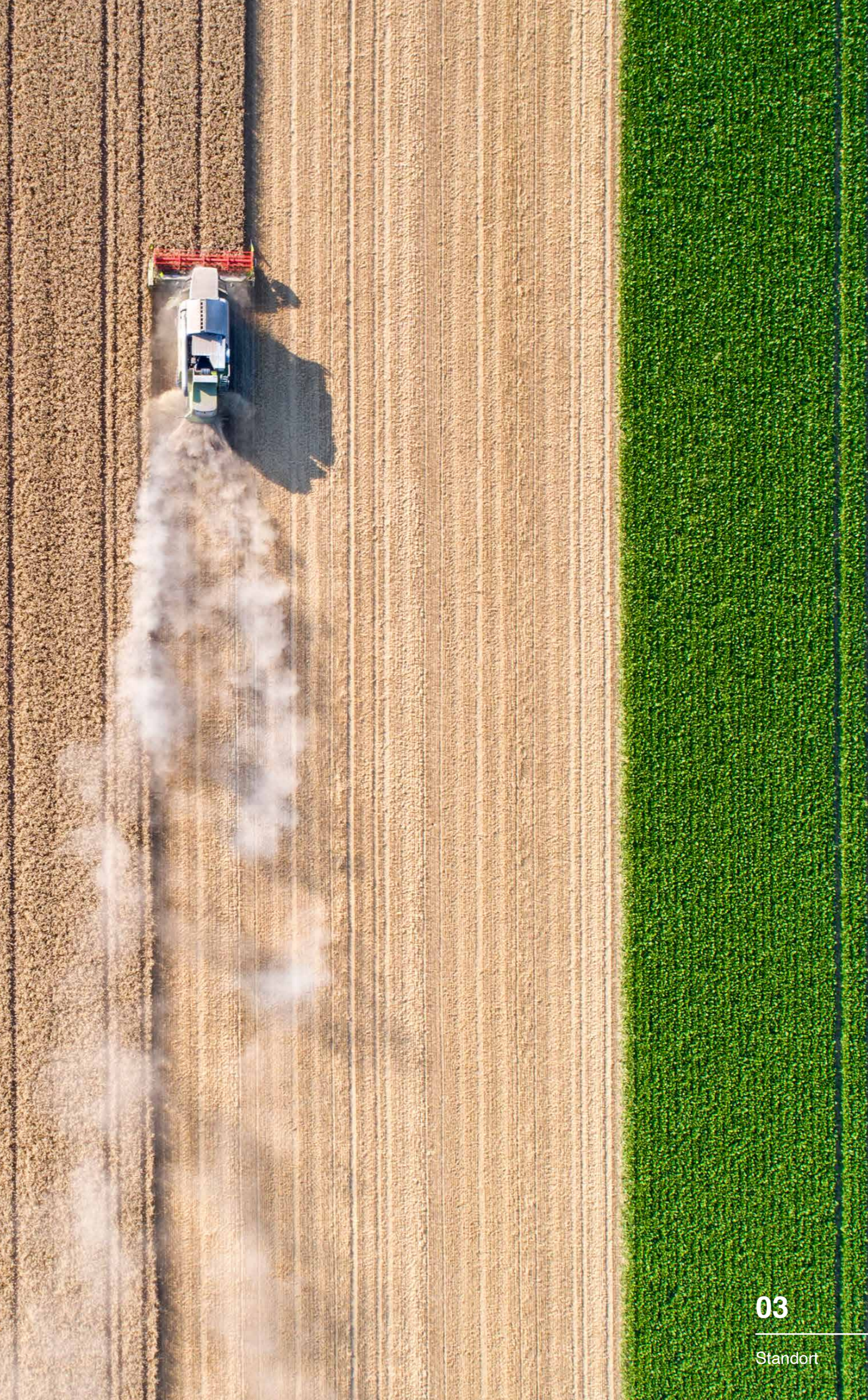




Alanbrooke- Quartier

Konversion in die Zukunft.

„Wer Paderborn unterschätzt, hat schon den ersten Fehler gemacht.“



Es gibt Klischees von gestern...

**Über die Region.
Über Paderborn.
Und über die Menschen hier.**

Der Ostwestfale ist stur und wortkarg. Auf die Frage „Wie geht’s“ antwortet er zuverlässig mit „Muss ja!“. Er ist ebenso katholisch wie fleißig und über Erfolge verliert er nur im Ausnahmefall die nötigsten Worte. Arbeiten tut er von morgens bis abends, und das in den meisten Fällen auf dem Feld oder im Stall. Paderborn ist seine Hauptstadt – und es wundert ihn nicht, dass es hier das Deutsche Traktorenmuseum gibt. Schließlich sitzt er selbst die meiste Zeit hinter dem Steuer. Was sollte man auch sonst anderes tun?

Drohne trifft Traktor: Längst hält auch auf dem Feld modernes Hightech Einzug und macht die Arbeit sicherer und effektiver. Das ist Landwirtschaft 4.0.

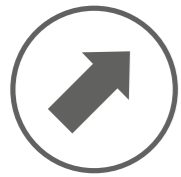
... und Erfolgsgeschichten von heute.



Paderboom!

**Die Stadt wächst.
Das BIP steigt.
Alle Weichen stehen
auf Zukunft.**

Paderborn baut seine Position als wirtschaftliches und wissenschaftliches Zentrum in Ostwestfalen-Lippe aus. Dafür sorgen Impulse aus den Hochschulen, Synergieeffekte aus Branchenclustern für IT und Digitalisierung sowie eine gezielte, langfristige Zukunftspolitik der ruhigen Hand.



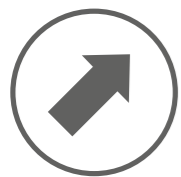
Mehr Menschen

Die Bevölkerung wird bis 2040 um 8,4% wachsen.



Mehr Wirtschaftsleistung

Das Paderborner BIP steigt kontinuierlich an – 2017 umfasste es fast 148% im Verhältnis zum Ausgangswert von 1991.



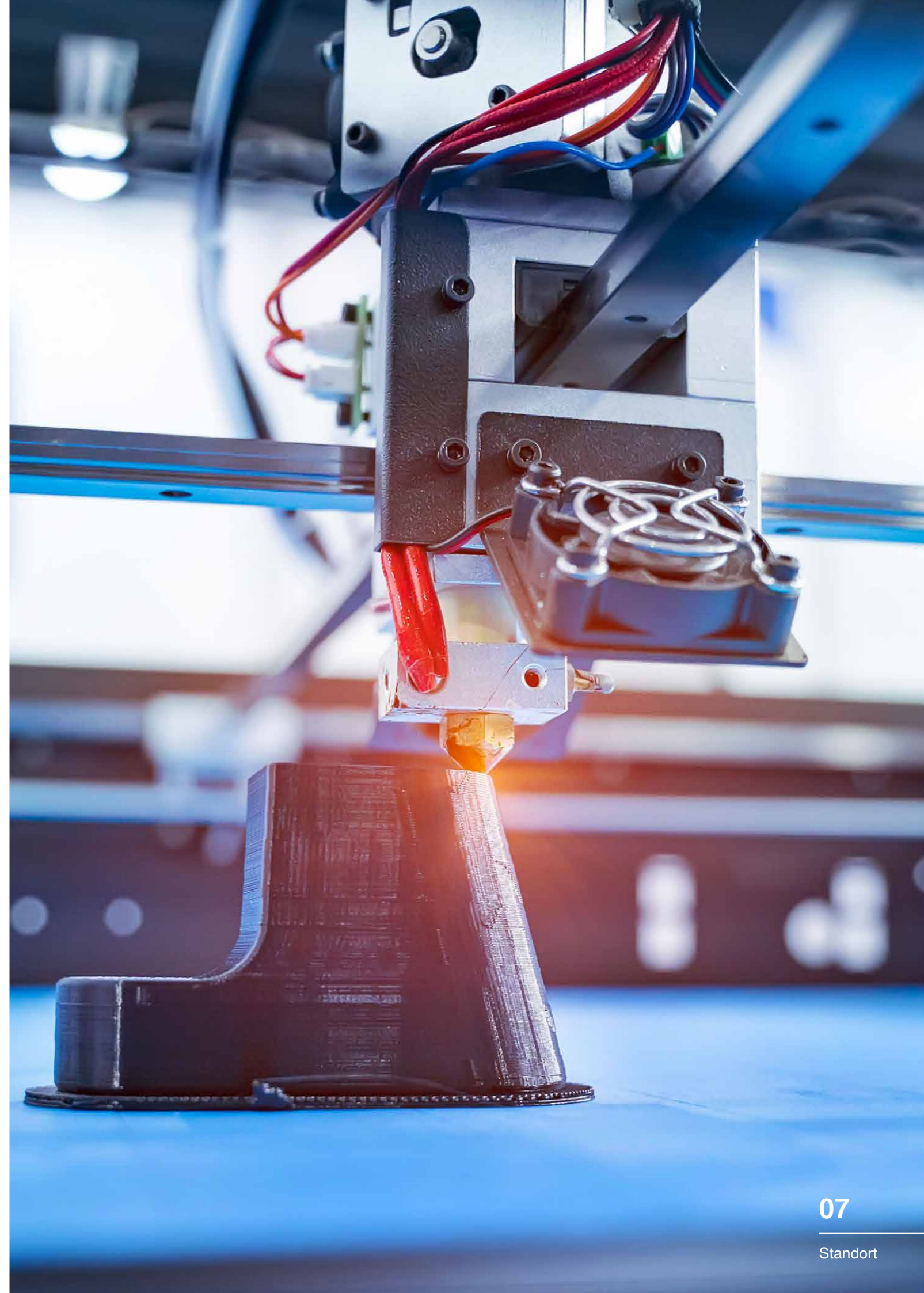
Steigende Grundstückspreise

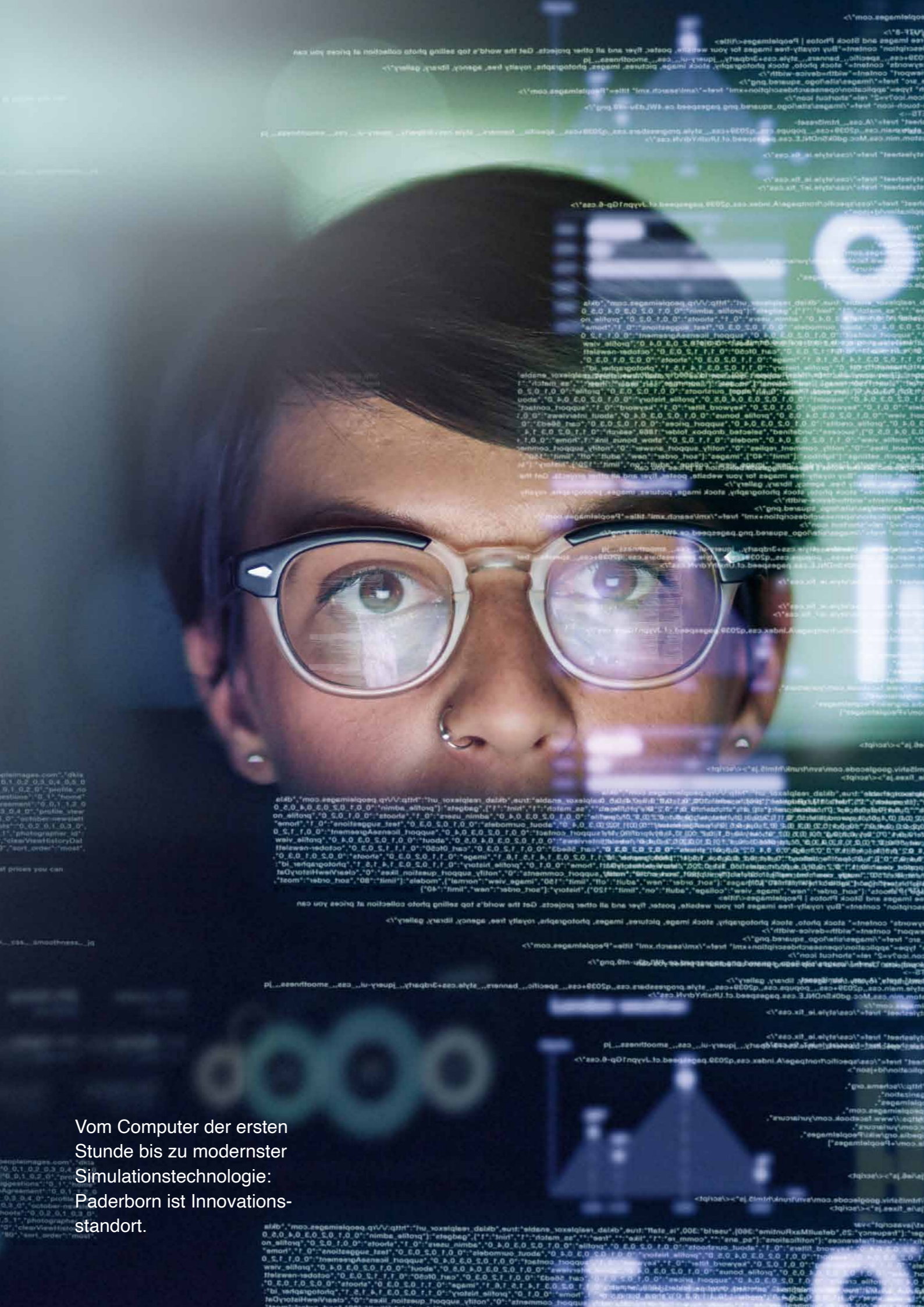
Positive Preisentwicklung für Grundeigentümer und Anleger.



Begehrtes Bauland

Vielversprechende Flächen in der Innenentwicklung.





Ort für Pioniere.

**Computer von früher.
Mobilität von morgen.
Paderborn schafft Raum
für neue Ideen.**

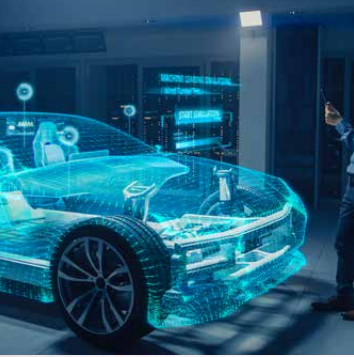
Die Entwicklung des Computers ist eine Paderborner Sache. Heinz Nixdorf entwickelte hier in den 1960er-Jahren seinen revolutionären, frei programmierbaren Universalcomputer und baute darauf einen Weltkonzern auf. Und sollte damit den Standort Paderborn entscheidend prägen.

Starke Netzwerke

Heute ist Paderborn eine der Städte mit der höchsten Dichte an IT-Firmen in Deutschland, viele davon entstammen der hiesigen Hochschullandschaft mit aktuell rund 22.000 Studierenden. Natürlich gibt es auch ein Heinz-Nixdorf-Institut, das zur Fraunhofer-Gesellschaft gehört und sich mit anwendungsnahen Fragen der Informatik und Ingenieurwissenschaften beschäftigt. Für die Vernetzung von Forschung und Industrie sorgt beispielweise das Technologie-Netzwerk „Intelligente Technische Systeme Ost-WestfalenLippe“ (kurz: it's OWL), das auch Global Player und Start-ups zusammenbringt.

Durchgestartet

Ein ehemaliges Start-up ist etwa dSPACE, das sich 1988 aus der Universität Paderborn heraus gründete. Das Unternehmen entwickelt Lösungen für die software- und hardwarebasierte Simulation, vor allem für die Fahrzeugentwicklung aber auch Luft- und Raumfahrt, mit denen der Wandel zu autonomem Fahren, Elektromobilität und Digitalisierung vorangebracht werden kann. Obwohl global aufgestellt und über 1.000 Mitarbeiter stark, ist dSPACE Paderborn eng verbunden und zeigt dies regelmäßig, etwa mit der Stiftung einer Professur an der Heimat-Uni.



Vom Computer der ersten Stunde bis zu modernster Simulationstechnologie: Paderborn ist Innovationsstandort.

Die Abbildung zeigt den Lippe-see. Unten ist das Paderborner Rathaus abgebildet, neben dem Dom das zweite Wahrzeichen der Stadt. Im Bild rechts unten: der Markt an der um 1180 erbauten Gaukirche.



Wunder- schön!

**Reiche Geschichte,
attraktive Innenstadt,
anziehende Natur:
Paderborn setzt auf
Lebensqualität.**

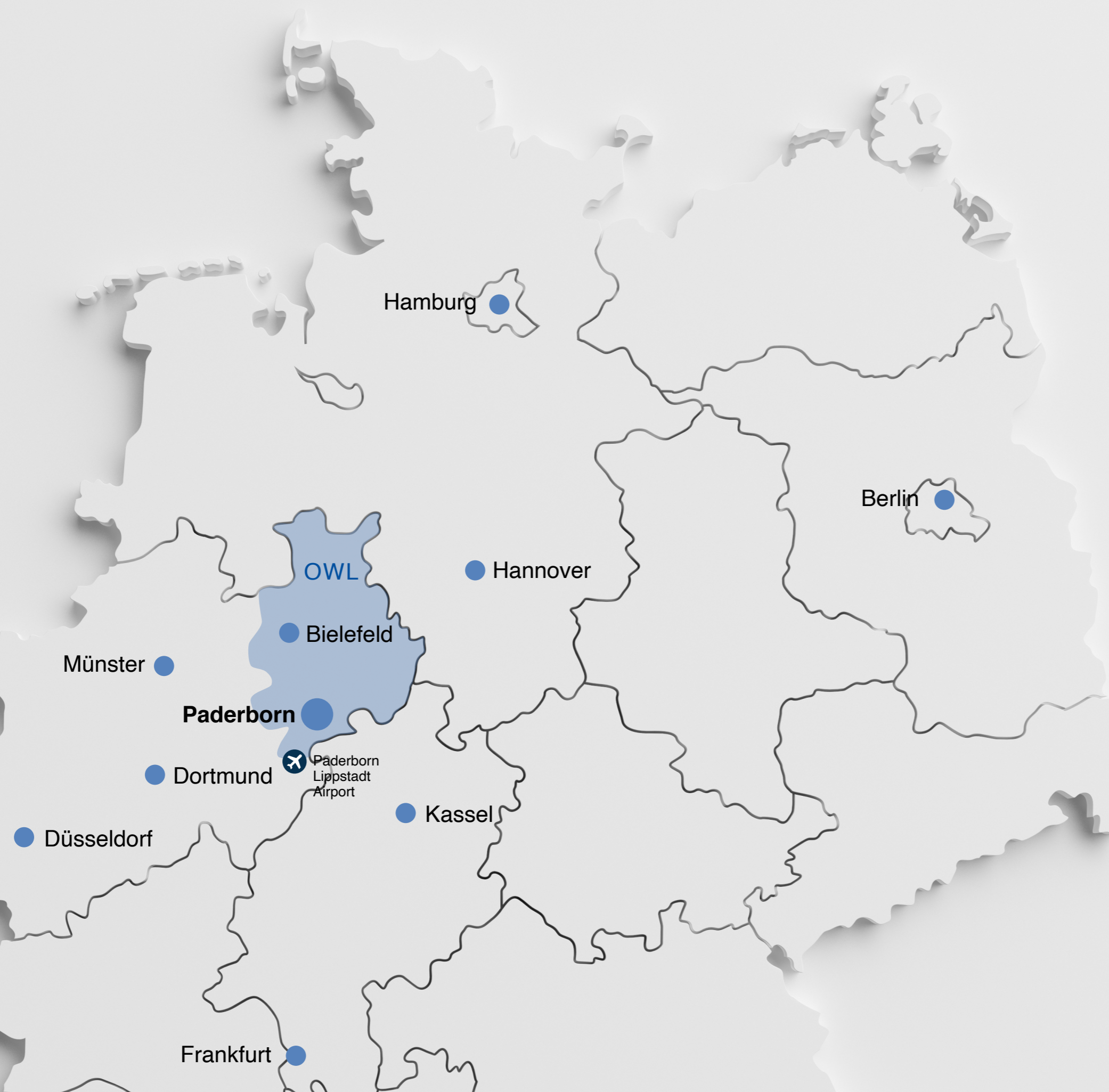
Rund um den berühmten Dom, der in seiner heutigen Form aus dem 13. Jahrhundert das historische Herzstück der gesunden und lebenswerten Innenstadt bildet, verbindet die Stadt Historie mit Landschaft. Liegen hier doch nicht nur unzählige Baudenkmäler verschiedenster Epochen, sondern auch viele der rund 200 Paderquellen. Sie gehören zu den wasserreichsten Quellen Deutschlands, die wiederum in den kürzesten Fluss des Landes münden. Nach nur vier Kilometern fließt die Pader in die Lippe.

Ebenso sehenswert sind auch das Schloss Neuhaus als bedeutendstes Bauwerk der Weserrenaissance einerseits – und das Heinz-Nixdorf-Forum als größtes Computer-Museum der Welt andererseits. Schließlich ist auch das echte (Technik-)Geschichte. Herausragend sind in der Umgebung von Paderborn die Möglichkeiten für jeglichen Freizeitsport – von Wandern bis Wassersport, von anspruchsvollen Radtouren bis zu buntem Vereinsleben.

Die starke Mitte.

**Nah an Rhein-Ruhr.
Ein eigener Flughafen.
Paderborn punktet mit
echten Lagestärken.**

Von wegen abgelegen: Paderborn liegt geographisch betrachtet recht zentral in Deutschland. Der neue RRX verbindet die Stadt in enger Taktung mit Rhein/Ruhr und Kassel. München und Frankfurt mit den entsprechenden Zwischenstopps sind via ICE vom Paderborner Bahnhof aus direkt erreichbar. Kassel und Bielefeld liegen praktisch vor der Haustür – per ÖPNV oder mit dem Auto. Der kürzlich erfolgte Lückenschluss der A33 verkürzt zudem auch die Fahrzeit nach Osnabrück deutlich. Zugleich stellt die Autobahn die Nord-Süd-Verbindung zu den Hauptachsen A44 und A2 dar. Mit dem Flughafen Paderborn/Lippstadt gibt es eine nur wenige Autominuten entfernte Alternative: Von hier aus fliegt zum Beispiel die Lufthansa über das Drehkreuz München auch globale Ziele an.



Goodbye and hello!

**Weniger Militär.
Mehr Freiräume.
Paderborn hat einen
besonderen Schatz.**

Die britische Armee und Paderborn sind in langen Jahrzehnten zusammengewachsen. Viele Soldaten haben hier Familien gegründet, die Geschichte der Stadt mitgeprägt und sind auch nach Ende ihrer Dienstzeit geblieben. Dennoch wurde die Präsenz der British Forces Germany sukzessive abgebaut. Während der Truppenübungsplatz Sennelager im Nordwesten der Stadt auch zukünftig von der britischen Armee betrieben wird, wurden drei Areale in Paderborn von den Briten zurückgegeben: die Alanbrooke-Kaserne im Jahr 2016, die Kasernen Dempsey und Barker in 2019.

Für Paderborn ist deren Konversion eine Herausforderung – und gleichzeitig ein insgesamt mehr als 90 Hektar großes Geschenk. Hier hat die Stadt die Chance, den stadt-räumlichen, demographischen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen der nächsten Jahrzehnte erfolgreich zu begegnen.
Hallo Zukunft!



Dempsey 20 ha

Alanbrooke-Quartier 18 ha

Areal Barker 54 ha

Feinste Fläche.

**Eine Lage mitten in der Stadt.
Eine enorme Größe.
Ein durchdachtes Konzept.**

Das Grundstück ist 18 Hektar groß – in bester innenstädtischer Lage. In fünf Minuten ist man von hier im historischen Stadtkern, genauso weit ist die östlich gelegene Auffahrt Paderborn-Elsen auf die A33 entfernt. Und der Hauptbahnhof liegt sogar deutlich näher. Das Grundstück ist auf fast allen Seiten von Wohnbebauung umstanden. Im Nordwesten liegen die Gebäude des global führenden Maschinenbauers Lödige. An der Ostseite schließt der Komplex des Digital-Pioniers dSPACE an. Der stark wachsende Akteur im Bereich Automotive ist an der Expansion auf das Alanbrook-Quartier interessiert.

Dom

Historisches Zentrum

Paderwiesen

Hbf

Riemekepark

Spielplatz

Kita

Bus

Bestes bleibt.

Geschützte Substanz: Denkmäler werden zu neuen Lebensräumen.

Auf dem Areal gibt es insgesamt elf ehemalige Mannschaftsunterkünfte plus Offizierskasino, die noch aus der deutschen Kaiserzeit stammen und 1898 erbaut wurden. Ihre kompletten Fassaden und teilweise auch die Innengestalt sind denkmalgeschützt. So bieten sie eine perfekte Basis für ein neues Leben als Wohn- aber auch Arbeitswelten. Die historischen Fassaden und ein herrlicher Baumbestand prägen das neu entstehende Quartier.

Ergänzt werden die sorgfältig sanierten Bestandsgebäude durch eine Vielzahl von modernen Neubauten, die nicht nur Effizienz und Komfort vereinen, sondern auch im Miteinander von Alt und Neu ein spannendes, dynamisches Quartier entstehen lassen.

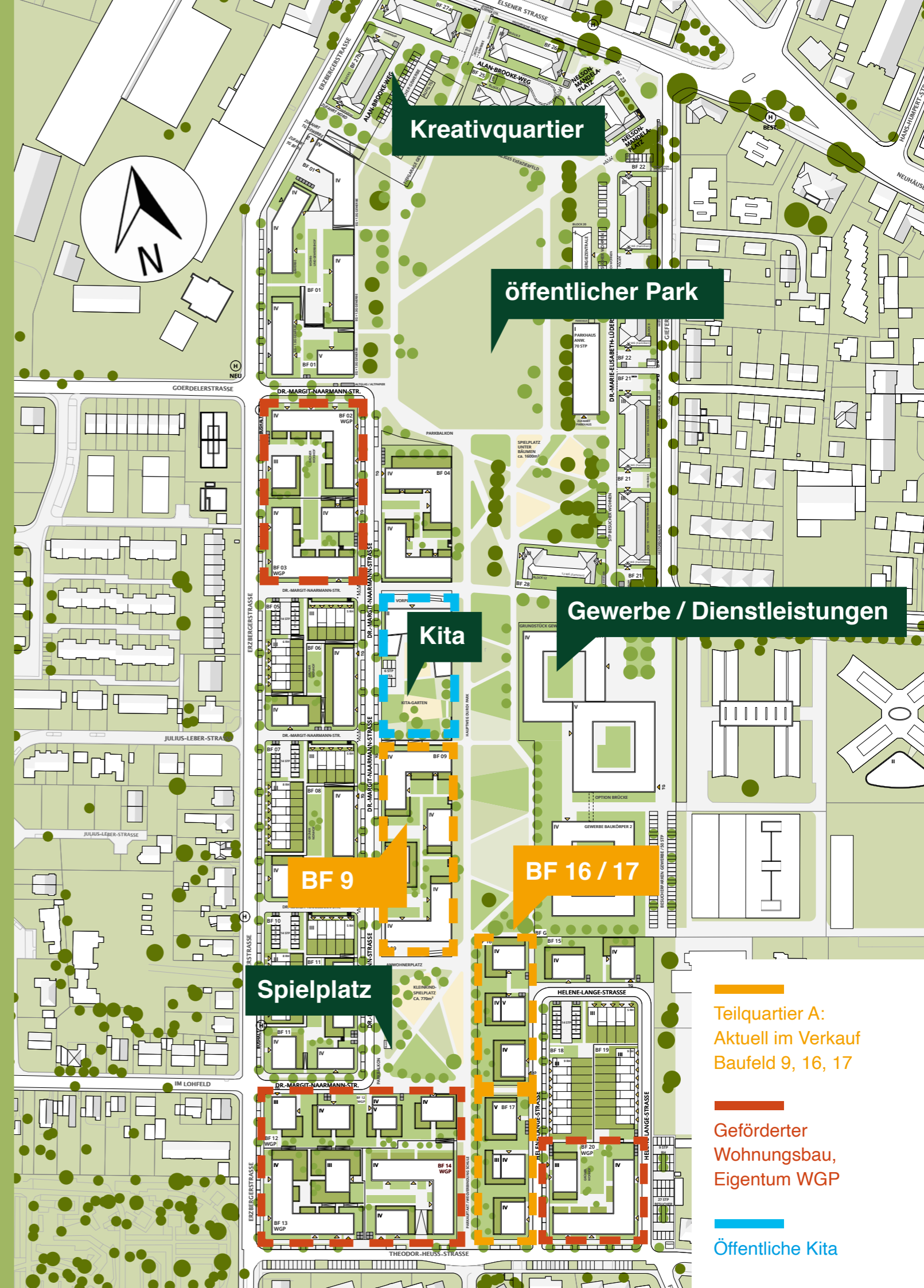


Der Anfang ist gemacht.

Alt trifft neu.
Leben trifft arbeiten.
Ein urbanes Quartier mit Vorbildcharakter entsteht.

Der Rahmenplan für die gesamte Entwicklung definiert ein urbanes, neues Quartier, das die Historie in die Zukunft führt. Eine verkehrsfreie, grüne Magistrale durchzieht das Areal von Nord nach Süd. Sie prägt mit öffentlichem Park, Spielplatz und differenzierten Grünflächen die hohe Außenraumqualität des gesamten Projekts.

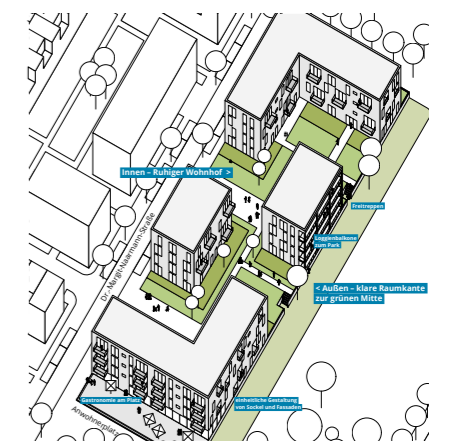
Während im Norden ein Nutzungsschwerpunkt auf Gewerbe und Dienstleistung liegt, konzentrieren sich nach Süden hin die Wohnnutzungen in unterschiedlichsten Formen, von Reihenhaus-Ensembles über Wohnhöfe aus Zeilenbauten bis zu offenen Ensembles aus Winkel- oder Punkthäusern. Insgesamt werden rund 800 Wohneinheiten entstehen.



Teilquartier A

**Wohnhäuser am Park.
Punkthäuser am Park.
Herausragende Grundstücke in Bestlage.**

Mit dem Verkauf von drei Baufeldern wird der nächste Schritt der Vermarktung gegangen. Mit rund 11.000 m² bildet das Angebot einen großen Teil der Gesamtentwicklung im Süden des Quartiers ab. Hier ist ein gesunder Mix aus modernem Geschosswohnungsbau sowie Gastronomie und weiteren kleineren Ladeneinheiten im Erdgeschoss vorgesehen. Die Gebäude reihen sich in das Ensemble rund um eine großzügige Grünfläche mit Quartiersspielfeld ein. Sie bilden den Nukleus der Quartiersentwicklung.



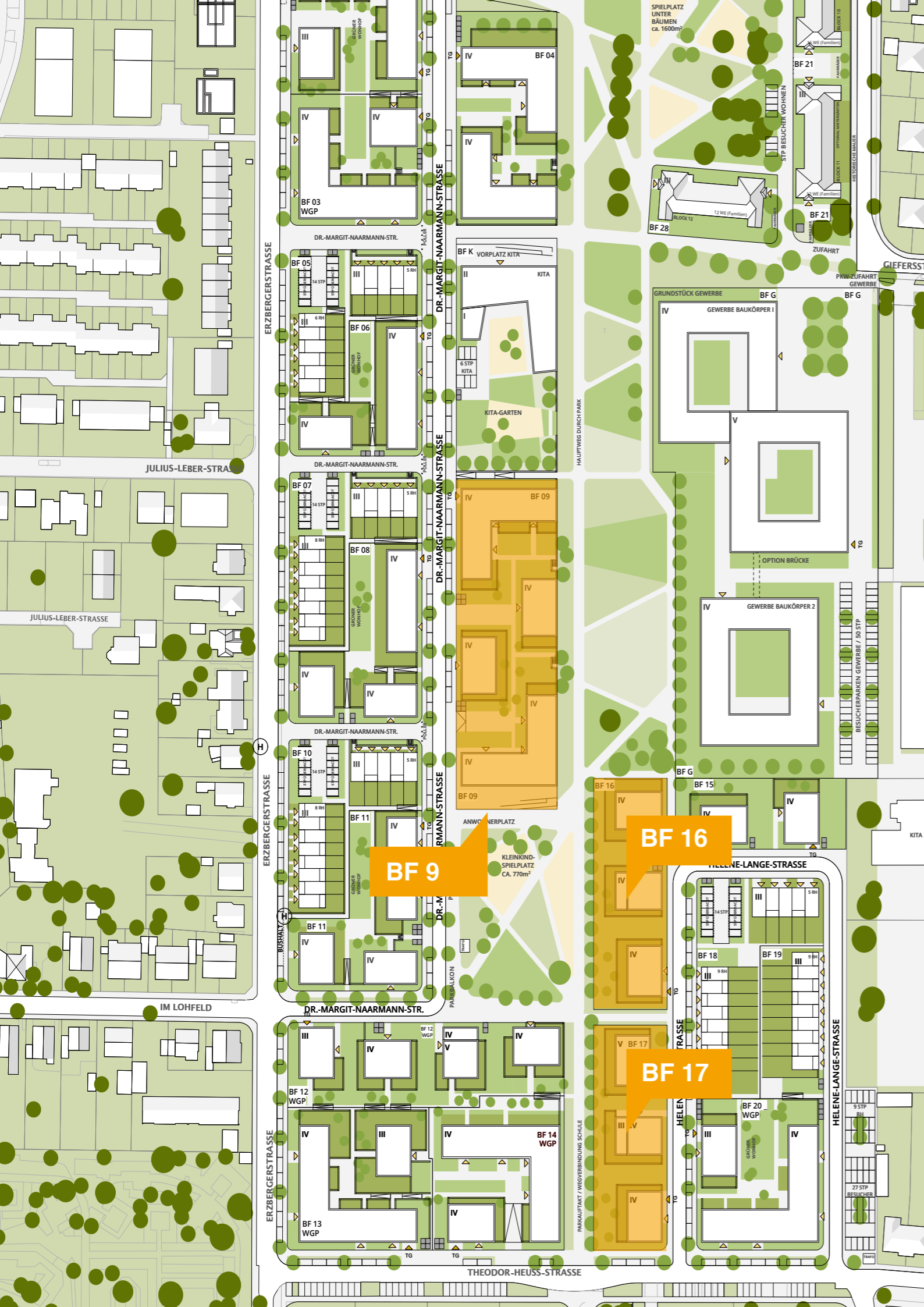
**Wohnen am Park
Grundstück Baufeld 9: 5.451 m²**

- 4 Geschosse oberirdisch
- Tiefgarage
- Erdgeschoss zum Quartiersplatz
- Gastronomie
- Kleine Geschäfte
- Ladeneinheiten



**Punkthäuser am Park
Grundstück Baufeld 16: 2.781 m²
Grundstück Baufeld 17: 2.702 m²**

- 4-5 Geschosse oberirdisch
- Tiefgarage
- Wohnen in der ersten Reihe
- Geschosswohnungsbau



Für morgen. Und übermorgen.

**Hohe Qualitätsstandards.
Professionell entwickelt.
Für weitaus mehr als
nur kurzlebigen Erfolg.**

Die Konversion der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne ist ein Entwicklungsprojekt mit großer Bedeutung. Sie soll zum Vorbild für die weiteren Kasernengelände im Stadtgebiet werden und sie hat das Potenzial, den Standort und die Stadt positiv zu beeinflussen. Darum liegt der Fokus von Anfang an auf hoher, nachhaltiger Qualität und Langfristigkeit. Das bedeutet eine sorgfältige, intelligente Planung – und am Ende eine Gewinnsituation für beide Seiten: Die Stadt erhält ein Quartier von hoher Qualität, die Investoren ein auf Langlebigkeit optimiertes Projekt.

Städtebau

Schon die spannende Kombination aus denkmalgeschütztem Bestand und vielfältigem, modernem Neubau zeigt: Dies ist kein Quartier von der Stange.



Gestaltung

Ein anspruchsvolles, detailliertes Gestaltungshandbuch gibt den ästhetischen und funktionalen Rahmen für die gesamte Entwicklung vor.



Außenanlagen

Das Quartier als Landschaft: Ausgedehnte Grünflächen, großer Baumbestand und intensive Neupflanzung prägen einen Standort von herausragender ökologischer Qualität und mit bester Aufenthaltsqualität.

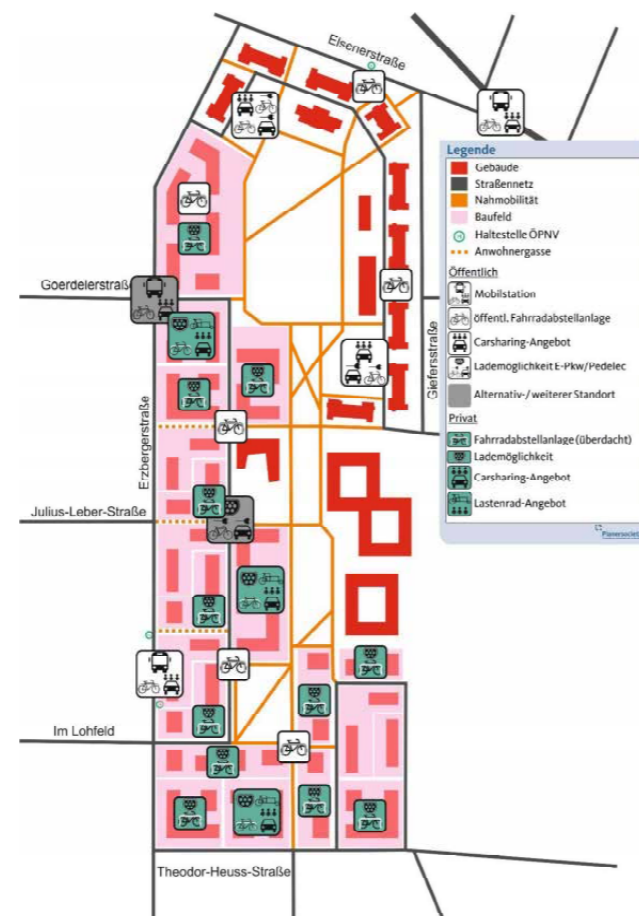


Neue Wege. Neue Qualitäten.

**Stark angebunden.
Verkehrsberuhigt.
Mit modernem
Mobilitätskonzept.**

Das übergeordnete Ziel der Mobilitätsplanung für das Alanbrooke-Quartier ist es, das Areal und vor allem seine grüne Mitte von Individualverkehr möglichst freizuhalten. Dieser hochwertige Freiraum soll Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten sein, um die attraktiven Flächen auf gut ausgebauten Wegen zu durchqueren. Die Zufahrt zum Bestand und den neuen Gebäuden erfolgt über Stichstraßen aus den umlaufenden existierenden Straßen.

Zum Verkehrskonzept gehört auch eine Anbindung an den ÖPNV, die hier durch die beiden Buslinien 6 und 68 rund um das Areal sowie die Linie 1 mit der Haltestelle Elsener Straße schon gegeben ist. Außerdem gibt es Angebote für die E-Mobilität, etwa in Form einer Ladeinfrastruktur mit öffentlichen Stationen, die durch Anschlüsse in den jeweiligen Tiefgaragen sinnvoll ergänzt werden.



Vorangehen. Mit Energie.

**Echt effizient.
Natürlich nachhaltig.
Das Projekt nimmt Kurs
auf Klimaneutralität.**

Die Stadt Paderborn hat sich selbst verpflichtet, bis 2035 klimaneutral zu werden. Dementsprechend liegt auch beim Projekt Alanbrooke ein weiterer Schwerpunkt auf dem Bereich der Energieversorgung und größtmöglicher Effizienz. So soll das Areal aus dem vorhandenen Nahwärmenetz mit Wärme versorgt werden, für alle Gebäude wird außerdem der KfW-Standard 55 angestrebt.



Erhalten und ergänzen.

**Respektvoller Umgang.
Intelligente Aufwertung.
So gelingt der Wandel zu
Stadtwelten der Zukunft.**

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude aus der Kaiserzeit mit ihren vielen Qualitäten zu erhalten und gleichzeitig für eine zeitgemäße Wohn- oder auch Gewerbenutzung bereit zu machen, ist ein wesentlicher Bestandteil des Konversionsprojekts.

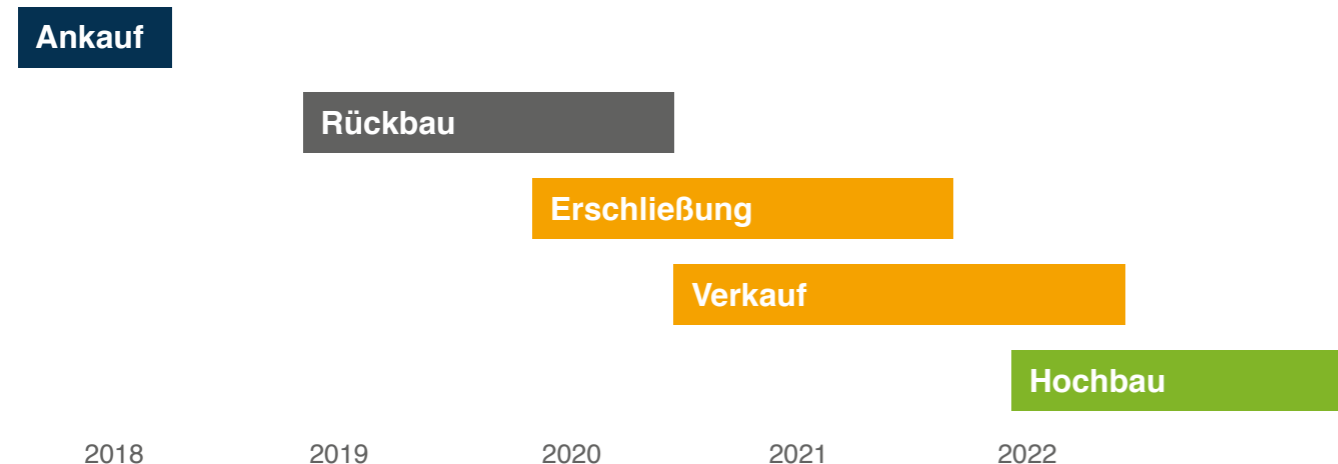
Konversionsprozess

Die Stadt Paderborn als Verkäuferin übernimmt Rückbau, Bodensanierung und die Errichtung der Infrastruktur für das Areal. Dieser Vorbereitungsprozess endet 2021.

Die Stadt als Partner

Die Stadt Paderborn tritt als Verkaufspartnerin im Prozess mit den Investoren auf. Kurze Wege zwischen den Ämtern beschleunigen Abstimmungsprozesse enorm. Die Immobilienentwicklung durch die Verwaltung selbst ist ein Paderborner Erfolgsmodell mit Tradition.

Zeitplan



Schlummernde Schönheiten:
Fassaden aus der Kaiserzeit,
bald prägender Teil des
Kreativquartiers.

Gute Ideen scheitern nicht.

**Kompetenter Diskurs.
Kreative Ansätze.
Die beste Lösung findet
sich im Wettbewerb.**

Um für die frisch erworbenen Grundstücke im Alanbrooke-Quartier die bestmögliche Gestaltung zu garantieren, hatte die städtische Wohnungsgesellschaft (WGP) einen Architektenwettbewerb ausgelobt. Im Juni 2020 kürte die Jury aus externen Experten für Architektur und Freiraumplanung sowie Vertretern von Politik und Verwaltung die besten Entwürfe.



Albert Wimmer ZT-GmbH, Wien



Winking Froh Architekten, Hamburg



Fink & Jocher Architekten und
Stadtplaner, München



RSK Architekten Scherhans Rehermann
Part GmbH, Paderborn

Viele Gewinner, eine Qualität

Maßgeblich waren für die Preisrichter vor allem die Umsetzung der hohen städtebaulichen Anforderungen und die Qualität des angebotenen Wohnungs-Mixes mit gut geschnittenen, modernen und auch bezahlbaren Wohneinheiten. Letztendlich wurden zwei zweite Plätze und zwei dritte Plätze

vergeben. Die Jury sah in den Entwürfen ein hohes Niveau und Potenzial. Mit den vier Gewinnern wird die WGP in ein Verhandlungsverfahren einsteigen. Geplant ist der Abschluss des Verfahrens im vierten Quartal 2020.

Wohnungsgesellschaft Paderborn WGP mbH

Die Gründung der städtischen Wohnungsgesellschaft im Jahr 2018 erfolgte mit dem Zweck, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung in der Stadt Paderborn zu gewährleisten. Die Gesellschaft wird dabei den Schwerpunkt auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau legen. Die Wohnungsgesellschaft ist im Rahmen der Erfüllung des Gesellschaftszweckes einer sozialen, ökologischen, ökonomischen und damit gesamtstädtischen Nachhaltigkeitsaspekten unterliegenden Aufgabenerfüllung verpflichtet.

Starke Potenziale.

Nutzungsmix und Städtebau.
Nachhaltigkeit und Mobilität.
Stadt und Region.

Paderborn als innovativer
Wirtschaftsmotor der Region

Lage 1,2 km von Innenstadt

Bevölkerungsentwicklung

Weitläufige Grünanlagen

Denkmalgeschützter Gebäudebestand

Historischer Baumbestand

Stadt als Partner

Vernetzte Ämter / Prozessbeschleunigung

Geförderter Wohnungsbau durch die WGP

KFW-Standard 55

Intelligentes Verkehrskonzept

Anbindung ÖPNV

Energiekonzept

Gewerbe Baugruppen Baufeld 15

Kita

Gastro im ehemaligen Offizierskasino

Kreativinkubator, Start-Ups

Anspruchsvoller Städtebau

800 Wohneinheiten

Geschosswohnungsbau

Reihenhäuser, Punkthäuser

Herausgeber

Stadt Paderborn
Der Bürgermeister
Am Abdinghof 11
33098 Paderborn

Ansprechpartner

Stadtplanungsamt
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn

Konversionsbeauftragter
Herr Lars-Christian Lange
l.lange@paderborn.de

Amt für Liegenschaften
und Wohnungswesen
Pontanusstraße 55
33102 Paderborn

Amtsleitung
Herr Andreas Preising
a.preising@paderborn.de

Bildnachweis

avpgroup: S. 1, 16-20, 34-35

iStock: S. 3, 5, 7-10, 12, 13, 23, 27, 29

ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH: S. 21-23

Planersocietät: S. 26

Andreas Franzkowiak: S. 9 (Lizenz: CC-BY-SA-4.0)

Rüdiger Wagemeyer: S. 10-11

Stadt Paderborn: S. 14-15, 31

Albert Wimmer ZT-GmbH: S. 33

Winking Froh Architekten: S. 33

Fink & Jocher Architekten und Stadtplaner: S. 33

RSK Architekten Scherhans Reherrmann Part GmbH: S.33