

# ALANBROOKE

# QUARTIER

## QUARTIERSHANDBUCH

### KAPITEL D VERGABEKONZEPT



Stand: Januar 2020	Seite
• Inhaltsverzeichnis	3
• Die Alanbrooke Kaserne (Hintergrund u. Kurzportrait)	4-5
• Rahmenplan	6-7
• Auszug aus dem B-Plan 301 „Alanbrooke“	8
• Leitziele für das Alanbrooke Quartier	9-11
• Quartiersplan (inkl. Größe der Baufelder - Nettobauland)	12-13
• Vergaben - allgemeine Gesichtspunkte	14-17
• Vergabeverfahren im Einzelnen	18-28
• Berücksichtigung der aktuellen Verbilligungsrichtlinie (VerbR)	29
• Musterkaufvertrag	29
• Zielgruppen	29
• Zusammenfassung u. angedachte Verkaufspreise	30
• Ansprechpartner im Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen	31



## Die Alanbrooke Kaserne (Hintergrund u. Kurzportrait)

### Hintergrund

Die militärische Nutzung der Fläche der ehemaligen Alanbrooke Kaserne hat eine lange Historie. 1898 wurde auf den Flächen eine Infanteriekaserne in norddeutscher Backsteingotik erbaut. Die zum Großteil noch heute erhaltenen Gebäude sind ein charakteristisches Beispiel des historistischen Baustils. Der Standort wurde von den Briten als Infanterie- und Panzergrenadierkaserne genutzt. Charakteristisch für die Alanbrooke Kaserne sind die elf um den Exerzierplatz gruppierten, denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Davon sind vier Blöcke in ihrer Gesamtheit (Außenbau und Innengestalt) als Denkmal qualifiziert, die

übrigen Gebäude sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und mit ihren Treppenhäusern denkmalgeschützt. Der zentrale, zum Denkmalensemble gehörende ehem. Exerzierplatz ist aus städtebaulichen Gründen ein wesentlicher, erhaltenswerter Bestandteil der historischen Kasernenstruktur.

## Kurzportrait

Der Kasernenstandort Alanbrooke Barracks liegt im westlichen Teil der Paderborner Kernstadt (rd. 1,4 km von Stadtzentrum entfernt) und ist ca. 18 ha groß. Die Kaserne befindet sich am Rande des sogenannten Riemekeviertels und grenzt unmittelbar an die Elsener Straße, die Erzbergerstraße, die Theodor-Heuss-Straße und die Giefersstraße. Der Riemekepark und der Westfriedhof liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Kaserne wurde im September 2016 freigegeben und war damit die erste der drei Kasernen, die vom britischen Militär aufgegeben wurde.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist diese Kaserne für eine zügige und qualitätvolle Entwicklung prädestiniert. Die Entwicklung des Areals entfaltet darüber hinaus eine immense Signalwirkung auf die Konversion der übrigen Kasernenstandorte. So hat dieser Standort Vorbildfunktion für den Umgang und den weiteren Entwicklungsprozess der anderen Kasernenstandorte, sowie für den Umgang mit der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz durch die Stadt Paderborn und letztlich auch für die gesamte zukünftige Stadtentwicklung Paderborns.

Im Jahr 2014 wurde für die Neuplanung der Fläche ein Strukturkonzept, das einen planerischen Rahmen für die weitere Entwicklung der Kasernenfläche bilden soll, erarbeitet. Dabei wurden mit Bürgern und Bürgerinnen der Stadt Paderborn in einem Werkstattverfahren im Sommer 2014 gemeinsam Ideen für das Areal gesammelt. Erstmals vorgestellt wurde das Strukturkonzept im Dezember 2014. Offiziell beschlossen als Grundlage für einen folgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurde das überarbeitete Strukturkonzept im Juni 2016. So konnte am 14. Juli 2016 der Start des Wettbewerbsverfahrens für die Alanbrooke Kaserne erklärt werden. In der Zeit vom 02. Juli bis zum 31. Juli 2016 hatten interessierte Bürger und Bürgerinnen zudem die Möglichkeit sich an dem Online-Dialog zum Strukturkonzept Alanbrooke zu äußern

und ihre Wünsche sowie Anregungen für den Wettbewerb mitzuteilen.

Am 14. Dezember 2016 würdigte das Preisgericht die eingereichten Arbeiten. Der 1. Preis ging dabei an ARQ – Architekten Rintz und Quack GmbH aus Berlin zusammen mit schoppe+partner freiraumplanung aus Hamburg. Besonderes Highlight des Entwurfs ist der großzügig gestaltete Freiraum mit eingebundenem Exerzierplatz als repräsentativer Freiraum des Geländes. Zudem wurde ein guter Umgang mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble im Norden des Gebietes erreicht, um somit die Geschichte des Standortes vermitteln zu können. Im Süden der Fläche entsteht ein „neuer“ Teil mit urbaner Dichte. Der Entwurf bietet eine gute Zonierung der verschiedenen Areale und reagiert dabei auf die Umgebungsstrukturen der Kasernenfläche, wodurch eine Integration der zuvor isolierten Fläche in den Stadtraum erreicht werden kann.

## Rahmenplan

Der Rahmenplan geht aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren zur Umgestaltung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne im Herbst 2016 hervor. Die hier durch den Wettbewerbssieger entwickelten Leitgedanken wurden im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Rahmenplans ausgestaltet und weiterentwickelt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Alanbrooke Kaserne soll ein innerstädtisches, urbanes Quartier entstehen, das mit hoher Eigenständigkeit, angemessener Dichte und in enger Verzahnung mit der gewachsenen Umgebungsbebauung einen neuen Stadtbaustein bildet. Das Konzept sieht einen als grüne Mitte fungierenden ehemaligen Exerzierplatz im nördlichen, denkmalgeschützten Bereich und eine sich nach Süden fortsetzende differenzierte – blockweise versetzende – Grünstruktur vor. Ausgehend von dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble im Norden, schlägt der Entwurf die Ausbildung eines robusten Bebauungsringes vor, der sich um die grüne Mitte gruppiert. Es sollen sich dort Wohn- und Gewerbenutzungen verträglich ansiedeln – mit einem Schwerpunkt für Gewerbe / Dienstleistung im Norden und einer hohen Konzentration unterschiedlicher

Wohntypologien im südlichen Bereich (Ensembles aus Reihenhäusern, Wohnhöfe aus Zeilenbauten, offene Blöcke aus Winkel- und Punkthäusern). Hierbei entstehen insgesamt rund 800 Wohneinheiten. Im Osten entsteht eine repräsentative Bürobebauung mit der Qualität des „Arbeiten am Park“, die über die Grünstrukturen gut mit den westlichen und südlichen Wohnbauten korrespondiert. An der Westseite schließt die Kita in zentraler Lage der Wohnareale an. Die Wohnbebauung gliedert sich in differenzierte Cluster mit guten Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Wohnkonzepte in gemischten baulichen und sozialen Strukturen. Alle Wohneinheiten im Quartier verfügen über eine hochwertige Freiraumanbindung. Eine moderate Höhenentwicklung zwischen drei und fünf Geschossen, bei den Punkthäusern teilweise über ausgeprägte Staffelgeschosse bzw. bei den Reihenhäusern über Dacheinschnitte gegliedert, prägt das Bild des urbanen Wohnquartiers. Die vorgeschlagenen, kleinteiligen Baufeldzuschnitte begünstigen eine bauabschnittsweise Realisierung und die Entwicklung durch unterschiedliche Eigentümer.

Die Minimierung des Anwohnerverkehrs im Quartier, die Vermeidung von Durchgangsverkehr und die Entwicklung hochwertiger Rad- und Fußwegeverbindungen sind Hauptziele des Erschließungskonzeptes. Hier werden drei an die bestehenden verkehrlichen Strukturen angebundene Sammelstraßen vorgesehen. Die klare Hierarchie der überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegten verkehrlichen Erschließung ermöglicht die Entwicklung hochwertiger Verbindungen für Rad- und fußläufigen Verkehr in und aus dem Gebiet sowie eine autofreie grüne Mitte.

Zur Erarbeitung und detaillierten Ausgestaltung des Rahmenplans fanden regelmäßige Abstimmungsrunden mit den Fachämtern der Stadt statt. Die konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit der einzelnen Fachämter und Eigenbetriebe im Rahmenplanprozess bildete eine wesentliche Grundlage für die anschließenden Entscheidungen zur Entwicklung des Quartiers Alanbrooke. Der Rahmenplan wurde im September 2017 einstimmig durch den Rat der Stadt Paderborn beschlossen und diente als Grundlage für die Wertermittlung und die Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

In seiner Sitzung am 12.10.2017 hat der Rat der Stadt Paderborn den überarbeiteten Rahmenplan des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zur Alanbrooke Kaserne beschlossen. Der Rahmenplan formuliert Aussagen zu planerischen Grundzügen, entwurfsleitenden Ideen und städtebaulichen Zielen.



## Bebauungsplan 301 „Alanbrooke“

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Alanbrooke Kaserne hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 06.07.17 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 für das Gebiet „Alanbrooke“ gefasst. Es folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und eine Bürgerinformationsveranstaltung im September 2017. Die Offenlage ist für das erste Quartal 2020 geplant.

### Bebauungsplan Nr. 301 Alanbrooke



#### Planzeichenerklärung

- z.B. WA<sup>1</sup> Allgemeine Wohngebiete
- z.B. MI<sup>1</sup> Mischgebiete
- SO Sondergebiete
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl
- durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- mögliche Flächen für Balkone und Altane
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- z.B. 114,0 m Geländehöhen
- z.B. EG 117,0 Fußbodenhöhe OKFF
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wohngassen)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwege)
- Trafostationen
- Standort für Wertstoffcontainer (Glas/Papier)
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandene Mauer und Pfeiler
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Tg Tiefgaragen
- Cp Carport
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Lärmpegelbereiche
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Verkehrsgrünflächen
- Parkflächen
- Pflanzempfehlung für Bäume
- Poller
- Haltestelle
- z. B. 1 Blocknummern der Altbauten
- z.B. 01 Baufeldnummern
- Abgrenzung der Baufelder
- z.B. 12,5 Straßenbreiten
- Gemeinsame Fußweg-Erschließung der Reihenhausgrundstücke

## Leitziele für das Alanbrooke Quartier

Die Alanbrooke Kaserne ist der erste Meilenstein für den Konversionsprozess militärischer Flächen in Paderborn. Der Entwicklung des 18 ha großen Areals kommt eine besondere Bedeutung zu. Der Standort bietet das einzigartige Potenzial, in innerstädtischer Lage ein neues, lebendiges, urbanes Quartier zu entwickeln. Eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen verbunden durch qualitätvolle Grünverbindungen lassen einen Standort entstehen, der mit seinen besonderen Merkmalen ein Vorbild sowohl für Wohnbebauung, den Umgang mit historischer Bausubstanz als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bilden kann. Es sind ca. 800 Wohneinheiten auf dem Areal geplant.

Neue Quartiere brauchen eine angemessene Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes, um dauerhaft für die Bewohner, Besucher und die dort arbeitende Bevölkerung attraktiv zu sein. Bereits mit der Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde in einem ersten Schritt ein Instrument der Qualitätssicherung angewendet. Das Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Architektur- und Stadtplanungsbüros in Konkurrenz traten, diente dazu, die beste städtebauliche und räumliche Lösung aus mehreren Vorschlägen für das Quartier Alanbrooke zu finden.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne ist das Ziel verbunden, ein lebendiges, funktionierendes und architektonisch ansprechendes Quartier zu schaffen. Das neue Stadtquartier soll nachhaltige funktionale und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um diese zu gewährleisten sollen weitere Instrumente der städtebaulich-architektonischen, freiraumplanerischen und funktionalen Qualitätssicherung zum Einsatz kommen.

## Bebauungsplan

Mit dem Instrument der Bauleitplanung (B-Plan) hat die Stadt die Möglichkeit, verbindliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Der B-Plan knüpft mit seinen Festsetzungen eng an den durch den Wettbewerbsgewinner erarbeiteten Rahmenplan für die Alanbrooke Kaserne an. Im Bebauungsplan wird die räumliche Entwurfsidee beispielsweise durch die Festsetzung von Baulinien und die zwingende Anzahl der Vollgeschosse verbindlich umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 301 Alanbrooke befindet sich derzeit in Erarbeitung. Die Offenlage ist für das erste Quartal 2020 geplant.

## Quartiershandbuch für Investoren und Planer

Um in der weiteren Umsetzung eine nachhaltige Funktionalität des Quartiers zu sichern, werden in einem sogenannten Quartiershandbuch für Investoren und Planer weitere Leitlinien und Vorgaben für verschiedene Themenfelder formuliert. Die im Quartiershandbuch beschriebenen Bausteine und Kriterien dienen als stabile Grundlage im Rahmen der Vermarktung.

Das Quartiershandbuch für Investoren und Planer besteht aus mehreren inhaltlichen Bausteinen.

- **Präambel**

- **Gestalterische Leitlinien (Gestaltungshandbuch)**

Ein Bestandteil des Quartierhandbuches sind die Inhalte der Gestaltungsleitlinien aus dem Gestaltungshandbuches, die sowohl verbindliche als auch empfehlende Leitlinien formulieren, mit denen sich die zukünftigen Akteure einer qualitätsvollen Gestaltung verpflichten. Mit dem Instrument des Gestaltungsleitfadens kann die Stadt den zukünftigen Investoren und Bauherren nachvollziehbare Aussagen zu gewünschten Qualitäten an die Hand geben. Mit Beschluss des Ausschusses für Bauen, Planen und Umwelt am 13.12.2018 wurde der Vergabe für die Erarbeitung eines solchen Leitfadens zugestimmt. Gestaltungshandbücher sind Regelwerke, die sich mit der äußeren Gestaltung eines Quartiers befassen und zu unterschiedlichen Gestaltungsthemen Aussagen treffen. Sie sind ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung in der Qualitätsentwicklung und machen konkrete Gestaltungsvorgaben zu unterschiedlichen Themen wie beispielsweise der Bebauung, Nebenanlagen, privaten Freiflächen, Farbspektrum, Straßenmöblierung etc. Dabei gehen die Aussagen eines Gestaltungsleitfadens über die Aussagen des Rahmenplanes und der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus.

Folgende Themenfelder sind für die unterschiedlichen Baufelder des Quartiers (frei finanziertes und gefördertes Wohnen, Denkmalsbereich) in den verschiedenen Kapiteln des Gestaltungsleitfadens als Kriterien behandelt und festgelegt worden:

- Bebauung (Gebäudetypologie und Quartierstypen, Zonierung, Baukörper, Dächer, Fassaden, Gebäude, Eingangsbereiche, Grundrissqualitäten, Erdgeschosszonen)
- Nebenanlagen (Umgebung des Hauses, Hauseingänge, Fahrradabstellanlagen, Müllentsorgung)
- Freiraum (Freiraumgestaltung und Quartierstypen, Belagsflächen, Bepflanzung, Zonierung und Abgrenzung, Beleuchtung, Spielflächen)

Die Empfehlungen zu verbindlichen und empfehlenden Vorgaben sind Teil der Erarbeitung der Gestaltungsleitlinien. Hierbei sind insbesondere gestalterische und funktionale Aspekte wichtig. So sind hier beispielsweise Aussagen zur besonderen Bedeutung und Funktion der Erdgeschosszonen im Quartier getroffen worden.

- **Empfehlungen für ein Mobilitätsmanagement**

Im Rahmen der Entwicklung neuer Stadtquartiere ist es oftmals notwendig, die Verkehre im neuen Quartier sowie in der näheren Umgebung des Quartiers neu zu ordnen. Mit der Entwicklung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne ergibt sich die Chance, neue An- und Verbindungen sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und den Radverkehr zu schaffen und somit die ehemals vollständig umzäunte, für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche zu öffnen und Durchgängigkeiten zu ermöglichen. Ziel der Entwicklung der Alanbrooke Kaserne ist die Etablierung intelligenter, auf den zukünftigen Bedarf des motorisierten Individualverkehrs angepasster Mobilitätskonzepte der Zukunft. Das Alanbrooke Quartier bietet sehr gute Voraussetzungen, grundsätzliche sowie alternative Mobilitätsangebote und die damit zusammenhängende Infrastruktur frühzeitig, im Rahmen der Erstellung des Quartierhandbuches, mitzudenken und im Kontext der späteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Im Mobilitätsmanagement werden Vorschläge für Mobilitätsangebote der Zukunft ausgearbeitet, die im Quartier Alanbrooke Berücksichtigung finden sollen. Neben „klassischen“ Angeboten der Bereitstellung von Parkraum soll der Fokus zudem auf Mobilstationen, Lademöglichkeiten für Elektro-Pkw und Pedelecs im öffentlichen Raum, ein Carsharing Angebot sowie Fahrradabstellanlagen liegen.

Die Empfehlungen für ein Mobilitätsmanagement werden dem Quartierhandbuch beigelegt und werden somit Bestandteil der durchzuführenden Vergabeverfahren sein.

- **Energiekonzept**

Die Sicherstellung einer zuverlässigen, wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energieversorgung ist eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Im Rahmen der Quartiersentwicklung Alanbrooke ist daher ein ganzheitliches und intelligentes Energieversorgungskonzept für das Quartier entwickelt und bereits von den politischen Gremien beschlossen worden.

Das Energiekonzept ist auch ein Baustein des Quartierhandbuches und wird somit Bestandteil der durchzuführenden Vergabeverfahren sein.

- **Vermarktungsplanung (Vergabekonzept)**

Im Rahmen der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers sollen funktionale Mischung, soziale Vielfalt und technische Innovation gewährleistet werden und gleichzeitig ein stimmiges architektonisches Quartiers-Ensemble entstehen. Bei der späteren Auswahl der Investorenkonzepte soll daher auch die Qualität der Konzepte hinsichtlich Architektur, Nutzung, Mobilität und Energie bewertet werden.

Zur weiteren Planung der Vermarktung wurden auch Teilquartiere gebildet, die mit unterschiedlichen Verfahren (Konzeptvergabe) ausgeschrieben werden sollen.

Für größere Teilquartiere sollen mehrstufige Investorenauswahlverfahren (inkl. Preisgericht) durchgeführt werden.

Zur Bewertung der Qualität der Entwürfe im Rahmen der übrigen Vergabeverfahren wird empfohlen, ein Auswahl- bzw. Bewertungsgremium einzusetzen.

Die einzelnen Verfahren können in beschränkter Form oder als offenes Verfahren durchgeführt werden.

Grundsätzlich werden für alle Vergabeverfahren Investoren u. Bauträger gesucht, die für Qualität und wirtschaftliche Kompetenz stehen.

## **Wohnen im Quartier: Ganzheitliche Quartiersentwicklung**

Um ein sozial nachhaltiges Quartier zu entwickeln, sollten Wohnungen, Gebäude, Wohnumfeld und Infrastruktur den Bedürfnissen unterschiedlicher sozialer Gruppen und Altersklassen entsprechen. Das breit gefächerte Wohnangebot sollte einen großen Anteil flexibler Grundrisse aufweisen und auch Geringverdiener berücksichtigen. Ziel der Entwicklung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne ist es, eine breite Mischung der Wohnangebote herzustellen. Die Stadt Paderborn hat daher beschlossen, auf der neu zu entwickelnden Fläche zur Sicherung eines Wohnungsangebotes 30% des Wohnungsbaus als geförderten Wohnungsbau (gem. den Richtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau durch die WGP) und 30% als Mietwohnungsbau zu realisieren. Die übrigen 40% sind dem frei finanzierten Wohnungsbau zuzuordnen. Außerdem wäre noch ein besonders Wohnprojekt auf dem Alanbrooke Quartier denkbar.

## Quartiersplan (inkl. Größe der Baufelder - Nettobauland)



### Größen der Baufelder (Stand 18.12.2019)

BF 01	- ca. 7.561 qm
BF 02	- ca. 3.208 qm
BF 03	- ca. 2.924 qm
BF 04	- ca. 3.464 qm
BF 05	- ca. 2.250 qm
BF 06	- ca. 2.205 qm
BF 07	- ca. 2.516 qm
BF 08	- ca. 2.942 qm
BF 09	- ca. 5.373 qm
BF 10	- ca. 2.518 qm
BF 11	- ca. 2.942 qm
BF 12	- ca. 3.764 qm
BF 13	- ca. 3.397 qm
BF 14	- ca. 3.364 qm
BF 15	- ca. 2.041 qm
BF 16	- ca. 2.928 qm
BF 17	- ca. 2.819 qm
BF 18	- ca. 2.798 qm
BF 19	- ca. 1.919 qm
BF 20	- ca. 3.236 qm
BF 21	- ca. 2.745 qm
BF 22	- ca. 3.044 qm
BF 23	- ca. 1.038 qm
BF 24	
BF 25	- ca. 1.823 qm
BF 26	- ca. 1.587 qm
BF 27	- ca. 2.578 qm
BF 28	- ca. 1.744 qm

GE - ca. 17.264 qm

Kita - ca. 3.766 qm

### Vergabeschwerpunkte

- |   |  |
|---|--|
|  | 1. Denkmalgeschützte Bestandsgebäude                 |
|  | 2. Wohnen und Arbeiten (Urbaner Block)               |
|  | 3. Wohnen im Quartier                                |
|  | 4. Kindertagesstätte                                 |
|  | 5. Gewerbe   |
|  | 6. Wohnungsbau Baugruppen<br>Projektgenossenschaften |
|  | 7. Geförderter Wohnungsbau                           |

## Entsprechend der Nummerierung des Quartierplanes ergeben sich folgende Vergabeschwerpunkte:

- 1. Denkmalgeschützte Bestandsgebäude**

Vorgesehen sind bei den nördlichen Gebäuden inkl. dem Empfangsgebäude und dem ehemaligen Offizierscasino, Gastronomie und Büros. Weiterhin wird die Nutzung einiger der denkmalgeschützten Gebäude als Kreativquartier geprüft. In den östlichen Gebäuden soll unterschiedliche Wohnnutzung entstehen. Hierbei ermöglicht die Bestandsstruktur im Inneren der Gebäude eine Vielzahl von Wohnungsgrundrissen oder -nutzungen.
- 2. Wohnen und Arbeiten (Urbaner Block)**

Zur Vergabe steht ein Mischgebietsgrundstück (BF 01 - ca. 7.561 qm) für die Errichtung von vier- bis zu fünfgeschossigen Wohn-, Dienstleistungs- u. Bürogebäuden.
- 3. Wohnen im Quartier**

Zur Vergabe stehen mehrere Baufelder für den Geschosswohnungsbau, Wohnhöfe, Punkthäuser und Reihenhaushöfe zur Verfügung. Die Baufelder beinhalte in Teilbereichen eine „aktive Erdgeschossnutzung“.
- 4. Kindertagesstätte am Park**

Ein Baufeld (ca. 3.766 qm) steht für die Errichtung einer Kindertagesstätte mit einer zweigeschossigen Bauweise zur Verfügung. Vorgesehen ist, dass die Stadt Paderborn die Kita in Eigenregie bauen und betreiben wird.
- 5. Gewerbe am Park**

Zur Disposition steht eine Gewerbefläche (ca. 17.264 qm) mit der Zweckbestimmung für Büro, Verwaltung, Forschung u. Entwicklung.
- 6. Wohnungsbau Baugruppen/Projektgenossenschaften**

Zur Vergabe steht ein Baufeld (BF 15 - ca. 2.041 qm) für die Errichtung von zwei viergeschossigen Wohngebäuden. Hierbei soll insbesondere die Umsetzbarkeit adäquater Wohnprojekte (private Baugemeinschaften, genossenschaftliche Wohnprojekte und gemeinschaftliches Wohnen) zugunsten selbstorganisierter Baugruppen bzw. Projektgenossenschaften angemessen unterstützt werden.
- 7. Geförderter Wohnungsbau**

Durch die Wohnungsgesellschaft Paderborn mbh (WGP) auf den Baufeldern 02, 03, 12, 13, 14 u. 20. Hier entstehen öffentlich geförderte Wohnungen und einige frei finanzierte Wohnungen.

## Vergaben - allgemeine Gesichtspunkte

Für die Vergabe einzelner Baufelder oder Gruppen von Baufeldern erfolgte eine erste Abgrenzung mit Blick auf Bautypologie, Größe, Funktion, Verfügbarkeit, Nutzungen und Zielgruppen. Die derzeitige Bauablaufplanung bedingt eine zeitliche Stufung der Realisierung der zukünftigen Bauvorhaben und die damit verbundenen Vergaben.

Dennoch können Vergabeverfahren frühzeitig vorbereitet und durchgeführt werden. Die Sicherstellung der Bindung von Nutzern und Investoren sowie der geplanten Einnahmen wird damit angestrebt.

Über das Gesamtquartier wird ein Anteil von rund 30 % gefördertem Wohnungsbau für die Mehrfamilienhausbebauung gem. den städtischen Vergaberichtlinien für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau erreicht.

Durch gezielte Grundstücksangebote wird sowohl in den Bereichen der Bestandsbebauung als auch der zukünftigen Neubebauung dazu beigetragen, dass die Realisierbarkeit nachgefragter Wohnalternativen in Form von gemeinschaftlichen und inklusiven Wohnen gestärkt wird. Die Umsetzbarkeit adäquater Wohnprojekte zugunsten selbstorganisierter Baugruppen bzw. Projektgenossenschaften sollen insbesondere unterstützt werden. Neben den im Weiteren genannten Qualitätskriterien sind hier vor allem auch soziale Kriterien (aktive Nachbarschaft, Identifikation mit dem Quartier) von erheblicher Bedeutung.

Die anstehenden Aufgaben zur Vermarktung der einzelnen Baufelder und denkmalgeschützten Gebäude stehen unter folgenden Zielen:

- Zügige Schaffung Wohnraum & Ansiedlung von Arbeitsplätzen
- Sicherung architektonische & freiräumliche Qualität
- Sicherung der wirtschaftlichen Wertschöpfung für die Stadt Paderborn
- Refinanzierung Ankauf durch zügige Platzierung am Immobilienmarkt
- Ausnutzung der momentanen positiven Marktsituation
- Erfolgreicher Marktauftritt für den Vertrieb der weiteren Baufelder
- Einheitliches & konstantes Vorgehen im Verkaufsprozess
- Transparentes & anonymes Verfahren

### Konzeptvergabe

In Zeiten wachsender Städte mit steigenden Miet- und Grundstückspreisen und dem damit einhergehenden anwachsenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren, ist statt der Grundstücksvergabe nach Höchstpreis eine verstärkte Anwendung der Konzeptvergabe unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten mehr denn je erstrebenswert, da gewerbliche Investoren, bedingt durch die steigenden Grundstückspreise, in der Regel überwiegend im hochpreisigen Wohnungssegment eine rentable Nutzung sehen. Anstatt an einem gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabe bei der Konzeptvergabe an vielfältigen Qualitätskriterien.

## 1. Interessenbekundungs- bzw. konzeptbezogene Sonderverfahren

Die Bewerberkonzepte (Architektur, Städtebau, Landschaftsbau u.a.) sollen das Vorhaben in den jeweils definierten Schwerpunkten in Textform erläutern und in Entwurfsskizzen abbilden. Daneben sollen die eingereichten Unterlagen Angaben zu Investoren und Kooperationspartnern, Referenzen, Bonitätsnachweise (Finanzierungsnachweise der Bank bspw.) und Zeitachsen für die Realisierung des Projektes enthalten.

Detailliert wird auf das jeweilige Verfahren in dem zum konkreten Vergabefall zu entwickelnden Exposé eingegangen werden.

Den Abschluss finden die Interessenbekundungs- bzw. konzeptbezogene Sonderverfahren immer in einer Bewertung der eingegangenen Konzepte durch einzelne Fachbeiträge in Punkten und Textform. Die Ergebnisse der Bewertung werden protokolliert, dokumentiert und in einer entsprechenden Bewertungsmatrix aufgeführt. Diese wird jeweils für jedes Sonderverfahren angepasst und im Exposé vorgestellt.

Die Zusammensetzung der Auswahlbeteiligten variiert je nach Anforderung an das konkrete Vergabeverfahren. So werden neben Vertretern verschiedener Stadtämter auch externe Sachverständige hinzugezogen.

Die Schwerpunkte der Bewertung werden baufeld- bzw. teilquartierweise bereits mit Beginn des jeweiligen Verfahrens im Bewertungsgremium festgelegt und im Exposé bekannt gegeben.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „Anhandgabe“ des Baufeldes / der Baufelder an die ausgewählten Interessenten / Bietergemeinschaften. In einem Zeitraum von bis zu 4 Monaten wird Gelegenheit für die Feinplanung eines genehmigungsfähigen Projektes gegeben. Die Stadt Paderborn gibt dem jeweiligen Interessenten bis dahin die Gewähr, dass das an Hand gegebene Grundstück keinem Dritten angeboten wird.

Im Zeitraum der „Anhandgabe“ werden parallel zu selbiger sowohl die Beschlussfassung des Haupt- und Finanzausschusses herbeigeführt als auch die Vorgespräche zur Abwicklung des Grundstückskaufvertrages geführt. Hierdurch soll auf einen direkt im Nachgang erfolgenden Vertragsabschluss hingewirkt werden.

## 2. Investorenauswahlverfahren mit Präqualifikation / Interessenbekundung

Der Verkauf der meisten einzelnen Baufelder bzw. Teilquartiere soll durch ein mehrstufiges Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Die Vorgabe zum Kaufpreis kann durch einen Mindestpreis mit der Möglichkeit zur Preiserhöhung, Fixpreis oder durch ein Preisangebot ohne Vorgabe durchgeführt werden.

### 1. Phase: Präqualifikation / Bekundung

Es findet eine Direktansprache und/oder indirekte Ansprache von regionalen und überregionalen Investoren statt. Die Auswahl der Bewerbungen (Referenzen, wirtschaftliche Ausstattung, etc.) wird durch ein stadtinternes Gremium durchgeführt. Es werden bis max. 30 Teilnehmer (Investoren mit ihren Architekten) zur 2. Phase zugelassen.

### 2. Phase: Planungswettbewerb

Zunächst wird eine Auslobung (Pflichtenheft) erstellt und durch die Steuerungsgruppe Konversion abgesegnet. Dann erfolgt die Ausarbeitung eines Planungskonzeptes auf Grundlage der Auslobung und des Qualitätshandbuches durch die Bewerber. Die Bearbeitungen durch Investoren und Architekten sollen baufeldbezogen erfolgen.

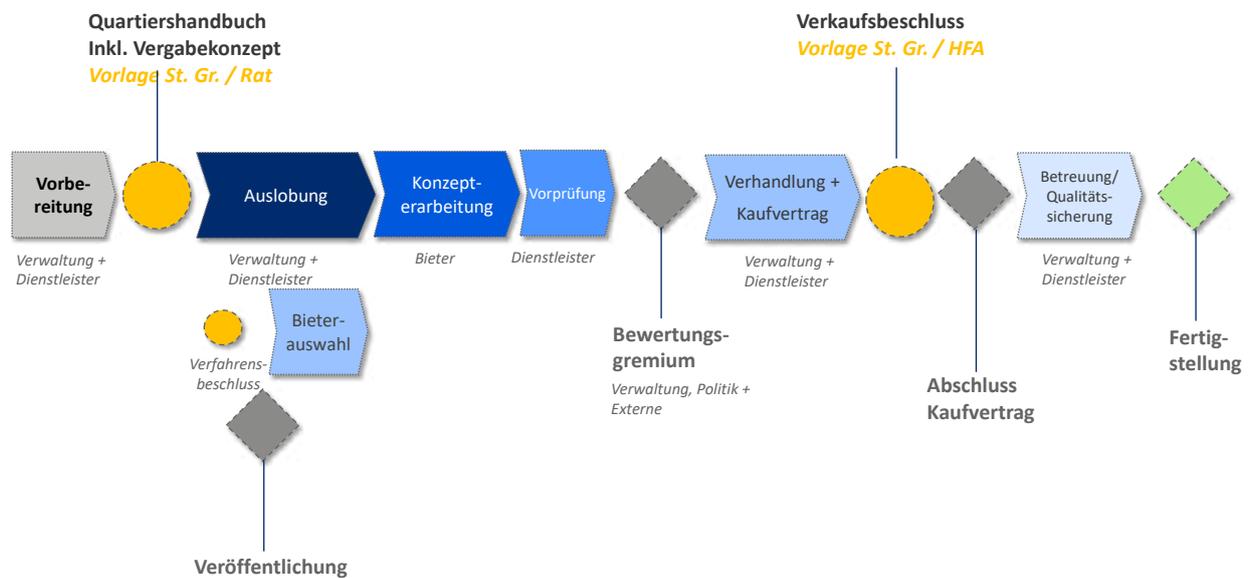
Durch ein Bewertungsgremium (Verwaltung, Politik, ex. Fachleute) werden die besten Konzepte und damit die Gewinner (ideal ca. 3 Investoren) ausgewählt.

### 3. Phase: Verhandlungsverfahren

Die Vertragsverhandlungen werden mit den Siegern aus den Verfahren durch das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen und der Konversionsgruppe durchgeführt. Dann folgen die Festlegung der Vertragspartner und die Vorstellung der Ergebnisse (einschließlich Beschlussfassungen) in den politischen Gremien. Auf Grundlage des Konzeptes und der Beschlussfassung wird anschließend der Kaufvertrag abgeschlossen und die weiteren Prozesse zur Realisierung des Vorhabens beginnen bzw. gehen in die Umsetzung.

## Mögliches Vorgehen:

Phasen	I Interessensbekundung/Präqualifikation	II Planungswettbewerb	III Verhandlungsverfahren
Unterlagen Auslober	Bekanntmachung & Erstinformation	Auslobung & Qualitätsheftbuch	Kaufvertrag
Dokumente Bewerber	Referenzen & wirtsch. Tragfähigkeit	Planung gem. Auslobung	Kaufvertrag inkl. Anlagen
Entscheidungstermin	Sitzung Auswahlgremium (0,5 Tage)	Sitzung Bewertungsgremium (1 Tag)	Prozess bis Abschluss
Grundlagen Entscheidung	Kriterien Auswahlkriterium	Entscheidung Bewertungsgremium (nach Stimmzahl)	Entscheidung Politik (Empfehlung Liegenschaften & Konversion)
Entscheider	Auswahlgremium intern	Bewertungskriterium intern & extern	Hauptausschuss / Stadtrat
Ergebnis	Auswahl max. 30 Bewerber (Investoren mit Architekten)	Festlegung Preisträger / Preisgruppe (1-3)	Investor mit Planung & Preis
Steuerung	Verfahrensbetreuung (Phasen I - III)		
Verantwortung intern	Konversion & Liegenschaften (Phasen I - II)		Liegenschaften & Konversion
Laufzeit	ca. 3 Monate	ca. 6 Monate	ca. 3 Monate



Schematischer Ablauf Konzeptvergabe – Quartier Alanbrooke

Es ist vorgesehen alle baufeldbezogenen Verfahren (Auslobungen/Exposés) vorab der Steuerungsgruppe Konversion vorzulegen.

## Vergabeverfahren im Einzelnen



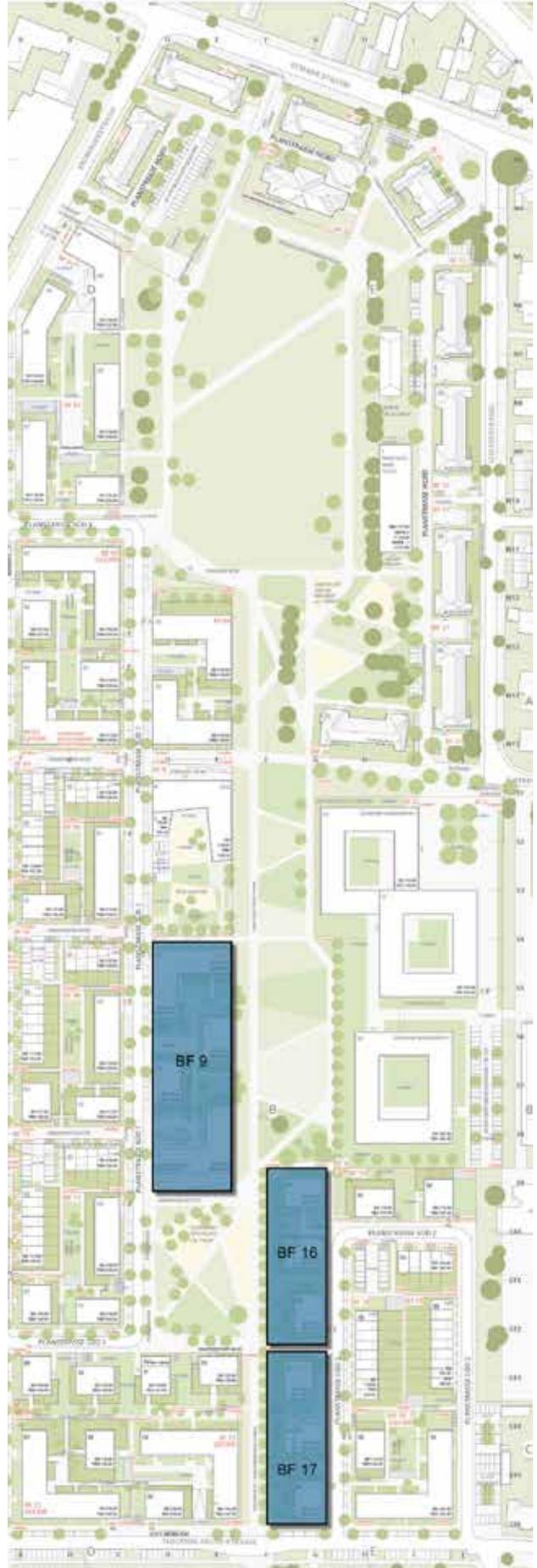
## Teilquartier A

(Baufelder 9, 16 und 17)

Baufelder am Park (Baufeld 9, s. a. unter Punkt 3.8 im Gestaltungshandbuch)

Punkthäuser am Park (Baufelder 16 u. 17, s. a. unter Punkt 3.6 im Gestaltungshandbuch)

Die o.g. Baufelder sollen im Wege eines mehrstufigen Investorenauswahlverfahrens vergeben werden. Bewerbungen können für alle zusammen aber auch für einzelne Baufelder eingereicht werden. Es ist geplant mit diesem Teilquartier in der Vermarktung zu starten. Die Vermarktung soll zeitnah starten.



## Teilquartier B

(Baufelder 18 u. 19)

Reihenhaushöfe (Baufelder 18 u. 19, s. a. unter Punkt 3.5 im Gestaltungshandbuch)

Die o.g. Baufelder sollen im Wege eines konzeptbezogenen Sonderverfahrens vergeben werden. Hierbei wird der Aspekt der Architektur ein Schwerpunkt bilden. Bewerbungen können für ein aber auch für beide Baufelder eingereicht werden. Start des Verfahrens ist für 2020 geplant.

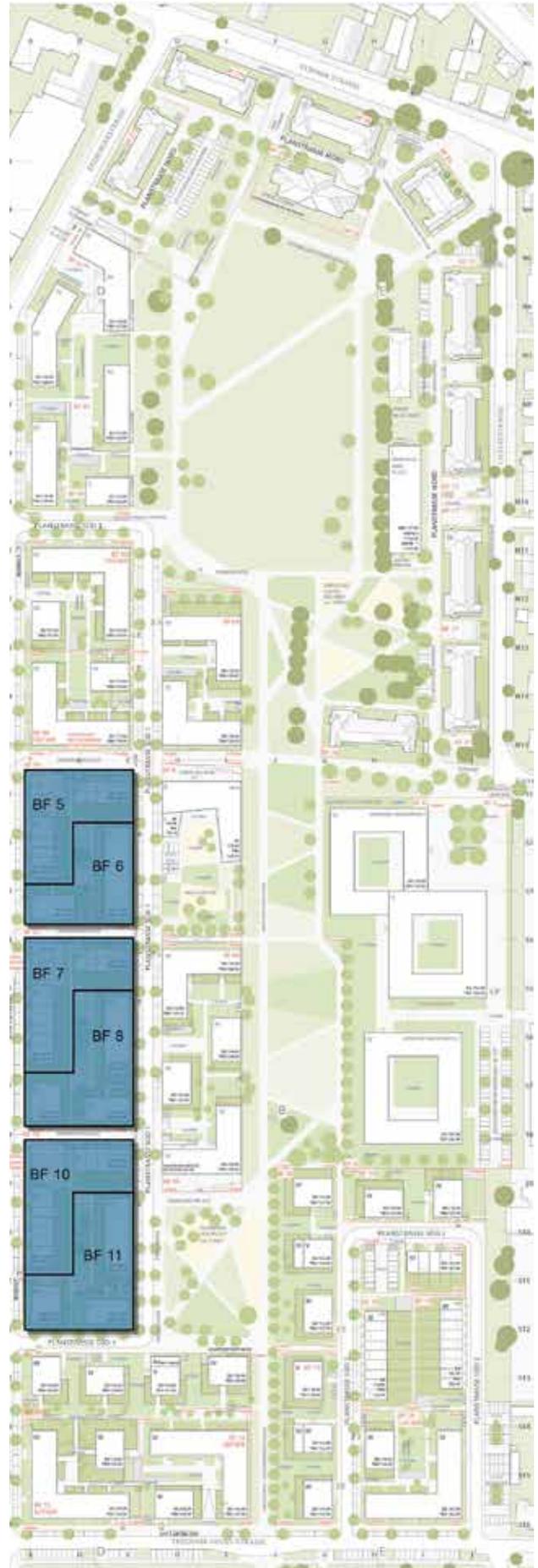


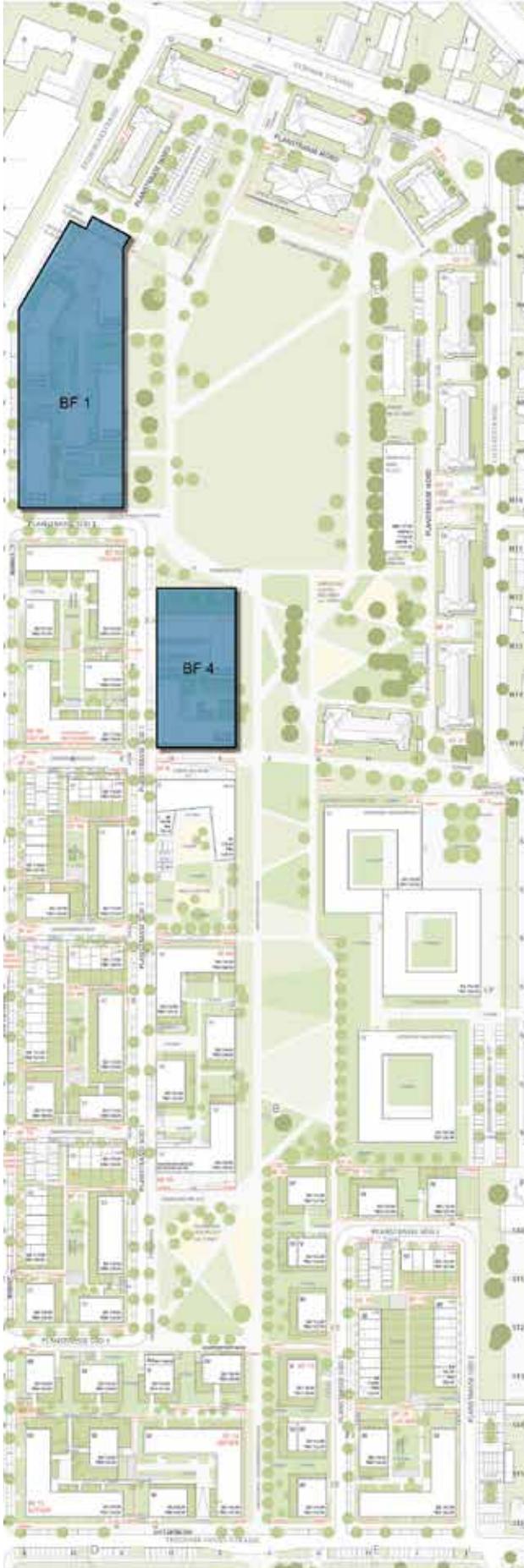
## Teilquartier C

(Baufelder 5,6,7,8,10 u. 11)

Wohnhöfe Erzbergerstr. (s. a. unter Punkt 3.4 im Gestaltungshandbuch)

Die o.g. Baufelder sollen im Wege eines mehrstufigen Investorenauswahlverfahrens vergeben werden. Es ist gewünscht, dass für die 6 Baufelder (Baufeldpaare 5/6, 7/8 u. 10/11 sollen zusammen vermarktet werden) bis zu 3 Investoren gefunden werden sollen.





## Teilquartier D

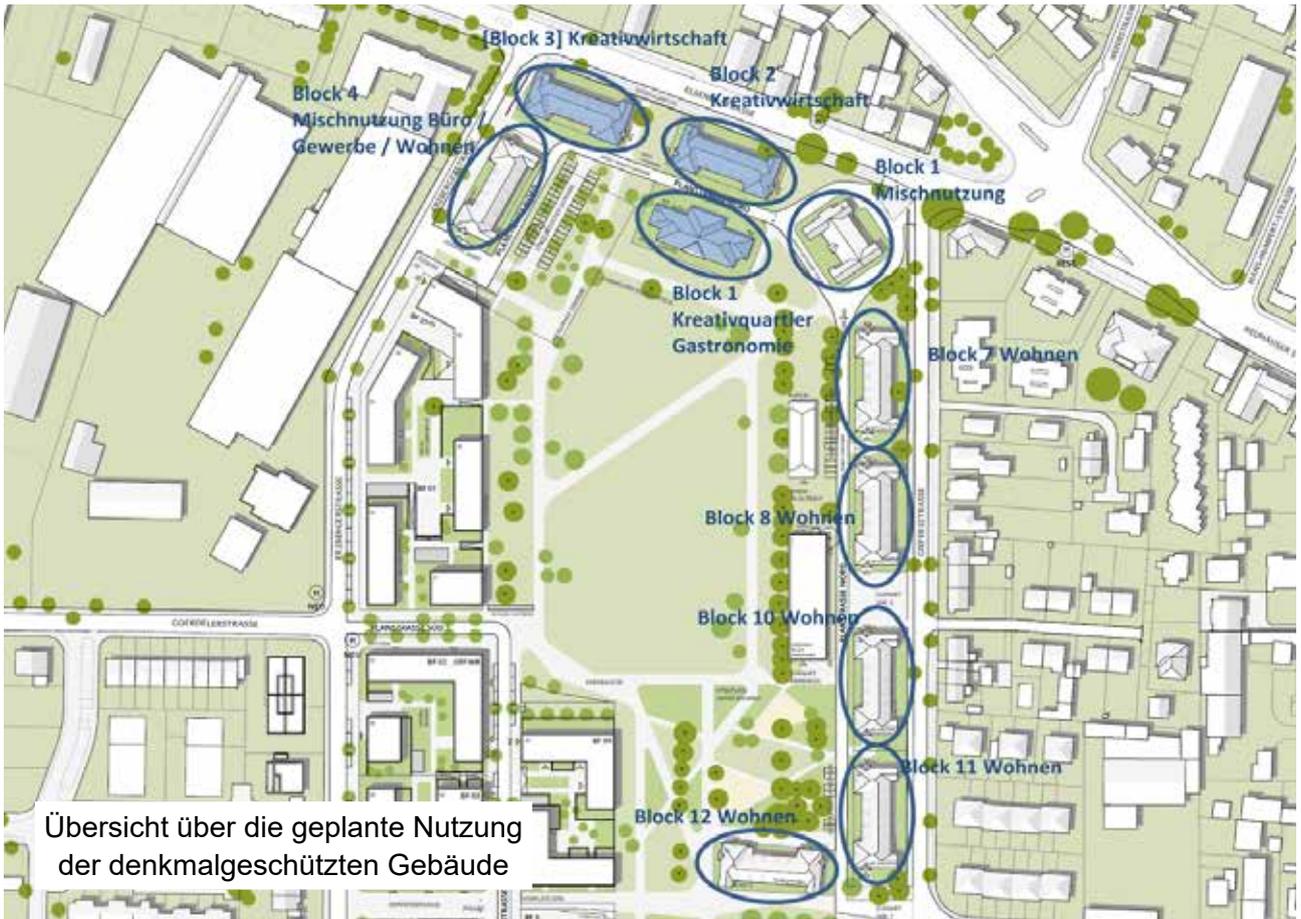
(Baufelder 1 und 4)

Urbaner Block (Baufeld 1, s. a. unter Punkt 3.3 im Gestaltungshandbuch)

Baufelder am Park (Baufelder 4, s. a. unter Punkt 3.8 im Gestaltungshandbuch)

Die o.g. Baufelder sollen im Wege eines mehrstufigen Investorenauswahlverfahrens vergeben werden. Bewerbungen können für beide Baufelder aber auch für ein einzelnes Baufeld eingereicht werden.





Übersicht über die geplante Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude



Denkmalgeschützte Gebäude

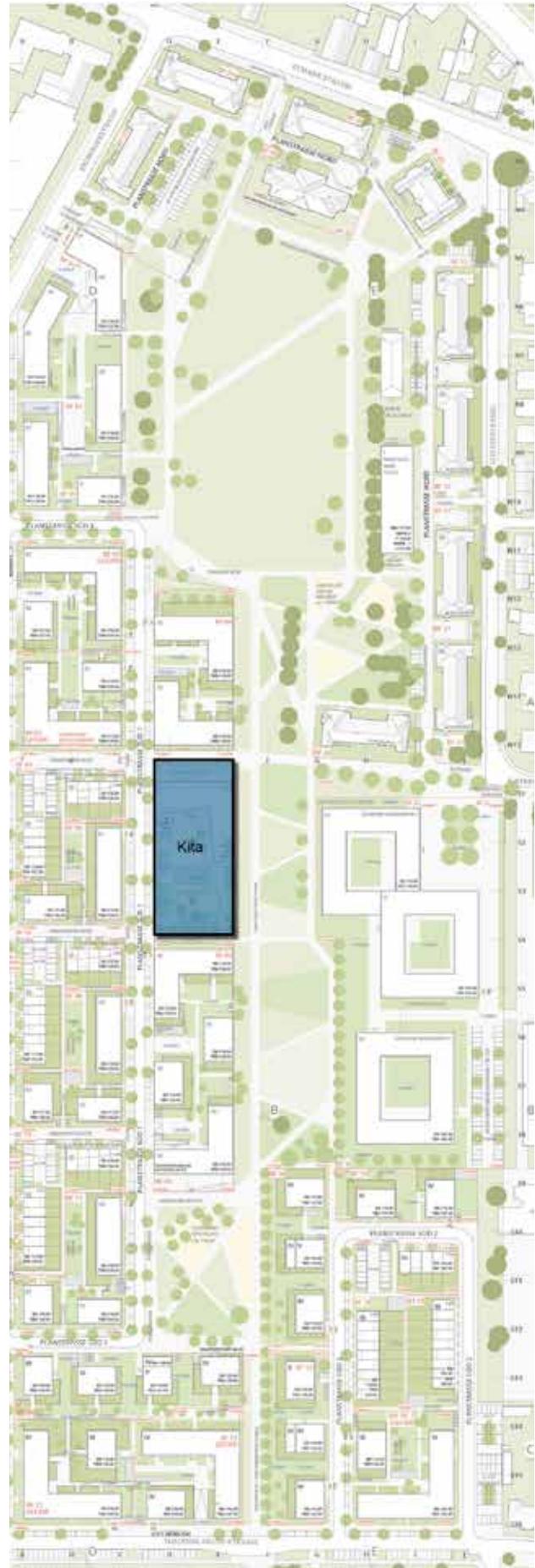
- 90 Gebäude, davon 11 denkmalgeschützte Gebäude
- Ehemaliger Exerzierplatz im Norden
- Verwaltungsgebäude und Mannschaftsunterkünfte im Norden
- Fahrzeughallen in der südlichen Hälfte
- Denkmalgeschützte Einfriedung im Norden und Osten

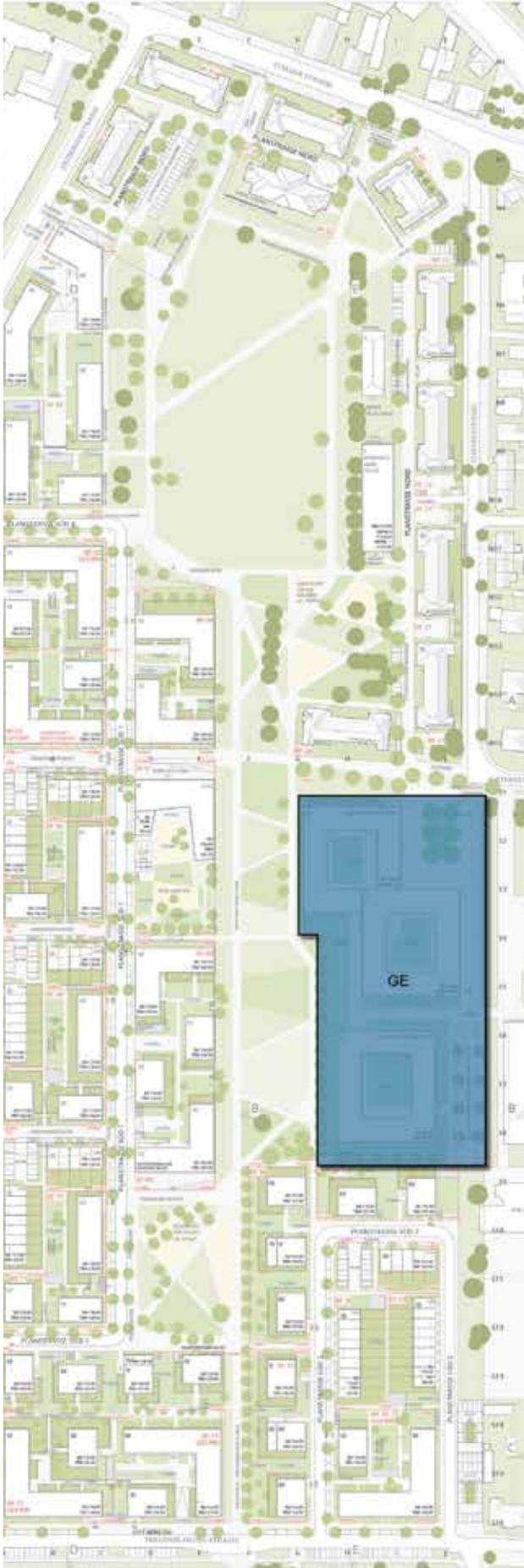
- |   |   |
|---|---|
| G | Denkmalschutz<br>gesamtes Gebäude               |
| T | Denkmalschutz<br>Treppenhaus +<br>Aussenfassade |
|   | Denkmalschutz<br>Aussenfassade                  |

## Kindertagesstätte am Park

(s. a. unter Punkt 3.9 im Gestaltungshandbuch)

Das Baufeld (ca. 3.766 qm) für die neue Kindertagesstätte liegt zentral im Quartier. Die Stadt Paderborn beabsichtigt die zweigeschossige Kita selber zu bauen und zu betreiben. Für die Kita soll ein separater hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.





## Gewerbe am Park

(s. a. unter Punkt 3.10 im Gestaltungshandbuch)

Die Gewerbefläche (ca. 17.264 qm) am östlichen Rand des Alanbrooke Quartiers, mit der Zweckbestimmung für Büro, Verwaltung, Forschung u. Entwicklung, könnte im Rahmen einer Vergabe an das Softwareunternehmen dSPACE GmbH zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden. Die Fläche wird während der Bauphase der anderen Teilquartiere aus organisatorischen Gründen noch benötigt.

Die dSPACE GmbH (Digital Signal Processing And Control Engineering) ist ein deutsches Unternehmen aus Paderborn. Seit der Gründung im Jahr 1988 erfolgte ein steiler Aufschwung. Heute ist es ein global ausgerichteter Technologiekonzern mit weiteren Projektzentren in Deutschland und mit Tochtergesellschaften in den USA, in Großbritannien, in Frankreich, in Japan und in China. Weltweit arbeiten ca. 1.800 Mitarbeiter für die dSPACE GmbH. Zudem ist die dSPACE GmbH der weltweit führende Anbieter von Werkzeugen für die Entwicklung und den Test mechatronischer Regelungssysteme und ist somit ein gefragter Entwicklungspartner in der Automobilindustrie, in der Luft- u. Raumfahrt und in der Industrieautomation.

Nach Beschluss des Vergabekonzeptes wird das Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen mit dem Unternehmen die weiteren Gespräche führen und zu gegebener Zeit einen Beschlussvorschlag für den Haupt- u. Finanzausschuss erarbeiten. Dies beinhaltet auch die Festlegung des Kaufpreises und die weiteren Verkaufsmodalitäten.

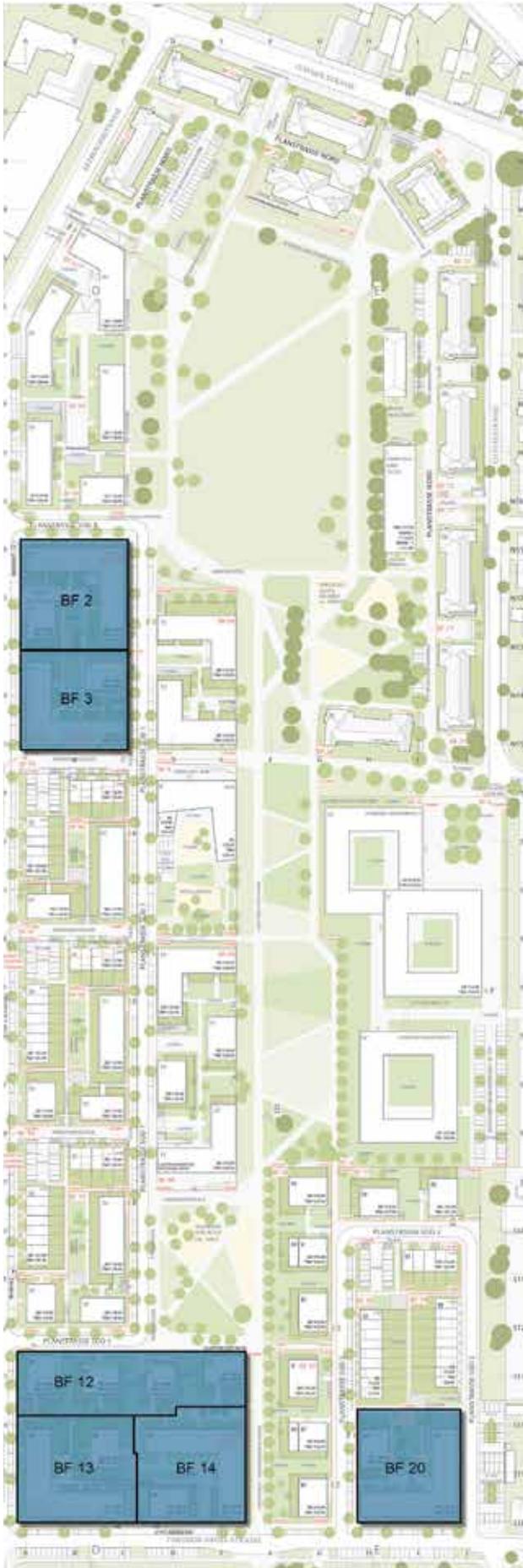


## Wohnungsgesellschaft Paderborn mbh (WGP)

(Baufelder 2,3,12,13,14 und 20)

Die nunmehr zwischenzeitlich gegründete WGP als das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Paderborn hat auf dem Areal der Alanbrooke Kaserne 6 Baufelder direkt erhalten und es sollen im ersten Schritt dort ca. 240 Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Zudem ca. 40 frei finanzierte Wohnungen.

Im September 2019 sind die Architekten und Stadtplaner post welters + partner mbB aus Dortmund als wettbewerbsbetreuendes Büro für den anstehenden Generalplanerwettbewerb der WGP bestimmt worden. Die WGP will sich als „Leadinvestor“ den Inhalt des Quartiershandbuches zu eigen machen.



## Berücksichtigung der aktuellen Verbilligungsrichtlinie (VerbR)

Nach der aktuellen Verbilligungsrichtlinie (VerbR 2018) wurden bereits für die Errichtung und Nutzung von 240 geförderten Wohneinheiten nach dem WoFG, dem WoBindG sowie der landesrechtlichen Bestimmungen im Geschosswohnungsbau 6.000.000,00 EUR gewährt. Ein weiterer Verbilligungsabschlag für Grund und Boden (Wohnen) ist grundsätzlich möglich, jedoch auf den ursprünglichen Restkaufpreis beschränkt. Dabei sind sowohl die Richtlinien der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie die vergaberechtlichen u. beihilferechtlichen Vorschriften (insbesondere bei der Weitergabe an Dritte) zu beachten. Mögliche Ansatzpunkte werden im Bereich des Studierendenwohnens und ggf. im sozialen Bereich (z.B. betreutes Wohnen) gesehen. Es ist vorgesehen, dass in den entsprechenden Verfahren Informationen folgen.

## Musterkaufvertrag

Der Musterkaufvertrag wird in 2020 erarbeitet. Dieser umfasst alle potentiellen Regelungen für das Quartier Alanbrooke und ist jeweils als Entwurf für die jeweilige Auslobung anzupassen.

## Zielgruppen

Generell soll bei der Vermarktung der Baufelder und denkmalgeschützten Gebäuden ein breites Spektrum angesprochen werden. Ziel ist eine ausgewogene Sozialstruktur innerhalb des Quartiers und der angrenzenden bestehenden Stadtteile.

Die folgenden Vorschläge für die Zielgruppen dienen dazu, in Abhängigkeit der konkreten Planungsaufgabe das konkrete Profil und die Anforderungen an Bieter zu differenzieren.

Zielgruppe	Besonderheiten
Investor/Projektentwickler/Bauträger/ Genossenschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen</li> <li>• Gewerbe</li> <li>• Bestandsgebäude</li> </ul>
Träger mit sozialen Bedarfen (Kita)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Paderborn in Eigenregie</li> </ul>
Klassische Baugruppe Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleine Partnerschaft mit 6 bis 10 Eigentümern</li> <li>• Anhandgabe der Grundstücke</li> <li>• Suchen Architekten selbst</li> <li>• Erfordernis Koordination und Moderation zur Umsetzung</li> </ul>

## Zusammenfassung und angedachte Verkaufspreise

Mit diesem Vergabekonzept werden die Grundsätze und die Vorgehensweise sowie die zu verfolgenden Ziele im Rahmen der Vergabe von Grundstücken, aber auch der Kommunikation und Qualitätssicherung beschrieben, die der Verwirklichung der detailliert dargelegten städtebaulichen Ziele dienen.

Mit diesem Konzept werden die Entwicklungsprozesse der einzelnen unterschiedlichen Verfahren sowie die Entscheidungswege definiert, vorgegeben und festgelegt.

Die Größe des Alanbrooke Quartiers und das aktuell weiterhin begrenzte Angebot von Wohnbauland auf dem Markt fordern eine gut koordinierte und zeitnahe Planung, Entwicklung und Verwirklichung von ca. 800 Wohneinheiten in den einzelnen Baufeldern und den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden.

Vor Start der ersten Vergabeverfahren erfolgt ein nochmaliger Abgleich der terminlichen Gesamtabwicklung mit Blick auf Baulegistik, Baufeldfreimachung und Erschließung sowie baufeld- bzw. quartiersbezogenen Zielsetzungen, damit entsprechende Vorgaben für die Verfahren und Kaufverträge fixiert werden können. Es ist zudem geplant, die Teilquartiere zu unterschiedlichen Zeitpunkten auszuschreiben, um „Doppelungen“ in den Konzeptideen zu vermeiden. Zudem müssen kurzfristige Modifikationen bei den geplanten Vergabeverfahren möglich sein, um auf bisher unbekannte Ereignisse zeitnah und effizient reagieren zu können. Planungsergebnisse sind Verpflichtung und Anlage im Kaufvertrag.

Aktuell werden die Entwicklungskosten des Quartiers bis hin zur Baureifmachung der Baufelder mit ca. 30-35 Mio. EUR Gesamtkosten kalkuliert. Aus wirtschaftlicher Sicht ist geplant, dass die Stadt Paderborn die „schwarze Null“ in diesem ersten wichtigen Konversionsprojekt erreicht. Es ist bereits jetzt ersichtlich, dass bei den einzelnen unbebauten Baufeldern ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von mindestens 300,00 EUR erhoben werden muss.

Ein noch zu regelnder Aspekt ist die Qualitätssicherung nach Vertragsabschlüssen. Es ist durch geeignete personelle u. organisatorische Vorkehrungen diese Aufgabenstellung sicherzustellen.

## **Ansprechpartner Vergabekonzept**

Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
Pontanusstraße 55 in 33102 Paderborn

### **Abteilung Liegenschaften, Verkauf**

Herr Blume  
Tel.: 05251 / 88-12389  
Fax: 05251 / 88-21910  
Mail: [b.blume@paderborn.de](mailto:b.blume@paderborn.de)

### **Amtsleitung**

Herr Preising  
Tel.: 05251 / 88-11563  
Fax: 05251 / 88-2023  
Mail: [a.preising@paderborn.de](mailto:a.preising@paderborn.de)

Herr Höschen  
Tel.: 05251 / 88-11828  
Fax: 05251 / 88-2023  
Mail: [n.hoeschen@paderborn.de](mailto:n.hoeschen@paderborn.de)

**Herausgeber**

Stadt Paderborn  
Der Bürgermeister  
Am Abdinghof  
33098 Paderborn

Paderborn, Januar 2020