

ALANBROOKE

QUARTIER

QUARTIERSHANDBUCH

PRÄAMBEL

Leitbild Alanbrooke Quartier

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. Mit der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers ist das Ziel verbunden, ein lebendiges Quartier zu schaffen, das für alle Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig funktioniert.

Mit der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurden diese Leitziele für die Entwicklung des Quartiers bereits formuliert und mit der Durchführung des Wettbewerbs ein Instrument zur Qualitätssicherung und zur Erreichung der Ziele eingesetzt. Das Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Architektur- und Stadtplanungsbüros in Konkurrenz traten, diente dazu, aus den eingereichten Vorschlägen die beste städtebauliche und räumliche Antwort auf die Fragestellung zu finden.

Das Alanbrooke Quartier

Die ehemalige Alanbrooke Kaserne liegt am westlichen Rand des sogenannten Riemekeviertels und wird im Norden durch die Elsener Straße, im Osten durch die Giefersstraße, im Süden durch die Theodor-Heuss-Straße und im Westen durch die Erzbergerstraße begrenzt.

Die Fläche ist mit einer Größe von 18 ha der kleinste Kasernenstandort in Paderborn. Charakteristisch für die ehemalige Alanbrooke Kaserne sind die um den ehemaligen Exerzierplatz gruppierten elf denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Kasernen dominiert die Wohnnutzung. Dabei fällt eine stärker verdichtete, mehrgeschossige Bebauungsstruktur mit gründerzeitlichen Gebäuden und Geschosswohnungsbau der 1950er/1960er Jahre im Osten und Süden auf, während westlich, zwischen Erzbergerstraße und Heinz-Nixdorf-Ring eher eine lockere und kleinteilige Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern existiert. Im Westen und Osten grenzen gewerbliche Nutzungen an. In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgung und Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt sowie das Grundversorgungszentrum „Riemekestraße / Bahnhofstraße“ sind fußläufig erreichbar.

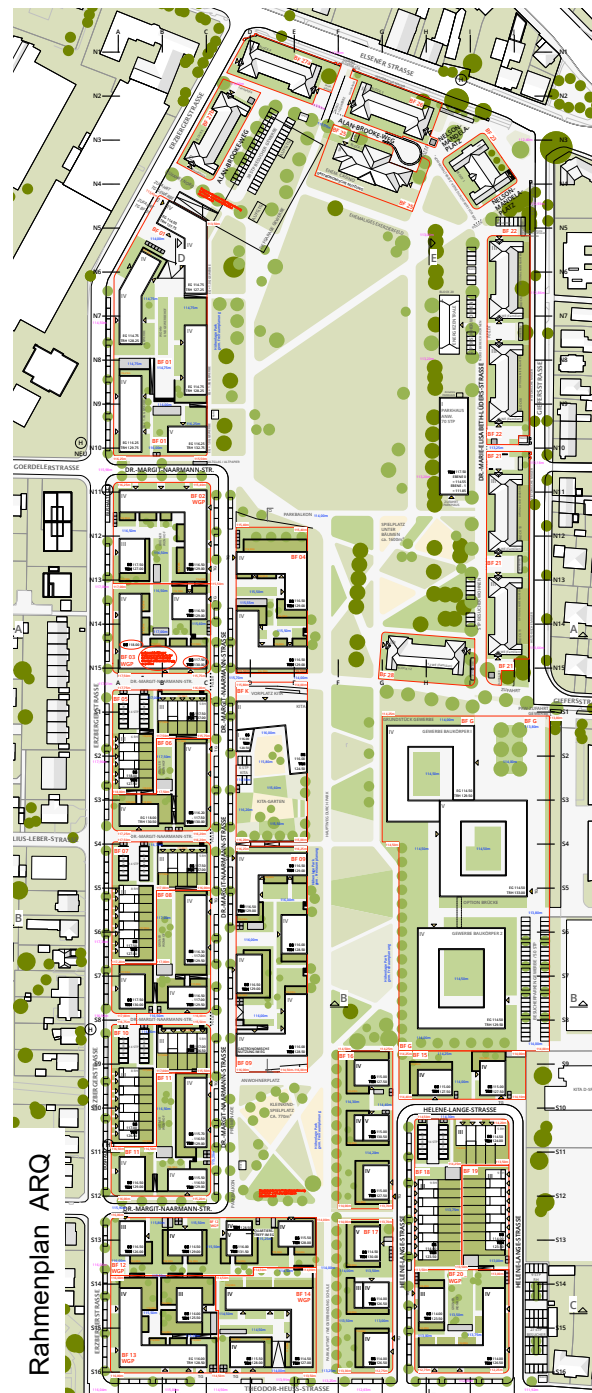
Der Standort Alanbrooke bietet das Potenzial, in innenstadtnaher Lage vor einer historischen Kulisse ein neues, lebendiges, urbanes Wohngebiet zu entwickeln. Eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen verteilt auf dem gesamten Areal und verbunden durch qualitätvolle Grünverbindungen und den

ehemaligen Exerzierplatz im Norden der Fläche sollen einen Standort entstehen lassen, der mit seinen besonderen Qualitäten ein Alleinstellungsmerkmal, sowohl für die Wohnbebauung, als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bildet.

Der städtebauliche Entwurf Alanbrooke

Das städtebauliche 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 Staffelgeschossen bzw. bei den Reihenhäusern über Dacheinschnitte gegliedert, prägt das Bild des urbanen Wohnquartiers.

Folgende Eckpunkte des Leitbildes für das Alanbrooke Quartier wurden im Rahmenplan formuliert:

- Wohnen und Arbeiten am Alanbrooke Park
- Verbindende Grüne Mitte / Landschaftspark
- Minimierung des Anwohnerverkehrs
- Vermeidung eines Durchgangsverkehrs
- Hochwertige Rad- und Fußwegeverbindungen
- Zentrale gemeinschaftliche Funktionen

Entwicklungsziele Alanbrooke Quartier:

Bei der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers stehen folgende Entwicklungsziele im Fokus:

- Lebendiges und lebenswertes Quartier
- (Öffentlicher) Raum für Begegnung und ein Miteinander
- Soziale Mischung und differenzierte Wohnungsangebote
- Angebote (der sozialen) Infrastruktur

Lebendiges und lebenswertes Quartier

Das Wohnumfeld als unmittelbarer Lebensraum ist für die Lebensqualität im Quartier von sehr hoher Bedeutung. Um ein sozial nachhaltiges Quartier zu entwickeln, sollten Gebäude, Wohnungen, Wohnumfeld und Infrastruktur den Bedürfnissen unterschiedlicher sozialer Gruppen und Altersklassen entsprechen.

Nutzungsverteilung im Quartier

Der Großteil der neuen Bebauung ist für Wohnnutzung vorgesehen. Im Alanbrooke Quartier werden circa 800 Wohneinheiten entstehen, wobei insbesondere die Belegung der Erdgeschossbereiche mit kleineren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen denkbar und gewünscht ist und eine zeitgemäße urbane Nutzungsmischung abbildet. Ziel ist es in Teilbereichen der Baufelder eine aktive Erdgeschossnutzung zu schaffen. Im Norden bilden sich in einem Teil der Bestandsgebäude und auf dem neuen Baufeld 1 im Nordwesten gewerbliche Nutzungen mit Bezug zum Park aus. Entlang der Giefersstraße nehmen die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte neue Wohnnutzungen auf. Eine größere Gewerbetypologie, die die östlich liegenden gewerblichen Strukturen erweitert, bildet den aktiven Baustein im Bebauungsring.

(Öffentlicher) Raum für Begegnung und ein Miteinander

Der öffentliche Raum ist wesentlicher Impulsgeber für die Belebung eines Quartiers. Die Schaffung eines lebendigen, belebten Quartiers ist ein maßgebliches Ziel der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers.

Eine hohe Identifikation der Bewohner/innen und Besucher/innen mit dem Quartier entsteht über Raum für Mitbestimmung und Aneignung. Hierbei können unterschiedliche Grade von Öffentlichkeit entstehen (Anwohnergassen als shared space [Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer], Flächen der Aneignung im Bereich des Anwohnerplatzes für Projekte wie „z.B. community gardens“). Die Interaktion mit Kita / Quartierstreffpunkt / weiteren „städtischen“ Akteuren ist dabei denkbar, da vielfältige sozialräumliche Angebote Gemeinschaft und Teilhabe unterstützen.

Gut nutzbare, differenzierte öffentliche Räume schaffen Lieblingsorte im Quartier, die an unterschiedlichen Nutzer/innengruppen und dem Austausch, der Begegnung und Gemeinschaft dieser Nutzer/innen orientiert sind. Neben den neuen Bewohnern/innen des Quartiers sollten die Anwohner/innen der umliegenden Viertel dabei aktiv in den Möglichkeiten der Quartiersnutzung berücksichtigt und einbezogen werden.

Park / Grüne Mitte

Die Gestaltung und das Angebot des öffentlichen (Frei-) Raumes sind prägend für die Nutzung und Benutzbarkeit des gesamten Quartiers. Der neue Park kann und sollte als Ort vielseitiger Aktivitäten – und ebenso auch Ruhebereiche – gestaltet werden. Vielseitige Spiel- und Aufenthaltsangebote für unterschiedliche Nutzergruppen ermöglichen eine konstante Belebung des Quartiers zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Die Schaffung von über das Gelände verteilten Spielflächen für das Kleinkindspiel aber auch für ältere Kinder ist im Zuge der Entwicklung eines neuen Quartiers besonders wichtig. Große Spielflächen werden daher im Alanbrooke Quartier südöstlich des ehemaligen Exerzierplatzes und am östlichen Rand des Anwohnerplatzes im südlichen Bereich der Parkachse vorgesehen. Bei der Errichtung der Spielplätze sollte im Sinne der Inklusion darauf geachtet werden, barrierefreie Spielplätze für Kinder mit und ohne Behinderung zu berücksichtigen.

Erdgeschosszonen

Kleinteilig strukturierte Erdgeschosszonen mit verschiedenen Nutzungsangeboten können erheblich zur Belebung des öffentlichen Raumes beitragen.

Öffentliche Nutzungen wie Kioske, Gastronomie oder Läden schaffen Frequenz und ermöglichen somit einen Austausch und Begegnung unterschiedlicher Nutzergruppen. So bestehen im Rahmenplan Bereiche, die für eine öffentliche und / oder gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Zu diesen Bereichen zählen die geplante Gastronomie im ehemaligen Unteroffizierscasino (Block 2) im nördlichen Bereich, eine gastronomische Nutzung am Rande des Platzes im südlichen Bereich des Quartiers sowie ein Quartierstreff für die Bewohnerinnen und Bewohner im Bereich der südlichen Platzsituation (Baufeld 12).

Entlang der Dr.-Margit Naarmann-Straße (Baufelder 11 und 8 sowie 1) ist eine zeitgemäße Verbindung von Wohn- und Gewerbeeinheiten denkbar, die unmittelbaren Straßenraum- und Platzbezug erhalten. Im Sinne eines „aktiven Randes“ sollen sich dort kleine, nichtstörende Gewerbeeinheiten, Läden oder Geschäfte (z.B. Kiosk, Bäckerei, Läden für Güter des täglichen Bedarfs, Frisör) ansiedeln. Ein weiteres Angebot, welches zunehmend an Bedeutung gewinnt ist eine Paketstation für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers. Um Lieferverkehre zu vermeiden bzw. einzuschränken wäre die Installation einer Paketstation sinnvoll und gewünscht.

Quartierstreff

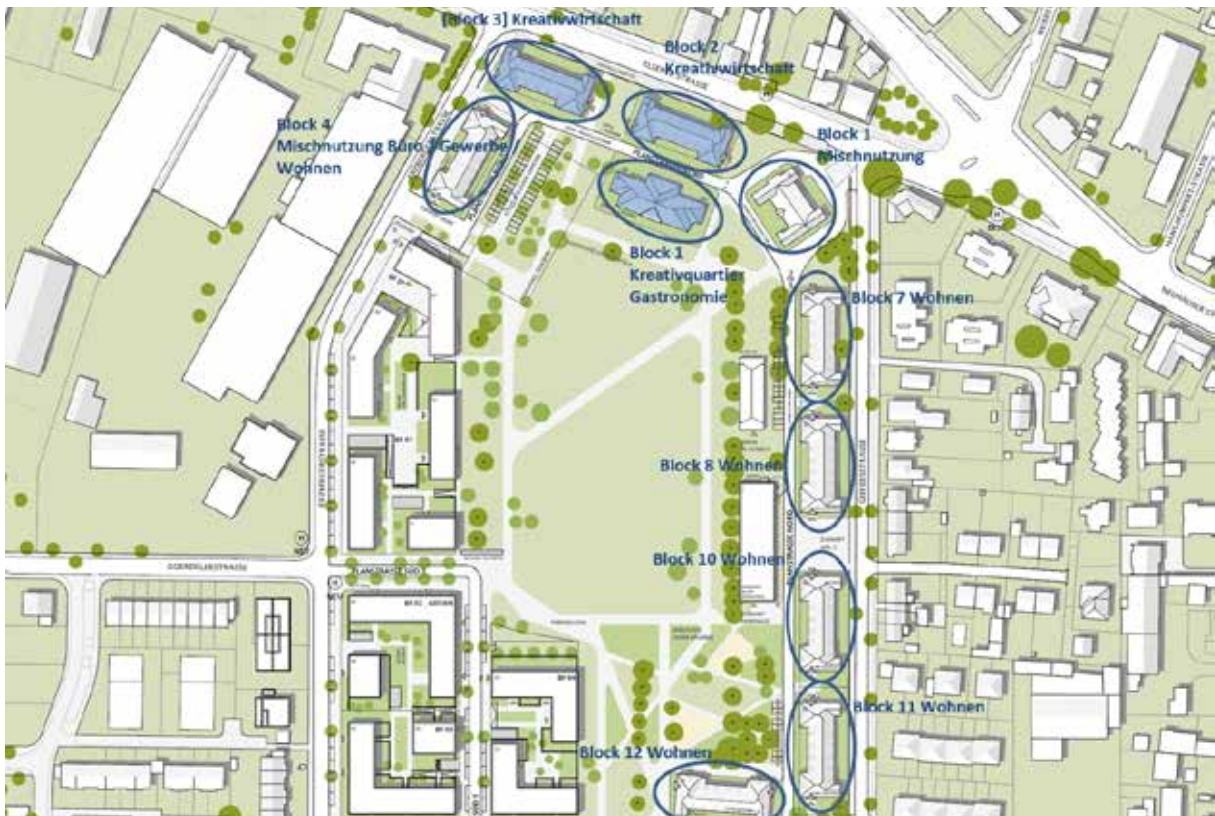
Quartiersarbeit wird als wichtiges Element zur Gestaltung einer lebendigen Nachbarschaft und eines guten Miteinanders im Quartier bewertet. Entsprechende Quartierstreffpunkte fördern und unterstützen Initiativen, Aktivitäten und Projekte der Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers. Sie bieten einen Begegnungsraum zum Austausch. Im neuen Alanbrooke Quartier soll ein für alle Bewohnerinnen und Bewohner nutzbarer Quartierstreff entstehen, der verschiedene Angebote an einem Ort bzw. in einem Raum bündelt. Dazu zählen ein Quartierscafé, ein Veranstaltungs- oder Seminarraum und ggf. eine Werkstatt. Für einen Quartierstreff eignet sich besonders das Baufeld 12 (WGP) mit einer unmittelbaren Lage am südlichen Quartiersplatz sowie an einer belebten Stelle des Quartiers.

Mit dem Zuzug neuer Bewohnerinnen und Bewohner in einem Quartier entsteht oftmals ein Bedarf an Gruppenräumen für soziale Initiativen, Vereine und Selbsthilfegruppen. Gerade kleine oder neu gegründete Vereine benötigen Büroräume für 1 bis 2 Treffen pro Woche. Angegliedert an den im Baufeld 12 vorgesehenen Quartierstreff könnte ein Co-Working-Platz für soziale Vereine und Initiativen entstehen.

Kreativquartier

Die Stadt Paderborn möchte im denkmalgeschützten, nördlichen Bereich des ehemaligen Kasernenareals neben einem urbanen Wohnquartier ein Kreativ- und Kulturquartier entwickeln. Die um den ehemaligen Exerzierplatz gruppierten, historischen Bestandsgebäude würden sich für einen zeitgemäßen kreativwirtschaftlichen Nutzungsmix besonders gut eignen. Hierzu sollen mehrere der denkmalgeschützten Gebäude zu einem Zentrum für Kreativ- und Kulturwirtschaft entwickelt werden. Dafür geeignet erscheinen zunächst zwei der denkmalgeschützten Blöcke an der Elsener Straße (Block 2 ehem. Unteroffizierscasino, Block 3 ehem. Mannschaftsunterkunft). Eine Erweiterung um weitere denkmalgeschützte Blöcke ent-

lang der Elsener Straße wäre denkbar. Diese liegen verkehrsgünstig und gut erreichbar an der Elsener Straße bzw. entlang der neuen inneren Erschließung des nördlichen Teils der ehemaligen Kaserne. Das Zentrum für Kreativ- und Kulturwirtschaft soll sich durch die Verbindung von Unternehmen, kulturellen Vereinen und Bildungsinstitutionen auszeichnen. Räume für Veranstaltungen, Ausstellungen und Konferenzen sollen den Austausch und die Partizipation der Stadt(teil)gesellschaft ermöglichen. Ein gastronomisches Angebot, das konzeptionell angebunden ist, soll zudem zur hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Die Besonderheiten und Angebote des Kreativquartiers sollen über das Quartier hinauswirken.



Soziale Mischung und differenzierte Wohnungsangebote

Die vorgeschlagenen kleinteiligen Bau-
feldzuschnitte des Entwurfs begünstigen
eine abschnittsweise Realisierung und
die Entwicklung durch unterschiedliche
Eigentümer. Das breit gefächerte,
gemischte Wohnangebot sollte einen
großen Anteil flexibler Grundrisse auf-
weisen und alle sozialen Gruppen be-
rücksichtigen. Ziel der Entwicklung der
ehemaligen Alanbrooke Kaserne ist es,
eine breite Mischung der Wohnange-
bote herzustellen. Die Stadt Paderborn
hat daher beschlossen, auf der neu zu
entwickelnden Fläche zur Sicherung
eines Wohnungsangebotes für gering
verdienenden Menschen rund 30% des
Wohnungsbaus als geförderten Woh-
nungsbau und weitere 30% als Mietwoh-
nungsbau (Bestandshaltermodell) zu
realisieren. Die übrigen 40% sind dem
frei finanzierten Wohnungsbau zuzuor-
den. Der 30%-ige Anteil des geförderten
Wohnungsbaus wird durch die neu ge-
gründete Wohnungsgesellschaft Pader-
born mbH erstellt (WGP). Auf die WGP
entfallen die sechs Baufelder 2, 3, 12, 13,
14 und 20 mit ca. 240 geförderten und
ca. 40 frei finanzierten Wohneinheiten.

Für den Wohnungsbau und die Bestän-
de der WGP gelten folgende Ziele:

- Wohnungsmix im Quartier / Woh-
nungsmix im Baufeld
- Geförderter Wohnungsbau: gut
durchmischen, verträglich verteilen
- Barrierefreies Wohnen beachten

Nutzergruppen im Quartier:

(Neue) Stadtquartiere müssen für ver-
schiedene Nutzergruppen, für Junge
und Alte attraktiv sein. Die geplante
Wohnbebauung des Alanbrooke Quar-
tiers gliedert sich in differenzierte Cluster
mit guten Möglichkeiten zur Realisierung
unterschiedlicher Wohnkonzepte in ge-
mischten baulichen und sozialen Struk-
turen. Neben der Ausdifferenzierung der
baulichen

Typologien, mit denen verschiedene
Zielgruppen angesprochen werden,
sollte die Durchmischung der Nutzer-
gruppen (z.B. über entsprechende Woh-
nungsschlüssel) gefördert werden.

Das Alanbrooke Quartier soll verschie-
densten Menschen und ihren Wohn-
bedürfnissen ein Wohnangebot bieten.
In den unterschiedlichen Gebäudetypo-
logien sollen verschiedene unterschied-
liche Nutzergruppen unterkommen.

Studierende

Als wachsende Universitätsstadt hat
Paderborn weiterhin einen hohen Bedarf
nach studentischem Wohnen. Um einen
Teil des Bedarfs an Wohneinheiten für
Studierende zu decken, soll ein Bereich
des Alanbrooke Quartiers für Studie-
rendenwohnen zur Verfügung stehen.
In Nachbarschaft zu dem zukünftigen
Kreativquartier im denkmalgeschützten
Bereich ist es angedacht, das Studieren-
denwohnen in den historischen Blöcken
7 und 8 entlang der Giefersstraße zu
verorten.

Familienwohnen/ junge Familien

Die Typologie der Reihenhaushöfe eignet sich durch ihre ruhige Lage im Quartier, die Größe der Einheiten und die Qualität des eigenen Gartens besonders für das Familienwohnen.

Weitere Nutzergruppen, die u.a. in den Beständen der WGP abgebildet werden:

- Wohnen für Alleinerziehende
- Seniorenwohnen

Baugruppen und Baugemeinschaften

Baugemeinschaften tragen zunehmend dazu bei, die Lücke für qualitätvolle, verantwortungsvolle und gleichzeitig kostengünstige Architektur in der Stadt zu schließen. Sie liefern wichtige Impulse für die Entwicklung einer zukunftsfähigen, lebendigen Stadt. Neben sozialen und gestalterischen Wünschen sind auch die Kosten ein wichtiges Argument, sich mit anderen Bauinteressierten zusammenzutun: Kleine Einzelgrundstücke finden sich in der Stadt selten, und gemeinsam baut es sich einfach günstiger, weil viele Kosten geteilt werden können – zum Beispiel für das Grundstück und die Planung. Baugemeinschaften bieten die Möglichkeit, die eigene Wohnung bzw. das eigene Haus individuell zu gestalten und dabei Bau-träger- und Maklerkosten zu sparen.

Viele Menschen wünschen sich zudem in einer lebendigen Nachbarschaft zu leben, wo man sich kennt und hilft. Baugruppen suchen zusammen Grundstücke, planen gemeinsam, setzen ihre

persönlichen Wohnideen um und entwickeln dabei eine aktive Nachbarschaft. (*Quelle: Bauherren-Info AKNW*). Mit Baugruppenprojekten ist zumeist eine hohe Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Quartier und dem Gebäude verbunden.

Wohnprojekte zugunsten selbstorganisierter Baugruppen oder Projektgenossenschaften sollen im Alanbooke Quartier unterstützt werden. Auf dem Bau-feld 15, im östlichen Bereich des Quartiers, sollen zwei viergeschossige Punkthäuser entstehen, die für Baugruppen in Frage kommen. Hierfür stellt die Stadt Paderborn in Vorbereitung der Investorenauswahlverfahren eine Grundstücksoption auf Bau-feld 15 zur Verfügung.

Das soziale Miteinander spielt in Baugruppen meist eine herausragende Rolle. Eine Sonderform der Baugruppe ist u.a. das Mehrgenerationenwohnen. Dabei sind in der Praxis sehr unterschiedliche Zielsetzungen anzutreffen, um den Alltag gemeinsam besser organisieren zu können (z. B. gemeinsam Wohnen im Alter, bewusste Mischung Jung und Alt) oder um alternative Formen des Miteinanders umzusetzen (autoarm, energiebewusst, ökologisch, sozial engagiert). (*Quelle: Bauherren-Info AKNW*)

Besondere Wohnformen (Pflegewohnen, betreutes Wohnen)

Im Zuge der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers soll ein Gebäude für eine besondere Wohnform auf der Fläche errichtet werden. Das genaue Bau- und Standortfeld wird im Rahmen der Vergabeverfahren definiert.

Angebote (der sozialen) Infrastruktur

KiTa

Im Zusammenhang mit dem neuen Wohnungsangebot im Alanbrooke Quartier soll eine 6-gruppige KiTa für bis zu 120 Kinder errichtet werden. Das Bau- und Standortfeld für die Kindertagesstätte liegt zentral im Quartier und ist für alle zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf kurzem Wege fußläufig erreichbar. Der Haupteingang der Kita liegt im Norden des Gebäudes und soll mit einem Vorplatz mit einer großzügigen Stufen- und Rampenanlage als Begegnungszone für Eltern und Kinder ausgebildet werden. Die zentrale KiTa kann ergänzend zu ihrer „normalen“ Funktion Anlaufpunkt für alle zukünftigen Bewohner sein.

Zusammenfassung:

Eine Vernetzung, Offenheit und der Austausch zwischen Quartiersbewohner/innen wird durch den Rahmenplan angeregt und unterstützt. Belebte Erdgeschosszonen, Anwohnergassen, Gemeinschaftshöfe oder –gärten erhöhen die Identifikation und das Engagement der Bewohner. Der öffentliche Raum und die Übergänge zum Privaten erhalten durch die Gestaltungsvorgaben eine starke gemeinschaftliche Funktion, die die Menschen zusammenbringen soll. Die soziale Mischung, die durch die differenzierten Wohnungsangebote und die soziale Infrastruktur geschaffen wird, ist Basis für das Zusammenleben im Quartier.

Die angestrebten sozialen Zielsetzungen für das Quartier und den Stadtteil werden in Projektideen und Anforderungen integriert. Wertbildende Quartiersfunktionen und Kooperationsformen können in der Bewertung von Angeboten berücksichtigt werden. Den sozialen Aspekten des Miteinanders der Bewohner zur Etablierung eines lebendigen Quartiers kommt hier eine besondere Rolle zu.

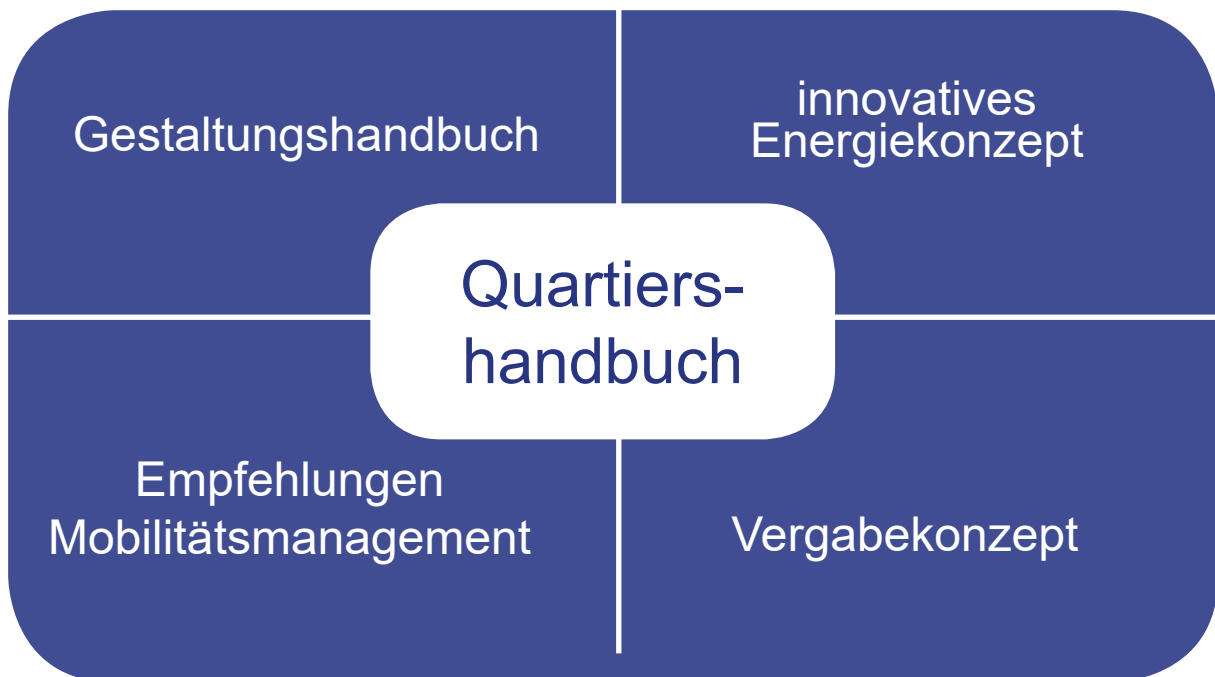
Instrument Quartiershandbuch

Das neue Stadtquartier soll nachhaltige funktionale und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um diese zu gewährleisten sollen Instrumente der städtebaulich-architektonischen, freiraumplanerischen und funktionalen Qualitätssicherung zum Einsatz kommen. Als Grundlage für weitere Qualifizierungs- und Investorenauswahlverfahren soll das Instrument des Quartiershandbuches angewandt werden. Der Prozess der nachhaltigen Qualitätssicherung für das Gesamtquartier soll damit fortgeführt werden. Um diesen Anspruch zu vermitteln und dauerhaft in den Entwicklungsprozess zu integrieren, sollen im Rahmen der Vergaben von Grundstücken inhaltliche Bausteine und Kriterien vorgegeben werden. Ziel des Vorgehens ist es, die besten Lösungen mit den ausgewählten Investoren zu erreichen.

Ein Quartiershandbuch dokumentiert den Anspruch an die Quartiersentwicklung und integriert diesen dauerhaft in den Entwicklungsprozess. Städtebauliche Quartiersentwicklungen mit einer längeren Projektlaufzeit von 5 bis 10 Jahren erfordern einen solchen Rahmen zur Qualitätssicherung. Veränderungen in der Projektträgerschaft, der politischen und personellen Besetzung können dazu führen, dass Zielsetzungen geändert oder angepasst werden. Dies kann aus gesellschaftlich-sozialen oder technischen Gründen auch zielführend sein. Eine nachvollziehbare Quartiersstrategie in einem beschlossenen Quartiershandbuch ermöglicht es, auf Anforderungen flexibel zu reagieren.

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

- Kapitel A: Gestaltungshandbuch
- Kapitel B: Energiekonzept
- Kapitel C: Empfehlungen für ein Mobilitätsmanagement
- Kapitel D: Vergabekonzept



Neben den städtebaulich-architektonischen Empfehlungen des Gestaltungshandbuches, ergänzen das Energiekonzept und die Empfehlungen für das Mobilitätsmanagement den Anspruch an ein nachhaltiges Quartier Alanbrooke. Mit transparenten und zielgerichteten Konzeptvergaben werden die Investoren und Nutzer in den Prozess eingebunden. Das Quartiershandbuch ist Basis für die weitere qualitätvolle Steuerung des Entwicklungsprozesses für das Alanbrooke Quartier.

Kapitel A: Gestaltungshandbuch:

Das Gestaltungshandbuch bildet den gestalterischen Leitfaden, in dem alle Planer und Investoren eine Vereinbarung zur qualitätvollen Realisierung des Quartiers Alanbrooke eingehen.

Das Gestaltungshandbuch verfolgt folgende Inhalte und Ziele.

- Leitfaden für Bauherren, Investoren und Planer
- Ausformulierung der Ziele und gestalterischen Vorgaben für die Umsetzung
- Beachtung der Grundzüge und Grundsätze ergänzend zum Bebauungsplan
- Erläuterung zu Bereichen und Typologien um Kopplung von Nutzungen aufzuzeigen und Anregungen zu geben
- Projektreferenzen zur Gestaltung und Einbindung
- Festsetzungen und Empfehlungen für Gebäude hinsichtlich der Baukörper, Dächer, Fassaden, Eingangsbereiche, Erdgeschosszonen, Werbeanlagen und Grundrissqualitäten und den Freiraum.

Die Festlegungen und Empfehlungen für die Teilquartiere und die Baufelder folgen der Grundidee des Rahmenplans und werden mit Blick auf die Qualität des Quartiers weiterverfolgt. Insofern stellen die Empfehlungen und Vorgaben des Gestaltungshandbuches einen

Rahmen bzw. einen Katalog dar, der den Qualitätsanspruch an das neu zu entwickelnde Quartier ausdrückt. Innerhalb der Vergabeverfahren und der Bewertung können sich Anpassungen und ergänzende Elemente ergeben.

Für die Anwendung des Gestaltungshandbuches gilt, dass innovative, qualitätvolle Vorschläge, auch wenn sie von den Festlegungen im Handbuch abweichen, zulässig sind, wenn sie eine gestalterisch gleichwertige oder bessere Lösung erwarten lassen. Hierzu erfolgt eine Entscheidung durch das Bewertungsgremium, das im Rahmen des Vergabeverfahrens die einzelnen Konzepte beurteilt.

Das Gestaltungshandbuch stellt insbesondere bei den Qualitäten einen Rahmen für die Planungen dar. Innovative Ansätze sollen in der Zukunft aktiv eingebunden werden und in die Bewertung eingehen.

Kapitel B: Energiekonzept:

Die Stadt Paderborn hat verschiedene energetische Konzeptionen zur Umsetzung innovativer Ansätze geprüft. Mit dem vorliegenden Konzept wurde ein ganzheitliches und intelligentes Energieversorgungskonzept für das gesamte Alanbrooke Quartier entwickelt, aus dem sich zwei Grundsätze für die Struktur ergeben.

- Südbereich: Nahwärme mit Flächenkollektoren
- Denkmalschutz Gebäude im nördlichen Bereich: Heizzentrale mit BHKW

Die Zukunftsfähigkeit soll durch:

- Reduzierung des Energiebedarfs
- Optimierung der Energieversorgung
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Betriebs- und Planungssicherheit
- Berücksichtigung der klimapolitischen Ziele

Alle Bauherren haben diese Rahmenbedingungen zu beachten und können ihre Gebäudetechnik darauf ausrichten und ggf. zusätzliche Synergieeffekte schaffen. Das vorgeschlagene Energiekonzept im Quartier bietet die Möglichkeit zur Integration weiterer neuer Energieträger und ist damit flexibel.

Kapitel C: Empfehlungen für das Mobilitätsmanagement:

Im Alanbrooke Quartier sollen gemeinsam mit den Investoren Angebote zum Mobilitätsmanagement geschaffen werden. Daher sind im Kapitel zum Mobilitätsmanagement Vorschläge und Ansätze formuliert, die in der Bewertung von Angeboten wesentlich sind. Die enge Verknüpfung von Angeboten des ÖPNV, der Geh- und Radwebernetzung sowie der konkreten Angebote im Quartier haben zum Ziel, erforderliche KfZ-Stell-

plätze zu reduzieren und Ersatzangebote für private PKWs zu schaffen. Damit kann ein Beitrag zur klimapolitischen Zielsetzung geleistet werden.

Innerhalb der Teilquartiere sind dabei auch gemeinschaftliche Lösungen denkbar. Mögliche Angebote wie

- qualifiziertes Fahrradparken – ebenerdige Fahrradgaragen
- (E-)Carsharing – Mobilstationen verteilt im gesamten Quartier
- Ladeinfrastrukturen – öffentlich, halböffentlich, privat
- Bikesharing – Lastenräder, Anhänger, Pedelecs
- Mietertickets für den ÖPNV – Abnahme vom Padersprinter gehen als Bewertungskriterien zum Thema Mobilität ein.

Die Vorschläge zum Mobilitätsmanagement sollen proaktive Möglichkeiten aufzeigen, wie Bauherren den motorisierten Individualverkehr (MIV) reduzieren können und eine größere Akzeptanz alternativer, innovativer Mobilitätsformen in Paderborn erreichen.

Kapitel D: Vergabekonzept:

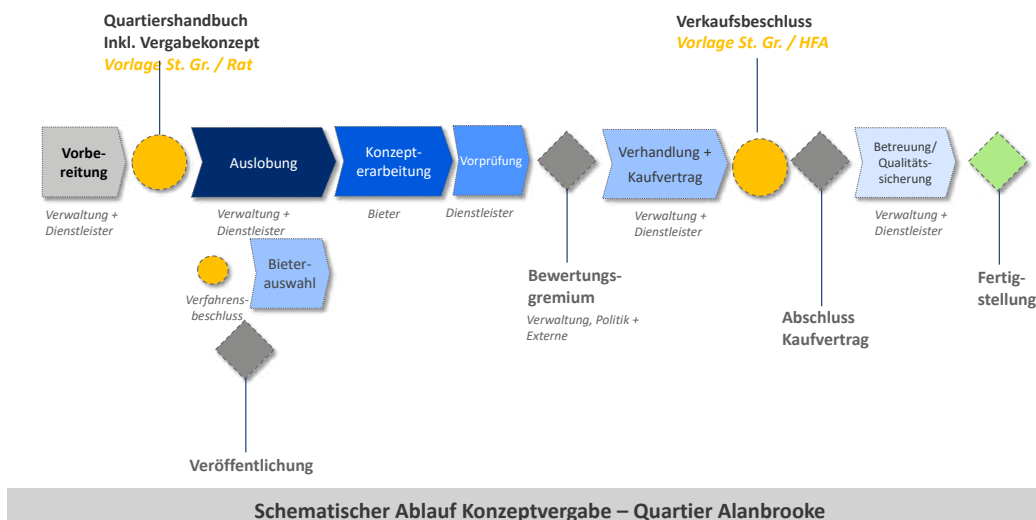
Mit dem Vergabekonzept werden die Strukturierung der Vergabeverfahren, die Art der Verfahren und die möglichen Zielgruppen formuliert. Dabei ist wesentlich, dass zum einen die zeitliche Verfügbarkeit im Sinne der Erschließung als auch die quartiersbezogenen Anforderungen konkreter gefasst werden und die Eckpunkte einer Auslobung festgelegt werden. Dies kann dann im Rahmen eines Verfahrensbeschlusses vor dem Start finalisiert werden.

Durch die Zusammenfassung von Teilquartieren / Baufeldern in ein Verfahren und die Differenzierung der Aufgabenstellungen bzgl. Bautypologien und Angeboten kann der Verkauf von Teilgrundstücken an unterschiedliche Bieter ermöglicht werden. Mit den Vorgaben des Bebauungsplans und der weiteren Bausteine des Quartiershandbuches erfolgt dennoch eine ganzheitliche Bewertung vor der Vergabe.

Die Konzeptvergaben dienen als Instrument der Vergabe von Baufeldern und Grundstücken an Dritte auf Basis qualifizierender Verfahren. Dabei sollen folgende Ziele und Eckpunkte aus Sicht des Gesamtquartiers beachtet werden:

- Zügige Schaffung Wohnraum und Ansiedlung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der architektonischen und freiräumlichen Qualität
- Sicherung der wirtschaftlichen Wertschöpfung für die Stadt Paderborn
- Refinanzierung des Ankaufs 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
- Kontinuierliche Einbindung der Politik

Der grundsätzliche Prozess der Vergaben von Grundstücken bzw. Baufeldern soll gemäß dem Schaubild erfolgen:



Mit diesem Prozess wird sichergestellt, dass die Gesamtentwicklung des Quartiers Alanbrooke auf Grundlage von klaren Anforderungen und Rahmenbedingungen erfolgt. Die Konzeptvergaben werden so ausgerichtet, dass zahlreiche lokale, regionale und nationale Zielgruppen in Abhängigkeit von Grundstückgröße, Nutzung und Zielen beteiligt werden können. Die konkreten Empfehlungen und Vorgaben des Quartiershandbuchs lassen somit auch im Rahmen von Verfahren die Teilvergabe von Grundstücken an kleinere Investoren / Bieter zu, ohne dass die Ziele der Gesamtkonzeption beeinträchtigt werden. Durch das Vergabekonzept werden die Strukturen und Regeln für den Verkauf von Baufeldern nachvollziehbar und transparent. Damit kann eine größtmögliche Vielfalt an Zielgruppen angesprochen werden.

Gemeinsam mit den Investoren ist es Ziel, Angebote für ein „nutzungsgemischtes“ Quartier und zur sozialen Durchmischung sowie ergänzenden Angeboten zu schaffen. Zum Teil legt das Gestaltungshandbuch Nutzungen in Lage und Umfang bereits fest. In den Konzeptvergaben werden diese konkreter gefasst (z.B. Belebung der Erdgeschosszonen, Quartierstreff, Nutzergruppen).

Anwendung des Quartiershandbuchs:

Im Quartiershandbuch werden zu dem Thema „ganzheitliche Quartiersentwicklung“ Entwicklungsziele formuliert, die im Quartier umgesetzt werden und in den Investorenverfahren Berücksichtigung finden sollen. Zahlreiche Städte und kommunale Entwicklungsgesellschaften, die vor einer solchen Aufgabe stehen, ergänzen inzwischen das bekannte Modell des Gestaltungshandbuchs um Leitthemen der Nachhaltigkeit. Der Schwerpunkt liegt hier bei den Aspekten Energie, Mobilität und Freiraum. Die Städte gehen neue Wege in der Qualitätssicherung, um zukunftsfähige Quartiere zu entwickeln. Die Kooperation mit Versorgungsunternehmen und Mobilitätsanbietern gehört ebenso dazu, wie die Auswahl von Investoren zur Realisierung der Bauvorhaben, die in gleicher Weise die Mehrwerte in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht erkennen.

Im Hinblick auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung ist das Quartiershandbuch entsprechend als „Ganzes“ mit seinen Bausteinen zu betrachten.

Herausgeber

Stadt Paderborn
Der Bürgermeister
Am Abdinghof
33098 Paderborn

Paderborn, Januar 2020