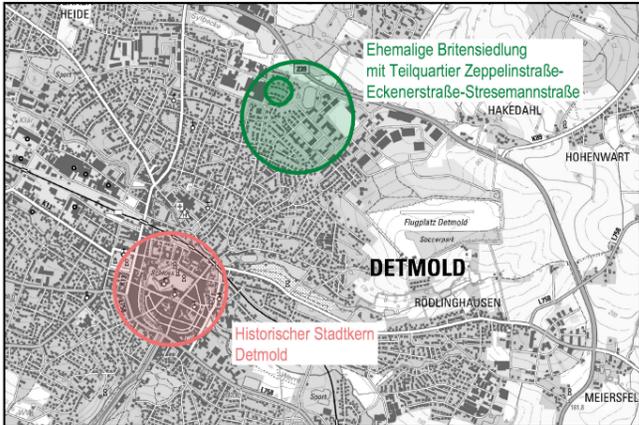


# **STADT DETMOLD**

# ZUKUNFT STADTRAUM

## DEAL - DETMOLD, ECHT AUTOFREI LEBEN



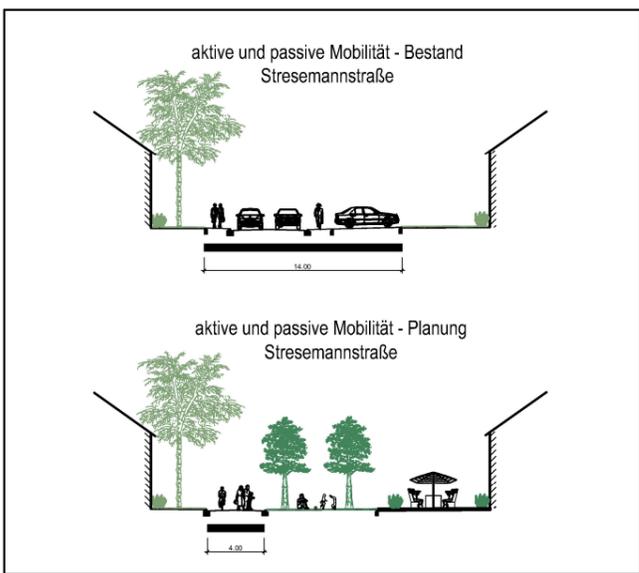
**ÜBERSICHTSKARTE**

### Grunddaten und Planungsziele

- Zentrale Lage innerhalb der ehem. Britensiedlung, rund 1,5 km nördlich des Detmolder Zentrums, gute Verkehrsanbindung und integrierte Lage
- Gesamtgröße: 34.097 m<sup>2</sup>
- Bestand: 27 Doppelhäuser, 54 Wohneinheiten
- Autofreies Wohnen: ÖPNV, Radfahren, Zufußgehen und Carsharing decken Mobilitätsbedürfnisse
- Qualitäten im öffentlichen Raum schaffen
- Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung im Sinne von "Schwammstadt"
- Gemeinschaftliche Wohnformen



**BESTAND** Blick in die Straße



**EXEMPLARISCHER SCHNITT**

### Notizen:



**VISUALISIERUNG** Blick in die Straße



### Autofreies Quartier Stresemannstraße

#### LEGENDE

- Bestand
- Planung
- 9,00 x 6,00 Ergänzungsbauten A
- 9,00 x 9,00 Ergänzungsbauten B
- 5,00 x 5,00 Anbauten
- 6,00 x 6,00 temporäre Bauten
- 10,00 x 7,00 Gemeinschaftsbauten (Abstellraum Fahrräder / Poststelle/Geräte)
- öffentliche und halböffentliche Grünflächen
- private Gärten
- öffentliche Straßen und Wege
- ▶ Durchfahrt nur für Müll- Rettungsfahrzeuge
- Baum Bestand
- Baum Planung

### LAGEPLAN





#Detmold  
echt  
autofrei  
leben

Toll, diese Nachverdichtung die neues Leben in unser Viertel bringt!

Durch den Anbau haben wir genug Platz für mehrere Generationen

Hätte ich nicht gedacht, dass ein Straßenraum auch eine Terrasse sein kann!

Hier kann man so richtig toben!

**DEAL**

»Stell dir vor, es gäbe eine Straße ohne Autos. Wir könnten dort spielen, kreuz und quer laufen, mit den Nachbarn plauschen oder ein Picknick machen. Wie wäre das?«

## Wo liegt das Quartier?

In der ehemaligen Britensiedlung, rund 1,5 km von der Innenstadt entfernt, soll ein Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entstehen.

## Wie sieht die Projektentwicklung aus?

Das Quartier ist als Standort für gemeinschaftliche Wohnformen gedacht und soll daher mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern zusammen entwickelt werden. Die Stadt Detmold möchte diesen Prozess begleiten und darauf hinwirken, dass das Quartier sich mittelfristig in einem Verein oder einer Genossenschaft selbst verwaltet.

## Kontakt:

Stadt Detmold

Evelin Chabrowski

Rosental 21 | 32756 Detmold

Fon 05231 977-394

[E.Chabrowski@detmold.de](mailto:E.Chabrowski@detmold.de)

## Wer könnte dort wohnen?

Das Konzept richtet sich an Interessenten, die ohne eigenes Auto leben wollen.



»Es gibt viele Gründe, auf ein eigenes Auto zu verzichten: Umwelt, Gesundheit, Geld und vor allem mehr Glück und Zufriedenheit. Weniger Autos auf der Straße erhöhen die Lebensqualität ganzer Stadtteile.«

**#Detmold  
echt  
autofrei  
leben**

**DEAL**

### **Detmold echt autofrei leben?**

„*Echt autofrei*“ bedeutet, dass im Quartier tatsächlich kein alltäglicher KFZ-Verkehr stattfindet. Post- und Paketdienstleistungen, Müllentsorgung und sonstige Anlieferungen finden am Rande des Quartiers in Gemeinschaftsanlagen statt, die für keinen Bewohner mehr als 150 m entfernt liegen. Die öffentlichen Straßen werden zurückgebaut und zu gemeinsamen Spiel- und Begegnungsräumen umgestaltet.

### **Das Mobilitätskonzept**

Die Mobilitätsbedürfnisse werden über den öffentlichen Personen-Nahverkehr, Zufußgehen und Radfahren sowie über Sharing-Angebote gedeckt. Durch den Verzicht auf alltäglichen KFZ-Verkehr können nahezu alle Freiflächen als Bewegungsraum gestaltet werden. Im Straßenraum entstehen durch den Wegfall versiegelter Flächen neue, vielseitig nutzbare Grünflächen, die z.B. als Zier- oder Nutzgärten gestaltet werden können.

[deal-detmold.de](http://deal-detmold.de)



**DEAL**



Ehemalige Britensiedlung DAHL



Historischer Stadtkern  
Detmold

**DETMOLD**

Flugplatz Detmold

Soccerpark

RÖDLINGHAUSEN

[deal-detmold.de](http://deal-detmold.de)

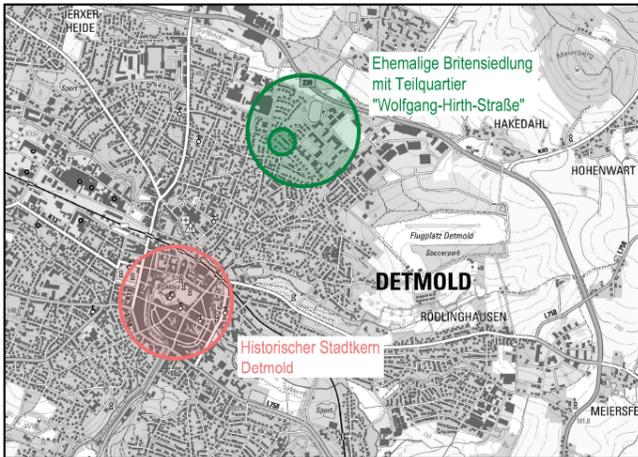
**DETMOLD**

Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

MEIERSFELD

131,8

# KONZEPTWETTBEWERB WOLFGANG-HIRTH-STRASSE



**ÜBERSICHTSKARTE**

## Grunddaten und Planungsziele

- Zentrale integrierte Lage rund 1,5 km nördlich des Detmolder Zentrums
- Flächengröße: 10.000 m<sup>2</sup>, davon ca. 8.000 m<sup>2</sup> für Wohnungsbau und ca. 2.000 m<sup>2</sup> für eine öffentliche Grünfläche
- Bestand: 8 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Vierzimmerwohnungen
- Vorgabe: mindestens 40 sozial geförderte und 20 frei finanzierte Wohnungen
- Hohe städtebauliche und freiraumplanerische Qualität
- Wohnungstypenmix (für Singeles, Paare, Familien, besondere Wohnformen)
- Nachhaltige städtebauliche Planung, Energie- und Mobilitätskonzept



**BESTAND Häuserfront**

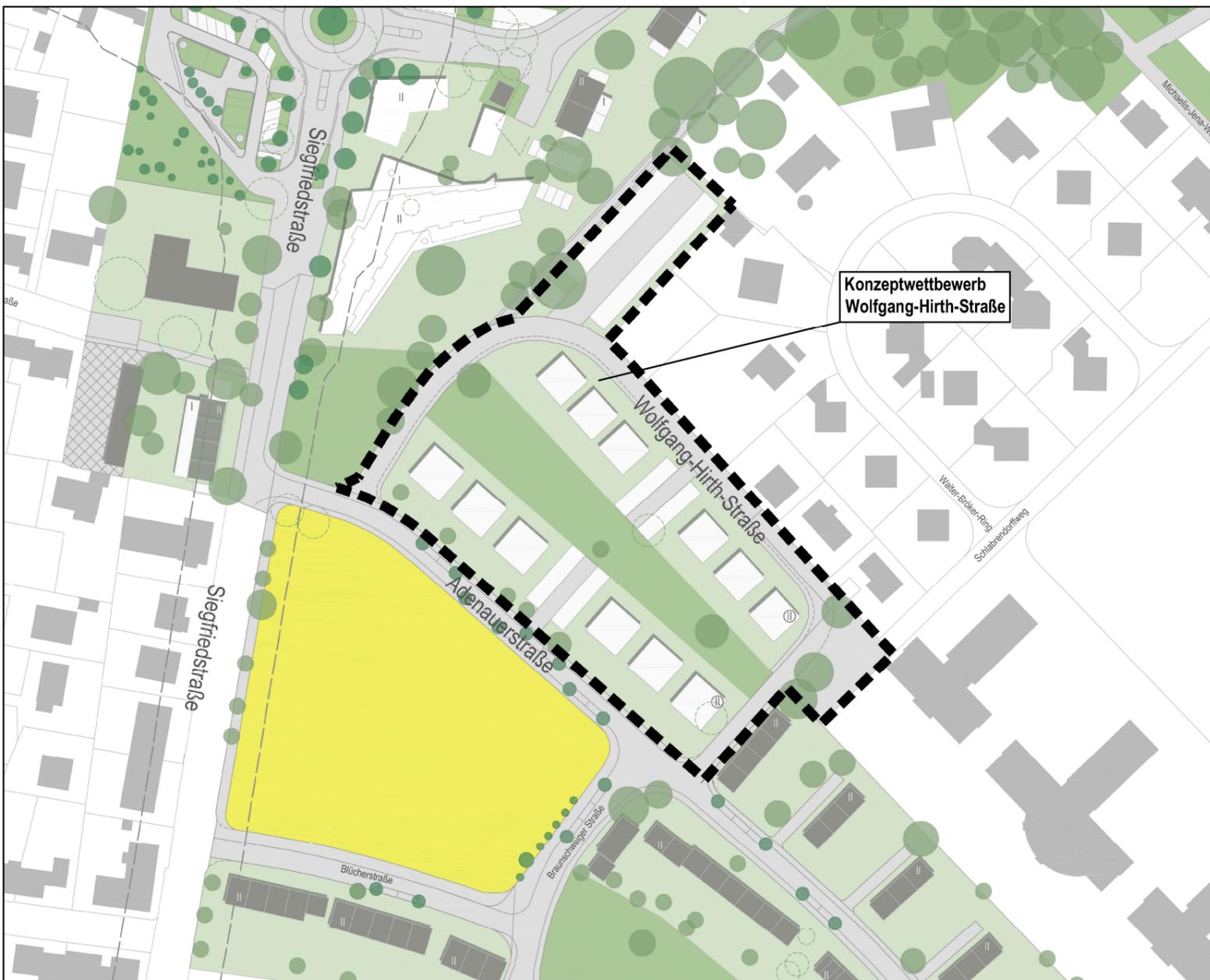


**LUFTBILD**

## Notizen:



**BESTAND Blick in den Garten**



Legende	
	Wohnbaufläche brit. Wohnsiedlungen
	Wohnbaufläche in Privatbesitz
	Grünfläche öffentlich/privat
	Gebäude/Stellplatz Bestand
	Gebäude/Stellplatz Neu
	Gebäude Abbruch / Rückbau Straße
	Straßen/Verkehrswege Bestand / Neu
	Stellplatzfläche
	Baum Bestand
	Baum Neu
	Baum Fällung
	Flachdach / Satteldach
	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Zahl der Vollgeschosse zwingend

**LAGEPLAN**





# KONZEPT WETT BEWERB

WOLFGANG-HIRTH-STRAÙE

## Wo liegt das Quartier?

Die Flächen zwischen Adenauerstraße und Wolfgang-Hirth-Straße liegen in der ehemaligen Britensiedlung rund 1,5 km von der Innenstadt entfernt in gut integrierter Lage.

## Wie sieht die Projektentwicklung aus?

Im Rahmen eines Konzeptwettbewerbs mit anschließender Verhandlungsvergabe sollen Sie an einen Investor veräußert werden.

## Wer könnte dort wohnen?

Mit dem Projekt soll die Möglichkeit eröffnet werden, gemeinschaftlich zu wohnen und zu leben.

## Kontakt:

Stadt Detmold

Evelin Chabrowski

Rosental 21 | 32756 Detmold

Fon 05231 977-394

[E.Chabrowski@detmold.de](mailto:E.Chabrowski@detmold.de)

## Wie geht es danach weiter?

Der in dem anschließenden Investorenauswahlverfahren ausgewählte Projektträger verpflichtet sich im Rahmen des Kaufvertrags und eines städtebaulichen Vertrags zur Einhaltung und Umsetzung der sich aus dem Vergabeverfahren ergebenden Qualitätsvorgaben. Die Qualität des Konzeptes soll hier im Vordergrund der Vergabeentscheidung stehen.



»Kernziele sind die Schaffung eines lebendigen, gemischten neuen Quartiers „Wolfgang-Hirth-Straße“ in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie die Umsetzung hoher sozialer, ökologischer und technischer Standards.«

### Wie groß ist die Planungsfläche?

Konzeptionell ist eine Gesamtfläche von insgesamt 10.183 m<sup>2</sup> zu überplanen. Davon sollen 7.988 m<sup>2</sup> an einen Projektträger veräußert werden, 2.195 m<sup>2</sup> werden als öffentliche Grünfläche hergerichtet.



Mehr Informationen

### Gibt es weitere Vorgaben?

Neben der Herstellung von Wohnungen ist die Aufnahme ergänzender Angebote in das Raumprogramm erwünscht. Hierbei sollte es sich vorwiegend um gemeinschaftlich durch die Mieter\*innen nutzbare Räume handeln. Wesentlich für das gesamte Raumkonzept ist, dass durch eine Variabilität der Grundrisse flexible Raumaufteilungen und -nutzungen ermöglicht werden.

Für die Realisierung des Hochbaus werden innovative Konzepte erwartet. Eine Modul- oder Holzbauweise, der Einsatz von recycelfähigen Baustoffen, ein besonderes Konzept für Energie und Klimaanpassung oder auch für das Wassermanagement könnten vorgeschlagen werden.

### Was wird erwartet?

Es sollen mindestens 60 Wohnungen (*davon 40 geförderte*) mit einem Wohnungstypenmix (*für Singles, Paare, Familien, besondere Wohnformen*) in einem Gebäudeensemble mit ansprechender architektonischer und freiräumlicher Gestaltung geplant werden.

KONZEPT  
**WETT  
BEWERB**

WOLFGANG-HIRTH-STRASSE



Ehemalige Britensiedlung DAHL



Historischer Stadtkern  
Detmold

**DETMOLD**

Flugplatz Detmold

Soccerpark

RÖDLINGHAUSEN

**DETMOLD**

Kulturstadt  
im Teutoburger Wald

[www.detmold.de/index.php?id=2454](http://www.detmold.de/index.php?id=2454)

# **STADT GÜTERSLOH**

# Mansergh Quartier

---

Rahmenplan (Vorentwurf)  
Austausch- und Informationsveranstaltung  
am 02. Oktober 2021

Mansergh Quartier | Dokumentation



# Impressum

## **Auftraggeberin**

Stadt Gütersloh  
Der Bürgermeister  
Geschäftsbereich 2 Bau und Verkehr  
Berliner Straße 70  
D-33330 Gütersloh

[www.manserghquartier.guetersloh.de](http://www.manserghquartier.guetersloh.de)

## **Betreuung + Koordination**

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH  
Rathausufer 14  
D-40213 Düsseldorf  
E-Mail: [office@fsw-info.de](mailto:office@fsw-info.de)  
Internet: [www.fsw-info.de](http://www.fsw-info.de)  
T.: +49(0)211.83.68.980

## **Redaktion**

FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH  
Jörg Faltin, Andreas M. Sattler mit Antje Ehlert und Jana Elsner

## **Fotos | Layout | Pläne | Grafiken | Luftbilder**

Stadt Gütersloh  
Studio Wessendorf, Berlin  
STUDIO RW, Berlin  
BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen  
Fotograf Uwe Oesterhelweg, Gütersloh  
FALTIN + SATTLER | FSW Düsseldorf GmbH

Hinweis: Die Veranstaltung wurde unter Einhaltung der 3G-Regel ausgerichtet. Nur Geimpfte, Genesene oder negativ auf Covid-19 getestete Personen erhielten Eintritt auf das Gelände.

# Inhalt

<b>DIE PERSPEKTIVE</b> Gemeinsam für ein neues Quartier	4
<b>DER RAHMENPLAN (VORENTWURF)</b> Der nächste Baustein im Planungsprozess	6
<b>DIE STATIONEN / DIE TEAMS</b> Vier Stationen mit vier Themenschwerpunkten im Mansergh Quartier	8
<b>DIE ERGEBNISSE</b> Ideen und Anregungen der Bürger*innen für den weiteren Prozess	10
<b>STATION A - ÖKOLOGISCHES QUARTIER</b>	10
<b>STATION B - VERNETZTES QUARTIER</b>	14
<b>STATION C - LEBENDIGES QUARTIER</b>	16
<b>STATION D - GRÜNES QUARTIER</b>	20
<b>DER AUSBLICK</b> Die nächsten Schritte der Quartiersentwicklung	22

## DIE PERSPEKTIVE

### Gemeinsam für ein neues Quartier

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

es freut mich sehr, dass sich erneut so viele Menschen die Zeit genommen haben, um sich bei der Informationsveranstaltung über die aktuelle Entwicklung des Mansergh Quartiers und die vom Rat verabschiedete Rahmenplanung zu informieren. Mit einer überraschend großen Zahl von rund 150 Teilnehmern und Teilnehmerinnen haben wir uns zum „Opening“ am zukünftigen Quartiersplatz zusammengefunden, um dort sowie an weiteren vier Stationen konstruktive Diskussionen zu führen und Ihre Ideen und Anregungen zum zukünftigen Quartier aufzunehmen. Das Interesse an diesem Quartier ist groß, das zeigen auch die Zugriffe zum Thema auf unserer Website und in unseren Social Media Angeboten.

Unser Ziel bleibt es, mit diesem Projekt ein regionales Vorbild für ein nachhaltiges, klimaneutrales Quartier der Zukunft zu schaffen.

Aus der im November 2019 initiierten Entwurfswerkstatt und einer anschließenden Überarbeitungsphase ging das Team Studio Wessendorf mit Studio RW Landschaftsarchitekten aus Berlin als Sieger hervor. Die Entwurfswerkstatt zeichnete sich durch Ihr enorm hohes Interesse sowie die konstruktiven und informativen Diskussionen mit Ihnen aus. Diesen Dialog wollen wir weiterführen. Städtische Fachleute und die Planungsbüros haben den Siegerentwurf auch mit Ihren Anregungen zum Rahmenplan (Vorentwurf) weiterentwickelt. Die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ist ein komplexer Prozess, in dem viele Belange berücksichtigt und abgewogen werden müssen. Mit der Informationsveranstaltung und der nun vorliegenden Dokumentation dazu wollen wir Ihnen anhand von vier Schwerpunkt-Themen und Stationen Ideen und Maßnahmen des Rahmenplans vorstellen und Ihre Anregungen dazu sammeln. Die detaillierten Inhalte des Rahmenplans (Vorentwurf) stehen auf unserer Website [www.manserghquartier.guetersloh.de](http://www.manserghquartier.guetersloh.de) zum Download für Sie bereit.

Eine solche Veranstaltung ist mit viel Planung und Organisation verbunden und benötigt zahlreiche helfende Hände. Deshalb möchte ich mich bei allen Beteiligten, den Kolleginnen und Kollegen aus den Fachbereichen der Stadt und den Organisatoren der Veranstaltung für ihre wertvolle Arbeit bedanken. Ein Dank auch an die Vertreter und Vertreterinnen vom Bürgerverein Sundern, vom ADFC (Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Club), vom VCD (Verkehrsclub Deutschland), dem NABU (Naturschutzbund), von der Fachhochschule Bielefeld, dem Büro für Stadt- und Verkehrsplanung aus Aachen und den Planungsbüros Studio Wessendorf und Studio RW Landschaftsarchitekten aus Berlin, die diese Veranstaltung mit Ihrem Fachwissen verstärkt haben. Wie auch schon die Entwurfswerkstatt wurde der Tag von Jörg Faltn vom Büro FALTIN+SATTLER aus Düsseldorf moderiert – auch dafür ein Dankeschön. Ein besonderer Dank gilt ebenso der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die uns das ehemalige Kasernengelände freundlicherweise für die Veranstaltung geöffnet hat.

Die Idee des „Bürgerdialogs“ ist sinnvoll und notwendig, denn Stadtentwicklung bedeutet auch die Beteiligung derjenigen, die das Leben in der Stadt prägen, und das ist die Stadtgesellschaft, das sind Sie. In dieser Broschüre werden Ihre Anregungen und Ideen zu den vier Themenschwerpunkten „Lebendiges, Grünes, Ökologisches und Vernetztes Quartier“ dokumentiert. Die Ergebnisse werden den Planungsbüros als Grundlage der weiteren Überarbeitung des Rahmenplans zur Verfügung gestellt.

Im nächsten Schritt des Planungsprozesses werden benötigte Gutachten fertiggestellt, und es wird das Konzept für das zukünftige Quartier geschärft. Ziel ist es, bis Anfang 2022 den endgültigen Beschluss für den Rahmenplan zu fassen. Im Präsentationsjahr der REGIONALE 2022 – UrbanLand OWL wird es voraussichtlich mehrere kleinere Angebote der Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Bezug zum Mansergh Quartier geben, denn die Mission bleibt: Gemeinsam arbeiten wir an der Entwicklung und Realisierung eines ökologisch vorbildlichen und zukunftsweisenden Projektes: das Mansergh Quartier als neuer Teil der Stadt Gütersloh!

Ihr  
Norbert Morkes  
Bürgermeister der Stadt Gütersloh



(v.l.) Jörg Faltin, Norbert Morkes und Inga Linzel begrüßen die interessierten Bürger\*innen am zukünftigen Quartiersplatz



Rund 150 Bürger\*innen waren trotz anfänglichen Regens hoch motiviert sich in den laufenden Prozess einzubringen





# DIE STATIONEN / DIE TEAMS

## Vier Stationen mit vier Themenschwerpunkten im Mansergh Quartier

### Stationen

Station A - Ökologisches Quartier

**Jörg Faltin**, FALTIN+SATTLER, Düsseldorf

**Stefan Wiebersinsky**, STUDIO RW, Berlin

**Sonja Wolters**, Leiterin FB Umweltschutz der Stadt Gütersloh

**Carmen Wentingmann**, FB Umweltschutz der Stadt Gütersloh

Station B - Vernetztes Quartier

**Dr. Michael M. Baier**, BSV, Aachen

**Gregor Küpper**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Maik Schrey**, FB Ratsangelegenheiten und Bürgerdialog

**Thomas Karrasch**, ADFC Kreisverband Gütersloh e.V.

**Heinrich Mailand**, ADFC Kreisverband Gütersloh e.V.

**Felix Kupferschmidt**, VCD Ostwestfalen-Lippe e.V.

Station C - Lebendiges Quartier

**Nina Rickert**, Studio Wessendorf, Berlin

**Moritz Unger**, Studio Wessendorf, Berlin

**Jürgen Pähler**, Bürgerverein Sundern - Gütersloh e.V.

**Hans Schröder**, Bürgerverein Sundern - Gütersloh e.V.

**Dr. Marian Brackmann**, FH Bielefeld

**Prof. Dr. Andrea Kaimann**, FH Bielefeld

Station D - Grünes Quartier

**Heiko Ruddigkeit**, STUDIO RW, Berlin

**Dirk Buddenberg**, Leiter FB Grünflächen der Stadt Gütersloh

**Stephanie Klappenbach-Riewenherm**, NABU Kreisverband Gütersloh e.V.

### Teams

Team gelb

**Norbert Morkes**, Bürgermeister der Stadt Gütersloh

**Pascal Gehle**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Christoph Neumann**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Timon Helfberend**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

Team rot

**Christine Lang**, 1. Beigeordnete der Stadt Gütersloh

**Katja Goldau**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Michael Kraus**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

Team grün

**Daniel Wildin**, Leiter FB Bauverwaltungsservice der Stadt Gütersloh

**Joleen Winter**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Michael Schmidt**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

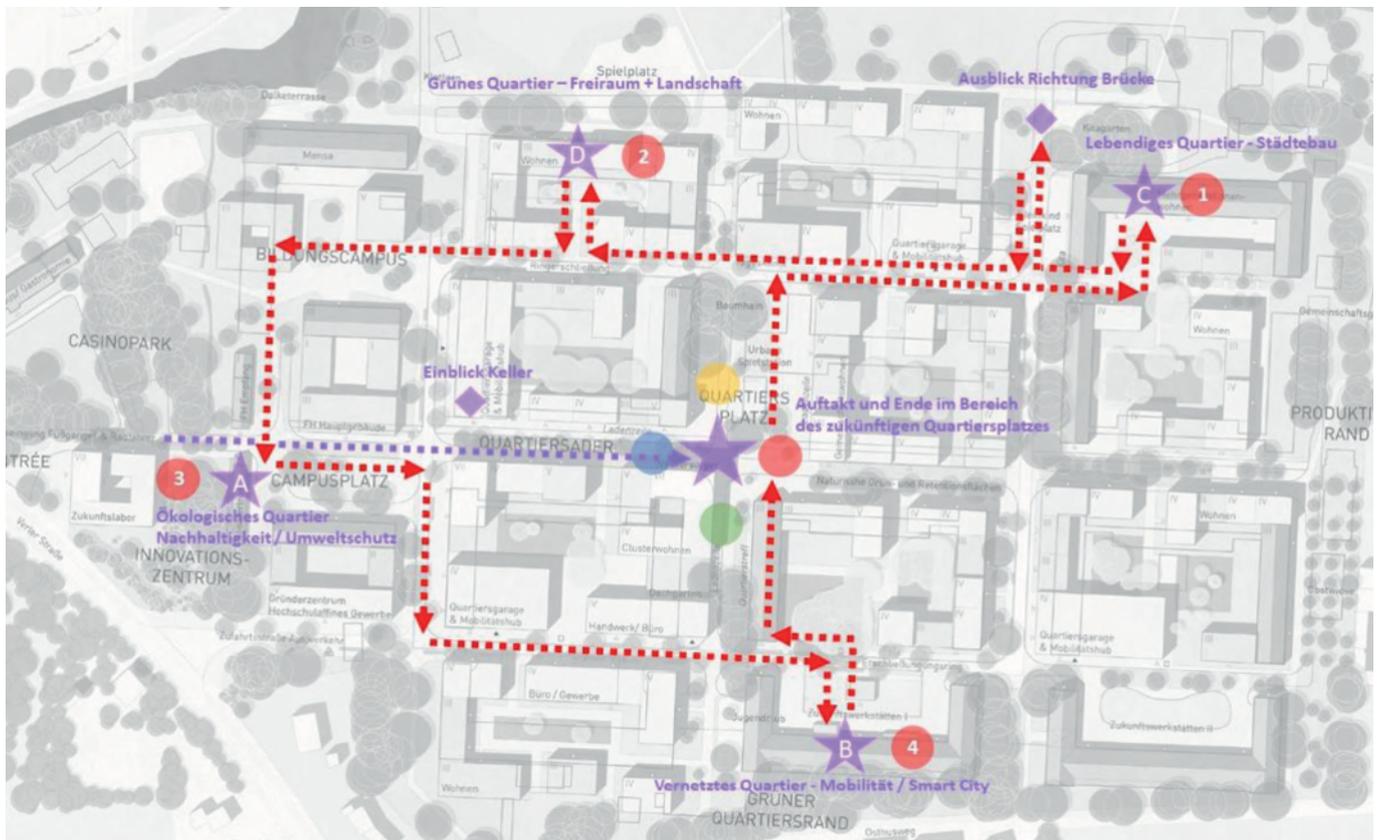
**Stefanie Göldner-Gnaß**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

Team blau

**Inga Linzel**, Leiterin FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Karina Schmidt**, FB Stadtplanung der Stadt Gütersloh

**Albrecht Pfortner**, concept GT, Gütersloh



Ablauf der Stationen am Beispiel des blauen Teams



Die Bürger\*innen erkunden das Gelände und informieren sich an den verschiedenen Stationen



Das gesamte Team der Informationsveranstaltung

# DIE ERGEBNISSE

## Ideen und Anregungen der Bürger\*innen für den weiteren Prozess

### Ziele des Rahmenplans (Vorentwurf)

- Entsiegelung der befestigten Sport- und Asphaltflächen entlang der Dalke und Entwicklung eines naturnahen Dalkeparks
- Ressourcen schonender Umgang mit dem Regenwasser durch nachhaltige Verdunstungs-, Retentions- und Bewässerungssysteme
- Umgang mit dem Baumbestand: Erhalt und Ergänzung
- Holzbauweise, Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas

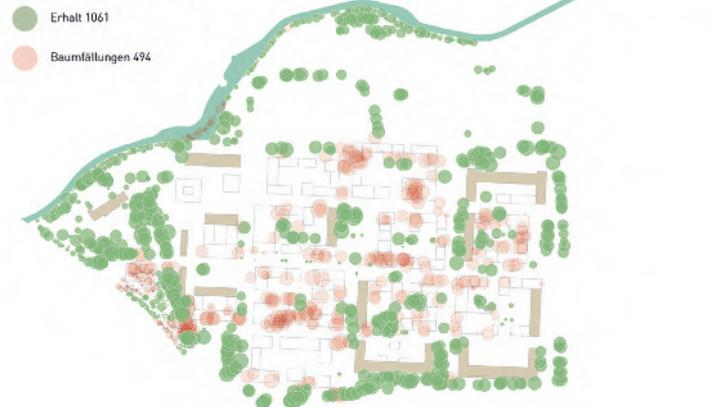
### Regenwassermanagement Versickerung



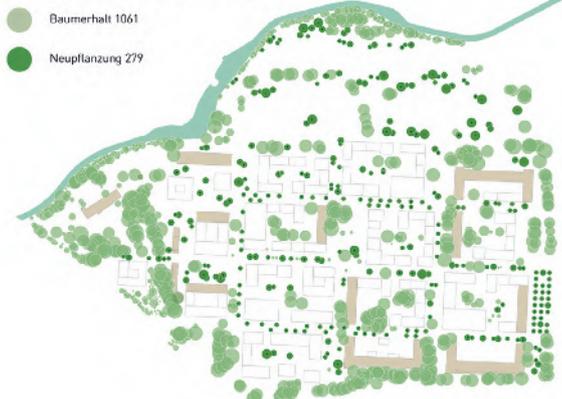
### Baumbestand



### Fällung und Erhalt



### Erhalt und Neupflanzung



### Ausgleich und Zahlen





## STATION A - ÖKOLOGISCHES QUARTIER

### Anregungen der Bürger\*innen

#### Übergeordnet

- ein Fernwärmeanschluss oder ein eigenes Blockheizkraftwerk ist zu prüfen
- Monitoring der Maßnahmen
- Durchlüftung und Klimaschneisen beachten!
- Hochwassersituationen überprüfen!
- Ökobaustandards für alle Baufelder festsetzen
- Energiekonzept entwickeln und priorisieren
- klimaneutrales Quartier = zukunftsorientiert
- Vergabe der Gewerbe- und Einzelhandelsflächen an ökologische Bedingungen knüpfen
- Stellungnahme des Umweltamtes beachten
- Förderprogramme nutzen
- Anforderungen an Ökologie und Stellplätze in einer Gestaltungssatzung zusammenfügen
- die Stadt muss Einfluss nehmen auf die Investoren
- Menschen brauchen Ökologie und Freiraum
- Ausgleichsflächen als Stadt unterhalten
- eine Rückmeldung, warum Anregungen aus der Bürgerschaft nicht umsetzbar sind!
- Gesamtenergiekonzept steht leider im Konflikt mit der Gesetzeslage für Innovation
- CO2-neutral werden

#### Quartiersbezogen

- offene Wasserflächen sind gut für das Kleinklima
- der Wald im Eingang muss erhalten werden
- das Innovationszentrum in das Quartier holen
- Retentionsflächen müssen Wasser speichern - Schwammstadt
- Qualität der Ausgleichspflanzungen müssen ausreichend groß sein, um schnell eine Waldqualität zu erreichen
- Quartiersgaragen grün gestalten
- die Durchwegung ist super – Teil der Wohlfühlatmosphäre
- Freiflächen für alle nutzbar machen!
- Wohndurchmischung und ökologisches Bauen in allen Facetten!
- Plus-Energie-Siedlung – Energiekonzept überarbeiten + zeitgemäß anpassen
- die Ausgleichsfläche Bäume liegt in einer Frischluftschneise
- Hochwasserschutz auch in der Gestaltung beachten!
- Erhalt von Bausubstanz bzw. Wiederverwendung
- grüne Gestaltung der Plätze ist gut
- Fällung der Bäume am Innovationszentrum nicht akzeptabel!
- Verfügbarkeit von Gärten muss gewährleistet sein
- so viel Fläche wie möglich entsiegeln
- urban-gardening – Gemeinschaftsgärten

- so wenig Autoverkehr wie möglich!
- keine Tiefgarage ins Grundwasser
- individuelle Betrachtung der Gehölze im Planungsverlauf ist notwendig
- unterschiedliche Modellbaufelder; nicht alles muss gleich sein

#### Detailliertes

- Quartiersspeicher und Photovoltaik-Pflicht
- Wärmedämmverbundsysteme verbieten!
- Erdwärme nutzen für Neubau und Altbau
- Geothermie nutzen
- Regenwasser nutzen (WC-Einsatz und Speicherung)
- neue Techniken im Bestand sichtbar machen
- Fahrradwege aus einer wassergebundenen Wegedecke
- Recycling der Abbruchmaterialien
- Gasleitungen mit aufnehmen/einbauen? Lohnt sich das noch?
- Innendämmung nutzen und den Klinker-Charakter erhalten
- Regenwassernutzung für Brauchwasser
- cradle-to-cradle umsetzen
- grüne Oase für Insekten + Tiere mitdenken/gestalten
- Grillplätze außerhalb der Siedlung
- Photovoltaik an den Fassaden
- Entwicklungslehrpfad integrieren
- Quartier ohne Kamine
- Regenwasserrückhaltung einplanen







## STATION B - VERNETZTES QUARTIER

### Anregungen der Bürger\*innen

#### Übergeordnet

- man muss Mobilität neu denken!
- Seilbahn ab TWE oder ab dem Bahnhof durchs Quartier wäre wünschenswert
- Lichtsignalanlage als „Bremse“ für den Radverkehr - Kreisverkehr oder 3. Ampelphase nur für Fuß- und Radverkehr freigeben
- Mobilitätsverknüpfung zu Innenstadt und Gewerbegebieten (z.B. Miele und Bertelsmann) jetzt mitdenken!
- wenn man es allen gerecht macht, wird keine ökologische und städtebauliche Erneuerung entstehen
- schnelle, gezielte Radrouten schaffen (Radschnellweg in die Innenstadt und zur TWE Haltestelle)
- Warum gibt es eine neue Einfahrt? Warum wird die Zufahrt nicht dort belassen?
- Shuttle zur TWE ermöglichen, um das Quartier besser anzubinden
- viel mehr Mut zur tatsächlichen Innovation
- hohes Verkehrsaufkommen auf der Verler Str. – Ist eine zusätzliche Ampel zum Quartier notwendig?
- Ist eine zusätzliche Anbindung an den Stadtring möglich?
- Lichtsignalanlage für den Osthusweg einplanen!
- Ist eine Anbindung an die Franz-Grochtmann-Str. möglich?
- Fahrradwege durchgängig zum Quartier sind sehr positiv
- Bahnübergang mit Übergangssperre auflösen
- CO2 reduzieren durch den Ausbau des Radverkehrs
- Radverkehr und Fußwege trennen, da die Radfahrer schneller unterwegs sind
- andere Mobilitätsarten prüfen und einbinden
- Konflikt Radverkehr und KFZ-Verkehr am Osthusweg vermeiden
- Radverkehrsführung zum Quartier verbessern

#### Quartiersbezogen

- Stellplätze reduzieren!
- ein bedarfsgerechtes Stellplatzangebot schaffen (besonderer Bedarf für Einzelhandel)
- Ringerschließung ist positiv, weil die angrenzenden Quartiere nicht direkt angebunden sind
- Barrierefreiheit etablieren
- Braucht es eine Buslinie durch das Quartier? Möglicherweise lässt sich der Lärm vermeiden
- Kurzparkmulden und -plätze für Auto zum Aus- und Einladen
- Quartiersgaragen bzw. Parkmöglichkeiten außerhalb des Quartiers anbieten
- Fläche des Wachstreifens für Radweg nutzen
- doppelte Anzahl Autos in den Quartiersgaragen unterbringen
- Parkhäuserumnutzung für die Zukunft mitplanen
- Gibt es eine bessere Lösung für die geplanten Tiefgaragen?

- Warum ist das Quartier nicht komplett autofrei?
- die CO2-Bilanz muss beachtet werden, diese muss möglichst klein gehalten werden
- Ist eine Erschließung am ehemaligen Casino durch das Quartier möglich?
- Transporte im Quartier mitdenken!
- autoarmes Quartier wird positiv aufgenommen
- Anschlüsse an andere Mobilitäten erhöhen, um den Umstieg zu erleichtern
- Entree ist aus Autofahrersicht geplant, möglicherweise ist es kleiner und besser an den Bestand angepasst
- keine Abstellmöglichkeiten für Autos in den Straßen anbieten
- die Entwicklung im MIV vorausdenken, weniger Stellplätze
- Ankommen im Quartier im Norden mehr inszenieren
- keine Autos im Quartier, keine fünf Parkhäuser!
- kurze Wege im Quartier sind positiv
- ohne Parkhaus oder mit maximal einem planen
- Hauptentree für Fuß- und Radfahrer in Richtung Dalke verlegen
- eine zusätzliche Brücke, um die Wege zu den Schulen, zur Arbeit und zum Park zu verkürzen
- vier Haltestellen an allen „vier Seiten“ im Erschließungsring ermöglichen

#### Detailliertes

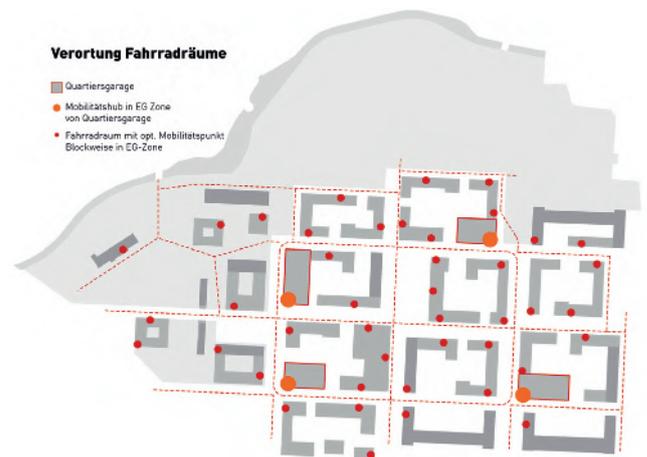
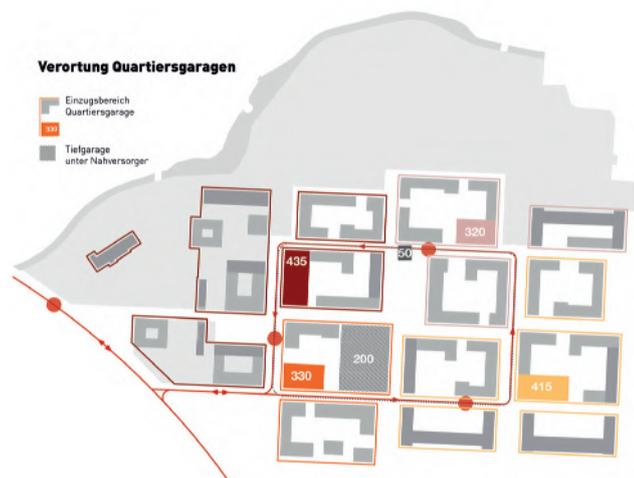
- autonomes Fahren wäre ein positiver Meilenstein
- eine Paketstationen im Quartier platzieren, um keinen Anlieferungsverkehr vor den einzelnen Häusern zu haben
- Zuschuss für ein ÖPNV-Tickets, wenn das Auto nicht genutzt wird
- Möglichkeit eines „Ringshuttles“ prüfen
- Bringdienste von Einzelhändlern fördern
- barrierefreie Oberflächen
- Car-Sharing in Parkgaragen unterbringen
- Stellplatzgebühren erheben für die Finanzierung und Instandhaltung der Quartiersgaragen
- Behindertenparkplätze einplanen
- breite Wege, glatte Pflasterung, sichere Querungsstellen
- ausreichende und für Menschen mit Behinderung geeignete Sitzmöglichkeiten
- Trimm-dich-Pfad im Süden wieder nutzen
- breite und Qualität der Brücken kontrollieren und ggf. anpassen
- Einzelschicksale zählen auch!

## Erschließung Mansergh Quartier



## Ziele des Rahmenplans (Vorentwurf)

- Priorisierung von Fuß- und Radverkehr
- attraktive ÖPNV Anbindung
- autoreduziertes Quartier
- Schaffung Besonderer Orte
- hohe Aufenthaltsqualität der Straßenräume
- Treffpunkt für Bewohner
- Schonung der übergeordneten Netze





## STATION C - LEBENDIGES QUARTIER

### Anregungen der Bürger\*innen

#### Übergeordnet

- Förderung privater Initiativen für besondere Wohnformen „Inkubator“
- Ermöglichung von experimentellen (Lebens-)Konzepten

#### Quartiersbezogen

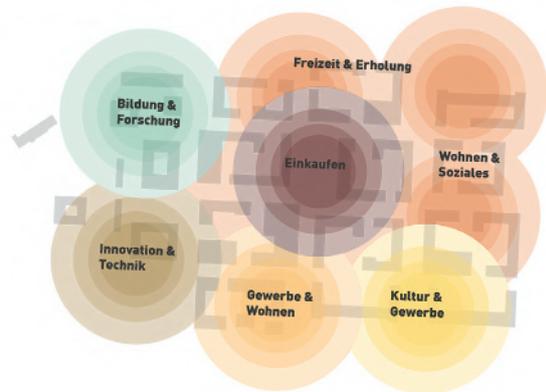
- flexibles Wohnen für Studierende + Arbeitnehmer
- altes Schulgebäude (Lehrerhaus) neben der Zufahrt an der Verler Str. sollte erhalten werden!
- auch andere Dachformen realisieren – „gut behütet“ durch Satteldach und Pultdach und fügen sich gut in den Bestand ein
- Zukunftswerkstätten – Angebote für Jugendliche schaffen
- eine soziale Mischung ist wichtig – Sozialwohnungen müssen realisiert werden
- die Anzahl der Kitas ist zu überprüfen, möglicherweise ist diese zu gering für das Quartier
- der Standort der Kita könnte für Nutzer von außerhalb besser angebunden sein
- das Innovationszentrum gehört ins Quartier
- Bestandsgebäude sollen weiter aufgestockt werden und somit Fläche eingespart werden
- zu hohe Dichte, eine maximale Geschossanzahl von drei bis fünf ist vertretbar
- mehr Mehrgenerationenhäuser und alternative Wohnkonzepte; Auswahl der Bauträger über Konzepte
- mehr Wohnungen für Studierende ermöglichen
- Standort als (Grund-)Schulstandort prüfen; möglicherweise lässt sich eine Kooperation mit der FH finden für ein neues innovatives Schulkonzept
- die Gestaltung von Gemeinschaft durch Städtebau ist positiv; alternative, innovative Wohnformen werden ermöglicht
- mehr Aufstockung und Erhalt von alten Gebäuden (Verzahnung); gewachsenes Viertel
- neues Wohnquartier = neues Wohnkonzept mit neuen Regeln zum nachhaltigen Leben
- Innovation = Bäume stehen zu lassen, statt eine Repräsentanz der Zubringerstraße zuzuwenden / das Quartier muss nach innen wirken

#### Detailliertes

- Leitsystem zur Orientierung mit einem Farbkonzept und Grafiken statt viel Text
- Quartierskümmerer etablieren
- „Wohnen für Hilfe“ integrieren
- Lieferservice für weniger mobile Bewohner\*innen auf der Quartiersebene
- FH-Mensa als Kantine für alle nutzbar machen?
- Schaffung von Räumen für Vereine, Berücksichtigung Migration und Vielfalt
- mietbare Partyräume für junge Menschen für wenig Geld
- Wochenmarkt etablieren
- multifunktionaler digitaler Jugendraum
- Strandcafe mit abgeschiedenen Ecken zum Verweilen
- Nutzungen wie Bankautomaten und Postfiliale hinzufügen

## Ziele des Rahmenplans (Vorentwurf)

- Identitätsreiches Quartier
- Einbindung von Bestandsbauten
- ca. 1000 neue Wohneinheiten
- wohnverträgliches Gewerbe
- flexible Aktive Erdgeschosse
- Öffnung & Vernetzung zu umliegenden Quartieren
- charakteristische Nachbarschaften
- Kita & Hochschule



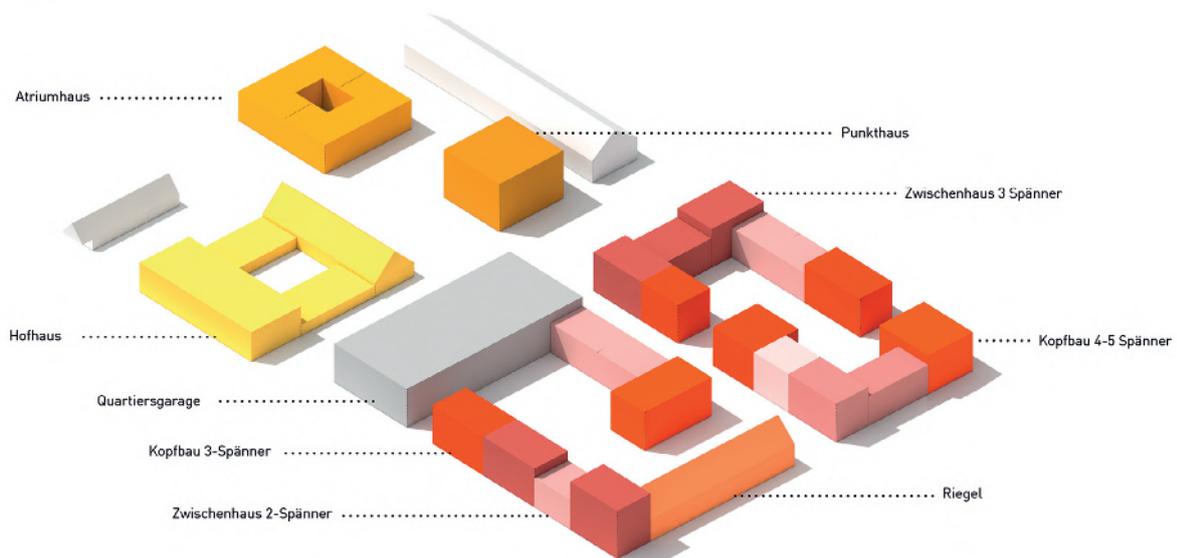
## Nutzung Erdgeschosse

<b>WOHNEN</b>	<b>38%</b>
Standardwohnungen	
Besondere Wohnform	
<b>ALLTAGSVERSORGUNG &amp; SOZIALES</b>	<b>31%</b>
Nahversorger	
Einzelhandel kleinteilig	
Gastronomie	
Soziale Infrastruktur	
Gesundheit	
<b>ARBEITEN</b>	<b>21%</b>
Büro	
Gewerbe/ Handwerk	
Kreativwirtschaft	
<b>LERNEN</b>	<b>10%</b>
FH Basis	
FH Erweiterung	



**Flexibel**  
**Lebendige Nachbarschaften**  
 Begrünte Gebäude Nachhaltige Baustoffe  
**Flächensparend**  
**Genius Loci** Generationsübergreifend  
 Kooperativ Gemischt  
**Stadt der kurzen Wege**

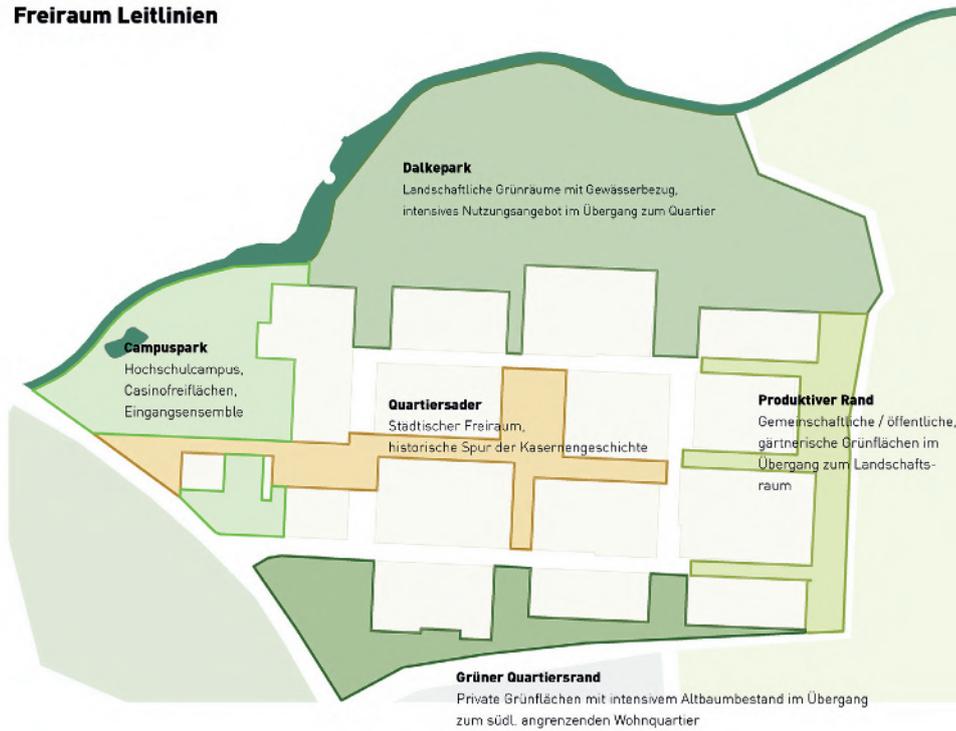
## Bausteine







## Freiraum Leitlinien



## Ziele des Rahmenplans (Vorentwurf)

- vielfältiges Angebot unterschiedlicher Freiraumtypologien für verschiedene Nutzergruppen
- barrierefreier Öffentlicher Raum
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers zu den angrenzenden Nachbarschaften und Naturräumen
- Schaffung neuer Orte und Identitäten
- Angebot an gemeinschaftlichen Freiräumen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts und Austausch zwischen den Bewohner\*innen
- Treffpunkt für Bewohner
- moderne Mobilität



## Freiraumnetzwerk



## Sport- und Spielfläche





## STATION D - GRÜNES QUARTIER

### Anregungen der Bürger\*innen

#### Übergeordnet

- der Wald ist ein Juwel und muss erhalten werden
- Innovation kann nicht die Fällung von hunderten gesunden Bäumen bedingen – wo ist da Innovation?
- man sollte mehr Wohnflächen ermöglichen, damit keine Einfamilienhaussiedlungen mehr auf Grünflächen gebaut werden
- mehr Mut zu tatsächlicher Kreativität + Klimaschutz
- Graue Energie im Bestand und Neubau bedenken
- der Park ist auch für die anderen Bewohner sehr attraktiv und eine Bereicherung
- Planungsstand konkretisieren/ mehr „Vorher-Nachher-Karten“ zum Beispiel Nachnutzungsbestand, Entsiegelung, Baumfällung

#### Quartiersbezogen

- Quartier zu sehr für das Auto gedacht
- Innovationszentrum an der Verler Str. zugunsten Baumerhalt verlagern; eine Fällung der Bäume wäre keine gute „Visitenkarte“ für das Quartier!
- Behalt oder Ersatz für den Hundeplatz
- Sport für Jugendliche ermöglichen - Flächen schaffen
- ausreichend grüne Gemeinschaftsflächen planen
- mehr Grün in Form von Baumgruppen
- Beachtung der Höhenplanung
- der Quartiersplatz ist sehr versiegelt; weitere Möglichkeiten für Grünflächen prüfen
- See/Wasserfläche im Quartier oder Parkbereich ermöglichen
- kleinteilige Aufenthaltsbereiche im Park schaffen
- gemeinschaftliche Höfe / das Leben miteinander im Hof muss gestärkt werden
- Freiräume (Gärten) im Quartier sind positiv
- Dimensionierung der „Wohnhöfe“/Grünflächen sind zu groß
- Photovoltaik und Dachbegrünung flächendeckend für das gesamte Quartier vorschreiben
- mehr Wildnis erlebbar machen (kleine Wege und Stege)

#### Detailliertes

- Wald- und Naturschule etablieren
- Versuchs- und Präsentationsflächen für Wildblumen/Kräuter
- Bauspielplatz für Jugendliche
- fest installierte Grillplätze im Freiraum und in Campusnähe
- Spielanlagen für alle, auch barrierefrei
- Natursteinpflaster erhalten (Atmosphäre)
- urban-farming auf Dachflächen in Kombination mit Solarenergie
- keine Zäune und Grenzen in den Höfen
- gemeinsame Gewächshäuser und Hochbeete

## DER AUSBLICK

### Die nächsten Schritte der Quartiersentwicklung

Nach einem intensiven Austausch zwischen den Beteiligten und den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Gütersloh bei der Informations- und Austauschveranstaltung sind eine Vielzahl an Beiträgen zusammengetragen worden. Diese bereichern das Projekt im besonderen Maße und sprechen für einen kollektiven Planungsprozess.

Alle Ideen und Anregungen der Veranstaltung sowie der vorgezogenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (27.09. bis 27.10.2021) werden von der Verwaltung und den beteiligten Fachplanungsbüros geprüft. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden zur Abwägung und Beschlussfassung der Politik vorgelegt und daraufhin in die weitere Ausarbeitung des Rahmenplans integriert. Parallel werden verschiedene Fachgutachten und -konzepte (u. a. zu den Themen technische und grün-blaue Infrastruktur, Energie, Artenschutz, Gebäudeschadstoffe) erarbeitet und deren Ergebnisse in den Rahmenplan überführt. Das ausgesprochene Ziel, im Jahr 2022 den endgültigen Beschluss zum Rahmenplan zu fassen, ist fest im Blick. Der Rahmenplan stellt die zentrale Grundlage für die Wertermittlung und Erwerbsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sowie der Bauleitplanung dar.

Das Mansergh Quartier befindet sich im Qualifizierungsprozess für das Strukturförderprogramm „REGIONALE 2022 – Das UrbanLand OWL“ des Landes Nordrhein-Westfalen. Im Präsentationjahr 2022 soll das Mansergh Quartier gemeinsam mit weiteren spannenden Projekten aus der Region sichtbar gemacht und einem breiten Publikum vorgestellt werden. Dazu werden derzeit sowohl kleinere als auch größere Veranstaltungen mit Bezug zum Mansergh Quartier vorbereitet.

Aktuelle Informationen zur städtebaulichen Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals finden Sie auch zukünftig unter folgendem Link auf der Website der Stadt Gütersloh:  
[www.manserghquartier.guetersloh.de](http://www.manserghquartier.guetersloh.de)





**FALTIN+SATTLER** FSW Düsseldorf GmbH

# MANSERGH QUARTIER

## KASERNE WIRD STADTQUARTIER KURZÜBERBLICK

APRIL 2022



© Studio Wessendorf

### VON DEN MANSERGH BARRACKS...

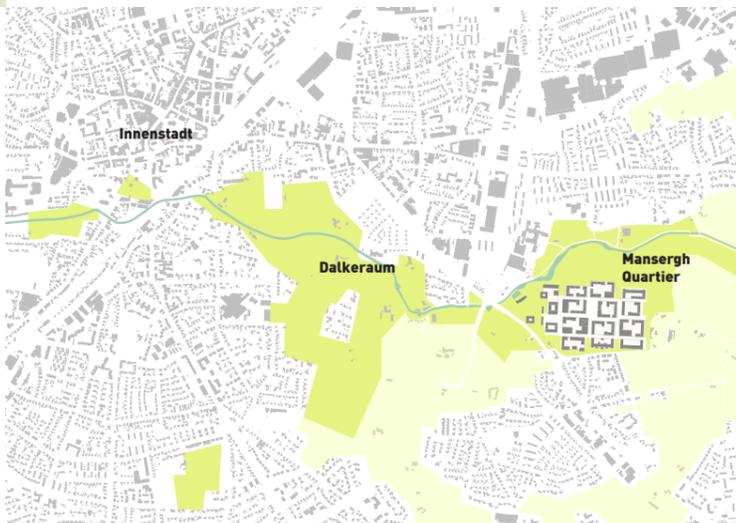
„Insel“ mit Potential

Die Mansergh Barracks waren bisher für die Bewohnerschaft Güterslohs **unzugänglich** und ein abgeschotteter Ort in der eigenen Stadt.

Die Insellage der ehemaligen **Kaserne am Stadtrand** birgt ein hohes Potential durch die Einbettung in den **Dalkeraum**.

Das heutzutage in sich gekehrte, eingezäunte Areal tritt nicht in Interaktion mit den umliegenden Stadtgebieten.

Die **prägnanten Kasernengebäude** und **Freiräume mit sehr weiträumigen Achsen** entwickeln durch die Wiederholung immer gleicher Elemente im **linearen Raster** eine monotone Gleichförmigkeit. In Kombination mit dem zum Teil **wertvollen Baumbestand** formen sie jedoch einen einzigartigen Charakter.



### WAS BISHER GESCHAH

1935 wurde an der Stelle des damaligen **Gütersloher Stadtwaldes** eine **Nachrichtenkaserne** der Luftwaffe an der Verler Straße errichtet.

Nach dem **2. Weltkrieg** wurde die Kaserne von den **Britischen Streitkräften** unter dem Namen „**Mansergh Barracks**“ genutzt. Bis zum Jahr 2019 waren hier verschiedene Einheiten der Royal Air Force und Royal Artillery stationiert. Im **Oktober 2019** gaben die Britischen Streitkräfte die militärische **Nutzung der Kaserne auf** und das Gelände wurde an die Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), zurückgegeben.

Für die **anschließende Nachnutzung** ließ die Stadt Gütersloh ein **ISEK** erstellen und veranstaltete unter Einbeziehung der Bürgerschaft einen städtebaulich-freiraumplanerischen Planungswettbewerb mit Entwurfswerkstatt. Der Siegerentwurf wird derzeit zum **Rahmenplan für das Mansergh Quartier** weiterentwickelt.



© Stadt Gütersloh

### ...ZUM MANSERGH QUARTIER

Öffnen und Vernetzen mit der Umgebung

Das Mansergh Gelände wird nun ein **Teil von Gütersloh**. Durch ein „Schütteln“ des linearen Rasters bildet sich eine spannungsvolle Abwechslung von weiten und engen Räumen aus. Die dadurch entstehenden springenden Ränder öffnen und verzahnen sich mit den umliegenden Landschaften.

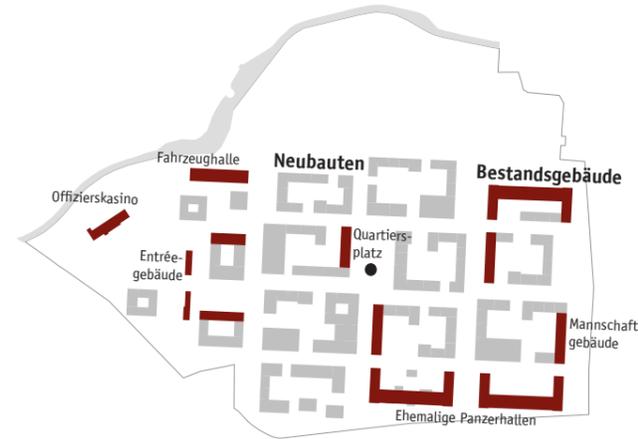
**Übergeordnete Wegeverbindungen** und neue Brücken über die Dalke verknüpfen das Quartier mit den Nachbarvierteln und ermöglichen eine **Zugänglichkeit für alle** Gütersloherinnen und Gütersloher. Quartier und Dalkeraum werden ein Ort für die gesamte Stadt. Es entstehen etwa **1000 neue Wohnungen für 2500 Menschen**, hinzu kommen Arbeitsplätze, Einzelhandel, soziale Einrichtungen und ein Campus der FH Bielefeld.

### NEUES QUARTIER MIT CHARAKTER

Identität aus Alt und Neu

Für die Baustruktur **repräsentative Bestandsgebäude** werden erhalten und an prägnanten Orten der Gesamtstruktur als **Identitätsträger** inszeniert wie z.B. am Entrée, Campus oder Quartiersplatz. Gemeinsam mit den soweit wie möglich zu erhaltenden **Baumbestand und Basaltpflaster** bilden sie einen identitätsträchtigen Footprint, welcher der **Geschichte des Ortes** gerecht wird.

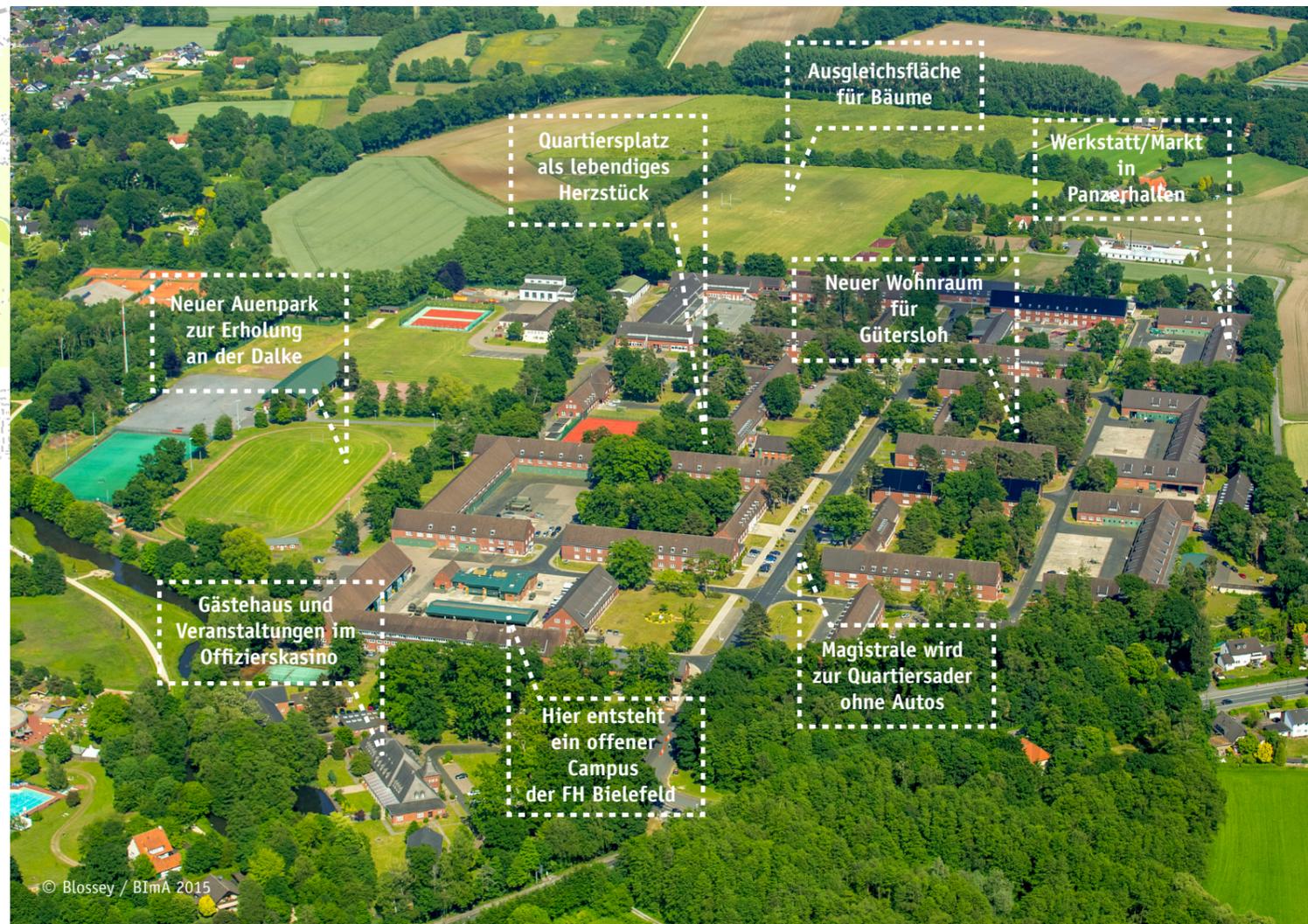
In Kombination mit neuen Gebäuden und Nachpflanzungen entsteht ein einzigartiges Quartier mit einem besonderen Charakter. **Neue zeitgemäße Qualitäten ergänzen bestehende Merkmale** und bilden gemeinsam mehr als die Summe ihrer Teile. So reagiert das neue Quartier auf die **Themen der Zeit**, wie Klimaanpassung, neue Mobilität und dem Wunsch nach sozialem Zusammenhalt.



### EIN PARK FÜR GÜTERSLOH

Naturnaher Erholungsraum

Der neue Park **verknüpft** das Quartier durch **großzügige Grünflächen und Wegeverbindungen** mit der Dalke. Am Fluss selbst wechseln sich Landschaftsbalkone mit üppigen naturbelassenen Bereichen ab. Als Teil des gesamtstädtischen Dalkegürtels ist der Park **Erholungsraum für alle Gütersloherinnen und Gütersloher**. Das **vielfältige Angebotsspektrum** von naturnahen Bereichen, Liegewiesen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten lädt ein zum Verweilen und zu einer **attraktiven Freizeitgestaltung**. Funktionen des Hochwasserschutzes werden ebenso integriert wie ein verantwortungsbewusster Beitrag zu sich ändernden Klimabedingungen.



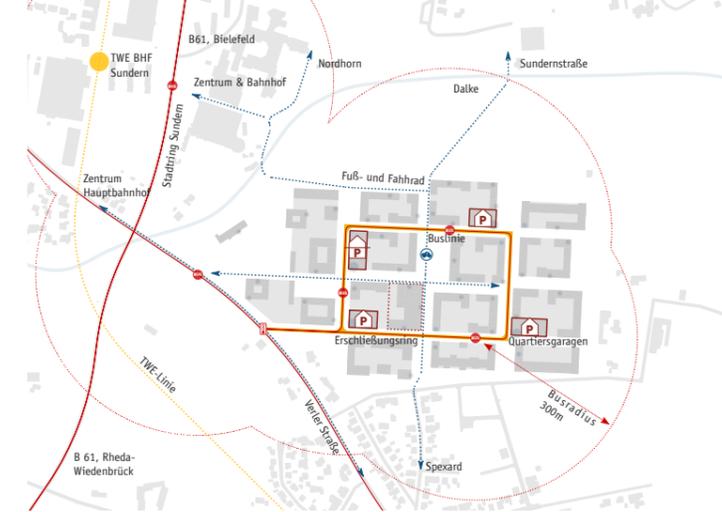
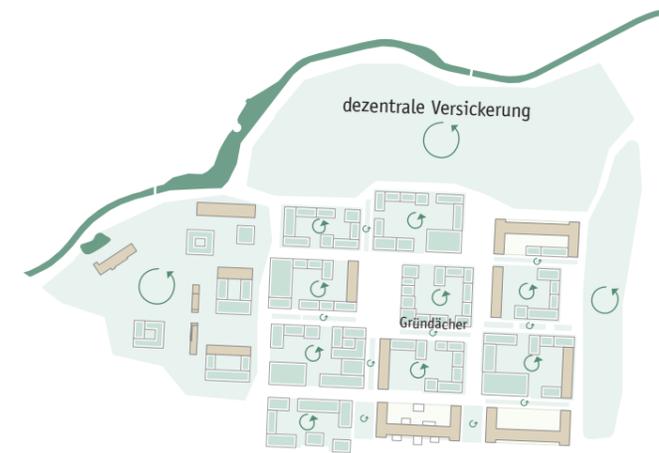
© Blossley / BImA 2015



## EIN QUARTIER ALS SCHWAMM

### Regenwasserspeicherung als Chance

Das Mansergh Quartier wird als ein innovatives **klimaangepasstes Stadtviertel** gestaltet und entwickelt. Es reagiert auf die erhöhten Klimaanforderungen durch einen **hohen Entseigelungsgrad** und **intensive Begrünung** im öffentlichen Raum, in den Höfen, sowie auf Dächern und an Fassaden. Das anfallende **Regenwasser wird dezentral auf Gründächern und in Mulden gespeichert, um zu versickern und verdunsten**. Neben dem **kühlenden Verdunstungseffekt** wird das Regenwasser gleichzeitig als **Gestaltungs- und Spielelement** verwendet. **Solarmodule auf den Dächern** tragen zur Energieversorgung des Quartiers bei.



## NEUE MOBILITÄT

### Vorfahrt für Fuß und Fahrrad

Der Großteil des Quartiers wird **verkehrsberuhigt** ausgestaltet, lediglich der Erschließungsring ist als Tempo 30-Zone für den Kfz-Verkehr frei befahrbar. Die **Autos parken in Quartiersgaragen**. Dort gibt es in den Mobilitätsstationen ein breites Angebot von Micro-Transportmitteln, wie Bollerwagen, Trolleys und Lastenrädern zur Überbrückung der letzten Meile bis zur eigenen Haustür. Ergänzt werden die multimodalen Stationen an den Quartiersgaragen durch **gut zugängliche Fahrradräume in jedem Baublock**, die zum Umstieg auf das Fahrrad einladen sollen. Die übergeordnete Anbindung an die Innenstadt von Gütersloh erfolgt unter anderem durch eine **Busverbindung** bis in das Quartier und die Bahnlinie der Teutoburger Wald Eisenbahn (TWE), die reaktiviert werden soll.



© Stadt Gütersloh

## IMPRESSUM

### BEARBEITUNG

ARGE Studio Wessendorf & STUDIO RW, Berlin

### AUFTRAGGEBERIN

Stadt Gütersloh  
Fachbereich Stadtplanung  
Berliner Straße 70  
33330 Gütersloh

T 05241 82-2367  
F 05241 82-3533  
stadtplanung@guetersloh.de

Ansprechpartnerin: Inga Linzel

studio  
wessendorf

STU  
DIO  
RW  
STADT  
PLANUNG  
LANDSCHAFTS  
ARCHITEKTUR

Gütersloh

conceptGT



URBANLAND  
OstWestfalenLippe

PROJEKT  
REGIONALE  
2022

## ALLES AN EINEM ORT

### Zukunftsweisender Nutzungsmix

Konzipiert als ein **Quartier der kurzen Wege** bietet das Quartier alles für den alltäglichen Versorgungsbedarf. Wohnen, Arbeiten, Lernen, Einkaufen und Freizeitgestaltung sind an einem Ort gebündelt.

**Aktiv gestaltete Erdgeschosszonen** beleben den Kernbereich um den Quartiersplatz und die Magistrale. Vielfältige **Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen** sorgen für eine **sozial- und generationsgerechte Nutzungsmischung**. Dazu gehören u.a. der Campus der FH Bielefeld, eine Kita, ein Pflegeheim, ein Gästehaus, eine Gemeinschaftswerkstatt, Sportangebote und ein Jugendclub. Das Wohnangebot umfasst etwa **30% geförderten Wohnraum**, außerdem viele **besondere Wohnformen** wie ein Mehrgenerationenhaus, Wohnraum für Studierende und Clusterwohnungen.



## NEUE LEBENSADER IN DER QUARTIERSMITTE

### Treffpunkt zum Verweilen und Flanieren

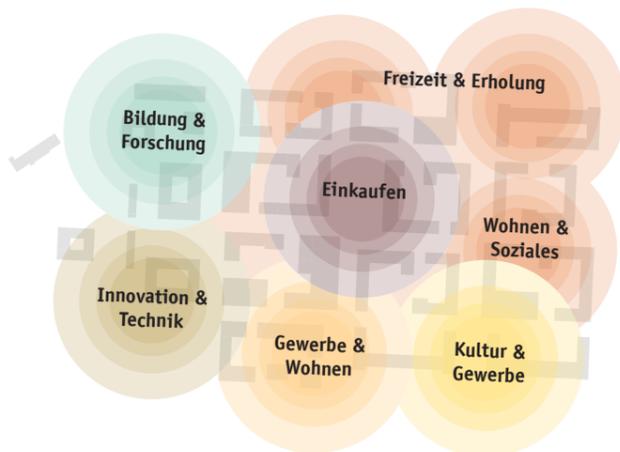
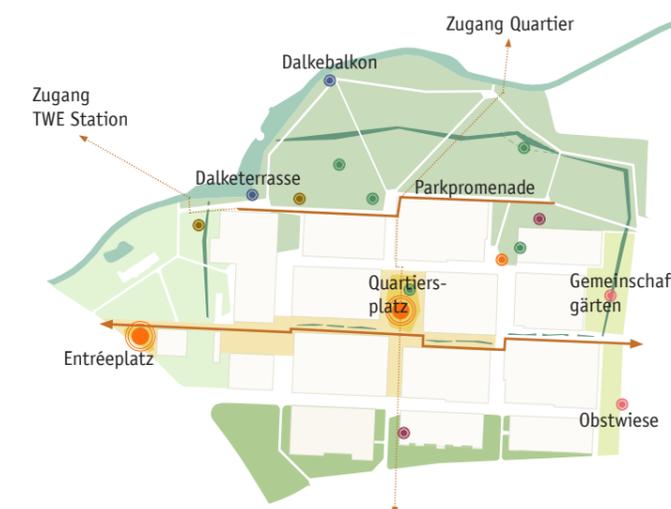
Die alte **Magistrale** dient nun als **Rückgrat und Lebensader des Quartiers**. Sie wird von **verschiedenen Plätzen** des Raumgefüges flankiert und bündelt unterschiedliche Nutzungsangebote, insbesondere in den Erdgeschosszonen. Gemeinsam mit dem neu angelegten **Quartiersplatz** bildet sie das neue Zentrum als **Treffpunkt und Herzstück** des Quartiers. Da hier kein Autoverkehr zugelassen ist, bietet die Magistrale eine **hohe Aufenthaltsqualität** und lädt die Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen und Flanieren ein.

## SPIELEN STATT PARKEN

### Aufenthaltsqualität im Öffentlichen Raum

Die kompakte **Bündelung des Autoverkehrs** auf dem Erschließungsring und die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in zentralen **Quartiersgaragen** erhöhen die **Qualität der übrigen Straßenräume**. Hier ist der Verkehrslärm reduziert und die Straße in erster Linie Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Beides verbessert die Wohnqualität.

**Der Straßenraum wird zum zentralen Ort für das nachbarschaftliche Leben**, als Treffpunkt und Spielort fördert er den sozialen Austausch von Jung und Alt. Angebote zum Gärtnern und Verweilen bringen die Bewohnerschaft genauso zusammen wie Sport- und Spielmöglichkeiten.



**STADT HERFORD**

Im Auftrag von



**ASTUC**  
ARCHITECTS AND PLANNERS



# KONVERSION HAMMERSMITH KASERNE

VORSTELLUNG DER ÜBERARBEITUNG DES STÄDTEBAULICHEN & FREIRAUMPLANERISCHEN ENTWURFS  
BAU- UND UMWELTAUSSCHUSS | 18.03.2021

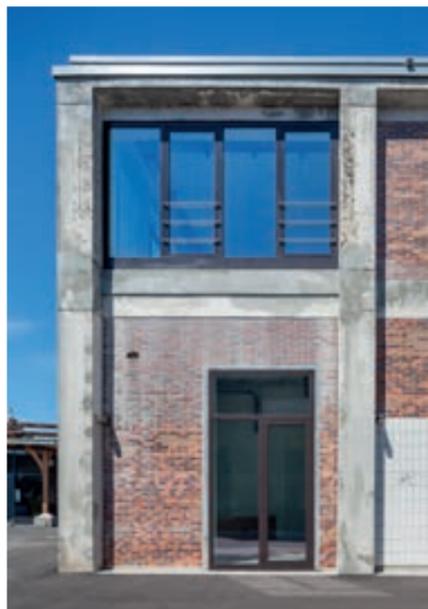
# ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS — KÖLN - KARLSRUHE - BASEL



## ARCHITEKTUR



Herz- und Gefäßzentrum,  
Neubau BB12 Inselspital Bern



Sanierung Kühlhaus  
Schlachthof Karlsruhe

## STÄDTEBAU



Masterplan IFC,  
Moskau



Masterplan HafenCity,  
Hamburg

## WOHNEN



Herti Zug, Schweiz



Clouth Quartier Köln

## ARBEITEN



Bürogebäude Viega,  
Attendorn



Gürzenichquartier Köln

## BILDUNG



Hochschule Ruhr West,  
Mülheim an der Ruhr



Masterplan Medizinische  
Hochschule, Hannover

## INFRASTRUKTUR



Masterplan Emscher-Zukunft,  
Metropole Ruhr

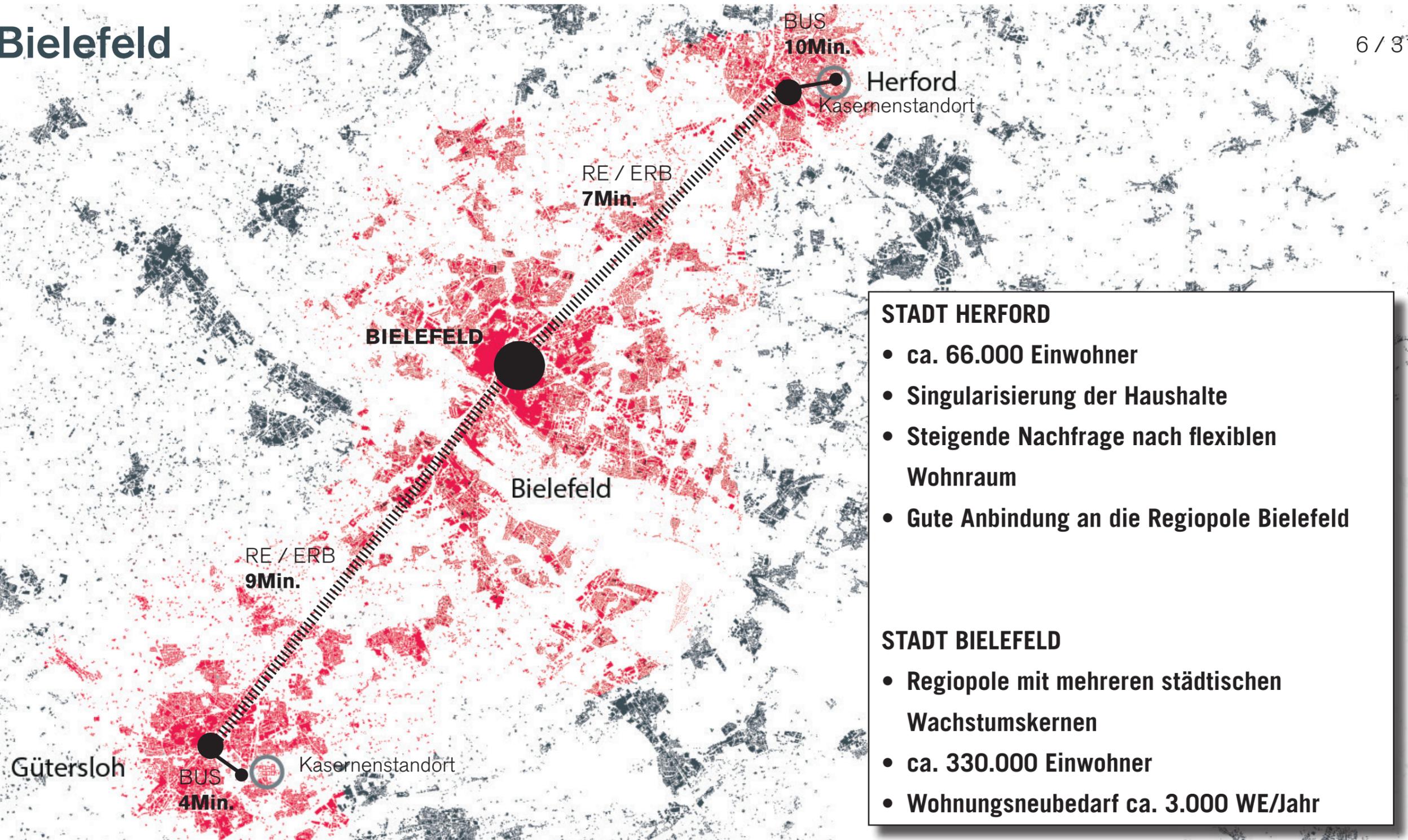


Masterplan Flughafen Berlin  
Brandenburg

# WACHSTUM IN KOOPERATION

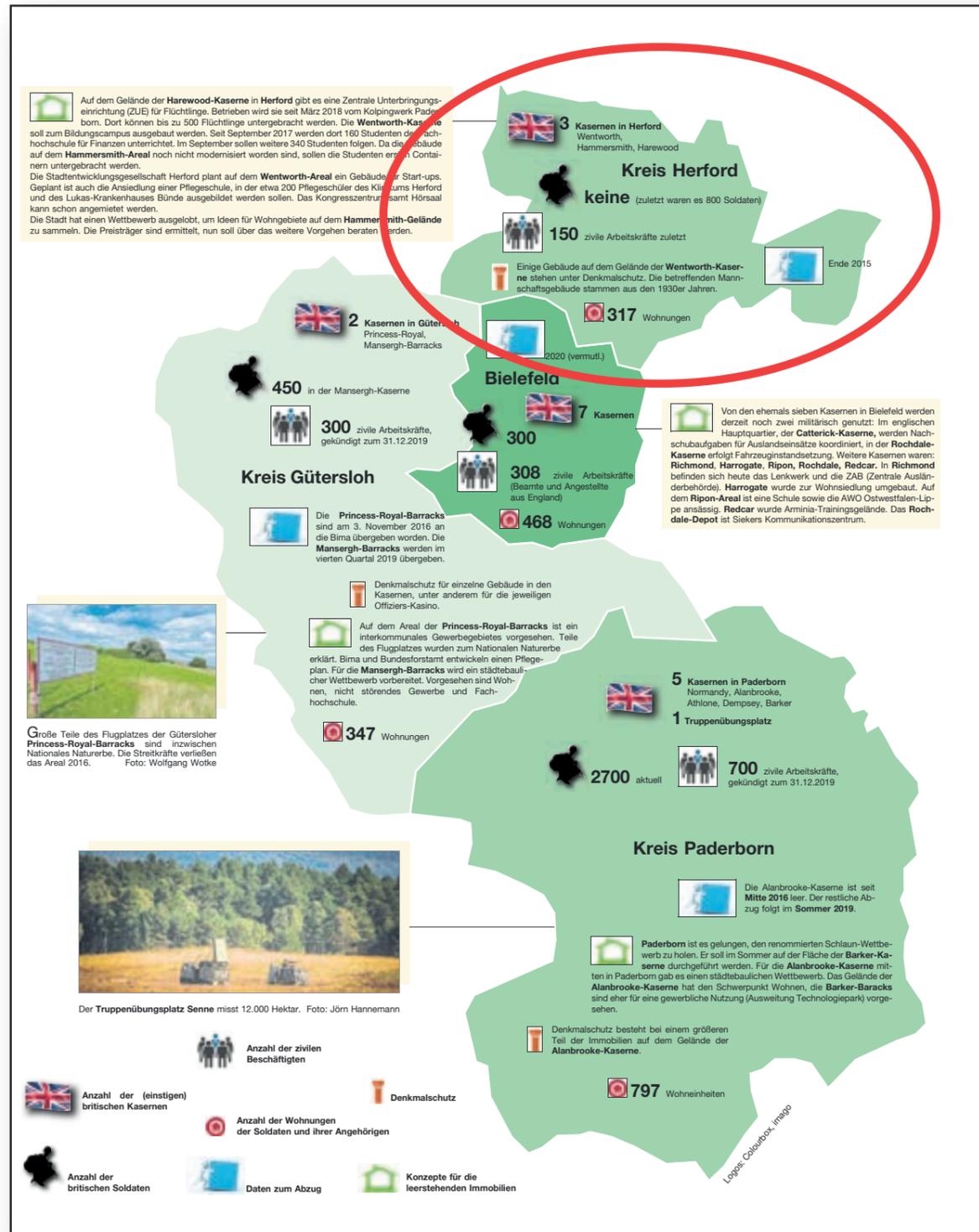
## Region Bielefeld

6 / 31



# BEDEUTUNG KASERNEN-KONVERSION

Aus Wirtschaft Nr. 13/2018 (Westfalen-Blatt)



Quelle: (2) Westfalen-Blatt

# Wentworth Kaserne Bildungscampus

**SEH** Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH  
Startseite Impressum Datenschutz  
Wonach suchen Sie?

**Bildungscampus** Aktive Nutzer Flächenentwicklung SEH

Startseite > Bildungscampus > Aktuelles

10.01.2020  
**Stadt Herford kauft restliche Fläche der Wentworth-Kaserne von BimA**

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BimA) und die Hansestadt Herford haben am 30.12.2019 einen Kaufvertrag über die Restfläche der ehemaligen Wentworth-Kaserne auf dem Stiftberg in Herford unterzeichnet. Damit steht nun die gesamte Fläche der ehemaligen Wentworth-Kaserne im Eigentum der Hansestadt Herford.

Die 6,4 ha große Grundstückfläche ist mit neun Gebäuden bebaut, wovon vier unter Denkmalschutz stehen. Hier befand sich auch der Sender des britischen BBC. Bereits in 2017 und 2018 wurden zwei Teilflächen von der Stadt erworben. Die SEH Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford entwickelt seit 2017 hier den Bildungscampus Herford. Die Fachhochschule für Finanzen, NRW, die Ausbildungsakademie Pflegeleicht (Bonitas Konzern) und das Unternehmen PTA haben sich bereits auf dem Bildungscampus Herford angesiedelt.

Für Bürgermeister Tim Kahler ist der Abschluss des Kaufvertrages ein wichtiger Meilenstein in der weiteren Entwicklung des Bildungscampus Herford. „Damit können nun mit allen Ansiedlungsinteressierten für den Bildungscampus Herford konkrete Vertragsverhandlungen geführt werden. Wir haben die Fläche.“

Wirtschaftsförderer Dieter Wultmeyer ergänzt: „Die Verfügbarkeit über die gesamte Kasernenfläche sehen wir für die Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Herford als bedeutsamen Baustein an. Insofern war es ganz wichtig, dass noch im alten Jahr der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen werden konnte.“

Zum nächsten Entwicklungsschritt zählt unter anderem auch die Ansiedlung der Pflegeschule der Partner Klinikum Herford, Klinikum Bünde und dem HDZ Bad Oeynhausen. Im ersten Entwicklungsschritt wird die Stadt Herford einen kompletten Gebäudetrakt der ehemaligen Listerschool an das HDZ vermieten, damit am 01.10.2020 der Betrieb aufgenommen werden kann. Im zweiten Schritt ist beabsichtigt, dass die Pflegeschule dann in ihrer endgültigen Ausbaustufe mit ca. 300 Pflegeschülern auf dem Gelände des Bildungscampus angesiedelt wird.

Die Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH zeigen sich ebenso erfreut. „Nach einem erfolgreichen Anfang mit der FHf kann jetzt das Entwicklungskonzept des Bildungscampus Herford auch auf allen dafür vorgesehenen Flächen realisiert werden. Wir gehen von einem Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2027 aus bis alle Flächen vermarktet und entwickelt sind“, so Norbert Landshut.

**SEH**  
Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH

Quelle: (3) SEH

# REGIONALE 2022 - DAS NEUE URBANLAND



# WERTVOLLES



Vegetation / Freiraum



Historische Gebäude



Details

# HAMMERSMITH KASERNE

Quelle: (5) Tim-Online-NRW  
SEITE 07 | 18.03.2021

# GEOMETRIE/ AUSRICHTUNG DER BAULICHEN STRUKTUR

N  unmaßstäblich



**Orientierung an Ausrichtung und Geometrie an den Kasernenbauten**

- > Phasierungsmöglichkeiten
- > Teilerhalt der Bestandsstruktur

Quelle: (5) Tim-Online-NRW

SEITE 08 | 18.03.2021

©ASTOC | HERFORD HAMMERSMITH QUARTIER

# ERHALTENSWERTES

N  unmaßstäblich



Quelle: (5) Tim-Online-NRW

SEITE 09 | 18.03.2021

©ASTOC | HERFORD HAMMERSMITH QUARTIER

# ÖFFENTLICHER RAUM & VERNETZUNG

N  unmaßstäblich

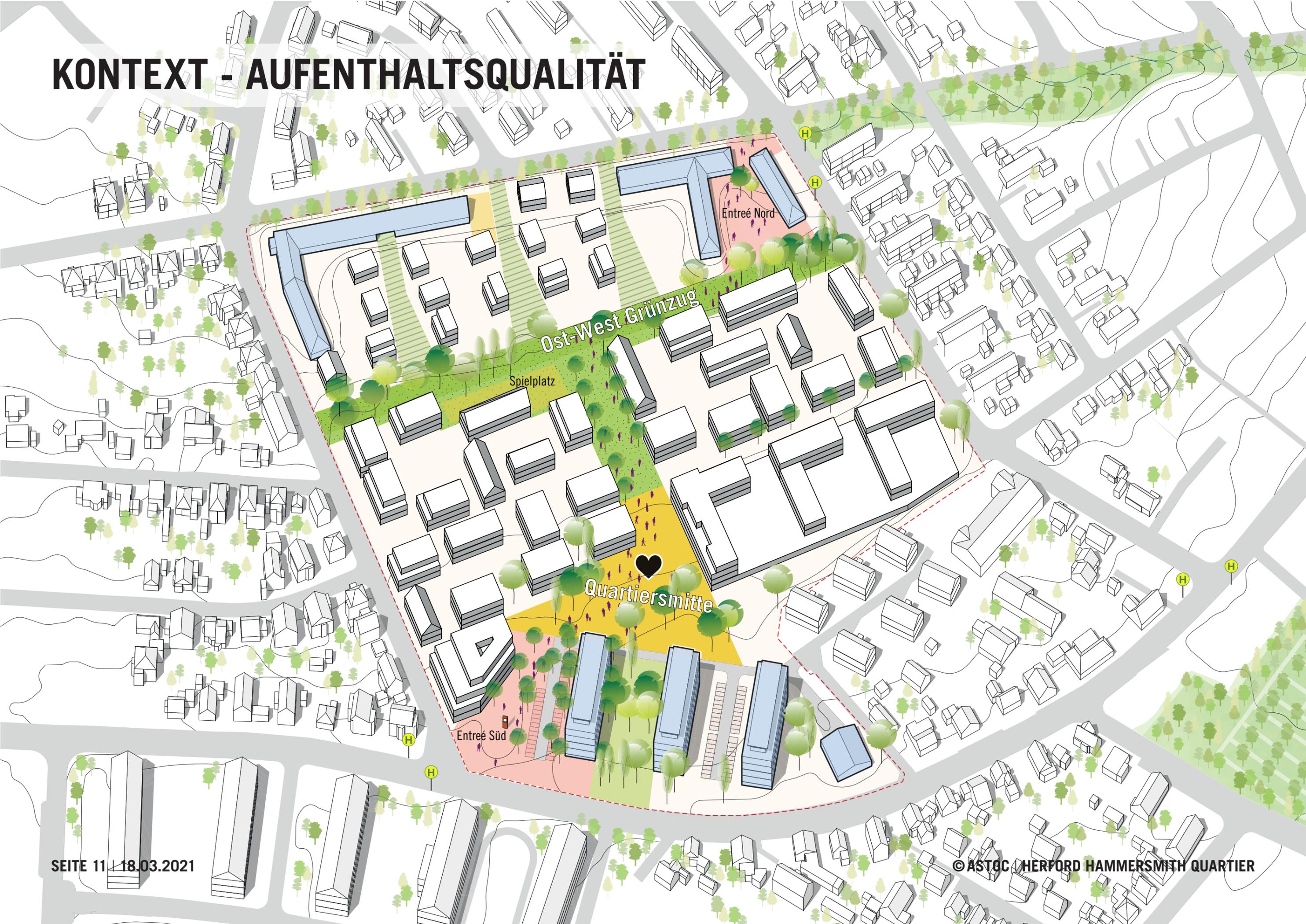


Quelle: (5) Tim-Online-NRW

SEITE 10 | 18.03.2021

©ASTOC | HERFORD HAMMERSMITH QUARTIER

# KONTEXT - AUFENTHALTSQUALITÄT



# RAHMENPLAN

N  M. 1:1.500 (A3)

  
15m 30m 75m

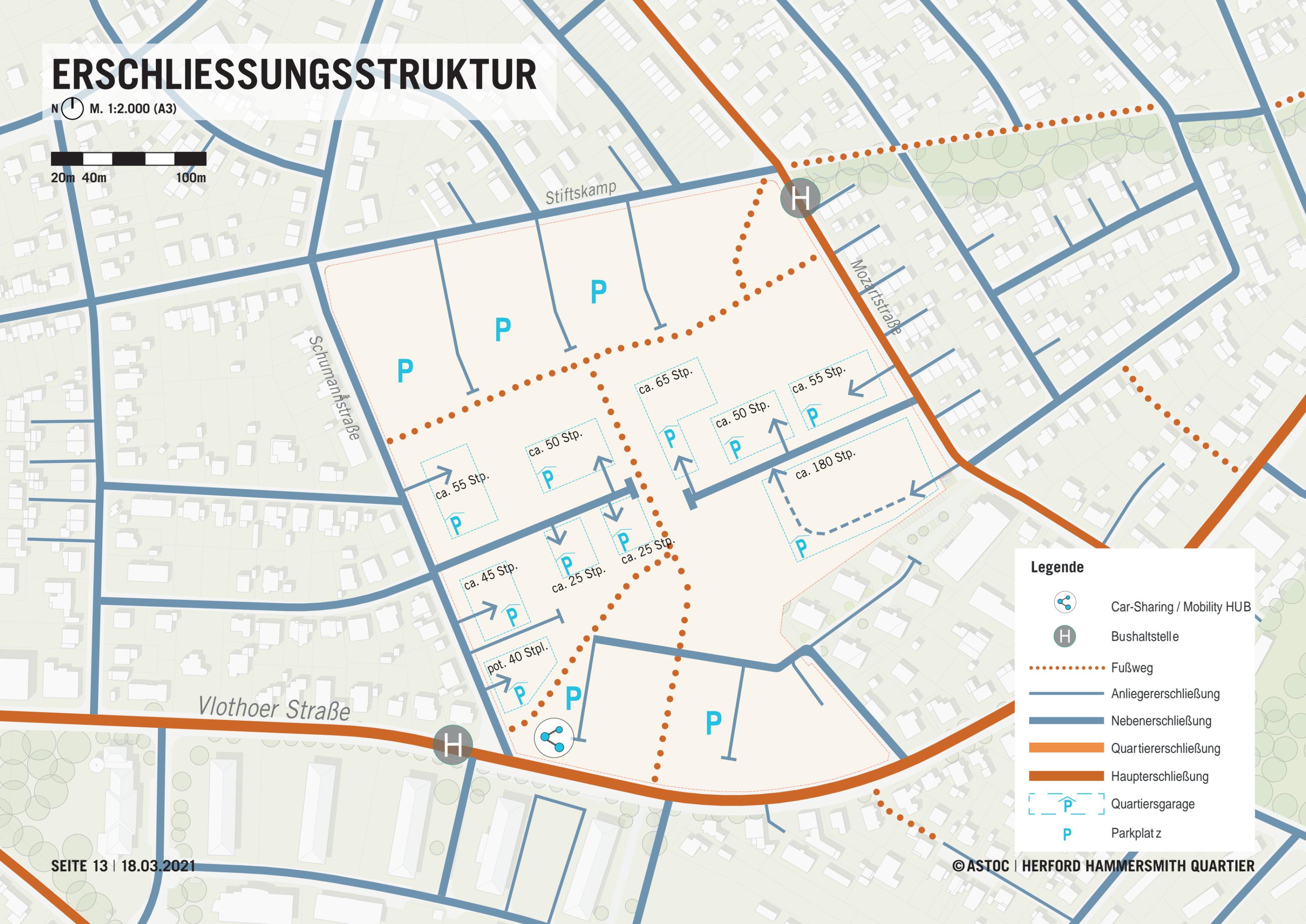
**63.000 m<sup>2</sup> BGF Gesamt davon:**  
**23.100 m<sup>2</sup> Handel/Gewerbe/Kita etc.**  
**39.900 m<sup>2</sup> Wohnen**

**GFZ 1,1**

- **Gemischtes Quartier**
- **2-3 geschossige Gebäude**
- **400-450 Wohneinheiten**
- **Eigentums- und Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau**
- **Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser**
- **Handel/ Gewerbe, teilweise im EG**
- **Kita, Nahversorger, Hotel, Ärztehaus Gastronomie**

# ERSCHLISSUNGSSTRUKTUR

N  M. 1:2.000 (A3)



**Legende**

-  Car-Sharing / Mobility HUB
-  Bushaltestelle
-  Fußweg
-  Anliegererschließung
-  Nebenerschließung
-  Quartierserschließung
-  Haupterschließung
-  Quartiersgarage
-  Parkplatz

# ENTRÉE SÜD - VLOTHOERSTRASSE

N  M. 1:500 (A3) | RAHMENPLANDARSTELLUNG



# ENTRÉE SÜD - VLOTHOERSTRASSE

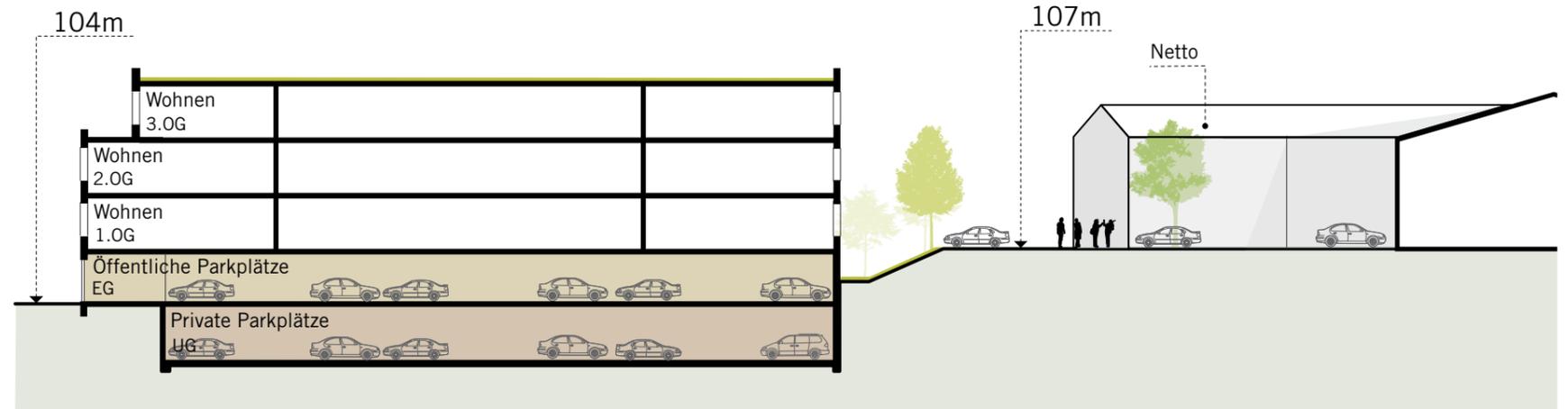
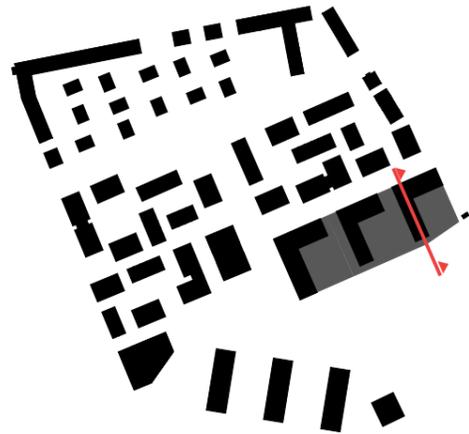




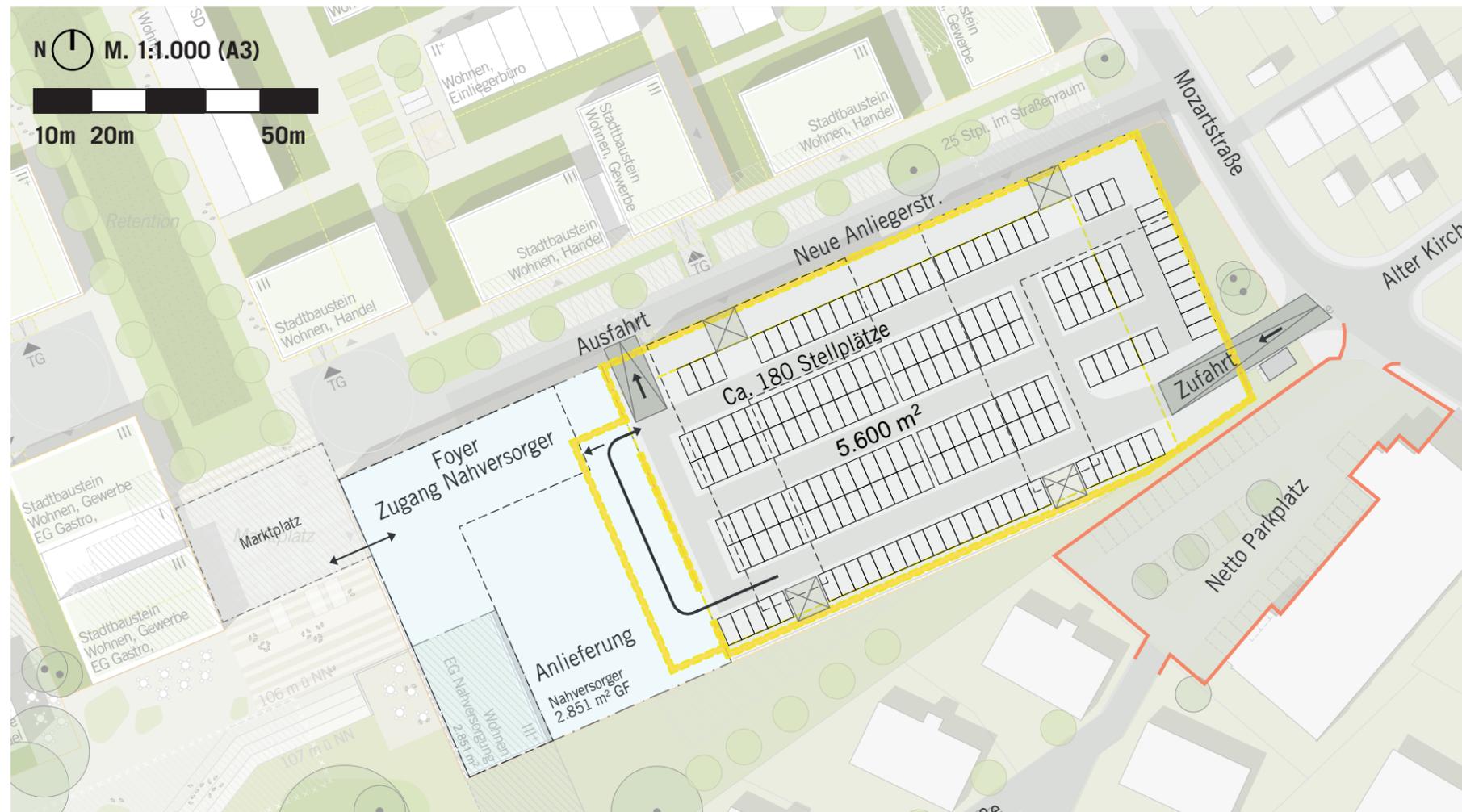
# QUARTIERSMITTE - GRÜNE MITTE - HANDELSBAUSTEIN



# QUARTIERSPARKHAUS - NAHVERSORGUNG



Schematischer Schnitt, maßstablos



## Platzierung des Nahversorgers im Quartierszentrum

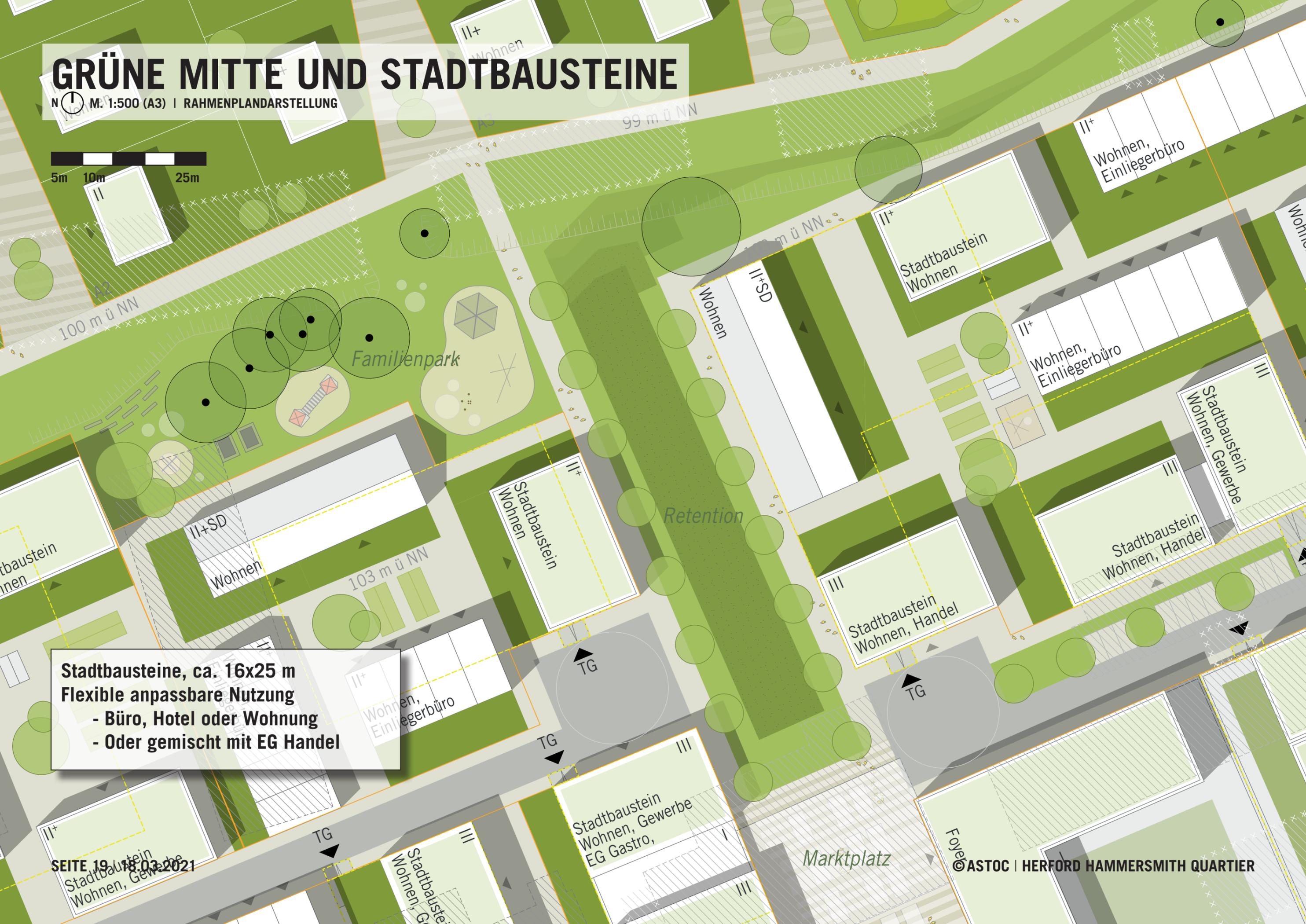
- 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- 2.500 m<sup>2</sup> - 3.000 m<sup>2</sup> BGF

## Stellplätze für Nahversorger und Wohnnutzung in Quartiersgarage

- ca. 180 Stellplätze
- ca. 180 private Stellplätze

# GRÜNE MITTE UND STADTBAUSTEINE

N  M. 1:500 (A3) | RAHMENPLANDARSTELLUNG



**Stadtbausteine, ca. 16x25 m**  
**Flexible anpassbare Nutzung**  
- Büro, Hotel oder Wohnung  
- Oder gemischt mit EG Handel

# ENTRÉE NORD - MOZARTSTRASSE

N  M. 1:500 (A3) | RAHMENPLANDARSTELLUNG



## Kita im ehemaligen Reitstall

- 1.000 m<sup>2</sup> Kita
- ca. 1.800 m<sup>2</sup> Kita Außenfläche
- 4.000 m<sup>2</sup> Grundstück Kita

## Erhalt des nordöstlichen Reitstalls als Gastronomie

# ENTRÉE NORD - MOZARTSTRASSE



# RAHMENPLAN

N  M. 1:1.500 (A3)



- LEGENDE**
-  QUARTIERE
  -  BAUFELDER WOHNEN
  -  BAUFELDER SONDERBAUSTEIN
  -  ÖFFENTLICHER FREIRAUM
  -  ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG
  -  POTENTIELL ERHALTENSWERTE BESTANDGEBÄUDE
  -  WICHTIGE RAUMKANTEN
  -  UNTERIRDISCHE KANALFÜHRUNG
  -  PLANGEBIETSGRENZE
  -  HAUPTDURCHWEGUNG
  -  ERHALTENSWERTE GEHÖLZE
  -  BUSHALTESTELLE

Im Auftrag von



**ASTOC**

ARCHITECTS AND PLANNERS

**ASTOC  
ARCHITECTS AND  
PLANNERS GMBH**

Maria-Hilf-Straße 15  
D - 50677 Köln  
Fon 0221 271 80 6-0  
Fax 0221 310 08 33  
info@astoc.de  
www.astoc.de

**BEARBEITUNG:**

**Prof. Dipl.-Ing Oliver Hall  
Dipl.-Ing. Sebastian Hermann  
M.Sc. Luisa Dahmen  
M.Sc. Daniel Richter  
B.Sc Zixi Zhao**

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u.a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC.

Die Angaben zu Flächen und städtebaulichen Kennzahlen beruhen auf nachrichtlich übermittelten Grundstücksdaten und sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen der Grundstücksgrenzen und Abstimmungen mit den Behörden der Stadt Herford zu verstehen. Eine Haftung für die genannten Angaben wird ausgeschlossen.

Die hier angegebenen Flächenwerte stellen die Flächen aller Geschosse als grobe städtebauliche Kennzahlen dar und sind nicht mit der BGF (Brutto-Grundfläche) nach DIN oder der GF (Geschossfläche) nach BauNVO gleichzusetzen. Eine differenzierte Ermittlung der Gebäudeflächen nach DIN 277 in BGF (R) / BGF (S) ist erst im Rahmen einer weiteren Objektplanung möglich.

# QUELLENVERZEICHNIS

(1) **urbanLab TH OWL, Oliver Hall**

(2) **Westfalen-Blatt**, Ausgabe 3/2018, OWL kann's - „Am besten gemischte Quartiere“, Seite 4 f.

(3) **SEH**, <http://www.bildungscampus-herford.de/BildungsCampus/Aktuelles/Stadt-Herford-kauft-restliche-FI%C3%A4che-der-Wentworth-Kaserne-von-BlmA.php?object=tx,3006.4&ModID=7&FID=3006.117.1&NavID=3006.11&La=1>, abgerufen am 18.11.2020

(4) **urbanland-owl**, [https://www.urbanland-owl.de/fileadmin/user\\_upload/REGIONALE\\_Files/OWL\\_UL\\_Navigation\\_Grafik\\_Aktionsfelder\\_X01.jpg](https://www.urbanland-owl.de/fileadmin/user_upload/REGIONALE_Files/OWL_UL_Navigation_Grafik_Aktionsfelder_X01.jpg), abgerufen am 18.11.2020

(5) **Tim-Online-NRW**, [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/tim-online/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/tim-online/index.html), abgerufen am 13.11.2020

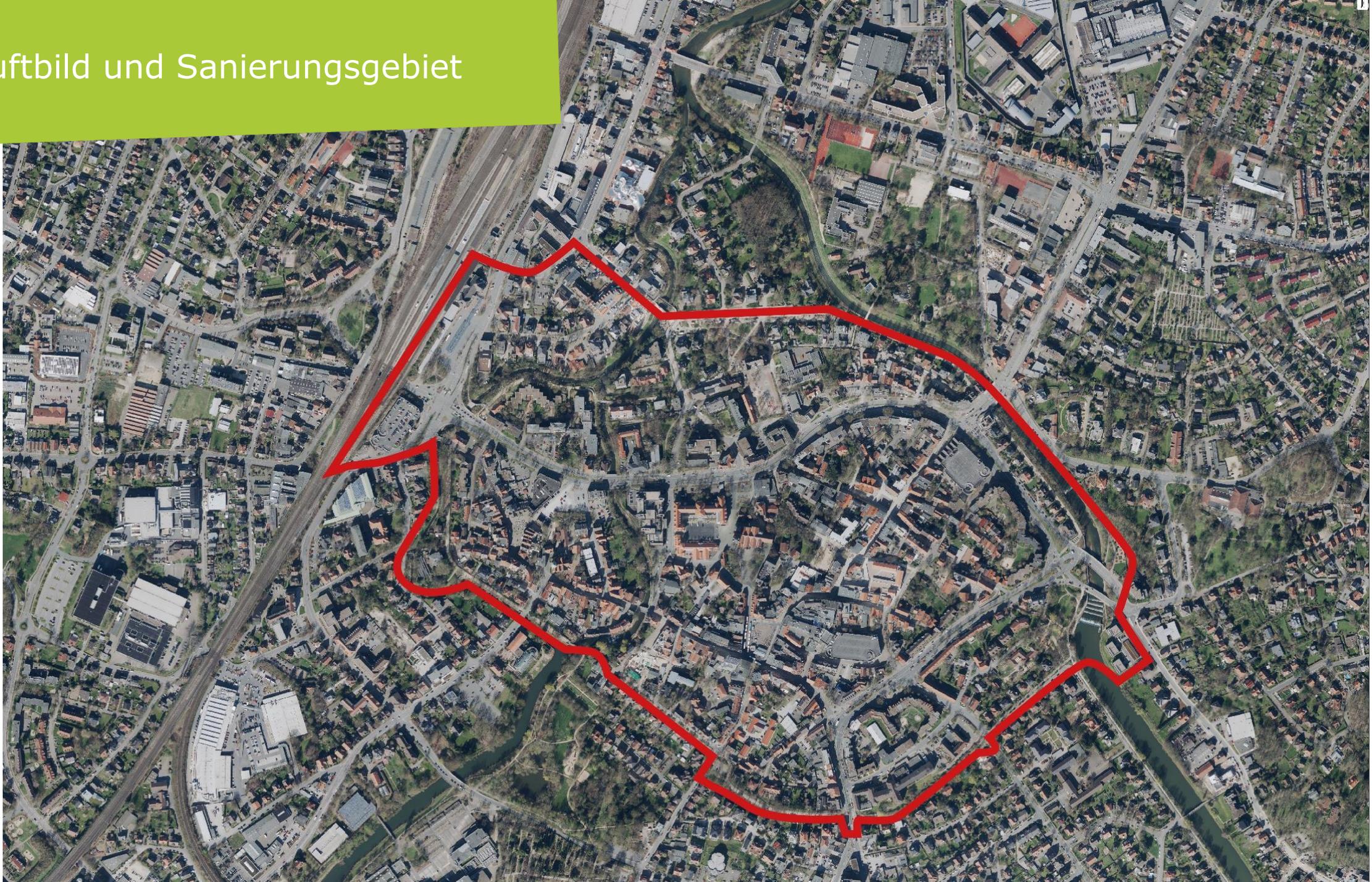
Abbildungen, die keine direkte Quellenangabe haben, sind Eigentum der ASTOC Architects and Planners GMBH.

# Innenstadtentwicklung Herford





# Luftbild und Sanierungsgebiet



# Masterplan für die Herforder Innenstadt 2015

## Zentrale Themen:

- Herford kulturell: Kulturstätten verbinden und beleben
- Herford ans Wasser: Ufer gestalten, Zugang zum Wasser, Ökologische Aufwertung
- Herford dynamisch: Stärkung der Aufenthaltsqualität



## Herford dynamisch

- Aufwertung und Attraktivierung des öffentlichen Raums
- Stärkung der Wirtschaftsfunktion für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Anreize zur Verbesserung der privaten Immobilien

## Herford kulturell

- Kulturstätten und historische bedeutende Orte miteinander und mit der Innenstadt verknüpfen
- Wegebeziehungen verbessern

## Herford ans Wasser

- Die Gewässer in der Stadt wieder erlebbar machen durch Umgestaltung der Uferbereiche
- Aufwertung der Wallanlage
- Ökologischer Gewässerumbau



## Das ist geschafft...

- Umgestaltung Fußgängerzone mit Belebung ehem. Kaufhof als Augustinerplatz
- Neuer Markt
- Sanierung Markthalle
- Neugestaltung Wilhelmsplatz mit Zugang zum Wasser
- Umgestaltung Bergertor und Lübbertorwall
- Wettbewerb Herford ans Wasser



Wilhelmsplatz



## Das läuft...

- Letzter Abschnitt Fußgängerzone zw. Gehrenberg / Brüderstraße
- Umgestaltung Wall Unter den Linden
- Verbindung Am Gange
- Bau Archäologisches Fenster am Münster
- Umbau am Bergertorwehr mit Zugang zum Wasser



Fußgängerzone Gehrenberg / Brüderstraße

## Das steht noch an...

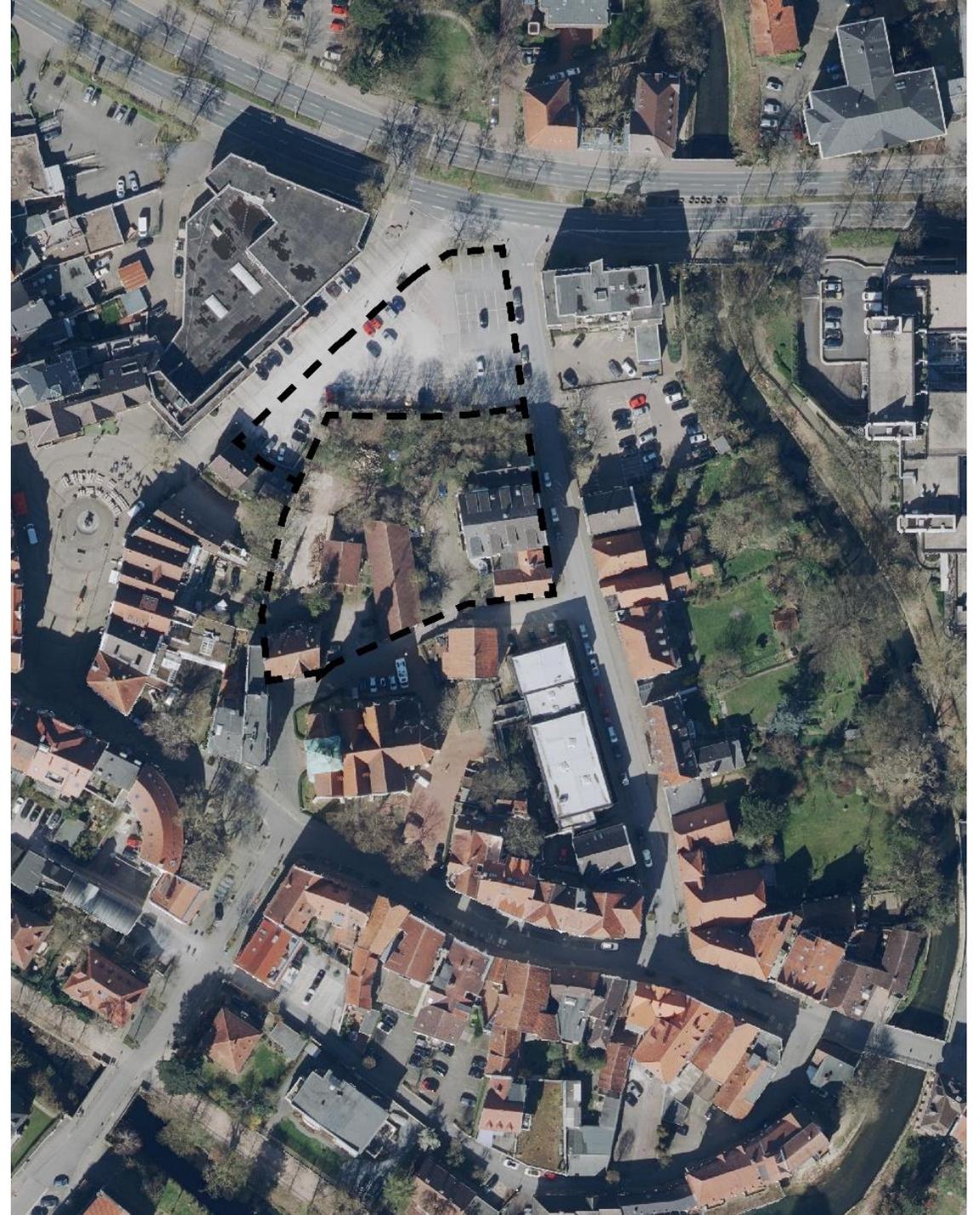
- Anpassende Umgestaltung von Rathausplatz / Münsterkirchplatz mit Berücksichtigung AFaM
- Umgestaltung Alter Markt nach neuem ÖV Konzept – barrierefrei!
- Umbau Bahnhofsumfeld mit ZOB und Verbindung zum Güterbahnhof
- Projektentwicklung am Janup und Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- Kultur-, Sport- und Bildungsquartier „Werregärten“ entwickeln
- Umsetzung des Wettbewerbs Herford ans Wasser an der Aa





# Janup

- Flächengröße ca. 3.600 qm
- Zuzüglich der ca. 2.000 qm großen Fläche in Norden, aktuell Stellplatznutzung





# Güterbahnhof

- Flächengröße ca. 3,7 ha



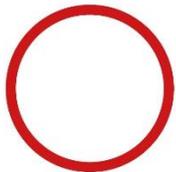
# Masterplan - Bilanzierung



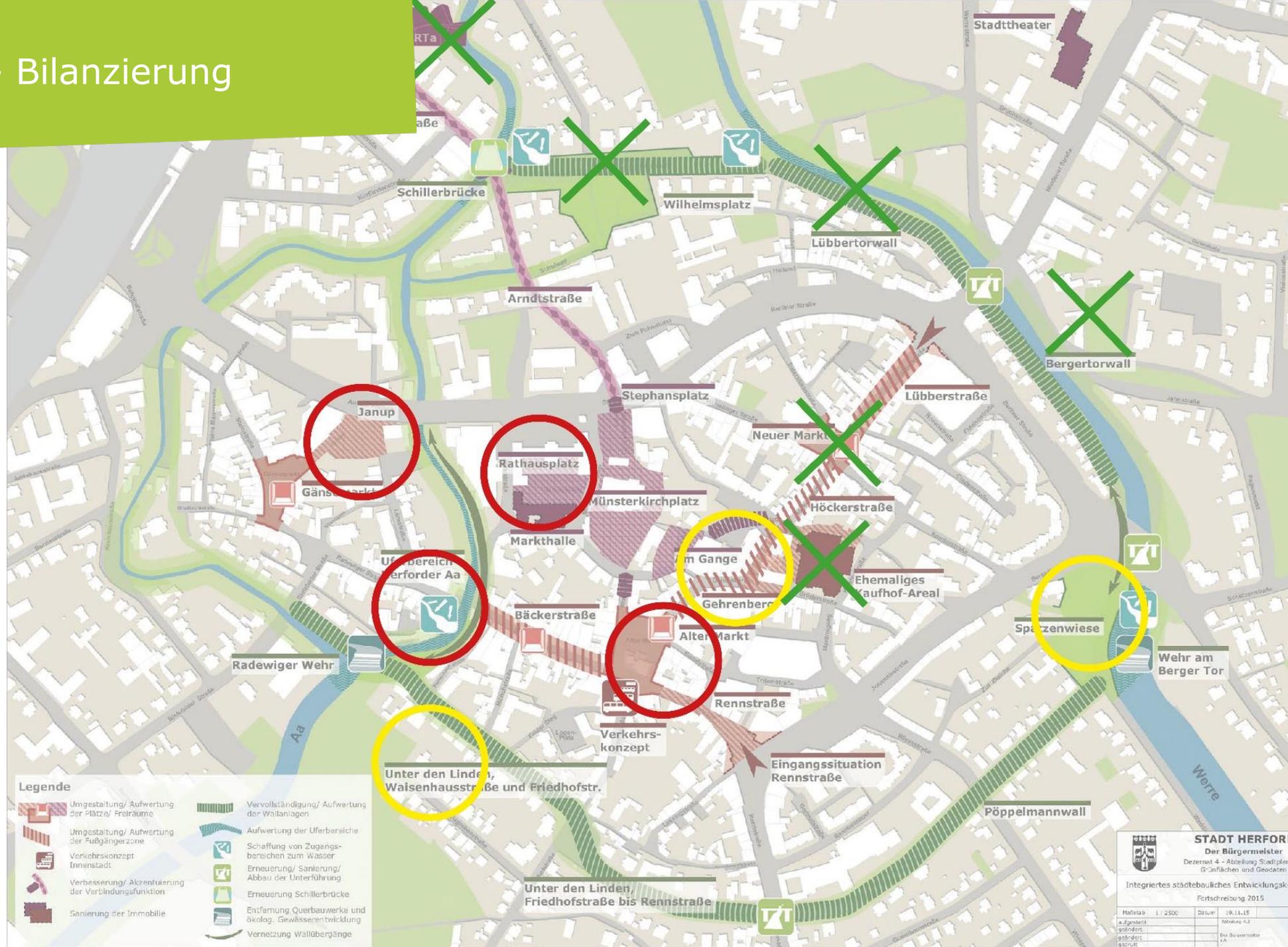
Umgesetzt



in Umsetzung



noch nicht umgesetzt



**Legende**

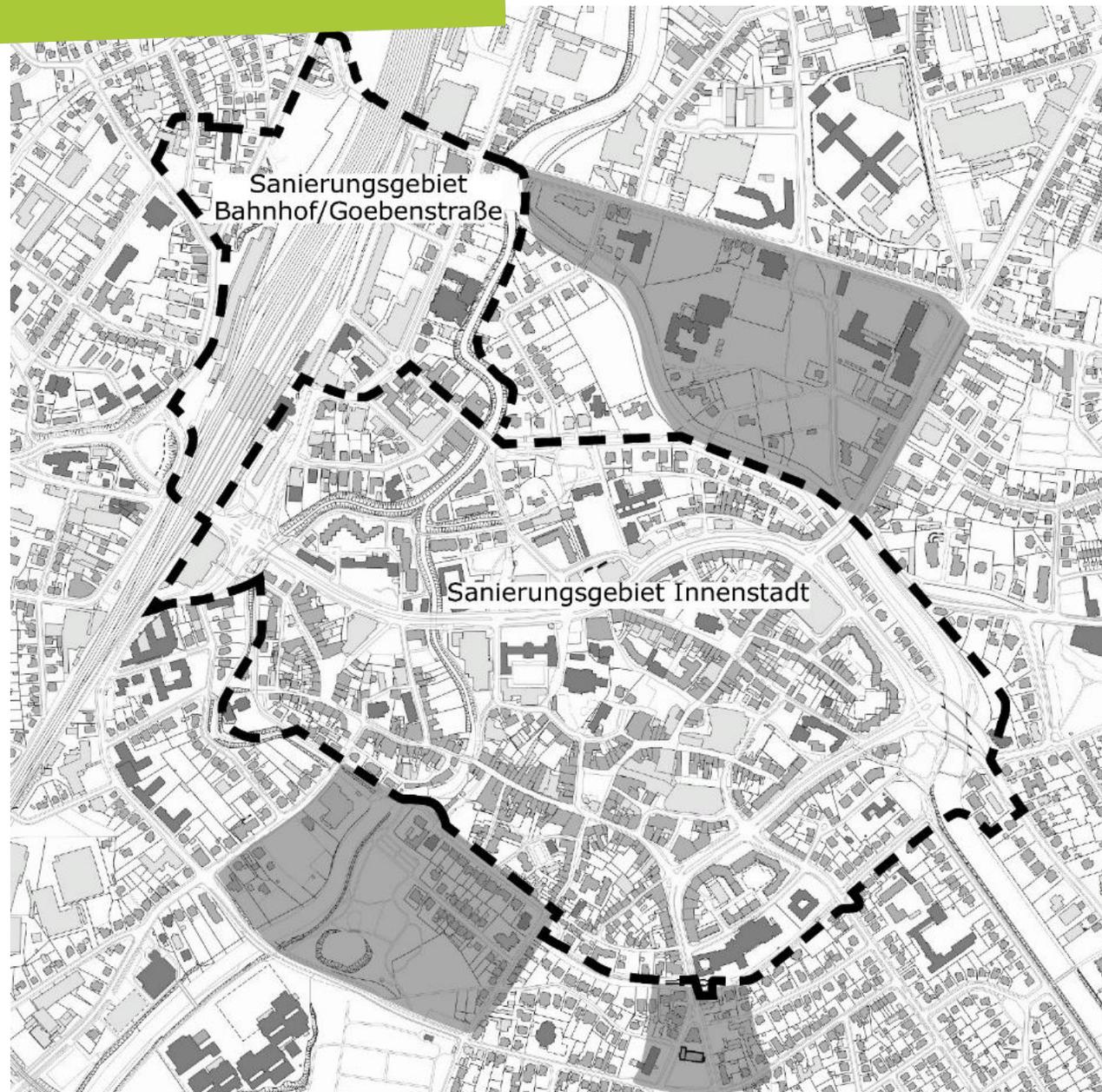
- Umgestaltung/ Aufwertung der Plätze/ Freiräume
- Umgestaltung/ Aufwertung der Fußgängerzone
- Verkehrskonzept Innenstadt
- Verbesserung/ Akzentuierung der Verbindungsfunktion
- Sanierung der Immobilie
- Vervollständigung/ Aufwertung der Wallanlagen
- Aufwertung der Uferbereiche
- Schaffung von Zugangsbereichen zum Wasser
- Erneuerung/ Sanierung/ Abbau der Unterführung
- Erneuerung Schillerbrücke
- Entfernung Querbauwerke und ökolog. Gewässerentwicklung
- Vernetzung Wallübergänge

**STADT HERFORD**  
 Der Bürgermeister  
 Dezernat 4 - Abteilung Stadtplan  
 G-Infächen und Geodaten

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
 Fortschreibung 2015

Maßstab:	1:1.250	Datum:	19.11.15
Abgeleitet aus:	Abbildung 4.3	Geändert:	
Geändert:		Geändert:	
Geändert:		Geändert:	

# Erweiterung um Potentialflächen



# **STADT MINDEN**

## Minden – Das Rechte Weserufer

Zwischen rechtem Weserufer und Bahnhof, Wasserstraßenkreuz und Kanzlers Weide liegt das ehemalige Kohlenufer Mindens. Ehemals industriell-gewerblich genutzte Flächen, historische Bausubstanz, preußische Befestigungsanlagen sowie geschlossene Wohnquartiere prägen das vielfältige Gebiet. Weitläufige Auen entlang der Weser bieten eine spektakuläre Landschaftskulisse und doch sind der Mindener Bahnhof und die Innenstadt fußläufig erreichbar.

In den nächsten 10 bis 15 Jahren soll das ehemalige Kohlenufer eine Renaissance erleben. Aufbauend auf einer zentralen Lage, einem engagierten, institutionellen Milieu und einem attraktiven Naturraum wird dezidiert gegen Mindernutzungen, Fragmentierungen und fehlende Aufenthaltsqualität im Stadtraum agiert.

Es entsteht ein urbanes und belebtes Quartier, das sich beständig weiterentwickelt, dabei jedoch auf Kontinuität zur prägenden Quartiersgeschichte sowie vorhandene institutionelle Qualitäten setzt. Neue Nutzungen aktivieren industrielle Konversionsflächen und ziehen Stadtbewohner\*innen und regionale Besucher\*innen an. Mittendrin in Minden bietet das Rechte Weserufer Freizeit und Erholungsmöglichkeiten, die sich verträglich mit dem natürlichen Flussraum verbinden. Minden eignet sich seinen Fluss an und schlägt Brücken, die beide Uferseite näher zusammenwachsen lassen. Es entstehen neue Begegnungsorte sowie gestalterische und funktionale Aufwertungen im Stadtraum, die Antworten auf eine lebenswerte Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Leben geben.



Blick auf das Rechte Weserufer. © Krischi Meier

Das Projekt „Neues Leben am Kohlenufer“ zielt vorrangig auf die Integration eines negativ wahrgenommenen Ortsteils in zentraler Lage und leistet somit einen Beitrag zu Themen der Gleichstellung und Vielfalt. Ein städtebaulich unattraktiver Stadtteil soll so aufgewertet werden, dass er zu einem attraktiven Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsort für bestehende Einwohner\*innen, aber auch die gesamte Stadtgesellschaft wird, dies jedoch ohne auf seine Besonderheiten und

Individualität verzichten zu müssen. Auf den Flächen östlich des Mindener Bahnhofes siedelt sich zudem der RailCampus OWL an, welcher als einer der Standorte für das Deutsche Zentrum Mobilität (DZM) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur ausgewählt wurde und

Die besonderen strukturellen und räumlichen Gegebenheiten des Stadtgebietes bieten eine thematisch sehr breite Fülle an Entwicklungsansätzen an, um dieses Ziel zu erreichen. Somit eröffnet das ehemalige Kohlenufer eine spannende Chance durch integrierte Transformationsprozesse die Entwicklung von Stadt, Landschaft und Fluss im Einklang mit der Gesamtstadt und dem vorhandenen geschichtlichen und funktionalen Charakter des Gebietes ganzheitlich zu bündeln. Im Sinne der Leipzig Charta und der „New Urban Agenda“ ist der Erfolg eines auf den ersten Blick so diversifizierten Vorhabens nur durch eine integrierte städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklungsperspektive zu erreichen, die die vielfältigen Nutzungsansprüche an den Raum in Perspektive setzt, gegenseitig fruchten lässt und letztendlich koordiniert. Somit entsteht langfristig ein zukunftsfähiger und lebenswerter Stadtraum, der in Anlehnung an das Modell der europäischen nachhaltigen Stadt hervorragende Auseinandersetzungsmöglichkeiten mit der Frage bietet: Wie wollen wir in unseren Städten und Gemeinden zukünftig leben und arbeiten?

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, hat die Stadt Minden im Jahr 2019 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich aufgestellt, das aufbauend auf einer individuellen Analyse der Herausforderungen und Potentiale im Gebiet eine Liste an Interventionsmaßnahmen enthält. Im Jahr 2021 erhielt das Projekt „Neues Leben am Kohlenufer“ ebenso wie der RailCampus OWL den A-Status im Rahmen der REGIONALE 2022.

**OWL GmbH**

# Lösungen aus OstWestfalenLippe für ein gutes Leben



Animation: Sieben Lösungen aus OstWestfalenLippe für ein gutes Leben.

**Die REGIONALE-Projekte verwirklichen Ideen und Modelle für die Zukunftsfähigkeit der Region. Sie stehen für ein gutes Leben in OWL – jetzt und in Zukunft.**

Eine sichere und einfache Erreichbarkeit in ganz OWL herstellen	→	Wir schaffen vernetzte Mobilität mit einer gemeinsamen Strategie.
Arbeitsplätze sichern und neue schaffen	→	Wir setzen Innovationsimpulse für eine exzellente Bildung und berufliche Entfaltung.
Spannende und attraktive Umgebungen für modernes Leben schaffen	→	Wir sorgen für lebendige Quartiere in Stadt und Land mit der Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit.
Den ländlichen Raum als Heimat attraktiv machen	→	Wir entwickeln Orte der Begegnung mit urbanem Lebensgefühl – auch auf dem Land.
Lebensräume zwischen Stadt und Land sichern und erhalten	→	Wir qualifizieren Kulturlandschaften und stärken Lebensräume.
Medizinische, pflegerische und soziale Sicherheit geben	→	Wir kümmern uns um Daseinsvorsorge und Gesundheitsversorgung in allen Lebensphasen überall in OWL.
Das UrbanLand erlebbar machen und vernetzen	→	Wir nutzen die Reize der Region, um zusätzliche Strahlkraft zu entwickeln.

**Die 7 Lösungen aus OWL für ein gutes Leben bilden das Rückgrat der Urbanland-Strategie und sind Ausdruck der Ergebnisse der REGIONALE in OstWestfalenLippe. Sie bieten Antworten für wesentliche Herausforderungen der Region.**

Projekte vor Ort sollen zeigen, wie diese Lösungen für wichtige Zukunftsfragen aussehen können: sichere und einfache Erreichbarkeit mit vernetzter Mobilität, Innovati-

onsimpulse für exzellente Bildung und berufliche Entfaltung, lebendige Quartiere und Kommunen, starke Lebensräume zwischen Stadt und Land, sichere Daseinsvorsorge und Gesundheitsversorgung und insgesamt eine attraktive erlebbare Region. Dahinter stehen starke Netzwerke, interkommunale Kooperationen und engagierte Menschen und Institutionen.

## Vernetzte Mobilität mit einer gemeinsamen Strategie



Im UrbanLand sollen komfortable und bedarfsorientierte Mobilitätsangebote die Erreichbarkeit von Tür zu Tür sichern. Großstädte, Mittelzentren und der ländliche Raum sollen optimal und multimodal miteinander verbunden sein. Dafür sorgt auch nachhaltige betriebliche Mobilität bezogen auf Mitarbeitende, Kunden und Güter. Virtuelle Anknüpfungspunkte organisieren Informationen, Buchung und Abrechnung.

Die Mobilitätsaktivitäten im Rahmen der REGIONALE 2022 fügen sich dabei in eine übergreifende [Mobilitätsstrategie für OstWestfalenLippe](#) ein, die den Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Mobilität in der Region setzt.

### Projekte

- [Limo - hin und wech](#)
- [Linien-E-Carsharing Borgholzhausen](#)
- [MonoCab OWL](#)
- [Multimodales Verkehrssystem Lippe](#)
- [Holibri - On-Demand-Ridepooling Höxter](#)
- [Ostwestfälische Mobilitätsplattform](#)
- [Radnetz OWL](#)
- [RailCampus OWL](#)
- FutureRail OWL

### Arbeitsprozesse und Strategien

- [Mobilitätsstrategie OstWestfalenLippe](#)
- [Radnetz OWL](#)

## Innovationsimpulse für eine exzellente Bildung und berufliche Entfaltung



Unternehmen finden im UrbanLand - sowohl in der Stadt als auch auf dem Land - Angebote für neue Technologien und Geschäftsfelder und die hierfür passend ausgebildeten Fachkräfte.

Projekte, die zum Beispiel die innovative Kraft von Unternehmen für die regionale Entwicklung nutzen, passgenaue Beratungsangebote und Unterstützung bieten oder aktiv Gründungen begleiten, sind hier gebündelt. Auch Projekte, die zur Verbesserung der Qualität und Erleichterung des Zu-

gangs zu beruflichen Bildungsangeboten beitragen, finden sich hier.

## Projekte

- [5G Lernorte für Berufsbildung der Zukunft](#)
- [Akzelerator.OWL](#)
- [InnovationSPIN Lemgo](#)
- [Kreativ Campus Detmold](#)
- [MINT Community 4.OWL](#)
- [Netzwerkstudie Bioökonomie](#)
- [Smart Farm OWL](#)
- [Innovationsnetzwerk Smart Recycling Factory](#)
- [Think Tank für OWL](#)
- [Vernetzte Lernorte OWL](#)
- [Bildungscampus Gesundheit Weser-Egge](#)

## Lebendige Quartiere in Stadt und Land mit der Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Freizeit.



Die Region hat den Anspruch, den Menschen ein attraktives Lebensumfeld und eine zukunftsfähige Gemeinschaft zu sichern – unabhängig davon, ob sie in der Stadt oder auf dem Land leben. Für die Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit der Region braucht es spannende und lebendige Umgebungen für ein modernes Leben. In den neuen Stadt Land Quartieren wird gearbeitet, hier begegnet man sich, hier finden Alltag und Freizeit, Konsum und Kultur statt.

**Projekte, die sich in besonderem Maße mit der Quartiersentwicklung, dem Wohnen, aber auch der Aktivierung von innerörtlichem Leerstand beschäftigen und dabei die Bedarfe der heutigen und zukünftigen Nutzenden in den Fokus rücken, stehen im Mittelpunkt.**

## Projekte

- [Alanbrooke Quartier](#)
- [Bündnis für Wohnen Bündnis für Wohnen im ländlichen Raum – Neue Instrumente für die Stärkung der Ortsmitte kleiner Städte und Gemeinden](#)
- Dorf im Dorf
- Entwicklungsperspektive Areal Barker / Zukunftsquartier Paderborn
- [Generationenquartier am Kump](#)
- [Klimaquartier Sennestadt](#)
- Lebendiges Quartier Brunsheide
- [Mansergh Quartier - ein neuer Standort für Wohnen, Leben, Arbeiten und Bildung](#)
- [Neues Leben am Kohlenufer](#)
- Rochdale Quartier - Ko-Produktive Stadt
- [Welcomehaus Espelkamp](#)

## Arbeitsprozesse und Strategien

- [Modellprojekte Wohnen in Stadt und Land](#)

## Orte der Begegnung mit urbanem Lebensgefühl - auch auf dem Land.



Der ländlich geprägte Raum benötigt für Dörfer, Städte und Gemeinden Impulse und Stabilität - aber auch Stadtquartiere profitieren davon. Es braucht Orte der Begegnung, die sich mit Zukunftsfragen und Visionen beschäftigen und die zur Revitalisierung und Wiederbelebung beitragen.

**Projekte, die oft von den Menschen vor Ort vorangetrieben und von vorwiegend ehrenamtlichen Projektträgern ausgeführt werden, schaffen Orte der Begegnung - „UrbanLand Orte“ und zentrale Anker für Ortsgemeinschaft**

**und gute, lebendige Quartiere.**

### Projekte

- Bahnhof Löhne
- [Forum Anja Niedringhaus](#)
- [WissensWerkStadt Bielefeld](#)
- [KulturScheune1a](#)
- [Quartierszentrum Wippermann – Bürgerbildung im Baudenkmal](#)
- [Revitalisierung des Adam-und-Eva-Hauses](#)
- [RichterHaus der Generationen – Sanierung und Umnutzung des Denkmals Richterhaus in Nieheim](#)
- [Stadtgesellschaft im Denkmal – Kooperationsprojekt in Ostwestfalen-Lippe](#)
- [Wasserschloss Reelkirchen](#)

### Arbeitsprozesse und Strategien

- Landkarte der Initiativen

## Kulturlandschaften qualifizieren und Lebensräume stärken.



Die Kulturlandschaft im UrbanLand OstwestfalenLippe wird von den Menschen als Heimat empfunden und ist gekennzeichnet durch eine abwechslungsreiche Vielfalt. Sie ist gleichermaßen geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, Räumen mit hohem ökologischem Wert und Orten für Freizeit und Erholung. Das UrbanLand steht für einen identitätsprägenden und lebenswerten Verbund von Landschaft, Flüssen und Gewässern sowie Städten und Dörfern. Gleichzeitig ermöglicht die Kulturlandschaft in räumlicher Nähe zu den Städten

eine gewisse Form von Ländlichkeit in der Stadt.

**Projekte schaffen mit ganzheitlicher interkommunaler Betrachtung neue Attraktivität**

und touristische Aufwertung, bessere Gewässerqualität und kümmern sich um Klimafolgeanpassung und Hochwasserschutz. Naturschutz und Renaturierung sind ebenso im Blick wie die Anleitung zum Selbermachen.

#### Projekte

- [Erlebnisraum Weserlandschaft](#)
- [Die Werre - ein Fluss, der OWL verbindet](#)
- [BOWLING - Bauern in OWL für Insekten-, Natur-, Gewässerschutz](#)

#### Arbeitsprozesse und Strategien

- [Erlebnisraum Weserlandschaft](#)

### **Gesundheitsversorgung, Daseinsvorsorge und gemeinschaftlich Leben in allen Lebensphasen überall in OWL**



Das UrbanLand sorgt für eine demografiefeste Daseinsvorsorge in der Stadt und auf dem Land.

**Es geht um die zukunftssichere Gestaltung der Gesundheitsversorgung in Medizin und Pflege, um innovative Produkte und Dienstleistungen der Gesundheitswirtschaft für die Menschen vor Ort sowie um die gemeinsame Profilierung der Kur- und Heilbäder als Standort für moderne Rehabilitation und Prävention.**

#### Projekte

- [Auszeit in OWL - Kur-Angebote für pflegende Angehörige](#)
- [Bildungscampus Gesundheit Weser-Egge](#)
- [guLIP-gesundes Land Lippe | Aufbau lokaler Gesundheitszentren](#)
- [Generationenquartier am Kump](#)
- Kloster Brede
- Quartier mit Seele – Die Laurentiushöhe
- Dorf im Dorf - nachbarschaftliches & generationsübergreifendes Wohnen Nettelstedt
- Quartier Brausemühle

#### Arbeitsprozesse und Strategien

- Lokale Versorgung vor Ort

## Reize der Region, um zusätzliche Strahlkraft zu entwickeln.



Ziel ist es, in den Bereichen Freizeit, Tourismus, und Kultur durch gesamtregionale Initiativen sowohl die Vernetzung und Zusammenarbeit der Akteure zu stärken als auch die Attraktivität der Region für die Bürgerinnen und Bürger zu fördern.

**Projekte sollen die Qualität und Angebotsvielfalt der ganzen Region für Bürgerinnen und Bürger besser sichtbar und nutzbar gestalten sowie im Rahmen der Digitalisierung zukunftsfähig machen.**

### Projekte

- [Die großen Sieben](#)
- [Klimaerlebniswelt Oerlinghausen](#)
- [Neues Eingangs- und Ausstellungsgebäude LWL-Freilichtmuseum Detmold](#)
- [OWL live - Die Kulturplattform](#)
- [Smart, 3D und historisch. OWL's historische Stadt- und Ortskerne werden digital](#)
- [Zukunftsfähig Digitalisierung](#)

[www.urbanland-owl.de](http://www.urbanland-owl.de)

# **STADT PADERBORN**

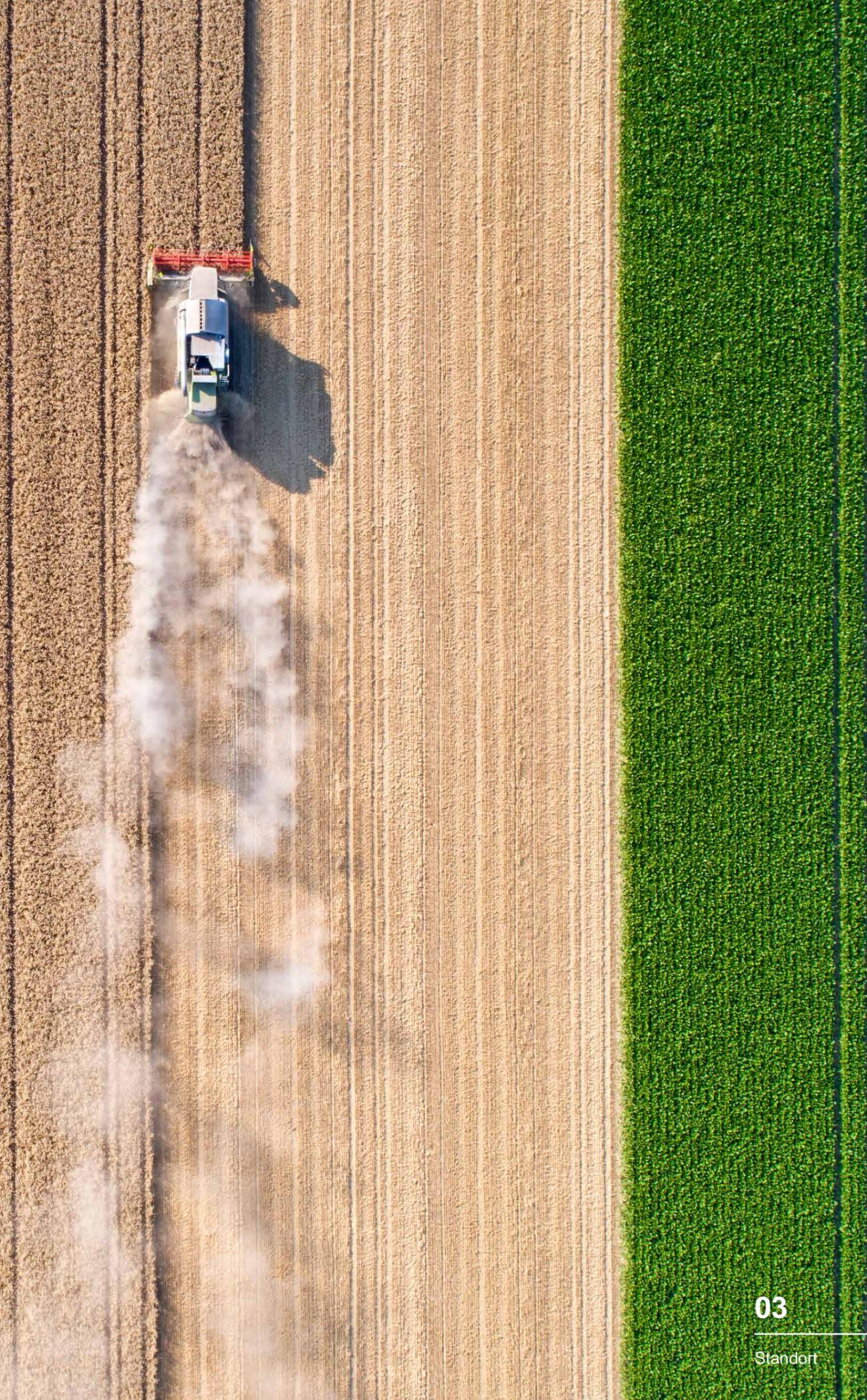
# **Alanbrooke Quartier**



# 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.



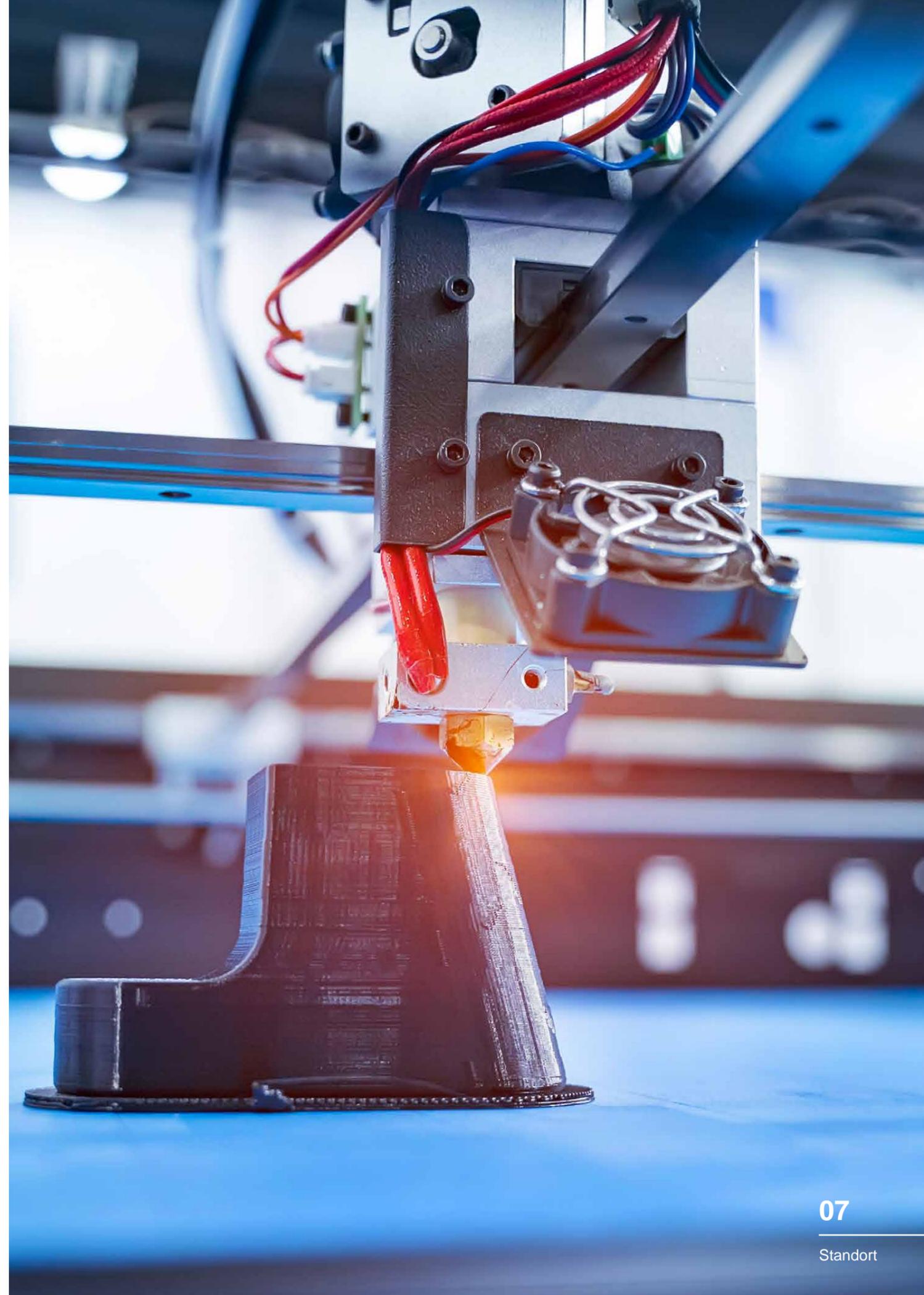
## Steigende Grundstückspreise

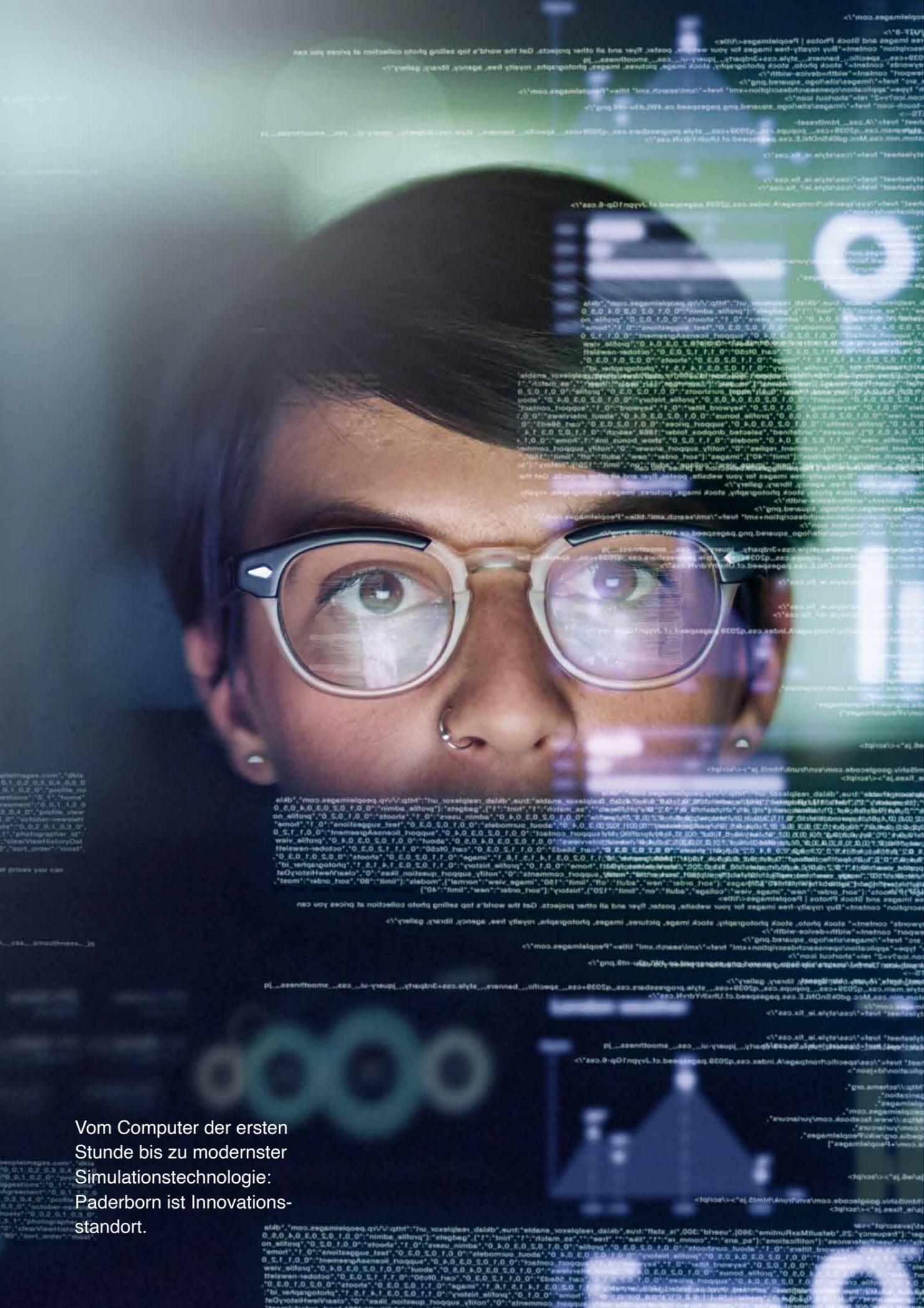
Positive Preisentwicklung für Grundeigentümer und Anleger.



## 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.**

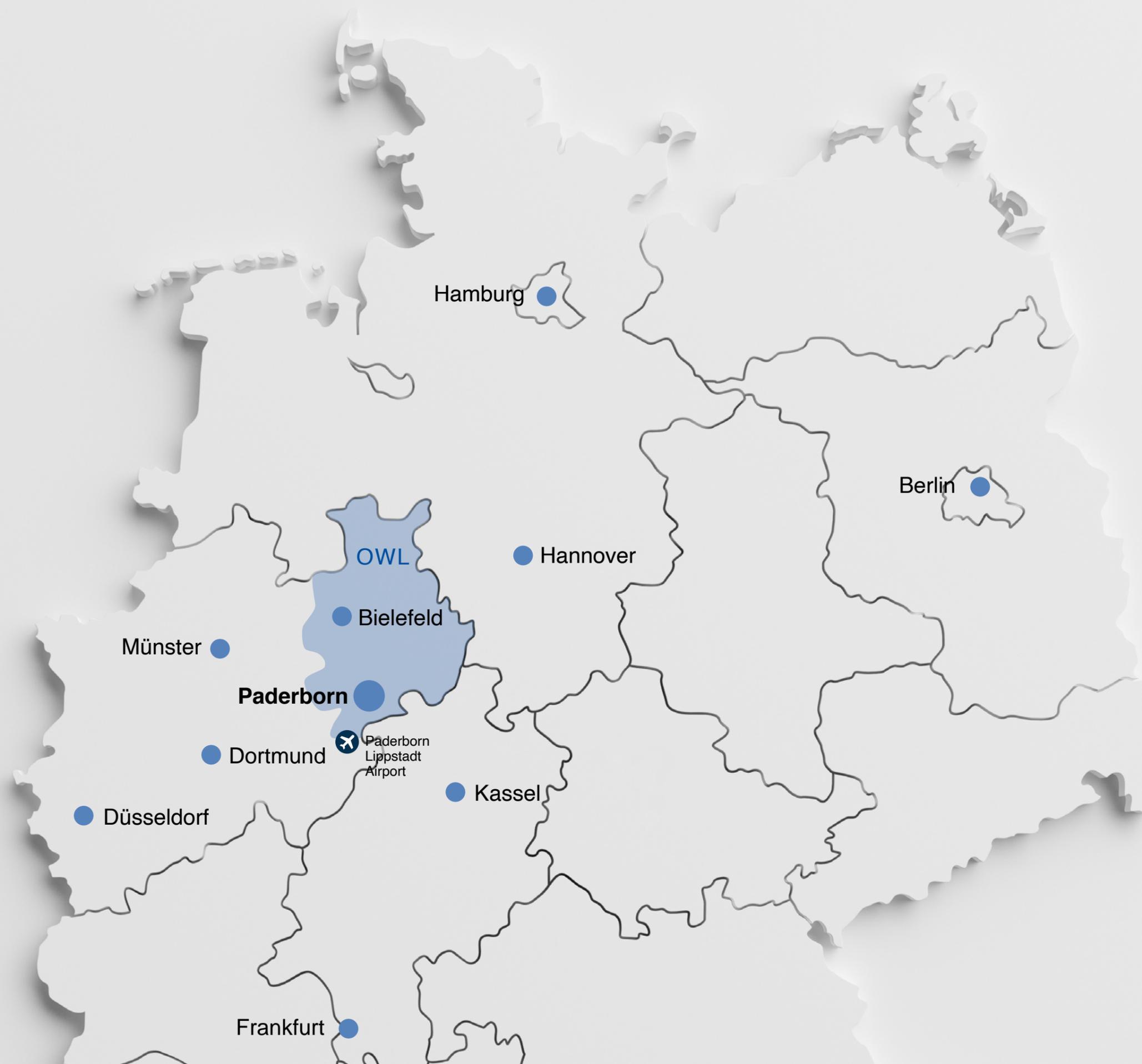
Rund um den berühmten Dom, der in seiner heutigen Form aus dem 13. Jahrhundert das historische Herzstück der gesunden und lebenswerten Innenstadt bildet, verbindet die Stadt Historie mit Landschaft. Liegen hier doch nicht nur unzählige Baudenkmäler verschiedenster Epochen, sondern auch viele der rund 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.

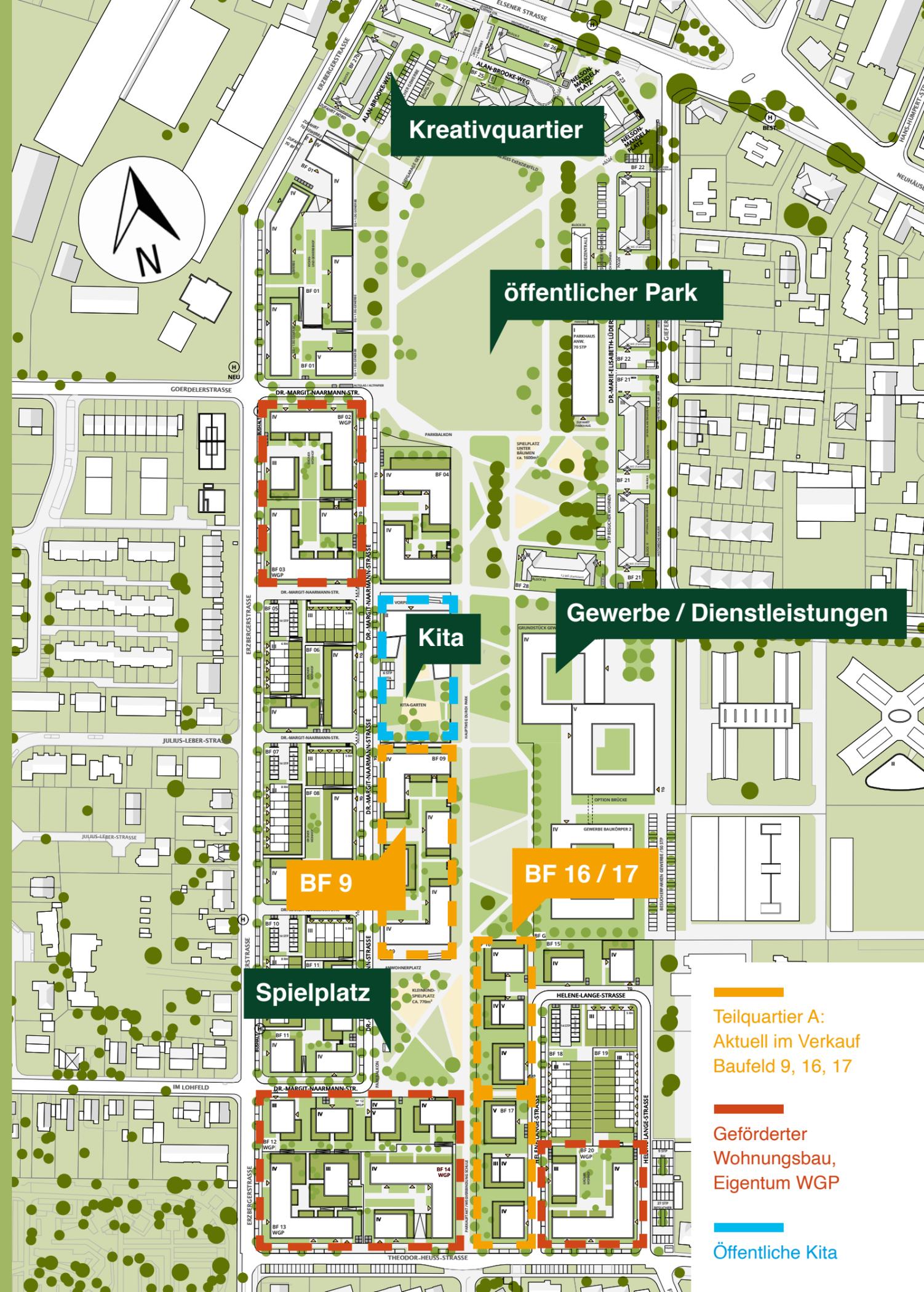


# Der Anfang ist gemacht.

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.

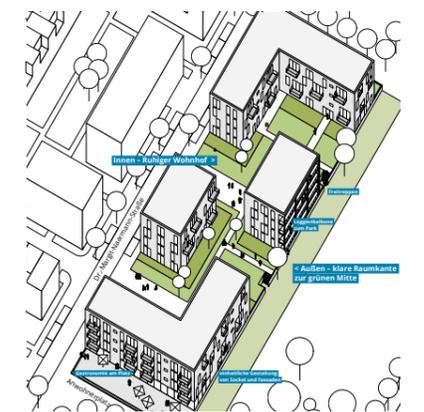


- Teilquartier A:  
Aktuell im Verkauf  
Baufeld 9, 16, 17
- Geförderter  
Wohnungsbau,  
Eigentum WGP
- Öffentliche Kita

# 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 m<sup>2</sup> 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.



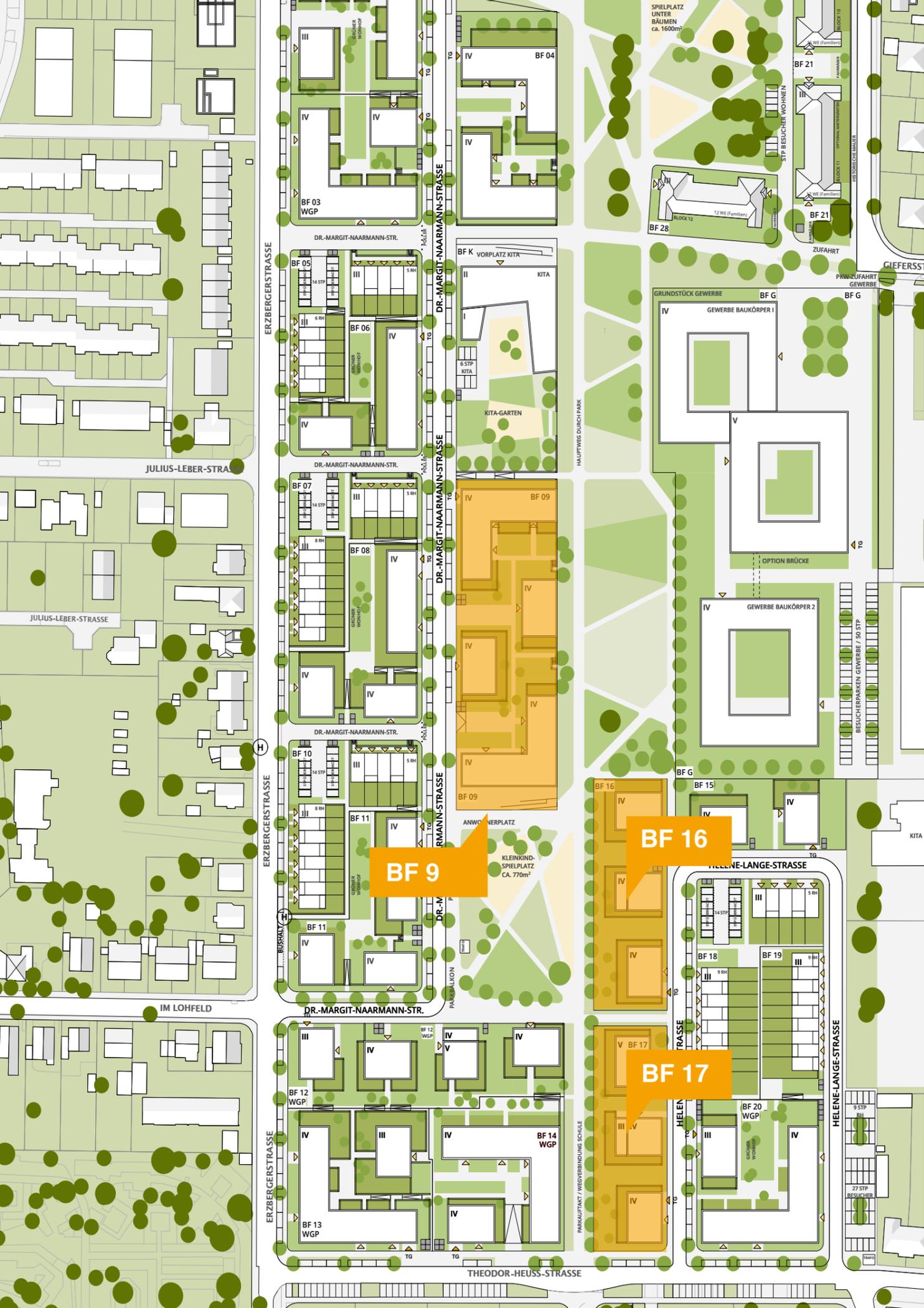
**Wohnen am Park  
Grundstück Baufeld 9: 5.451 m<sup>2</sup>**

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



**Punkthäuser am Park  
Grundstück Baufeld 16: 2.781 m<sup>2</sup>  
Grundstück Baufeld 17: 2.702 m<sup>2</sup>**

- 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.

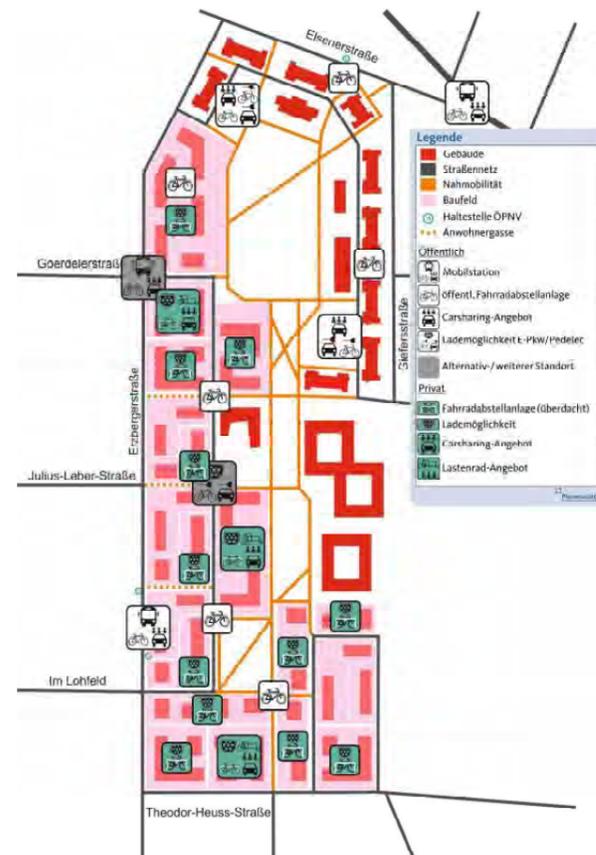


# Neue Wege. Neue Qualitäten.

**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.

32

WGP



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**

**Waldkamp**

## 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 Rehermann Part GmbH: S.33

# Zukunftsquartier

**Waldkamp**



# **Zukunftsquartier**

# das Masterplanverfahren

Rahmenplanung für das Zukunftsquartier



Memorandum

2018



Testentwürfe

2021



Synthese

2021



Masterplan

2022

# die Testentwürfe

Karres en Brands – Genossenstadt Springbach Terrassen



# die Testentwürfe

Cityförster – Zukunftsquartiere am Ostpark



# die Testentwürfe

ADEPT - Nixdorf



# die Testentwürfe

Vom Memorandum über drei Testentwürfe zum Masterplan – im Zukunftsquartier lassen wir die "Stadt von morgen" entstehen!



Im letzten Jahr haben drei Planungsbüros Visionen und Entwürfe für das Areal der ehemaligen Kaserne entwickelt. Statt eines klassischen Wettbewerbs wurde für das Areal das in Deutschland wenig verbreitete Verfahren der **Testplanung** angewandt. Hierbei arbeiten die einzelnen Planungsteams nicht in Konkurrenz zueinander, so dass die unterschiedlichen Ergebnisse anschließend zu einem Entwurf zusammengeführt werden können. Dadurch soll eine große Bandbreite an Entwicklungsoptionen für das Areal aufgezeigt und gleichzeitig sichergestellt werden, dass keine gute Idee als „zweiter Platz“ verloren geht.

Im Anschluss an die Testplanung wurden die Ergebnisse in einer **Synthesephase** durch das betreuende Büro urbanista zusammengeführt und weiterentwickelt. Derzeit wird daraus final die **Masterplanung** entwickelt, wobei die bisherigen Erkenntnisse und Ergebnisse aus der Testplanung und der **Synthese** gewinnbringend in einem Gesamtdokument zusammengebracht werden.

Neben der entwerferischen Arbeit und der fachlichen Ausarbeitung geht es bei dem Prozess auch darum, dass die Planungsteams mit den Bürger\*innen und der Fachöffentlichkeit in Dialog treten. Die Arbeit der Teams und der darauffolgende Masterplanentwurf wurden deshalb im Verlauf des Planungsprozesses an unterschiedlicher Stelle der Öffentlichkeit präsentiert und von unterschiedlichen Akteur\*innen besprochen. Zentral beteiligt ist außerdem ein aktiv mitarbeitender **Think Tank**, bestehend aus einem festen Kreis aus externen Expert\*innen, die schrittweise die Arbeit der Teams im Rahmen der Testplanung und den gesamten Prozess begleiten, kommentieren und vordenken. Außerdem gibt es einen **Projektbeirat**, bestehend aus lokalen Expert\*innen. Dieser wird ergänzend zum Think Tank eingesetzt, um die lokale Einbettung des Verfahrens sicherzustellen.

# der Masterplan

als flexibles Regelwerk

Nicht "die eine" städtebauliche Figur,  
sondern **definierte Spielregeln**

## Grundlage



Der Masterplan beschreibt mehr als nur eine mögliche städtebauliche Figur. Er beruht auf einem Regelwerk, das auf Grundlage der Testentwürfe und dem aktuellen Stand entwickelt wurde und einen flexiblen Rahmen setzt, der die zukünftige Entwicklung des Areals steuert. Es werden Aussagen zu den wesentlichen städtebaulichen Themen Dichte, Raumkanten, Hochpunkte, Erschließung etc. gemacht (unterschiedliche Layer).

**Masterplan = "Drehbuch" (Playbook) statt "Plan"**  
**Unterschiedliche Layer**



# der Zeitplan

für die Fertigstellung der Masterplanung

