den bestehenden Mittelwänden
 - Neubau eines Aufzugs mit und Rückbau der Decke (EG) im erweiterten Treppenhaus
 - Herunterbrechen der Brüstungen für die Balkontüren
 - Neue Fenster, neue Innentüren
 - Neue Bautechnik (Stiegeleitungen, Heizungsverteilung, Elektronistationen)
 - Neue Bodenputzungen (Trittschalldämmung, Beläge)
 - Dämmung der Gebäudelülle
 - Abbau von Balkonen
 - Außenraumgestaltung
- Kosten
- Die notwendigen Umbaukosten werden auf ca. 60% der Kosten für einen vergleichbaren Neubau geschätzt. Dabei ist der erzielte Standard durchaus einem Neubau vergleichbar. Das Bestandsgebäude stellt den Rohbau dar, die Ausbaugewinne entsprechen denen eines Neubaus.
- Für die Gesamtkosten ist natürlich der gewählte Ausbaustandard entscheidend.
- Fazit
- Die Mannschaftunterkünfte eignen sich gut, um zu vertretbaren Kosten attraktiven Wohnraum zu schaffen. Hierbei können sowohl Wohnungen für den preisgebundenen Wohnungsbau als auch freifinanzierte Wohnungen in einem Gebäude realisiert werden, eine Mischung ist hier sehr sinnvoll und erstrebenswert. Durch die Nutzung der gebäudeinternen Freiräume als privat gartenflächen für die Erdgeschosswohnungen erhöht sich die Attraktivität dieser Wohnungen deutlich und die Angebote rufen sich besser in die umgebenden Bebauung mit freilebenden Einheimischen. Insbesondere mit privaten Freizeitanlagen, was einen Gesamtkonzept für die Neustrukturierung und Entwicklung der Dempsey Kaserne ab, wie gut sich das Gebäude in das neue Wohnquartier integrieren lassen.



freifinanzierte Wohnungen

geförderte Wohnungen

8 Anhang Mustergrundrisse

Büro Adomako

Machbarkeitsstudie Dempsey Kaserne

Umbau der Mannschaftsunterkünfte zu Wohngebäuden.

Erläuterung der Entwurfsgedanken und des Konzeptes:

Eine nahegelegene Erschließung der Wohnungen über das bestehende Treppenhaus würde dunkle, lange, innenliegende Flure zur Folge haben. Um dies zu umgehen, wurde die Erschließung in zwei Varianten gestaltet.

Variante A

Die an das vorhandene Haupttreppenhaus angrenzenden Flächen werden weiterhin über dieses erschlossen.

Variante B

Weitere Flächen im EG werden direkt von außen über eigene Hauseingangstüren erschlossen.

Weitere Flächen in Form von „Townhouses“ werden im 1. OG über ein das Objekt aufwertendes Gestaltungselement in Form eines Laubenganges erreicht. Diese „Townhouses“ erstrecken sich jeweils über das 1. OG und das 2. OG. Das 2. OG wird bei jeder dieser Wohnungen über eine innenliegende Treppe erschlossen.

Die ersten Rettungswege werden über die Treppenhäuser realisiert. Die zweiten Rettungswege erfolgen über Drehleitern der Feuerwehr. Es ist ausreichend Platz für Feuerwehrzufahrflächen vorhanden.

Durch die adaptive Anbringung von notwendigen einzelnen Elementen wie Balkone, Laubengang, Sichttrennwände und einem außenliegenden Aufzugschacht, erhält das Gebäude eine hohe optische Aufwertung, ohne in der Grundsubstanz an der Fassadenhülle eingreifen zu müssen. „Form follows Funktion“

Beschreibung der Kostenaufwände:

Trotz fehlender Statik ist aus Erfahrung davon auszugehen, dass die Decken von langer Außenwand zur Mittelwand und von Mittelwand zur langer Außenwand gespart sind. Dem zufolge sollen von den Innenwänden nur die zwei durchgehenden Mittelwände des Gebäudes tragend sein und alle übrigen ohne Weiteres entfernt werden können. Selteneck zu den langen Außenwänden liegende Schottung (Wohnungstrennwände) und alle innenliegende Wände sind somit in Trockenbauweise kosteneffizient zu errichten.

Brandschutz und Schallschutzaufgaben sind mit verhältnismäßig geringem Aufwand zu erfüllen.

Um die Grundrisse wie vorgeschlagen realisieren zu können, sind Durchbrüche durch die Tragenden Innenwände notwendig. Diese sind mit relativ geringem Aufwand zu realisieren.

Aufgrund der Raumhöhe von über 3,60 m und der Neuschaffung aller Türöffnungen, könnte eine neue Lage Estrich einplanbar werden, ohne das bestehende aufwendig entfernen zu müssen. Die Installation einer Fußbodenheizung oder aber auch die Anbringung von Heizkörpern wird durch einen neuen Estrich vergünstigt.

Das Haupttreppenhaus bleibt in seiner Form erhalten.

Um die Ballustränge (1/8 Grundflächenanteile) der Räume zu gewährleisten, werden alle Fensterbänke auf Fußbodenniveau gebracht und können bei Bedarf, allerdings dann mit höherem Aufwand, vergrößert werden.

Die vertikalen Versorgungsschächte im Gebäude sind über den Keller einfach zu erreichen.

Sollte es aufgrund von Fördermitteln zu einer zusätzlichen Dämmung der Außenfassade kommen, ist dies durch die kompakten Bauweise einfach umzusetzen.

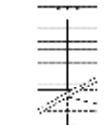


VISUALISIERUNG ERSCHLIEßUNGSSSEITE

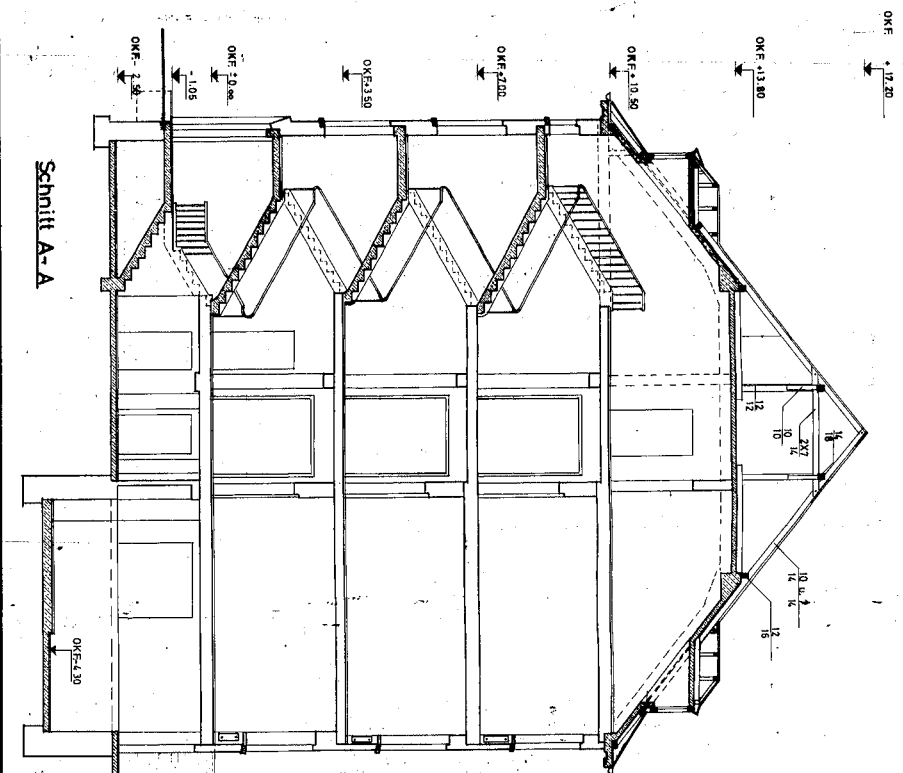
Feuerwehrstellplatz



1 OBERGESCHOSS M.: 1-100



2 OBERGESCHOSS M.: 1-100



SCHNITT M.: 1-100

Energetische Sanierung

Energetisches-Konzept Dempsey Kaserne

Gebäudehülle:

An der Fassade der Gebäude wurde ein vermutlich 5 cm starkes Wärmedämmverbundsystem (WDVS) angebracht. Augenscheinlich ist dies noch intakt, durch eine Erneuerung des Putzes oder unter Umständen „aufdoppeln“ der Dämmung, kann die Oberfläche in einen neuwertigen Zustand versetzt werden.

Das recyceln des aktuell aufgebrachten WDVS ist technisch nicht möglich.

Die Verglasung der Fenster wurden teilweise durch Wärmeschutzverglasung ersetzt, trotzdem ist es wirtschaftlich sinnvoll und notwendig die gesamten Fenster auszutauschen.

Schalldämmende Fenster würden den naheliegenden Sportplatz akustisch von den Wohneinheiten abtrennen.

Die Dämmung des Dachbodenbereichs wird als Zwischensparrendämmung ausgeführt. Dies hat den Vorteil das der Bodenraum als Abstellfläche genutzt werden kann und das Treppenhauses welches bis auf den Dachboden reicht muss nicht thermisch getrennt werden.

Das Dämmen der Kellerdecke von unten wird die thermische Gebäudehülle weiter verbessern. Die Kellerhöhe ermöglicht das Einbringen von Dämmung ohne die Nutzbarkeit des Kellers einzuschränken.

Anlagentechnik:

Da die Gebäude zentral mittels Nahwärme versorgt werden, kann evtl. auf eine Neuinstallation des Wärmenetzes verzichtet werden. Dies ist im Detail zu prüfen. Die Zentrale Anlagentechnik der Gebäude kann mit verhältnismäßig geringem Aufwand an den aktuellen Stand der Technik angepasst werden. Zur zentralen Beheizung der Gebäude bieten sich zwei technologische Möglichkeiten.

In der Ökonomieische Betrachtung erscheint die Beheizung mittels Erdgasbasierten Kraftwärmekopplung durch ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit einer Brennwert Feuerstätte zum Abdecken der winterlichen Spitzenlasten als beste Lösung. Hierbei werden die Gebäude beheizt und in Teilen mit Strom versorgt.

In der Ökologischen Betrachtung erscheint die Beheizung mittels einer Biomasse Feuerstätte z.B. ein Pellet oder Hackschnittel Heizkessel als beste Lösung. Der Vorteil dieser Technologie ist der geringe Primärenergiebedarf in Verbindung mit den relativ geringen Brennstoffkosten.

Wenn die Nahwärme nicht weiter benutzt werden kann, erfolgt die Beheizung in jedem Gebäude zentral.

Die Brauchwasserbereitung sollte Wohnungsnah möglichst direkt an den Zapfstellen erfolgen, dies mindert die Installationskosten und das Entstehen von Legionellen wird ausgeschloßen.

Wenn alle Maßnahmen umgesetzt werden wird das Gebäude den energetischen Standard eines Neubaus der aktuell gültigen EnEV einhalten. Dies wird durch die kompakte Bauweise und die Konstruktion des Daches begünstigt. Vermutlich kann wirtschaftlich sinnvoll der KfW-Effizienzhaus 55 Standard erreicht werden..

Machbarkeitsstudie Dempsey Kaserne



Nr	Zimmer anzahl	Wohnfläche tppf ohne Terrasse	WF Obergrenze	Barrierefrei oder	G-MC/ Badwanne	Barriere frei	Fußtafelnutzung möglich	Kellerort/Fläche in Wohnung
1	2	72	70	ja	ja	ja	ja	ja
3	4	102	102	nein	ja	ja	ja	ja
4	1	32	47	nein	nein	ja	nein	ja
5	5	117	117	nein	ja	ja	ja	ja
8	2	72	70	ja	ja	ja	ja	ja
11	4	102	102	nein	ja	ja	ja	ja
12	3	65	77	nein	nein	ja	nein	ja
13	3	83	87	nein	ja	ja	ja	ja
17	4	102	102	nein	ja	ja	ja	ja
18	1	32	47	nein	nein	ja	nein	ja
19	5	117	117	nein	ja	ja	ja	ja
Summe NF A		896						

B) Freifinanzierter Wohnungsbau								
2	2	80		ja	ja	ja	ja	ja
6	2	80		ja	ja	ja	ja	ja
7	2	80		ja	ja	ja	ja	ja
9	5	128		ja	nein	ja	ja	ja
10	5	144		ja	ja	ja	ja	ja
14	4	144		ja	ja	ja	ja	ja
15	4	144		ja	ja	ja	ja	ja
16	5	128		ja	nein	ja	ja	ja
Summe NF B		928						

Alternativvorschlag

Aufgrund unserer engen Zusammenarbeit und Erfahrung mit Investoren aus ähnlichen Projekten, haben wir ein Alternativkonzept entwickelt:

Wohnen im Alter mit Versorgungssicherheit:

Die Nachfrage nach barrierefreien Wohneinheiten für Menschen höheren Alters mit sozialer Anbindung ist sehr groß und wird langfristig noch steigen. Die „jungen Alten“ sind heute im Durchschnitt deutlich länger selbstständig als frühere Generationen. Ein Pflegeheim kommt deshalb nicht in Frage. Barrierefreies Wohnen dagegen sichert langfristig einen hohen Wohnkomfort, trotz Veränderung des gesundheitlichen Zustandes im Alter.

Durch Wohngemeinschaften, die man aus dem Studentenleben kennt, fördert man den sozialen Kontakt zu gleichgesinnten. Diese Wohnform ist inzwischen sehr beliebt bei unseren „jungen Alten“. Die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage groß ist und immer weiter steigt.

Die Lage der Dempsey Kaserne bietet mit seinen umliegenden Seen und Wäldern eine schöne und erholsame Umgebung. Fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Wir haben auf drei Ebenen sechs Wohngruppen geplant. Die Wohngruppen grenzen sich durch Gemeinschaftsflächen von einander ab und bieten somit mehr Privatsphäre.

Durch die innenliegende Erschließung erhalten wir ein Appartementcharakter. Die gemeinschaftlich genutzten Balkone sind zentriert angeordnet und bieten die Möglichkeit auch in den Obergeschossen nach draußen zu gehen. Gleichzeitig werden diese als zweiter Fluchtweg genutzt. Alternativ können stündseitig außenliegende Fluchttreppen angeordnet werden.



Machbarkeitsstudie Dempsey Kaserne



1. OBERGESCHOSS M.: 1-200



2. OBERGESCHOSS M.: 1-200

