

# ALANBROOKE

## QUARTIER TEILQUARTIER B

INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN  
KONZEPTBEZOGENES SONDERVERFAHREN

Reihenhaushöfe



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Inhalt

### TEIL A AUSSCHREIBUNGSBEDINGUNGEN (KAUFGEGENSTAND)

<u>1</u>	<u>AUSGANGSSITUATION</u>	<u>5</u>
1.1	Lage und Größe	6
1.2	Kurzcharakteristik	6
<u>2</u>	<u>VERFAHREN</u>	<u>8</u>
2.1	Ausschreibende	8
2.2	Gegenstand des Auswahlverfahrens und Bearbeitungsvarianten	8
<u>3</u>	<u>ALANBROOKE KASERNE</u>	<u>11</u>
3.1	Grundstück, Lage im Stadtgebiet	11
3.2	ÖPNV-Anbindung	12
3.3	Geländeverhältnisse	12
3.4	Baugrund	13
3.5	Zufahrt	14
3.6	Vermarktung Alanbrooke Quartier	15
<u>4</u>	<u>TEILQUARTIER B – GRUNDLAGEN UND PLANUNGSAUFGABE</u>	<u>15</u>
4.1	Übersicht Verkaufsgrundstücke	15
4.2	Rahmenbedingungen der Planung	17
4.2.1	Entwicklungsziele Alanbrooke Quartier	17
4.2.2	Übergeordnete Planungsziele Alanbrooke	18
4.2.3	Bebauungsplan	19
4.2.4	Rahmenplan	22
4.2.5	Quartiershandbuch	23
4.3	Planungsaufgabe	23
4.3.1	Reihenhaushof – Urbane Reihenhäuser im Grünen Kontext	23
4.3.2	Zielvorgaben Architektur	25
4.3.3	Zielvorgaben Freiraumqualitäten	28
4.3.4	Zielvorgaben für die Erschließung	28
4.3.5	Stellplätze und Mobilität	29
4.3.5.1	Kfz-Stellplätze	29
4.3.5.2	Fahrradstellplätze	29
4.3.5.3	Handlungsempfehlungen für das Mobilitätsmanagement	30



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

4.3.6	Feuerwehraustellfläche	31
4.3.7	Abfallentsorgung	32
4.3.8	Energie und Nachhaltigkeit	33
<u>5</u>	<u>VERFAHRENSMODALITÄTEN</u>	<u>34</u>
5.1	Bewerbungspläne	34
5.2	Teilnahmeberechtigung	34
5.3	Verfahrensunterlagen	35
5.3.1	Teilnahmebestätigung	35
5.3.2	Anonymität	35
5.3.3	Verfahrensfristen	35
5.3.4	Auswahlgremium	36
5.3.5	Terminübersicht	36
5.4	Planungsleistungen	36
5.4.1	Einzureichende Unterlagen	36
5.4.2	Präsentationspläne	38
5.4.3	Schriftliche Erläuterungen	40
5.4.4	Zusatzblätter	40
5.5	Beurteilungs- und Veräußerungskriterien	40
5.6	Vorgehensweise der Wertung der Beiträge	42
<u>6</u>	<u>KAUFPREIS UND KAUFVERTRAG</u>	<u>42</u>
6.1	Kaufpreis	42
6.2	Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag	43
6.2.1	Bebauungsverpflichtung	43
6.2.2	Gebäude- und Flächennutzung	43
6.2.3	Finanzierung	43
6.2.4	Erschließung / Wasser und Strom	43
6.2.4.1	Abwasser	44
6.2.5	Altlasten	44
6.2.6	Kampfmittel	44
6.2.7	Kaufpreis und Zahlungsbedingungen	44
6.2.7.1	Kaufpreis und Finanzierungsbestätigung	45
6.2.7.2	Zahlungsbedingungen	45
6.3	Ausführungsfristen	45
6.4	Einhaltungen der Planungen	45
6.5	Besitzübergang	45
<u>7</u>	<u>WEITERES VERFAHREN NACH ABLAUF DER ABGABEFRIST</u>	<u>45</u>
7.1	Ergebnis	45
7.2	Planungsleistungen	46



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## TEIL B QUARTIERSHANDBUCH (KONVERSION ALANBROOKE QUARTIER)

Präambel

Kapitel A Gestaltungshandbuch

Kapitel B Energiekonzept

Kapitel C Handlungsempfehlungen für ein Mobilitätsmanagement

Kapitel D Vergabekonzept

## TEIL D DIGITALE ANLAGEN



# **Konversion Alanbrooke, Paderborn**

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## **Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)**

**Teil A**

**Ausschreibungsbedingungen  
(Kaufgegenstand)**



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 1 Ausgangssituation

Die Stadt Paderborn hat 2019 die Fläche der ehemaligen Alanbrooke Kaserne mit ca. 18 ha von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Nach Abschluss der Rahmenplanung auf Grundlage eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs werden momentan die Erschließungsarbeiten durchgeführt. Der angestrebte Bebauungsplan ist in Bearbeitung und hat die Planreife bereits erreicht. Der Satzungsbeschluss wird Anfang 2022 erwartet. Zur Sicherung der funktionalen und architektonischen Qualitäten hat die Stadt Paderborn ein Quartiershandbuch erstellt.

In diesem Investorenauswahlverfahren *Reihenhaushof – Urbane Reihenhäuser im Grünen Kontext* sollen für die zwei Baufelder des Teilquartiers B der ehemaligen Alanbrooke Kaserne zukünftige, nachhaltige und innovative Planungskonzepte erarbeitet werden.

Das Teilquartier B umfasst insgesamt ca. 4.803 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.



Luftbild Ehemalige Alanbrooke-Kaserne, Quelle: Andreas Lampe

# Konversion Alanbrooke, Paderborn

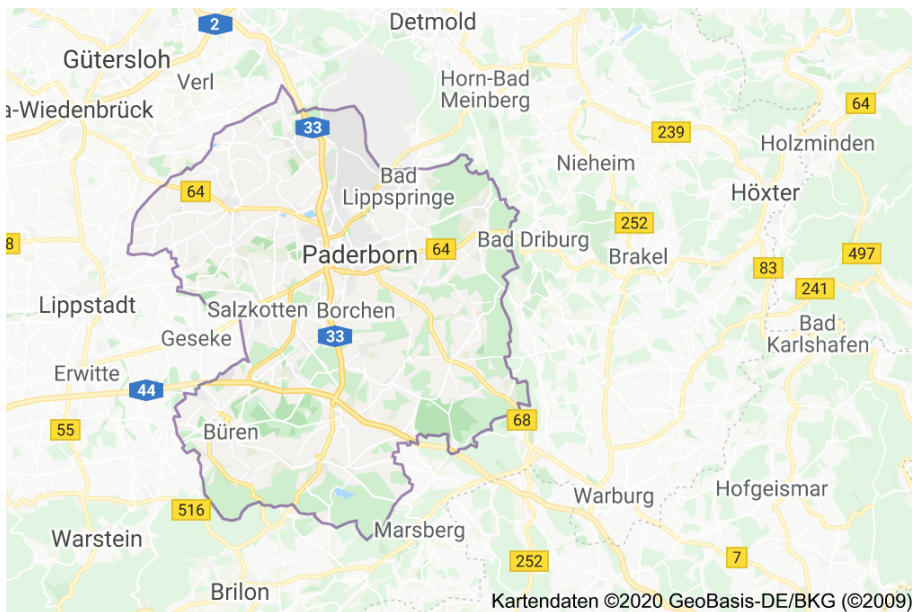
Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Stadt Paderborn

### 1.1 Lage und Größe

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Detmold
Landkreis:	Paderborn
Gemeinde:	Paderborn
Einwohnerzahl (August 2021):	153.468
Studierende (WS 2019/2020 bis heute)	21.900
Fläche des Gemeindegebietes:	179,6 km <sup>2</sup>
Quelle: Website Stadt Paderborn	



Übersichtskarte (Quelle s.o.)

### 1.2 Kurzcharakteristik

Paderborn liegt nicht nur geografisch in der Mitte des Paderborner Landes, die Universitätsstadt ist auch wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eines Gebiets, das weit über die Grenzen des Paderborner Landes hinausreicht. Mit mehr als 150.000 Einwohnern und einem Einzugsgebiet von fast 600.000 Menschen ist die Domstadt ein attraktives Oberzentrum in der Region OWL.

Dank der enormen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten zeigt sich Paderborn heute als lebendige, aber immer noch überschaubare Großstadt mit hoher Lebensqualität und großem Freizeitwert. Gäste, die Paderborn zum ersten Mal besuchen, sind häufig angenehm überrascht von der attraktiven Innenstadt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten, ihren romantischen Gassen und der attraktiven Fußgängerzone.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Rund um den Dom, der in seiner heutigen Form aus dem 13. Jahrhundert stammt - aber noch viel älter ist - verbindet die Stadt Historie mit Landschaft. Liegen hier doch nicht nur unzählige Baudenkmäler, 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. Eine grüne Oase mitten in der Innenstadt, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Paderborn ist eine junge, dynamische und vor allem wachsende Stadt, die sich nicht nur durch ihre vier Hochschulen mit fast 22.000 Studierenden einen Namen gemacht hat, sondern auch als IT- und Innovationsstandort. Großen Anteil an Paderborns Entwicklung hatte der Computer-Pionier und Unternehmer Heinz Nixdorf. Die ehemalige Unternehmenszentrale beherbergt heute das „Heinz Nixdorf Museums-Forum“, das größte Computermuseum der Welt. Heute ist Paderborn eine der Städte mit der höchsten Dichte an IT-Firmen in Deutschland, viele davon entstammen der hiesigen Hochschullandschaft.

Computer und Kirche, Hightech und Mittelalter – Paderborn bietet Kontraste. Doch in kaum einer anderen deutschen Großstadt bilden diese scheinbaren Gegensätze eine so harmonische Einheit.



Rathaus Paderborn, Quelle: Website Stadt Paderborn

Auch Kultur hat in Paderborn einen hohen Stellenwert: Am Neuen Platz mitten in der Innenstadt eröffnete 2011 das neue „Theater Paderborn“ mit rund 500 Plätzen und bietet seither Klassiker und Gegenwartsstücke auf hohem Niveau. Zahlreiche Feste und Veranstaltungen über das Jahr verteilt sorgen dafür, dass in Paderborn immer etwas los ist. Die weiträumige Fußgängerzone lädt zum Bummeln und Shopping ein. In gemütlichen Straßencafés kann man die vielfältigen Eindrücke auf sich wirken lassen oder einfach nur das Leben genießen.

Die Landschaft vor den Toren Paderborns bietet beste Voraussetzungen für interessante Ausflüge, genussvolle Radtouren und abwechslungsreiche Wanderungen. Für einen Ausflug bieten sich die spektakulären Externsteine in den Ausläufern des Teutoburger Waldes an. Dass sich die Umgebung der Stadt für jeglichen Sport von Jogging und Wandern bis zu anspruchsvollen Radtouren anbietet, ist bei der Lage in der Natur selbstverständlich.





# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 2 Verfahren

#### 2.1 Ausschreibende

Ausschreibende der genannten Fläche ist die Stadt Paderborn, der Bürgermeister

vertreten durch:

**Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen** Pontanusstraße 55 in 33102 Paderborn

Frau Wessels

Tel.: +49 5251 88-11564

Mail: [m.wessels@paderborn.de](mailto:m.wessels@paderborn.de)

Vertretung

Herr Blume

Tel.: +49 5251 88-12389

Mail: [b.blume@paderborn.de](mailto:b.blume@paderborn.de)

**Stadtplanungsamt, Konversion** Am Hoppenhof 33 in 33104 Paderborn

**Konversionsbeauftragter**

Herr Lange

Tel.: +49 5251 88-12091

Mail: [l.lange@paderborn.de](mailto:l.lange@paderborn.de)

#### 2.2 Gegenstand des Auswahlverfahrens und Bearbeitungsvarianten

In diesem Verfahren wird das Teilquartier B der ehemaligen Alanbrooke Kaserne, bestehend aus den zwei Baufeldern 18 und 19 mit einer Gesamtfläche von ca. 4.803 m<sup>2</sup> ausgeschrieben. **Eine Bewerbung ist sowohl für eines der Baufelder als auch für beide Baufelder möglich.** Dieses Verfahren soll qualitätvolle Ansätze für eine Wohnnutzung in Reihenhäusern hervorbringen, die jeweils um eine Hofmitte angeordnet sind.

Zur Ausschreibung kommen die folgenden zwei Baufelder:

- **Baufeld 18, ca. 2.990 m<sup>2</sup>**
- **Baufeld 19, ca. 1.588 m<sup>2</sup>**
- **Stellplatz zu BF 19, ca. 225 m<sup>2</sup>**



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Die o. g. Baufelder sollen im Wege eines konzeptbezogenen Sonderverfahrens (Interessenbekundungsverfahren) vergeben werden.

Die Baufelder werden durch ein stadtinternes Bewertungsgremium aus verschiedenen Fachbereichen separat bewertet werden. Die Ergebnisse des Interessenbekundungsverfahrens werden abschließend dem Haupt- und Finanzausschuss zum Beschluss über die Vergabe vorgelegt. Die Bewerbung und die Ausarbeitung eines Konzeptes ist für **eines oder beide** Baufelder möglich. Ziel der Stadt Paderborn ist es, transparent und zielgerichtet Käufer\*innen für die zwei Baufelder zu gewinnen.

## Besonderheiten Teilquartier B

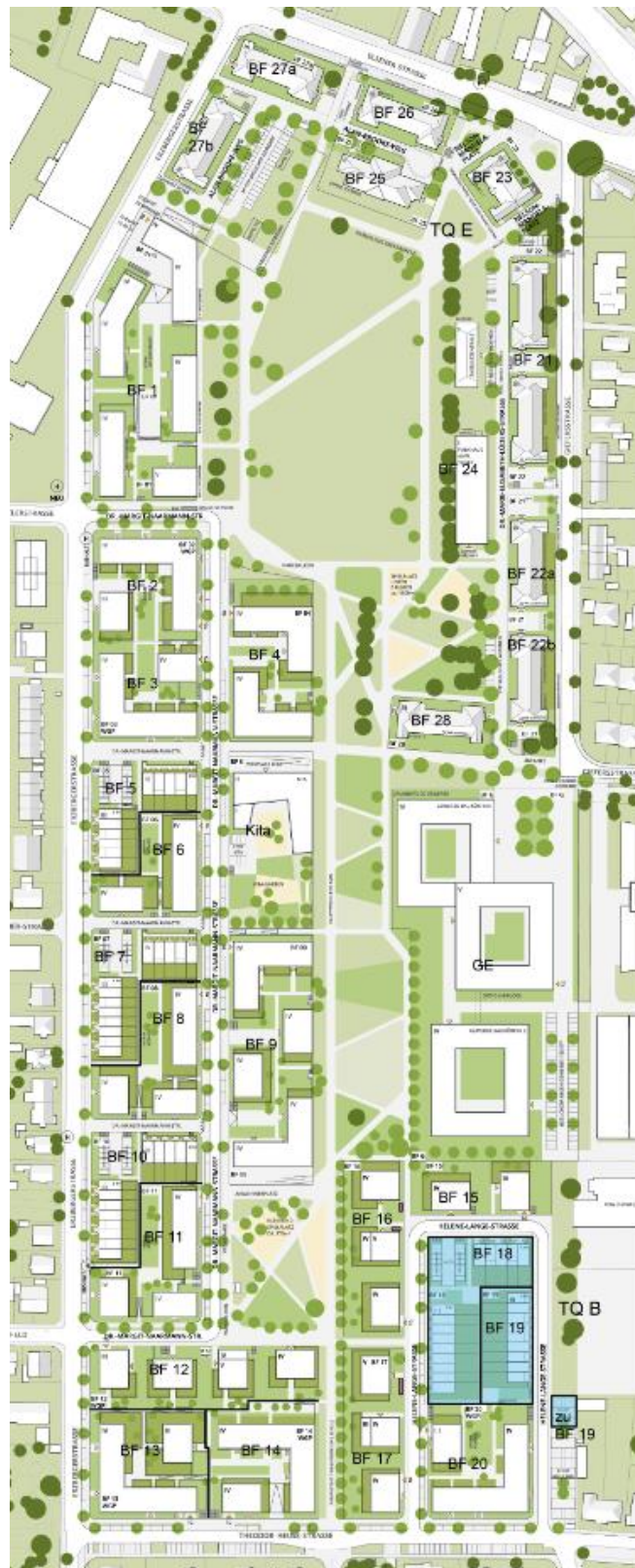
Das Vergabekonzept zum Alanbrooke Quartier sieht vor, dass die Baufelder 18 und 19 als Reihenhaushof entwickelt werden können. Dieser entsteht durch die Anordnung dreier Reihenhauszeilen um einen gemeinsamen grünen Hof, der durch das angrenzende Baufeld 20 entlang der Theodor-Heuss-Straße nach Süden strukturell abgeschlossen wird.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)



Übersichtsplan Rahmenplan der Alanbrooke Kaserne und Darstellung der ausgelobten Baufelder (Quelle: Stadt Paderborn)



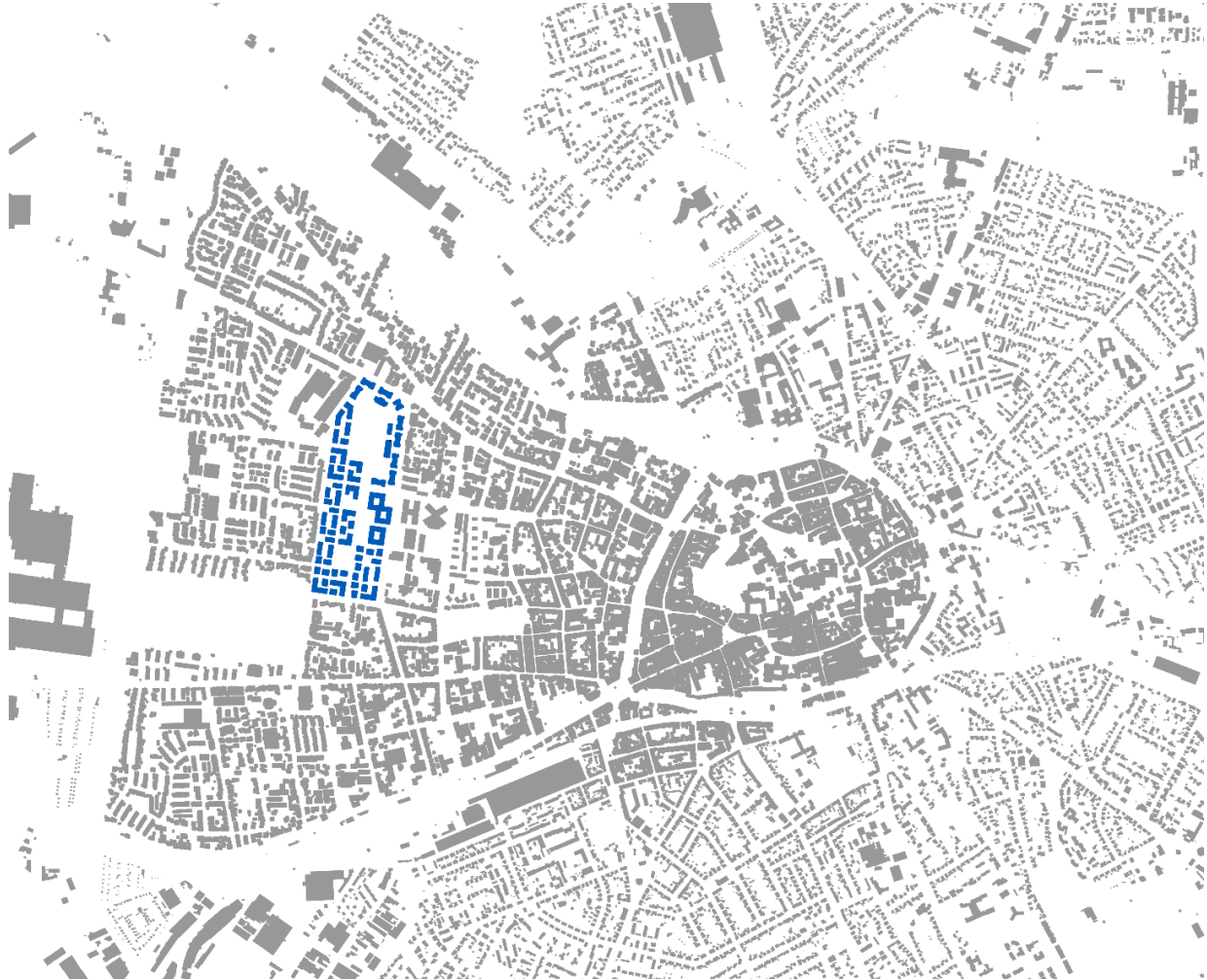
# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 3 Alanbrooke Kaserne

#### 3.1 Grundstück, Lage im Stadtgebiet



Übersichtsplan – Lage der ehemaligen Alanbrooke Kaserne im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Paderborn)

Die ehemalige Alanbrooke Kaserne liegt im westlichen Teil der Paderborner Kernstadt (ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt) und ist ca. 18 ha groß. Die britische Kaserne wurde im September 2016 freigegeben und war damit die erste von mehreren Kasernen, die vom britischen Militär zurückgegeben werden. Die Fläche befindet sich am Rande des sogenannten Riemekeviertels und ist von der Elsener Straße, der Erzbergerstraße, der Theodor-Heuss-Straße und der Giefersstraße umgrenzt. Der Riemekepark und der Westfriedhof liegen in unmittelbarer Nähe.

Im Alanbrooke Quartier soll entlang einer zentralen Nord-Süd-Grünachse ein urbanes Stadtquartier mit rund 800 Wohneinheiten (WE), überwiegend im Geschosswohnungsbau, mit gewerblichen Büro- und Dienstleistungsnutzungen, einer Kita und einer belebten Erdgeschosszone entstehen. Rund 30 % der Wohnungen werden als geförderte Wohnungen (Theodor-Heuss-Straße, Erzbergerstraße) durch die städtische Wohnungsgesellschaft WGP errichtet. Darüber hinaus wird es gewerbliche Entwicklungsflächen im Osten (Giefersstraße) und an der Erzbergerstraße (nordwestlich) geben.



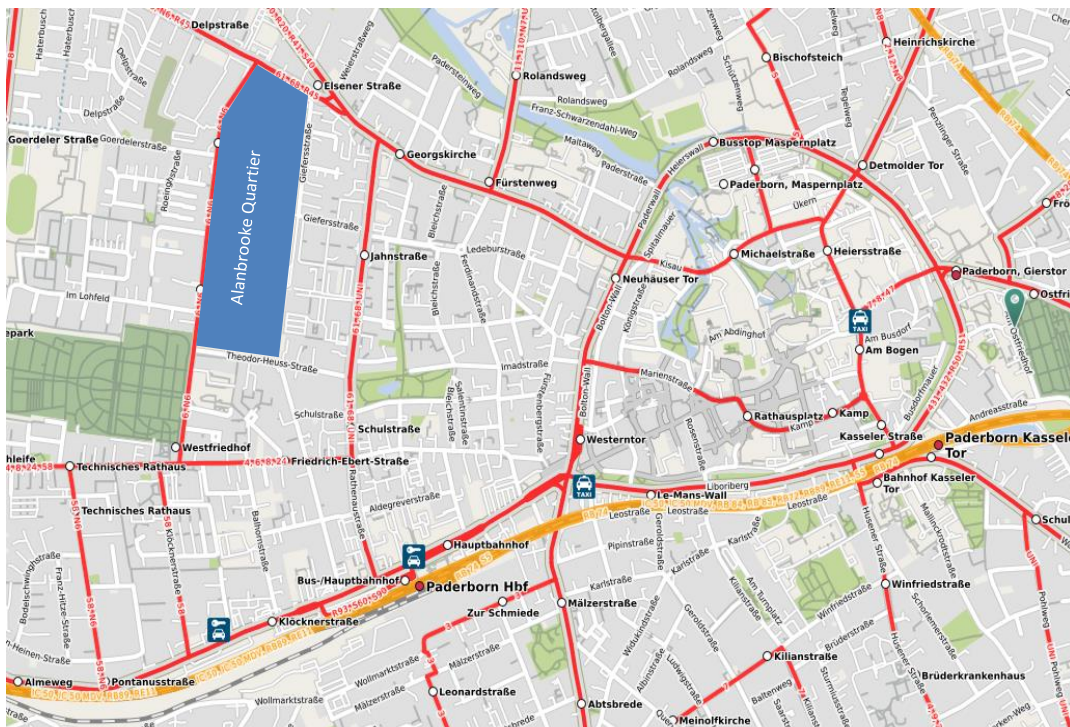
# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 3.2 ÖPNV-Anbindung

Das Areal ist aufgrund seiner Lage hervorragend in den öffentlichen Nahverkehr und das übergeordnete Verkehrsnetz eingebunden. Die Erreichbarkeit mit dem privaten PKW/Fahrrad ist ebenfalls sehr gut. Die Innenstadt ist gut fußläufig und per Fahrrad zu erreichen. Zum Hauptbahnhof sind es ca. 15 Minuten zu Fuß.



Übersichtsplan ÖPNV (Quelle: Website Stadt Paderborn)

### 3.3 Geländebeziehungen

Die bestehende Geländeneigung ist nicht stark ausgeprägt. Trotzdem ergibt sich ein Hochpunkt, der in der Mitte des Plangebietes an der Erzbergerstraße gelegen ist. Von dort fällt das Gelände nach Nordosten um ca. 6 m und nach Südosten um ca. 5 m ab. In der Vorplanung der Baufeldhöhenlagen ist dieser Geländeabfall so modelliert, dass zu den belebteren öffentlichen Räumen qualitätvolle Lagen für die einzelnen Wohneinheiten und eine Ausdifferenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen entstehen.

Die für die einzelnen Baufelder im Bebauungs- und Rahmenplan vorgegebenen Geländehöhen sind einzuhalten. Die vorgegebenen Höhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) und der Traufhöhe nehmen auf diese Freiraumhöhen Bezug.

Der Rückbau der rund 50 Gebäude und versiegelten Flächen ist abgeschlossen. Eine Webcam zum Baufortschritt liefert aktuelle Bilder der Konversion. Diese Bilder können auf der Homepage: <http://miete66b.it-wms.com> abgerufen werden.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)



Aktueller Baufortschritt Alanbrooke Quartier (Quelle: Andreas Lampe)

### 3.4 Baugrund

Es liegen keine Informationen über Baugrundprobleme statischer Art vor.

Im Teil D –Digitale Anlagen- sind eine baugrundtechnische Erstbewertung (2017) sowie eine hydrogeologische und baugrundtechnische Beurteilung (2017) zum Gesamtquartier zu entnehmen.

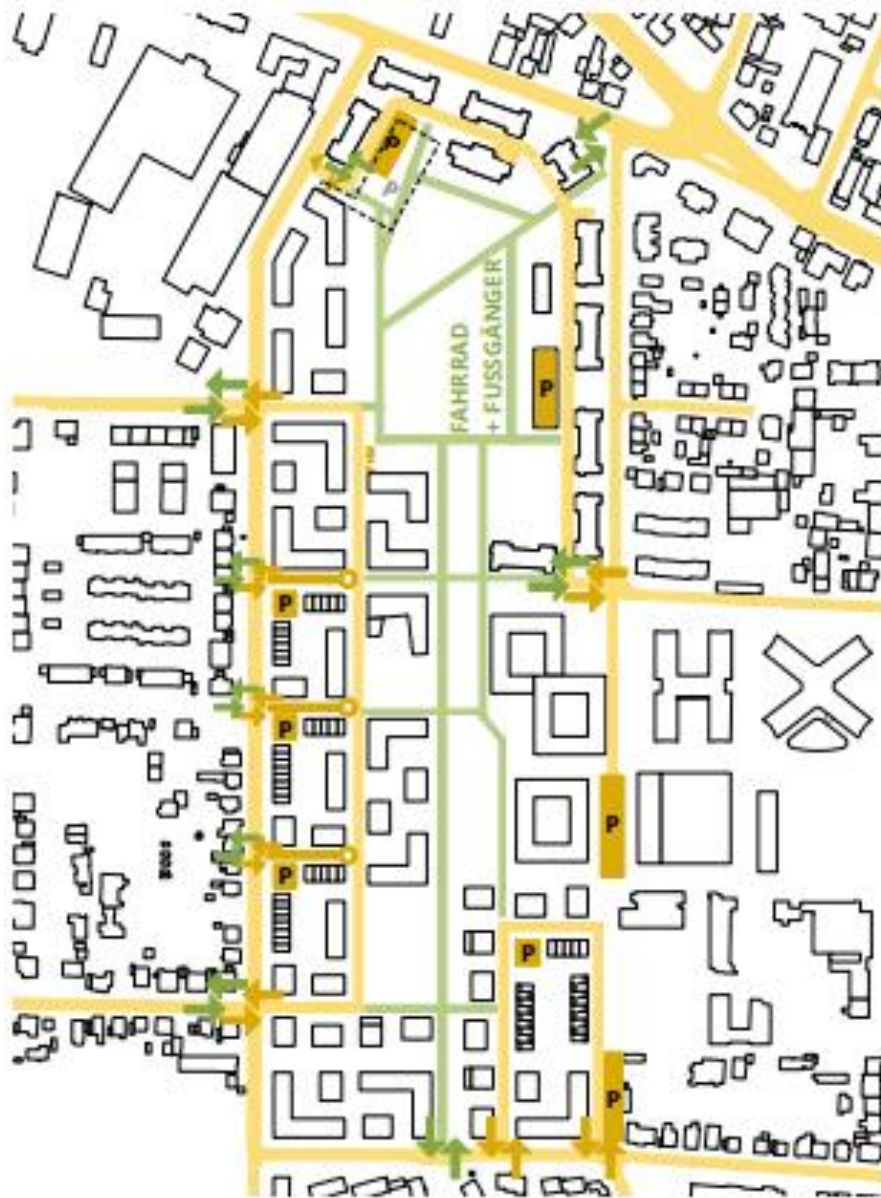
# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 3.5 Zufahrt

Die Erschließung des Areals erfolgt im Westen über mehrere Anschlusspunkte an der Erzbergerstraße und von Süden über zwei Zufahrten entlang der Theodor-Heuss-Straße. Die Bestandsgebäude im Nord-Osten des Areals werden von der Giefersstraße erschlossen.



Übersicht Erschließung Alanbrooke Quartier (Quelle: Quartiershandbuch Stadt Paderborn)



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

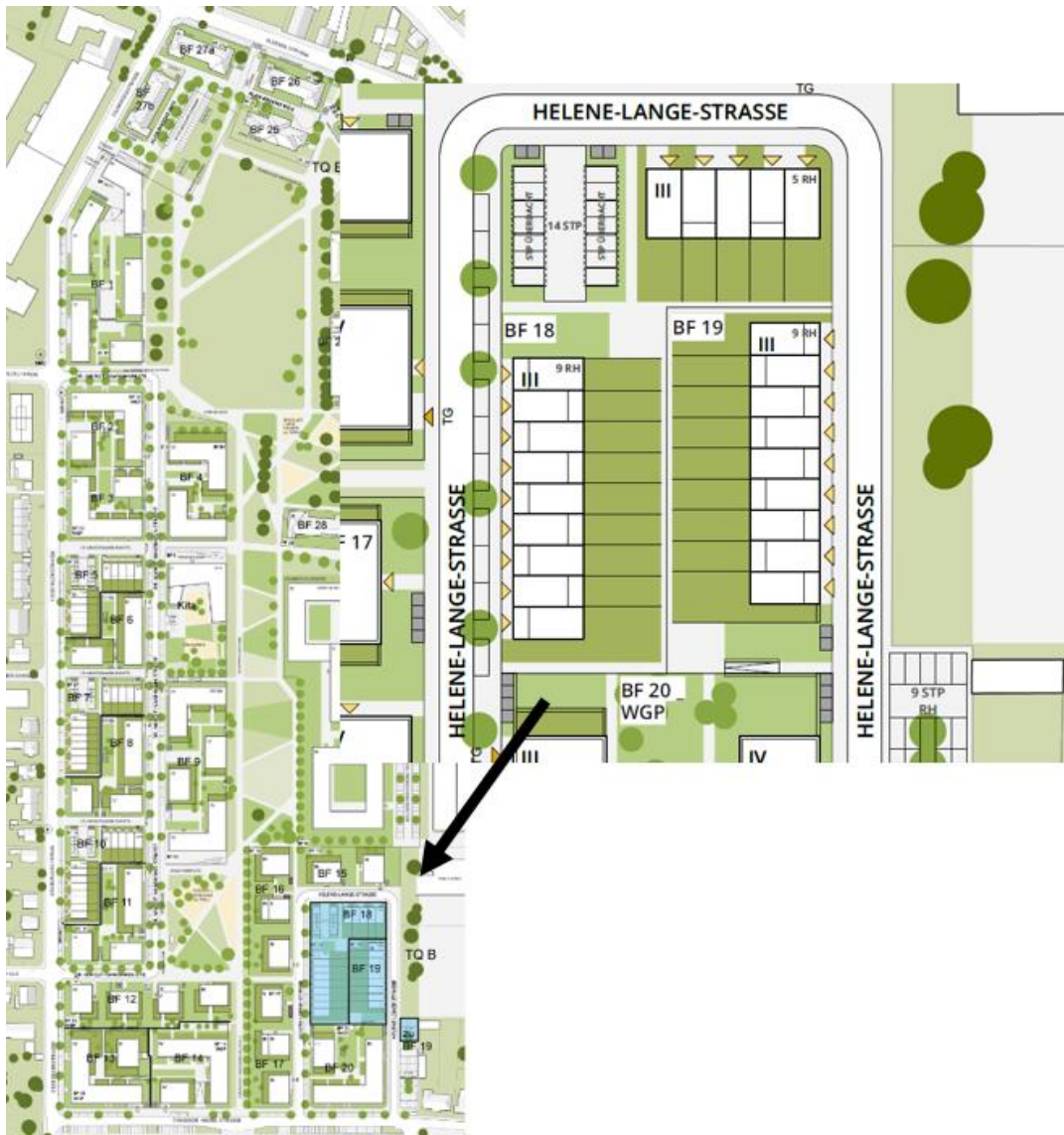
## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 3.6 Vermarktung Alanbrooke Quartier

Die Stadt Paderborn plant auf Grundlage der politischen Beschlüsse die Bestandsgebäude und die einzelnen Baufelder zügig in Form von mehrstufigen Investorenauswahlverfahren und von konzeptbezogenen Sonderverfahren am Immobilienmarkt zu platzieren. Davon ausgenommen sind die Baufelder für den geförderten Wohnungsbau der Wohnungsgesellschaft Paderborn (WGP) und der Kita.

## 4 Teilquartier B – Grundlagen und Planungsaufgabe

### 4.1 Übersicht Verkaufsgrundstücke

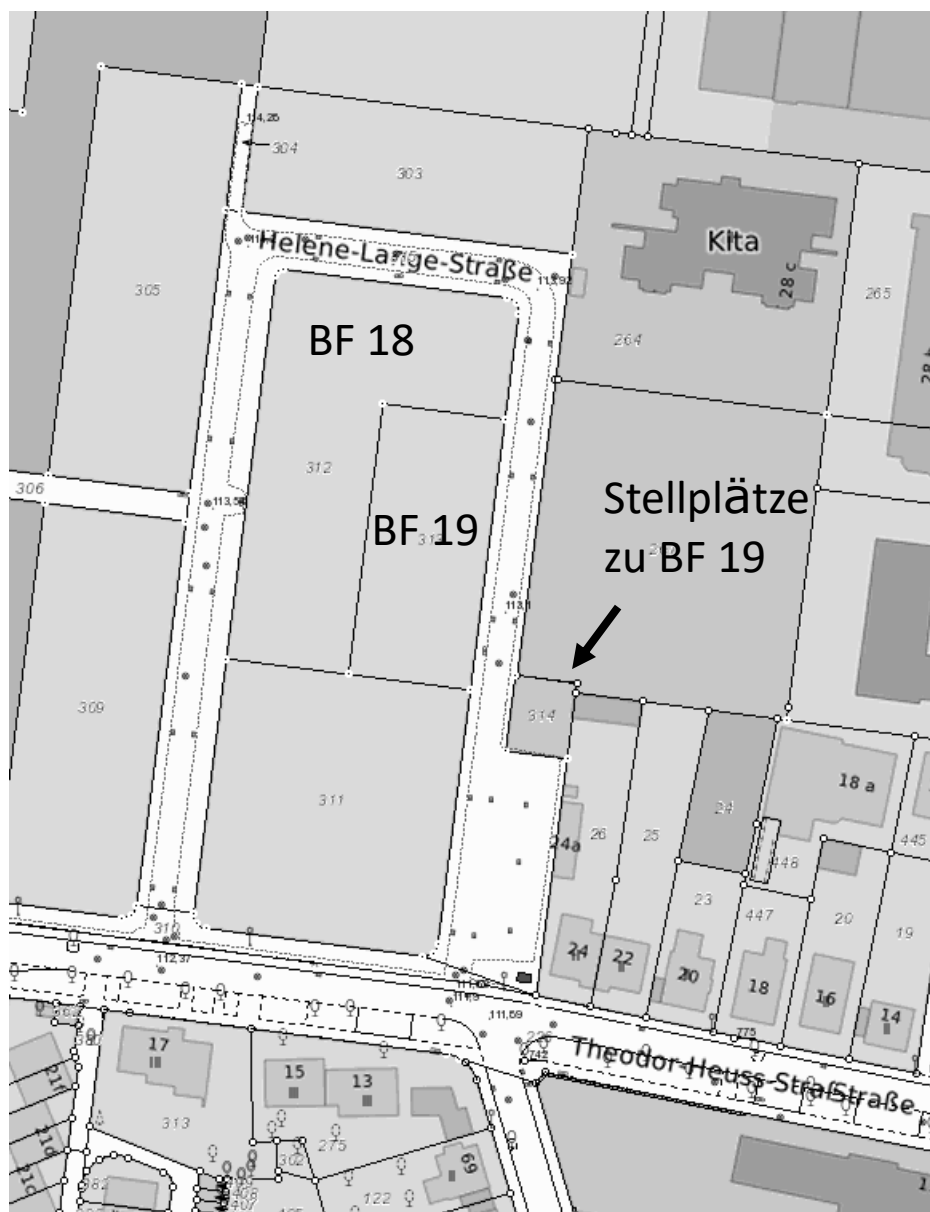




# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)



Zur Ausschreibung und zum Verkauf im Teilquartier B kommen folgende zwei Baufelder:

**Baufeld 18 ca. 2.990 m<sup>2</sup> (Gemarkung Paderborn, Flur 65, Flurstück 312)**

**Baufeld 19 ca. 1.588 m<sup>2</sup> (Gemarkung Paderborn, Flur 65, Flurstück 313)**

**Stellplatz zu BF 19 ca. 225 m<sup>2</sup> (Gemarkung Paderborn, Flur 65, Flurstück 314)**

Die Baufelder können einzeln oder zusammen vergeben werden. Die Baufelder werden durch ein hausinternes Bewertungsgremium separat bewertet. Die Bearbeitung von einem oder zwei Baufeldern ist möglich.

Die Anforderungen an die Planung werden in den folgenden Kapiteln beschrieben und erläutert.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.2 Rahmenbedingungen der Planung

#### 4.2.1 Entwicklungsziele Alanbrooke Quartier

Der Entwicklung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne kommt eine besondere Bedeutung zu. Die Fläche ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Das Alanbrooke Quartier bietet das Potential, in innerstädtischer Lage vor einer historischen Kulisse ein neues, lebendiges, urbanes Wohngebiet zu entwickeln. Eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen, verteilt auf dem gesamten Areal und verbunden durch qualitätsvolle Grünflächen um den ehemaligen Exerzierplatz lassen einen Standort entstehen, der mit seinen besonderen Qualitäten ein Alleinstellungsmerkmal sowohl für die Wohnbebauung als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bildet.



Quelle: AVP Group

# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.2.2 Übergeordnete Planungsziele Alanbrooke

Aus der innerstädtischen Lage der ehemaligen Alanbrooke Kaserne und der hohen Bedeutung der Konversion für die Stadtentwicklung ergibt sich ein hoher Qualitätsanspruch für die Entwicklung der Fläche. Die Stadt Paderborn legt daher besonderen Wert auf eine nachhaltige, funktionale und gestalterische Qualität der Arbeiten.

#### Entwicklungsziele Alanbrooke Quartier

- zivile Nachnutzung einer ehemaligen Militärfläche
- lebendiges und lebenswertes Quartier
- (öffentlicher) Raum für Begegnungen und ein Miteinander
- soziale Mischung und differenzierte Wohnungsangebote
- Angebote (der sozialen) Infrastruktur

#### Eckpunkte des Rahmenplans

- Wohnen und Arbeiten am Alanbrooke Park
- verbindende Grüne Mitte
- Minimierung des Anwohnerverkehrs
- Vermeidung eines Durchgangsverkehrs
- hochwertige Rad- und Fußwegeverbindungen
- zentrale gemeinschaftliche Funktionen



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.2.3 Bebauungsplan

Die ehemalige Alanbrooke Kaserne gliedert sich in mehrere Baufelder unterschiedlichen Charakters, die eine schrittweise Bebauung des gesamten Areals ermöglichen. Wichtigste Aufgabe des Gestaltkanons für das Alanbrooke Quartier ist es, dafür zu sorgen, dass diese sukzessive Bebauung bei aller erwünschten Vielfalt der architektonischen Möglichkeiten ein dennoch stimmiges Gesamtbild erzeugt, das immer durch ein spannungsvolles Wechselspiel von Bestands- und Neubauten in einem klaren städtebaulichen Rahmen akzentuiert bleibt. Nur so können eine unverwechselbare Adresse und ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld entstehen.

Momentan wird ein Bebauungsplanverfahren durch die Stadt Paderborn durchgeführt. Nach Abschluss der 3. Offenlage des Bebauungsplanes am 06.04.2021 ohne gravierende Stellungnahmen der beteiligten Ämter, Behörden und der Öffentlichkeit hat der gesamte Geltungsbereich nunmehr die Planreife gem. § 33 (1) BauGB erreicht. Der Satzungsbeschluss wird Anfang 2022 erwartet. Der aktuelle Stand des Bebauungsplanes liegt als Entwurfsstand (Stand Dezember 2021) als Anlage in Teil D dieser Ausschreibung bei und dient als Grundlage der Planung.

Die Stadt Paderborn beabsichtigt die ausgeschriebenen Grundstücke wie folgt festzusetzen:

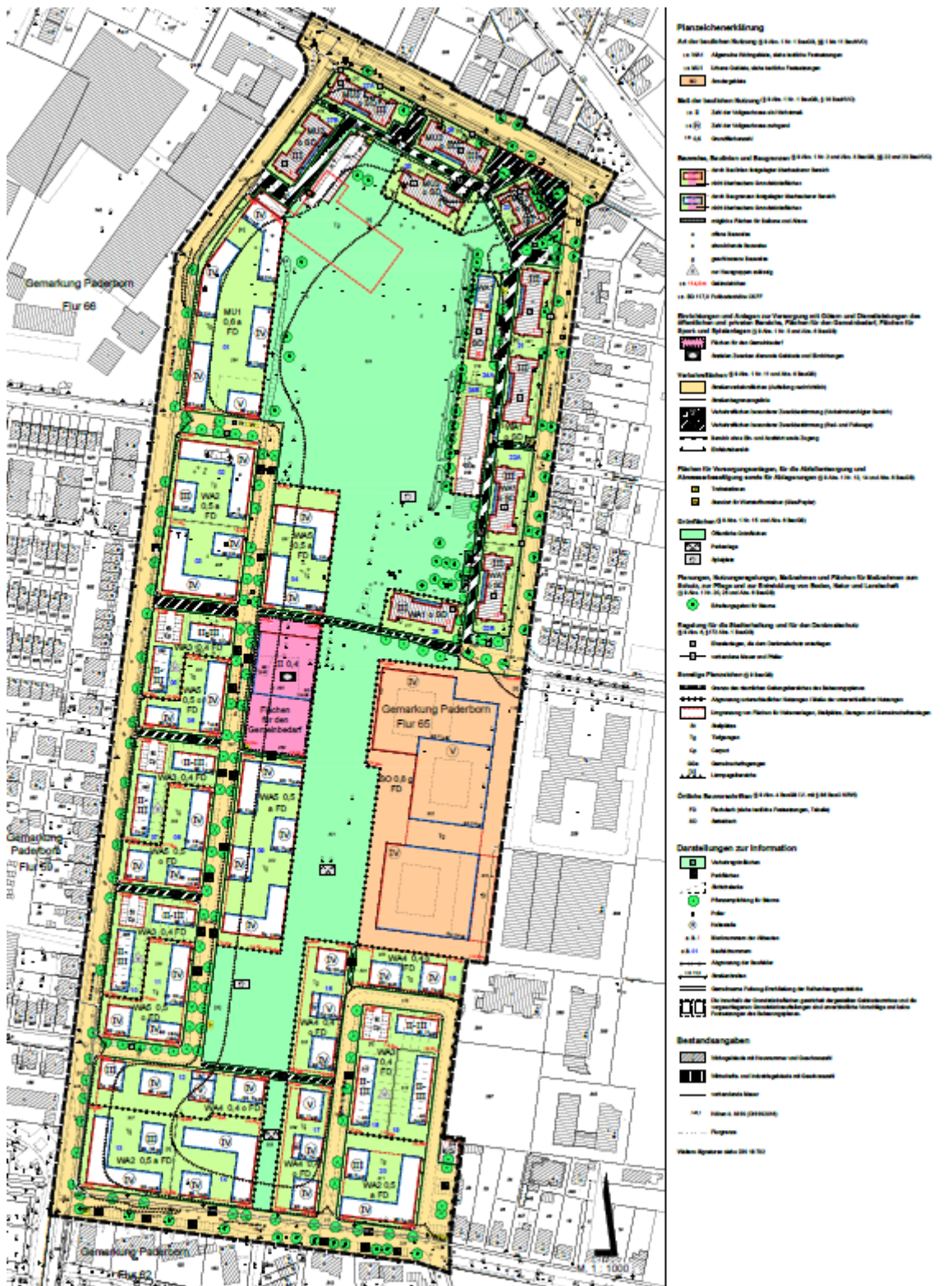
- **Reihenhaushöfe – Urbane Reihenhäuser im Grünen Kontext:  
Allgemeines Wohngebiet (WA3)**
  - Die GRZ beträgt in den Baufeldern 0,4
  - Hausgruppen
  - Flachdach
  - In den Baufeldern WA3 wird die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss der Reihenhauseilen ist durch vorder- und rückseitige Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu gliedern.
  - Im Teilgebiet WA3 sind Stellplatzanlagen nur als oberirdische Gemeinschaftsstellanlagen auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Diese sind als Sammelcarports mit einheitlichen Dächern über den Parkplatzeilen auszuführen und entlang der Straßenseiten mit Hecken einzufassen.
  - Weitere textliche Festsetzungen sind der Anlage im Teil D zu entnehmen.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)



Entwurf Bebauungsplan (Quelle: Stadt Paderborn)



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)



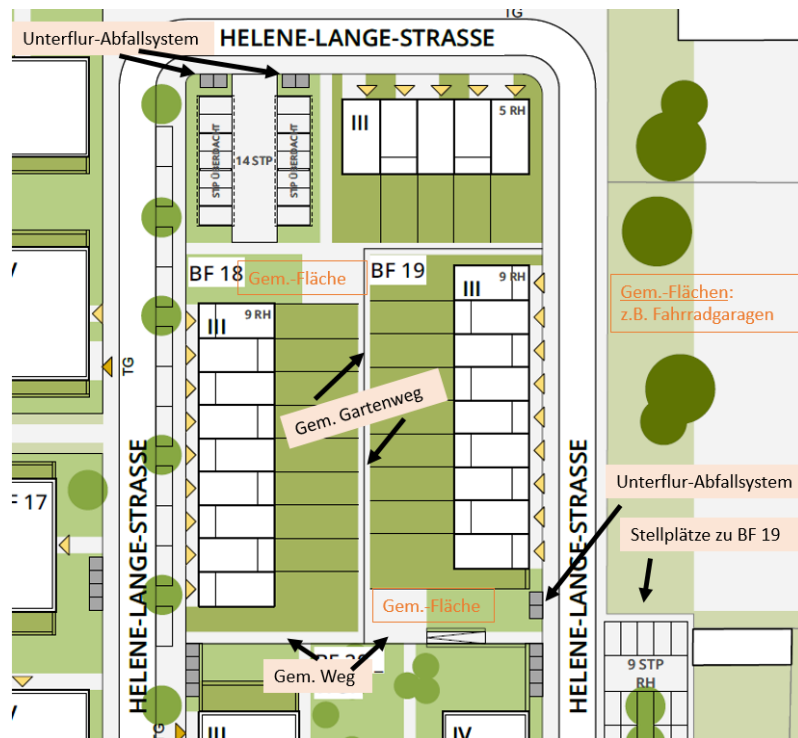
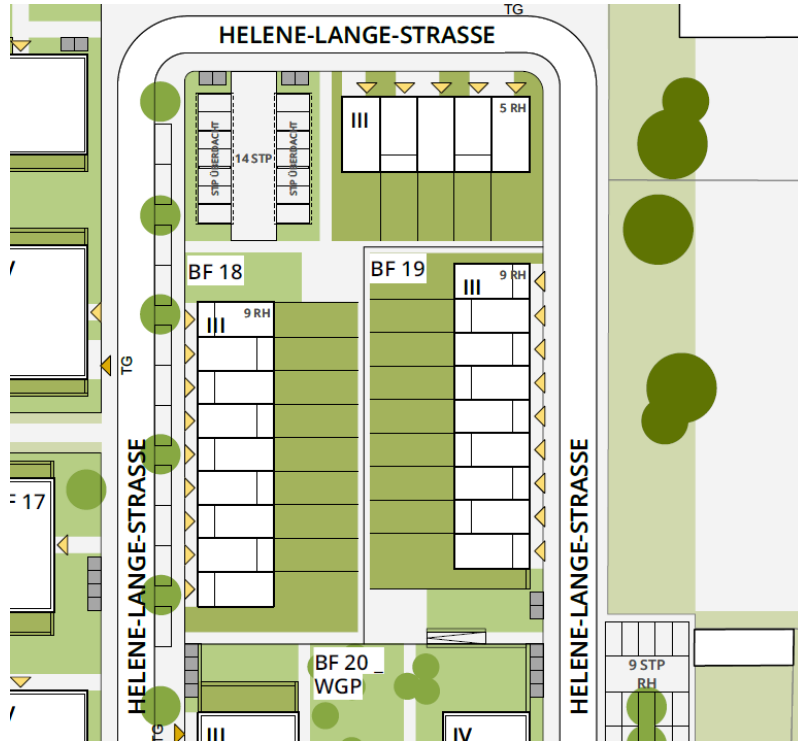
Entwurf Bebauungsplan (Quelle: Stadt Paderborn)

# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.2.4 Rahmenplan



Auszug Rahmenplan Alanbrooke Quartier, Teilquartier B (Quelle: Stadt Paderborn)



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.2.5 Quartiershandbuch

Das entstehende Alanbrooke Quartier ist mit einer Größe von 18 ha und insgesamt 11 denkmalgeschützten Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert eine Adresse in der Paderborner Stadtgeschichte. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne soll nun ein urbanes und innerstädtisches Quartier entstehen.

Zur Qualitätssicherung eines Projektes dieser Größenordnung hat die Stadt Paderborn ein Quartiershandbuch erstellt, in dem insbesondere Bausteine und Merkmale zur Sicherstellung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten thematisiert werden.

Darüber hinaus werden zu dem Thema „ganzheitliche Quartiersentwicklung“ Entwicklungsziele formuliert, die im Quartier umgesetzt werden und in den Investorenverfahren Berücksichtigung finden sollen. Im Hinblick auf eine ganzheitliche Quartiersentwicklung ist das Quartiershandbuch entsprechend als „Ganzes“ mit seinen Bausteinen zu betrachten.

Das Quartiershandbuch für Investierende und Planende besteht aus mehreren inhaltlichen Bausteinen:

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

Das Handbuch bietet eine Grundlage und Rahmenbedingungen für weitere Ausgestaltungen in Kooperation mit den Investierenden und dokumentiert die übergeordnete Quartiersstrategie. Das Quartiershandbuch Alanbrooke Quartier der Stadt Paderborn ( <https://www.paderborner-konversion.de/standort/alanbrooke-quartier> ) ist Grundlage der Planung. Die vorgeschriebenen Inhalte sind von den Bearbeitern zu berücksichtigen und einzuhalten.

### 4.3 Planungsaufgabe

Aus den vorstehenden Grundlagen und Planwerken sind die übergeordneten Ziele der Entwicklung zu entnehmen. Im folgenden Kapitel wird die Planungsaufgabe weitergehend konkretisiert.

#### 4.3.1 Reihenhaushof – Urbane Reihenhäuser im Grünen Kontext

Im südöstlichen Bereich des Quartiers befindet sich die städtebauliche Typologie des Reihenhaushofes. Sie entsteht durch die Anordnung dreier Reihenhauseilen um einen gemeinsamen grünen Hof, der durch das angrenzende Baufeld 20 gegenüber der Theodor-Heuss-Str. nach Süden strukturell abgeschlossen wird.

Der nördliche Bereich der Reihenhauseilen ist dabei durch private Gärten und einen gemeinschaftlichen Gartenweg geprägt. Dieser Gartenweg ist im Gemeinschaftseigentum anzulegen. Je nachdem, ob die Baufelder an einen oder mehrere Investierende vergeben werden, ist eine gesonderte Flurstück-Parzelle zu bilden.

Alle Reihenhäuser können zwei- bis dreigeschossig ausgebildet werden und sind mit kleinteiligen, versetzten Terrasseneinschnitten strukturell gegliedert. Durch ihre ruhige Lage im Quartier, die Größe der Einheiten und die Qualität des eigenen Gartens eignet sich die Reihenhaustypologie besonders für Familienwohnen.





# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Eine nutzungsoffene Gestaltung der Erdgeschossbereiche bietet neben dem „Durchwohnen“ im typischen Reihenhausgrundriss die Möglichkeit der Einrichtung qualitätsvoller Heimarbeitsbereiche.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der gemeinsam genutzten Stellplatzanlagen eine Umsetzung der Reihenhausanlagen nur in Form von Teileigentum möglich sein wird. Einzelheiten können mit dem Bauordnungsamt oder der Bauplanungsberatung des Stadtplanungsamtes besprochen werden.

## Zielgruppen

Um das Alanbrooke Quartier sozial nachhaltig und ausgewogen zu entwickeln, sollten im Teilquartier B Gebäude, das Wohnumfeld und die Infrastruktur den Bedürfnissen des Familienwohnens Rechnung tragen. Die Typologie der Reihenhaushöfe eignet sich durch ihre ruhige Lage im Quartier, die Größe der Einheiten und die Qualität des eigenen Gartens besonders für das Familienwohnen.

Durch die Teilnehmenden ist ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten mit einem Anteil flexibler Grundrisse.



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufelder 18 und 19, Blick von Südosten



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.2 Zielvorgaben Architektur

Siehe dazu auch Quartiershandbuch; Gestaltungshandbuch insbesondere Kapitel A Abschnitt 4 unter folgendem Link:

<https://www.paderborner-konversion.de/download/quartiershandbuch-kapitel-gestaltungshandbuch-alanbrooke-quartier>

### Baukörper

Im Alanbrooke Quartier gruppieren sich einzelne Baukörper als Zeilen und Reihenhäuser in einer Bauweise, die von einem Wechsel zwischen Gebäuden und Durchblicken geprägt sind. In der städtebaulichen Setzung entstehen klar ablesbare Raumkanten für die Straßen, Plätze und den öffentlichen Freiraum, die durch die hochbauliche Gestaltung eingehalten und betont werden soll.

Die Kubatur der Baukörper sollte die Raumkanten an den Seiten zum öffentlichen Raum mit klaren Bauvolumen erfassbar machen. Zum eigenen Baufeld oder Innenhof dürfen die Baukörper stärker gegliedert werden. Zum öffentlichen Raum sind die vorgegebenen Baufuchten einzuhalten; diese entsprechen den im Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien. Die Überschreitung durch Vorbauten, Erker oder Balkone ist nicht zulässig. Private Freisitze können in das Volumen integriert als Loggia ausgebildet werden. Gebäudeseiten, die im Bebauungsplan als Baugrenze gekennzeichnet sind, können mit Vorbauten, Balkonen und Erkern gegliedert werden.

Zur Gliederung der Baukörper sind für die Reihenhauseilen versetzt angeordnete Terrasseneinschnitte im zweiten Obergeschoss vorgesehen. Die Fassaden zu den Straßenseiten dürfen nur bis zu 60 Prozent bezogen auf die Gesamtlänge zurückgestaffelt werden.

Ergänzende Festlegungen zu den Baukörpern sind dem Kapitel A Abschnitt 4.1 des Gestaltungshandbuches zu entnehmen.

### Adressbildung

Über die Orientierung aller Eingangsbereiche zur Helene-Lange-Straße entsteht zum ruhigen Straßenraum eine kleinteilige, abwechslungsreiche Wohnatmosphäre. Die Fassade kann sich mit großflächigen Fensteröffnungen zur privateren Mitte offener, nach außen zum Straßenraum etwas geschlossener darstellen, wobei eine einladende, nicht abweisende Fassadengestaltung zu präferieren ist.

### Dächer

Ein modernes, urbanes und einheitliches Bild im Alanbrooke Quartier wird durch eine einheitliche Dachform unterstützt. Alle Neubauten im Teilquartier B sind mit Flachdächern zu planen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt dabei 3 bzw. 5 Grad. Die Ausbildung von Dachüberständen ist nicht zulässig.

Als „fünfter Fassade“ kommt den Dachflächen in gestalterischer und ökologischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Qualitätvoll gestaltete Dachbereiche tragen zum positiven Gesamtbild und „guten Ausblicken“ aus den einzelnen Wohneinheiten auf die gestaltete Dachlandschaft bei. Flachdächer sind – mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Oberlichtern und nutzbaren Dachflächen – extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke ist mit 8 – 10 cm vorgegeben.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Ergänzende Angaben und Vorgaben zu technischen Aufbauten und Photovoltaikanlagen sind dem Kap. A Abschnitt 4.2 des Gestaltungshandbuchs sowie dem **Kap. 4.3.7** dieser Ausschreibung zu entnehmen.

### Fassaden

Die Fassaden der privaten Baufelder prägen das Wohnumfeld und die öffentlichen Räume wesentlich und tragen zur angestrebten hohen Gestaltqualität des Quartiers bei. Aufgrund der großen Bedeutung für die Quartiersgestaltung erfolgt ergänzend zu den Festlegungen im Gestaltungshandbuch eine Beurteilung der Fassadenkonzepte im Einzelfall durch die Jury.

Die Fassaden sind als Lochfassaden mit vertikalem Öffnungsbild anzulegen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind bodentief oder auch als Brüstungsfenster auszubilden. Zur Erzeugung eines lebendigen, abwechslungsreichen Fassadenbildes sind pro Seite mindestens zwei verschiedene Öffnungsbreiten zu verwenden. Diese können auf dem gleichen Rastermaß beruhen. Es ist eine Kombination aus horizontalen und vertikalen Fensterformaten zulässig. Die gute Belichtung der Innenräume und eine im Grundsatz gleichmäßige Verteilung von Öffnungen ist für alle Bereiche und Typologien anzustreben. Vollständig geschlossene Fassadenseiten sind nicht zulässig.

Bzgl. der Möglichkeiten zur Fassadenbegrünung siehe Kap. A Abschnitt 4.3 des Gestaltungshandbuchs.

Die Farbgebung im Teilquartier B soll – im Sinne eines einheitlichen wie durchmischten, zeitlosen Gesamtbildes – ein Spektrum von Rot-, Gelb-, Weiß- und Grautönen abbilden (siehe dazu Vorgaben in Kap. A Abschnitt 4.3 des Gestaltungshandbuchs).

Die Fassaden der Reihenhauszeilen oder unterschiedliche Parzellen innerhalb eines Baukörpers sind in einem einheitlichen Hauptmaterial auszuführen. Verschiedene Farbtöne dürfen verwendet werden.

Die Fassaden sollen vorrangig als Putz- oder Klinkerfassaden ausgeführt werden. „Einheit in der Vielfalt“ soll durch das Zusammenspiel hochwertiger, langlebiger Hauptmaterialien mit akzentuierenden Zusatzelementen entstehen. Bis zu 25 Prozent der Fassadenfläche können zur Akzentuierung und Gliederung der Fassaden in einer das Hauptmaterial ergänzenden Materialität ausgeführt werden. Hierbei ist auf ein ausgewogenes Gesamtbild zu achten.

Es wird nicht nur der Einsatz nachhaltiger, langlebiger Baustoffe und Materialien, sondern auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen, auch als Fassadenmaterial, für das Alanbrooke Quartier ausdrücklich begrüßt.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Untergeordnete Bauteile wie Attikaabdeckungen, Brüstungen, Geländer, Entwässerungselemente oder Briefkastentableaus sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung auf die Fassade abzustimmen. Stahl- und Metallelemente für Balkone und Absturzsicherungen sind je Baufeld einheitlich zu gestalten. Historisierende Gestaltungselemente sind zu vermeiden.

Die Vorgaben zur Fassade werden in Kap. A Abschnitt 4.3 des Gestaltungshandbuchs weiter konkretisiert und verbildlicht.

### Eingangsbereiche

Auf der umsichtigen Planung der Eingangsbereiche sollte ein besonderer Fokus liegen: Sie bilden die direkte Adresse der Gebäude, sind Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum und für die Bewohner eine wichtige Kommunikations- und Begegnungszone. Transparente, offen und einladend gestaltete Eingangsbereiche fördern die Belebung des öffentlichen Raumes und bieten für die Bewohner hohe Qualitäten. Der im Quartier nach Südosten abfallende Geländeverlauf ist in der vorgegebenen Höhenlage der Baufelder berücksichtigt. Aus dieser topographischen Situation ergeben sich zum Teil höher liegende Innenhöfe, die in einer entsprechenden Split-Level-Situation für die Gestaltung der Treppenhäuser berücksichtigt werden müssen. Die Haupteintragsseite und Erdgeschosslage der Gebäude sind im Rahmenplan mit der topographischen Situation zusammen entwickelt worden und in die hochbauliche Planung zu übernehmen.

Die einzelnen Gebäudeeingänge sind innerhalb der Baukörper gut auffindbar und eindeutig als Zugang erkennbar zu gestalten. Zu allen im Bebauungsplan als Baulinien dargestellten Gebäudeseiten (rot gekennzeichnet) sind auskragende Elemente zur Überdachung der Eingänge (Erker und Vorbauten) nicht zulässig. Im Bereich der Baulinien sind Vordächer bis 1,00 m Tiefe zulässig. Die Verwendung allseitig umschlossener, vorgebauter gläserner „Windfänge“ ist nicht zulässig. Zur Herstellung überdachter Eingangssituationen sind Einschnitte und Rücksprünge innerhalb der Kubatur vorzusehen. Gebäudeseiten, die im Bebauungsplan als Baugrenze gekennzeichnet sind, können Vorbauten zur Überdachung und Gliederung der Eingangsbereiche nutzen.

Das Öffnungsbild der Eingangssituation soll mit der übrigen Fassadengestaltung stimmungsvoll harmonisieren und auf diese abgestimmt werden (Siehe dazu auch Kap. A Abschnitt 4.3 und 4.4 des Gestaltungshandbuchs). Je Reihenhauszeile sind die Eingangsbereiche im Hinblick auf gliedernde Elemente, Vordächer und Materialität der Tür- und Fensterelemente einheitlich zu gestalten.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.3 Zielvorgaben Freiraumqualitäten

Die Gestaltung des Freiraums ist von entscheidender Bedeutung für die Qualität und das Erscheinungsbild des Alanbrooke Quartiers.

Die Reihenhäuser verfügen mit kleinem Vorgarten und privatem Garten zum Hof über große, den Einheiten zugeordnete Freiräume. Ein rückwärtiger Gartenweg hinter den Reihenhäusern schafft eine qualitätvolle Durchwegung und ist neben seiner Erschließungsfunktion auch Kommunikations- und Gemeinschaftsraum. Der direkte Bezug zum eigenen Garten mit kurzen Wegen in die gemeinsame grüne Mitte des Quartiers schafft für die Reihenhäuser einen hohen Wohnwert. Mit dem Garten zum Hof in der Kombination mit einer Dachterrasse verfügen die urbanen Reihenhäuser über ein abwechslungsreiches Angebot fast ganztägig besonnter privater Freisitze.

Die Vorgärten der Reihenhäuser sollen auf der Grundlage eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes entwickelt werden. Dieses bezieht sich vor allem auf die verwendeten Materialien.

Bei den Reihenhäusern kann, bis auf den rückwärtigen Erschließungsweg, die gesamte Grundstücksfläche als Garten hergestellt werden.

Weitere Vorgaben und Projektreferenzen gem. Kap. A des Gestaltungshandbuchs Abschnitt 5.

### Nebenanlagen

Für alle Nebenanlagen ist auf ein schlichtes, möglichst einheitliches und zurückhaltendes Gesamtbild zu achten. Für alle Nebenanlagen im Außenraum (mit Ausnahme der Unterflurmüllsysteme) sind entweder natürliche Materialien wie Holz / Kunstholz, Beton oder Stahlelemente zu verwenden.

Im Bereich der Reihenhäuser können die Terrassen mit einheitlichen Sichtschutzwänden oder Gartenschränken bis maximal 2 m Höhe voneinander getrennt werden.

Weitere Vorgaben und Projektreferenzen gem. Kap. A Abschnitt 5.2 des Gestaltungshandbuchs.

### Beläge, Beleuchtung und Bepflanzung

siehe Kap. A Abschnitt 5.5 bis 5.7. des Gestaltungshandbuchs

Weitere Vorgaben bzgl. Einfriedungen, Mauern und Begrenzungen siehe Kap. 5.4 des Gestaltungshandbuchs.

### 4.3.4 Zielvorgaben für die Erschließung

Die Baufelder sind über die Helene-Lange-Straße angebunden, die als Bügel von der Theodor-Heuß-Straße den süd-östlichen Bereich des Alanbrooke Quartiers erschließt.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.5 Stellplätze und Mobilität

#### 4.3.5.1 Kfz-Stellplätze

Ziel der Entwicklung des Alanbrooke Quartiers ist die Etablierung intelligenter, auf den Bedarf des Individualverkehrs angepasster Mobilitätskonzepte der Zukunft. Das Alanbrooke Quartier bietet sehr gute Voraussetzungen, alternative Mobilitätsangebote zu schaffen und die damit zusammenhängende Infrastruktur frühzeitig mitzudenken und im Kontext der späteren Umsetzung zu berücksichtigen.

Jedem Reihenhaus ist ein Stellplatz in einer gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlage zugeordnet. Die Stellplätze sind zu überdachen; die Überdachungen sind je Stellplatzpaket herzustellen. Einzelne individuelle Überdachungen je Stellplatz sind nicht zulässig.

Die gemeinsame Stellplatzanlage zu Baufeld 19 befindet sich als eigenes Flurstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Ggf. sind Baulasten zur Realisierung von überdachten Stellplätzen nötig.

Bezüglich der Angaben zu Material- und Gestaltungsvorgaben sowie Projektreferenzen zur Ausführung siehe Kap. A des Gestaltungshandbuchs Abschnitt 5.

#### 4.3.5.2 Fahrradstellplätze

Der zunehmenden Bedeutung des Radverkehrs soll durch ein qualifiziertes Fahrradparken Rechnung getragen werden. Dabei wird eine Fahrradbesitzquote von ca. 2,6 Fahrrädern je Haushalt angenommen. Für das Abstellen dieser Fahrräder ist auf den privaten Baufeldern ausreichend Fläche vorzusehen.

Überdachte Fahrradabstellanlagen für die Reihenhäuser sind nur auf den im Rahmenplan markierten Flächen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind in die Gesamtgestaltung der Außenanlagen zu integrieren und jeweils mit Hecken einzufassen.

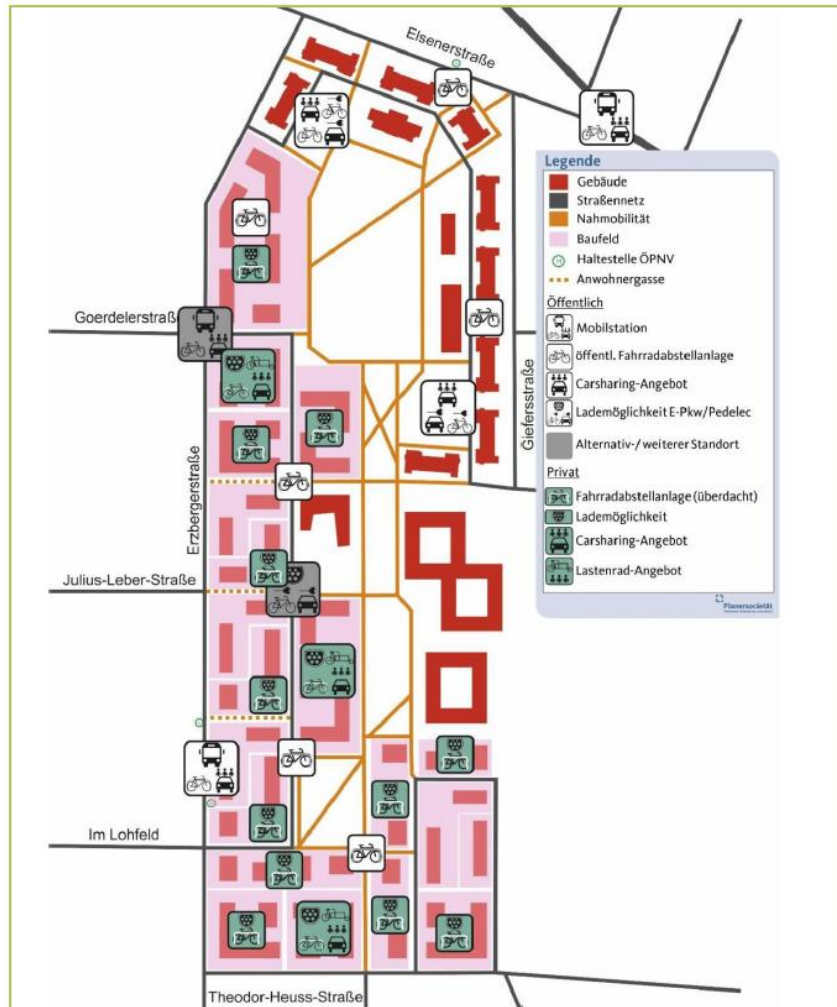


# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.5.3 Handlungsempfehlungen für das Mobilitätsmanagement



Mobilitätskonzept (Quelle: Stadt Paderborn)

Angaben zum Mobilitätsmanagement finden Sie digital unter folgendem Link:

<https://www.paderborner-konversion.de/download/quartiershandbuch-kapitel-c-mobilitaetsmanagement-alanbrooke-quartier>



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

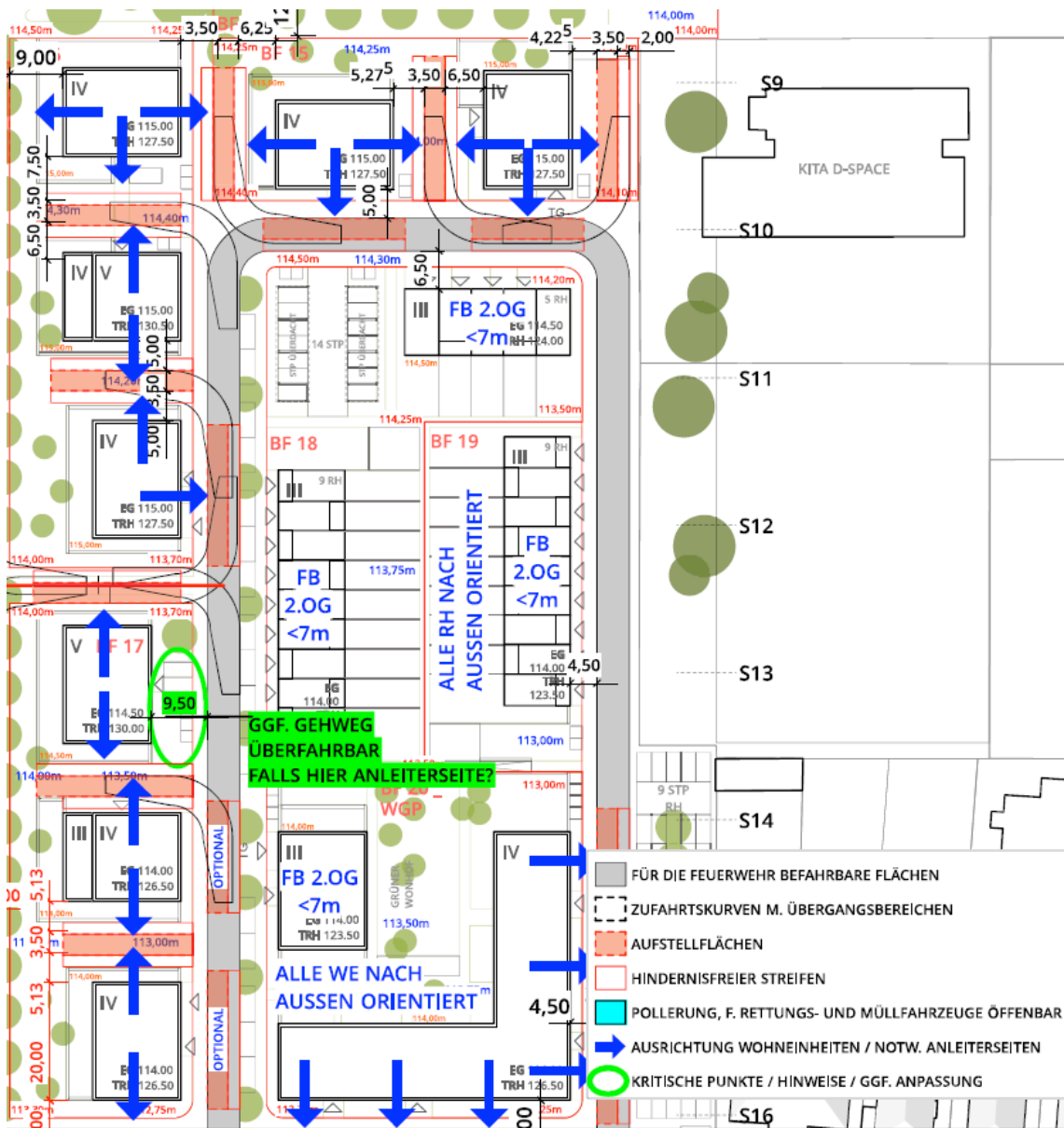
Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.6 Feuerwehraustellfläche

Die erforderlichen Aufstellflächen wurden in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind in der Helene-Lange-Straße verortet. Für die Planung der Reihenhausgrundstücke sind keine speziellen Flächen einzuplanen.



Übersicht Feuerwehraufstellflächen (Quelle: Stadt Paderborn)





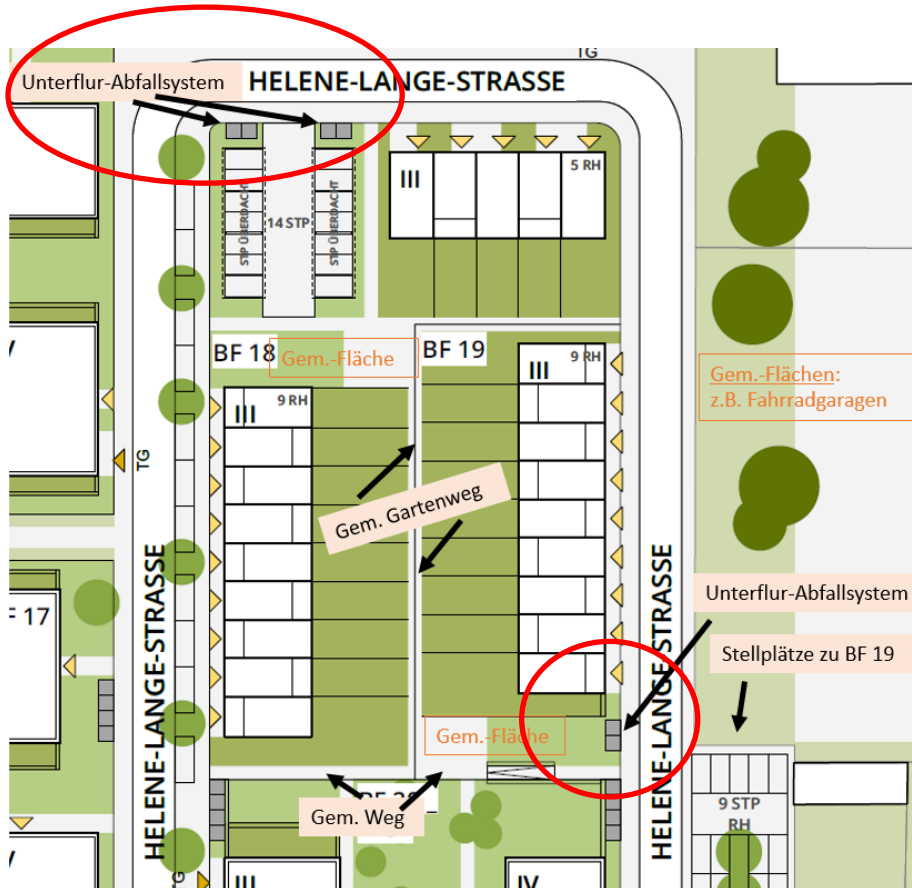
# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.7 Abfallentsorgung

Mit dem Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieb Paderborn (ASP) wurde für die privaten Baufelder die Müllentsorgung durch ein Unterflursystem abgestimmt. Dieses ist von den Investierenden in Abstimmung mit dem ASP auf dem eigenen Grundstück herzustellen. Hierfür sind im Rahmenplan entsprechende Flächen vorgesehen und gekennzeichnet.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 4.3.8 Energie und Nachhaltigkeit

Die Baufelder 18 und 19 werden im Rahmen eines Nahwärmenetzes für das gesamte Quartier versorgt. Hier besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Die technischen Anschlussbedingungen (TAB) sind als Anlage beigefügt.

Zur Begrenzung der Investitions- und Betriebskosten sowie im Interesse einer ökologischen und an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit orientierten Gesamtplanung legt die Stadt Paderborn großen Wert auf eine frühzeitige energetische Optimierung des Entwurfskonzeptes für den Wohnungsbau. Sie regen hierzu an, zeitgemäß verfügbare Techniken in die Entwurfsansätze einzubeziehen und die dafür notwendigen Ressourcen zu planen. So ist insbesondere die Nutzung innovativer Techniken zu ermöglichen und beispielsweise die dafür notwendigen Flächen vorzusehen. Eine Sektorenkopplung ist wünschenswert.

Ferner sind bauökologische Überlegungen anzustellen, z.B. hinsichtlich der Materialwahl. Das Leitbild der Nachhaltigkeit und die damit verbundene Innovationskultur sollen in der architektonischen und technischen Konzeption der Neubauten umgesetzt und repräsentiert werden. Bei der Betrachtung der Lebenszykluskosten der Neubauten werden die Nutzungskosten die Errichtungskosten um ein Vielfaches übertreffen. Vor diesem Hintergrund müssen neben der Reduzierung der Errichtungskosten insbesondere die späteren Nutzungskosten frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden.

Für eine nachhaltige Energieversorgung ist insbesondere die Nutzung von Sonnenenergie ein zentraler Baustein. Der Haupt- u. Finanzausschuss der Stadt Paderborn hat daher in seiner Sitzung am 16.11.2021 folgenden Beschluss gefasst:

*„Beim Verkauf von städtischen Grundstücken, bei denen die vorgesehene Bebauung einen Strombedarf bedingt, ist ab dem 01. Januar 2022 in jedem Grundstückskaufvertrag unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit im Regelfall die Dachinstallation von Photovoltaikanlagen zu vereinbaren. Dabei steht es den zukünftigen Eigentümern frei, ob ein Miet- oder Pachtmodell zum Einsatz kommt oder die Anlage in Eigenregie errichtet oder betrieben wird. Das Dach ist im Regelfall voll zu belegen. Wird zusätzlich auf dem Dach eine Solarthermie-Anlage errichtet, reduziert sich hierdurch der mit Photovoltaik zu belegende Dachanteil entsprechend.“*

Insgesamt ist durch die Teilnehmenden im vorzulegenden Konzept der Energiestandard KfW 55 mindestens einzuhalten.

Das Energiekonzept zum Alanbrooke Quartier kann unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://www.paderborner-konversion.de/download/quartiershandbuch-kapitel-b-energiekonzept-alanbrooke-quartier>



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 5 Verfahrensmodalitäten

Das Auswahlverfahren ist als konzeptbezogenes Sonderverfahren (Interessenbekundungsverfahren) ausgeschrieben. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufbewerbungen (Interessenbekundungen) handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verfahrensordnung für die Vergabe öffentlicher Liefer- und Dienstleistungsaufträge unterhalb der EU-Schwellenwerte Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar.

Die Stadt Paderborn behält sich die Entscheidung vor, **ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen** die Grundstücke verkauft werden.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt die im Exposé enthaltenen Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Stadt Paderborn herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall der Änderung bzw. der Beendigung des Auswahlverfahrens.

Mit der Versendung des Exposés ist ausdrücklich kein Makler- oder Vermittlungsauftrag verbunden. Auslagen und Kosten im Zusammenhang mit der Erstellung des Konzeptes werden von der Stadt Paderborn nicht übernommen und auch nicht gezahlt.

Sowohl Einzelinvestoren als auch Zusammenschlüsse von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbergemeinschaft können Bewerbungen abgeben. **Wesentliche Veränderungen der Bewerbergemeinschaften während des Verfahrens dürfen nur mit Zustimmung der Stadt Paderborn vorgenommen werden.**

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „**Anhandgabe**“ der Grundstücke an die ausgewählten Interessenten / Bietergemeinschaften. In einem Zeitraum von bis zu 4 Monaten wird Gelegenheit für die Feinplanung eines genehmigungsfähigen Projektes gegeben.

Die Stadt Paderborn gibt dem jeweiligen Interessenten bis dahin die Gewähr, dass das an Hand gegebene Grundstück keinem Dritten angeboten wird.

#### 5.1 Bewerbungspläne

Alle Beschreibungen sowie die Vermaung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und die Bauordnung NRW (BauONRW) sind den Planungen zugrunde zu legen.

#### 5.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investierende, Bau­rger\*innen und Wohnungsbauunternehmen sowie Zusammenschlüsse von Bauwilligen in Zusammenarbeit mit Architekt\*innen.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

**Sollte ein teilnehmendes Architekturbüro für mehr als einen Investierenden/Teilnehmenden die Planungen gemäß der Ausschreibung erarbeiten, erwartet die Stadt Paderborn und das Auswahlgremium für jede Bearbeitung eines Beitrages getrennte und verschieden ausgearbeitete Entwürfe. Identische Beiträge führen zum Ausschluss aller eingereichten Beiträge aus dem Verfahren.**

Die Stadt Paderborn erwartet, dass die Kooperation der Bewerbung Investierende/Architekt\*in im Verfahren und in der Realisierung bestehen bleibt und dass weder Investierende noch Architekt\*in im Zuge der Kooperation ausgewechselt werden.

### 5.3 Verfahrensunterlagen

Die Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen erfolgt **Ende Januar 2022** und wird den Teilnehmenden als Downloadlink auf der Homepage der Stadt Paderborn zur Verfügung gestellt.

Weitere Verfahrensunterlagen werden bei Interesse an einer Bewerbung per Downloadlink zur Verfügung gestellt. Diese können per E-Mail an folgende E-Mailadresse [m.wessels@paderborn.de](mailto:m.wessels@paderborn.de) angefordert werden.

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus

- Teil A – Ausschreibungsbedingungen
- Teil B – Quartiershandbuch
- Teil C – Zusatzblätter
- Teil D – Digitale Anlagen

#### 5.3.1 Teilnahmebestätigung

Zur Teilnahme ist es erforderlich die ausgefüllte Selbsterklärung und die Kaufpreisbestätigung mit der Bewerbung abzugeben.

#### 5.3.2 Anonymität

Das Verfahren ist insofern anonym, als dass die Konzeptpläne und die textlichen Ausführungen anonymisiert einzureichen sind.

#### 5.3.3 Verfahrensfristen

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen bis spätestens

**29.04.2022, 16.00 Uhr** bei

**Stadt Paderborn**

Frau Wessels

Zimmer 1.42

Pontanusstr. 55, 33102 Paderborn

eingehen.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 5.3.4 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium ist wie folgt besetzt

Bewertende des Stadtplanungsamtes

Bewertende des Bauordnungsamtes

Bewertende des Liegenschaftsamtes

Externe Beratung

und tagt zur Auswahl der Arbeiten im 2. Quartal 2022.

### 5.3.5 Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorläufig vorgesehen:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| – Ausgabe der Ausschreibung                 | Januar 2022     |
| – Abgabe der Beiträge                       | 29.04.2022      |
| – Sichtung und Auswertung der Beiträge      | Mai 2022        |
| – Sitzung des Auswahlgremiums               | Mai/Juni 2022   |
| – Beschluss Haupt- und Finanzausschuss      | 3. Quartal 2022 |
| – Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmende | anschließend    |
| – Anhandgabe                                | ca. 4 Monate    |
| – Kaufvertragsabschluss                     | anschließend    |

## 5.4 Planungsleistungen

### 5.4.1 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Abgaben sicherzustellen, sind die Planunterlagen in folgender Ausfertigung **anonymisiert** abzugeben:

- Präsentationspläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, **gerollt**)
- Präsentationspläne verkleinert als A3 Booklet (1 Satz, farbig, A3)
- Vorprüfpläne (1 Satz, farbig, Format DIN A0 quer, 300 dpi, genordet, **gefaltet**)



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

- Digitales Speichermedium
  - Die Abgabepläne sind zusätzlich als pdf in Originalgröße sowie als georeferenzierte CAD-Datei im dwg- und/oder dxf-Format auf einem digitalen Speichermedium abzugeben. Die dwg-Datei ist nachvollziehbar aufzubauen. Die im Formblatt abgefragten Kennwerte sind in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen.
  - Die Abgabepläne sind zusätzlich als **verkleinerte** PDF- und JPG-Datei (**A3, max.5 MB pro Plan**) auf einem digitalen Speichermedium abzugeben.
  - Textdateien / Formblätter sind als pdf- und Word-Datei sowie Berechnungen als pdf- und Excel-Datei beizufügen.

Alle Pläne und die textlichen Ausführungen zum Konzept sind **anonym** einzureichen.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 5.4.2 Präsentationspläne

Die Abgabeleistungen gliedern sich wie folgt, um eine Vergleichbarkeit im Zuge der Gremiensitzung zu gewährleisten:

#### Maximal erlaubte Anzahl an Plänen gem. Planlayout

- Bearbeitung 1 Baufeld max. 2 Pläne (Plan A, Plan B)
- Bearbeitung 2 Baufelder max. 3 Pläne (Plan A, Plan B je Baufeldpaar)

Planinhalte	
<b>Übergeordnet</b>	<p>Das Planlayout dient der einheitlichen Verortung der wesentlichen Inhalte und Grundrisse je Teilnehmenden. Texte, Schnitte und Ansichten sowie kleinere Darstellungen / Piktogramme können frei auf den Plänen A oder B, verortet werden.</p> <p><b>Verpflichtend, aber frei zu verorten sind:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Schnitte / Ansichten in angemessenem Maßstab (mind. 1:250)</b></li><li>– Zum Verständnis notwendige, mindestens jedoch 2 Ansichten der wesentlichen Gebäudeseiten mit eindeutiger Darstellung der transparenten Fassadenflächen und wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Gebäude.</li><li>– Zum Verständnis notwendige Längs- und Querschnitte sowie weitere Schnitte zur Klärung des Entwurfes; mindestens jedoch ein Quer- und ein Längsschnitt mit eindeutiger Zuordnung zur Verortung im Lageplan. Höhenangaben mit Bezug m ü. NN.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Aussagen zur Verifizierung des Entwurfes zu:</b></li><li>– Ver- und Entsorgung</li><li>– Mobilität und Verkehr</li><li>– Energiestandard</li><li>– Fassade und Materialität</li><li>– Angaben / Erläuterungen zum Entwurfsverständnis</li></ul> <p><b>z.B. in Form von: Konzeptionelle Darstellungen / Erläuterungen, Piktogramme, Skizzen, Details, Berechnungen</b></p>



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

<p><b>Plan A</b></p>	<p><b>Lageplan M 1:500</b></p> <p>Darstellung des gestalterischen Gesamtkonzeptes über das Gesamtgrundstück mit Aussagen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Architektonisches und räumliches Konzept. Einbindung in das vorhandene städtebauliche Gefüge.</li><li>- Bebauungskonzept/Lageplan (Dachaufsicht)<ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung der Höhenentwicklung, Einteilung der Grundstücke und deren Erschließung maßstäblich und vermaßt. Der Bezug zum Baufenster soll dargestellt werden. Darstellung der äußeren Einbindung, der Fahrbahnen, Geh- und Radwege, der öffentlichen und privaten Parkierung und Verkehrsflächen (PKW und Fahrräder), Darstellung / Gestaltung der inneren Erschließung und der Durchwegung.</li></ul></li><li>- Grün- und Freiraumkonzept<ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung des geplanten Grün- und Freiflächenkonzeptes unter Berücksichtigung der übergeordneten Freiraumplanung. Unterscheidung der privaten und öffentlichen Grünflächen</li><li>- Landschaftsräumlicher, städtebaulicher Schnitt: Darstellung der topographischen Einordnung in den städtebaulichen Kontext.</li></ul></li></ul>
<p><b>Plan B</b></p> <p><b>Je Baufeld</b></p> <p><b>1 Planlayout</b></p> <p>-Baufeld 18</p> <p>-Baufeld 19</p> <p>Mit Stellplatz</p>	<p><b>Grundriss der Eingangsebenen der Baufelder M 1:100</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung der Erdgeschossenebene sowie der angrenzenden Freiflächen einschließlich der äußeren Erschließung</li></ul> <p><b>Grundriss aller Geschosse je Baufeld, M 1:100</b> <i>(Weitere Differenzierung in 1./2.OG steht den Teilnehmenden frei)</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Architektonisches Konzept: Darstellung der zusammenhängenden Wohnbebauung; Darstellung Freibereiche</li></ul> <p><b>Frei auf A oder B zu verortende, erforderliche Inhalte</b> <i>(z.B. Schnitte und Ansichten - siehe „Übergeordnet“)</i></p>





# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 5.4.3 Schriftliche Erläuterungen

Relevante Aussagen zur Entwurfskonzeption sollen als Text in die Pläne eingefügt bzw. als gesonderter Text verfasst werden (max. 3 DIN A4-Seiten). Die Verfasser müssen die Entwurfsidee hinreichend und plausibel argumentieren und belegen. In den Erläuterungen werden insbesondere Aussagen zu folgenden Themenbereichen getroffen:

- Städtebau
- Architektur
- Freiraum
- Erschließung / Verkehr / Mobilität
- Energiekonzeption

### 5.4.4 Zusatzblätter

Die folgenden Zusatzblätter sind von den Teilnehmenden abzugeben:

#### **Kaufpreisbestätigung**

**Selbsterklärung:** Angaben zum Bewerbenden, Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Vorgaben, Datenschutzerklärung, Erklärung zur Geschäftsgrundlage.

**Zusatzblatt zur baulichen Nutzung:** Angaben zur baulichen Nutzung (Wohnfläche, Geschosse, GRZ usw.)

### 5.5 Beurteilungs- und Veräußerungskriterien

Die Einhaltung der Vorgaben des Quartiershandbuchs ist der Stadt Paderborn ein großes Anliegen. Der Kaufpreis muss als Voraussetzung zur Beurteilung bestätigt sein und wird daher nicht in die weitere Bewertung eingehen.

Für die Entscheidung, mit wem die Verkäuferin nach dem Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses die Verhandlungen aufnimmt, werden folgende Beurteilungskriterien zur Bewertung durch das stadtinterne Beurteilungsgremium herangezogen (max. 100 Punkte).



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

- 1. Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der Planung 45 Pkt.**
  - Übereinstimmung mit den Vorgaben des Planungsrechts (Bebauungsplan)
  - Übereinstimmung mit den Vorgaben des Quartiershandbuchs
  
- 2. Qualitäten der Architektur 35 Pkt.**
  - Umsetzung des Leitgedankens „Einheit in der Vielfalt“ hinsichtlich der Fassadengestaltung
  - Qualität, Funktionalität und Flexibilität, Vielfalt der Grundrisse
  - Qualität der inneren und äußeren Erschließung
  - Einhaltung Energiestandard KfW55
  
- 3. Freiraum und Verkehr 10 Pkt.**
  - Umgang mit Höhen- und Sockelbereichen; Ausgestaltung von Übergangsbereich zum öffentlichen Raum
  - Gestalt- und Nutzungsqualität sowie Zusammenspiel der öffentlichen und privaten Freiräume in den Hofflächen
  - Gestalterische und funktionale Ausarbeitung Tiefgarage und Fahrradstellflächen
  - Mobilitätsmaßnahmen und Nachweis Stellplatzschlüssel
  
- 4. Referenzen 10 Pkt.**
  - Beschreibung von Referenzobjekten mit ähnlich hohem Anspruch
  - Darstellung der Lage, des Bauvolumens, des Investitionsvolumens und den Projektzeitraum
  
- 5. Wirtschaftlichkeit (Ist Voraussetzung, keine Bewertung)**
  - Bestätigung Kaufpreis und Finanzierungbestätigung



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 5.6 Vorgehensweise der Wertung der Beiträge

Durch das Bewertungsgremium werden die **Qualitäten** der Entwürfe anhand der vorstehenden Kriterien bewertet.

Das Bewertungsgremium ist dazu angehalten die Qualitäten differenziert zu bewerten, Überarbeitungspotenziale zu identifizieren und Punkte in einer Bewertungsmatrix entsprechend der oben dargestellten Punkteverteilung je Baufeld zu bestimmen.

Die Ausschreibende wird dem Teilnehmenden, der die meisten Punkte auf sich vereinigen konnte, das entsprechende Baufeld nach Beschlussfassung durch die politischen Gremien an Hand geben. Die Stadt Paderborn behält sich vor, in dieser Phase eine Nachschärfung des Entwurfes hinsichtlich der Überarbeitungshinweise des Bewertungsgremium zu fordern. Inhaltliche Ergänzungen oder grundlegende Änderungen der Entwürfe sind nicht zulässig. Sofern die Parteien in dieser Zeit der Anhandgabe eine Einigung hinsichtlich der Inhalte des Kaufvertrags erzielen können, strebt die Stadt Paderborn an, das Grundstück an den Punktsiegenden zu vergeben.

## 6 Kaufpreis und Kaufvertrag

### 6.1 Kaufpreis

Die Stadt Paderborn setzt einen Kaufpreis pro m<sup>2</sup> zu erwerbender Grundstücksfläche wie folgt fest:

#### Baufeld 18

**Gemarkung Paderborn, Flur 65 Flurstück 312, Größe 2.990 m<sup>2</sup>:**

**370,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Baufeld 19

**Gemarkung Paderborn, Flur 65 Flurstück 313, Größe 1.588 m<sup>2</sup>:**

**410,00 €/m<sup>2</sup>**

**Stellplätze, Gemarkung Paderborn, Flur 65 Flurstück 313, Größe 225 m<sup>2</sup>:**

**410,00 €/m<sup>2</sup>**

Zusätzlich sind für die zukünftigen Erschließungsmaßnahmen nach BauGB noch entsprechende Beiträge zu leisten.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 6.2 Rechte und Belastungen im abzuschließenden Kaufvertrag

Soweit im jeweiligen Angebot des Bewerbers keine anderweitigen Aussagen hierzu getroffen werden, erklärt sich der Bewerber dazu bereit, folgende grundlegende Vereinbarungen im abzuschließenden Kaufvertrag zu akzeptieren:

#### 6.2.1 Bebauungsverpflichtung

Der/die Käufer\*in verpflichtet sich in einem noch zu bestimmenden Umfang und zeitlichen Ablauf, das Projekt zu realisieren. Zur Absicherung der städtischen Belange hinsichtlich der Bebauungsverpflichtung wird folgendes vereinbart.

- das Recht der Stadt Paderborn zum Rückerwerb des betroffenen Kaufobjekts.

#### 6.2.2 Gebäude- und Flächennutzung

Die vorgesehene Nutzung wird vertraglich festgesetzt. Gleichzeitig werden Unterlassungsverpflichtungen, die Nutzung des Areals betreffend, vereinbart; hierzu gehören insbesondere Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros. Alle für die Bebauung und Nutzung der Baufelder erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind vom Käufer auf eigene Kosten einzuholen.

#### 6.2.3 Finanzierung

**Besonderer Hinweis:** Der/die Käufer\*in verpflichtet sich, der Stadt Paderborn rechtzeitig vor Kaufvertragsabschluss durch Vorlage eines Finanzierungsnachweises samt des zugrundeliegenden rechtsgültigen Darlehensvertrages nachzuweisen, dass die Finanzierung der vom Käufer auf den Kaufobjekten geplanten Baumaßnahmen durch ein europäisches Kreditinstitut mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland gesichert ist.

#### 6.2.4 Erschließung / Wasser und Strom

Die Ausschreibende geht davon aus, dass sämtliche Flächen innerhalb des Kaufgrundstückes in privater Hand verbleiben. Dies gilt auch für die öffentlichen Bereiche wie Wege, Grünflächen und sonstige öffentlich genutzte Flächen innerhalb eines Baufeldes.

Benötigt die Stadt oder deren Beauftragte später Teile des Kaufobjekts, die sowohl im Verhältnis zum Kaufobjekt als auch an sich von geringem Wert und Umfang sind, für öffentliche Zwecke, wie z.B. Verkehrs- und Versorgungseinrichtungen, Einrichtungen der öffentlichen Sicherheit und dergleichen, so kann die Stadt oder deren Beauftragte von dem/der Käufer\*in verlangen, dass das Eigentum an dem benötigten Baufeld zum seinerzeitigen Verkehrswert vergleichbaren Teilflächen an sie verkauft oder überlassen wird. Alternativ hat der/die Käufer\*in die Einrichtung und Unterhaltung einer oder mehrerer der oben bezeichneten Anlagen auf dem Areal zu dulden und dafür gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten oder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für die Stadt oder deren Beauftragte auf deren Kosten eintragen zu lassen.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Rückhalteräume, die sich aus dem Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ergeben, müssen qualitativ in die Freiraumgestaltung eingebunden und so ausgeführt werden, dass Zäune und sonstige Einfriedungen nicht erforderlich sind.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

Die Herstellung sonstiger der Versorgung des Gebiets dienender Leitungen für Strom, Gas, Telekommunikation und Breitband obliegt ausschließlich den Stadtwerken Paderborn. Es wird auf das Kapitel „Energie & Mobilität“ des Quartiershandbuchs Alanbrooke Quartier verwiesen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Nahwärme. Hier wurde eine Wärme-gesellschaft gegründet, zur Hälfte ESW und Stadt Paderborn. Auf Grundlage des Energieversorgungs-konzeptes besteht für die Investierenden ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Strom- und Wasserleitungen werden von WW, Westfalen Weser, verlegt und betrieben. Telekom und Unity/Vodafone verlegen und betreiben Glasfaserleitungen.

### 6.2.4.1 Abwasser

Das Kanalnetz wird durch den Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn hergestellt und unterhalten. Zur Finanzierung werden Gebühren nach der Entwässerungssatzung der Stadt Paderborn erhoben.

Alles Weitere wird Gegenstand der Kaufvertragsverhandlungen (z.B. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

### 6.2.5 Altlasten

Das Grundstück wird altlastenfrei übergeben. Der Kaufgegenstand wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als militärisch genutzte Liegenschaft auf Altlasten i. S. d. BBodSchG untersucht.

Die Stadt Paderborn wird dem/der Käufer\*in in den anstehenden Kaufvertragsverhandlungen die erforderlichen Unterlagen übergeben.

### 6.2.6 Kampfmittel

Etwaige Kosten für Kampfmittelbeseitigungen sind vom Erwerber zu tragen.

### 6.2.7 Kaufpreis und Zahlungsbedingungen

Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung sowie seiner möglichen Rückabwicklung zusammenhängenden Kosten und Steuern, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer, trägt der/die Käufer\*in. Der Grundstücksverkauf erfolgt umsatzsteuerfrei.

Alle für die Bebauung und Nutzung möglicherweise erforderlichen privat- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen sind von dem/der Käufer\*in auf eigene Kosten einzuholen.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 6.2.7.1 Kaufpreis und Finanzierungsbestätigung

Grundlage der Kaufverhandlungen ist der Kaufpreis gemäß **Kap. 6.1.**

Zum Abschluss des Kaufvertrages erwartet die Stadt Paderborn eine Finanzierungsbestätigung einer europäischen Bank mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland über die Gesamtsumme des geplanten Projektes.

### 6.2.7.2 Zahlungsbedingungen

Die Stadt Paderborn schlägt folgende Zahlungsbedingungen vor:

100 % des Kaufpreises vier Wochen nach Vertragsabschluss.

## 6.3 Ausführungsfristen

Die Stadt Paderborn schlägt folgende Ausführungsfristen vor:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| – nach Beschlussfassung des HFA (für ca. 4 Monate) | Anhandgabe              |
| – 3 Monate nach Erhalt Baugenehmigung              | Beginn der Baumaßnahmen |
| – 24 Monate nach Baubeginn                         | Fertigstellung          |

## 6.4 Einhaltung der Planungen

Planzeichnungen und Konzeptunterlagen werden als Anlagen Gegenstand des Kaufvertrages; die Einhaltung wird per Vertragsstrafen gesichert.

## 6.5 Besitzübergang

Der Besitzübergang ist mit Zahlung des Kaufpreises geplant. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Veräußerung besteht nicht. Das Auswahlverfahren erfolgt freibleibend.

## 7 Weiteres Verfahren nach Ablauf der Abgabefrist

### 7.1 Ergebnis

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Bewertung unterrichtet.



# Konversion Alanbrooke, Paderborn

Konzeptbezogenes Sonderverfahren - Interessenbekundungsverfahren  
für das Teilquartier B

## Teil A – Ausschreibungsbedingungen (Kaufgegenstand)

### 7.2 Planungsleistungen

Das Verfahren der Stadt Paderborn hat das Ziel, ein oder zwei Grundstücke auf Grundlage des ausgelobten Kaufpreises und einer dargestellten planerischen Qualität an einen oder zwei Investierende zu veräußern. Ansprechpersonen und Vertragspartner\*innen der Stadt Paderborn sind die im Verfahren ausgewählten Investierenden. Die Investierenden bearbeiten die Aufgabenstellung gem. Auslobung unentgeltlich mit einem ihnen verbundenen oder beauftragten Planungsbüro.

Das Verfahren wird als Konzeptvergabe durchgeführt.

Die Erarbeitung der jeweiligen Konzepte erfolgt durch eine Beauftragung der Investierenden an die jeweiligen Architektur-, Stadtplanungs- und/oder Landschaftsplanungsbüros.

Um die Qualität des jeweiligen Wettbewerbsbeitrags auch in der Realisierung beizubehalten, ist beabsichtigt, die nachfolgende Architektenleistung auch in der Realisierungsphase vertraglich zu sichern. Ein Wechsel soll daher nur in begründeten Ausnahmefällen möglich sein.



## Teil B

### Quartiershandbuch (Konversion Alanbrooke Quartier)

#### Das Quartiershandbuch mit seinen Bestandteilen

- Präambel
- Gestaltungshandbuch
  - Energiekonzept
- Handlungsempfehlungen für ein Mobilitätsmanagement
  - Vergabekonzept

ist unter folgenden Link einsehbar:

<https://www.paderborner-konversion.de/standort/alanbrooke-quartier>





## Teil C

### Zusatzblätter

#### Kaufpreisbestätigung

#### Selbsterklärung:

Angaben zum Bewerbenden, Bestätigung der verfahrensgegenständlichen Vorgaben, Datenschutzerklärung, Erklärung zur Geschäftsgrundlage.

#### Zusatzblatt zur baulichen Nutzung:

Angaben zur baulichen Nutzung (Wohnfläche, Geschosse, GRZ usw.)



### Kaufpreisbestätigung

Name des Bewerbenden:

### Baufeld

Baufeld-Nr. 18 (RH)

### Kaufpreisbestätigung

Kaufpreis: 1.106.300,00 EUR

Hiermit bestätigen wir den obengenannten Kaufpreis für das oben genannte Baufeld.

---

### Bestätigung Bewerbende/r

Ort; Datum

Bevollmächtigte Unterschrift



## Kaufpreisbestätigung

Name des Bewerbenden:

## Baufeld

Baufeld-Nr. 19 plus Stellplatzparzelle (RH)

## Kaufpreisbestätigung

Kaufpreis: 743.330,00 EUR

Hiermit bestätigen wir den obengenannten Kaufpreis für das oben genannte Baufeld.

---

## Bestätigung Bewerbende/r

Ort; Datum

Bevollmächtigte Unterschrift



Abs.

\_\_\_\_\_  
Unternehmen / Firma

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr.

\_\_\_\_\_  
Tel.-Nr.

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
E-Mail

**Rückgabe bis 29.04.2022**

Stadt Paderborn  
Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen  
z.Hd. Frau Wessels  
33095 Paderborn

**Konzeptbewerbung „Reihenhaushöfe“  
B-Plan 301 „Alanbrooke“ (Baufelder 18 und 19)  
Gemarkung Paderborn, Flur 65, Flurstück (311, 312 und 314)**

Mit meinem/unseren angefügten Konzept bewerbe/n ich/wir uns im Rahmen eines konzeptbezogenen Sonderverfahrens für den Erwerb der mit Ausschreibung vom 29.01.2022 beschriebenen Grundstücksfläche/n.

Mir/Uns ist/sind bekannt und es wird/werden als verfahrensgegenständlich berücksichtigt;

- der Bebauungsplan 301 „Alanbrooke“ sowie das zu selbigem entwickelte Quartiershandbuch,
- dass der Kaufpreis 4 Wochen nach Vertragsschluss fällig ist,
- die allgemeinen Informationen sowie die Bewertungspunkte des Verfahrens aus der o.g. Ausschreibung,
- dass die Stadt Paderborn sich die Entscheidung vorbehält, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen sie das Grundstück verkauft,
- dass sich aus der Abgabe meiner Bewerbung keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Stadt Paderborn herleiten lassen,
- dass mit der Versendung des Exposés kein Makler- oder Vermittlungsvertrag verbunden ist,
- dass Bewerbungen, die nach Ablauf des Stichtages eingehen, nicht berücksichtigt werden.



## **Einwilligungserklärung für die Speicherung personen- und firmenbezogener Daten**

Ich/wir willige/n ein, dass alle mit dieser Bewerbung gemachten Angaben von den in der Ausschreibung benannten Verfahrensbeteiligten der Stadt Paderborn und ggf. externen Sachverständigen für die Prüfung der Bewerbung auf Kauf eines städtischen Grundstücks sowie für die etwaige Abwicklung eines entsprechenden notariellen Kaufvertrages verarbeitet werden dürfen. Eine Nutzung dieser Daten für andere Zwecke (insbesondere eine Weitergabe an unberechtigte Dritte) ist nicht zulässig.

Das Informationsblatt nach Art. 13 der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) des Amtes für Liegenschaften und Wohnungswesen ist mir/uns bekannt.

Mir/uns ist bewusst, dass die Einwilligung jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden kann. Der Widerruf ist schriftlich an die Stadt Paderborn, Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen – Abteilung Liegenschaften -, 33095 Paderborn, zu richten.

## **Erklärung zur Geschäftsgrundlage**

Ich/Wir versichern, dass die im Konzept gemachten Angaben vollständig und der Wahrheit entsprechend sind. Falsche Angaben können zum Bewerberausschluss führen. Mir/Uns ist bekannt, dass im Fall des Abschlusses eines Kaufvertrages die im Konzept gemachten Angaben Geschäftsgrundlage und Vertragsgegenstand sind und werden. Sollten sich Änderungen in meiner/unserer Bewerbung ergeben, werde/n ich/wir diese unverzüglich dem Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen unter der o.g. Anschrift schriftlich mitteilen.

Mir ist bekannt, dass zur Sicherung von Konzeptinhalten der künftige Kaufvertrag Vertragsstrafen beinhalten kann.

## **Diese Einwilligung / Selbsterklärung ist von allen Bewerbenden / Investoren zu unterschreiben!**

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Zusatzblatt zur Konzeptbewerbung  
„Reihenhaushöfe“ Alanbrooke**

<b>Bauvorhaben</b>	Alanbrooke „Reihenhaushöfe“	
<b>Grundstücksgröße</b>	Baufeld 18: 2.990 qm	Baufeld 19 1.588 qm Stellplatz 225 qm
<b>Planungsrecht</b>	B-Plan 301 „Alanbrooke“	
<b><u>Angaben zur baulichen Nutzung</u></b>		
Grundfläche des geplanten Baukörpers		
GRZ I + II		
Anzahl der Vollgeschosse		
Geplante Wohnfläche gesamt in qm		
Anzahl der geplanten Wohneinheiten		
Anzahl der geplanten Stellplätze		
Wohnflächen / Zimmer je Wohnung:	qm / Anzahl	qm / Anzahl



	Baufeld 18	Baufeld 19
Haus 1		
Haus 2		
Haus 3		
Haus 4		
Haus 5		
Haus 6		
Haus 7		
Haus 8		
Haus 9		
Haus 1		
Haus 2		
Haus 3		
Haus 4		
Haus 5		
Haus 6		
Haus 7		
Haus 8		
Haus 9		
Haus 10		
Haus 11		
Haus 12		
Haus 13		
Haus 14		



## Teil D

### Digitale Anlagen

Werden auf Anfrage an [m.wessels@paderborn.de](mailto:m.wessels@paderborn.de) per Downloadlink zur Verfügung gestellt

---

- Aufstellflächen Feuerwehr
- Baugrund
- Bebauungsplan
- Rahmenplan
- Energieversorgung / Technische Anschlussbedingungen
- Erschließung
- Freianlagenplanung\_Gestaltungskonzept
- Unterlagen zu Altlasten





### **Ausschreibende**

Stadt Paderborn  
Der Bürgermeister  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn

vertreten durch

### **Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen**

Pontanusstraße 55 in 33102 Paderborn

Frau Wessels  
Tel.: +49 5251 88-11564  
Mail: m.wessels@paderborn.de

Vertretung:

Herr Blume

Tel.: +49 5251 88-12389  
Mail: b.blume@paderborn.de

### **Ansprechperson Konversion**

Stadtplanungsamt, Konversion, Am Hoppenhof 33 in 33104 Paderborn

### **Konversionsbeauftragter**

Herr Lange  
Tel.: +49 5251 88-12091  
Mail: l.lange@paderborn.de

