

Mansergh Quartier

Anlage 1

Rahmenplan Städtebauliche Entwicklung



Bauen, Mobilität und Umwelt | Fachbereich Stadtplanung



MANSERGH QUARTIER GÜTERSLOH RAHMENPLAN STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Berlin, 12.01.2023

Zur besseren Lesbarkeit werden im Bericht nur die männlichen Formen benutzt. Es sind immer alle Geschlechter gemeint.

Hinweis zur digitalen Darstellung:

Das Dokument ist auf die gedruckte Version optimiert. Hierbei beziehen sich im Einzelfall Bildhinweise oder Beschriftungen auf die benachbart dargestellte Seite. Darum wird empfohlen, die Ansicht bei der Betrachtung auf eine Doppelseite einzustellen. Die Doppelseiten-Ansicht sollte dabei ab Seite 2 starten, das Deckblatt einzeln dargestellt werden.

In den gängigen Internet-Browsern funktioniert dies folgendermaßen:

Browser Firefox:

» Werkzeuge – Gerade + ungerade Seite auswählen

Browser Microsoft Edge:

Seitenansicht – Zwei Seiten anzeigen – Deckblatt separat anzeigen

IMPRESSUM:

AUFTRAGGEBER

Stadt Gütersloh
Fachbereich Stadtplanung

Berliner Straße 70
33330 Gütersloh
T 05241 82-2367
F 05241 82-3533
stadtplanung@guetersloh.de
Ansprechpartnerinnen: Inga Linzel und Katja Goldau

BEARBEITUNG

ARGE Studio Wessendorf & STUDIO RW

STÄDTEBAU

Studio Wessendorf
Danziger Str. 88
10965 Berlin
T +49 (0) 30 983732 54
mail@studio-wessendorf.de
www.studio-wessendorf.de
Projektleitung: Nina Rickert

FREIRAUM

STUDIO RW
Danziger Str. 88
10965 Berlin
T +49 (0) 30 616 202 58 T: +49 (0)30 – 257 330 57
mail@studio-rw.de
www.studio-rw.de
Projektleitung: Heiko Ruddigkeit





STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG
MANSERGH QUARTIER

INHALT

VORWORT	8
<hr/>	
1 EINLEITUNG	11
<hr/>	
Gütersloh - Hier ist einfach alles drin!	12
Prozess – Von der Kaserne zum Lebensraum für alle	14
Auf die Plätze, Fertig, Los! Grobkonzept (2015) & ISEK Mansergh Quartier (2018)	16
Kluge Köpfe und frische Ideen – Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb 2019/20	18
Der Sieger steht fest! – Eine Idee wird zum Rahmenplan	20
Wir sind ein Regionale-Projekt!	24
Weitere Fachgutachten und Untersuchungen	26
Erläuterung zum Inhalt des Rahmenplans und der Dokumentation	28
2 ENTWURFSKONZEPT	31
<hr/>	
Leitthemen & Ziele	32
Lage & Ort	34
Konzept	36
Leitbild	38
Lageplan	40
3 BEBAUUNGSKONZEPT	45
<hr/>	
Bauliches Grundgerüst	46
Gebäudehöhen	48
Maßstab und Typologie	50
Gebäudetypologie	52
4 NUTZUNGSKONZEPT	55
<hr/>	
Leitlinien Quartiersprogramm	56
Nutzungsangebot in der Umgebung	58
Nutzungsverteilung im Quartier	60
Nutzungsverteilung Erdgeschosse	62
Flexibilität und Resilienz	64
Wohnprogramm für eine vielfältige Bewohnerschaft	66
Wohntypologien I: Besondere Wohnformen	68
Wohntypologien II: Familienwohnen mit Einfamilienhausqualitäten	70
5 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	73
<hr/>	
Leitlinien Erschließung	74
Fussgängerkehr	76
Radverkehr	76
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	78
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	80
Ruhender Verkehr: Auto - Prinzip und Stellplatzbilanz	82
Quartiersgaragen - Nutzungsprinzip und Entwicklung	84
Quartiersgaragen - Aufbau und Struktur	86
Ruhender Verkehr: Fahrrad - Prinzip und Stellplatzbilanz	88
Fahrradparken - Gebäude und Freiraum	90
Müllentsorgung	92
Anlieferung	92
Rettungskonzept	94
Straßen und Wege	96
Regelquerschnitte Straßenräume	98

6 FREIRAUMKONZEPT	105
Freiraumstruktur - Parksequenzen	106
Freiraumstruktur - Quartiersfreiräume	110
Freiraumkategorien	116
Sport- und Spielflächen	116
Bestandsbäume	118
Baumneupflanzungen	120
Baumkonzept	120
7 KLIMA- UND UMWELTGERECHTES QUARTIER	123
Klimaschutz und Klimaanpassung	124
Kompakte städtebauliche Struktur	125
Umsetzung des Schwammstadtprinzips	126
Gute Lebensbedingungen für Mensch und Natur	128
Grüne Energiedächer	130
Suffizienzstrategie: Reduce - Reuse - Recycle	132
Smart City - Digitales Management und Vernetzung	134
Entwicklungsflexibilität	135
8 FLÄCHEN UND KENNWERTE	137
Eigentumsgrenzen	138
Flächenbilanz	140
Städtebauliche Kennwerte	142
Baufeldstempel	144
Bauphasen	162
9 AUSBLICK WEITERE PLANUNG	165
Erwerbsverhandlungen / Wertermittlung	166
Projektsteuerung	166
Planungsrecht	166
Gestaltungskonzept	167
Finanzen	167
Fördermittel – Fortschreibung ISEK Mansergh Quartier	168
Infrastrukturplanung	168
Anbindung Verler Straße	168
Vermarktung / Realisierung	168
Literaturverzeichnis	170
Abbildungsverzeichnis	172
Arbeitsgruppe Rahmenplan und Partner	176

VORWORT



Wohnen, arbeiten, lernen. Forschen, netzwerken, einander inspirieren. Sich engagieren. Freie Zeit genießen, sich erholen – miteinander leben: Welch eine einmalige Chance bietet sich uns als Stadt Gütersloh mit der Entwicklung des Mansergh Quartiers!

Über Jahrzehnte sind die Angehörigen der Britischen Armee ein fester Teil unserer Stadtgesellschaft gewesen. Und ich möchte es mit großer Dankbarkeit betonen: Sie waren es als Freunde. Der Abzug der Briten bedeutet für die Stadt Gütersloh eine enorme Aufgabe und einmalige Chance zugleich. Die Herausforderung der Umwandlung vormals militärisch genutzter Flächen und Einrichtungen in zivile Nutzung sind wir frühzeitig angegangen. Es galt, Zukunftsvisionen für zahlreiche freie Wohneinheiten in der Stadt und insbesondere für zwei große Konversionsflächen zu entwickeln. Während auf dem ehemaligen Flugplatzgelände an der Bundesstraße 513 („Princess Royal Barracks“) Naturschutzflächen und ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet entstehen, sollen die zentralen „Mansergh Barracks“ an der Verler Straße zu einem lebendigen neuen Stadtviertel mit Vorbildcharakter entwickelt werden.

Entstehen wird ein innovatives Quartier mit hoher Lebensqualität, das Wohnen und Gewerbe, Arbeit und Freizeit, Natur und Urbanität nicht nur nebeneinander, sondern miteinander ermöglicht. Wir schaffen attraktiven Lebensraum für 2100 Menschen aller Generationen, die hier wohnen, und viele mehr, die hier studieren, arbeiten oder forschen werden. Mitten in der Stadt und zugleich im Grünen, klimafreundlich, mit modernen Mobilitäts- und Wohnkonzepten und einem weitläufigen Naturerholungsraum.

Um diese Vision des Mansergh Quartiers mit breiter Unterstützung der Stadtgesellschaft vorantreiben zu können, haben wir von Beginn an auf eine intensive Bürgerbeteiligung gesetzt. So haben zum Beispiel eine offene Werkstattwoche und viele Führungen über das ehemalige Kasernengelände den unmittelbaren Dialog zwischen Stadtplanern und Öffentlichkeit ermöglicht. Die Vorstellungen und Wünsche unserer Bürger sind in die Planungen eingeflossen. Diesen intensiven Austausch werden wir auch im weiteren Prozess beibehalten.

Mit der im Herbst 2021 gegründeten conceptGT, der städtischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Immobilien und Stadtentwicklung, steht uns bei diesem ambitionierten und zukunftsweisenden Großprojekt eine kompetente Partnerin zur Seite. Ebenfalls dürfen wir auf die Unterstützung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, der Bezirksregierung Detmold, des Landes Nordrhein-Westfalen und der Fachhochschule Bielefeld bauen. Wichtig und bereichernd ist der Austausch mit anderen Kommunen in Ostwestfalen-Lippe, die ebenfalls Konversionsprozesse gestalten.

An diesem Ort ein ganz neues Stadtviertel zu entwickeln, das vielen Menschen ein neues Zuhause gibt und als städtebauliches Leuchtturm-Projekt inspirierend in die Region hineinwirken kann: Das ist eine riesige Chance für die Stadt Gütersloh.

Wir werden sie gemeinsam nutzen!

Norbert Morkes

Bürgermeister
Stadt Gütersloh



Wie gestalten wir gemeinsam unsere Zukunft? Wie wollen wir zukünftig leben? Was sind Instrumente und Konzepte, die wir dabei erproben möchten? Das waren Fragen, die wir als Gütersloher Stadtgesellschaft mit in das Wettbewerbsverfahren für die Entwicklung der ehemaligen Kaserne „Mansergh Barracks“ genommen haben.

Schon von Beginn des Projektes an war es mir besonders wichtig, dass wir für die Entwicklung dieses bisher für die Öffentlichkeit verschlossenen, anonymen Areals im Stadtteil Sundern eine neue Form der Entwurfsfindung und der Partizipation nutzen, die sich wie ein Bogen über den gesamten Entwicklungsprozess spannen soll. Als Projekt der REGIONALE 2022 konnten wir mit diesem bürgerorientierten Planungsprozess auch ein positives Beispiel über Gütersloh hinaus setzen.

Der vorliegende Rahmenplan markiert dabei einen Meilenstein, der die Leitlinie für die künftige Entwicklung sein soll. Dies ist die Gütersloher Antwort auf die eingangs gestellten Fragen, die hinreichend konkret ist und dabei noch ausreichend Spielraum für erforderliche Flexibilität und notwendige Anpassungen lässt.

Diese Antwort mit ihrer urbanen und gemischt genutzten Dichte verzahnt dringend benötigten Wohnraum für rund 2100 Menschen mit zukunftsweisenden gewerblichen Einheiten. Als Keimzelle der Entwicklung entsteht mit der Ansiedlung des Campus Gütersloh der Fachhochschule Bielefeld und der Innovationsmanufaktur Gütersloh (IMA) ein Ort für Innovation, Forschung und Lehre, dessen Lebendigkeit in das Quartier und das Umfeld hineinstrahlen wird.

Im Mansergh Quartier werden neue Formen der Mobilität erprobt. Die Bündelung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen in Kombination mit Sharing-Angeboten für die „letzte Meile“ ermöglichen weitgehend verkehrsfreie Straßenräume, in denen die Aufenthaltsqualität und der Austausch der Menschen im Vordergrund stehen.

Klimaschutz, Klimaresilienz oder auch Kreislaufwirtschaft sind Schlagworte, die hier in konkrete Maßnahmen überführt und bei Erfolg stadtwweit transferiert werden.

Die zukunftsgerichtete Entwicklung des Mansergh Quartiers ist eine große Chance und gleichermaßen eine Herausforderung für die Stadt Gütersloh. Ich bin überzeugt, dass sich dieser Weg für Gütersloh und alle Menschen, die dort im Quartier oder in seiner Nachbarschaft zukünftig leben und arbeiten werden, lohnen wird.

Für die engagierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten bedanke ich mich herzlich.

Die Zeiten sind im Umbruch, die Welt ist in Bewegung, aber hier soll ein neues Stück Gütersloh als Heimat entstehen. Anders als bisher und dennoch lebens- und liebenswert. Der vorliegende Rahmenplan stellt eine ausgewogene, gute Basis für die weitere konstruktive Zusammenarbeit und erfolgreiche Gestaltung der anstehenden Entwicklung dar. Ich freue mich darauf.

Nina Herrling

Stadtbaurätin
Stadt Gütersloh

EINLEITUNG

1

GÜTERSLOH - HIER IST EINFACH ALLES DRIN!

Eine prosperierende Stadt mitten im Grünen, für die sich Nachhaltigkeit und modernste Infrastruktur nicht ausschließen, sondern perfekt ergänzen. Eine Stadt, für die modern ausgestattete Kindergärten und Schulen zentrale Themen sind. Eine Stadt, für die ein Innovationszentrum und ein Hochschul-Standort selbstverständlich sind, kreative Gewerbe und Start-ups ein Muss sind und weltweit agierender Mittelstand fest verwurzelt ist. Eine Stadt, für die zukunftsorientierte Mobilitätsplanung und beste Verkehrsanbindungen zum täglichen Standard gehören, von deren Hauptbahnhof die Weltstadt Berlin keine drei Stunden Zugreise entfernt ist und in der Global Player wie Bertelsmann und Miele in zentraler Umgebung zuhause sind.

Gibt's nicht? Doch.

Willkommen in Gütersloh!

Diese noch junge Großstadt ist bestens vernetzt und maßgeblich beteiligt an einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands – Ostwestfalen-Lippe.

Gütersloh – zu schön, um wahr zu sein? Keineswegs.

Die aktuell rund 105.000 Bürgerinnen und Bürger zählende Großstadt mit ihrer lebhaften, von wunderschönen Grünanlagen und einem vielfältigen kulturellen Angebot geprägten Innenstadt sowie den attraktiven Stadtteilen zieht seit Jahren schon beständig neue Bewohner an. Lebensqualität und Familienfreundlichkeit werden großgeschrieben – das zeigt sich auch an den nachhaltig angelegten Neubaugebieten innerhalb der Stadtgrenzen.

Erholung pur versprechen nicht nur der regelmäßig mit internationalen Auszeichnungen prämierte Stadtpark und der Botanische Garten, sondern auch die wunderschön gelegenen, renaturierten Naherholungsgebiete, durch die sich der Fluss Dalke schlängelt.

Die Zukunft ist jetzt: Moderne Konzepte prägen die Kindertageseinrichtungen und Schulen. Digitales Lernen gehört in den Klassenräumen ebenso längst zum Alltag wie in der Berufsausbildung in den Unternehmen. Der „Arbeitsplatz von morgen“ wird schon heute gelebt und sichert ein zukunftsweisendes Arbeitsumfeld mit bestens ausgebildetem Nachwuchs.

Handwerksbetriebe, Unternehmen unterschiedlichster Größe und namhafte Weltkonzerne kooperieren gemeinsam und eng mit dem Campus Gütersloh der Fachhochschule Bielefeld. Start-ups werden hier gefördert, Netzwerke entstehen. Eine Innovationsmanufaktur bündelt die Kreativität, setzt Impulse für Wirtschaft und soziales Leben und ist eine Keimzelle für richtungweisende Verknüpfungen und den Austausch untereinander.

Was aber wäre eine solche Stadt ohne die perfekte Verkehrsanbindung? Ein zentral gelegener Hauptbahnhof mit seinen europaweiten Zielen, eine direkte Auffahrt zur Ost-West-Tangente A2 sowie der Nord-Süd-Zubringer A33 garantieren schnelle Wege. Die für 2025 geplante Reaktivierung der TWE-Strecke ergänzt die ÖPNV-Anbindung in den ländlichen Raum und stellt gemeinsam mit einem intelligenten Wegesystem eine Verknüpfung des Stadtzentrums mit dem nahen Mansergh Quartier sicher.

Mansergh Quartier – innovativer Stadtteil mit Charakter

Hier wird Zukunft aus Geschichte gemacht. Vom städtischen Naherholungsgebiet über die militärische Basis britischer Streitkräfte bis hin zur vielversprechenden urbanen Vision – dieses Gütersloher Areal hat ungeheures Potential! Was lange Zeit ein unzugänglicher, fast schon geheimnisumwitterter Ort für die Bevölkerung war, bietet jetzt Raum für interaktives Leben innerhalb der ostwestfälischen Großstadt. Das Mansergh Quartier verknüpft Wohnen, Freizeit und Shopping, Arbeiten, Bildung und Wirtschaft, Kultur und Gastronomie harmonisch miteinander. So wird der bereits gut funktionierende studentische Austausch mit regionalen Unternehmen auf die nächste Stufe gestellt – naturnah, nachhaltig, sozial. Und das in einer der stärksten Wirtschaftsregionen Deutschlands.

Gütersloh – hier ist einfach alles drin.

Gütersloh – der „Hidden Champion“ aus OWL

Die vergleichsweise noch junge Großstadt ist vielleicht etwas kleiner als einige andere in OWL, doch hier steckt Großes drin! Gütersloh, der „Hidden Champion“ der Region, zählt zu den aufstrebendsten Städten Deutschlands.

Die Fakten auf einen Blick:

104.875 Einwohner (Stand 31.10.2022)

5.000 Unternehmen

Gewerbeflächen

350 Hektar Grünflächen

Stadtgebiet: 112 km²

871 Bevölkerungsdichte (Einwohner je km²)

*17 Grundschulen, 2 Gymnasien, 3 Gesamtschulen,
3 Realschulen, 1 Hauptschule, 1 Waldorf-Schule,
6 Förderschulen, 2 Berufskollegs, 1 Teilstandort der
Fachhochschule Bielefeld*

*rund 420 Vereine, Initiativen und gemeinnützige
Organisationen sowie 18 Bürger-
und Unternehmensstiftungen*

3 Kliniken, 1.500 Betten

200 frei praktizierende Ärzte und Zahnärzte

*24 Sportplätze, 40 Turn- und Sporthallen,
1 Freizeitbad mit Sauna und zwei Freibäder*

PROZESS – VON DER KASERNE ZUM LEBENSRAUM FÜR ALLE

Historie und Anlass der Planung

1935 wurde eine Nachrichtenkasernen der Luftwaffe an der Stelle des damaligen Stadtwaldes entlang der Verler Straße in Gütersloh-Sundern errichtet. Die Entstehung der Kaserne erfolgte zeitgleich zum Bau des Flugplatzes an den Stadtgrenzen zur Stadt Harsewinkel und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Nach dem Zweiten 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 sowie schwerpunktmäßig der Royal Artillery stationiert. In den Jahren 1955 bis 1982 wurden Teile des Geländes zudem durch eine Einheit der deutschen Bundeswehr mitgenutzt.

Bereits kurz nachdem die Britische Regierung im Jahr 2010 den Abzug der Britischen Streitkräfte aus Deutschland bekannt gegeben hatte, eröffnete die Stadt Gütersloh den Konversionsprozess für die im Stadtgebiet verorteten militärischen Liegenschaften (Flugplatz und Nachrichtenkasernen) sowie die von den Briten genutzten Wohnstandorte. Mit dem 1. Konversionsbericht (2011) wurden eine Bestandsaufnahme der britischen Liegenschaften erstellt, die Auswirkungen des Abzugs analysiert und eine erste Strategie für den Gütersloher Konversionsprozess erarbeitet.



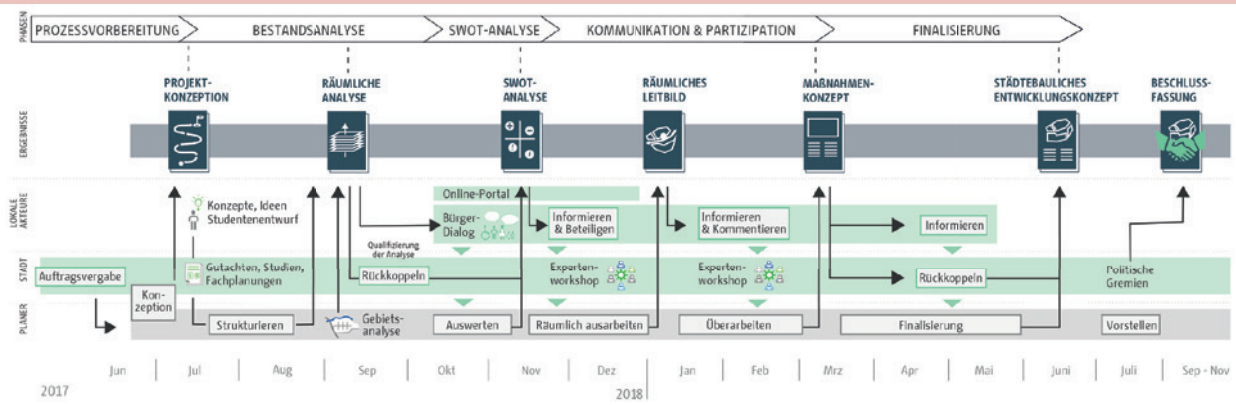
AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, LOS! GROBKONZEPT (2015) & ISEK MANSERGH QUARTIER (2018)

Mit einem von NRW.URBAN erarbeiteten Grobkonzept (2015) für das Kasernenareal „Mansergh Barracks“ wurde nach der vorangegangenen Strategiephase letztlich auch die räumliche Planung für die militärische Liegenschaft eingeleitet. Neben einer Bestandsaufnahme des Areals wurden auch erste Varianten für eine räumliche Grobstruktur der zivilen Nachnutzung entwickelt.

Auf der Grundlage dieses Grobkonzeptes wurde daraufhin ab 2017 ein umfangreicher Planungs- und Beteiligungsprozess in die Wege geleitet. Als erstes Ergebnis dieses Prozesses ging das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Mansergh Quartier“ (2018) hervor. Hierin wurde die Absicht der Stadt Gütersloh ausformuliert, die innenstadtnahe Potentialfläche einer zivilen Nachnutzung zuzuführen, sie städtebaulich neu zu ordnen, zu öffnen sowie mit den angrenzenden Stadtgebieten zu vernetzen.

Entsprechend des erarbeiteten Leitziels sollen die „Mansergh Barracks“ zu einem gemischt-genutzten, urbanen Quartier entwickelt werden. Mit dem ISEK wird dargelegt und begründet, mit welchen Strategien und Maßnahmen die Stadt Gütersloh dieses Leitziel sowie die untergeordneten Entwicklungsziele und Handlungsfelder umsetzen und erreichen will. Auf diese Weise stellt das Entwicklungskonzept das Arbeitsprogramm für den weiteren Planungsprozess dar und bildet die Grundlage für eine mittel- und langfristige Finanz- und Fördermittelplanung..





ZIELSYSTEM - ISEK „MANSERGH BARRACKS“

Das neue Mansergh Quartier: Innovatives urbanes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Nachbarschaften

LEITZIEL

- Wachsende Nachbarschaften für Alle mit hoher Lebensqualität
- Neue Wohnräume mit urbaner Qualität
- Moderne Arbeitswelten mit produktiven Stätten
- Qualitative (Nah-) Versorgung in urbaner Nachbarschaft
- Attraktives Netz wassernaher Grünräume für Bewegung und Erholung
- Vernetztes Quartier mit vielfältigen Mobilitätsangeboten
- Moderner Bildungs- und Wissensraum mit repräsentativer Funktion
- Schonender Umgang mit Ressourcen durch klimaangepasstes Handeln

STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

BAUEN & WOHNEN	MOBILITÄT	ÖFFENTLICHE GRÜN- UND FREIRÄUME	WIRTSCHAFT & ARBEITSWELT
<p>HANDLUNGSFELDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Geschosswohnungsneubau in den Fokus nehmen Flexible und alternative Wohnformen schaffen Verschiedene Trägermodelle und preisgebundenen Wohnungsneubau entwickeln Wohnraum für alle Haushaltsgrößen schaffen Identität des Ortes bewahren 	<ul style="list-style-type: none"> Innovative Mobilitätsformen stärken Anbindung durch den ÖPNV verbessern Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen Intermodalität fördern Autoarme Erschließung ermöglichen 	<ul style="list-style-type: none"> Dalke zum attraktiven Landschafts- und Erholungsraum weiterentwickeln Aufenthaltsqualität und Vernetzung der Grün- und Freiflächen verbessern Spiel- und Bewegungsflächen für alle Altersgruppen schaffen 	<p>HANDLUNGSFELDZIELE</p> <ul style="list-style-type: none"> Kleinteilige Flächen für nichtstörendes Gewerbe bereitstellen Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen
<p>HANDLUNGSFELDER</p> <ul style="list-style-type: none"> Flexible zielgruppenspezifische Angebote für alle Altersgruppen ermöglichen Bedarfsgerechte soziale Infrastruktur für die künftigen Bewohner schaffen 	<ul style="list-style-type: none"> Nahversorgungsangebote maßstabsgerecht ansiedeln Qualitative Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe etablieren 	<ul style="list-style-type: none"> Innovative Erzeugung erneuerbarer Energien fördern Sinnvolle Wasserkreislaufsysteme schaffen Mikroklima durch Fassadenbegrünung verbessern 	<ul style="list-style-type: none"> Repräsentativen Bildungscampus entwickeln Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen
<p>SOZIALE INFRASTRUKTUR</p>	<p>EINZELHANDEL & NAHVERSORGUNG</p>	<p>ENERGIE & KLIMA</p>	<p>BILDUNG & WISSENSCHAFT</p>

Abb. 9

KLUGE KÖPFE UND FRISCHE IDEEN – STÄDTEBAULICHER UND FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERB 2019/20

Im Oktober 2019 gaben die Britischen Streitkräfte die militärische Nutzung der Kaserne auf und das Gelände wurde an die aktuelle Eigentümerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), zurückgeben. Direkt im Anschluss an den britischen Truppenabzug wurde ab November 2020 ein städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Vier interdisziplinär aufgestellte Planungsteams aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung und Energieberatung wurden hierfür zu einer fünftägigen Entwurfswerkstatt nach Gütersloh auf das Kasernengelände eingeladen. Begleitet wurde die Entwurfswerkstatt durch eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit, der Politik und der Verwaltung sowie der mit Fachexperten besetzten Jury. Das Programm bestand aus verschiedenen Formaten, darunter Ortserkundungen und eine Zwischenpräsentation (**Forum 1**) wie auch ein „Offenes Haus“, bei dem die Bürgerinnen und Bürger in den direkten Austausch mit den Planungsteams treten konnten. Für die Planungsteams wurden Arbeitsbereiche im ehemaligen Offizierskasino eingerichtet, sodass die Planerinnen und Planer das Entwurfsgebiet intensiv erleben und ihre Ideen direkt „vor Ort“ reflektieren konnten. Am letzten Tag der Entwurfswerkstatt wurden der Öffentlichkeit sowie dem Preisgericht im **Forum 2** die vier Entwürfe durch die Planungsteams vorgestellt und erneut diskutiert. Die Jury kürte daraufhin die beiden Wettbewerbsgewinner:

Team 2

coido architects GmbH, Hamburg mit
döll architecten, Rotterdam, NL mit
karres en brands landscape architecture and urbanism,
Hilversum, NL mit
BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Aachen mit
steg Hamburg mbH, Hamburg

Team 4

Studio Wessendorf, Berlin mit
Studio RW Landschaftsarchitekten, Berlin mit
Biechele infra consult, Freiburg mit
Schäffler Sinnogy, Freiburg

Knapp zwei Monate nach der Juryentscheidung trafen sich alle Beteiligten im Theater Gütersloh zum **Forum 3** zusammen. Die Siegerteams präsentierten die Kernaussagen ihrer Entwürfe aus der Werkstattwoche, um sie anschließend mit den ca. 100 interessierten Bürgerinnen und Bürgern erneut zu diskutieren. Sowohl die Jury als auch die Bürgerschaft gaben Anregungen und wichtige Themen, wie das Thema „smart city“ oder „Gütersloh als Hochschulstandort“ kamen erneut zur Sprache. Die beiden Teams erhielten daraufhin einen Monat Zeit, um die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Fachjury in ihre Entwürfe einzuarbeiten. Die finalen Entwürfe wurden der Jury am 12.03.2020 im Forum 4 durch die Planungsteams präsentiert. Anders als bei den vorangegangenen Veranstaltungen, hatte sich die Stadt Gütersloh aufgrund der sich zuspitzenden Corona-Pandemie dazu entschlossen, das **Forum 4** unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden zu lassen. Im Anschluss an die Vorstellung der Entwürfe wurden diese durch die Jury beraten und bewertet. Nach umfangreichen und intensiven Diskussionsbeiträgen an den Plänen und Modellen stand die Entscheidung schließlich fest und das Team **Studio Wessendorf**, Berlin mit **Studio RW Landschaftsarchitekten**, Berlin wurde zum Sieger des Wettbewerbs gekürt.



Abb. 10



Abb. 11



Abb. 12



Abb. 13



Abb. 14



Abb. 15

DER SIEGER STEHT FEST! – EIN KONZEPT WIRD ZUM RAHMENPLAN

Der vom Preisgericht zum Sieger gekürte Entwurf des Teams Studio Wessendorf / Studio RW dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Im Nachgang des Wettbewerbs wurde das Siegerteam mit der **Rahmenplanung** beauftragt, die in zwei Phasen erfolgt.

Die **erste Phase bis zum städtebaulichen Vorentwurf** umfasste im zweiten Halbjahr 2020 zunächst eine Grundlagenermittlung und Studien zu /dem angedachten Campus der Fachhochschule Bielefeld, die Entwicklung der Freianlagen oder auch mögliche Nachnutzungen für die städtebaulich als erhaltenswert eingestuften Bestandsgebäude. Zeitgleich wurden die vorhandenen Bäume kartiert und gutachterlich bewertet. Im Abgleich mit dem städtebaulichen Entwurf wurde daraufhin eine Bilanz zum Baumerhalt und erforderlichen Fällungen ermittelt. Mit dem Ziel, einen größtmöglichen Anteil an Bäumen zu erhalten und gleichzeitig das städtebauliche Leitbild des Siegerentwurfs umzusetzen, wurden daraufhin einige Anpassungen im Entwurfsplan vorgenommen. So wurde beispielsweise ein Baublock vergrößert, um Bestandsbäume in dessen Innenhof zu sichern, oder sich für den Erhalt eines Bestandsgebäudes statt des zuvor vorgeschlagenen Neubaus entschieden, um die benachbarte Baumgruppe zu schützen. Ab 2021 begann zudem die Erarbeitung eines Mobilitäts- und Erschließungskonzeptes durch das **Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH (BSV)**. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachters flossen simultan in die Vorentwurfsplanung ein, sodass der städtebauliche Vorentwurf bereits im Sommer 2021 durch den einstimmigen Beschluss des Rates der Stadt Gütersloh abgeschlossen werden konnte.

Die **zweite Phase der Rahmenplanung**, die Qualifizierung und Vertiefung zum städtebaulichen Entwurf, wurde am 02. Oktober 2021 mit einer **öffentlichen Informations- und Austauschveranstaltung** eingeleitet. Rund 150 Bürgerinnen und Bürger erhielten an diesem Tag die Möglichkeit, das ehemalige Kasernengelände bei Rundgängen kennenzulernen, sich über den aktuellen Planungsstand zu erkundigen und mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung, der beteiligten Planungsbüros, der FH Bielefeld sowie verschiedener Interessenverbände aus den Bereichen Mobilität, Klima- und Naturschutz in den direkten Austausch zu treten. Parallel wurde eine **vorgezogene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB** vom 27.09. bis 27.10.2021 durchgeführt. Die gesammelten Stellungnahmen der beiden vorangegangenen Beteiligungsformate wurden daraufhin ausgewertet und abgewogen. Diese Abwägung wurde am 25.02.2022 vom Rat der Stadt Gütersloh mehrheitlich beschlossen und bildet die Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Rahmenplans.



Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und der darauffolgenden Abwägungsergebnisse wurden im weiteren Planungsprozess einzelne Bereiche des Entwurfes einer erneuten Prüfung unterzogen.

So wurde die ursprünglich verfolgte Lage der **Innovationsmanufaktur (IMA)** am Entreebereich an der Verler Straße in zahlreichen Einwendungen hinterfragt, da mit dem Bau des Gebäudes eine Fällung mehrerer Bäume erfolgen müsste. Trotz eines bereits bestehenden Beschlusses zur Lage der IMA und Ausgestaltung des Entreebereichs aus dem März 2021 (Drucksachen-Nr. 48/2021), wurden die Bedenken und Einwendungen von der Stadtverwaltung ernst genommen, sodass alternative Varianten für die Verortung der IMA erarbeitet und der Politik vorgestellt wurden (Drucksachen-Nr. 209/2022).

Die Politik wägte auf dieser Grundlage neu ab und folgte den Wünschen der Öffentlichkeit sowie der Empfehlung der Verwaltung, sodass die IMA nunmehr in direkter Nachbarschaft zum Campus der FH Bielefeld entwickelt werden soll und die Waldfläche im Entreebereich bestehen bleiben kann.

Als Reaktion auf die eingebrachten Anregungen und Bedenken bezüglich der künftigen Akzeptanz eines ausschließlichen Angebots von Geschosswohnungen, wurde zudem eine Standortuntersuchung für die Unterbringung von Einfamilienhausähnlichen Wohnformen wie z.B. übereinander gestapelten Maisonettewohnungen durchgeführt (vgl. Kapitel 3 und 4).

Parallel zu diesen Entwurfsstudien und der Vertiefung des städtebaulichen Entwurfs wurden ab 2022 zudem verschiedene Fachgutachten und -konzepte erarbeitet. Als Beispiele sind an dieser Stelle die beiden Infrastrukturkonzepte, die Artenschutzprüfung oder auch das Wohnungsbaukonzept zu nennen. Die Erkenntnisse und Ansätze dieser Untersuchungen und Konzepte wurden in die städtebauliche Planung aufgenommen und stellen gleichermaßen eine wichtige Grundlage für die weitere Detailplanung dar.

Der nun vorliegende Rahmenplan ist die Basis für den weiteren Planungsprozess. Er umfasst städtebauliche Grundsätze, die in der anschließenden Prozessphase in die Bauleitplanung überführt werden. Ein Gestaltungskonzept für die Gebäude und den Freiraum [Fertigstellung im Frühjahr 2023] ergänzen den Rahmenplan sowie die künftigen Bauleitpläne und bietet bereits heute einen Anhaltspunkt für das künftige Erscheinungsbild des Quartiers. Zugleich stellt der Rahmenplan die Grundlage für die im Frühjahr 2023 beginnende Wertermittlung sowie die Ankaufsverhandlungen mit der derzeitigen Eigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), dar.

Städtebauliche Studie Standort Innovationsmanufaktur

Mai 2022
(Anlage zu Drs.-Nr. 209/2022)

Variante A: Stand Rahmenplanvorentwurf, Innovationszentrum am Entrée-Platz

Standortstudie Innovationszentrum 23.05.2022

Geschossfläche Gesamt (GF) im Vergleich zum Zielwert:

Innovationszentrum + Maker Space:	6.900 m ²	- 500
FH:	15.100 m ²	+/-
Restliches Quartier:	191.400 m ²	+/-

FH
Initialphase: 8.200 m² - 1.900
Erweiterungsphase: 6.900 m² + 1.900

Pro:

- Städtebaulicher Hochpunkt an der Verler Straße
- Stärkung Kasino als Solitärbau
- Schaffung einer Einseitigen Situation und Auftakt der Magistrale
- Kasinopark, Campus und Dalkeim bilden fließende Übergänge aus

Contra:

- Hohe Verlustanzahl von Bestandsbauten
- Transparenznahme von Wallflächen (Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich)

* die entworfenen Flächen entstanden unter anderem Zielvorgaben

Variante B: Verlagerung Innovationszentrum auf den Bildungscampus

Standortstudie Innovationszentrum 23.05.2022

Geschossfläche Gesamt (GF) im Vergleich zum Zielwert:

Innovationszentrum + Maker Space:	7.400 m ²	+/-
FH:	15.100 m ²	+/-
Restliches Quartier:	191.400 m ²	+/-

FH
Initialphase: 10.100 m² +/-
Erweiterungsphase: 5.000 m² +/-

Pro:

- Höhere Erhaltanzahl von Bestandsbauten im Vergleich zum Rahmenplan
- Hochpunkt in der Sichtachse Magistrale/Campusplatz
- Fahrzeughalle wird ins Innovationszentrum integriert
- Synergieeffekte zwischen Innovationszentrum und Fachhochschule
- Mögliche Erweiterungsfelder für Fachhochschule oder Innovationszentrum südlich des Campus-Platzes
- Neubildung des Gebäudes erster Baubauabschnitt für die Fachhochschule
- Reduzierung von Baukörpern für die Fachhochschule

Contra:

- Verlust Bestandsgebäude
- Kein städtebaulicher Hochpunkt an der Verler Straße als Auftakt der Magistrale
- Starke zusätzliche Verdichtung des Campus-Bereichs

Variante C: Verlagerung des Innovationszentrums südlich des Campus-Platzes

Standortstudie Innovationszentrum 23.05.2022

Geschossfläche Gesamt (GF) im Vergleich zum Zielwert:

Innovationszentrum + Maker Space:	7.900 m ²	+ 500
FH:	15.100 m ²	+/-
Fahrzeughalle:	2.000 m ²	+/-
Restliches Quartier:	186.000 m ²	- 5.400

FH
Initialphase: 10.100 m² +/-
Erweiterungsphase: 5.000 m² +/-

Pro:

- Höhere Erhaltanzahl von Bestandsbauten im Vergleich zum Rahmenplan
- Keine Veränderung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbild
- Identitätsreiche Kombination von Alt und Neu
- Stärkung Campus Platz und Achse zur Belohnung des Quartiers
- Fahrzeughalle wird neuer Nutzung zugeführt
- Angemessene Verdichtung zwischen Fahrzeughalle und erstem Baubauabschnitt der Fachhochschule

Contra:

- Eventuelle Reservflächen der FH im Gürtelzentrum des Vorentwurfs entfallen
- Kein städtebaulicher Hochpunkt an der Verler Straße als Auftakt der Magistrale
- Weniger Variabilität für den ersten Baubauabschnitt der Fachhochschule Einzelfeld durch Erhalt des Bestandsgebäudes
- Verlust von Geschossfläche gegenüber dem Rahmenplan Vorentwurf

Variante D1 – Verlagerung Innovationszentrum Westlich des Casinos

Standortstudie Innovationszentrum 23.05.2022

Geschossfläche Gesamt (GF): 6.900m²

Gebäude unverändert zum Rahmenplan, Stand Vorentwurf

Pro:

- Höhere Erhaltanzahl von Bestandsbauten im Vergleich zum Rahmenplan
- Städtebaulicher Hochpunkt an der Verler Straße

Contra:

- Wenig respektvoller Umgang mit dem Kasino
- Veränderung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbild
- Kasino verliert solitäres Erscheinungsbild & Wirkung
- Innovationszentrum steht im Überführungsbereich der Dalke
- Hochpunkt leitet nicht auf die Magistrale

Variante D2 – Verlagerung Innovationszentrum Östlich des Casinos

Standortstudie Innovationszentrum 23.05.2022

Geschossfläche Gesamt (GF): 6.900m²

Gebäude unverändert zum Rahmenplan, Stand Vorentwurf

Pro:

- Höhere Erhaltanzahl von Bestandsbauten im Vergleich zum Rahmenplan

Contra:

- Wenig respektvoller Umgang mit Kasino und Fahrzeughalle
- Kasino verliert solitäres Erscheinungsbild & Wirkung
- Barrierewirkung zwischen Kasino, Campuspark und Dalkeim
- Verschiebt und verkompliziert Befahrung der anliegenden Brücke
- Widerspricht dem Höhenkonzept des städtebaulichen Entwurfs
- Hochpunkt steht entgegen des menschlichen Maßstabes an der Brückenverbindung
- Kein städtebaulicher Hochpunkt an der Verler Straße als Auftakt der Magistrale

WIR SIND EIN REGIONALE-PROJEKT!

Unter der Überschrift „**UrbanLand OstWestfalenLippe**“ richtete die Region OstWestfalenLippe (OWL) zuletzt das Strukturförderprogramm REGIONALE 2022 aus.

„7 Lösungen aus OWL für ein gutes Leben“ bilden das Rückgrat der UrbanLand-Strategie und sind Ausdruck der Ergebnisse der REGIONALE. Sie bieten Antworten für wesentliche Herausforderungen der Region. Projekte vor Ort sollten im Rahmen der REGIONALE zeigen, wie Lösungen für wichtige Zukunftsfragen aussehen können: sichere und einfache Erreichbarkeit mit vernetzter Mobilität, Innovationsimpulse 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.

Die Stadt Gütersloh hat mit dem Mansergh Quartier den mehrstufigen Qualifizierungsprozess der REGIONALE erfolgreich abgeschlossen und im Dezember 2021 den Projektstatus der REGIONALE durch das Entscheidungsgremium, das UrbanLand-Board, verliehen bekommen. Damit ist die Stadt Gütersloh Mitglied eines regionalen Netzwerks, das sich aus engagierten Akteuren der zukunftsweisenden Projekte zusammenschließt.

Im Präsentationsjahr 2022 wurde das UrbanLand OWL im Rahmen eines Veranstaltungsprogramms, dem UrbanLand Sommer, für die Öffentlichkeit sichtbar. Die OstWestfalenLippe GmbH (OWL GmbH), bei der die REGIONALE 2022 angesiedelt ist, war bei sieben großen öffentlichen Festen in allen sechs Kreisen der Region sowie der kreisfreien Stadt Bielefeld zu Gast.

Zusammen mit den Akteuren der REGIONALE-Projekte aus dem Kreis Gütersloh und der OWL GmbH richtete die Stadt Gütersloh daher am Sonntag, den 04. September 2022 das UrbanLand-Fest vor dem Theater Gütersloh aus. Hier war die rund 300 qm große UrbanLand-Welt als große Aktions- und Informationsfläche zu Gast und machte die REGIONALE insgesamt anschaulich: In Ergänzung zu einem großen Kuppelzelt luden sieben Outdoor-Experimentierstationen dazu ein, sich mit den Themen der REGIONALE zu beschäftigen. Neben dem Mansergh Quartier stellten sich auch weitere Leuchtturmprojekte, wie das Linien-E-Carsharing der Stadt Borgholzhausen und die Netzwerkstudie Bioökonomie des Kreises Gütersloh vor. Ebenso konnte sich das breitgefächerte Publikum aus Politik, Interessensverbänden, Verwaltung wie auch der Öffentlichkeit ausführlich über die Angebote der FH Bielefeld sowie des Gütersloher Smart-City-Teams und die Sharing-Flotte der Stadtwerke Gütersloh informieren. Abgerundet wurde die Projektpräsentation durch ein von Brigitte Büscher moderiertes Bühnenprogramm mit prominenten Gästen wie Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW, sowie ein buntes Kulturprogramm. Zudem wurden mehrere geführte Bustouren zu den Mansergh Barracks angeboten, bei denen die Kerninhalte der Rahmenplanung vermittelt wurden.



Abb. 24



Abb. 25



Abb. 26



Abb. 27



Abb. 28



Abb. 29



Abb. 30



Abb. 31

WEITERE FACHGUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

Mobilitäts- und Erschließungskonzept (2021)

Parallel zur Erarbeitung des Rahmenplan-Vorentwurfs wurde ab 2021 von **BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH** ein Mobilitäts- und Erschließungskonzept für das Mansergh Quartier erstellt. Neben der Ermittlung des Stellplatzbedarfs für den Kfz-Verkehr sowie die Fahrradabstellanlagen, wurde durch das Büro ebenfalls die Erreichbarkeit und Erschließung für die einzelnen Verkehrsarten untersucht und das entstehende Verkehrsaufkommen kalkuliert. Das Konzept zeigt zudem konkrete Mobilitätsmaßnahmen auf, die im Quartier zu einer Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und den dafür notwendigen Stellplatzbedarf beitragen sollen. Im Zuge der Entwicklung wird das vorliegende Konzept auf Maßnahmenebene weiter konkretisiert.

*>> weiterlesen:
Kapitel 5 - Erschließungskonzept*

Untersuchung der technischen Infrastruktur und Entwässerungskonzept (2022)

Den Wasserkreislauf möglichst im Gebiet zu halten und natürliche Prozesse abzubilden ist das Ziel bei der Entwicklung des Quartiers. Die Herausforderung liegt in den vorhandenen technischen Infrastrukturanlagen, der Nähe zur Dalke und dem hohen Grundwasserstand. Durch die Arbeitsgemeinschaft bestehend aus der **energielenker projects GmbH** und der **dr. papadakis GmbH** wurde daher ab dem Frühjahr 2022 die Quantität und Qualität der vorhandenen technischen Infrastruktur erfasst und bewertet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden im Bericht u. a. Empfehlungen zur Weiternutzung der im Plangebiet vorhandenen Abwasserkanäle, Trinkwasserleitungen, Straßen sowie der Mittel-, Niederspannungs- und Datenkabel formuliert. Im Entwässerungskonzept werden darauf basierend Varianten für die grundstücksbezogene Nutzung von Grau- und Niederschlagswasser dargestellt und verschiedene Möglichkeiten der quartiersübergreifenden Regenwasserbewirtschaftung untersucht.

*>> weiterlesen:
Kapitel 6 - Freiraumkonzept und
Kapitel 7 - Klima- und umweltgerechtes
Quartier*

Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept (2022)

Künftig wird es in Deutschland immer häufiger heiße und trockene Sommer geben. Daher sind vorbeugende Maßnahmen gegen eine Überhitzung des Quartiers und zugunsten einer guten Durchlüftung unabdingbar. Durch die Arbeitsgemeinschaft bestehend aus der **energielenker projects GmbH**, dem Büro **Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie** und dem **Ingenieurbüro Matthias Rau** wurde daher zunächst das Lokalklima des bestehenden Geländes untersucht und daraufhin die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen des Planvorhabens ermittelt. Negative klimatische Auswirkungen auf die Umgebung des Quartiers sind nicht zu erwarten. Zudem liefert das Gutachten konkrete Maßnahmvorschläge für die Anpassung des Rahmenplans, die zu einer Optimierung des lokalen Klimas und der Durchlüftung des Quartiers beitragen können. Diese Optimierungsmaßnahmen sind in den vorliegenden Rahmenplan eingearbeitet worden.

Das ergänzende Energiekonzept befasst sich mit der Fragestellung, wie das Quartier zukünftig möglichst nachhaltig, energetisch effizient, autark und ohne Nutzung fossiler Brennstoffe mit Wärme und Strom versorgt werden kann. Dazu wurden zunächst die künftigen Bedarfe für Wärme, Kälte und Strom ermittelt und daraufhin verschiedene Versorgungsvarianten für das Quartier untersucht und miteinander verglichen.

*>> weiterlesen:
Kapitel 7 - Klima- und
Umweltgerechtes Quartier*

Wohnungsbaukonzept (2022)

Im neuen Mansergh Quartier sollen rund 1.000 Wohnungen geschaffen werden. Damit trägt diese Quartiersentwicklung wesentlich zur zukünftigen Wohnraumversorgung der Stadt Gütersloh bei. Um die Wohnbedarfe der verschiedenen Zielgruppen zu ermitteln und künftig geeignete Wohnformen anbieten zu können, wurde die **empirica ag** mit der Erarbeitung eines Wohnungsbaukonzeptes für das Mansergh Quartier beauftragt, das in eine gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse eingebettet ist.

» weiterlesen:
*Kapitel 4 - Nutzungskonzept,
Wohnprogramm und Wohntypologien*

Weitere Fachgutachten und Untersuchungen

Neben den vorgenannten Konzepten wurden weitere Fachgutachten und Untersuchungen zu folgenden Themen in Auftrag gegeben: Artenschutzkartierung (ASP I+II), Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Baumbilanzierung und -bewertung, Baugrunduntersuchung, Altlasten, Kampfmittel, Schadstoffuntersuchung der Gebäude, Revitalisierungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude, Potential- und Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsnutzungen im Mansergh Quartier. Die Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen stellen eine wichtige Grundlage für die anschließende Bauleitplanung sowie die Wertermittlung dar und sind teilweise schon in den vorliegenden Rahmenplan eingeflossen.

ERLÄUTERUNG ZUM INHALT DES RAHMENPLANS UND DER DOKUMENTATION

In der Einleitung wurde der bisherige Prozess der Vorbereitung und Erarbeitung des Rahmenplans bereits eingehend beschrieben. Das Gesamtergebnis der zwei Bearbeitungsphasen des Rahmenplans wird in den folgenden Kapiteln der vorliegenden Dokumentation ausführlich erläutert.

Der Abschluss des Rahmenplans bildet also keineswegs den Endpunkt der Planungen, sondern den Auftakt einer neuen Phase, in der Ankauf des Plangebiets und die Bauleitplanung den Schwerpunkt bilden.

In Ergänzung zum Rahmenplan gibt es ein Gestaltungskonzept als Grundlage für die weiteren Planungen. Darin werden Vorschläge und Regeln gebündelt, die einen Rahmen dafür definieren, wie das zukünftige Quartier aussehen wird.

Kurzüberblick zum Inhalt

In **Kapitel 2** geht es um das übergeordnete Entwurfskonzept. Welche Qualitäten und Potentiale wurden am Ort der ehemaligen Kaserne vorgefunden und welche davon finden sich im städtebaulich-freiräumlichen Gesamtkonzept wieder?

Kapitel 3 geht anschließend näher auf die bauliche Grundstruktur ein. Ein neues Raster auf der Grundlage der alten Kasernenstruktur verbindet neue Gebäude mit den erhaltenden Bestandsgebäuden zu halboffenen Baublöcken mit großen Innenhöfen.

Im **Kapitel 4** werden die geplanten Nutzungen der Gebäude beschreiben. Im Quartier sollen Wohnen, Arbeiten, Bildung, Alltagsversorgung und Freizeitangebote miteinander verbunden werden, so dass ein rund um die Uhr belebtes Quartier mit kurzen Wegen entsteht.

Wie die Erschließung des zukunftsweisenden Quartiers geplant ist, wird in **Kapitel 5** beschrieben. Fuß- und Radverkehr bilden dabei den Ausgangspunkt, während das Auto eine untergeordnete Rolle spielt. Quartiersgaragen bündeln den ruhenden Verkehr und ermöglichen autofreie Zonen mit hoher Aufenthaltsqualität der Straßen und Plätze.

Die verschiedenen Freiräume und deren Qualitäten werden in **Kapitel 6** näher erläutert. Dort geht es um das Netzwerk unterschiedlicher Plätze mit dem zentralen Quartiersplatz als Herzstück, um die Wohnbaufelder mit großen grünen Höfen, den Campus für die FH Bielefeld mit dem Innovationszentrum sowie dem Park an der Dalke als neuem Natur- und Erholungsraum für Gütersloh.

Kapitel 7 geht darauf ein, welche Maßnahmen sicherstellen können, dass das Quartier umweltgerecht gestaltet wird und für die heutigen und zukünftigen Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung gerüstet ist. Im besten Fall wird es damit wegweisend für weitere zukünftige Quartiersentwicklungen in der Stadt.

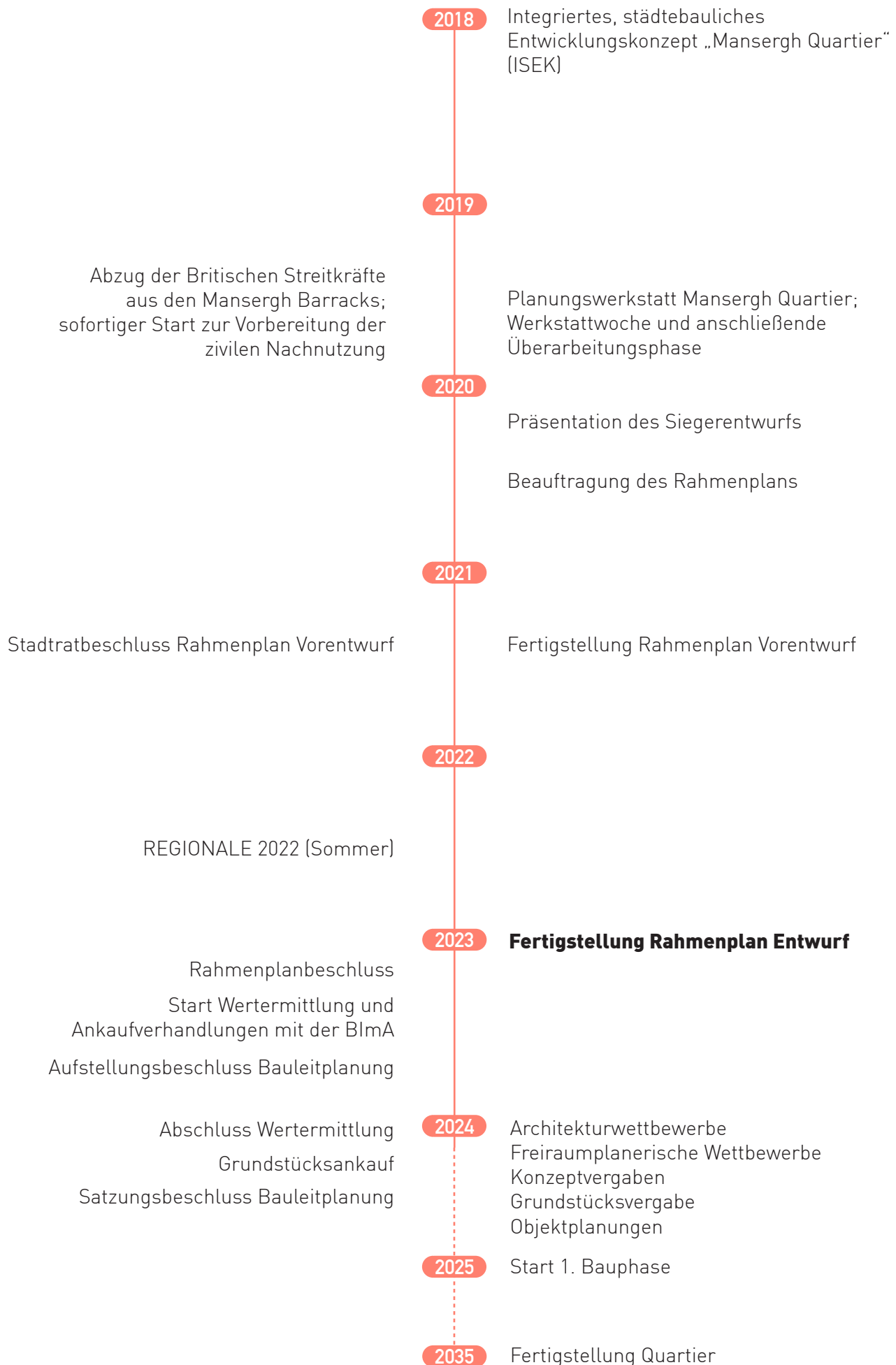
In **Kapitel 8** werden wichtige Fakten, wie Eigentums Grenzen und städtebaulichen Kennwerte zusammengefasst. Außerdem gibt es einen Baufeldstempel für jedes Baufeld. Das ist eine Art Steckbrief, auf dem die wichtigsten Kennziffern, Besonderheiten und Anforderungen gebündelt werden als Gesprächsgrundlage für weitere Planungen.

Im letzten **Kapitel 9** folgt noch ein Ausblick auf die weiteren Planungsschritte bis zur tatsächlichen Realisierung und Fertigstellung des Quartiers.

Verständnis des Rahmenplans als Prinzipplanung

Zwischen Rahmenplan und Realisierung liegt demnach noch ein gutes Stück Arbeit. Viele Randbedingungen konnten im Rahmenplan, auch dank der Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachplanern, bereits geklärt und in die Planung eingearbeitet werden. Jedoch wird es im weiteren Verlauf noch weitere Erkenntnisse und ergänzende Fachgutachten geben, die das Bild und die Umsetzung der Planung beeinflussen werden. Die robuste Grundstruktur des Rahmenplans ist so angelegt, dass sie Veränderungen flexibel aufnehmen kann und diesen standhalten sollte.

Nach der Baurechtschaffung werden an vielen Stellen Architekturwettbewerbe oder andere Verfahren als Auftakt der hoch- und tiefbaulichen Planung stattfinden. Insofern ist es wichtig, die vorliegende städtebaulich-freiräumliche Planung vor allem als Prinzip zu verstehen und nicht als Detailplanung. Denn wie einzelne Gebäude, Plätze oder Straßen genau aussehen werden, wird innerhalb des hier vorgegebenen Rahmens zu einem späteren Zeitpunkt geklärt.



ENTWURFS-
KONZEPT **2**

LEITTHEMEN & ZIELE

Im bisherigen Planungsprozess und auch noch parallel zur Arbeit am Rahmenplan wurden eine Reihe wichtiger Aspekte herausgearbeitet, die den inhaltlichen Ausgangspunkt und Rahmen für die Planung bilden. Bei wichtigen Stationen im Prozess, wie dem ISEK, der Planungswerkstatt sowie verschiedenen Bürgerbeteiligungen wurden die Themen immer wieder geschärft und weiterentwickelt. Darin spiegeln sich viele gesellschaftliche Themen. Nachfolgend werden die wichtigsten Ziele und Leitthemen unter vier thematischen Überschriften gebündelt zusammengefasst:

Lebendiges & Soziales Quartier

- Quartiersmitte als Treffpunkt der Bewohnerschaft schaffen
- Einbindung von Bestandsbauten als Träger der lokalen Identität
- Charakteristische Nachbarschaften mit hohem Identifikationswert
- Straßen- und Platzräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Angemessene städtebauliche Dichte für ein gemischtes Quartier
- Aktive Erdgeschosse für Interaktion zwischen Gebäude und Freiraum
- Tragfähige Nutzungsmischung mit Alltagsversorgung im Quartier
- Attraktive öffentliche und private Freiräume
- Freizeit- und Sportangebote für Jung und Alt
- Bildungsstandort im Quartier anstreben
- Platz für nicht störendes Gewerbe anbieten
- Inklusive Räume und Nutzungsangebote schaffen
- 1.000 neue Wohnungen schaffen
- hoher Anteil bezahlbarer Wohnraum
- Alternative Wohnformen im Einklang zum Wohnraumbedarf integrieren



Vernetztes Quartier

- Priorisierung von Fuß- und Radverkehr
- Autoreduziertes Quartier
- Anbindung durch den ÖPNV verbessern
- Fahrradwegenetz und Radinfrastruktur ausbauen
- Intermodalität fördern
- Sharing-Angebote
- Quartier mit Landschaft und Wohngebieten der Umgebung vernetzen
- Schonung der übergeordneten Netze
- Schnelle Breitbandversorgung sicherstellen
- Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft lokal umsetzen
- Infrastruktur für wissensorientierte Unternehmen und Dienstleister schaffen
- Innovative Technik zur Organisation und Vernetzung im Quartier nutzen (Smart City)



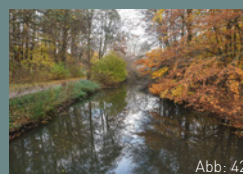
Grünes Quartier

- Vielfältiges Angebot unterschiedlicher Freiraumtypologien für verschiedene Nutzergruppen
- Öffnung und Verbindung des Quartiers zu umliegenden Landschaftsräumen und Nachbarschaften
- Charakteristisches Baumbild erhalten und ergänzen
- Grüne Innenhöfe erhalten und stärken
- Entsiegelung der befestigten Sport- und Asphaltflächen im Dalkeraum
- Dalkeraum zu attraktivem Natur- und Erholungsraum weiterentwickeln
- Dalke erlebbar machen und ggf. renaturieren
- Versiegelung in Quartier und Park minimieren
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sicherstellen
- Große zusammenhängende Kinderspielflächen schaffen
- Freizeitsport für alle Altersgruppen in Freiraum integrieren
- Gemeinschaftliche Grün- und Freiräume für Zusammenhalt der Bewohnerschaft
- Dachbegrünung als Standard
- Fassadenbegrünung integrieren



Nachhaltiges Quartier

- Klimaschutz und Klimaanpassung berücksichtigen
- Biodiversität und Artenschutz/ Animal-Aided Design fördern
- Lebensräume für Flora und Fauna erhalten und neu schaffen
- Klimabewusster Umgang mit Regenwasser
- Sinnvolle Wasserkreisläufe im Quartier schaffen
- Erhalt bestehender Bäume und Vegetation anstreben
- Klima- und standortgerechte Auswahl neuer Bäume und Bepflanzungen
- Gutes Mikroklima im Quartier sicherstellen
- Innovative Erzeugung von Energie fördern
- Schonender Umgang mit Ressourcen
- Geschosswohnungsbau und kompakte bauliche Struktur zur effizienten Flächenausnutzung
- Erhalt und Umnutzung vorhandener baulicher Strukturen
- Hoher Energiestandard für Gebäude
- Holzbauweise und andere regenerative Baumaterialien fördern
- Ökologische Baubegleitung anstreben



LAGE & ORT

Lage in der Stadt

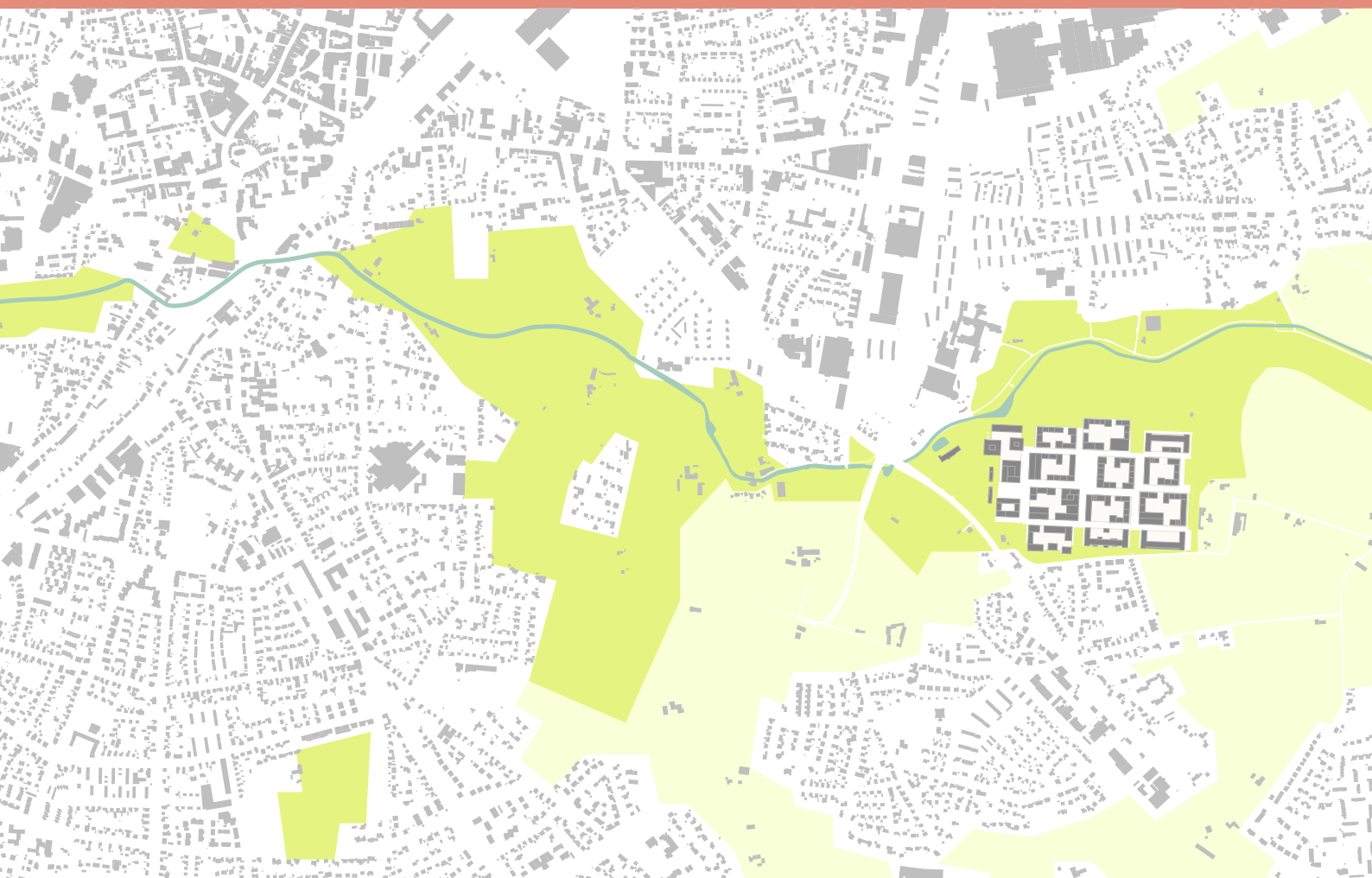
Gelegen im Stadtteil Sundern, südlich des Flusses Dalke und östlich der Verler Straße (L 757) befindet sich das Gebiet auf dem Boden des ehemaligen Stadtwaldes. Inklusiv des Freiraums an der Dalke weist das Grundstück eine Größe von 38 ha und ist 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Bisher besaß das Gelände einen introvertierten Charakter und war der Öffentlichkeit aufgrund seiner militärischen Vergangenheit nicht zugänglich.

Durch die direkte Anbindung an die von Nord nach Süd verlaufende Verler Straße (L 757), welche Gütersloh mit der Stadt Verl und der Autobahn A2 verbindet, der Nähe zum Hauptbahnhof Gütersloh und der unmittelbaren Nachbarschaft zur zukünftig reaktivierten Bahntrasse der Teutoburger Wald Eisenbahn (TWE), liegt die Mansergh Kaserne äußerst verkehrsgünstig und zentral. Zudem befindet sich das Gebiet in einer bedeutsamen Verbindungsachse für den Radverkehr vom südlichen Stadtteil Spexard ins nordwestlich gelegene Stadtzentrum samt den angrenzenden Gewerbestandorten wie Bertelsmann (Mohn-Media, Arvato) oder den Miele Werken.

Blaugrünes Freiraumband

Die Dalke entspringt in der Senne und mündet in die Ems. Dabei durchfließt der Fluss in Ost-West-Ausrichtung das Stadtgebiet von Gütersloh. Seit Ende der 1990er Jahre wurde die Dalke in vielen Abschnitten renaturiert, wodurch wertvolle Natur- und Naherholungsräume entstanden sind. Heute bildet der Dalkegrünzug mit den angrenzenden Parkanlagen ein nahezu durchgängiges und ortsprägendes Freiraumband in der Stadt.

Die großzügigen Freiflächen des Mansergh Quartiers liegen unmittelbar an der Dalke und ergänzen das blaugrüne Freiraumband. Zusammen mit den nördlich der Dalke gelegenen Sport- und Freizeitangeboten bildet der Standort einen gesamtstädtisch bedeutsamen Naherholungsort. Neben der intensiven Nutzung der Freiräume sollen hier die bestehenden extensiven Grünflächen erhalten und für eine naturnahe Entwicklung des Auenraums sowie Überflutungsbeiche für die Dalke erweitert werden.



Mansergh Quartier in der Dalkelandschaft

Grün- und Freiflächen

landwirtschaftliche Flächen

KONZEPT

Das heutige Kasernengelände wird maßgeblich von der identitätsstiftenden Verbindung der sehr regelmäßigen baulichen Strukturen und dem vielfältigen Baumbestand geprägt.

Großformatige repetitive Gebäudeensemble flankieren weitläufige Raumachsen in Nordsüd- und Ostwestrichtung und bilden auf diese Weise ein sehr regelmäßiges, lineares Raster aus.

Die bestehenden Baumstrukturen dagegen unterwerfen sich keinem Raster oder einer anderen erkennbaren Ordnung. Sie bilden zusammen mit der ursprünglichen Dalkelandschaft im Norden einen natürlichen, komplementären Gegenpart zur Gleichförmigkeit der baulichen Strukturen.

Das neu entwickelte städtebauliche Raster greift zum Teil alte Raumachsen auf, verschiebt Raumkanten an anderen Stellen jedoch bewusst, so dass ein neues ‚geschütteltes‘ Raster mit einer kontrastierenden Variation an engen und weiten Räumen entsteht. Gut erhaltene Bestandsbäume werden an möglichst vielen Stellen eingebunden, besonders an räumlich bedeutungsvollen Orten. Dort werden außerdem einige ausgewählte Bestandsgebäude als weitere Identitätsträger erhalten. Die attraktiven grünen Höfe bleiben in ihrer Atmosphäre erhalten und werden durch das Zusammenspiel alter und neuer Bebauung räumlich gefasst.

Entlang der bisherigen Hauptachse der Kaserne entsteht die zukünftige Magistrale des Quartiers, die als lebendige Quartiersader und spannender Verbindungsraum den Hauptplatz im Herzen des Quartiers in alle Richtungen vernetzt.

Neue Bäume ergänzen und verstärken die Grünstruktur der Hof- und Straßenräume und setzen neue Akzente.

Die bisher geschlossenen Ränder der Kasernenstruktur öffnen sich zur Umgebung. Das Quartier wird über grüne Landschaftsfenster mit der wiederhergestellten Auenlandschaft der Dalke verknüpft. An den Rändern im Osten und Süden schaffen grüne Gemeinschaftsgärten eine Verbindung zum angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum.

Bestandsaufnahme

- repetitive Gleichförmigkeit Gebäude und Freiräume
- regelmäßiges, lineares Raster
- weiträumige (Sicht-)Achsen
- charakteristische Kasernengebäude
- vielfältiger Baumbestand und gemischte Grünstruktur
- Dalkelandschaft



Potentiale nutzen und verstärken

- ‚Geschütteltes‘ Raster schafft Enge und Weite
- Prägende Bestandsbäume der Grundstruktur erhalten
- Kasernengebäude als bauliche Identitätsträger erhalten
- Grüne Höfe als freiräumliche Identitätsträger einbinden
- Ränder aufbrechen, um Kontakt mit Umgebung zu verbessern
- Auenlandschaft wiederherstellen als Erholungs- und Naturraum



Freiraumnetzwerk als Gerüst

1. Magistrale als spannender zentraler Verbindungsraum
2. Zentraler Platz als lebendiges Herz des neuen Quartiers
3. Grüne Landschaftsfenster verknüpfen Quartier und Park
4. Park- und Gartenlandschaft als grüne Verbindungsräume
5. Neue Bäume komplettieren die neue Grünstruktur



LEITBILD

Bestandselemente werden Identitätsträger

Erhalt der prägenden Grünstrukturen und einer Auswahl der Kasernengebäude nimmt den ursprünglichen ‚Genius Loci‘ mit und bildet den Ausgangspunkt der neuen Entwicklungen

Lineares Raster wird zum spannungsvollen Freiraumnetzwerk

Wechsel von Enge und Weite, Offenheit und räumlicher Fassung, Blickachsen und Versprünge

Magistrale als lebendiges Rückgrat

Keine lineare Grenze, sondern Vor- und Rücksprünge der Bebauung mit deutlichen Verbindungsräumen

Zentraler Quartiersplatz wird Herz des Quartierslebens

Der Platz wird Treffpunkt für Bewohner, räumliches und funktionales Zentrum des Quartiers

Ränder öffnen sich zur Umgebung

Keine lineare Abgrenzung nach außen, sondern verspringende Raumkanten und intensive Verzahnung mit dem Grünraum

Grüner Erholungsraum für Quartier und Stadt

Park an der Dalke, der sich in den Landschaftsraum der Dalke einfügt, schafft einen neuen Natur- und Erholungsraum für alle Quartiersbewohner und auch darüber hinaus



Abb. 46

LAGEPLAN







Abb. 47

BEBAUUNGS-
KONZEPT

3

BAULICHES GRUNDGERÜST

Bestandserhalt

Die vorgefundenen Kasernengebäude mit ihren roten Klinkerfassaden, dunklen Satteldächern und weißen Fensterrahmen bilden auf den ersten Blick ein charmantes Ensemble, das einen ästhetischen Kontrast zur grün geprägten landschaftlichen Umgebung darstellt. Funktional betrachtet stellen die Mannschaftsgebäude jedoch eine Monostruktur mit begrenzten Möglichkeiten der Nachnutzbarkeit dar.

Der Großteil der bisher militärisch genutzten Bestandsgebäude wurde in den 1930er Jahren errichtet. Um wichtige Erkenntnisse über den baulichen Zustand zu erhalten, wurde zunächst eine Schadstoffprüfung durchgeführt. Darauf aufbauend wurden einzelne Gebäudetypen durch das Büro Hauer+Partner Architekten mbB auf ihre Nachnutzungspotentiale in Hinblick auf Statik, Technik, Gestaltungsmöglichkeiten und Wirtschaftlichkeit untersucht. Diese Prüfung hat ergeben, dass die Sanierung und Umnutzung der Bestandsgebäude einen sehr hohen technischen sowie finanziellen Aufwand erfordert und im Einzelfall abzuwägen ist. Für das Gesamtkonzept ist es aber außerordentlich wichtig, einen Teil der Gebäude zu erhalten, um auch nach der Transformation zu einem Wohnquartier an den ursprünglichen Charakter des Ortes zu erinnern.

Der Entwurf erhält daher ausgewählte Gebäude der ehemaligen Kaserne als identitätsstiftende Bausteine des Ortes und integriert diese in die neue Bebauung. Das Konzept sieht vor, dass an jedem Platz und an wichtigen Achsen der neuen Struktur mindestens ein Bestandsgebäude erhalten wird, um so den Charakter des zukünftigen Ortes mitzugestalten. Ebenso werden bewusst Gebäude an den Rändern erhalten, um die Verbindung zwischen Alt und Neu auch von außen her erfahrbar zu machen. So entsteht ein Netzwerk von unterschiedlichen erhaltenen Bestandsbauten, die mit neuem Leben gefüllt werden. Im Rahmen einer gesonderten Studie wurde anhand von Bestandsaufnahmen vor Ort und Grundrissstudien geprüft, welche Nutzungen in den ausgewählten Bestandsbauten funktional und räumlich möglich wären. Die Vorschläge aus dem Wettbewerb wurden dabei zum Teil verworfen, angepasst oder konkretisiert und sind anschließend in das Nutzungskonzept (Kap. 4) eingeflossen.

Räumliche Vielfalt

Wie im Leitbild bereits dargelegt, bildet das ‚Schütteln‘ des ursprünglichen Kasernenrasters den Ausgangspunkt für das räumlich abwechslungsreiche Grundgerüst der neuen Quartiersbebauung.

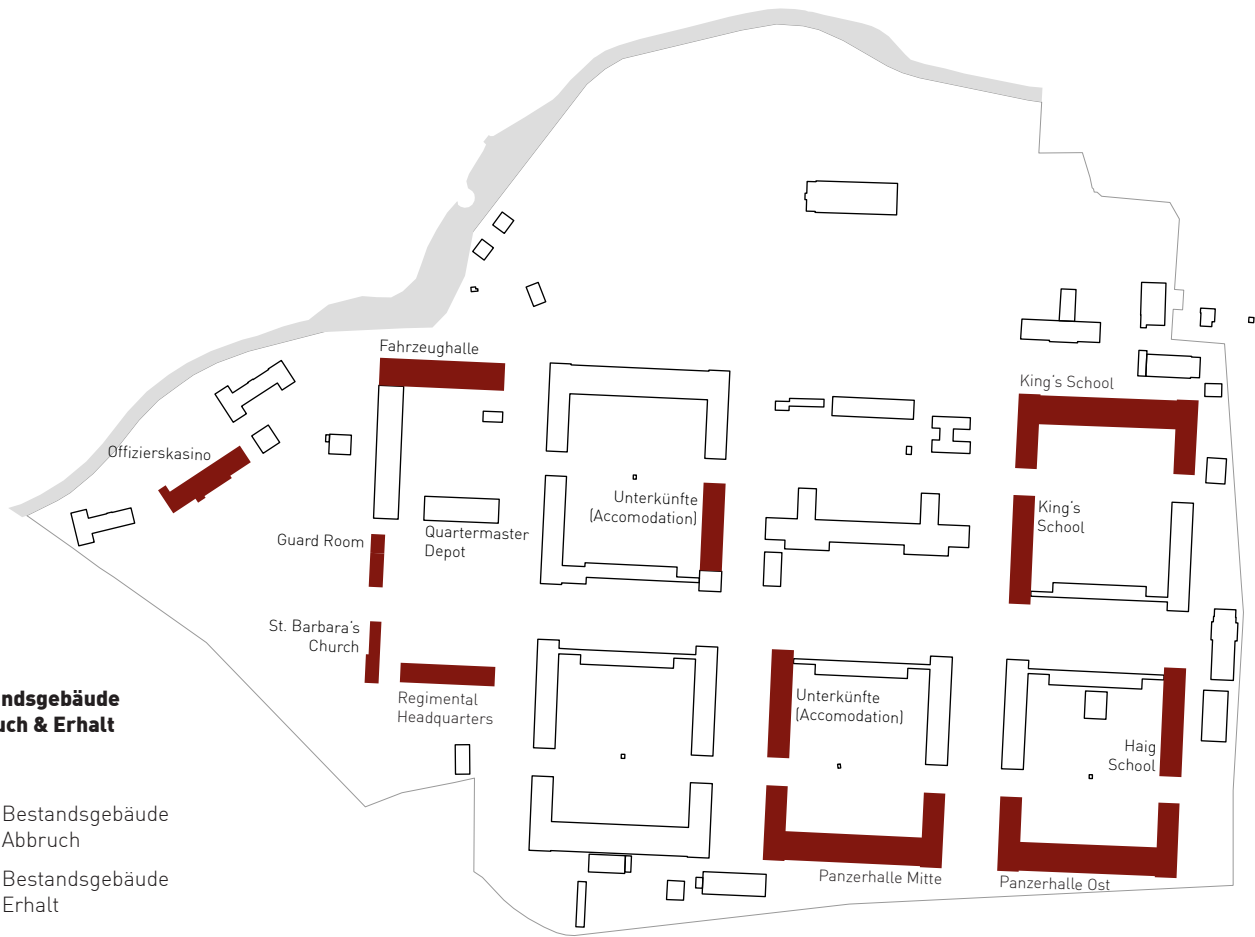
Dabei werden einzelne Bestandsgebäude aus dem alten Raster erhalten, an anderen Stellen brechen neue Gebäude bewusst aus der starren, linearen Struktur aus und bilden auf diese Weise gegeneinander verspringende Baublöcke mit mal engen, mal weiteren Räumen dazwischen. Das alte Grundraster bleibt zum Teil fühlbar, zum Teil wird es überlagert. Die Baublöcke setzen sich aus einzelnen Gebäuden zusammen, welche die großzügigen Höfe im Inneren nicht komplett umschließen, sondern immer Öffnungen in mehrere Richtungen ausbilden. Dadurch entsteht eine sehr durchlässige Struktur, die fließende räumliche Übergänge schafft und es ermöglicht, einen Teil der bestehenden Bäume zu integrieren.

Zum jetzigen Planungsstand werden zwölf Gebäude der ehemaligen Kaserne integriert, in denen etwa 35.000 m² Geschossflächen zur Umnutzung zur Verfügung stehen. In den Neubauten werden etwa 180.000 m² Geschossflächen realisiert, so dass im Quartier insgesamt etwa 215.000 m² Geschossfläche entstehen.



Bestandsfoto Kasernengelände, Panzerhalle Mitte (links) und Mannschaftsunterkunft (rechts)

» ausführliche Flächenangaben im Kapitel 8, Städtebauliche Kennwerte



GEBÄUDEHÖHEN

Gebäudehöhen

Das Höhenspektrum des Quartiers orientiert sich insgesamt am Gütersloher Maßstab, der sich im Innenstadtbereich und der gesamten Stadt wiederfindet. Ziel ist eine kleinteilige Struktur von heterogener Vielfalt, zusammengesetzt aus einzelnen Bausteinen, die unterschiedliche Höhen aufweisen können. Konkreter Ausgangspunkt für die Höhenentwicklung des Quartiers sind die Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne, bestehend aus ein bis drei Geschossen mit großen Raumhöhen und die Bebauung der direkten Umgebung, geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern, sowie Schul- und Sportbauten mit überwiegend zwei bis vier Geschossen. Der in Rede stehende Bereich wird derzeit vornehmlich durch Gebäude mit Satteldächern geprägt. An den neuen Quartiersrändern bilden Neubauten und umgebaute Kasernengebäude eine Silhouette, die sich behutsam in die Landschaft einfügt. Die am Rand erhaltenen Bestandsbauten (Panzerhallen, King's School, Fahrzeughalle) umfassen zwei sehr hohe Geschosse (Hallen- und Dachgeschoss) mit Satteldächern, die Neubauten haben hier drei- bis vier Normalgeschosse. Zur Mitte hin wird das Quartier städtischer, die drei- bis viergeschossige Basis wird hier durch Höhenakzente von fünf bis sieben Geschossen ergänzt. Auf diese Weise werden vor allem der zentrale Quartiersplatz und die Magistrale in Ost-West-Richtung markiert und räumlich gefasst.

Geschosshöhen

Für die Flexibilität der Erdgeschossnutzungen wird vorgeschlagen, mindestens die Gebäude im zentralen Bereich und am Erschließungsring mit überhöhten Erdgeschossen auszustatten. Zu den Rändern hin muss das nicht zwingend erfolgen, kann jedoch den Wohnungen im Erdgeschoss eine zusätzliche Qualität durch mehr Tageslicht und höhere Räume verleihen.

Die Regelgeschosshöhen können abhängig von den Gebäudenutzungen variieren, denn Gewerbe- und Büronutzungen erfordern in der Regel andere lichte Höhen als Wohnnutzungen. Um die Planung jedoch zu diesem Zeitpunkt flexibel zu halten, wurden mittlere Werte für verschiedene Gebäudekategorien festgelegt, die u.a. zur Berechnung der Abstandsflächen herangezogen werden.

Bei den Wohn- und Bürogebäuden beträgt der Wert 3,50 m für die Regelgeschosse und 4,00m für die erhöhten Erdgeschosse. Bei den Campusgebäuden wird 4,25m für die Regelgeschosse berücksichtigt und 5,00m für die Erdgeschosse.

Die Geschosshöhen der Bestandsgebäude liegen in der Regel bei etwa 3,50 m. Die Erdgeschosse sind überwiegend als Hochparterre ausgeführt und liegen etwa 0,80 - 1,20 m über dem Umgebungsniveau. Das erfordert besondere Aufmerksamkeit für einen gut integrierten barrierefreien Zugang und die funktionale, wie räumliche Verbindung zum Außenraum insgesamt. Sonderbauten wie die Panzerhallen, die Fahrzeughalle und das Lehrgebäude der Kings School weisen besondere Geschosshöhen von 4,00 - 6,00 m auf.

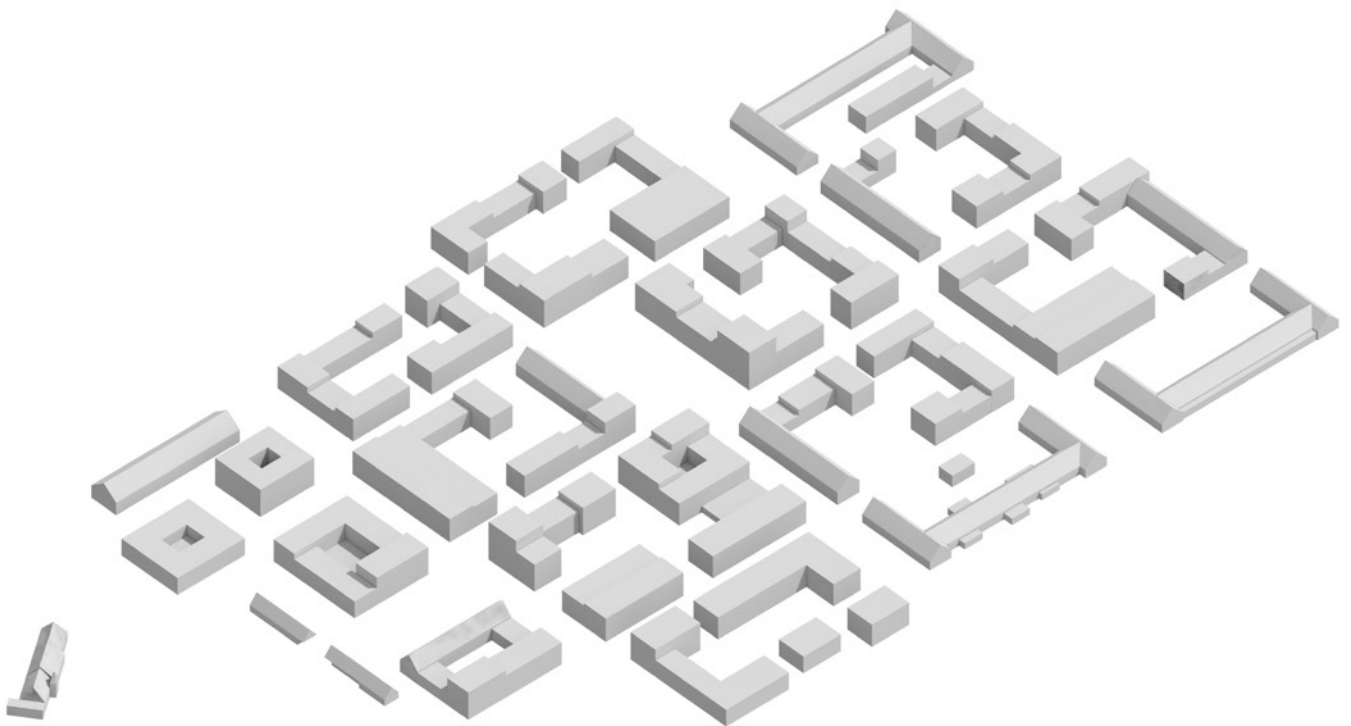
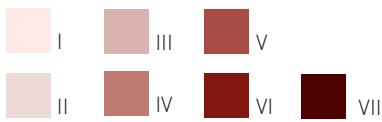
Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen werden im Gebiet weitestgehend eingehalten. Prüfberechnungen für die Neubauten und die Bestandsgebäude beziehen sich auf § 6 BauO NRW 2018.

In Einzelfällen bedarf es gesonderter planungsrechtlicher Regelungen nach § 9 (2a) BauGB. Die natürliche Belichtung und Durchlüftung sowie brandschutztechnische Anforderungen sind dabei zu gewährleisten.



**Gebäudehöhen
Geschossigkeit**



**Räumlicher Eindruck der Baustruktur
aus südwestlicher Richtung**

MASSTAB UND TYPOLOGIE

Maßstab und Körnung

Das bisherige Kasernengebiet war charakterisiert durch die Gesamtwirkung des Gebäudeensembles und der dazwischenliegenden weiten Räume. Zukünftig gibt es ein vielschichtiges Zusammenspiel von Enge und Weite, sowie Baukörpern unterschiedlicher Größe und Höhe. Dabei stehen einige Gebäude für sich, andere sind Bausteine, aus denen eine größere Einheit offener Baublöcke zusammengesetzt wird.

Am südlichen äußeren Rand wird die Baublockstruktur aufgebrochen, um einen kleinteiligen Anschluss an die Mehrfamilienhausstruktur im Wohngebiet südlich des Osthuswegs zu schaffen.

Struktur der Baublöcke

Die offenen Baublöcke setzen sich aus unterschiedlichen Bausteinen zu einem heterogenen Gesamtgefüge zusammen. So gelingt es, die Gebäude von recht unterschiedlichen Größen miteinander in Einklang zu bringen. Die verschiedenen Gebäudetypen werden zu einer Blockrandbebauung kombiniert, die jedoch Öffnungen an mehreren Seiten aufweisen. Ziel dieser Struktur ist eine klare Gliederung der teilweise recht großen Hofräume.

Die Abschnitte mit geschlossenem Blockrand bilden eine deutliche Grenze zwischen Straßenraum und gemeinschaftlichem Innenhof und damit eine klare Orientierung.

Die Kopfbauten, welche die Durchgänge zu den Höfen flankieren, bilden durch das nach innen Knicken interessante Übergangsräume zwischen den öffentlichen Straßen und den Innenhöfen als lebendiger Treffpunkt und Auftakt informeller Durchwegungen durch die grünen Höfe. Gleichzeitig sorgen die Öffnungen für Durchlüftung des Blockinneren und fördern damit ein angenehmeres Aufenthaltsklima auch bei Hitze im Sommer.

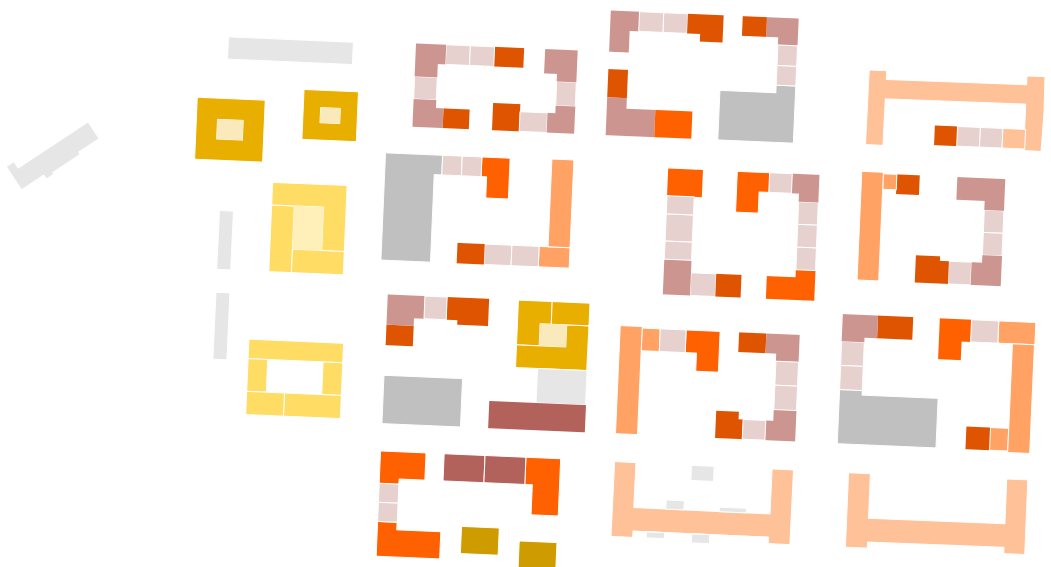
Freistehende Typologien

Insbesondere der Campuspark wird durch Typologien geprägt, die sich durch ihre allseitige Orientierung ohne Rückseiten auszeichnen. Dazu gehören die Hofhäuser, Atriumhäuser und Punktgebäude, die sich in Größe und Nutzungsmöglichkeiten unterscheiden. Diese Gebäudetypen stehen in den meisten Fällen im öffentlichen Raum und sind überwiegend öffentlich genutzt. Sie wirken im Ensemble einerseits als räumliche Fassung für die zwischenliegenden Freiräume, lassen aber auch eine hohe Durchlässigkeit der Grünräume im Park zu, wobei sie eher als Objekt im Raum wirken.

Parzellierung der Gebäude



Gebäudetypologie



Raumbildende Typen

- Freistehend Hof
- Freistehend Atrium
- Freistehend Punkt

Basistypen Blockrandbebauung

- Zwischenhaus/ 2-3 Spänner
- Eckhaus/ 3-4 Spänner
- Riegel/ 4-6 Spänner

Kopfbauten am Hof

- Kopfbau klein
- Kopfbau groß

Sonstige

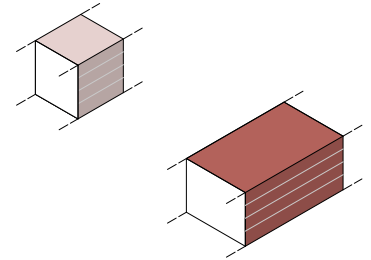
- Quartiersgarage
- Sonderbaustein
- Bestandsgebäude Riegel
- Bestandsgebäude offener Hof

GEBÄUDETYPLOGIE

Bausteine der offenen Baublöcke

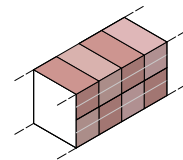
Zweispänner als Basistypologie im Blockrand

Das räumliche und funktionale Grundgerüst in der Blockrandbebauung bilden klassische Spänner, die den Raum zwischen Eck- und Kopfbauten ausfüllen. Überwiegend sind es Zweispänner, bei denen zwei Wohnungen pro Geschoss durch ein Treppenhaus erschlossen werden. Es kann aber auch Drei- oder Vierspänner geben, solange dadurch keine reinen Nordwohnungen entstehen und die Rettungswege jeder Wohnung von der Außenseite des Baublocks gewährleistet werden, da die Feuerwehr nicht in die Innenhöfe hineinfahren soll. Verschiedene Gebäudetiefen von 13-18m bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnraum oder Gewerbe.



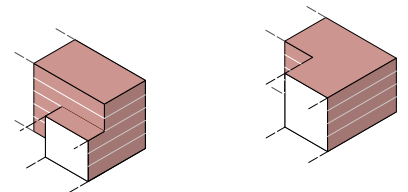
Stadthaus oder Reihenhaus (optional im Blockrand)

Zur weiteren Stärkung eines kleinteiligen Bildes und gleichzeitig der Erweiterung des breiten Wohnungsangebots können optional nach Bedarf einige Stadthäuser von ca. 5,5 - 7,5 m Breite in die Blockstruktur integriert werden. Dabei eignen sich vor allem die Zwischenhäuser im Blockrand, wo ein privater Garten angeboten werden kann. In diesen Bauten können mit unterschiedlichen Erschließungsvarianten Maisonettewohnungen gestapelt oder mit Appartements kombiniert werden (siehe Erläuterungen unter Wohntypologie, Kap. 4).



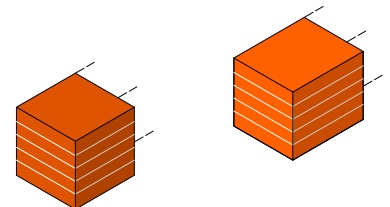
Eckhaus im Blockrand

In den Ecken der Baublöcke gibt es größere Häuser als Verbindung zwischen den klassischen Zweispännern im Blockrand. Sie bilden Gebäudeansätze von ca. 3-6 m in beide Richtungen aus, um zu gewährleisten, dass auch in den Ecken hochwertige und gut belichtete Wohnungen entstehen.



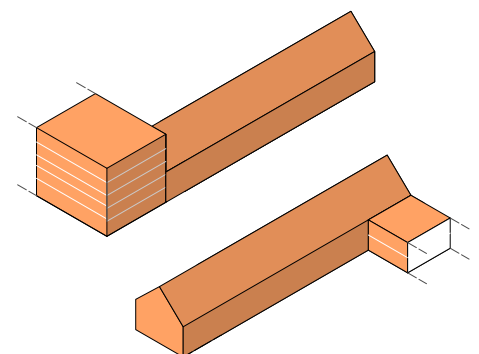
Kopfbau

Alle Baublöcke weisen mehrere Öffnungen auf. An diesen Hofzugängen kommen als Abschluss einer Gebäudereihe Kopfbauten zum Einsatz. Dieser Typ hat eine dritte Fassade, was mehr belichtete Fassadenfläche erzeugt und damit mehr Optionen zur Organisation der Wohneinheiten bietet. Gleichzeitig wird der Hofraum belebt und mit dem öffentlichen Straßenraum verflochten.



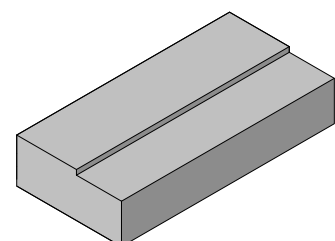
Bestandsriegel mit Anbauten

Diese Grundform der zu erhaltenen Kasernengebäude bietet den Vorteil eines zentralen Erschließungsgangs zwischen zwei Treppenkernen. Die umliegenden Räume sind in Längsrichtung flexibel einteilbar, so dass intern größere Nutzungseinheiten gebildet werden können. Daher eignen sie sich sehr gut für Gewerbe- oder Büronutzungen, aber auch Wohnen, insbesondere in Form gemeinschaftlicher Wohnkonzepte, ist hier gut möglich. Denkbar ist auch die Struktur zu einer Kombination aus Geschosswohnen und vertikal organisierten Stadthäusern umzubauen. Um die Bestandsbauten in die Baublöcke zu integrieren, werden Alt- und Neubau miteinander zu einer neuen Nutzungseinheit verbunden.

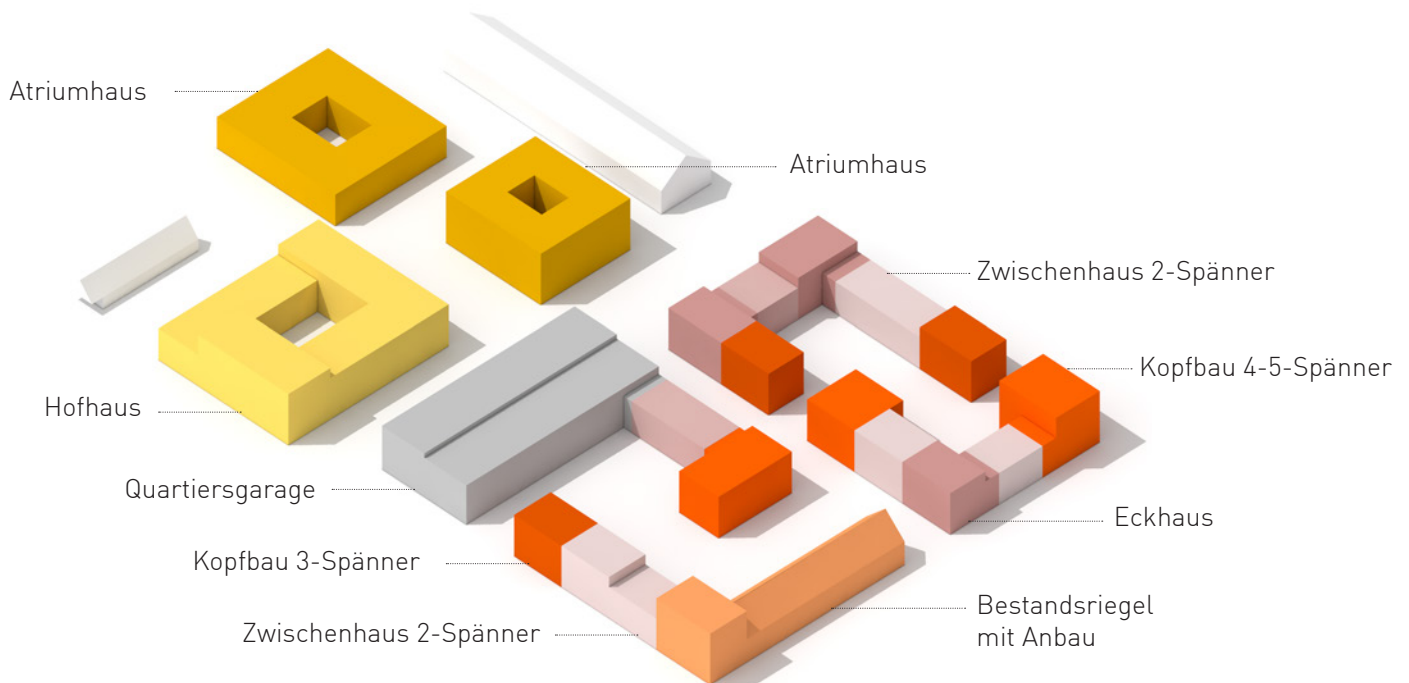


Quartiersgarage

Die größeren Baukörper der Quartiersgaragen verteilen sich entlang des Erschließungsringes. Sie wirken durch ihre Anordnung dabei wie ein selbstverständlicher Teil des Baublockes und nehmen das bereits erläuterte Thema der Kopfbauten auf. Dabei funktionieren sie ebenso als interaktiver Baukörper zwischen öffentlichem Raum und gemeinschaftlichem Innenhof.



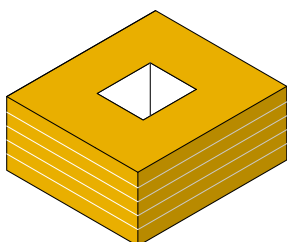
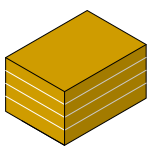
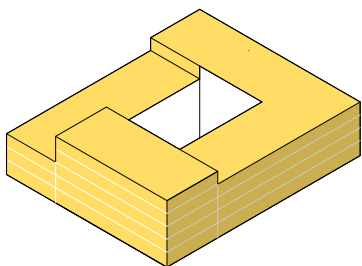
Städtebauliche Grundstruktur mit heterogenen Baublöcken und allseitigen Großbausteinen



Freistehende Typologien

Hofhaus

Das Gebäude ist im Prinzip ein kompakter geschlossener Baublock, der in der Regel freistehend im öffentlichen Raum angeordnet ist. Die raumbildende Typologie eignet sich für kommunikative, öffentliche Bereiche, z.B. für den Campus. Dabei können auch Bestandsgebäude integriert werden. Der Baukörper umschließt einen Innenhof. Je nachdem, was bei der geplanten Nutzung im Gebäude besser passt, kann dieser Hof offen bleiben und als Außenraum genutzt werden oder er wird mit einem Glasdach überdeckt und der Hofraum funktioniert als Innenraum (z.B. Studienlandschaft). Das Glasdach ist über dem Erdgeschoss oder ganz oben am Gebäude denkbar.



Atriumhaus

Die Atriumgebäude haben ebenfalls eine allseitige Orientierung ohne Rückseiten verbunden mit einem kleineren offenen Kern, der als kommunikativer Erschließungs- und Begegnungsraum nutzbar ist. Dieser Typ funktioniert sowohl für Büro-, Lehr- als auch Wohnnutzungen, insbesondere für gemeinschaftliche Wohnformen.

Punkthaus

Dieser Typ ist eine kleinere Variante des Atriumhauses mit ähnlichen Eigenschaften und wirkt objekthaft und durchlässig im öffentlichen Raum. Im Süden als Wohngebäude eingeplant, eignet sich als Typologie auch für andere Nutzungen.

NUTZUNGS-
KONZEPT 4

LEITLINIEN

QUARTIERSPROGRAMM

Quartier der kurzen Wege

Im zukünftigen Mansergh Quartier wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet und gelernt. Die Menschen können hier ihre Freizeit verbringen, die wichtigsten Alltagseinkäufe tätigen und die Kinder gehen hier in die Kita. Kurzum, die Menschen leben hier zusammen. Vielfältige Angebote im Quartier sind der Grundstein für eine starke und diverse Quartiersgemeinschaft, in der man sich kennt und gegenseitig unterstützt. Bewohner und Nutzer fühlen sich verantwortlich füreinander und für ihr Wohnumfeld. Daraus erwächst ein hoher Identifikationswert mit dem Quartier und der Gemeinschaft.

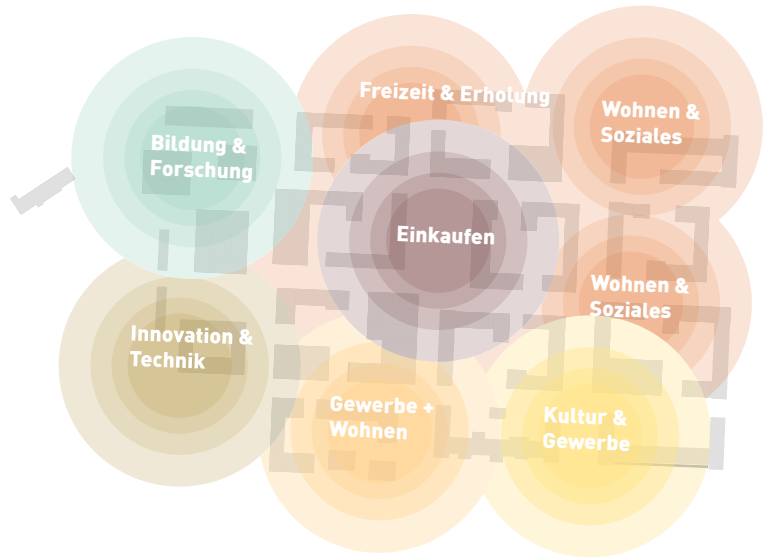
Graduelle Nutzungsübergänge

Das Quartier weist verschiedene Nutzungsschwerpunkte auf, die graduell ineinander übergehen. Der Schwerpunkt für das Wohnen liegt am nördlichen Park. Entlang des südlichen Quartiersrandes entwickeln sich unterschiedliche gewerbliche Nutzungen, von Handwerksbetrieben bis zu innovativen Start-Ups, sowie der Kultur- und Kreativwirtschaft. Der Campus im Nordwesten ist ein Bildungsschwerpunkt. Die Übergänge dazwischen sind fließend, punktuell gibt es Durchdringungen. In Zentrum kommen alle Nutzungen zusammen und werden durch die Funktion der Alltagsversorgung überlagert, die sich vor allem in den Erdgeschossen abspielt.

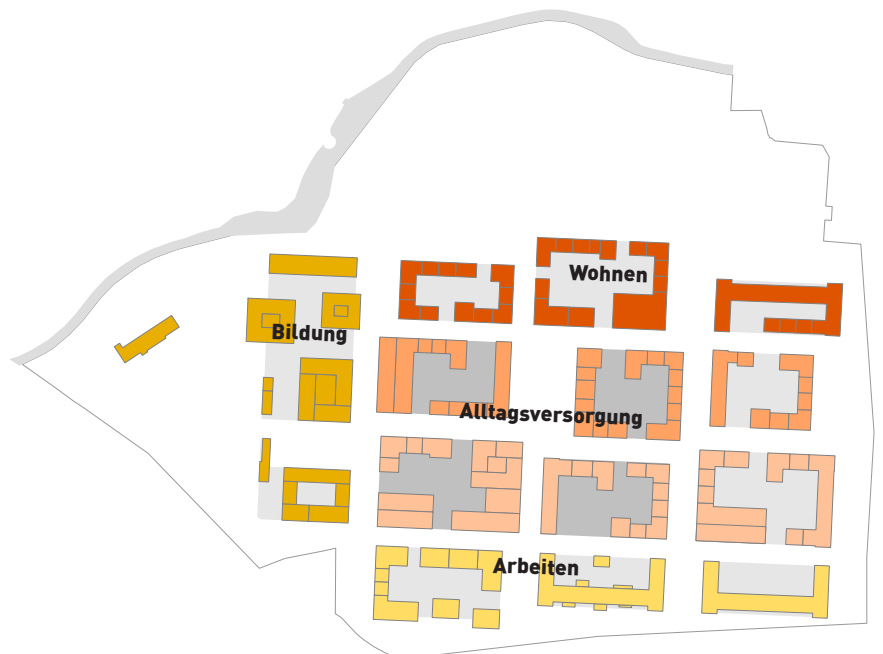
Aktive Erdgeschosse

Gemeinschaftliche und öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss beleben bei der angestrebten Verdichtung das neue Quartier besonders im Zentrum und an den Plätzen. An seinen Rändern sind die Erdgeschossnutzungen privater und mehr auf sich bezogen. Entlang des Ringes wird eine flexible Übergangszone ausgebildet, die auf zukünftige Veränderungen der Bedarfslage reagieren kann.

Alles im Quartier Wohnen, Arbeiten, Lernen, Alltagsversorgung, Erholen, Kreativität und Kultur



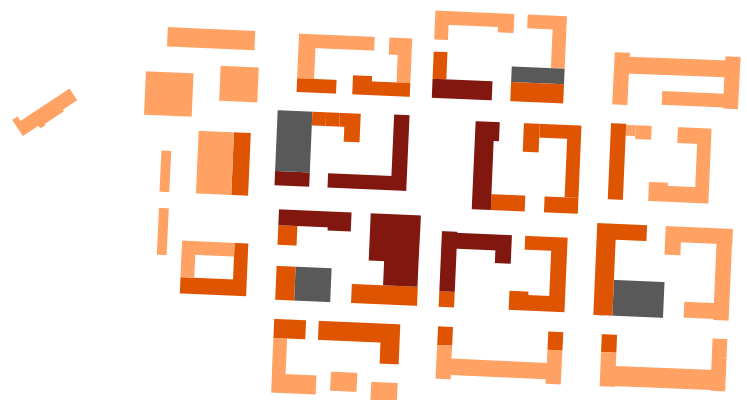
Nutzungsschwerpunkte mit graduellen Übergängen von Nord nach Süd und vom Rand ins Zentrum



Aktive Erdgeschosse

mit Schwerpunkt am zentralen Platz des Quartiers, flexible Nutzung am Ring

- Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosse
- Flexible Erdgeschosse
- Nutzerspezifische Erdgeschosse



NUTZUNGSANGEBOT IN DER UMGEBUNG

Grundschule

Eine eigene, neue Grundschule ist derzeit nicht im Quartier vorgesehen. Die zu erwartenden Schülerzahlen, die durch Um- und Zuzüge in das Mansergh Quartier erzeugt werden, sind über die bestehenden Grundschulen in der Umgebung, insbesondere am Standort der Grundschule Sundern, abzudecken. Inwieweit dies im Rahmen der vorhandenen Räumlichkeiten oder durch die Schaffung neuer Kapazitäten erfolgt, ist Gegenstand der Schulentwicklungsplanung. Die Grundschule Sundern liegt etwa einen Kilometer vom Quartier entfernt. In der weitergehenden Planung fließt die sichere Erreichbarkeit der Schule für die Kinder aus dem Mansergh Quartier mit ein.

Weiterführende Schulen

Weiterführende Schulen sind weniger an den Wohnstandort gebunden, da für ältere Schüler weitere Schulwege akzeptabel sind. Die verschiedenen Schulformen liegen im gesamten Stadtgebiet verteilt und werden stadtteilübergreifend besucht. Zum jetzigen Zeitpunkt besteht kein Bedarf für die Verortung einer weiterführenden Schule im Quartier. Sollte sich aus der Schulentwicklungsplanung jedoch innerhalb des weiteren Planungs- und Entwicklungsprozesses ein Bedarf für zusätzliche Räumlichkeiten oder für einen zusätzlichen Schulstandort ergeben, wäre das städtebauliche Konzept ausreichend flexibel, diesen zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen und Synergien

Auch wenn eine große Nutzungsdurchmischung im Quartier angestrebt wird, können nicht alle Bedarfe

durch das Quartier selbst gedeckt werden. Umgekehrt hat ein neues Quartier mit Funktionen über das Wohnen hinaus natürlich auch eine Wirkung auf den Kontext. Um keine unerwünschten Effekte zu erzielen, muss die Rolle des Quartiers in seiner Umgebung klar definiert werden.

Einordnung in das Zentrenkonzept und Nahversorgungsangebote

Das Mansergh Quartier ist nicht als reines Wohnquartier angelegt, sondern bietet auch ergänzende Funktionen für die Versorgung an. Dieses Angebot soll sich in erster Linie an die Personen richten, die das Quartier bewohnen und nutzen. Dennoch ist es unerlässlich auch die Strahlkraft und eventuelle Umsatzumverteilungseffekte auf umliegende Versorgungsbereiche außerhalb des direkten Einzugsgebietes zu untersuchen und in der Planung zu berücksichtigen. Daher wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg, eine erste „Potential- und Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsnutzungen“ für das Mansergh Quartier verfasst.

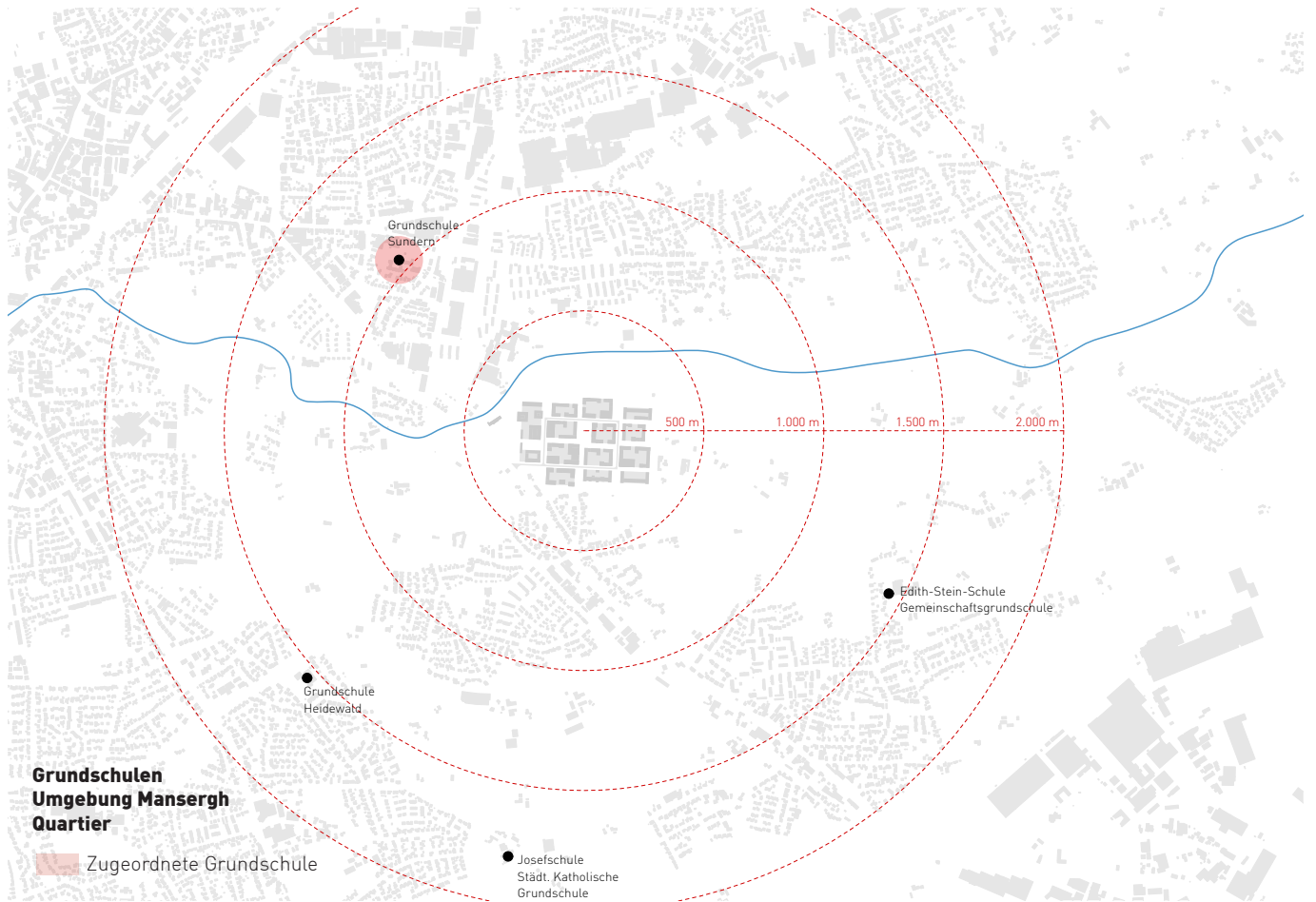
Für eine Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil Spexard wird derzeit ein Standort für einen Lebensmittelmarkt an der Verler Straße diskutiert. Damit wären Wechselwirkungen zum Nahversorgungsangebot im Mansergh Quartier verbunden, die aufeinander abgestimmt werden sollen. Während ein Standort an der Verler Straße für den Pkw-Verkehr vorteilhaft ist, soll ein Nahversorger im autoreduziert angelegten Mansergh Quartier möglichst wenig zusätzlichen externen Pkw-Verkehr in das Quartier hinein erzeugen. Gleichzeitig muss die Tragfähigkeit der dortigen Nutzungen gewährleistet sein.

Nahversorgungszentrum als Ziel für das Mansergh Quartier

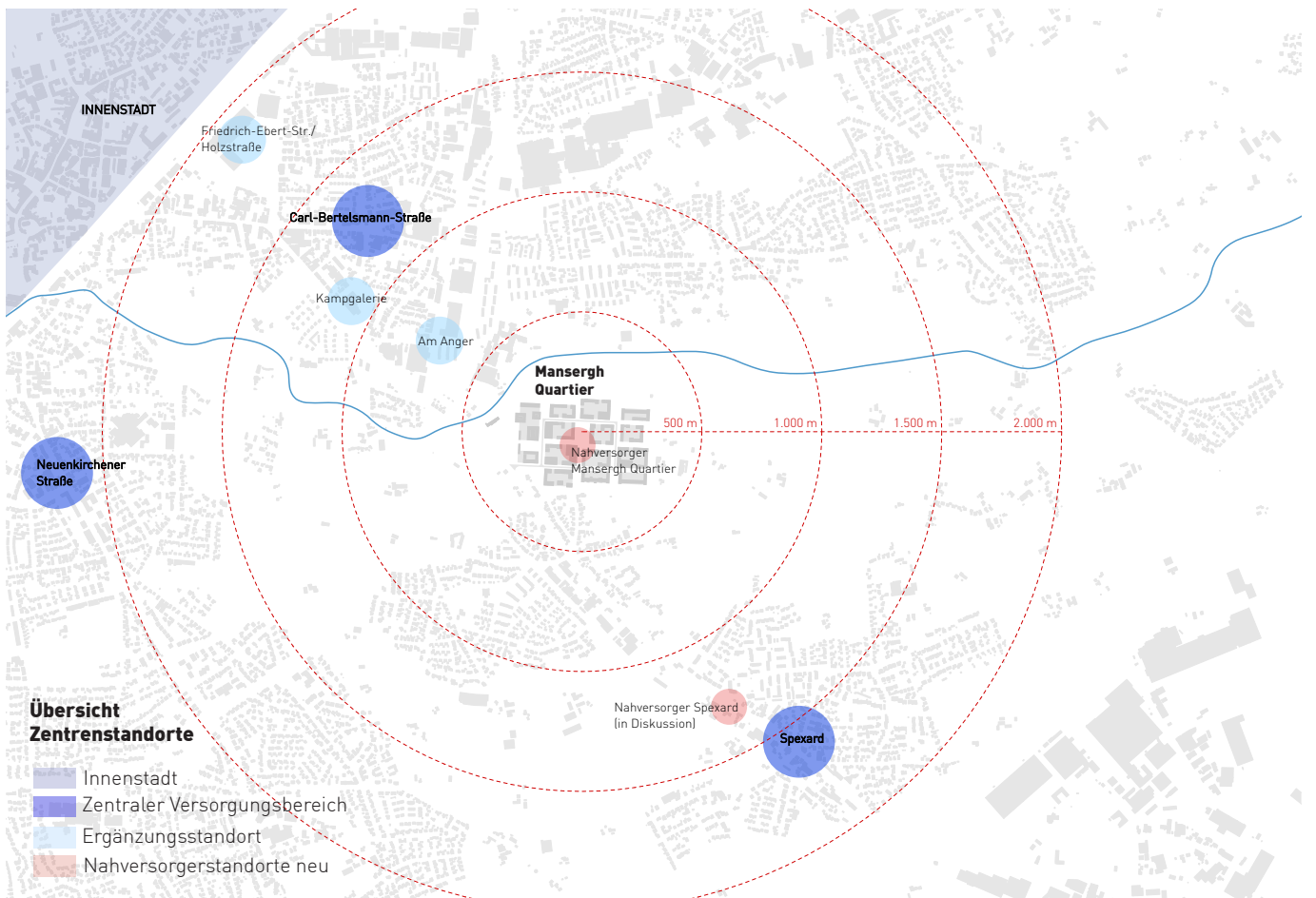
Ein Entwicklungsziel für das Mansergh Quartier ist die Festlegung eines „Nahversorgungszentrums“. Hiermit soll eine zeitgemäße und leistungsfähige Quartiersentwicklung ermöglicht werden. Im Sinne der Versorgung der kurzen Wege soll so ein entsprechendes Angebot verbrauchernah vorgehalten werden können.

Das Büro Dr. Lademann & Partner empfiehlt daher, dass z.B. über einen Bebauungsplan und/oder über einen städtebaulichen Vertrag folgende Prämissen festgesetzt werden, um eine nicht maßstäbliche Einzelhandelsagglomeration im Mansergh Quartier zu verhindern:

- Verbrauchermarkt mit max. 1.590 qm VKF, davon mindestens 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente
- Begrenzung weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente auf 220 qm VKF (z.B. Bäcker)
- aperiodische Sortimente sollen auf einer max. Verkaufsfläche von rd. 800 qm angesiedelt werden, damit insgesamt die „Kleinflächigkeit“ gewahrt wird,
- je Ladeneinheit darf die VKF max. 200 qm betragen, damit kein eigener Einkaufsanlass (aus anderen Stadtteilen) induziert wird,
- Begrenzung der zulässigen Sortimente jeweils auf maximal 200 qm (Flächenpool)



Quelle der Daten: Stadt Gütersloh



Quelle der Daten: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Dr. Lademann & Partner, 2017

NUTZUNGSVERTEILUNG IM QUARTIER

Wohnen, Arbeiten und Lernen und Freizeit an einem Ort

Das Mansergh Quartier zeichnet sich durch eine reiche Mischung von Nutzungen aus. Viel stärker als in den vergangenen Jahrzehnten wird bei neuen Quartiersentwicklungen darauf geachtet, dass die unterschiedlichen Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Bildung und Freizeit stärker an einem Ort kombiniert werden. Der Vorteil ist, dass auf diese Weise viel weniger Verkehr erzeugt wird, wenn man davon ausgeht, dass ein Teil der Bewohner auch im eigenen Quartier arbeitet oder studiert. Gleichzeitig kann die Verbindung zu Gebieten in der direkten Umgebung gestärkt werden, wenn die dortigen Anwohner zwar nicht in das neue Quartier umziehen, aber dort einen Arbeitsplatz finden und mit dem Fahrrad kommen. Auf diese Weise wird das neue Quartier schneller und vielschichtiger mit der bestehenden Stadt verzahnt und es müssen idealerweise weniger Menschen zu weit entfernten Arbeitsstätten pendeln.

Wohnen

Ein vielfältiges Angebot an Wohnungen hinsichtlich der Größe, der Wohnform und des Preises ist ein übergeordnetes Ziel für das Mansergh Quartier. Diese Mischung ist eine wichtige Voraussetzung für eine diverse Quartiersgemeinschaft, die sozial, kulturell und altersgemischt ist. Es sollen Angebote für Singles, Familien, ältere und junge Menschen mit geringerem oder höherem Einkommen geschaffen werden, so dass eine möglichst breite Zielgruppe die Möglichkeit bekommt, hier einen Platz für sich zu finden.

Alltagsversorgung

Die Nutzungen zur Versorgung der Alltagsbedürfnisse im Quartier sind vor allem in den Erdgeschossen des zentralen Quartiersbereichs gebündelt und werden auf der folgenden Seite thematisiert.

Arbeiten

Im Quartier entstehen viele Wohngebäude mit gewerblich nutzbaren Erdgeschossen. Daneben gibt es auch verschiedene Bürogebäude, in denen kleine oder große Unternehmen Platz finden können, zum Teil auch in umgenutzten Bestandsgebäuden. Die Innovationsmanufaktur wird mit einem Maker Space und der Fachhochschule Bielefeld gemeinsam den Bildungscampus prägen. Von den Synergie-Effekten profitieren weitere innovative, technikorientierte junge Unternehmen, die sich südlich des Campus-Platzes ansiedeln können. In den Zukunftswerkstätten der südlichen ehemaligen Panzerhallen finden Handwerksbetriebe, Künstler, kreative Köpfe und Leute, die gern mit anderen zusammenarbeiten einen CoWorking-, Werkstatt-, Atelier- oder Arbeitsplatz.

Lernen

Die Entscheidung der Fachhochschule Bielefeld für einen Campusstandort am Mansergh Quartier ist ein großer Gewinn für das Gebiet. Eine Bildungseinrichtung bringt junges Publikum in das Quartier und sorgt für Lebendigkeit vor Ort im gesamten Tagesverlauf. Außerdem besteht die Chance, junge Menschen mit attraktiven Wohnangeboten noch intensiver an das Gebiet zu binden, so dass sie nicht nur hierher pendeln, sondern zum Teil auch hier leben. Die Studierenden als eine aktive Nutzergruppe vergrößern wiederum die Tragfähigkeit von Freizeit- und Versorgungsangeboten, wie Theatertreff, Fitness- und Sporteinrichtungen und Gastronomie.

Der Campus Gütersloh der FH Bielefeld zeichnet sich mit seinen praxisintegrierten Studiengängen dadurch aus, dass es eine enge Verknüpfung von Unternehmenspraxis mit dem Hochschulstudium gibt. Die Absolventen erhalten einen qualifizierten Hochschulabschluss sowie praxisnahe Unternehmenserfahrung. Derzeit werden Studiengänge wie z.B. „Mechatronik/Automatisierung“, „Digitale Logistik“ oder „Digitale Technologien“ als Bachelorstudium angeboten. Hinzu kommen berufsbegleitende Masterstudiengänge wie Wirtschaftsingenieurwesen oder auch ein Forschungsmaster „Data Science“. Die enge Verknüpfung mit der Region wird auch dadurch verdeutlicht, dass es mehrere Stiftungsprofessuren aus der regionalen Wirtschaft für den Campus Gütersloh gibt. Insgesamt verbinden sich somit die Stärkung der regionalen Wirtschaft, Bindung von Fachkräften an die Region sowie Forschungsintensivierung in einer zunehmend wissensbasierten Welt.

Jugend und Freizeit

Neben Angeboten für Erwachsene, Familien und Senioren sollen auch die Belange und Interessen von Kindern und Jugendlichen im Quartier besondere Berücksichtigung finden.

Das attraktive Wohnumfeld bietet neben der Kindertagesstätte viele unterschiedliche Spielangebote im Freien. Dabei sind in den Blockinnenhöfen Spielflächen für Kleinkinder vorgesehen, Spiel- und Aufenthaltsflächen in den Wohnwegen sowie unterschiedliche Spiel- und Sportflächen im Dalkepark (Verweis Kapitel 6). Zudem sollen im Quartier Räumlichkeiten für die Kinder- und Jugendarbeit zur Verfügung stehen. Diese werden in der südlichen Panzerhalle vorgeschlagen. Der dortige Jugendclub könnte Räume für kreative Angebote, soziale Gruppenangebote oder beispielsweise Bandübungsräume ermöglichen und durch ein Jugendcafé ergänzt werden. Im gleichen Gebäude ist zudem eine Indoor-Trendsportanlage vorgesehen.



**Nutzungsübersicht
Regelgeschoss**

WOHNEN

- Standardwohnungen
- Besondere Wohnform

LERNEN

- FH Basis
- FH Erweiterung

ARBEITEN

- Büro
- Kreativwirtschaft
- Gewerbe/ Handwerk

ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES

- Soziale Infrastruktur
- Gesundheit
- Quartiersgaragen

**Tabelle Nutzungen im Quartier
(alle Geschosse)**

Nutzungskategorie	Geschossfläche (m ²)	Anteil der Geschossfläche
PROGRAMM GESAMT	180.700	100 %
WOHNEN	100.400	55 %
Wohnen	81.500	45 %
Besondere Wohnform	18.900	10 %
NICHT-WOHNEN GESAMT	76.900	43 %
LERNEN	15.200	9 %
Fachhochschule (Basis)	10.100	6 %
Fachhochschule (Erweiterung)	5.100	3 %
ARBEITEN	47.800	26 %
Büro	34.400	19 %
Gewerbe/ Handwerk	5.850	3 %
Kreativwirtschaft	7.550	4 %
ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES	13.900	8 %
Einzelhandel (Nahversorger)	2.350	1 %
Einzelhandel (kleinteilig)	2.250	1 %
Gastronomie	1.400	1 %
Soziale Infrastruktur	6.800	4 %
Gesundheit (Praxis, Fitness etc.)	1.100	1 %
FAHRRADRÄUME (Wohnen + Nicht Wohnen)	3.400	2 %
QUARTIERSGARAGEN (Oberirdische Flächen)	34.200	-

NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSSE

Lebendige Erdgeschosszone

Für den Zusammenhalt und die Lebendigkeit des Stadtquartiers spielen die Erdgeschosszonen eine zentrale Rolle. Sie stellen eine Verbindung zwischen den Gebäudeinnenräumen und Freiräumen der Straßen und Plätze her. Für das Funktionieren der Erdgeschosse ist es sehr wichtig, dass die Lage im Quartier und das Maß an Privatheit oder Öffentlichkeit einer Gebäudenutzung aufeinander abgestimmt sind. Dort, wo viele Menschen zufällig oder bewusst vorbeikommen und sich treffen, werden nach außen gerichtete publikumswirksame Nutzungen angeordnet. In weniger frequentierten Bereichen wird auf solche Funktionen verzichtet, da diese hier eher stören würden und ihre Funktionsfähigkeit nicht gesichert wäre. Zudem sollen bei der Detailplanung die Ergebnisse und Hinweise der Untersuchungen des Windkomforts aus dem grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzept berücksichtigt werden.

> weiterlesen: Kapitel 7, Klima- und umweltgerechtes Quartier, Gute Lebensbedingungen für Mensch und Natur

Alltagsversorgung: Bündelung in der Quartiersmitte

Der Schwerpunkt für öffentliche Nutzungen der Erdgeschosszone liegt im Zentrum des Mansergh Quartiers. Ausgehend vom zentralen Platz und entlang der Magistrale, vor allem in Richtung Quartierseingang gibt es ein kompaktes Gebiet mit einer Bündelung von öffentlichen Nutzungen. Hier gibt es den Nahversorger, kleine Ladeneinheiten, Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung (bspw. Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke, Sanitätshaus), eine Bäckerei mit Café oder auch ein Restaurant. Soziale Einrichtungen, wie Kita, Tagespflege, Theatertreff, Jugendclub und Quartierstreff sorgen zusätzlich für Publikumsaustausch und eine Belebung an den Plätzen.

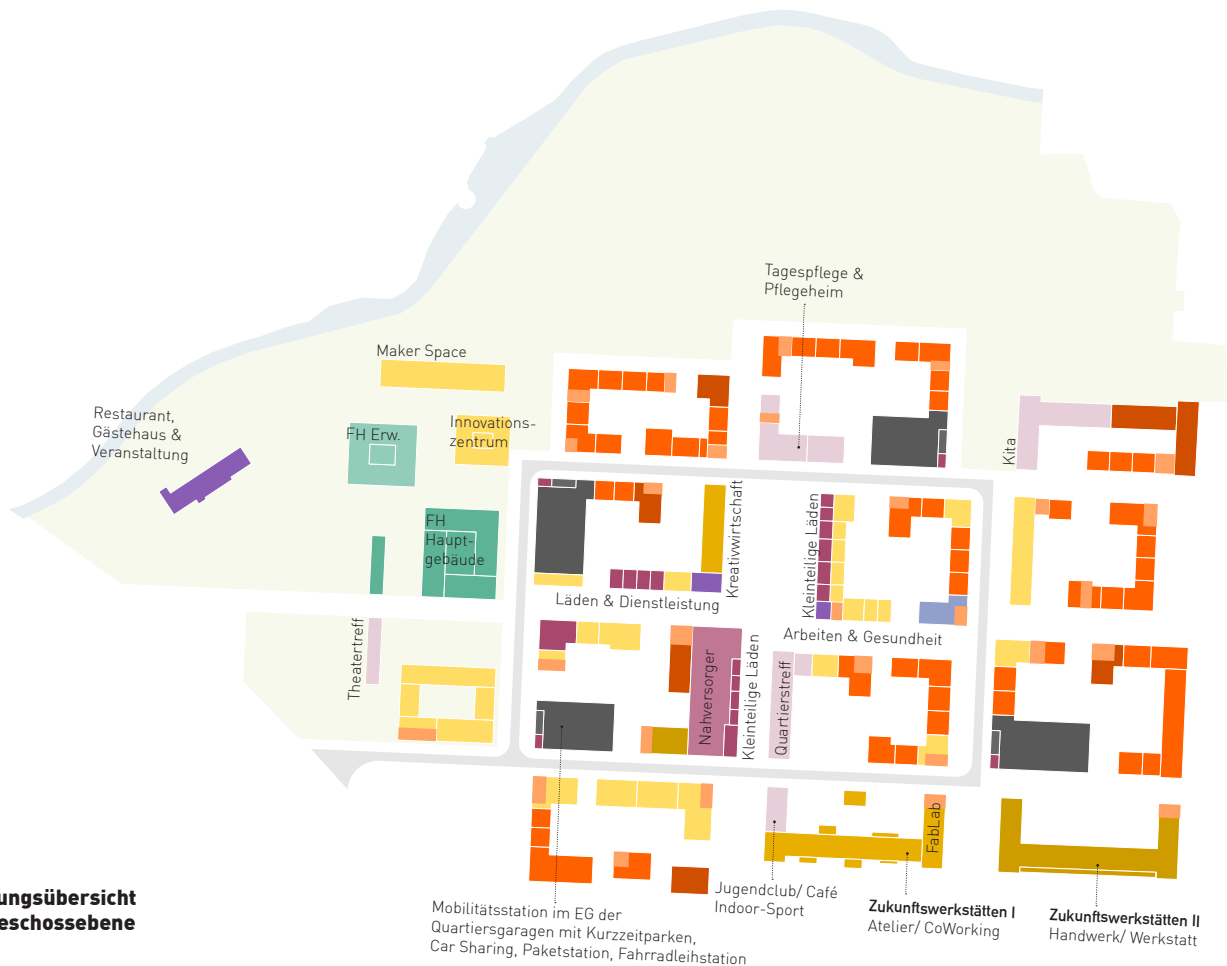
Flexibilität und Gemeinschaft am Ring

Die Erdgeschosszonen am Ring sind durch eine flexible Mischung von Wohnen und Nichtwohnen gekennzeichnet. Hier geht es weniger um Ladennutzungen, sondern mehr um Dienstleistungen oder Büroräume. Denkbar sind auch multifunktionale, gemeinschaftlich genutzte Räume der Bewohnerinnen und Bewohner des Baublocks zum Spielen, Nähen, Lesen, Kochen, Arbeiten, als Werkstatt oder für Feste. Grüne Vorzonen schaffen eine Pufferzone für ausreichend Privatheit sowohl für Wohn- als auch Arbeitsnutzungen.

Ruhiges Wohnen und Arbeiten an den Rändern

An den Rändern des Quartiers sind die Erdgeschossnutzungen mehr auf sich bezogen, das Maß an Öffentlichkeit ist hier viel geringer. Hier sind die im Block lebenden und arbeitenden Menschen unter sich. Im Westen liegt der Campus der Fachhochschule, südlich davon ein Gründerzentrum mit zukunftsorientierten, hochschulaffinen Unternehmen.

Die ehemaligen Panzerhallen werden zu einem Treffpunkt für Kunstschaffende, Kreative und handwerkliche Fachkräfte. Die zentrale Halle bietet einen Mix aus Ateliers, einem FabLab (Werkstatt für alle), CoWorking-Räumlichkeiten und Platz für einen Jugendclub. Die östliche Halle ist Handwerksbetrieben vorbehalten, wie z.B. Tischlereien, die hier Platz für Werkstätten, Ausstellungsräume und Lager finden. In den offenen Gewerbehöfen wird zusammen gearbeitet und gemeinsam pausiert. Bei Bedarf wäre hier auch Platz für Ausstellungen und gelegentliche Handwerksmärkte, zu denen die Quartiersgemeinschaft und die Anwohnenden eingeladen werden.



Nutzungsübersicht Erdgeschossenebene

WOHNEN

- Besondere Wohnform
- Standardwohnungen
- Fahrradraum (Wohnen)

LERNEN

- FH Basis
- FH Erweiterung

ARBEITEN

- Büro
- Kreativwirtschaft
- Gewerbe/ Handwerk

ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES

- Nahversorger
- Einzelhandel kleinteilig
- Gastronomie
- Soziale Infrastruktur
- Gesundheit
- Quartiersgaragen
- Mobilitätspunkt

Tabelle Erdgeschossnutzungen

Nutzungskategorie	Geschossfläche (m ²)	Anteil der Geschossfläche
ERDGESCHOSSE GESAMT	57.400	100 %
WOHNEN GESAMT	17.900	31 %
Standardwohnungen	14.400	25 %
Besondere Wohnform	3.500	6 %
NICHT-WOHNEN GESAMT	36.100	63 %
LERNEN	5.300	9 %
Fachhochschule (Basis)	3.500	6 %
Fachhochschule (Erweiterung)	1.800	3 %
ARBEITEN	19.400	34 %
Büro	12.300	21 %
Gewerbe/ Handwerk	3.600	6 %
Kreativwirtschaft	3.500	6 %
ALLTAGSVERSORGUNG & SOZIALES	11.400	20 %
Einzelhandel (Nahversorger)	2.400	4 %
Einzelhandel (kleinteilig)	2.200	4 %
Gastronomie	1.400	2 %
Soziale Infrastruktur	4.900	9 %
Gesundheit (Praxis, Fitness etc.)	500	1 %
FAHRRADRÄUME (Wohnen + Nicht Wohnen)	3.400	6 %
QUARTIERSGARAGEN EG: MOBILITÄTSSTATIONEN	7.500	-

FLEXIBILITÄT UND RESILIENZ

Flexible Mischung am Ring

Die Erdgeschosszonen am Ring sind durch eine Mischung von Wohnen und Nichtwohnen gekennzeichnet. Die Nutzungen können sich auch im Verlauf der Jahre ändern, das Konzept ist insoweit flexibel angelegt. Steigt die Nachfrage nach Gewerberaum im Erdgeschoss, können mehr Einheiten geschaffen werden. Ist mehr Wohnraum gefragt, finden diese dort Platz.

Nutzungsflexibilität

Eine entsprechend definierte Struktur von Straßenraum und Gebäude ermöglicht verschiedene Nutzungen in den Erdgeschossen. Dazu gehört die richtige Vorzone, die eine ausreichende Privatheit gewährleisten kann und eine ausreichende lichte Höhe im Innenraum, die sowohl für Wohnen als Büro- oder Gewerbenutzung geeignet ist. Darum werden im Kern- und Ringbereich Erdgeschosshöhen von 4,00m vorgeschlagen. Unter diesen Voraussetzungen kann ein Wechsel im Verlauf der Jahre stattfinden, wenn die Nachfrage sich verändern sollte.

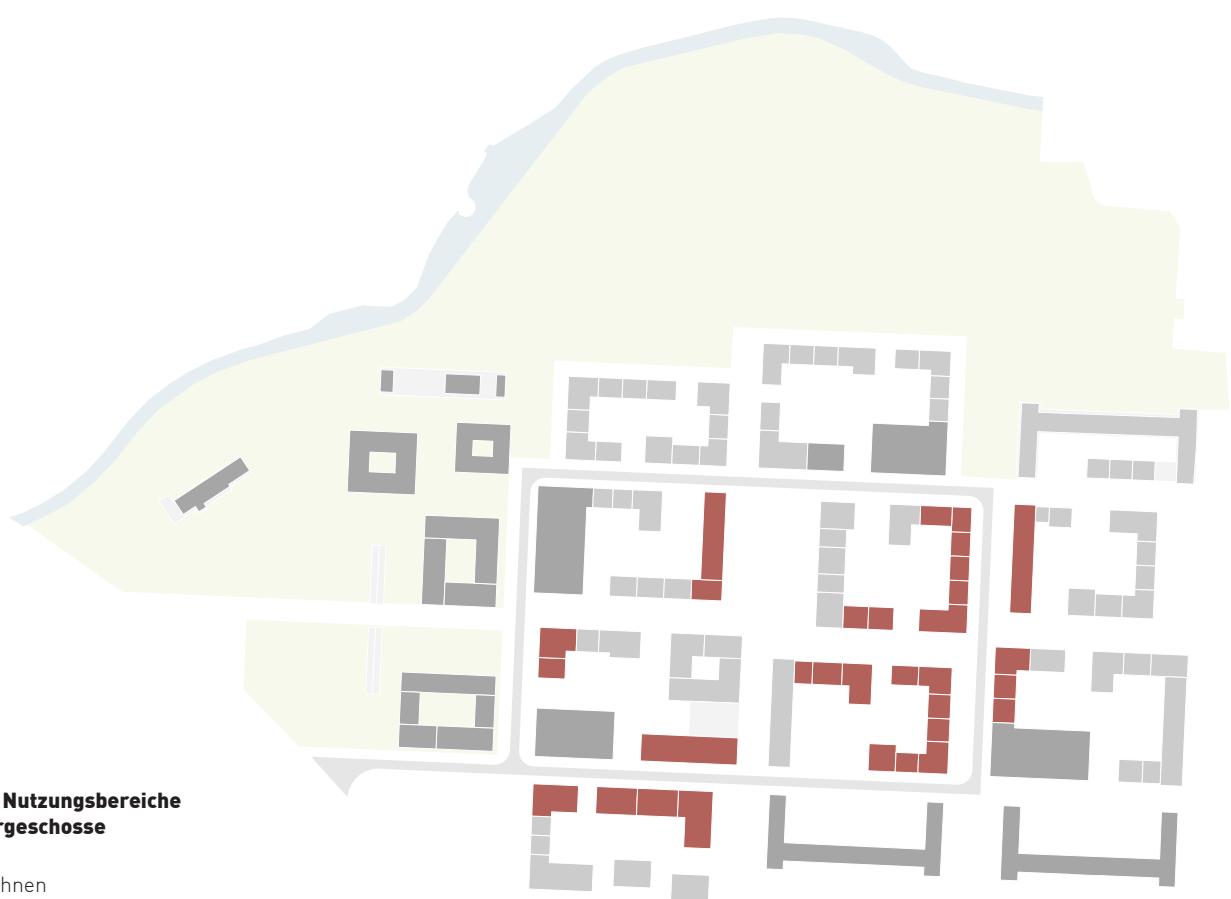
Entwicklungsflexibilität

Da Quartiersentwicklung meist über einen langen Zeitraum geschieht, kann es sein, dass sich im Laufe der Jahre die Bedarfsentwicklung verändert. Es gilt nicht als gesichert, dass in fünf Jahren viele Büroflächen nachgefragt werden oder ob es sinnvoller ist, verstärkt Wohnraum zu realisieren. Darum ist es vorteilhaft, wenn die Nutzungen einiger Gebäude im Quartier angepasst werden können, um in der Realisierungsphase auf solche Bedarfsänderungen zu reagieren. Es muss dabei aber gesichert sein, dass die Gesamt Mischung noch funktioniert, auch im Hinblick auf verkehrliche Aspekte.



Flexible Nutzungsbereiche der Erdgeschoss

- Wohnen
- Nicht Wohnen
- Flexibel



Flexible Nutzungsbereiche der Obergeschosse

- Wohnen
- Nicht Wohnen
- Flexibel

WOHNPROGRAMM FÜR EINE VIELFÄLTIGE BEWOHNERSCHAFT

Wohnungsbaukonzept

Zur besseren Einschätzung von Nachfrage und Angebot in der Stadt Gütersloh allgemein und im Mansergh Quartier im Besonderen wurde parallel zur zweiten Phase der Rahmenplanung die Erarbeitung eines Wohnungsbaukonzepts gestartet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die Rahmenplanung eingeflossen und Teil des im Folgenden dargestellten Wohnprogramms für das Mansergh Quartier. Die übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen zum Thema Wohnen werden hier mit der städtebaulichen Quartiersentwicklung vereint, um ein nachfrage- und zielgruppengerechtes Wohnraumangebot zu gewährleisten. In Rückkopplung zu einer gesamtstädtischen Betrachtung des Gütersloher Wohnungsmarktes können wichtige Randbedingungen und Zielsetzungen für das Wohnraumangebot formuliert werden. Dabei werden sowohl Zielgruppen als auch konkrete Wohnformen in den Blick genommen.

› weiterlesen: empirica ag, 2022, Wohnungsbaukonzept

Flexible Mischung mit hohen Freiraumqualitäten

Ausgehend von den Zielen des ISEK Mansergh Quartier liegt der Schwerpunkt des Wohnprogramms für den städtebaulichen Entwurf auf Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Hierdurch wird bewusst urbane Dichte erzeugt, die nicht nur maßgeblich den Quartierscharakter bestimmt, sondern auch beispielhaft für eine reduzierte Flächeninanspruchnahme in einer wachsenden Stadt ist. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ist in diesem Quartier geringer, als ansonsten in der Stadt Gütersloh (ca. 32 m² pro Person; Quelle: Wohnungsbaukonzept).

Die vorliegende Grundstruktur bietet durch ausreichend Platz für große grüne Innenhöfe und Vorgärten Qualitäten, die typischerweise Einfamilienhäusern zugeordnet werden. Es gibt mit privaten und gemeinschaftlichen Gärten, Spielbereichen, Dachterrassen und einem Park vor der Haustür ein breites Freiflächenangebot.

Grundsätzlich ist das Angebot an Wohnraum in der städtebaulichen Struktur flexibel angelegt. Es kann in alle Richtungen auf zukünftige Bedarfe reagiert werden. Allerdings ist die Zusammensetzung der zukünftigen Quartiersbewohnerschaft von großer Bedeutung für die Angebote im Bereich Freizeit und Versorgung im Quartier.

Auf Grundlage von Hinweisen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Erkenntnissen des Wohnungsbaukonzepts, wurde ergänzend untersucht, wie ein Anteil einfamilienhausähnlicher Wohntypologien in den städtebaulichen Entwurf integriert werden kann.

Zielgruppen

Ziel ist es im Mansergh Quartier eine möglichst diverse Bewohnerschaft anzusprechen, ein Mix von Jung und Alt, verschiedenen sozialen Gruppen und unterschiedlichen Haushaltsformen.

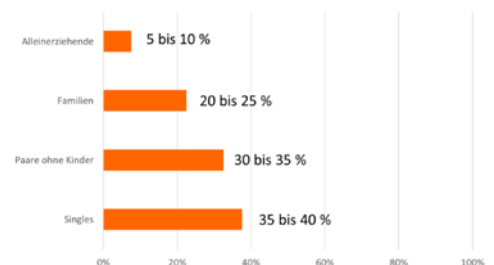
Aber wer sucht eigentlich Wohnraum in Gütersloh? Auf Grundlage der Analyse von empirica wird ein Vorschlag für einen Zielgruppen-Mix formuliert, der Singles, Paaren ohne Kinder, Familien und Alleinerziehende umfasst, in der Zusammenstellung wie die Tabelle rechts zeigt. In Kombination mit dem Hochschulstandort oder jungen Unternehmen im Gründerzentrum könnten Studierende und jüngere Menschen mit großem sozialem Netzwerk eine weitere Zielgruppe darstellen.

Wohnflächen (m ²)	Anteil an allen WE
unter 30	5 - 10%
30 bis unter 60	30 - 35%
60 bis unter 80	20 - 25%
80 bis unter 100	25 - 30%
100 und mehr	5 - 10%
1.000 WE	

Quelle: empirica ag, 2022

Abb: 49

Vorschlag des Zielgruppen-Mixes im Mansergh Quartier



Quelle: empirica ag, 2022

Abb: 50

Nachgefragte Qualitäten

Eine wichtige Kerngruppe, die Familien (Alleinerziehende und Paare mit Kindern), bevorzugen in Gütersloh klassischerweise Einfamilienhäuser. Die wichtigsten Qualitäten, die dabei eine Rolle spielen, sind

der Wunsch nach eigener Terrasse und Garten, einer größeren Wohnfläche und das Gefühl von mehr Freiheit und Unabhängigkeit, ohne die Nachbarn zu stören.

Eine andere Gruppe, die älteren Single- und Paarhaushalte, verlässt ihre großen Wohnungen oder Einfamilienhäuser, wenn überhaupt, für eine barrierearme Miet- oder Eigentumswohnung nahe der bisherigen Wohnumgebung oder in einem attraktiven zentralen Umfeld. Ein zusätzlicher Anreiz sind Angebote wie Servicewohnen und die Aussicht, später Pflegemöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können.

Bezahlbarer Wohnungsbau

In Gütersloh gibt es unter den Wohnungssuchenden einen hohen Anteil Haushalte mit niedrigem Einkommen. Daher ist es wichtig, ausreichend bezahlbare Angebote im neuen Quartier zu schaffen. Geplant ist ein Anteil von 30% (300 Wohneinheiten) an gefördertem Wohnraum in unterschiedlichen Größen. Davon sollen 225 Wohnungen der Einkommensgruppe A (die Einkommensgrenzen nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW-WFNG werden eingehalten) und 75 Wohnungen der Einkommensgruppe B (die vorgenannten Einkommensgrenzen können um bis zu 40% überschritten werden) realisiert werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass es auch bezahlbare Angebote für die Mittelschicht gibt.

Trend: steigender Anteil kleiner Haushalte

Sowohl in Gütersloh, als auch gesamtgesellschaftlich, gibt es eine steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen (empirica, 2017). Ein Hauptgrund dafür ist die zunehmende Alterung der Gesellschaft. Aber auch bei jungen, alleinstehenden Menschen gibt es eine Nachfrage in dieser Richtung. In dem vorgesehenen Wohnungsmix sind diese Bedarfe entsprechend berücksichtigt.

Unterschiedliche Bauträger und Realisierungsmodelle

Eine breite Mischung der Entwicklungsmodelle für Wohnungsbau kann ebenfalls dazu beitragen, um einerseits das Wohnangebot zu diversifizieren, andererseits auch abseits von klassisch gefördertem Wohnungsbau bezahlbare Wohnungen zu realisieren, z.B. in genossenschaftlicher Trägerschaft. Im Wohnungsbaukonzept werden dazu verschiedene Modelle beschrieben. Neben klassischen Investoren-Modellen sind genossenschaftliches Wohnen, Baugruppen, Erbbaurecht, Kommunale Wohnungsunternehmen, sowie alternative Trägerschaften weitere Beispiele.

Demografische Lage in Gütersloh

Gütersloh ist eine mittelgroße Stadt, die sich aus einer kompakten Kernstadt und ländlicher geprägten peripheren Siedlungsgebieten aufbaut. Seit 1975 konnte die Stadt durchgängig einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen, bis zum heutigen Wert von etwa 105.000 Einwohnern (Stadt/EMA – Stand 10/2022). Laut dem Handlungsleitfaden Wohnen (2011) ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung zwar negativ, wird aber von einem positiven Wanderungssaldo aufgefangen. Die Wanderungsbewegungen von und nach Gütersloh nehmen in den letzten Jahren insgesamt zu, die Intensität des Zuwachses nimmt tendenziell ab, ist aber noch immer im positiven Bereich.

Eine weitere Beobachtung in der Studie ist die Verschiebung der Altersstruktur. Es gibt einen wachsenden Anteil älterer Bevölkerungsschichten, der sich in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Dieser Trend ist nicht ortsgebunden, sondern stellt eine gesamtgesellschaftliche Entwicklung dar.

Gleichzeitig ändert sich die Haushaltszusammenstellung. Die Wohnfläche pro Kopf in Gütersloh steigt immer weiter an. Gleichzeitig nimmt der Anteil kleinerer Haushalte zu, was sich zukünftig noch verstärken wird. Es gibt viele ältere und auch sozial benachteiligte Personen, die Wohnraum suchen. Daher steigt die Nachfrage vor allem nach kleinen Wohnungen, nach kostengünstigem sowie nach barrierearmem Wohnraum. Wohnungseigentum gewinnt gegenüber dem bisher dominierenden Ein- und Zweifamilienhäusern an Beliebtheit. Es gibt eine steigende Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen.

» Quellen / weiterlesen:

empirica (2022): Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse und Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier in Gütersloh

empirica (2017): Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035. Kursorische Einschätzung. Berlin

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2011): Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh, im Auftrag der Stadt Gütersloh

WOHNTYPOLOGIEN I

BESONDERE WOHNFORMEN

Kleine Wohnungen für Jung und Alt

Studios und Mini-Standardwohnungen werden umfangreich im Quartier angeboten. Die Ergänzung von zusätzlichen gemeinschaftlich geteilten Räumen für die kleineren Haushalte bietet die Chance, Platz und Kosten für die einzelne Wohnung zu sparen. Gleichzeitig wird der zunehmenden Vereinsamung von Menschen durch neu entstehende Kontaktmöglichkeiten entgegenwirkt.

Besondere Wohnformen: gebündelte Singlewohnungen

Der Begriff 'Besondere Wohnformen' wird hier als Sammelbegriff für verschiedene Konzepte zur Bündelung von kleinen Wohnungen genutzt. Dabei gibt es unterschiedliche Abstufungen an Gemeinschaftlichkeit. In Rückkopplung zum Wohnungsbaukonzept wird im Mansergh Quartier ein Anteil von ca. 22 % am Gesamtwohnprogramm als 'Besonderes Wohnen' eingeplant.

Die Bandbreite reicht dabei von echter Wohngemeinschaft, über Clusterwohnen, Betreutes Wohnen bis zu Mehrgenerationenhäusern mit verschiedenen Wohnformen unter einem Dach. In einem Konzept teilen die Bewohner lediglich einen Waschmaschinenraum oder eine Gästewohnung, im anderen auch Werkzeug, Spielgeräte, Auto oder Lastenrad. Intensiver wird das Zusammenleben, wenn auch Aufenthaltsräume, wie eine Gemeinschaftsküche, Sauna oder ein Büroraum gemeinschaftlich genutzt werden. Die wichtigsten im Quartier eingeplanten Konzepte werden nachfolgend näher beschrieben.



Abb. 51

Gemeinschaftsküche



Abb. 52

Spielraum



Abb. 55

Gemeinschaftlicher Dachgarten



Abb. 53

Werkstatt

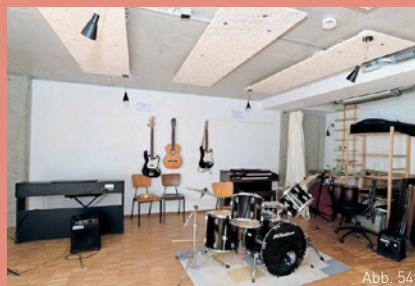


Abb. 54

Musikraum



Cluster-Wohnen

Eine Cluster-Wohnung besteht aus mehreren privaten Wohneinheiten mit eigenem Bad und kleiner optionaler Küche als abgeschlossene Einheit und Platz zum Rückzug. Diese liegen direkt an Gemeinschaftsflächen, die zugleich der inneren Erschließung und dem Aufenthalt dienen. Ergänzend kann es weitere gemeinschaftliche Räume geben, wie z.B. Büro, Fernsehraum, Wohnküche, Fitnessraum, Partyraum oder Gästezimmer.

Mehrgenerationen-Wohnen

In der ehemaligen King's School ist ein Mehrgenerationenhaus kombiniert mit einem Kita-Standort vorgesehen. Das Haus profitiert von einem üppigen Gemeinschaftsgarten, der direkt an den Dalke-Park angrenzt. Die hohen Räume in der ehemaligen Schule bieten interessante Einrichtungsmöglichkeiten für eine kreative Nutzergemeinschaft. Bei Bedarf können weitere Standorte für diese Wohntypologie im Quartier in Anspruch genommen werden.

Junges Wohnen

Im Übergang des zentralen Platzes zum Jugendclub im Süden des Quartiers ist der Quartierstreff in einem Bestandsgebäude vorgesehen. Die Obergeschosse bieten sich für einen Umbau zu Wohnraum für junge Menschen, z.B. Studierende oder junge Angestellte oder Freiberufler am Campus oder den nahegelegenen Ateliers und Werkstätten im Quartier an. Hier ist eine Mischung von Mikro-Appartements und Wohngemeinschaften vorstellbar.

Betreutes Wohnen/Service-Wohnen

Als Angebot an den älteren Teil der zukünftigen Bewohnerschaft ist im Mansergh Quartier ein Standort für ein Betreutes Wohnen in Kombination mit einer Tagespflege und einem Pflegeheim vorgesehen. Die Lage direkt am Quartiersplatz, am Erschließungsring, der Bushaltestelle aber auch am grünen Wohnhof und in Nähe zum Park stellt eine gute Erreichbarkeit und Versorgung sowie eine hohe Wohnqualität sicher.

Inklusives Wohnen

Inklusives Wohnen, ein Angebot für Menschen mit Behinderungen, die selbstbestimmt und gemeinsam mit anderen Menschen zusammenleben, ist grundsätzlich an verschiedenen Orten im Quartier möglich. Voraussetzung dafür ist die Barrierefreiheit des Wohnraums. Konkret soll eine inklusive Wohngemeinschaft am Quartiersplatz eingeplant werden. Aber auch als Teil einer Hausgemeinschaft oder in einer aktiven Nachbarschaft ist inklusives Wohnen denkbar, z.B. als Teil des Mehrgenerationen-Wohnens oder im Zuge einer genossenschaftlichen Entwicklung.

Baugemeinschaften/ Baugruppen/ Genossenschaften

Im Mansergh Quartier sollen auch Bewohnergruppierungen einen Platz finden, die gemeinsam ein Bauprojekt entwickeln und / oder bewohnen möchten. In erster Linie sind dafür Kopf- oder Punktbauten an verschiedenen Orten im Quartier vorgesehen, die einen übersichtlichen Maßstab darstellen und relativ unabhängig von der übrigen Bebauung der Baufelder realisierbar ist. Bei mehr oder anderem Bedarf sind auch andere Orte denkbar.

WOHNTYPOLOGIEN II

FAMILIENWOHNEN MIT EINFAMILIENHAUSQUALITÄTEN

Besondere Anforderungen für Familienwohnungen

Eine der zentralen Zielgruppen für das gemischte Quartier sind verschiedene Familienhaushalte. Neben den bereits genannten Qualitäten sind für junge Familien und Alleinerziehende insbesondere bezahlbare Angebote wichtig. Daher kann eine gemeinsame Nutzung der Infrastruktur für diese Gruppen interessant sein.

Für einkommensstärkere Familien sind die Attraktivität und Größe der Wohnung, ein Garten oder eine große Terrasse sowie ergänzende Freizeitangebote geeignete Anreize, um diese Wohnform und -lage zu einer Alternative zum klassischen Einfamilienhaus am Rande der Stadt zu machen. Dies gilt auch für das Angebot eines zusätzlichen Arbeitsraums, der sich direkt angeschlossen oder in räumlicher Nähe zur eigenen Wohnung befinden sollte.

Nachfolgend werden einige dem Einfamilienhaus ähnliche Wohnungstypologien beschrieben, die als Ergänzung in das Wohnungsangebot des Quartiers integriert werden können, um das Angebot für Familien zu erweitern und zu bereichern.

Maisonettewohnungen

Eine Maisonettewohnung ist ein zweigeschossiger Wohnungstyp, der sich intern meist in eine Wohntage und eine Ebene mit Schlafräumen gliedert. Er bietet den Vorteil, dass das Wohnen in enger Verbindung zu einem privaten und gemeinschaftlichen Garten im Hof und/oder einer grünen Vorzone steht, die Schlafräume aber gleichzeitig mehr Privatheit in den oberen Räumen haben. Das schafft auch im Inneren der Wohnung mehr Abstand und bessere Rückzugsmöglichkeiten für alle Familienmitglieder, was häufig ein wichtiges Kriterium für Familien darstellt. Die Wohnfläche ist durch die Zweigeschossigkeit und die damit zusätzlich notwendige Erschließungsfläche meist etwas größer als in Appartements. Der Wohnungstyp kann flexibel auf verschiedene Art in das Quartier integriert werden. Geeignete Positionen im Baublock sind vor allem die langen Seiten jenseits der Ecken, wo Durchwohnen (von der Straße bis zum Hof) möglich ist und ein privater Garten an das Gebäude anschließen kann (siehe Potentialstandorte rechts).



Abb. 56

Gestapelte Maisonettewohnung mit Laubengang



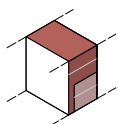
Abb. 57

Gestapelte Maisonettewohnungen, Einspänner

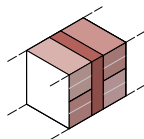


36 Potentialstandorte für Maisonettewohnungen

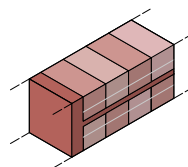
- Standort 3-geschossig
- Standort 4-geschossig



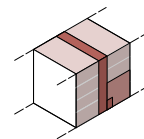
Typ 1: Stadthaus Einspänner
Treppenhaus intern,
gestapelte Maisonettes



Typ 2: Stadthäuser Zweispanner,
Treppenhaus mittig,
gestapelte Maisonettes



Typ 3: Stadthaus Mehrspanner,
Laubengang mit gestapelten
Maisonettes



Typ 4: Mehrfamilienhaus
mit Maisonette im EG/ 1.OG;
Hybridwohnung Arbeiten &
Wohnen (flexibel im ganzen
Quartier möglich)

Varianten von Maisonette-Wohnungen in Stadthäusern oder Mehrfamilienhaus

Stadthaus mit gestapelten Maisonettewohnungen

In schmalen Stadthäusern können zwei Maisonettewohnungen übereinandergestapelt werden. Die untere Wohnung hat eine Haustür an der Straße, die Erschließung der oberen Wohnung erfolgt abhängig von der Anzahl nebeneinander liegender Stadthäuser als Ein- oder Mehrspanner (separates Treppenhaus oder Laubengang, siehe Prinzipzeichnungen oben).

Maisonettewohnung im Mehrfamilienhaus

Eine Maisonettewohnung kann relativ einfach im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss in Mehrfamilienhäuser integriert werden, um Apartments mit größeren erdgeschossgebundenen Familienwohnungen zu kombinieren.

Maisonettewohnungen als Hybrid-Wohnung

Als Variante zu einer reinen Wohnnutzung dieser Wohnform im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss kann diese Wohnung auch hybrid zum Arbeiten und Wohnen genutzt werden, indem das Erdgeschoss als Büro und Gewerberaum genutzt wird und eine Wohnung im ersten Obergeschoss intern angebunden wird. Arbeiten & Wohnen als hybride Einheit wird konkret an der östlichen Kreuzung von zentraler Magistrale und Ringstraße vorgeschlagen. Dort sind die Erdgeschosse ohne Vorzone noch direkt an der Straße, aber möglicherweise ist hier nicht mehr ausreichend Publikumsverkehr, um einen Laden zu tragen. Hier wäre eine Dienstleistung oder ein Büroraum mit geringerem Publikumsverkehr eine gute Alternative.

ERSCHLIESSUNGS-
KONZEPT

5

LEITLINIEN ERSCHLIESSUNG

Das Mansergh Quartier wird als autoreduziertes Gebiet realisiert, welches mit dem gesamten Stadtverkehr multimodal vernetzt werden soll. Besonders für den langsamen Verkehr, also Fußverkehr und Radfahrende, soll das Gebiet durchlässig und attraktiv gestaltet werden. Es entsteht ein kleinmaschiges Wegenetzwerk mit hohem Aufenthaltswert für zukünftige Quartiersbewohnende und Anwohnende, aber ebenso für alle Menschen, die das Quartier auf dem Weg zur Innenstadt passieren, entlang der Dalke radeln oder den Park besuchen. Die Barrierefreiheit der inneren und äußeren Erschließung ist dabei zu berücksichtigen. Ein weiterer Aspekt des Gesamtangebots ist es, dass die Menschen die Möglichkeit haben, sich intermodal zu bewegen und die unterschiedlichen Bewegungsmittel möglichst einfach und effizient miteinander kombinieren zu können.

Möglich wird das autoreduzierte Quartier durch eine Bündelung des Autoverkehrs auf einem effizienten Erschließungsring, der alle Baufelder und wichtige Funktionen erreichbar macht. Die übrigen Wege sind vornehmlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten, bis auf Ausnahmen wie Rettungsverkehr oder zum Beispiel einen Umzug. Direkt am Ring befinden sich vier Quartiersgaragen, in denen das Parken gebündelt wird. Die angebotenen Stellplätze sind nicht nur für die Bewohnerschaft vorgesehen, sondern sollen auch Mitarbeitenden und der Kundenschaft ansässiger Unternehmen sowie Besuchenden dienen. Es sollen außerdem Sharing-Angebote für Autos, aber auch für Lastenräder in die Quartiersgaragen integriert werden.

Wichtig für die Umsetzung dieser Zielsetzung ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Wichtigste Grundlage dafür ist eine Buslinie, die mit drei Haltestellen am Erschließungsring das Quartier versorgt. An der Verler Straße halten weitere regionale Buslinien. Darüber hinaus liegt das Quartier im Einzugsradius des neuen TWE Bahnhofs „Die Welle / Sundern“.

Weitere Mobilitätsmaßnahmen werden im Mobilitäts- und Erschließungskonzept für das Mansergh Quartier (BSV 2022) beschrieben. Im Rahmen der Entwicklung des Stadtteils erfolgt eine fortlaufende Prüfung und Fortschreibung von Mobilitätsmaßnahmen und -angeboten.

> weiterlesen:
BSV, 2022:
Mobilitätskonzept



Sharing Station für Bewohner

Abb. 58



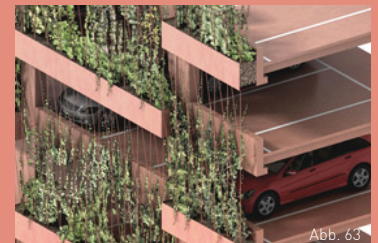
Quartiersbox

Abb. 59



Autofreie Mischverkehrsfläche

Abb. 62



Begrünte Quartiersgaragen

Abb. 63



Nachhaltige Architektur

Abb. 60



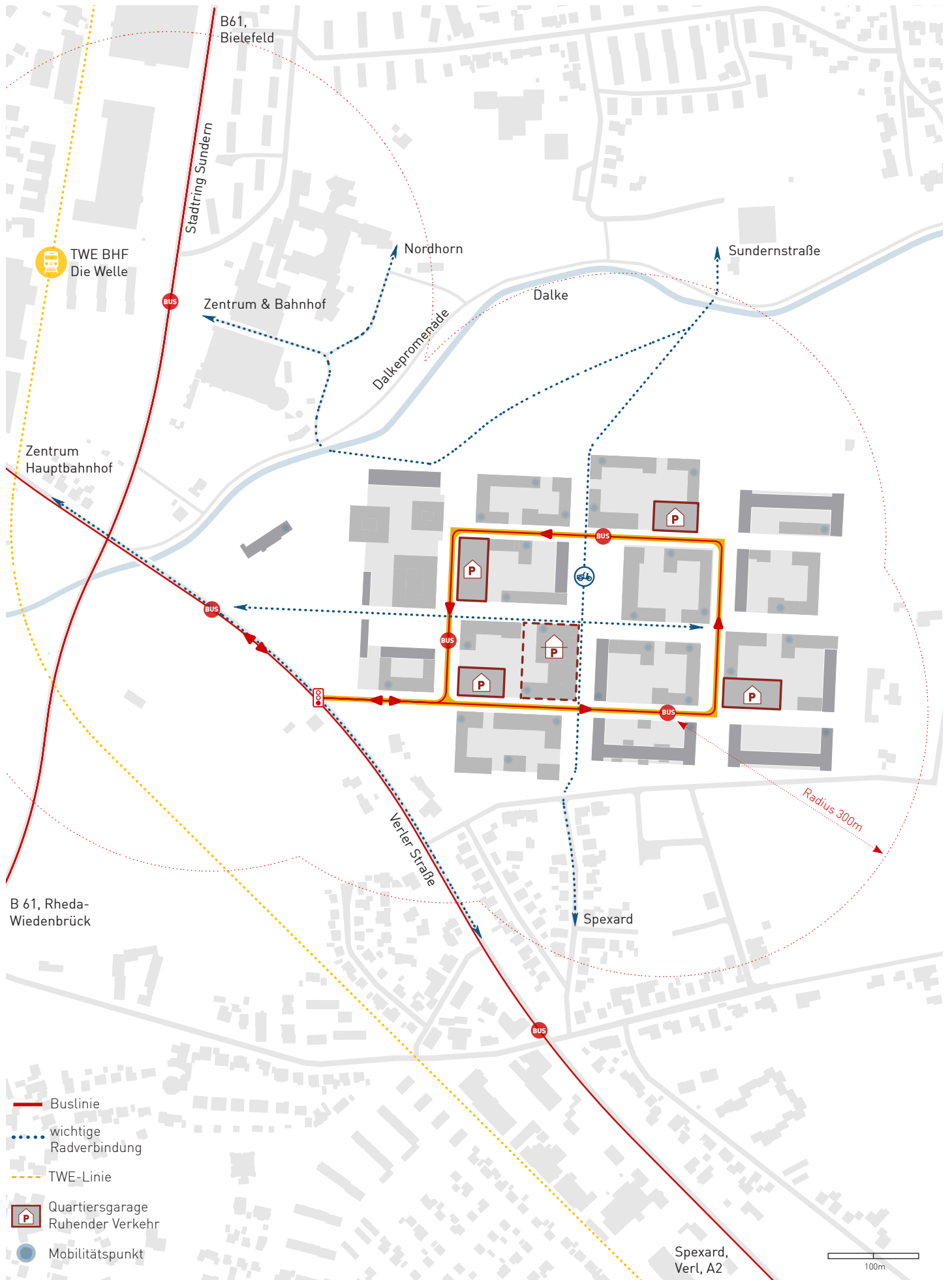
Aktive EG Zone als Fahrradraum & Mobilitätspunkt

Abb. 61



Mobility Hub

Abb. 64



B61, Bielefeld

TWE BHF Die Welle

Zentrum & Bahnhof

Nordhorn

Sundernstraße

Dalkepromenade

Dalke

Zentrum Hauptbahnhof

Verler Straße

Spexard

Radius 300m

B 61, Rheda-Wiedenbrück

Spexard, Verler, A2

- Buslinie
- ⋯ wichtige Radverbindung
- ⋯ TWE-Linie
- P Quartiersgarage Ruhender Verkehr
- Mobilitätspunkt



FUSSGÄNGERVERKEHR

Nach außen verbindet das Fußwegenetz die Quartiersbewohnenden mit der Stadt und ermöglicht umgekehrt den direkten Anwohnenden und der Gütersloher Stadtgesellschaft den Zugang zum Park und ins Quartier. Im Quartiersinneren gibt es eine kleinteilige Vernetzung über öffentliche Straßen, Wege und halböffentliche Hofdurchwegungen.

Der Quartierseingang für zu Fuß Gehende führt durch den Campuspark im Westen. An der Verler Straße ist für die Fahrgäste des Busverkehrs eine gesicherte Querungsmöglichkeit vorgesehen. Fußgänger aus nördlicher Richtung überqueren eine der Brücken über die Dalke und durchqueren den Park. Im Süden gibt es am Osthusweg zwei Hauptzugänge und zwei weitere untergeordnete Wege für den Fuß- und Radverkehr, die ins Quartier hineinführen. Die Ringstraße hat einen „klassischen“ Straßenraumquerschnitt mit Fahrbahn und Gehwegen; die Gehwegbreite ist variabel und liegt zwischen 2,50 m und 5,00 m. Alle öffentlichen Straßen abseits der Ringerschließung werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen und werden von Fuß- und Radverkehr gemeinsam genutzt. Übergänge für diese beiden Gruppen sollen auf der Ringstraße durch einen Wechsel der Materialität hervorgehoben werden (Magistrale und Nord-Süd-Achse), um die notwendige Rücksichtnahme des motorisierten Verkehrs gegenüber den schwächeren Verkehrsteilnehmenden zu erzielen.

Die Wohnwege im Quartier werden als möglichst autofreie Begegnungszonen gestaltet; ruhender Verkehr ist dort nicht präsent, um den Aufenthaltscharakter nicht zu stören. Platzflächen sind autofrei und fußgängerfreundlich gestaltet mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Magistrale, eine zentrale Achse in Ost-West-Richtung, wird als urbaner Anger mit breiten Bewegungszonen zum Flanieren an beiden Seiten bis an die aktiven Erdgeschosse gestaltet. Nachbarschaftliche Anger sind in Nord-Süd Verbindungen mit Kreuzung im Bereich Quartiersplatz geplant. Aufgelockerte Blockränder mit zahlreichen Öffnungen ermöglichen informelle Wegeverbindungen durch die offenen Höfe.

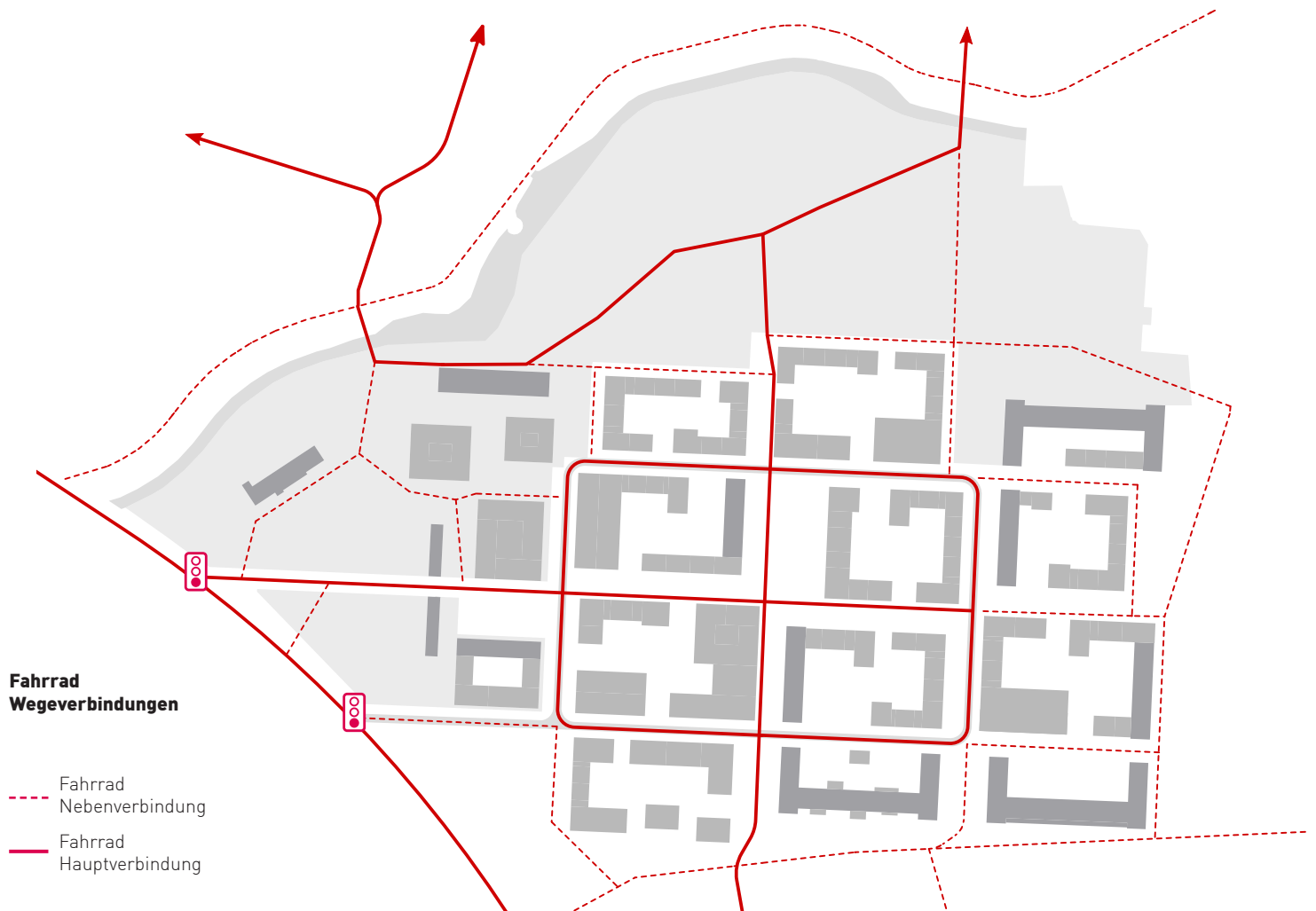
RADVERKEHR

Radfahrende nutzen auf der Ringstraße die Fahrbahn zusammen mit den Autos. Alle übrigen öffentlichen Wege werden vom Rad- und Fußverkehr gemeinsam genutzt.

Radfahrende kommen von der Verler Straße aus wie die zu Fuß gehenden Personen über die Magistrale durch den Campuspark im Quartier an. Die Magistrale in Ost-West-Richtung ist ein Schwerpunkt der Erschließung für den Radverkehr, sie ist großzügig dimensioniert und führt in die Mitte des Quartiers. Übergänge für Fuß- und Radverkehr sollten auf der Ringstraße durch einen Wechsel der Materialität hervorgehoben werden (Magistrale und Nord-Süd-Achse), um Priorisierung dieser Verkehrsteilnehmenden und Rücksichtnahme des motorisierten Verkehrs zu verdeutlichen.

Eine weitere wichtige Radroute ist die Nord-Süd-Verbindung von Spexard nach Gütersloh über die Straße Hüssengarten und Weserstraße, die perspektivisch als Fahrradstraße ausgebildet werden kann. Die Radwegeverbindung führt durch das Quartier und den Park sowie mittels zwei neuer Brücken über die Dalke in Richtung Innenstadt, entlang der Geschwister-Scholl-Schule, dem Freizeitbad und dem Tennisclub. Beide Hauptverbindungen treffen sich am Quartiersplatz. Die Radrouten entlang dieser Achsen könnten als Teil von übergeordneten Radverbindungen ausgewiesen werden. Über die neuen Radverkehrsverbindungen im Park wird das Quartier an den Dalkeweg in Ost-West-Richtung angeschlossen.

Entlang der Verler Straße soll eine durchgängige Infrastruktur geschaffen werden, die für Radfahrende eine komfortable und schnelle Verbindung zwischen Gütersloh und Verl ermöglicht. Hierzu befindet sich die Stadt Gütersloh bezüglich der notwendigen Ausbauplanung für die Verler Straße in Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin Straßen.NRW.



ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Es ist eine ÖPNV-Erschließung des Quartiers über die Verler Straße vorgesehen, die durch eine Buslinie der städtischen Verkehrsgesellschaft eingerichtet werden kann. Die Route führt über den zentralen Erschließungsring im Quartier. Eine Linienführung gegen den Uhrzeigersinn wird aus verkehrlicher Sicht empfohlen, damit der Bus keinen Vorrang gewähren muss. Es gibt durchgehende Borde am Übergang zu Wohnwegen, so dass der Verkehr auf dem Ring Vorrang hat. Die Führung des Rad- und Fußverkehrs in Nord-Süd-Richtung sowie Ost-West-Richtung erhält einen Vorrang vor dem Verkehr auf dem Erschließungsring. Es werden drei Bushaltestellen im Quartier eingeplant. Geeignete Standorte befinden sich am zentralen Quartiersplatz, am FH Campus und am südlichen Ring nahe den Zukunftswerkstätten. Der Bus hält auf der Fahrbahn (Haltestellenkaps). Das Vorbeifahren am haltenden Bus ist durch geeignete Maßnahmen wie zB. Vorgezogene Seitenräume oder Mittelinseln zu unterbinden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Quartier über eine Haltestelle an der Verler Straße auch an regionale Buslinien angebunden ist.

Im Einzugsradius von etwa 450 m befindet sich der neue Bahnhof in Sundern der reaktivierten Regionalbahn der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE). Die Haltestelle „Die Welle“ ist schnell über die Dalke Brücke im Nordwesten und durch eine Unterführung unter dem Stadtring Sundern fußläufig und mit dem Rad zu erreichen. Diese Unterführung ist hinsichtlich der Nutzungsansprüche für den Fuß- und Radverkehr im Rahmen der weitergehenden Planung neu zu bewerten.



Reaktivierung TWE



Die Reaktivierung der stillgelegten Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE) für den SPNV zwischen den Städten Harsewinkel, Gütersloh und Verl ist bis 2025 geplant. Die neue Bahnstrecke soll im stündlichen Takt bedient werden. Die TWE bietet eine schnelle Anbindung der Ortsteile Spexard, Sundern und Gütersloh-Ost an das Zentrum. Sie ist besonders für regionale Pendler attraktiv, da vor allem mit den Haltestellen Carl-Miele-Straße, Spexard und Verl-Eiserstraße große Firmen / Industriegebiete erschlossen werden. Das Zielkonzept des NWL (Projekt S-Bahn OWL) sieht langfristig weitere Haltepunkte, eine Taktverdichtung sowie eine verbesserte bzw. direktere Anbindung an die Oberzentren Bielefeld und Paderborn vor.

Quelle: www.twe-reaktivierung.de

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR (MIV)

Ziel ist die Entwicklung eines autoreduzierten Quartiers. Dazu werden Autos gebündelt auf einem effizienten Erschließungsring durch das Quartier geführt. Die übrigen Straßen sind nur eingeschränkt befahrbar. Alternative Mobilitätsangebote und ein reduzierter Stellplatzschlüssel sollen ebenfalls der vorrangigen Bedeutung des Autos für die Bewohnerschaft entgegenwirken.

Das städtebauliche Ziel bei der Planung des neuen Quartierseingangs ist die Verlegung der jetzigen Hauptzufahrt nach Süden. Die zukünftige Zufahrt zum Quartier für den motorisierten Individualverkehr und den Busverkehr wird über einen neuen Knotenpunkt erfolgen. Hierfür werden in dem Bereich zwischen Verler Straße und Mansergh Quartier Bäume gefällt werden müssen. Im Kreuzungsbereich Verler Straße/Erschließungsstraße ist eine Lichtsignalanlage erforderlich. Die konkrete Gestaltung des Knotenpunkts ist in Entwicklung und wird im Laufe des weiteren Planungsprozesses im Detail ausgearbeitet.






Aufgrund des zu erwartenden Verkehrs ist eine nicht unerhebliche und aufwendige Neugestaltung der Verler Straße als externe Erschließung im Bereich des Mansergh Quartiers erforderlich. Diese Planungen wird durch die Stadt Gütersloh mit der zuständigen Straßenbaulastträgerin der Verler Straße L757 (Straßen.NRW) abgestimmt. Mit der beabsichtigten Verlegung der Zufahrt ist voraussichtlich die Einleitung eines Baurechtsverfahrens verbunden (Bauleitplanung, Planfeststellung oder Plangenehmigung).

Die neue Erschließungsstraße mündet im Quartier in eine Ringstraße, die das gesamte Quartier erschließt. Alle vier Quartiersgaragen und die Tiefgarage sind direkt vom Ring aus anfahrbar. Alle übrigen Wege sind für den motorisierten Individualverkehr in der Regel nicht nutzbar. Es gibt Ausnahmen für Anwohnende, wie z.B. Umzüge oder für mobilitätseingeschränkte Personen. Die Wohnwege sind für den Autoverkehr ausschließlich vom Ring aus erreichbar, nicht von der Außenseite (Park, Osthusweg). Mit welchen Maßnahmen der Zugang im Einzelnen geregelt bzw. eingeschränkt wird, muss noch weiter abgestimmt werden.

Für die Sammelstraßen ist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen, die beidseitig durch Gehwege sowie Stellplätze und Baumzonen flankiert werden. Auf dem Erschließungsring soll der Verkehr im Zweirichtungsverkehr funktionieren, um unnötige Fahrtlängen zu vermeiden. Das gesamte Quartier soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden, damit zum einen verträgliche Geschwindigkeiten im Kfz-Verkehr ermöglicht und zum anderen eine angemessene Qualität des Verkehrsablaufs für die Linienbusse gewährleistet werden kann.

Die verkehrsberuhigten Wohnwege und Fußgängerzonen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet und sollen für den MIV in der Regel nicht bzw. nur ausnahmsweise (für Anwohnende oder Lieferverkehre) freigegeben werden.

**MIV
Anliegerverkehr**

-  Mischverkehrsfläche
Wohnweg
(Anliegerverkehr frei in Ausnahmefällen)
-  Umgebungsstraßen
überfahrbar
-  Parkstände
straßenbegleitend
-  Quartiersgarage
Ruhender Verkehr
-  Bereich Verortung
Tiefgarage



RUHENDER VERKEHR: AUTO

PRINZIP UND STELLPLATZBILANZ

Die Stellplätze für Autos werden im Mansergh Quartier nicht direkt jedem Gebäude zugeordnet, sondern in oberirdischen Quartiersgaragen und einer Tiefgarage gebündelt. Insgesamt sind vier Quartiersgaragen vorgesehen, die alle direkt vom Erschließungsring anfahrbar sind. Sie stehen sowohl der Bewohnerschaft als auch allen weiteren Nutzergruppen des Quartiers zur Verfügung und werden jeweils den umliegenden Baublöcken zugeordnet. Der Einzugsradius der Quartiersgaragen liegt bei maximal 200-250 m. Die Radien überlappen sich bei den gegebenen Abständen und zeigen somit eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten Quartier. Für die meisten Bewohner sind die tatsächliche Entfernungen deutlich geringer.

Unter dem Nahversorger befindet sich eine ergänzende Tiefgarage. Diese Stellplätze sind für Kunden des Nahversorgers und für Besuchende und Angestellte der Erdgeschossnutzungen im Zentrum vorgesehen.

Der zentrale Erschließungsring fungiert als Sammelstraße für den MIV und den Lieferverkehr. Trotz des autofreien Charakters ist die individuelle Anlieferung der Standorte über den zentralen Bereich für den Lieferverkehr zulässig. Die Andienung des Nahversorgers im Zentrum erfolgt über die südliche Ringstraße.

Entlang der Ringstraße sind ca. 50 öffentliche Parkstände angeordnet. Diese haben einen Schwerpunkt auf dem südlichen Ringabschnitt und können gemischt genutzt werden. Sie stehen u.a. für Kurzzeitparken von Besuchenden / Kundschaft der Erdgeschossnutzungen, Lieferverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung. Des Weiteren gibt es Stellplätze für Elektrofahrzeuge mit Lademöglichkeiten.

Zudem gibt es einen Anteil von 1 % der Stellplätze in den Quartiersgaragen, die ebenfalls für mobilitätseingeschränkte Personen zur Verfügung stehen. Diese Stellplätze sind ausreichend groß, witterungsgeschützt und barrierefrei in den Erdgeschossen der Garagen erreichbar. Viele Flächen des Quartiers befinden sich im Radius von 100 m um die Quartiersgaragen herum, sodass die Bewohnerschaft und Besuchende in den Quartiersgaragen parken können. Darüber hinaus werden Puffer-Flächen zur nachträglichen Anlegung von barrierefreien Stellplätzen in den Wohnwegen vorgesehen, sollte der Abstand von berechtigter Nutzungseinheit zur Quartiersgarage mehr als 100 m betragen.

Stellplatzbilanz Auto

Die dargestellte Stellplatzbilanz stellt die maximale Anzahl aller möglichen Stellplätze im Quartier dar (bei voller Ausnutzung der Quartiersgaragen und der 50 Parkstände am Erschließungsring). Darin ist ein gewisser Puffer gegenüber der errechneten Stellplatzzahl aus dem Mobilitätskonzept enthalten.

Tabelle: Stellplatzbilanz Auto

	Stellplätze Wohnen	Stellplätze Nicht Wohnen	davon in den Quartiersgaragen	davon in der Tiefgarage	davon im Öffentlichen Raum
Anwohner/ Mitarbeiter	1000	800	1550	200	50

Gesamtfläche Quartiersgaragen

(incl. Untergeschossebenen)

Flächen oberirdisch: ca. 34.200 m²
 Flächen unterirdisch: ca. 13.000 m²
 Flächen Gesamt: ca. 47.200 m²

Ruhender Verkehr Quartiersgaragen

-  Einzugsbereich Quartiersgarage
-  340
-  Tiefgarage unter Nahversorger

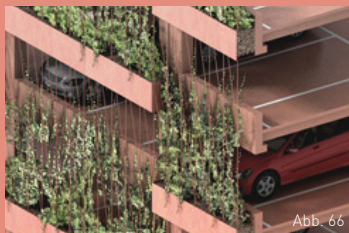


Abb. 66



Abb. 67

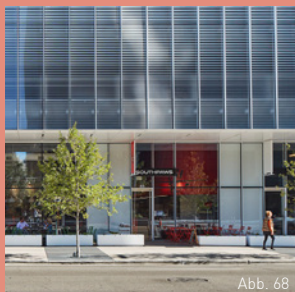


Abb. 68



Abb. 69

Funktionsprinzip Quartiersgaragen

Quartiersgaragen ermöglichen die Bündelung des ruhenden Verkehrs für Anwohner. Dank einer integrativen Architektur wirken sie im Wohnumfeld nicht als reine Parkgaragen, sondern können vielschichtig programmiert werden und somit als Teil des Quartiers fungieren. Erdgeschosszonen bekommen aktive Nutzungen, wie z.B. Fahrradräume oder Sharing Stationen, punktuell auch Läden. Nachhaltige Materialien, sowie Fassaden- und Dachbegrünung tragen zur positiven Klimabilanz auf Quartiersebene bei. Die Gebäude können flexibel gehalten werden und sich der Nachfrage in der Nutzung entsprechend anpassen.

QUARTIERSGARAGEN

NUTZUNGSPRINZIP UND ENTWICKLUNG

Mehr als nur ein Parkhaus!

Auch wenn alles im Quartier darauf ausgerichtet ist, dass die Bewohnerschaft viele Alltagswege im Quartier erledigen kann, werden viele der Bewohnerinnen und Bewohner in den nächsten Jahren bei ihrem täglichen Weg zur Arbeit noch auf das Auto angewiesen sein.

Das Prinzip des gebündelten Parkens ein Stück weit entfernt von der Haustür bedeutet, dass alle Nutzerinnen und Nutzer täglich die ‚letzte Meile‘ zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen müssen. Das kann als Nachteil oder Vorteil gesehen werden.

Die Quartiersgarage als ein kollektiver Ort des Aufbruchs am Morgen und der Rückkehr am Nachmittag oder Abend hat dadurch das Potential ein Ort des Treffpunkts mit anderen Quartiersbewohnenden zu werden.

Während man auf dem Heimweg noch eine Sendung aus der Paketstation im Erdgeschoss der Quartiersgarage abholt, bespricht man mit einer benachbarten Person die Pläne für das Wochenende. Oder man kauft noch schnell die Abendzeitung im Kiosk auf der Ecke der Quartiersgarage.

Für die Zukunft gerüstet

Im Zuge der Mobilitätswende befinden wir uns zurzeit in einem Zeitraum zwischen einer zukünftigen Vision und den heutigen limitierenden Rahmenbedingungen. Darum ist nicht vollständig absehbar, wie genau sich das Verkehrsverhalten der Bewohnerschaft und Arbeitsschaffenden im Quartier entwickeln wird. Möglicherweise werden viel schneller weniger Stellplätze für PKW benötigt, als wir uns heute vorstellen können. Darum werden nachfolgend Strategien benannt, wie mit dieser Situation umgegangen werden kann.

Es gäbe die Möglichkeit, die Gebäude in der Zukunft umzunutzen, z.B. durch einen späteren Umbau zu Wohnungen. Dabei müssten die notwendigen höheren Geschosshöhen für Wohnungen schon jetzt beim Bau berücksichtigt werden. Dies bedeutet einen gesteigerten Materialeinsatz bei der Errichtung der Garagen zum jetzigen Zeitpunkt. Inwieweit eine in der Zukunft liegende Veränderung späteren baurechtlichen Anforderungen gerecht werden wird, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht prognostiziert werden. Daher wird diese Variante eher zurückhaltend bewertet.

Eine andere Möglichkeit ist eine demontierbare Bauweise, bei der man den potentiellen Rückbau bereits einplant. Idealerweise werden dazu die Bauteile nach dem cradle-to-cradle Prinzip so gefügt, dass sie sortenrein getrennt wieder zurückgebaut werden können. Dadurch kann das Baumaterial anschließend an anderer Stelle wieder verwendet oder in den Wertstoffkreislauf zurück geführt werden.

» siehe auch Kapitel 7: Klima- und umweltgerechtes Quartier

Darüber hinaus lässt die abschnittsweise Entwicklung des Quartiers es zu, die Auswirkungen einer intelligenten Parkraumbewirtschaftung durch Nutzung von Doppelbelegungen auszuwerten und ggf. eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze im Fortgang zu realisieren. Ebenso können durch erweiterte Sharing- und Pooling-Angebote oder einen erfolgreichen Ausbau des ÖPNV die notwendige Anzahl der PKW-Stellplätze über das bisherige Maß hinaus verringert werden. Erdgeschossige Stellplätze könnten relativ einfach zu weiteren Fahrradstellplatzangeboten umfunktioniert werden.



Ausschnitt Vertiefungsplan

Baufeld N3 im Nordosten des Quartiers mit integrierter Quartiersgarage

QUARTIERSGARAGEN

AUFBAU UND STRUKTUR

Die Rahmenplanung legt ein Halbgeschoss-System für die Quartiersgaragen zugrunde. Dabei überwinden jeweils zwei Halbrampen zusammen eine volle Geschosshöhe. Die äußeren Rampen führen nach oben, die inneren im kleinen Radius nach unten zur Ausfahrt. Um alle erforderlichen Stellplätze gebündelt unterbringen zu können, ist bei allen Quartiersgaragen auch eine Untergeschossebene vorgesehen.

Die Dachflächen sind begrünt und mit Solarmodulen belegt, um das Quartier mit Energie zu versorgen. Als eine darüber hinaus gehende Nutzung der Dachflächen wäre optional auch ein begehbare Dach denkbar. Die Konstruktion der Quartiersgarage kann einfach und funktional sein. Besonders im Hinblick auf Wohnungen in direkter Umgebung ist der Lärm- und Blendschutz der Parkgaragen zu beachten, z.B. bei der Lage der Ein- und Ausfahrten.

Durch die Einbindung der Garage in das Wohnumfeld ist auf die Qualität der Fassaden besonders zu achten. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe für die Fassadengestaltung ist erstrebenswert. Das Gestaltungskonzept für das Mansergh Quartier wird hierfür Leitlinien definieren. Durch die Bündelung des Verkehrs in den Quartiersgaragen wird voraussichtlich eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers notwendig sein. Die Größe der Bauwerke erfordert ebenso bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen.



Abb. 70

Parkhaus mit ansprechender Fassadengestaltung mit Holzverkleidung Parkhaus Metzgingen, blocher partners, 2018



Abb. 71

Gestalterische Verbindung von Wohngebäude und Parkhaus mit teilweise halboffener Verkleidung Darmstadt, Holzhofpark, planquadrat, 2018

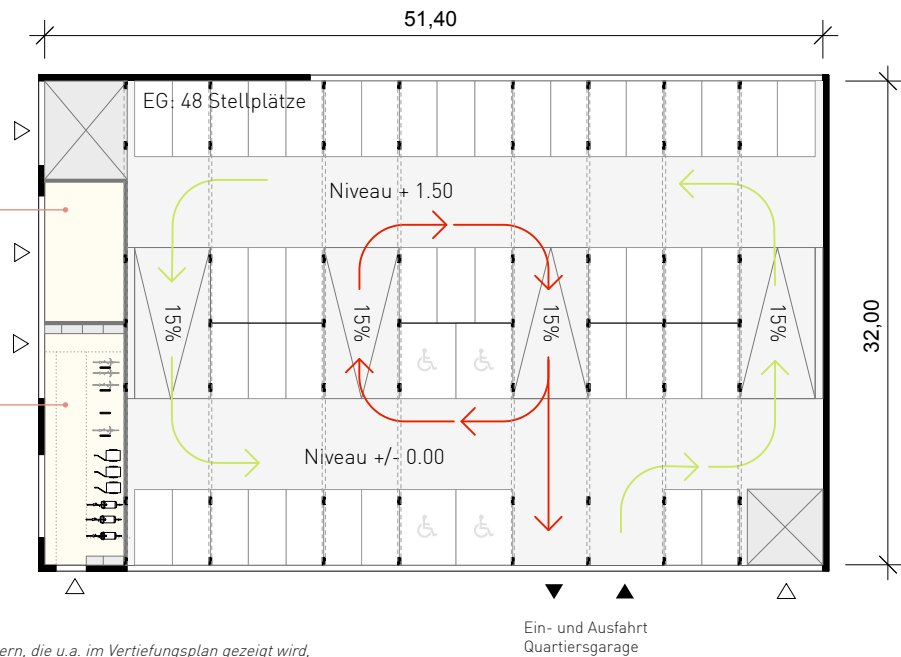
Quartiersgarage mit Halbgesschossrampen
Prinzipgrundriss Erdgeschoss

Gewerberaum
zur Aktivierung der Erdgeschosszone

- Einzelhandel/ Dienstleistung**
- Fahrradservice
 - Kiosk/ Zeitungen
 - Copy/ Papier

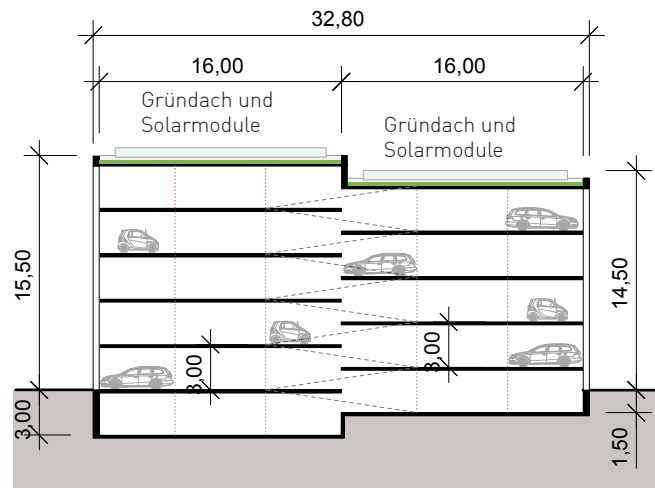
Mobilitätspunkt
Transportoptionen für die ‚letzte Meile‘

- Paketstation**
- Verleih von Kleinfahrzeugen (Sharing System Quartier)**
- Bolterwagen
 - Fahrräder
 - Lastenräder
 - Fahrradanhänger



Hinweis: die Organisation auf den Baufeldern, die u.a. im Vertiefungsplan gezeigt wird, kann von dem Prinzip leicht abweichen, weil die Quartiersgarage jeweils an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wird; dadurch kann z.B. die Lage von Rampen oder Einfahrt abweichen

Prinzipschnitt
Quartiersgarage mit 4-5 Geschossen oberirdisch und einer Untergeschossebene



RUHENDER VERKEHR: FAHRRAD

PRINZIP UND STELLPLATZBILANZ

Das Fahrradparken im Quartier wird dezentral pro Baufeld organisiert. Die Bewohner können somit die Fahrräder sicher in unmittelbarer Umgebung ihrer Wohneinheit unterbringen. Die Hälfte der regulär notwendigen Stellplätze wird in Fahrradräumen im Erdgeschoss der Gebäude untergebracht, die andere Hälfte zuzüglich Besucherstellplätzen wird im Freiraum, in den Höfen und Vorzonen der Baufelder verortet.

Der Platzbedarf pro Fahrradstellplatz im Gebäude beträgt durchschnittlich 2,50 m². Dieser Durchschnittswert basiert auf einer Mischung von einfachen Stellplätzen (50 %), Doppelstockbügeln (30 %) und einer Reservierung von Stellplätzen für besondere Kleinfahrzeuge, wie Lastenräder oder Fahrradanhänger (20 %).

Denkbar ist auch lokales Sharing-System auf Quartiersebene mit separaten Docking-Stationen im Fahrradraum und an den zentralen Mobilitätshubs in den Quartiersgaragen - siehe Infobox rechts.

Tabelle: Stellplatzbilanz Fahrrad

	Stellplätze Wohnen	Stellplätze Nicht Wohnen	davon im Erdgeschoss	davon im privatem Außenraum
Anwohner/ Mitarbeiter	1850	1400	1400	1850
Besucher	350	500	0	850
Summe	2200	1900	1400	2700



Mobility Hub in Quartiersgarage

Abb. 72



Fahrradraum mit Doppelparkern

Abb. 73



Mobilitätspunkt im Fahrradraum

Abb. 74



Fahrradraum in EG-Zone

Abb. 75

Fahrradräume & Bike-Sharing

Fahrradräume können als attraktive Erdgeschosszone im Gebäude ausgebildet werden und tragen zur sicheren Unterbringung der Fahrräder der Bewohner bei. In jedem Fahrradraum kann eine Dockingstation für ein quartiersinternes Sharing System untergebracht werden, wo Lastenbikes, Pedelecs und andere Transportsysteme zusammen untergebracht sind. An den Quartiersgaragen, wo es zentrale Mobilitätspunkte gibt, kann beispielsweise nach dem Abstellen des PKW auf ein Lastenrad umgestiegen werden und der Einkauf nach Hause gefahren werden. Das Lastenrad kann dann bequem in der Station im Block geparkt werden und steht wieder allen Nutzern zur Verfügung.

Lokale Sharing-Systeme auf Quartiersebene lassen sich mit städtischen Sharing-Systemen koppeln und können neue Synergien und Kooperationen zwischen den Anbietern fördern.

FAHRRADPARKEN GEBÄUDEN UND FREIRAUM

Fahrradräume im Erdgeschoss

Die Fahrradräume werden an belebten Ecken der Baublöcke integriert und dabei möglichst gleichmäßig über die Baufelder verteilt, so dass alle Bewohnenden möglichst kurze Laufwege zwischen diesen Räumen und ihrer Wohnung haben. Je nach Baufeldgröße sind es jeweils ca. drei Standorte. Die Fahrradräume sollen nach außen offen und ansprechend wirken. Im Rahmen der Detailplanung sind auch andere Lösungen denkbar.

Fahrradparken im Freiraum

Das Prinzip des autoreduzierten Quartiers erfordert eine ausreichende Versorgung mit Fahrradabstellanlagen und eine pragmatische Verortung zur Etablierung des Fahrrads als Fortbewegungsmittel. Für das Mansergh Quartier wurde daher ein Fahrradstellplatzkonzept erstellt, das das private Fahrradparken entsprechend der Bedarfsermittlung blockweise verteilt. Bei den Standorten wird zwischen eingangsbezogenen Stellplätzen und Sammelstellplätzen unterschieden. Ein Teil der Stellplätze wird überdacht, bzw. erhält eine Box. Die Fahrradboxen werden in das Gestaltungskonzept integriert und somit als kleine Architekturen in das Gesamtensemble integriert. Neben den privaten Stellplätzen werden an stark frequentierten Eingängen und Freianlagen mit hohem Besucheraufkommen öffentliche Fahrradstellplätze angeboten.

- Private Fahrradstellplätze; Anlehnbügel eingangsbezogen in der privaten Vorzone verortet
- Private Fahrradstellplätze; Anlehnbügel eingangsbezogen im öffentlichen Raum verortet
- Private Sammelstellplätze; Anlehnbügel an den Hofeingängen
- Private Sammelstellplätze; überdachte Doppelstockparker in den Eingangsbereichen der Höfe
- Öffentliche Fahrradstellplätze; Anlehnbügel an den Plätzen, Spielplätzen und Eingangssituationen

Ausschnitt Vertiefungsplan

Fahrradräume und
Varianten Fahrradparken im
Freiraum
M 1:1.000



Abb. 76



Abb. 77

Fahrradräume im Erdgeschoss



Abb. 78

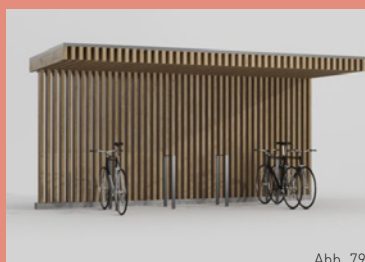


Abb. 79



Abb. 80

Private Sammelstellplätze mit Überdachung

MÜLLENTSORGUNG

Die Route der Müllfahrzeuge verläuft entlang der Sammelstraße. Es ist kein Zurücksetzen der Müllfahrzeuge notwendig, da sie über den Ring alle Standorte erschließen können und nicht wenden müssen. Die Entsorgung ist je Baufeld organisiert. Die Müllstandorte in den jeweiligen Blöcken befinden sich auf der Seite des Rings. Müllräume können im Erdgeschoss der Gebäude oder ggf. in gesonderten Zonen (bspw. in Form von Unterflursystemen) untergebracht werden. Die Distanz zwischen den Wohneinheiten und dem Müllraum beträgt maximal 100 m.

Bei Überschreitung der Distanzen zwischen Einheit und Müllstandort im Block oder bei einer örtlich hohen Konzentration von Einheiten, werden dezentrale Müllräume vorgeschlagen. Die abseits des Rings gelegenen Gebäude im westlichen Parkbereich und Entrée werden separat in einer Ringumfahrung abzweigend von der Sammelstraße aus erschlossen.

Es ist ein Sammelstandort für Glas / Wertstoffe im Eingangsbereich des Quartiers nahe der Verler Straße vorgesehen. Hier gibt es Platz für zwei Glascontainer und Haltemöglichkeiten für mindestens zwei PKW. Bei Bedarf ist hier eine Erweiterung um zwei weitere Container möglich.

ANLIEFERUNG

Der Lieferverkehr wird soweit wie möglich auf den Erschließungsring begrenzt. Im zentralen Bereich ist, trotz des grundsätzlich autofreien Leitbildes, Lieferverkehr mit Sondererlaubnis möglich, um dortige Läden anzudienen. Hierfür werden die Oberflächen befestigt und überfahrbar gehalten.

Die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt über die südliche Ringstraße. Die Quartierszufahrt für jeglichen Lieferverkehr erfolgt gebündelt über die Verler Straße.



Prinzip Müllentsorgung

- Müllstandort zentral
- Sammelstandort Glas zentral
- Müllstandort dezentral
- Baufeld
- Fahrtroute Müllfahrzeug



Prinzip Lieferverkehr

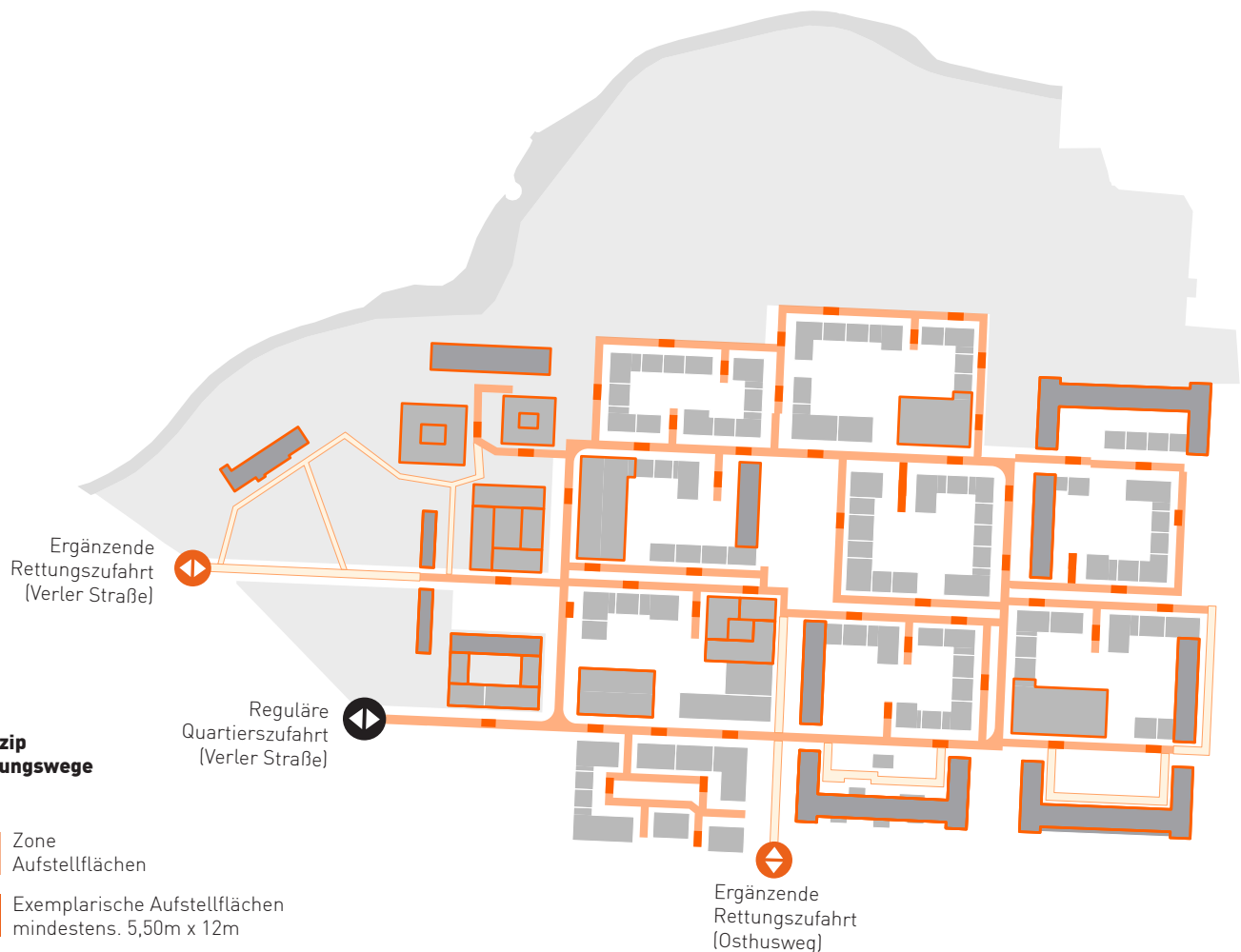
- Dienstleistung/ Gastro/Gewerbe
- Überfahrbare Bereich Lieferverkehr

RETTUNGSKONZEPT

Die Straßen und Wege des neuen Quartiers sind so konzipiert, dass die Rettungskräfte alle Gebäude, welche keinen zweiten baulichen Rettungsweg aufweisen, problemlos erreichen können.

Die für ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr benötigte Aufstellfläche von 5,50 m x 12 m befindet sich in einem ausreichend dimensionierten und dadurch flexiblen Korridor und ist somit an allen benötigten Stellen zur Rettung aus Baukörpern der Gebäudeklassen 4 und 5 gegeben. Sie befindet sich zudem nicht näher als 3 m und nicht weiter als 6 m bzw. 9 m entfernt vom zu erreichenden Fenster der entsprechenden Wohnungen und ermöglichen ein problemloses Anleitern an notwendigen Fensteröffnungen.

Zahlreiche Bestandsbauten und einige größere Neubauten, z. B. am Campus, werden mit einem zweiten baulichen Rettungsweg ausgestattet. Das bietet sich insbesondere bei bürognutzten Gebäude an, da die Erschließung dort oft dementsprechend angelegt ist, dass mehrere Treppenhäuser von einem Aufenthaltsraum erreichbar sind.



**Prinzip
Rettungswege**

- Zone Aufstellflächen
- Exemplarische Aufstellflächen mindestens 5,50m x 12m
- Gebäude mit zweitem baulichen Rettungsweg
- Optionale Aufstellflächen
- Optionale Ergänzende Route

STRASSEN UND WEGE

Erschließungsflächen

Der MIV und die Buslinie verlaufen zukünftig in der Ringerschließung und ermöglichen damit ein weitgehend autoreduziertes Quartier in den verbleibenden Teilbereichen. Die weiteren Erschließungsflächen werden dadurch zu belebten nachbarschaftlichen Begegnungsorten. Die Differenzierung und Detaillierung der Straßen- und Wegeprofile sind anhand der folgenden Kriterien erarbeitet worden:

- Nutzung EG-Zone mit entsprechenden Vorzonen
- Baumbestand
- Rettungskonzept Feuerwehr und verkehrstechnische Vorgaben von Wegebreiten
- Festlegung von Fahrradrouten

Insgesamt wurde dabei angestrebt, die Wegebreiten auf ein Minimum zu reduzieren und den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Quartiersader (Magistrale)

Entlang der Quartiersader befinden sich aktive, gewerbliche Erdgeschosszonen und die öffentlichen befestigten Flächen reichen direkt an die Gebäude heran. In möglichst vielen Segmenten wird hier der Bestandsbelag (Basaltpflaster) als Bodenintarsie wiederverwendet und somit der Bezug zur Historie hergestellt.

Ein mittig gelegenes Vegetationsband, mit Aufenthaltsbereichen sowie Versickerungs- und Retentionsfunktion, betont zusätzlich die axiale Struktur und bindet die Quartiersader an die Verler Straße an.

Ringerschließung

Auf der Ringerschließung werden PKW, Rad und ÖPNV gemeinsam verkehrsberuhigt geführt. Die Verträglichkeit der Nutzungsansprüche untereinander und mit den Umfeldnutzungen sind das Hauptziel bei der Planung und dem anstehenden Entwurf der Erschließungsflächen im Quartier. Die Wiederverwendung der Basaltpflastersteine in der Ringstraße erfolgt unter Abwägung der folgenden wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten:

- Gesamtaufbau / Dimensionierung der Pflasterstraße
- zu erwartende Verkehrsbelastung
- Nutzungsansprüche (Abrollverhalten, Griffigkeit, Abrollgeräusche)
- Barrierefreiheit
- Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Bau (sorgfältige Ausführung), Betrieb und Unterhaltung
- Entwässerungsplanung

Wohnwege

Die Wohnwege bilden neben der reinen Erschließung auch gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereiche. Die Differenzierung in grünen Anger oder zentrale Erschließung variiert dabei entsprechend der erforderlichen Abstandsflächen und den Bestandsgehölzen. Die Wegebreite beträgt mind. 3,5 m, die privaten Vorgärten weisen eine Tiefe von mind. 3,0 m auf.

Parkwege

Die Parkwege sind hierarchisiert und variieren in der Breite:

Promenade: 5,5m

Hauptverbindung 4,0m

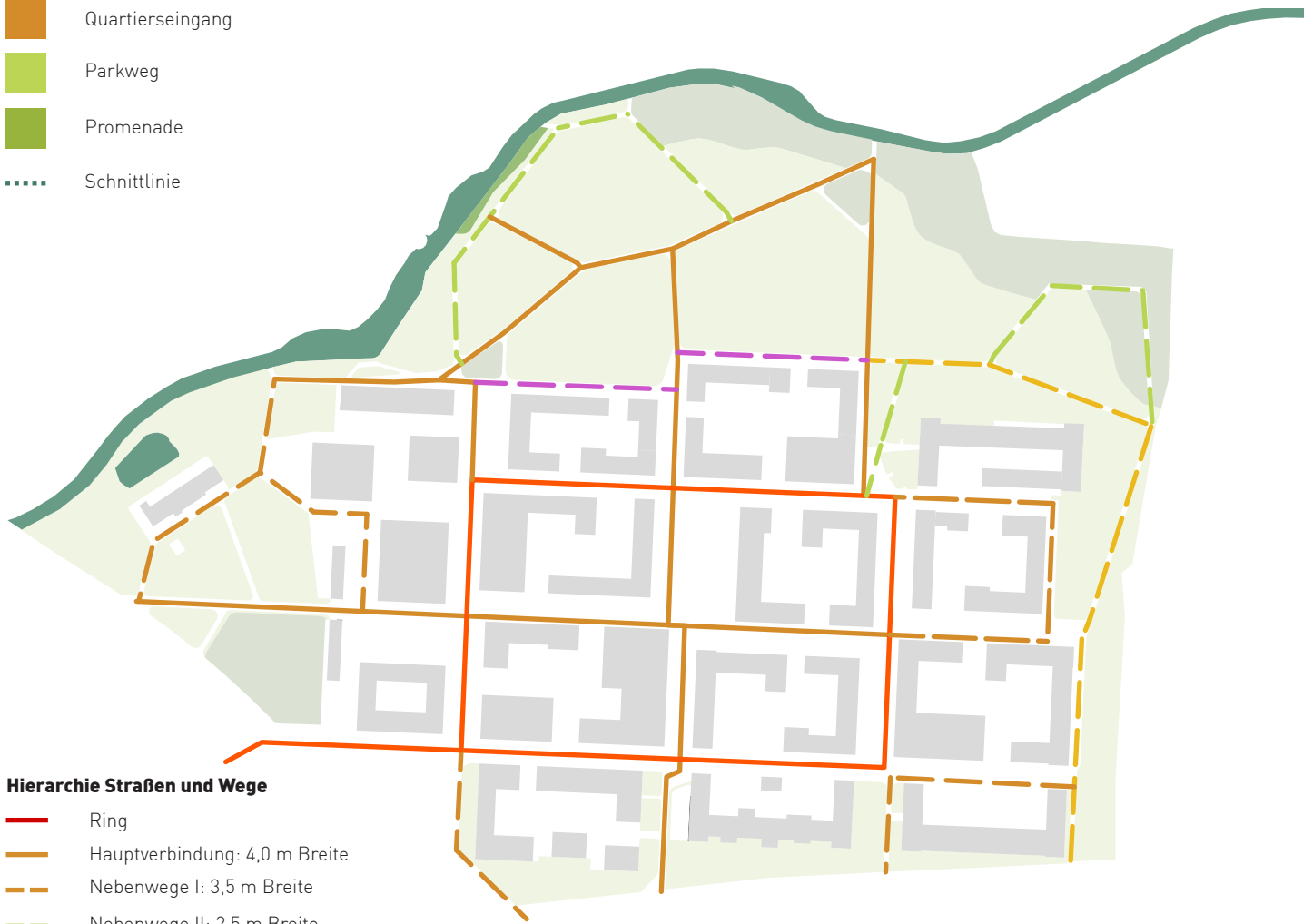
Nebenwege I: 3,5m

Nebenwege II: 2,5m Breite.








Typologie Straßen und Wege

-  Quartiersader
-  Ringerschließung
-  Wohnweg
-  Quartierseingang
-  Parkweg
-  Promenade
-  Schnittlinie



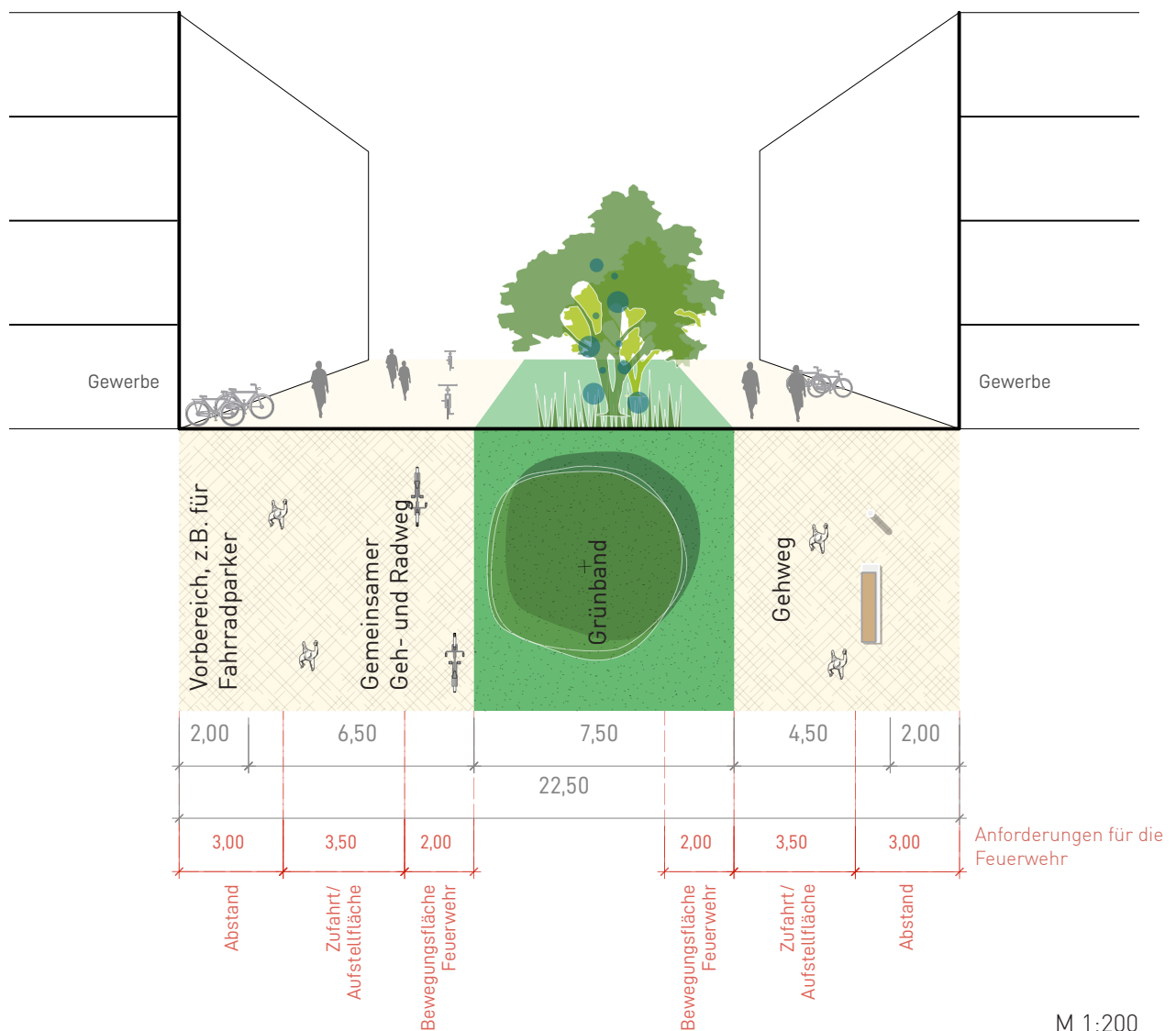
Hierarchie Straßen und Wege

-  Ring
-  Hauptverbindung: 4,0 m Breite
-  Nebenwege I: 3,5 m Breite
-  Nebenwege II: 2,5 m Breite
-  Promenade 5,5m (ggf. 2,0 m breiter Streifen in wasserdurchlässigem Belag)

REGELQUERSCHNITT QUARTIERSADER (MAGISTRALE)

Die vielschichtige Nutzungskonzentration von Fuß- und Radverkehr, Fahrradparkern, Mobiliar für Außengastronomie und Anlieferungsverkehren erfordert ein großzügiges Raumangebot.

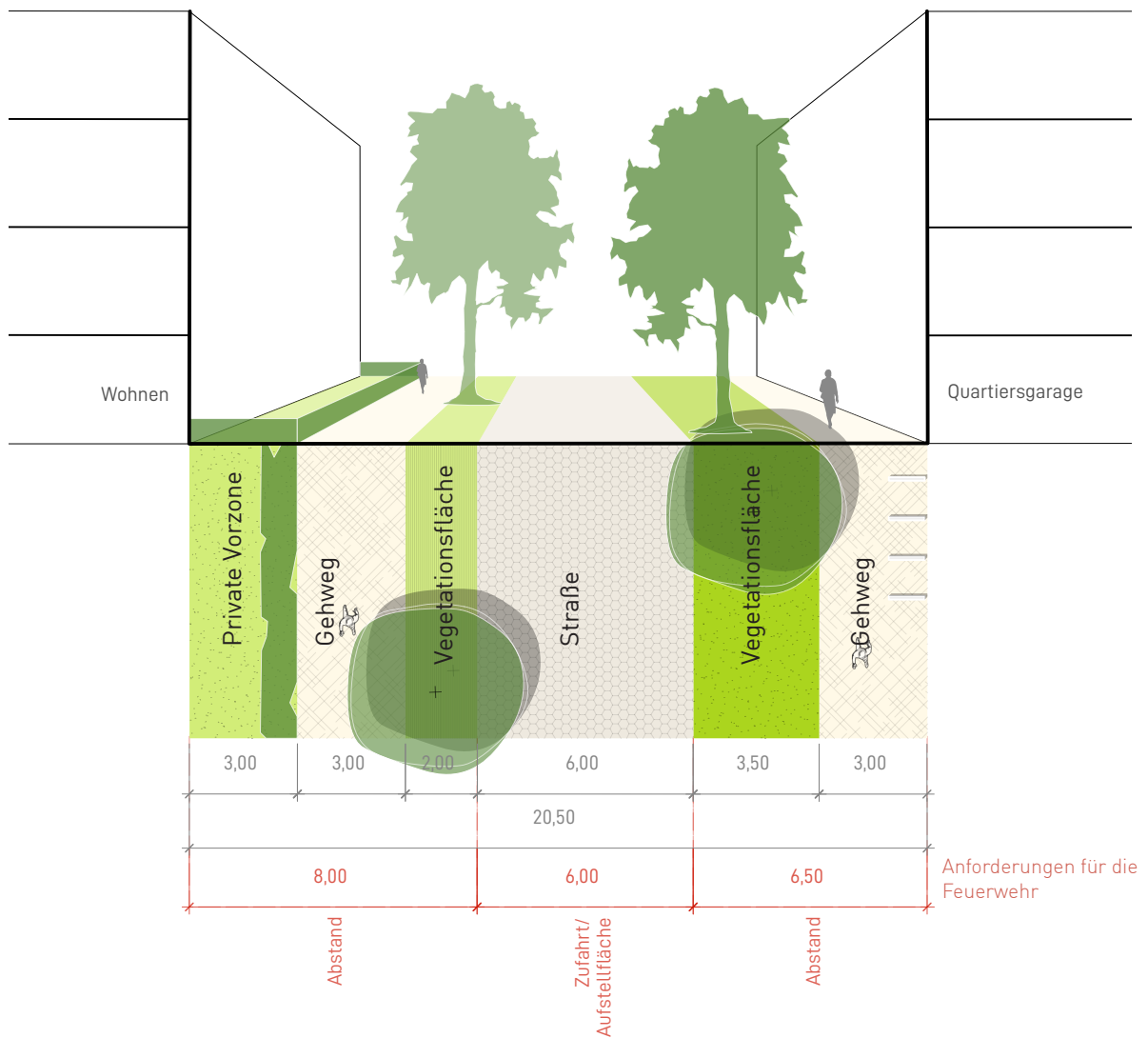
Die Quartiersader unterteilt sich in einen breiteren (8,5 m) und einen schmaleren Bewegungstreifen (6,5 m) inkl. Vorzone für z.B. Fahrradaufsteller. In dem breiteren Streifen ist der Raum für einen Zweirichtungsradverkehr inkludiert. Durch die unterschiedliche Breite/Großzügigkeit soll der Radverkehr intuitiv gesteuert werden. Eine zusätzliche Markierung der Radverkehrsflächen in Form von z.B. wechselnden Pflasterformaten, variierenden Verlegemustern oder eingefärbten Asphaltflächen wäre möglich und wird im weiteren Planungsverfahren mit den Planungsbeteiligten abgestimmt.



REGELQUERSCHNITT RINGERSCHLIESSUNG

Die 6,0 m breite Fahrbahn der Ringerschließung verläuft auf den bestehenden Erschließungsflächen der Kasernenanlage. Radverkehr wird auf der Straße mitgeführt. Die begleitenden Gehwege haben eine Breite von mind. 2,5 m. Die Gestaltung der Vorzonen zu den Gebäuden reagiert jeweils auf die entsprechend der Erdgeschossnutzung.

Bestehende Grünstreifen und Bestandsbäume werden nach Möglichkeit in das Straßenprofil aufgenommen. Abhängig vom noch zu wählenden Entwässerungskonzept, werden die begleitenden Grünstreifen an der Ringstraße als Retentionsflächen oder als Grünfläche ausgebildet. Baumabstände passen sich dem städtebaulichen Gerüst an. So entsteht ein abwechslungsreicher grüner Straßenraum.

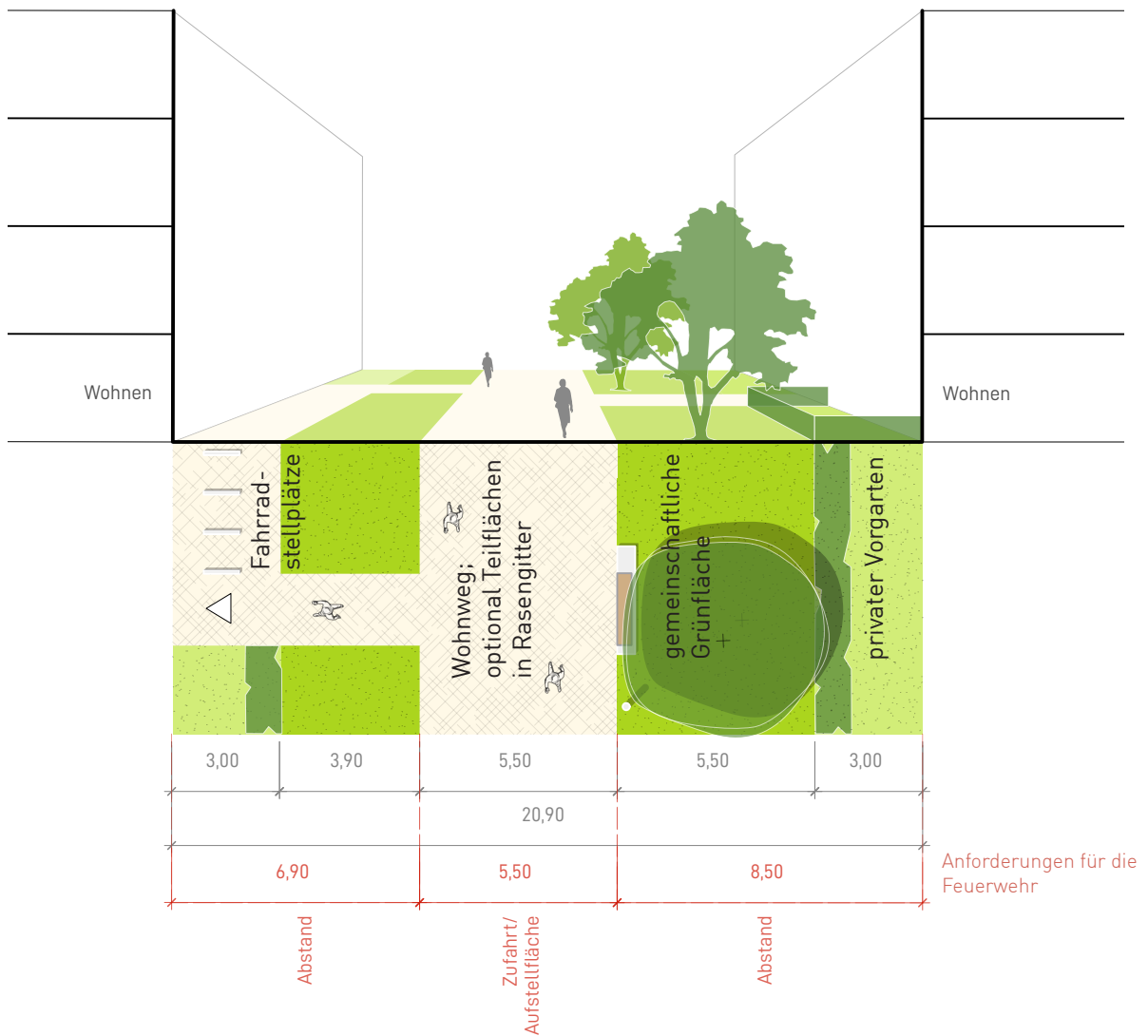


M 1:200

WOHNWEGE NORD

Variante zentrale Erschließung:

- 5,5 m breiter Fuß- und Radweg, PKW-befahrbar, Feuerwehraufstellfläche
- innerhalb des Wohnweges ein 2,0 m breiter Bewegungsraum für die Feuerwehr optional in Rasengittersteinen
- Zentrale Erschließung mit Anschluss der Hauseingangszonen
- beidseitige öffentliche Grünflächen für Spiel, Aufenthalt und Aneignung
- Grünflächen als Versickerungs- oder Retentionsflächen, in Abstimmung mit dem finalen Versickerungskonzept
- Private Vorzonen mind. 3,0 m

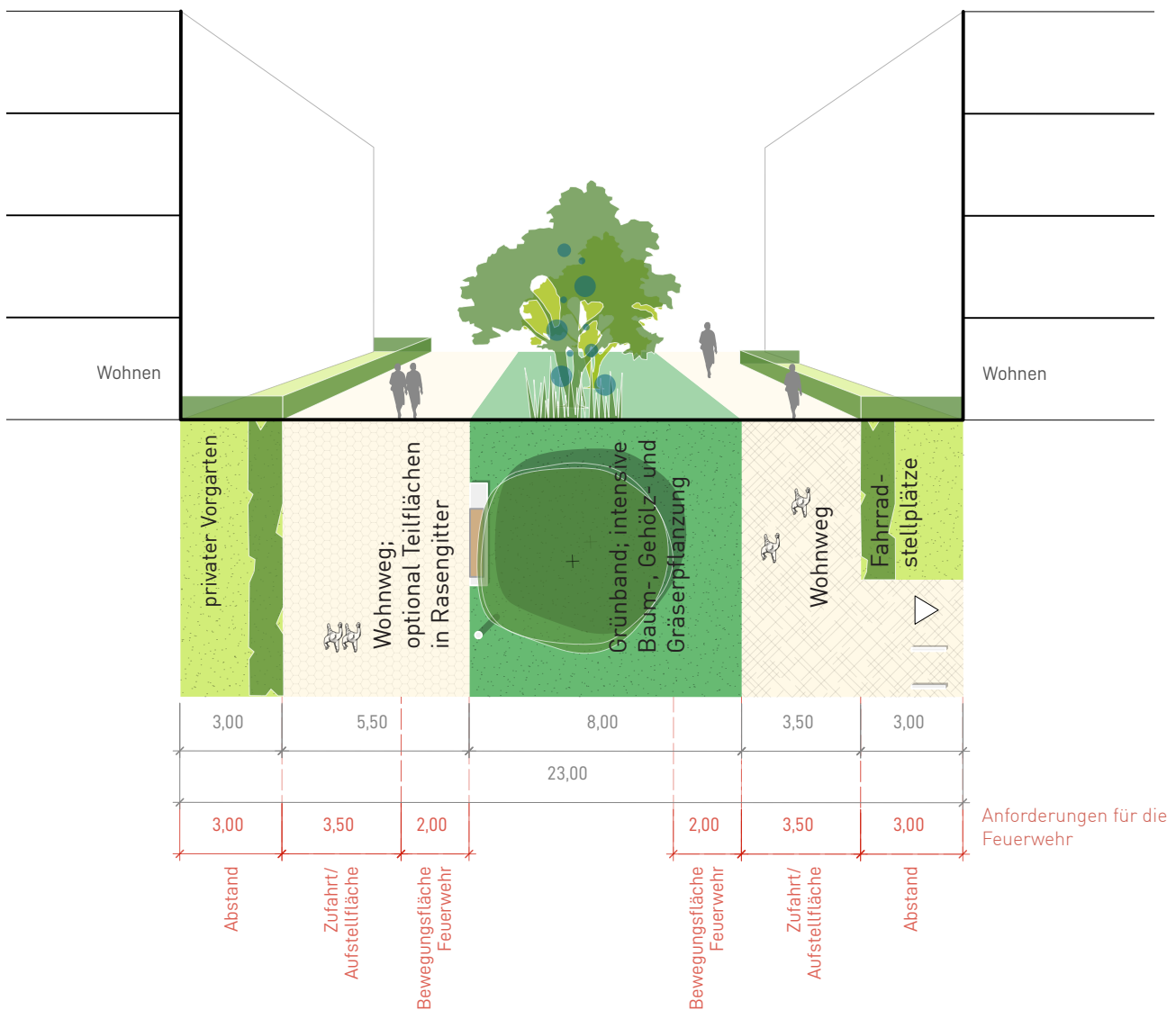


M 1:200

WOHNWEGE OST

Variante Grüner Anger:

- Zwei parallele Wege für Fuß-/Radfahrer
- Wegebreiten variieren auf Grund von Standorten von Bestandsgehölzen und Gebäudeabständen
- innerhalb des 5,5 m breiten Wohnweges ein 2,0 m breiter Bewegungsraum für die Feuerwehr optional in Rasengittersteinen
- Grünflächen als Versickerungs- oder Retentionsflächen, in Abstimmung mit dem finalen Versickerungskonzept
- Private Vorzonen mind. 3,0 m



M 1:200

PARKWEGE

Die Parkwege sind hierarchisiert und unterscheiden sich in ihrer Breite sowie in der Materialität.

Promenade

Die Promenade am südlichen Parkrand ist ein 5,5 m breiter Fuß- und Radweg, PKW-befahrbar, z.B. aus abgestreutem Asphalt. Hier befinden sich auch die Aufstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Zugänge zu den angrenzenden Wohngebäuden. Die Promenade bildet den Übergang zwischen Quartier und Park. Die 5,0 m breiten privaten Vorzonen zu den Gebäuden bilden dabei einen Puffer zu den Wohnnutzungen der Erdgeschosse. Die 2m breiten Bewegungsräume für die Feuerwehr können optional in Rasengittersteinen realisiert werden.

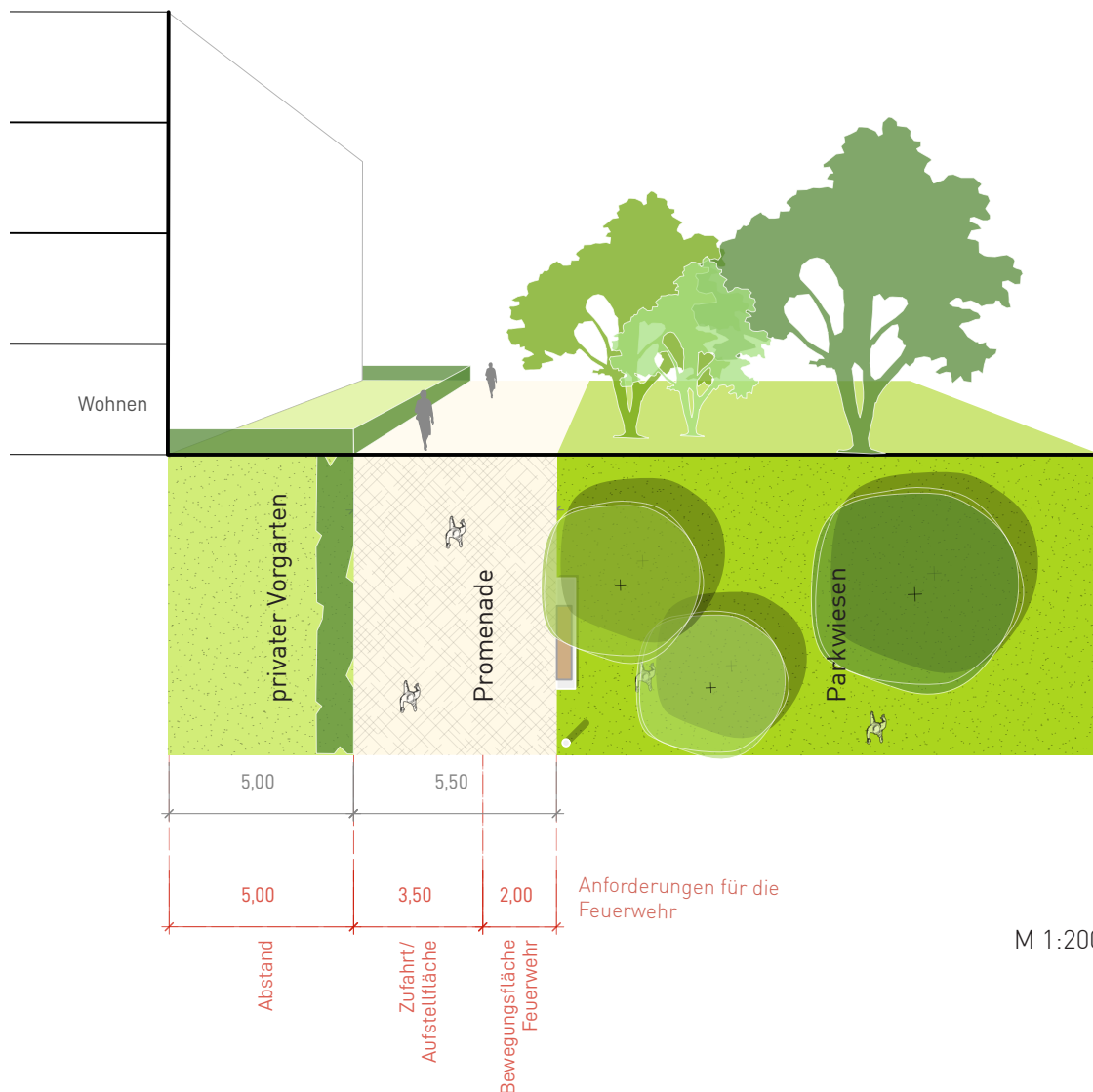
Hauptwegeverbindung

Die Hauptverbindungen verknüpfen das Quartier mit dem übergeordneten Dal-keradweg sowie die nördlich und den südlich angrenzenden Quartieren. Die Wege sind 4,0 m breit und beispielsweise als Asphaltfläche hergestellt.

Nebenwegeverbindungen

Die Nebenwege ergänzen die Hauptverbindungen zu einem feimaschigen Wegenetz. Die Nebenwege sind zwischen 3,5 m und 2,5 m breit und sollen in wasser-gebundener Decke ausgeführt werden.

PROMENADE

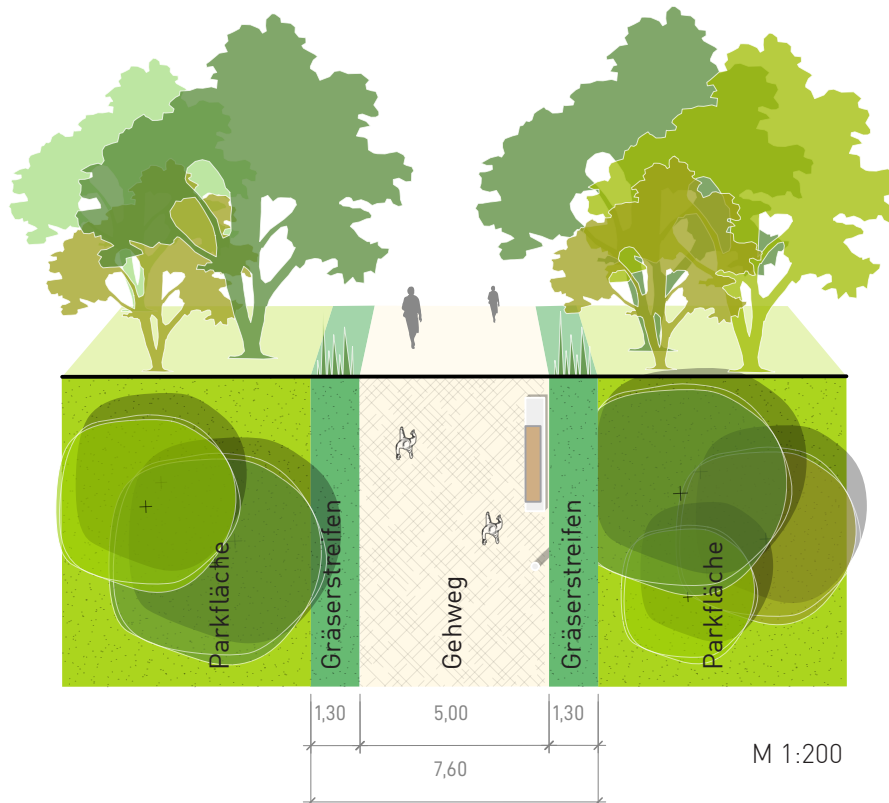


HAUPTWEGEVERBINDUNG



QUARTIERSEINGANG

Eine Sondersituation stellt der Quartierseingang dar. Es ist für Fuß- und Radverkehr der Hauptzugang sowohl in den Park und als auch in das Quartier. Im weiteren Verlauf wird er im Inneren des Quartiers zur lebendigen, urbanen Quartiersader. Der 5,0 m breite, gepflasterte Weg wird durch wegebegleitende Gräserbänder hervorgehoben.



FREIRAUM-
KONZEPT 6

FREIRAUMSTRUKTUR

PARKSEQUENZEN

Das neue Mansergh Quartier profitiert von den Landschaftsqualitäten der Umgebung. Einzelne Parksequenzen verbinden sich zu einer großzügigen Parklandschaft und schaffen ein attraktives Angebot für die unmittelbar angrenzenden Nachbarschaften.

Den östlichen Übergang bildet der sogenannte „produktive Rand“, auf welchem Obst und Gemüse angebaut werden können. Im Süden vermittelt ein grüner Quartiersabschluss zwischen den Gebäuden nördlich und südlich des Osthuswegs. Die zentrale Quartiersader verbindet die Plätze und urbanen Bereiche des Quartiers miteinander.

Die Parksequenzen setzen sich durch die folgenden Freiräume zusammen:

- Parkwiesen
- Casinopark
- Wäldchen an der Verler Str./nördlicher Waldsaum
- Produktiver Rand
- Spiel-/ Sportplätze
- Wasserzugänge und Brücken



Parkwiesen

Die Grünflächen südlich der Dalke dienen zu Kasernenzeiten hauptsächlich als Sport- und Stellplatzflächen. Im Rahmen der Konversion werden die versiegelten Flächen zurückgebaut. Zukünftig ist der Dalkepark geprägt durch offene Wiesenflächen mit Baumsolitären und intensiven quartiersnah gelegenen Spiel- und Sportangeboten. Über zwei neue Brückenbauwerke ist der Park gut an die angrenzenden Quartiere und die Dalkepromenade angebunden und bildet damit auch gesamtstädtisch einen attraktiven Grünraum.

Wasserzugänge und Brücken

Die Dalke soll erlebbar und sichtbar gemacht werden und vom Park aus an möglichst vielen Stellen Zugänge erhalten. Gleichzeitig sollen die Eingriffe in den Ufersaum möglichst gering gehalten werden, um die bestehende Gehölzstruktur

weitgehend zu erhalten. Die Eingriffe konzentrieren sich daher auf:

- eine Steganlage am Hochschulcampus
- zwei neue Brückenbauwerke über die Dalke
- zwei Stegsituationen mit Zugang zum Wasser
- Rasensitzstufen entlang der Böschung

Idee Naturraum Dalke

Im nördlichen Parkteil würde durch Abgrabung des Geländes ein Teil der Dalke in den Park geführt. Durch unterschiedliche Höhenprofile entstehen temporär überflutbare Bereiche, Blänken oder sogar ein dauerhaft wasserführender Dalkearm. Die naturnah gestalteten Flächen ermöglichen die Ansiedlung unterschiedlicher Pflanzen- und Tierarten und bilden einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Artenvielfalt.

Diese Ideen konkretisierten sich zu einem sehr spätem Zeitpunkt der Planung und wurden daher zeichnerisch nicht in die Planzeichnung eingearbeitet. Die schraffierte Fläche markiert den Ort und in etwa die Größe dieser Teilmaßnahme.

Spiel-/ Sportplätze

Im Park befinden sich vielfältige Spiel- und Sportangebote für unterschiedliche Nutzergruppen:

- zentral gelegener Spielplatz mit zwei Teilbereichen 0-5 / 6-12 Jahre
- Naturspielplatz im Norden nahe des Gehölzsaums
- Parkwiesen als informelle Spiel-/Sportflächen
- Sportflächen für Trendsportarten (z.B. Bouldern, Basketball, Beachvolleyball) nahe dem Hochschulcampus



Parkwiesen M 1:2.000



Casinopark

Der Casinopark bildet den Auftakt in die neue Parklandschaft und stellt den zentralen Hauptzugang für Fuß- und Radverkehr in das Quartier hinein dar. Vor allem der alte Baumbestand und das ehemalige Casinogebäude prägen diesen Parkauftakt und werden durch die neue Brücke über die Dalke an den übergeordneten Dalkeradweg und die nördlichen Nachbarschaften angeschlossen.

Vom Parkentrée an der Verler Str. aus führt der Hauptzugang in den Park und in das Quartier und wird im Inneren des Quartier zur lebendigen, urbanen Quartiersader. Der 5,0 m breite, gepflasterte Weg wird durch wegebegleitende Gräserbänder betont.

Wäldchen an der Verler Str. / nördlicher Waldsaum

Die bestehenden Gehölzgruppen werden weitestgehend erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt und erweitert. Ziel ist die Entwicklung natürlicher Waldstrukturen und die damit verbundene Steigerung der Artenvielfalt. Durch das bewusste Zulassen unterschiedlicher Gehölzentwicklungsstadien entsteht eine vielfältige Boden-, Kraut-, Strauch und Baumschicht. Im Gegensatz zu dem vorhandenen Wald an der Verler Straße ist der nördliche Gehölzsaum durch einen unbefestigten Mulchweg erschlossen. Hier sollen die Besucher entlang der Dalke durch den Gehölzsaum geleitet und der Lebensraum Wald erlebbar gemacht werden.

Produktiver Rand

Den östlichen Rand bilden Flächen für Gemeinschaftsgärten zum Anbau von Obst und Gemüse sowie den südlichen Obstwiesen. Dieser sogenannte „produktive Rand“ bildet gemeinsam mit der Ausgleichsfläche den Übergang in den ländlichen, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsraum.

Ausgleichsfläche

Die östlich des Quartiers gelegene, ca. 6,5 ha große Freifläche, ist eine Magerwiese mit einem umlaufenden Gehölzrand mit überwiegend lebensraumtypischen Arten. Nach LANUV NRW 2021 wird diese Fläche mit einem Biotopwert zwischen 6 und 7 relativ hoch bewertet. Die Umwandlung von einer Magerwiese in eine Forstfläche würde keinen erheblichen Mehrwert bei der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit sich bringen. Daher sollen nur auf einem Teilbereich der Fläche (ca. 1 ha) Bäume zum Ausgleich gepflanzt werden und der Rest der Fläche als Magerwiese erhalten bleiben. Die Fläche ist Bestandteil der von der BlmA angebotenen Flächen, jedoch nicht Teil der vertiefenden Ausarbeitungen dieses städtebaulichen Rahmenplans.

rechts:
Casinopark und Wäldchen an der Verler Str.
M 1:2.000



Bestandsfoto Kasinogebäude



Teich

CASINOPARK

Verler Str.

WÄLDCHEN

CAMPUSPLATZ

ENTREEPLATZ

0 50m

FREIRAUMSTRUKTUR

QUARTIERSFREIRÄUME

Quartiersader

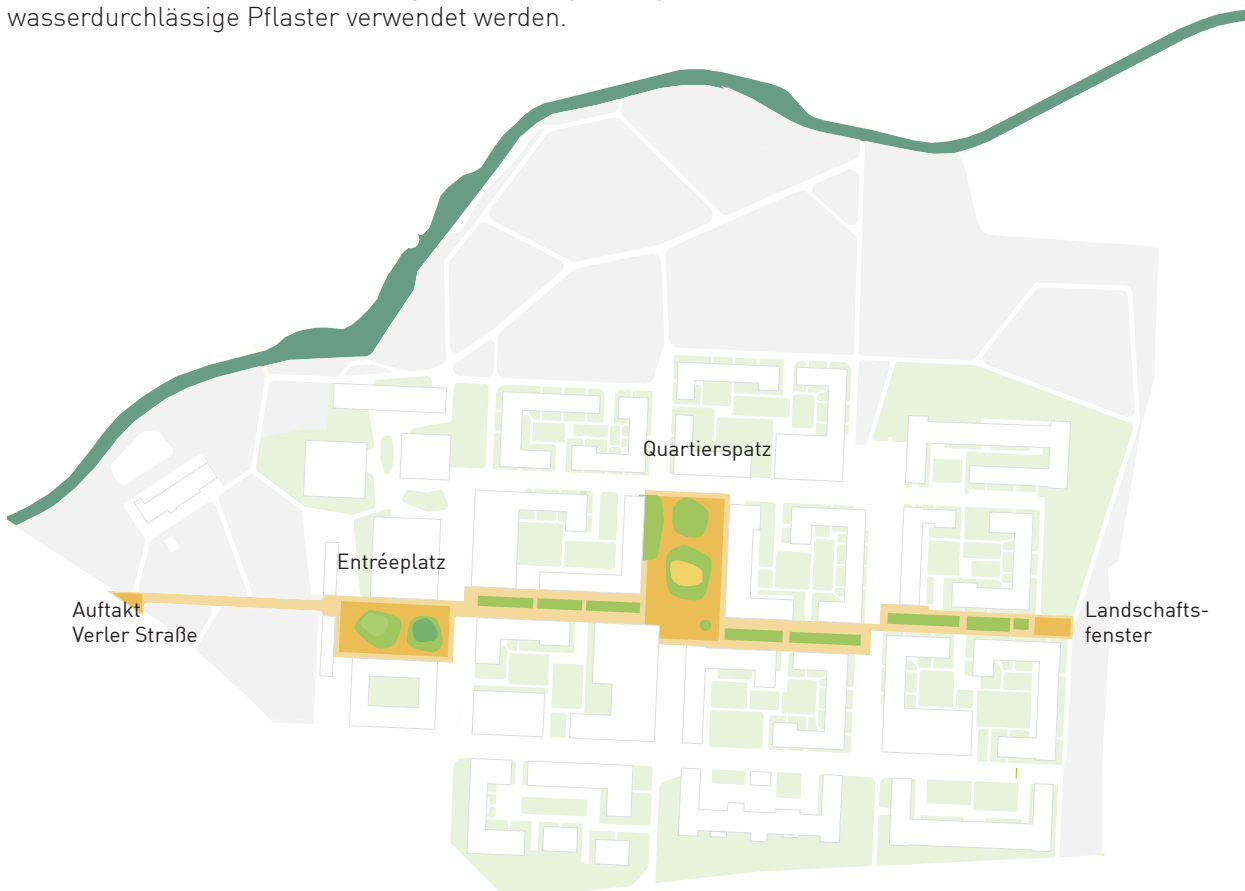
Die Quartiersader ist ein wichtiges identitätsstiftendes Freiraumelement des Quartiers. Das achsiale Freiraumelement zeichnet die historische Spur der Kasernengeschichte nach und bündelt die wichtigsten urbanen Freiräume.

Entlang der Quartiersader befinden sich aktive, gewerbliche Erdgeschosszonen und die öffentlichen befestigten Flächen reichen ohne Vorzone an die Gebäude heran. In möglichst vielen Segmenten soll hier der Bestandsbelag (Basaltpflaster) als Bodenintarsie wiederverwendet und somit der Bezug zur Historie hergestellt.

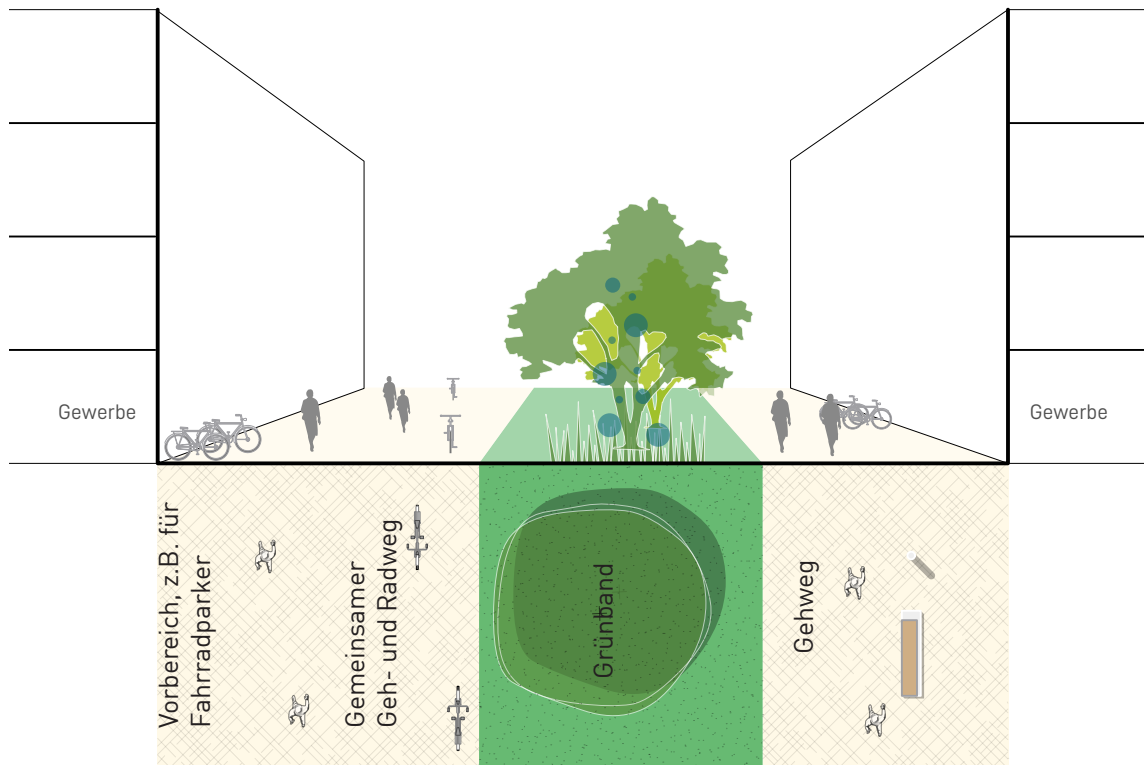
Ein mittig gelegenes Vegetationsband, mit Aufenthaltsbereichen sowie Versickerungs- und Retentionsfunktion, betont zusätzlich die axiale Struktur und bindet die Quartiersader an die Verler Straße an. Die vielschichtige Nutzungskonzentration von Fuß- und Radverkehr, Fahrradparkern, Mobiliar für Außengastronomie und Anlieferung erfordern ein großzügiges Raumangebot.

Die Quartiersader unterteilt sich in einen breiteren (8,5 m) und einen schmaleren Bewegungstreifen (6,5 m) inkl. Vorzone für z.B. Fahrradabstellplätze. In dem breiteren Streifen ist der Raum für einen Zweirichtungsradsverkehr inkludiert. Durch die unterschiedliche Breite / Großzügigkeit soll der Radverkehr intuitiv gesteuert werden. Eine zusätzliche Markierung in Form von wechselnden Pflasterformaten oder variierenden Verlegemustern wäre zusätzlich möglich und ist im weiteren Planungsverfahren mit den Planungsbeteiligten abzustimmen. Soweit nach den Nutzungsanforderungen möglich, sollten wasserdurchlässige Pflaster verwendet werden.

rechts:
Geländeschnitt Quartiersader
M 1:200



rechts:
Gestaltung Quartiersader
M 1:500



FREIRAUMSTRUKTUR

QUARTIERSFREIRÄUME

Quartiersplatz

Der Quartiersplatz bildet das urbane und multifunktionale Herzstück des Quartiers. Die Platzfläche ist in einem durchgehenden, großformatigen Plattenbelag gepflastert.

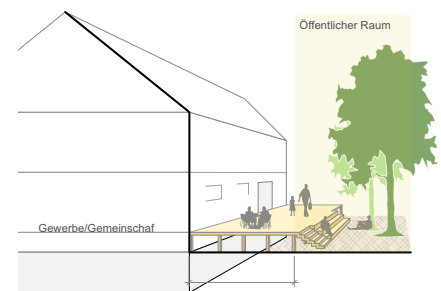
Es wird vorgeschlagen, den großen Platz durch drei Inseln zu gliedern. Hierdurch werden kleinteilige Bewegungs- und Aufenthaltsräume geschaffen. In den beiden nördlichen Inseln können die Bestandsgehölze integriert und durch weitere Baumpflanzungen mit Gräser- und Staudenpflanzungen ergänzt werden. An den Rändern bieten geschwungene Sitzmöbel attraktive Aufenthaltsbereiche.

Die mittige Insel besteht aus einer urbane Spielstation. Die Ränder sind ebenfalls mit Gräsern und Stauden bepflanzt. Entgegen dem bestehenden Nord-Süd-Gefälle des Platzes erhält die Grünfläche ein entgegengesetztes Gefälle, sodass sich am nördlichen Rand eine leichte topographische Setzung herausbildet. Der Höhenunterschied wird über eine Sitzkante zum Aufenthaltsort definiert.

Der abgesenkte Bereich dient bei Starkregenereignissen als wichtiges Stauvolumen für das Niederschlagswasser. Durch diesen grünen Platz-Charakter werden auch an heißen Sommertage schattige Bereiche für einen angenehmen Aufenthalt im Freien geschaffen. Die südliche Platzaufweitung wäre ergänzend multifunktional nutzbar und ein Ort für Märkte, Feste und andere größere Veranstaltungen.

Die Platzränder interagieren mit den Erdgeschosszonen der Platzbebauung. So werden die unmittelbaren Vorzonen für Außengastronomie und Ausstellungsbereiche genutzt. Die höher gelegenen Erdgeschosse der Bestandsgebäude werden über großzügige Platztterrassen herangeführt, die mit Sitzstufen und Rampen lebendigen und abwechslungsreichen Platzrand schaffen.

Ideenskizze Übergang
Bestandsgebäude-Freiraum



rechts:
Gestaltung Quartiersplatz
M 1:500



Bewohner
Müllraum
Fahrradraum

Büros/Verwaltung
Müllraum
Tagespflege
Empfang/Besucher/Besprechung
Pflegeheim
Kantine

Bushaltestelle
Erschließungsring
Stellplätze

Kreativwirtschaft
Ausstellung/Büro und Ateliers
Küche
Bistro
Eingang Büro/Personal

Bestandsbäume
Neupflanzungen Gräser/Sträucher
Grüninsel
Urbane Spielstation
altersübergreifendes Spiel- und Bewegungsangebot
Sitzrand
Quartiersplatz
multifunktionale Platzfläche

Eingang Wohnen
Außengastronomie
Eisladen mit Café
Friseur
Apotheke
Büro/Labor
Kinder/Schuhe und Kleidung
Büro/Atelier
Spielzeug/Geschenke
Büro/Atelier
Buchladen
Büro/Atelier
Bäcker/Café
Fahrradraum

Gräserpflanzung
Luisenbaum und Amberbaum
Eingang Nahversorger

Fahrradraum

Nahversorger
GF ca. 2100 m²
Verkaufsfläche
VKF ca. 1000 m²

Terrasse Quartierstreff
Eingang Quartierstreff
Eingang Junges Wohnen
Eingang Büro
Sitzmobiliar
Workshop/Besprechung
Foyer/Info
Quartierstreff
FREIRAUMKONZEPT
Büro

FREIRAUMSTRUKTUR

QUARTIERSFREIRÄUME

Gemeinschaftshöfe

Das Grundkonzept sieht offene Hofstrukturen vor, die die Vernetzung untereinander und den nachbarschaftlichen Austausch fördern sollen. Die halböffentliche Durchwegung ermöglicht eine niedrigschwellige Besuchskultur. Die Gestaltung der Höfe unterscheidet sich in Materialität und Pflasterformat von den umliegenden öffentlichen Flächen, um auf zurückhaltende Weise den Übergang von Öffentlich zu Halböffentlich kenntlich zu machen.

Die Höfe bilden einen zentralen, grün geprägten, gemeinschaftlichen Freiraum, der Spielbereiche, kleine Nachbarschaftsplätze und Fahrradabstellanlagen für die Bewohnenden des Blocks bereithält. Durch eine vielfältige Auswahl an Gehölz-, Stauden- und Gräserarten entstehen abwechslungsreiche und artenreiche grüne Höfe. Die Bestandsbäume werden soweit wie möglich in die Hofgestaltung integriert. Den Rand des Hofes bildet ein Saum aus privaten Gärten. Die 5-8 m tiefen Gärten sind den jeweiligen Erdgeschosswohnungen zugeordnet. Freiwachsende Hecken markieren den Übergang von Privatgärten zu gemeinschaftlichen Grünflächen und bilden insgesamt ein offenes und durchlässiges Gartenbild.

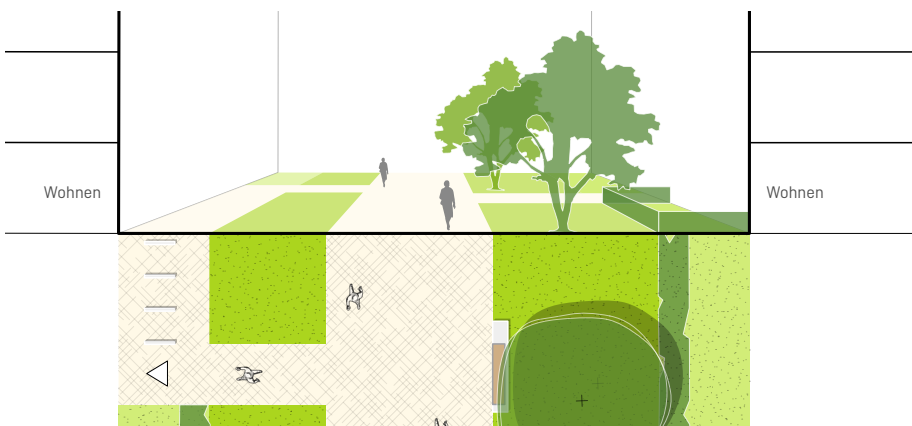
Auf den Baufeldern sind die Freiflächen strukturreich mit standortgerechten und / oder stadtklimaangepassten Gehölzen zu begrünen. Die Grundlage für die Annahmen in den Baufeldstempeln in Kapitel 8 ist eine Annahme von einem Baum je angefangene 500 qm überbaubarer Grundstücksfläche.

Bei der Setzung von Bäumen sind die Belichtungssituation der Wohnungen, die möglichen solaren Gewinne sowie die Laubstruktur und Belaubungszeiten zu berücksichtigen. Hinsichtlich der Aufenthaltsqualität innerhalb kleinerer Innenhöfe oder der geplanten Atrien wird auf die Ausführungen zu geeigneten Maßnahmen im grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzept hingewiesen.

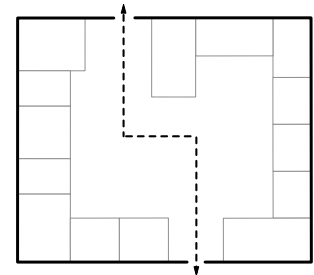
Nachbarschaftsgrün

Die Wege zwischen den Blöcken bilden neben der reinen Erschließung auch gemeinschaftliche Grün- und Aufenthaltsbereiche. Öffentliche Grünflächen bieten hier Flächen zur Aneignung, zum Selbergestalten und für kleine informelle Spielinseln. In Wegeaufweitungen ermöglichen Vorhalteflächen die optionale Nutzung für barrierefreie Stellplätze. Die Wegebreite beträgt mind. 3,5 m, die privaten Vorzonen mind. 3 m. Die privaten Vorzonen werden über freiwachsende Hecken von den öffentlichen Räumen abgegrenzt.

Nachbarschaftsgrün

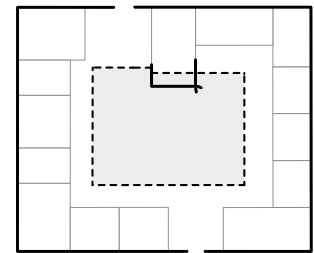


OFFENE HÖFE



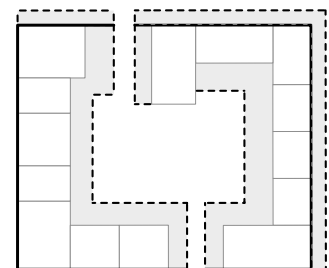
Halböffentliche Durchwegung

GEMEINSCHAFT



Gemeinschaftlicher Freiraum

PRIVATE FREIRÄUME



Privatgärten offen gestaltet

rechts:
Höfe und Nachbarschaftsgrün
M 1:500

Spielplatz
Altersstufe 6-12 Jahre

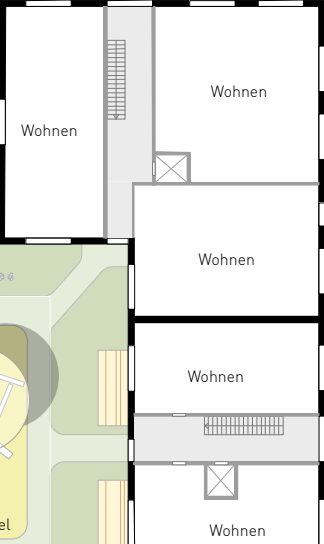
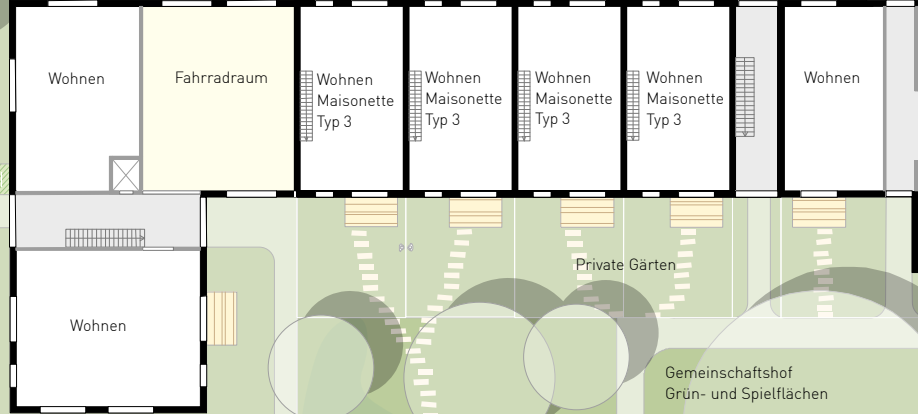
• 77.50

Promenade
Teilflächen ggf. in Schotterterrassen
oder Rasengitterstein

Sitzmobiliar

• 77.50

Gemeinschafts-
gärten



Spiel- und
Aneignungsfläche

Fahrradständer überdacht

Gemeinschaftlicher
Aufenthaltsbereich

Betreutes Wohnen

Fahrradraum

Personal

Vorhaltefläche
für barrierefreien
Stellplatz

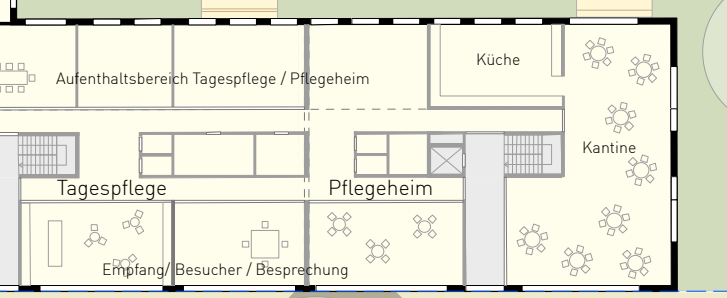
Büros/Verwaltung

Aufenthaltsbereich Tagespflege / Pflegeheim

Müllraum

Tagespflege

Empfang/Besucher / Besprechung



Spielplatz

Spiel



Erschließungsring

• 79.00

Neupflanzungen
Gräser/Sträucher

Fahrradständer
öffentlich

Bestandsbäume

Bestandsbäume

Außergastronomie

Eingang
Wohnen

Eisladen
mit Café

Friseur

Grüninsel

FREIRAUMKATEGORIEN

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Quartiersader und die Parklandschaft zwischen Quartier und Dalke stellen die wesentlichen öffentlichen Räume des Quartiers dar und bilden über das Quartier hinaus attraktive Freiräume.

Die Platzsituationen und die Quartiersader werden dabei stark von den aktiven Erdgeschossnutzungen geprägt und bilden durch robuste und barrierefreie Beläge und Einbauten ein nachhaltiges Quartierszentrum.

Die großzügigen Parkflächen bieten ein breites Spektrum an Spiel-, Sport- und Aufenthaltsangeboten.

Private Gärten, Vorzonen und Gemeinschaftshöfe

Jede EG-Wohnung erhält einen barrierefreien Zugang zu privaten Freiflächen. Die halböffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen innerhalb der Blöcke können gemeinschaftlich genutzt werden.

Campusflächen

Die Grünflächen des Campusgeländes ordnen sich als grüne Inseln zwischen den Gebäuden an und schaffen eine Einbindung des Campus in den umgebenden Naturraum. Die Campusflächen sind offen und einladend gestaltet und bilden einen weichen Übergang in das Quartier. Somit wird der Campus als Teil des Quartiers angenommen und bietet Studierenden als auch interessierten Besuchern die Möglichkeit zum Aufenthalt.

SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

Die neuen Spiel- und Sportflächen bieten abwechslungsreiche Freiflächen für unterschiedliche Alters- und Nutzergruppen. Ein vielfältiges Nutzungsangebot schafft attraktive Angebote sowohl für Kleinkinder, Kinder mittleren Alters (6-12 Jahre) als auch für Jugendliche. Die Freiflächen sollen barrierearm und inklusiv gestaltet werden und auch Angebote für ältere Menschen anbieten. Neben den Kleinkinderspielplätzen in den privaten Höfen befindet sich im Park ein großer Spielplatz für die Altersstufen 0-5 und 6-12 Jahre. Weitere Sportangebote sind dem Hochschulcampus zugeordnet.

Insgesamt **33.230 qm**

Spielplätze und-fläche **7.920 qm**

Spielplatz 5.080 qm
Kleinkinderspielplatz 360 qm
Urbane Spielstation 360 qm
Naturerleben 1.120 qm

Informelle Spielwiesen **21.240 qm**

Sportplätze und -fläche **1.610 qm**

Trendsport 1.270 qm
Boulderwiese 340 qm

Freiflächen sozialer

Einrichtungen **3.120 qm**

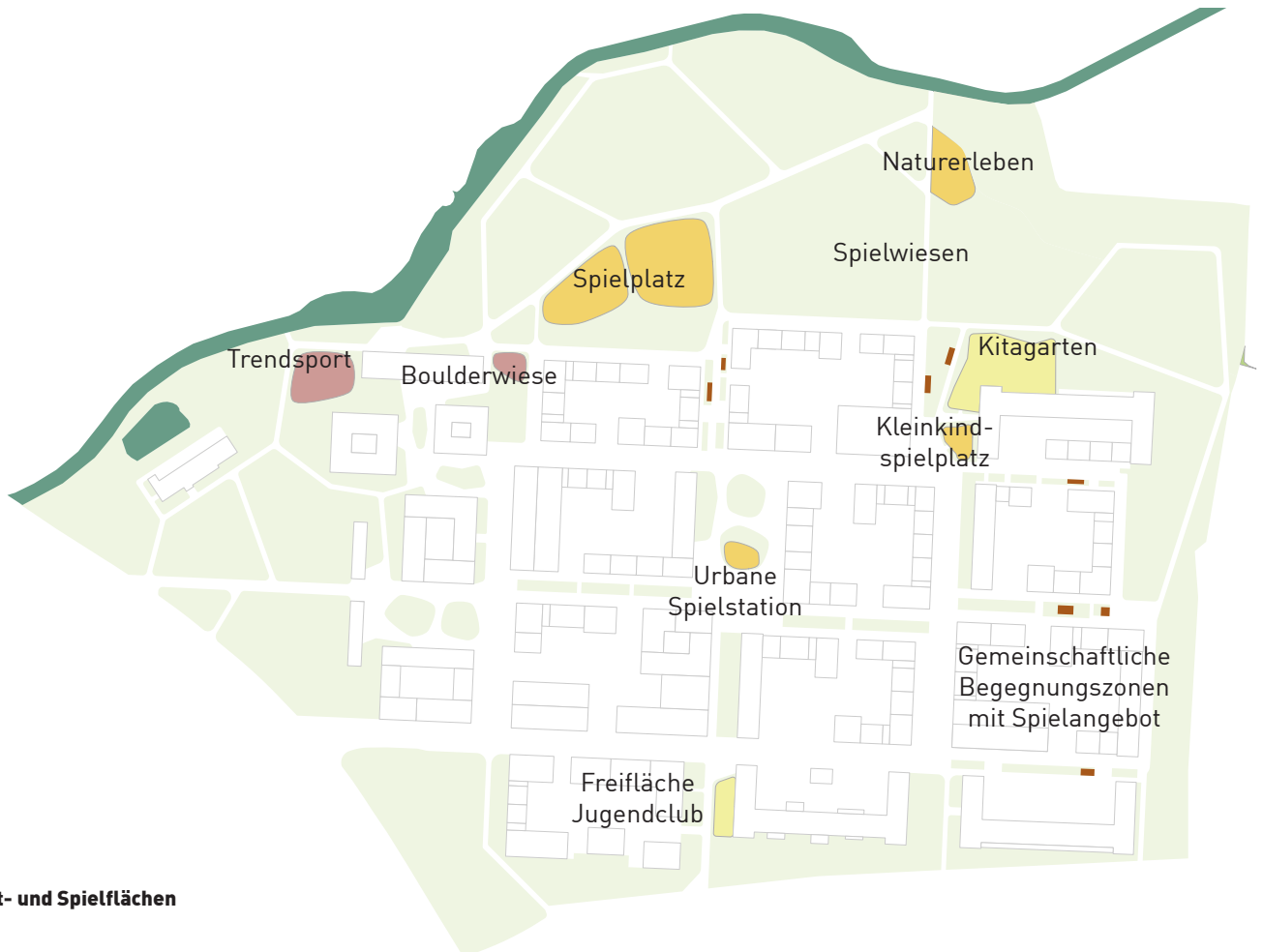
Kitagarten 2.600 qm
Jugendclub 520 qm

Gemeinschaftliche Begegnungszonen **340 qm**



Freiraumkategorien

- Öffentliche Grünfläche
- Private Gärten und Vorzonen
- Gemeinschaftliche Höfe
- Campus Grünfläche
- Gehwege mit Aufenthaltscharakter



Sport- und Spielflächen

BESTANDSBÄUME

Das städtebauliche Konzept des Rahmenplans orientiert sich an der bestehenden städtebaulichen Grundstruktur der Kasernenanlage. Das Kasernenareal unterteilt sich in Bereiche mit zum Teil sehr unterschiedlichen Standortbedingungen (Grundwasserstand, Versiegelung im Wurzelraum, Nähe zur Bebauung, Nähe zur Dalke, künstliche Geländeauffüllungen). Der Bestand besteht aus einer Vielzahl unterschiedlicher Baumarten sowie Altersstrukturen der Gehölze und lässt sich typologisch in die folgenden Gehölzkonfigurationen einteilen:

- Solitärgehölze in offenen, grünen Hofstrukturen
- Gehölze entlang der Erschließungsflächen
- Solitärgehölze im Park
- Gehölzsaum entlang der Dalke
- Waldfläche an der Verler Straße

Die Konversion einer militärisch genutzten Anlage in ein neues Stadtquartier erzeugt erhebliche bauliche Maßnahmen. Deren Umsetzung erfordert unvermeidliche Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand. Ein Ziel der Planung ist es, diese Eingriffe möglichst zu minimieren und viele der ortsprägenden Gehölze zu erhalten. Dies erfordert einen erhöhten Aufwand während der Planungs- und Bauphase.

Im Verfahren wurde der Entwurf überarbeitet und angepasst, um den Eingriff in den Gehölzbestand weiter reduzieren zu können:

1. Die Innovationsmanufaktur IMA im Eingangsbereich an der Verler Straße wurde in den Hochschulcampus integriert. Somit können sämtliche Bäume an dieser Stelle nördlich der neuen Zufahrtsstraße erhalten werden.
2. Der nördliche Quartiersrand wurde in Varianten untersucht, so dass nun raumbildende Großgehölze erhalten bleiben können,
3. Die Bebauungsstruktur entlang der östlichen Flanke des Erschließungsringes wurde geändert.

Eine exakte Angabe über Stückzahlen der zu fällenden Bäume unterliegt im aktuellen Stadium noch vielen Unwägbarkeiten. Für die Ermittlung der zu fällenden Bäume wurde sich auf die DIN 18920 bezogen (zu schützender Wurzelbereich = Kronentraufe + 1,5 m). Auf Grundlage der Unregelmäßigkeit der Kronendurchmesser sind zum jetzigen Planungsstand nur Annahmen möglich, die es in weiteren detaillierteren Planungsphasen zu überprüfen gilt.

Aus Gründen der Verkehrssicherung wurden nach der bereits erfolgten Kartierung zum Rahmenplanbeschluss von den Grundstückseigentümern an der Verler Straße und auf dem Kasernengelände eine nicht unerhebliche Anzahl von Bäumen gefällt. Einige weitere Bäume im Nordosten des Areals wurden in der Ausgangskartierung nicht erfasst und gegenüber dem Stand des Rahmenplanvorentwurfs nachträglich ergänzt. Dadurch besteht eine gewisse Ungenauigkeit bei den Angaben zu den Bestandsbäumen, die hier nur näherungsweise angegeben werden kann. Aktuelle Überlegungen zum Umgang mit den Retentionsmöglichkeiten entlang der Dalke hätten ebenfalls nochmals Auswirkungen auf die Bilanzierung. Daher wird eine Aktualisierung der Kartierung zu einem geeigneten Zeitpunkt erfolgen und in die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung der Bauleitplanung einbezogen.



Baumbestand



Fällung und Erhalt



Baumerhalt



Baumfällungen

BAUMNEUPFLANZUNGEN

Ergänzend zu den Bestandsgehölzen wird eine Vielzahl an Bäumen im Quartier neugepflanzt. Hierbei werden nach Möglichkeit heimische, vor allem aber klimaresistente Baumarten und -sorten verwendet und auf gute und nachhaltige Standortbedingungen geachtet. Abgängige Bestandsgehölze werden in der Zukunft ebenfalls durch robuste, neue Gehölze ersetzt.

Durch die kürzlich erfolgten Abstimmungen mit den Kreisbehörden und den notwendigen Ausgleichsbedarf für Magerwiesen ist eine komplette Aufforstung der östlichen Fläche in Frage zu stellen. Stattdessen bietet es sich an, nur eine Teilfläche (ca. 1 ha) der östlich gelegenen Ausgleichsfläche mit Bäume zu bepflanzen und die restlichen Flächen als Magerwiesen zu erhalten.

BAUMKONZEPT

Bäume Quartiersader und Plätze

Der zukünftige Baumbestand auf den Quartiersplätzen wird aus stadtklimafesten Baumarten mit freiraumprägender Wirkung bestehen. Bäume mit besonderer Herbst- und Frühjahrsfärbung besonderen Laubformen markieren das lineare Band der Quartiersader, z.B. Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos* 'Sunburst') und Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)

Campuspark

Die wiesenartigen Grünflächen im Campuspark sollen mit einer Auswahl an hochkronigen und hochaufgeasteten Gehölzen bepflanzt werden.

Europäischer Zürgelbaum (*Celtis australis*), Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Zerreiche (*Quercus cerris*), Schnurbaum (*Sophora japonica*).

Bäume Straßenraum

Die Standortbedingungen im Straßenraum sind für Bäume grundlegend schwierig. Durch den Einsatz von stadtklimafesten und gegenüber Umwelteinflüssen weitgehend resilienten Baumarten ist dennoch eine nachhaltige und wirkungsvolle Begrünung möglich.

Als Straßenbäume kommen in Betracht:

Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Dreispitz-Ahorn (*Acer buergerianum*) und Eisenbaum (*Parrotia persica*)

Nachbarschaftsgrün

Das Nachbarschaftsgrün ist als Biodiversitätsstreifen ein Standort für insektenfreundliche Gehölz- und Staudenarten, sowie Obstgehölze, mit Arten wie z.B.: Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*), Eisenbaum (*Parrotia persica*), Holunder (*Sambucus nigra*).



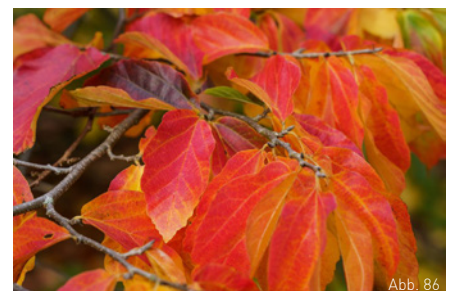
Lederhülsenbaum



Mehlbeere



Amberbaum



Eisenbaum



KLIMA- UND
UMWELTGERECHTES
QUARTIER

7

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Wie derzeit alle Entwicklungen entsteht auch das Mansergh Quartier vor dem Hintergrund großer struktureller Veränderungen infolge des Klimawandels. Die Veränderungen betreffen die unterschiedlichsten Lebensbereiche, wie z.B. unsere Mobilität im Alltag, die Art wie wir wohnen, essen, arbeiten, unsere Freizeit gestalten und auch das Bauen.

Doppelstrategie

Dem Klimawandel Rechnung zu tragen erfordert eine Doppelstrategie. Einerseits müssen Maßnahmen zum Schutz des Klimas getroffen werden, wie z.B. das Sparen von Energie und Ressourcen, Minimierung des Flächenverbrauchs oder der Einsatz regenerativer Energiequellen.

Andererseits hat sich das Klima bereits verändert, sodass wir mit den Folgen umgehen müssen, die bereits jetzt spürbar sind und sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch erheblich verschärfen werden. Zu den Maßnahmen gegen Klimaanpassung gehören beispielsweise der Umgang mit und die Vorsorge von Starkregenereignissen sowie Trocken- und Hitzeperioden. Vermeidung von Hitzeinseln auch durch den Schutz bestehender Frischluftschneisen, weitgehende Entsiegelung von Flächen und ein ausreichendes Angebot an verschatteten Aufenthaltsbereichen und Sicherstellung von Verdunstungsflächen.

Integrale Ziele und Maßnahmen

Im bisherigen Planungsprozess wurden realisierbare und effiziente Ziele und Maßnahmen für eine dauerhaft klimaanangepasste Quartiersentwicklung herausgearbeitet, die gängige Klimaprognosen in entscheidendem Maße berücksichtigen. Für das Mansergh Quartier betrifft dies im Wesentlichen die nachfolgend aufgezählten Bausteine:

- Kompakte städtebauliche Struktur
- Umsetzung des Schwammstadtprinzips
- Gute Lebensbedingungen für Mensch und Natur
- Grüne Energiedächer
- Suffizienzstrategie (reduce-reuse-recycle)
- Smart City - innovative Technik nutzen
- Entwicklungsflexibilität

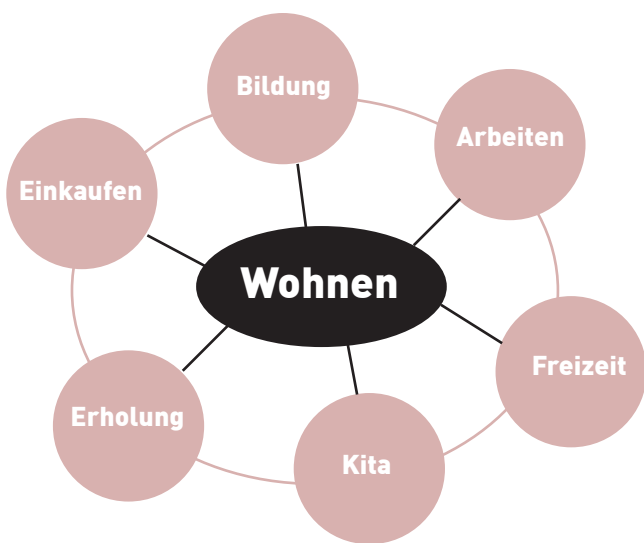
KOMPAKTE STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Wenig Energieverlust und kurze Wege im Alltag

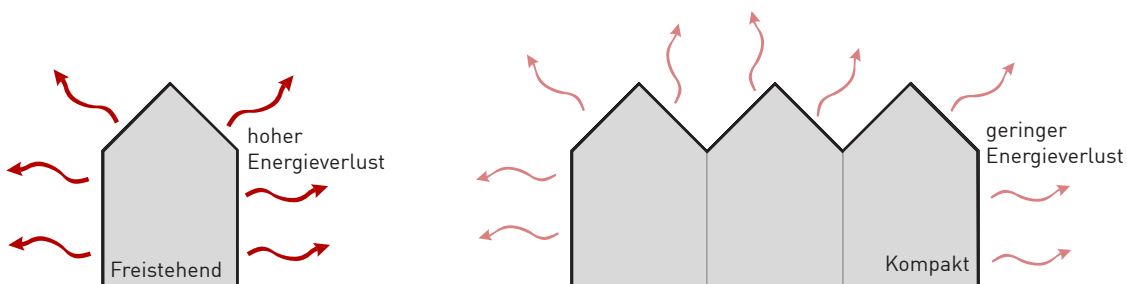
Die dichte Grundstruktur des zukünftigen Quartiers schafft bereits die besten Voraussetzungen, um Ressourcen und Energie sparen zu können und dadurch zum Klimaschutz beizutragen. Eine kompakte Bauweise minimiert Energieverluste der Bebauung, da das Verhältnis von Volumen zu Hüllfläche günstiger ist.

Gleichzeitig ist eine kritische Masse an Bewohnenden und Nutzenden vorhanden, um die notwendige Infrastruktur für die Alltagsversorgung anzubieten. Das Mansergh Quartier wird keine reine Wohnsiedlung, sondern ein kleines, vielfältiges Stück Stadt, in dem möglichst viele Nutzungen aller Lebensbereiche integriert werden sollen. Das ermöglicht kurze Wege im Alltag, die mit dem Rad oder zu Fuß erledigt werden können und auf diese Weise bei Sicherstellung einer hohen Lebensqualität viele PKW-Fahrten vermieden werden können.

Zudem soll ein möglichst großer Teil der dennoch notwendigen längeren Wege durch eine Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs abgedeckt werden.



Stadt der kurzen Wege / Alles in einem Quartier



Energieeffiziente Bebauungsstruktur

UMSETZUNG DES SCHWAMMSTADTPRINZIPIPS

Das Schwammstadtprinzip: Versiegelung minimieren und Wasser im Gebiet festhalten

Eine Problematik in Städten ist, dass der hohe Grad an Versiegelung und das begrenzte Angebot von Freiflächen die negativen Folgen von auftretenden Extremwetterereignissen, wie Starkregen, Trockenheit und Hitzeperioden verstärken. Darum bedarf es mehrerer Lösungsansätze, um auf diese veränderten Bedingungen zu reagieren.

Das Schwammstadtprinzip fasst eine Reihe von ineinandergreifenden Maßnahmen zur Klimaanpassung in Städten zusammen, die aus einer Kombination von Wasserrückhaltung, Entsiegelung, Versickerung und Verdunstung bestehen.

Der Kern des Schwammstadtprinzips ist das Festhalten oder zumindest das verzögerte Ableiten von anfallendem Niederschlagswasser, damit die Kanalsysteme nicht überlastet werden. Im Idealfall wird ein Gebiet sogar vollständig vom Kanal abgekoppelt und hält das Wasser im Gebiet in einem natürlichen Kreislauf. Als Nebeneffekt verdunstet das Wasser statt abzufließen und erzeugt dadurch Verdunstungskühlung und verbessert das Mikroklima.

Maßnahmen im Freiraum und an Gebäuden wirken in den Kreisläufen zusammen, wie in der Abbildung rechts dargestellt wird.

Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

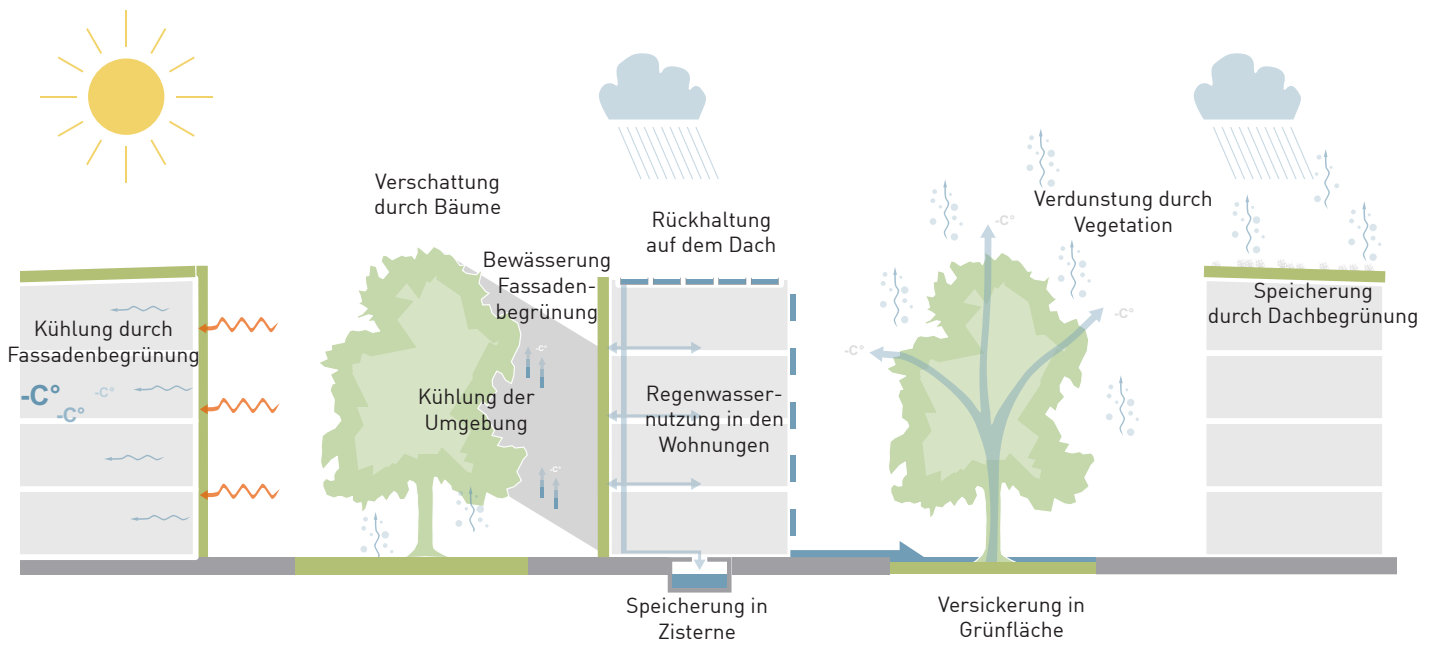
Ziel ist es, entsprechend den ortsspezifischen Begebenheiten, wie Gefällesituation und Grundwasserständen nachhaltige Lösungen für den Umgang mit dem Niederschlagswasser zu finden. Nach dem Leitprinzip Schwammstadt soll anfallendes Wasser im Quartier möglichst zurückgehalten und über Verdunstung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Bei Starkregenereignissen sollen die Niederschlagswassermengen möglichst schadlos oberflächlich in überflutbare Bereiche, wie Straßenprofile und abgesenkte Freiflächen geleitet und gedrosselt wieder abgegeben werden. Durch Wasserspeicher auf Dächern oder in Zisternen kann das Niederschlagswasser aufgenommen und für die Bewässerung des Quartiers verwendet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Entwässerungskonzepts wurden vier verschiedene Entwässerungs-Varianten untersucht:

1. Versickerung des Niederschlagswassers im gesamten Gebiet
2. Oberflächige Ableitung und Einleitung in die Vorflut
3. Nutzung des bestehenden Regenwasserkanals mit Ergänzung der übrigen Bereiche entsprechend Variante 2
4. Nutzung von Teilen des bestehenden Regenwasserkanals mit Kombination einer gedrosselten Einleitung über Retentionsflächen in den Straßenräumen.

Inwieweit eine Versickerung im Quartier möglich ist, wird derzeit durch eine Baugrunduntersuchung ermittelt. Durch die bestehenden hohen Grundwasserstände ist eine Versickerung evtl. nur in Teilbereichen oder auch gar nicht möglich. Das vorliegende Entwässerungskonzept bietet jedoch eine gute Basis, um darauf die nächsten Schritte der Detailplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung aufzubauen.

› weiterlesen: Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept „Konversion Mansergh Barracks“, September 2022, Kapitel 3: Wassernutzungskonzept für Regen- und Grauwasser



Maßnahmen Schwammstadtprinzip/ Wasserkreisläufe



GUTE LEBENSBEDINGUNGEN FÜR MENSCH UND NATUR

Klimatologische Untersuchung im Infrastrukturkonzept

Im Rahmen des Infrastrukturkonzepts wurde das Mansergh Quartier auch aus stadtklimatologischer Sicht untersucht. Im Ergebnis zeigte sich, dass die Straßen im allgemeinen so dimensioniert sind, dass eine gute Durchlüftung gewährleistet ist. Es gab aber einige problematische Orte, an denen Optimierungsvorschläge gemacht wurden, die im weiteren Planungsverlauf in den Rahmenplan eingearbeitet wurden.

Mikroklima und Durchlüftung

Auf Grundlage der Untersuchung wurden die Öffnungen der Höfe insbesondere im zentralen Quartiersbereich um die Magistrale an verschiedenen Stellen verbreitert, um die Durchlüftung in den Höfen zu verbessern.

Des Weiteren wurde angegeben, dass sich in einige Ecken der Höfe Hitzeinseln bilden, da dort die Durchströme nicht optimal sind. Vor diesen vornehmlich süd-westexponierten Fassaden wird die Anordnung von Bäumen empfohlen, um damit die Fassaden und den Boden zu verschatten. In Ergänzung mit Fassadengrün und hellen Oberflächenfarben oder -materialien das Mikroklima. (siehe Abbildung rechts).

Fassadenbegrünung wird daher im Rahmenplan für diese Bereiche verstärkt empfohlen, wohl wissend, dass dies Kosten in Herstellung und Unterhalt nach sich zieht. An allen anderen Fassaden im Quartier ist Fassadenbegrünung zulässig und wünschenswert, damit sie ein fester Bestandteil des zukünftigen Stadtbilds wird. Nähere Vorschläge dazu, welche Systeme möglich und sinnvoll sind, werden im Gestaltungskonzept verankert.

An einigen Stellen im Quartier kommt es auch zu bauwerksbedingten Erhöhungen der Windgeschwindigkeiten. In diesen Bereichen wurde berücksichtigt, dass hier keine Außengastronomie angeordnet wird.

Helles Material und Entsiegelung

Insgesamt wird der Einsatz von möglichst hellen Materialien empfohlen, was ebenfalls im Gestaltungskonzept für den Freiraum aufgenommen wird. Nicht zuletzt wird ergänzend empfohlen, möglichst viele unversiegelte Flächen vorzusehen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Diese sind sowohl in den Höfen als auch in den Straßenräumen reichlich vorhanden. Außerdem ist vorgesehen alle Dächer der Neubauten extensiv zu begrünen. Auch werden einige Dachterrassen und Dachgärten mit intensiver Begrünung eingeplant.

Biodiversität und Artenschutz

Im Rahmen der Konversion sollen neue und artenreiche Freianlagen entstehen. Durch den Erhalt von bestehenden Biotopstrukturen sollen die vorhanden Qualitäten und Arten geschützt und gefördert werden.

Die östlich gelegene, als Ausgleichsfläche vorgesehene Teilfläche, wurde als Magerwiese kartiert und hat einen hohen Biotopwert. Somit bietet die Fläche wenig Aufwertungspotential. Für im Quartier benötigte Ausgleichsbedarfe, die sich aus der Eingriffsbilanzierung ergeben, sind im Prozess weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden vorzunehmen. Für den Artenschutz und zur Vermeidung von Verstößen gegen §44 BNatSchG, ist vor tatsächlichen Eingriffen Die Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh ist in der Planung zu beachten.

> weiterlesen: Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept „Konversion Mansergh Barracks“, Oktober 2022, Kapitel 2: Klimatologie



Bestandsfoto Casingebäude
Foto 8.9.2022



Im nördlichen Parkteil könnte durch Abgrabung des Geländes ein Teil der Dalke in den Park geführt werden und in Form von Blänken oder einem kleinen Flusslauf naturnahe Lebensräume für eine vielfältige Flora und Fauna schaffen.

Zur Förderung der Artenvielfalt werden unterschiedliche Lebensraumtypen in den Freiflächen angeboten: Streuobstwiesen, Feuchtwiesen, Waldstrukturen mit natürlicher Waldschichtung und Totholz, Biodiversitätsflächen in den Nachbarschaftsgärten und auf den Gründächern. Mit dem Animal-Aided-Design Prinzip werden Lebensraumtypen für bestimmte Tierarten geschaffen, um die Artenvielfalt zu fördern. Durch eine reduzierte Beleuchtung der wichtigsten Parkwege soll die Lichtverschmutzung verhindert und die Lebensräume lichtsensibler Tierarten geschützt werden.

GRÜNE ENERGIEDÄCHER

Energiebedarf minimieren und regenerative Energiequellen nutzen

Das Mansergh Quartier soll ein Stadtviertel mit innovativem Charakter werden. Ein Anspruch liegt darin, das Quartier möglichst Ressourcen sparend zu entwickeln. Die erste wichtige Maßnahme ist dabei, zum einen eine kompakte Bauweise, zum anderen eine gute Dämmung der Gebäude, um den Bedarf an Energie möglichst gering zu halten.

Für die zukünftigen Hochbaumaßnahmen ist daher die städtische Energieleitlinie, in ihrer aktuellen Fassung, als Maßstab für Gebäude anzusetzen. Diese sieht für den Neubau den Passivhausstandard und für Sanierungen den EnerPhit-Standard vor.

> weiterlesen: Energieleitlinie, Stadt Gütersloh, 2018

Im zweiten Schritt geht es darum, den dennoch anfallenden Energie- und Wärmebedarf aus regenerativen Quellen zu decken und einen möglichst großen Teil im Quartier selbst zu erzeugen. Zur Untersuchung dieser Thematik wurde parallel zur Rahmenplanung ein Energiekonzept beauftragt.

Erkenntnisse aus dem Energiekonzept

Das Fachbüro energielenker hat zunächst eine Analyse der energetischen Rahmenbedingungen und eine Bedarfsanalyse der geplanten Nutzungen erstellt. Auf dieser Grundlage wurden unterschiedliche Energieversorgungskonzepte herausgearbeitet:

> weiterlesen: Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept „Konversion Mansergh Barracks“, Kapitel 3, Energieversorgungskonzept, energielenker e.a., Oktober 2022

- Variante 1: Holzhackschnitzelkessel + Biomethan-Spitzenlastkessel
- Variante 2: Kaltes Netz mit Erdwärmesonden
- Variante 3: Kaltes Netz mit Eisspeicher
- Variante 4: Dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen

Diese vier Varianten wurden anschließend in einer Potentialanalyse hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Ökologie verglichen. Im Ergebnis wird die Umsetzung von Variante 2 oder 3 empfohlen. Alle Varianten basieren auf der Nutzung von Photovoltaik auf den Dachflächen.

Variante 2 kombiniert diese mit Erdwärmesondenfeldern (Geothermie) zur Wäremherzeugung. Diese können entweder zentral als ein großes Feld realisiert werden, z.B. im Bereich des Parks. Die andere Möglichkeit ist die dezentrale Anordnung von kleinen Erdsondenfeldern verteilt über die Baufelder. Variante 3 sieht einen Eisspeicher als Wärmequelle vor. Der Eisspeicher besteht aus einer Zisterne mit einem Volumen von etwas bis zu 1.500m³, zumeist aus Beton, die im Erdboden eingelassen wird.

Weitere Details zur technischen Funktionsweise sind im ‚Grün-blauen Infrastruktur- und Energiekonzept‘ nachzulesen. Nach der endgültigen Entscheidung für eine Energieversorgungsvarianten bedarf es genauerer Betrachtungen, wo die oben beschriebenen technisch notwendigen Flächen im Plangebiet am Besten realisiert werden können.

Potentialflächen zur Energieerzeugung auf den Dächern

Das Potential der Dachflächen von ca. 60% wurde in einer Voruntersuchung der des Fachbüros auf Grundlage des Rahmenplans (Stand Städtebaulicher Vorentwurf, Juni 2021) ermittelt. Dabei wurden alle Dachflächen mit Hilfe eines Modellierungs-Tools in drei Kategorien eingeteilt.

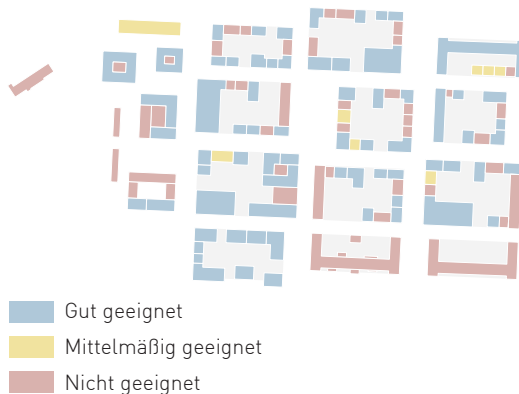
In Anlehnung an die Potentialermittlung der Energieplaner wurden die damaligen Ergebnisse anhand des aktuellen Planungsstands des Rahmenplans aktualisiert, da es zwischenzeitlich noch einige bauliche Veränderungen gegeben hat. Im Ergebnis stehen weiterhin etwa 60% der Dachflächen (ca. 39.500 m²) als Potential zur Verfügung (siehe Abbildung rechts).

Solarmodule über extensiver Begrünung

Im Rahmen der klimarechten Planung werden allerdings noch andere Anforderungen an die Dachflächen gestellt. Ein Ausgangspunkt im Hinblick auf den Umgang mit Regenwasser ist die Begrünung aller Dachflächen. Daher werden die Solarmodule auf den Neubauten immer über extensiv bepflanzten Dachflächen aufgeständert. Nur auf den nutzbaren geeigneten Dächern der Bestandsbauten werden die Solarmodule ohne Begrünung montiert. Die nicht oder nur mittelmäßig für Photovoltaik nutzbaren Dachflächen werden als Potentialfläche für Dachterrassen und Dachgärten, sowie für Biodiversitätsflächen gesehen, die zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

Ermittlung Dachflächenpotential zur Energieerzeugung

Energiekonzept „Konversion Mansergh Barracks“ 2022



Dachnutzung für Energieerzeugung und Dachgärten

Energiedächer mit Retention Neubau
34.000 m² > ca. 50% der Dachfläche

Energiedächer Bestandsgebäude
5.500 m² > ca. 10% der Dachfläche

Potentialfläche Dachgärten und Dachterrassen
12.000 m² > ca. 20% der Dachflächen

Bestandsgebäude & Atrien
12.000 m² > ca. 20% der Dachflächen

Dachfläche gesamt:
ca. 63.500 m²

Potentialfläche Energiedächer gesamt:
ca. 39.500 m²
> 60 % der Dachfläche



SUFFIZIENZSTRATEGIE: REDUCE - REUSE - RECYCLE

Energie und Rohstoffe bewusst einsetzen im Planungs- und Bauprozess

Der Begriff Suffizienz steht für das Bemühen, mit möglichst wenig Material- und Energieeinsatz ein möglichst gutes Ergebnis zu erzielen. Dies schlägt sich schon im städtebaulichen Entwurf durch den geringeren Flächenverbrauch von Wohnfläche/ Kopf (ca. 32 m² pro Person; Quelle: Wohnungsbaukonzept) nieder. Dieser Ansatz wird durch weitere Maßnahmen flankiert, wie eine umsichtige Auswahl von Baustruktur und Baumaterialien, die darauf abzielen, dass bei der Herstellung und im Bauprozess selbst möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Es sollten vorrangig nachwachsende Rohstoffe genutzt werden (z.B.: Holz). Ebenso sollte darauf geachtet werden, dass möglichst erst geprüft wird, ob Recyclingprodukte oder wiederverwendbare Materialien aus anderen Bauprojekten zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Planung sollten folgende Aspekte beachtet und bewusste Entscheidungen getroffen werden:

- Auswahl der Bauweise
- Herkunft der Baustoffe/ Baufirmen
- Präferenz für regionale Baustoffe, Baufirmen
- möglichst energiearme Herstellung der Materialien
- Verwendung nachwachsender Rohstoffe
- Recycling von Baustoffen aus Abbruch

Reduce-Reuse-Recycle

Reduce

Die Eingriffsminimierung ist durch die Grundkonfiguration des städtebaulichen Entwurfs gegeben, da sich der Neubau an der Bestandsgebäudestruktur orientiert. Bestehende Grünflächen werden in die Planung integriert, um damit ein positives Verhältnis von versiegelten und unversiegelten Flächen zu generieren. Zusätzlich wird durch die Entsiegelung von befestigten Flächen neue naturhaushaltwirksame Grünflächen geschaffen.

Durch den sensiblen Umgang mit dem Bestand, z.B. im Ufer der Dalke, kann der Eingriff in den Gehölzbestand geringgehalten und eine Großzahl der Gehölze erhalten werden.

Reuse

Durch die Wiederverwendung von Wegebenlägen, Einbauten und technischer Infrastruktur können zusätzlicher Produktionsaufwand, Lieferwege und Entsorgung vermieden werden. Damit werden CO₂-Emissionen reduziert und Ressourcen gespart. Ein Beispiel ist das vorhandene Basaltpflaster, welches aufgenommen, gelagert und möglichst im Gebiet wie nachfolgend vorgeschlagen wieder eingebaut werden kann:

- Pflasterintarsien entlang der Quartiersader als Reminiszenz an die Geschichte der Kasernenanlage
- Wegebenläge in den privaten Wohnhöfen
- Wegeeinfassung für Parkwege
- Pflasterbelag für die Fahrbahn des Erschließungsringes; hier muss im weiteren Verfahren geklärt werden, inwieweit durch die Befahrung des Pflasterbelag Grenzwerte für die Lärmimmission der angrenzenden Nutzungen überschritten werden und eine barrierefreie Ausgestaltung möglich ist

Zudem sieht der Entwurf derzeit die Nachnutzung von zwölf Bestandsgebäuden vor. Hierfür wurden für drei Gebäudetypologien die Revitalisierungsmöglichkeiten der Gebäude ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass unter Inkaufnahme kleinerer Nutzungseinschränkungen (z.B. in den Kellerräumen), die Substanz eine sinnvolle Nachnutzung zulässt. Dabei sind die Gebäude jedoch im Rohbaustandard umfassend zu sanieren. Eine energetische Ertüchtigung unter Beibehaltung der prägenden Außenfassade ist ebenfalls möglich. Die finanzielle Wirtschaftlichkeit der Maßnahme hängt insbesondere von der späteren konkreten Nutzung in Verbindung mit dem Kaufpreis der Immobilien zusammen.

Recycle

Bei der Herstellung von Asphaltwegbelägen verfolgt der Entwurf das Kreislaufwirtschaftsprinzip „cradle to cradle“, das eine fortlaufende Wiederverwendung von Materialien vorsieht. So werden die Asphaltbeläge aus abzubrechenden Bestandsflächen oder umliegenden Rückbaumaßnahmen gewonnen. Ebenso werden die Tragschichten durch regionale Betonmischwerke als RC-Beton gefertigt.

Zur Reduktion des CO₂-Verbrauches wird für das Mansergh-Quartier ein Regionalitätsprinzip vorgeschlagen, das möglichst kurze Wege zur Materialverwendung vorgibt. Auch wird im weiteren Verfahren geprüft, in wie weit das Thema „Urban Mining“ bei der Umsetzung des Quartiers besetzt werden kann.



Abb. 88

Recyclinghaus in Hannover, Cityförster, 2019: alle hier sichtbaren Materialien sind gebraucht und kommen zu einem großen Teil aus dem Raum Hannover



Abb. 89

The Cradle, Düsseldorf, HPP Architekten, Fertigstellung für 2023 geplant: Bürogebäude in Holzhybridbauweise, geplant nach dem Cradle-to-Cradle® Prinzip („von der Wiege zur Wiege“). Alle eingesetzten Baustoffe werden hinsichtlich ihrer Materialgesundheit, Sortenreinheit und Trennbarkeit („Design für Demontage“) geprüft und ausgewählt, so dass sie nach Gebrauch wiederverwendet („Re-use“) oder in den Stoffkreislauf zurückgeführt werden können.

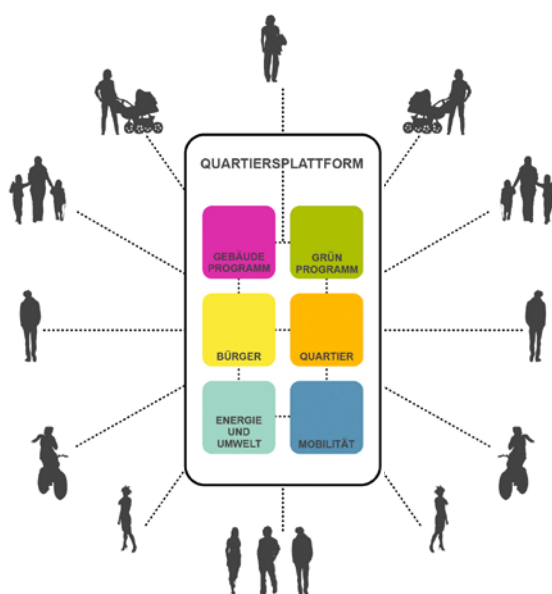
SMART CITY: DIGITALES MANAGEMENT UND VERNETZUNG

Mit innovativer Technik das Quartier organisieren und verbessern

Mit dem Ziel, die Stadt zukunftsfähiger, nachhaltiger und noch lebenswerter zu gestalten, hat die Stadt Gütersloh gemeinsam mit der Stadtgesellschaft ab 2018 eine Digitale Agenda für den digitalen Wandel entwickelt. Die daraus hervorgegangene Umsetzungsstrategie (2022) fasst Visionen, Werte, Ziele und Projektideen zusammen, die Gütersloh auf dem Weg zur „Smart City“ leiten sollen. Im Rahmen des Bundesförderprogramms „Smart Cities made in Germany“ werden ab 2023 bis 2026 zunächst einige ausgewählte Maßnahmen im Stadtgebiet realisiert, getestet und evaluiert.

Als stadt-eigenes Projekt bietet sich in Zukunft insbesondere das Mansergh Quartier als Versuchsgebiet für smarte Funktionen an, sodass hier perspektivisch vielfältige Projekte denkbar sind: Sei es durch die Schaffung eines Bildungshubs am neuen Campus der Fachhochschule in Verbindung mit der Innovationsmanufaktur (IMA) und dem Maker-space oder die Entwicklung digitaler Plattformen, die zur Vernetzung und Stärkung der Nachbarschaften beitragen können. Auch das Thema smarte Infrastruktur wird im Mansergh Quartier von Bedeutung sein. So bieten sich bspw. Energieeinsparpotentiale durch eine digitale Steuerung von Heiz- und Kühlprozessen sowie der Stromversorgung in Gebäuden oder auch durch den Einsatz bewegungsgesteuerter Straßenbeleuchtungen im öffentlichen Raum. Auch die Mobilitätshubs in den Quartiersgaragen und ein damit verbundenes digitales Parkraummanagement sowie die vorgesehenen Sharing-Angebote stellen ein Pilotprojekt dar, das durch smarte Funktionen unterstützt werden kann.

Die konkrete Auswahl und Umsetzung der geeigneten Smart City-Projekte für das Mansergh Quartier wird im weiteren Prozess erfolgen.



ENTWICKLUNGSFLEXIBILITÄT

Resiliente Grundstruktur schaffen, die auf veränderte Anforderungen reagieren kann

Zwischen der städtebaulichen Planung und der Fertigstellung der Gebäude im neuen Quartier wird ein Zeitraum von mehr als zehn Jahren liegen. In dieser Zeit vollziehen sich oft gesellschaftliche Entwicklungen, die vorher nicht vollständig absehbar waren und daher nicht komplett in der Struktur berücksichtigt werden konnten.

Der Rahmenplanentwurf bietet dafür ein robustes und dennoch flexibles städtebauliches Grundgerüst mit ausreichend Entwicklungsspielräumen auf den einzelnen Baufeldern. Diese erlauben beispielsweise das spätere Integrieren anderer Nutzungen, eine Verschiebung im Angebot der Wohntypologien oder einen geänderten Umgang mit der Größe der Quartiersgaragen.

Demontable Quartiersgaragen

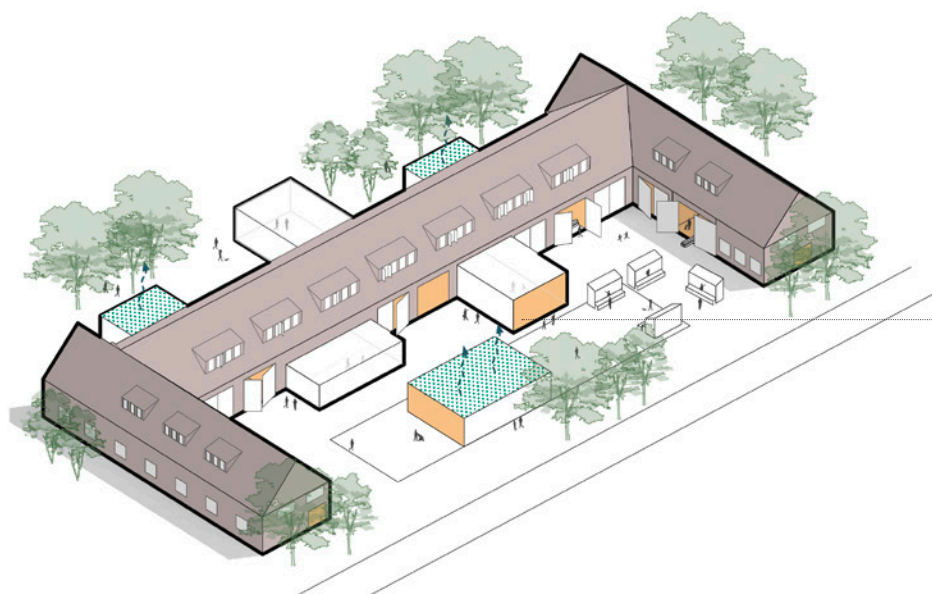
Die Quartiersgaragen im Quartier sollen zunächst demontabel geplant und gebaut werden. Das heißt, dass alle Materialien so miteinander verbunden werden, dass sie in dem Fall, dass das Parkhaus nicht mehr nötig ist, vollständig zurückgebaut werden können und das Material an anderer Stelle wieder eingebaut werden kann (siehe auch Suffizienzstrategie).

Flexible Nutzung von Gebäuden/ Räumen

Es gibt am Erschließungsring verschiedene Gebäude mit Vorzonen, deren Erdgeschossnutzung flexibel angelegt ist. Die Vorgärten geben entweder einer Wohnnutzung ausreichend Privatheit oder können so eingerichtet werden, dass eine Büro- oder Dienstleistung dort Platz findet und für Kunden gut erreichbar ist.

Modulare und veränderliche Strukturen

Desweiteren können modulare Strukturen dafür sorgen, dass Räume in Gebäuden an neue Nutzer angepasst werden. Das wäre ein Konzept, was in der Panzerhalle angewendet werden kann, die zu einer Zukunftswerkstatt umgebaut werden soll oder auch in der Fahrzeughalle der Innovationsmanufaktur auf dem Campus. Modulare Raumelemente könnten immer so kombiniert werden, dass passende Arbeitsräume, Werkstätten oder Labore für wechselnde Nutzer (Künstler, Wissenschaftler, Tüftler,...) entstehen.



Einbau modularer Strukturen, die leicht verändert werden können, um passenden Raum für wechselnde Nutzer zu bieten

FLÄCHEN &
KENNWERTE

8

EIGENTUMSGRENZEN

Nach dem Abzug der britischen Streitkräfte aus Gütersloh ging das Gelände der nun ehemaligen Mansergh Kaserne in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über.

Im Zuge der Entwicklung des Gebietes werden die neu definierten Bereiche des öffentlichen Raumes von der Stadt gekauft.

Neben den Bauflächen für private Träger wird ein Teilbereich zukünftig von der Fachhochschule Bielefeld genutzt und daher als separates Grundstück ausgewiesen.

Ehemalige BImA-Flächen

	in qm	in %
Stadt Gütersloh	165.000	51
Fachhochschule	12.000	4
Private Flächen	146.300	45

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.

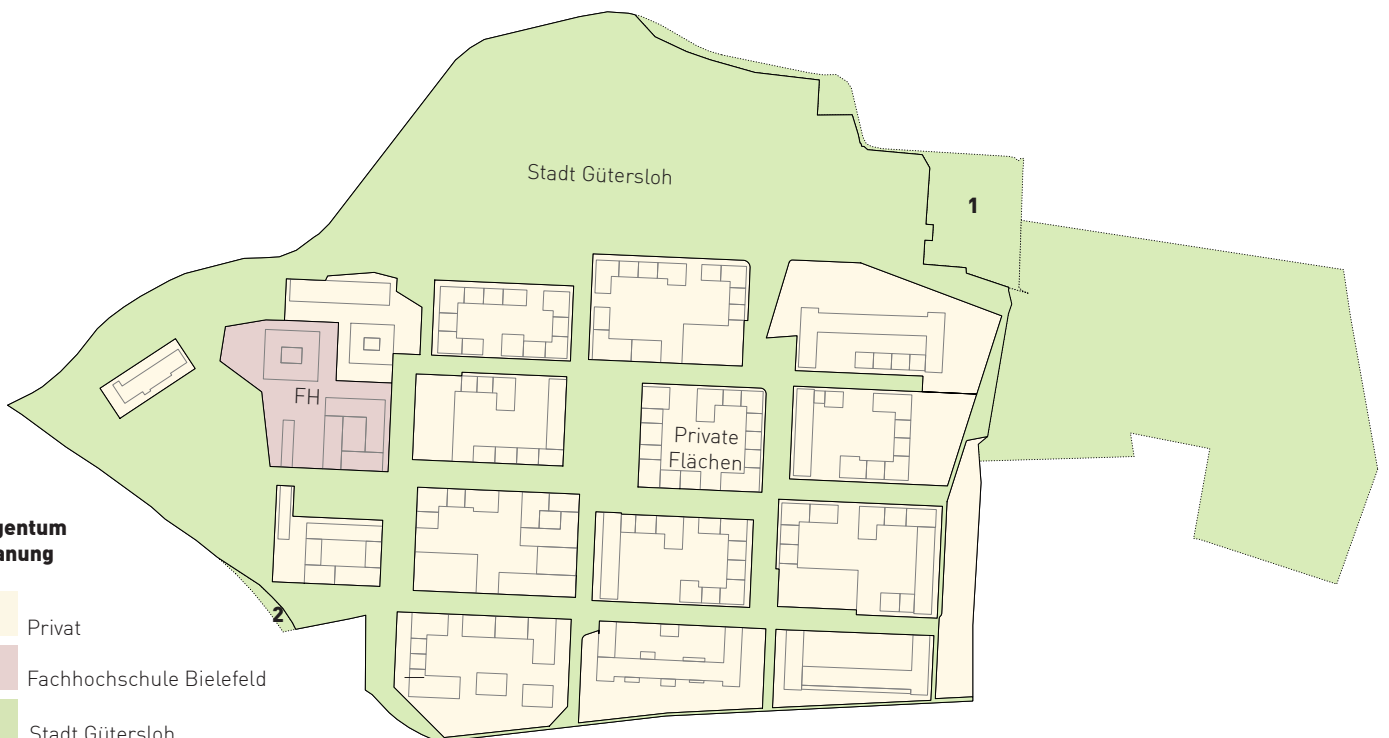
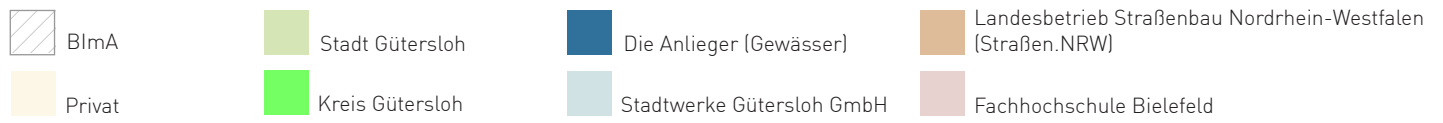
Flächen sonstiger Eigentümer

	in qm	in %
1. Stadt Gütersloh	10.100	-
2. Stadt Gütersloh (ehemalig Kreis Gütersloh)	600	

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.



**Eigentum
heutige Situation**

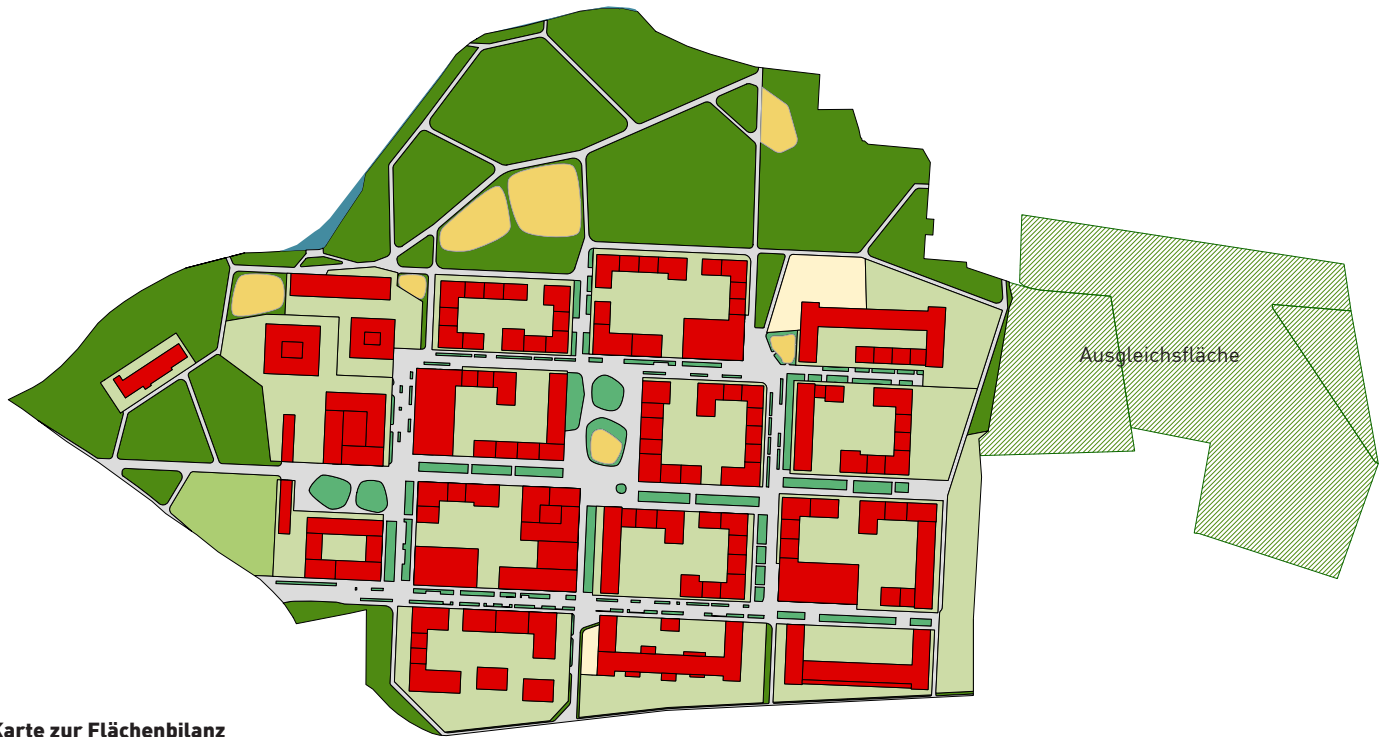


FLÄCHENBILANZ

	in qm	in %
Bruttobauland	323.300	100
Öffentliche Flächen	165.000	51 %
Öffentliche Grünfläche Park	90.900	27 %
Dalke	1.000	-
Öffentliche Grünfläche Quartier	12.200	4 %
Waldfläche	5.400	2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	46.800	14 %
Öffentliche Spielfläche	8.700	3 %
Nettobauland	158.300	49 %
Private Grünfläche	90.600	28 %
Überbaute Grundfläche	63.800	20 %
Private Spielfläche *	3.900	1 %

* Spielflächen sozialer Einrichtungen (Kita, Jugendclub)

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.



**Karte zur Flächenbilanz
mit öffentlichen und
privaten Flächen**

STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

	Grundstücks- fläche	Überbaute Grundfläche	GF Bestandserhalt	GF Neubau excl. Quartiersgaragen	GF Gesamt excl. Quartiersgaragen	GF Fahrradräume	GF Nicht Wohnen	GF Wohnen	WE**	GRZ	GFZ	GF Quartiersgaragen nur oberirdische Flächen	GF Gesamt incl. Quartiersgaragen
	Werte für GRZ/GFZ	Werte für GRZ			Werte für GFZ								
N1A	12.000	5.100	250	14.950	15.200	0	15.200	0	0	0,4	1,3	0	15.200
N1B	6.700	2.700	2.350	5.450	7.800	0	7.800	0	0	0,4	1,2	0	7.800
N2	7.150	3.350	0	12.550	12.550	400	100	12.050	121	0,5	1,8	0	12.550
N3	11.300	5.200	0	13.800	13.800	250	2.700	10.850	109	0,5	1,2	7.200	21.000
N4	14.350	3.600	5.200	1.900	7.100	150	1.400	5.550	56	0,3	0,5	0	7.100
N5	9.100	5.000	2.650	6.600	9.250	200	4.500	4.550	46	0,5	1,0	10.000	19.250
N6	8.850	4.200	0	18.700	18.700	300	3.450	14.950	150	0,5	2,1	0	18.700
N7	10.850	3.250	2.950	8.000	10.950	350	2.950	7.650	77	0,3	1,0	0	10.950
S1	5.250	2.750	2.650	5.350	8.000	200	7.800	0	0	0,5	1,5	0	8.000
S2	11.450	7.100	0	21.900	21.900	400	8.450	13.050	131	0,6	1,9	7.550	29.450
S3	9.500	3.950	3.000	10.700	13.700	250	1.800	11.650	117	0,4	1,4	0	13.700
S4 *	17.700	6.000	3.000	10.000	13.000	300	450	12.250	123	0,3	0,7	9.450	22.450
S5	13.000	4.400	0	16.400	16.400	400	8.150	7.850	79	0,3	1,3	0	16.400
S6	11.100	3.200	5.000	400	5.400	100	5.300	0	0	0,3	0,5	0	5.400
S7	7.750	3.100	5.400	0	5.400	100	5.300	0	0	0,4	0,7	0	5.400
P1	2.250	900	1.550	0	1.550	0	1.550	0	0	0,4	0,7	0	1.550
	158.300	63.800	34.000	146.700	180.700	3.400	76.900	100.400	1.004	0,4	1,4	34.200	214.900

* Die gemeinschaftliche Streuobstwiese am Ostrand wird in dieser Flächenaufstellung dem Baufeld S4 zugeschlagen.

** WE = Standardwohneinheit von 100 m² Geschossfläche (entspricht umgerechnet etwa 70 m² WF)

Die Werte in dieser Tabelle sind gerundet.



**Übersicht
Baufeldnummerierung**

BAUFELDSTEMPEL

Anforderungen und Regeln pro Baufeld

Im diesem Kapitel richtet sich der Blick auf die einzelnen Baufelder. Jedes Baufeld wird mit einer Art Steckbrief beschrieben, um die jeweiligen Anforderungen und Besonderheiten kompakt zusammenzufassen. Die Information ist für verschiedene Zwecke nutzbar.

Zum einen transportieren die Baufeldstempel wichtige Informationen für das Bauleitplanverfahren hinsichtlich der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Flächen für die Hauptnutzungen. Die Darstellungen vermitteln zwischen den entworfenen, bildhaften Ideen im Rahmenplan und den abstrakteren aber letztlich bindenden Festlegungen im Bebauungsplan.

Zum anderen sollen die Baufeldstempel eine Grundlage für Gespräche zwischen der Stadt Gütersloh und der stadt-eigenen Entwicklungsgesellschaft concept GT mit potentiellen Bau-tragenden, Investierenden, Baugruppen oder sonstigen Interessierten dienen. Hier werden Inhalte aus den vorhergehenden Kapiteln übersichtlich gebündelt, so dass die Anforderungen, aber Qualitäten und Möglichkeiten eines Grundstücks schnell erfasst werden können.

Nicht zuletzt stellen die Baufeldstempel ein Instrument der Qualitätssicherung dar, indem sie einen Beitrag dazu leisten, dass die Ideen aus dem Rahmenplan später auch tatsächlich umgesetzt werden. Sie können auch in die städtebaulichen Verträge aufgenommen werden.

Inhalt der Baufeldstempel

Die Baufeldstempel zeigen Grundstücksgrenzen und Bebauung, aber nicht die Einrichtung des Freiraums. Die Außenseite der Bebauung ist mit einer roten Linie markiert. Diese städtebauliche Kante ist ähnlich wie eine Baulinie zu verstehen, hier darf die Bebauung nicht abweichen.

Die Innenseite der Bebauung zum Hof und den Durchgängen ist dagegen weicher, hier darf die Bebauung ggf. erweitert werden, wenn genug Platz für eine Gartennutzung bleibt und die Abstandsflächen eingehalten werden. Das kann für bestimmte Erschließung von Wohngebäuden, wie z.B. Laubengängen, interessant sein oder für tiefere Terrassen oder Balkone.

Die dargestellten Zahlen beziehen sich auf die eingezeichneten Gebäudekonturen. Die potentielle Erweiterung der Baugrenzen ist in den hier dargestellten Zahlen nicht mit berücksichtigt.

Besondere Erdgeschossnutzungen, die sich von der Nutzung in den übrigen Etagen unterscheiden, wie gewerbliche Räume oder andere Publikumsnutzungen, werden markiert und die ungefähre Größe wird benannt. Außerdem werden die vorgeschlagenen Standorte für Fahrrad- und Müllräume markiert.

Glossar der verwendeten Begriffe und Abkürzungen

Aktive Erdgeschosse die markierte Zone umfasst Erdgeschosszonen, die besonders wichtig für die Lebendigkeit des Quartiers sind. Die Nutzungen können je nach Vorschlag im Nutzungskonzept gewerblich sein (Gastronomie, Laden, Dienstleistung, Büro) oder auch eine soziale Einrichtung, Kultur oder Gemeinschaftsräume der Bewohnerschaft beinhalten

Bruttobauland umfasst die Summe aller Baugrundstücke inkl. den zugehörigen Grün-, Wasser-, Platz- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets bzw. der Baufeldstempel

Gemeinschaftshof Gemeinschaftlich nutzbare Hoffläche zwischen den Gebäudeparzellen auf den Baufelder

Dachform die integrierten Bestandsbauten haben Satteldächer (angedeutet durch weiße eingezeichnete Firstlinie); die Neubauten haben Flachdächer

Geschossfläche (GF) gibt die Summe der Flächen aller Vollgeschosse der Gebäude an; die angegebene GF Gesamt in den Baufeldstempeln umfasst nicht die Fläche der Quartiersgaragen

Geschossflächenzahl (GFZ) Aussage über Maß der baulichen Nutzung; der Wert gibt hier an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im aktuellen Planungsstand enthalten sind

Geschossigkeit die Anzahl der Vollgeschosse wird im Baufeldstempel mit römischen Ziffern angedeutet

Grundflächenzahl (GRZ) Aussage über Maß der baulichen Nutzung; der Wert gibt hier an, wieviel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche im aktuellen Planungsstand enthalten sind;

Mindestanzahl Bäume Vorschlag für die Festsetzung von mindestens einem Baum pro 500 qm überbauter Fläche auf dem Grundstück; die Mindestanzahl ist aber mindestens so hoch wie die Anzahl zum Erhalt vorgesehener Bestandsbäume (ggf. Erhöhung)

Nettobauland umfasst die gemeinschaftliche und private Grundstücksfläche

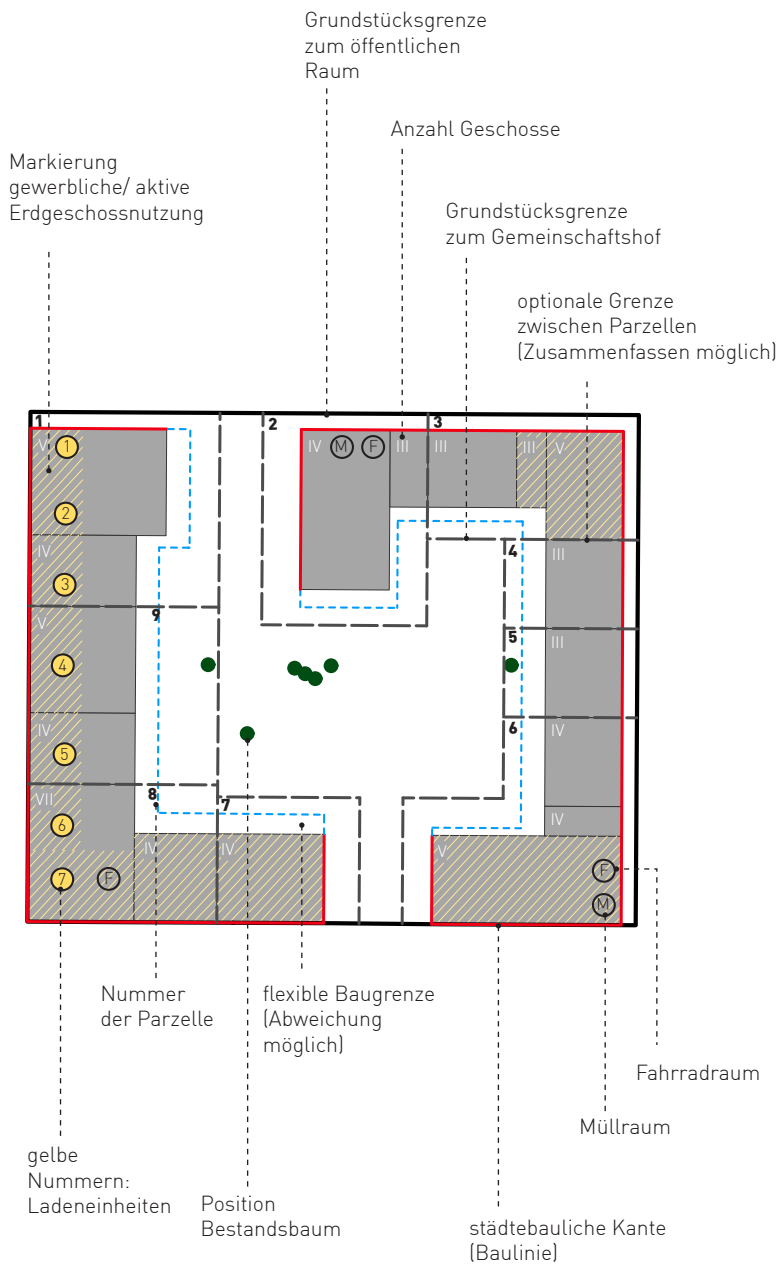
Quartiersgaragen umfassen 4,5 Geschosse (im Halbrampensystem angedacht) und jeweils eine komplette Untergeschossebene; 1% der Stellplätze in den Quartiersgaragen wird als barrierefreier Stellplatz geplant; die Stellplatzangaben sind inkl. der Untergeschossebene, die Flächen nur oberirdisch angegeben (da Untergeschosse nicht zur GF gehören)

Städtebauliche Kante die rote Linie markiert wichtige Raumkanten für das Quartier, muss bebaut werden, keine Abweichungen (entsprechend der Baulinie im Bebauungsplan)

Überbaute Fläche gibt an, wieviel Fläche eines Grundstücks von Gebäuden überdeckt wird; dabei ist die mögliche erweiterte Grundfläche der Gebäude (blaue Strichellinie) hier nicht berücksichtigt

Wohneinheit (WE) im städtebaulichen Plan wird mit Standardwohneinheiten einer festgelegten durchschnittlichen Größe gerechnet; im Mansergh Quartier umfasst eine Standardwohneinheit 100 qm Geschossfläche (Abstimmung Wohnbaukonzept)

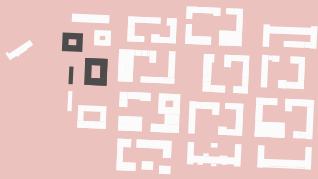
Wohnfläche (WF) umfasst die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören; laut Wohnungsbaukonzept wird im Mansergh Quartier zugrunde gelegt, dass die durchschnittliche Wohnfläche 0,7 x der Geschossfläche entspricht. (empirica ag, 2022)



Erläuterung Zeichnungen Baufeldstempel

BAUFELDSTEMPEL N1A

Campusbaufeld



Das Grundstück umfasst die Baufelder für den zukünftigen Campus Gütersloh der FH Bielefeld mit freistehenden, allseitig orientierten Solitär-Baukörpern. Das Bestandsgebäude (1) und der südliche Neubau (2) sind in der Initialphase vorgesehen, der nördliche Baukörper (3) ist ein Erweiterungsbau. Südlich grenzt der Entrée-Platz mit Übergang zu hochschulaffinen gewerblichen Einheiten an. Zwei Quartiersgaragen befinden sich in direkter Nähe.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	12.000 m²
Überbaute Fläche	5.100 m ²
Nicht überbaute Fläche	6.900 m ²
Anzahl Parzellen	1

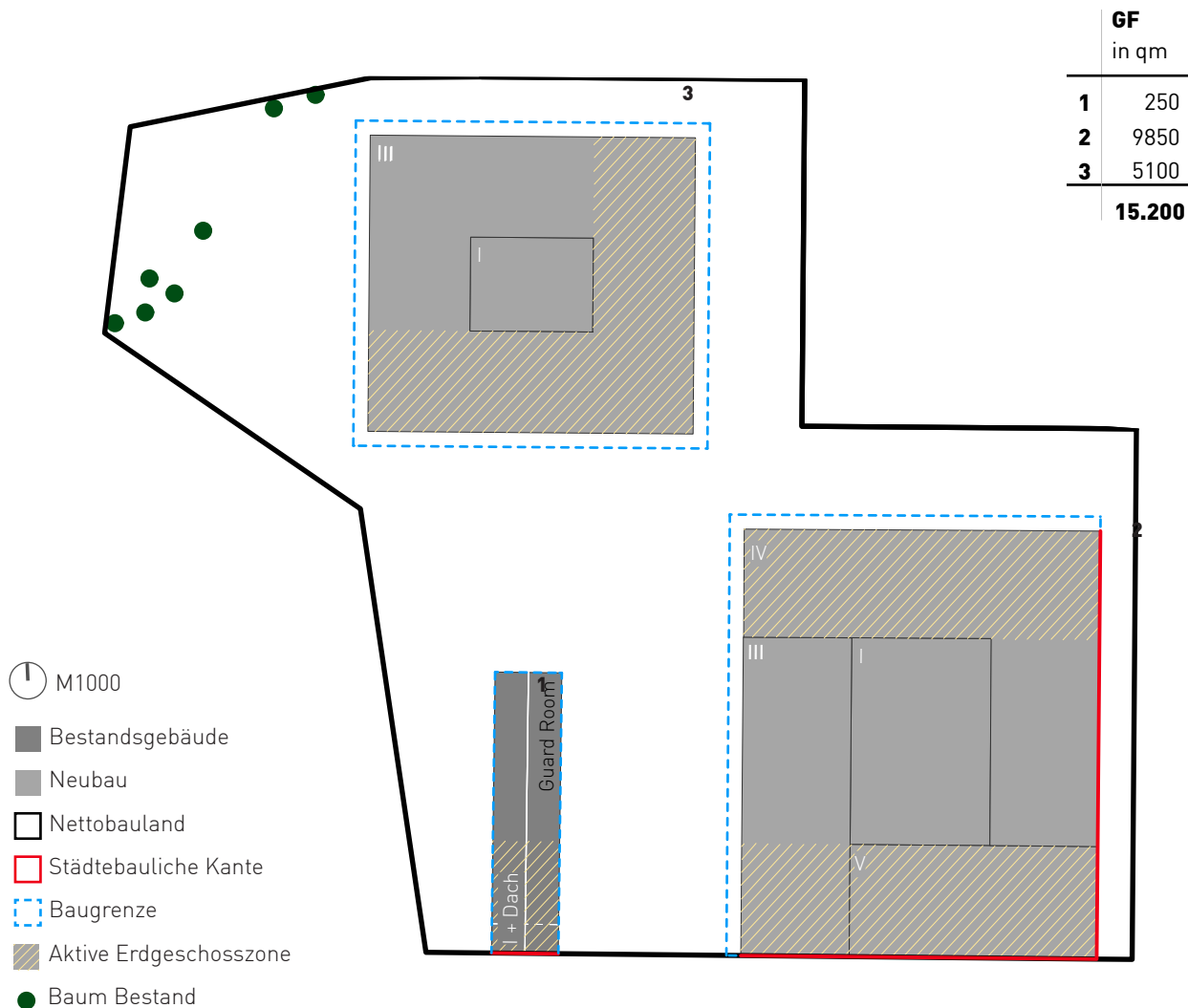
Geschossflächen Gesamt	15.200 m²
GF Bildung (FH)	15.200 m ²

Geschossigkeit	I - V
GRZ/GFZ	0,4/1,3

Sonstige Anforderungen

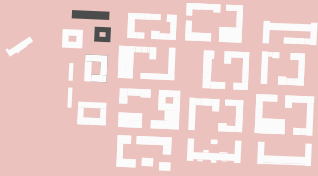
Fahrradstellplätze	320
davon 1. BA	210
davon 2. BA	110

Mindestanzahl Bäume	10
davon Bestandsbäume	4



BAUFELDSTEMPEL N1B

Campusbaufeld



Auf diesem Campusgrundstück befindet sich eine ehemalige Fahrzeughalle mit großen Raumhöhen, die in direkter Nachbarschaft zu den Dalketerrassen und der neuen Brücke zur Dalkepromenade attraktiv eingebunden ist. Im Bestandsgebäude sollen Flächen der Innovationsmanufaktur IMA inklusive eines Makerspace untergebracht werden. Ein neues Atriumgebäude ergänzt das Flächenangebot. Beide Gebäude sind allseitig orientierte Baukörper als Teil der Campuslandschaft. Auf der östlichen Seite der Ringstraße ist die Quartiersgarage schnell erreichbar.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	6.700 m²
Überbaute Fläche	2.700 m ²
Nicht überbaute Fläche	4.000 m ²
Anzahl Parzellen	1

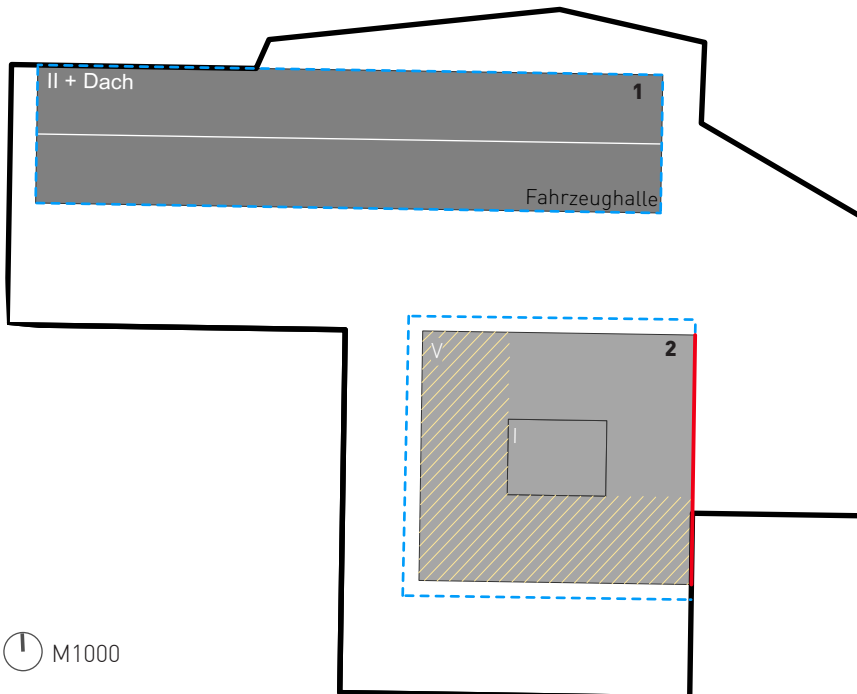
Geschossflächen Gesamt	7.800 m²
GF Gewerbe	7.800 m ²

Geschossigkeit	I - V
GRZ/GFZ	0,4/1,2

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	170
---------------------------	------------

Mindestanzahl Bäume	6
davon Bestandsbäume	0

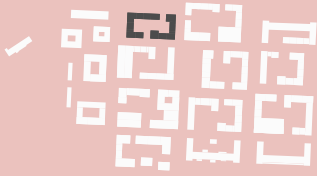


	GF
	in qm
1	2400
2	5400
	7.800

- M1000
- Bestandsgebäude
- Neubau
- Nettobauland
- Städtebauliche Kante
- Baugrenze
- Aktive Erdgeschosszone
- Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL N2

Wohnbaufeld



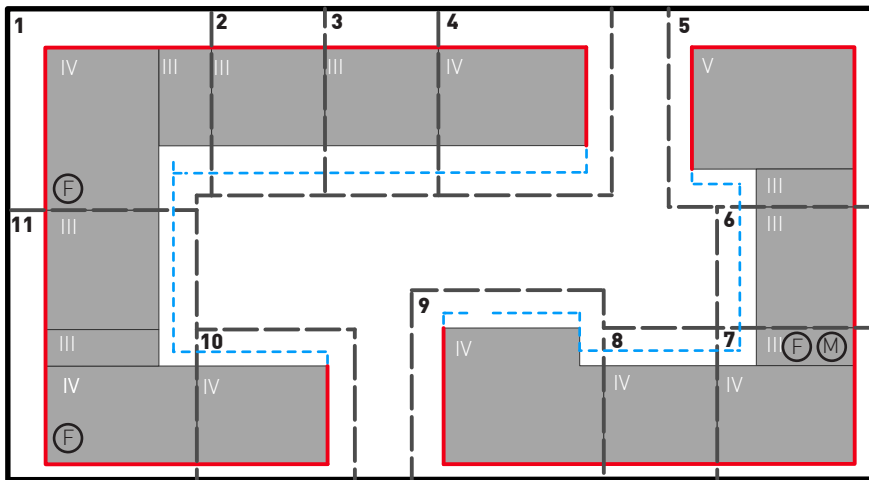
Das Wohnbaufeld liegt direkt am Dalkepark im nördlichen Teil des Quartiers. Westlich davon befindet sich der Campus Gütersloh der Fachhochschule Bielefeld und die Innovationsmanufaktur IMA, südlich grenzt der Erschließungsring an, östlich flankiert ein ruhiger Wohnweg das Baufeld. In diesem Feld befinden sich fast ausschließlich Wohnnutzungen, die durch wenige Gewerbeeinheiten am Erschließungsring ergänzt werden. Diese gewerblichen Flächen können optional auch für Wohneinheiten genutzt werden.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	7.150 m²
Überbaute Fläche	3.350 m ²
Nicht überbaute Fläche	3.800 m ²
Gemeinschaftsflächen	1.400 m ²
Anzahl Parzellen	1 - 11
Geschossigkeit	III - V
GRZ/GFZ	0,5/1,8
Geschossfläche gesamt	12.550 m²
GF Wohnen	12.050 m ² (121 WE)
davon gefördert	3.600 m ² (36 WE)
GF Gewerbe	100 m ²
GF Fahrradräume	400 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	120
im Außenbereich	165
Mindestanzahl Bäume	7
davon Bestandsbäume	0

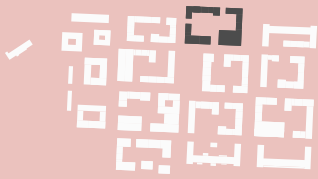


	WE Anzahl	GF in qm
1	14	1.550
2	6	600
3	6	600
4	10	1.000
5	19	1.950
6	6	600
7	9	1.150
8	8	800
9	15	1.450
10	9	900
11	19	1.950
Summe	121	12.550

- ⓘ M1000
- Neubau
- Nettobauland
- ▭ Städtebauliche Kante
- ⋯ Baugrenze
- ⊞ Parzellen
- Ⓡ Fahrradraum (Exemplarisch)
- Ⓜ Müllraum (Exemplarisch)
- ▨ Aktive Erdgeschosszone
- Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL N3

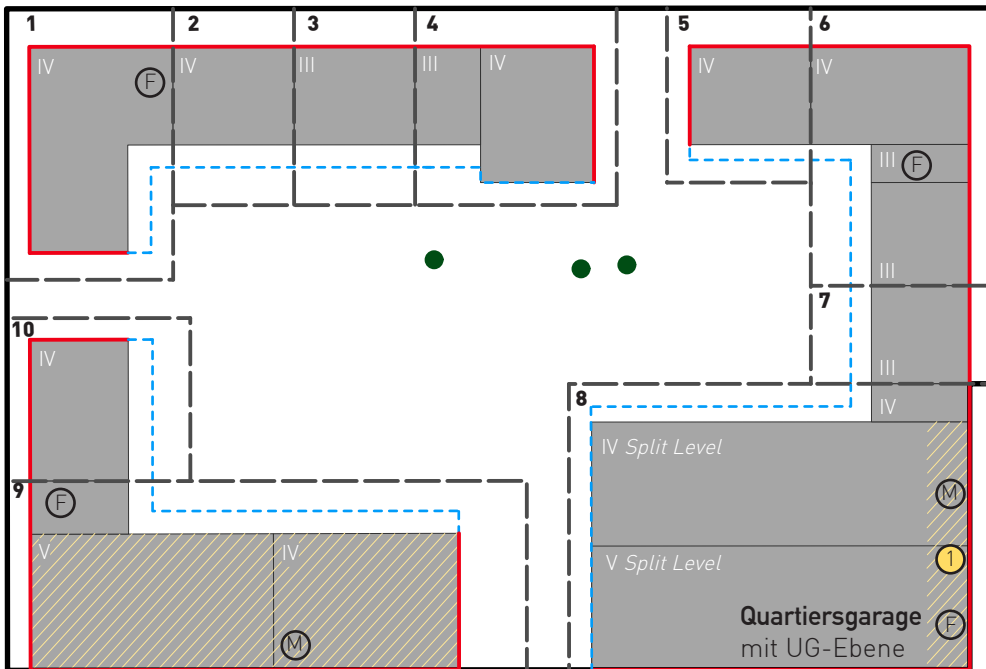
Wohnbaufeld



Das Baufeld liegt direkt am Dalkepark im nördlichen Teil des Quartiers in direkter Nähe zum zentralen Quartiersplatz. Ein Wohnweg und ein Nachbarschaftsplatz bilden Ost- und Westgrenze, südlich liegt der Erschließungsring mit Bushaltestelle. Im süd-östlichen Teil des Baufelds ist eine Quartiersgarage für die umliegenden Baufelder vorgesehen. Ansonsten überwiegen hier Wohnnutzungen, die durch einen Standort für ein Pflegeheim / Tagespflege / Betreutes Wohnen und einige Gewerbeeinheiten am Erschließungsring ergänzt werden.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	11.300 m²
Überbaute Fläche	5.200 m ²
Nicht überbaute Fläche	6.100 m ²
Gemeinschaftsflächen	3.100 m ²
Anzahl Parzellen	1-10
Geschossigkeit	III - V
GRZ/GFZ	0,5/1,2
Geschossfläche gesamt	13.800 m²
GF Wohnen	10.850 m ² (109 WE)
davon gefördert	3.250 m ² (33 WE)
GF Gewerbe	50 m ²
GF Soziale Einrichtung	2.650 m ²
GF Fahrradräume	250 m ²
GF Quartiersgarage (oberirdisch)	7.200 m ² (330 Stpl.)
Sonstige Anforderungen	
Fahrradstellplätze	
im Gebäude	110
im Außenbereich	170
Mindestanzahl Bäume	10
davon Bestandsbäume	3



	WE Anzahl	GF in qm
1	16	1.750
2	9	900
3	6	600
4	14	1.400
5	8	850
6	18	1.800
7	5	500
8	0	7.200
9	26	5.050
10	7	950
109	21.000	

ⓘ M1000

■ Neubau

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⋮ Parzellen

ⓕ Fahrradraum (Exemplarisch)

Ⓜ Müllraum (Exemplarisch)

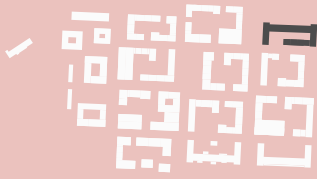
▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

① Gewerbeeinheit ca. 50m² GF

BAUFELDSTEMPEL N4

Wohnbaufeld



Am nord-östlichen Rand des Quartiers befindet sich angrenzend an den Dalkepark und östlich gelegene Freiraumstrukturen ein Bestandsgebäude der ehemaligen King's School. Westlich dieses Wohnbaufelds schließt ein Nachbarschaftsplatz und daran angrenzend eine Quartiersgarage an. Das ehemalige Schulgebäude soll durch einige Anbauten ergänzt werden und wird als Standort für ein Mehrgenerationenhaus vorgeschlagen. Hier können unterschiedliche Wohnangebote untergebracht werden, die mit gemeinschaftlichen Flächen ergänzt werden. Im Nordwestflügel des Gebäudes ist im Erdgeschoss eine fünf-zügige Kindertagesstätte inklusive erforderlicher Freiflächen vorgesehen.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	14.350 m²
Überbaute Fläche	3.600 m ²
Nicht überbaute Fläche	10.750 m ²
Gemeinschaftsfläche	10.750 m ²
Anzahl Parzellen	1

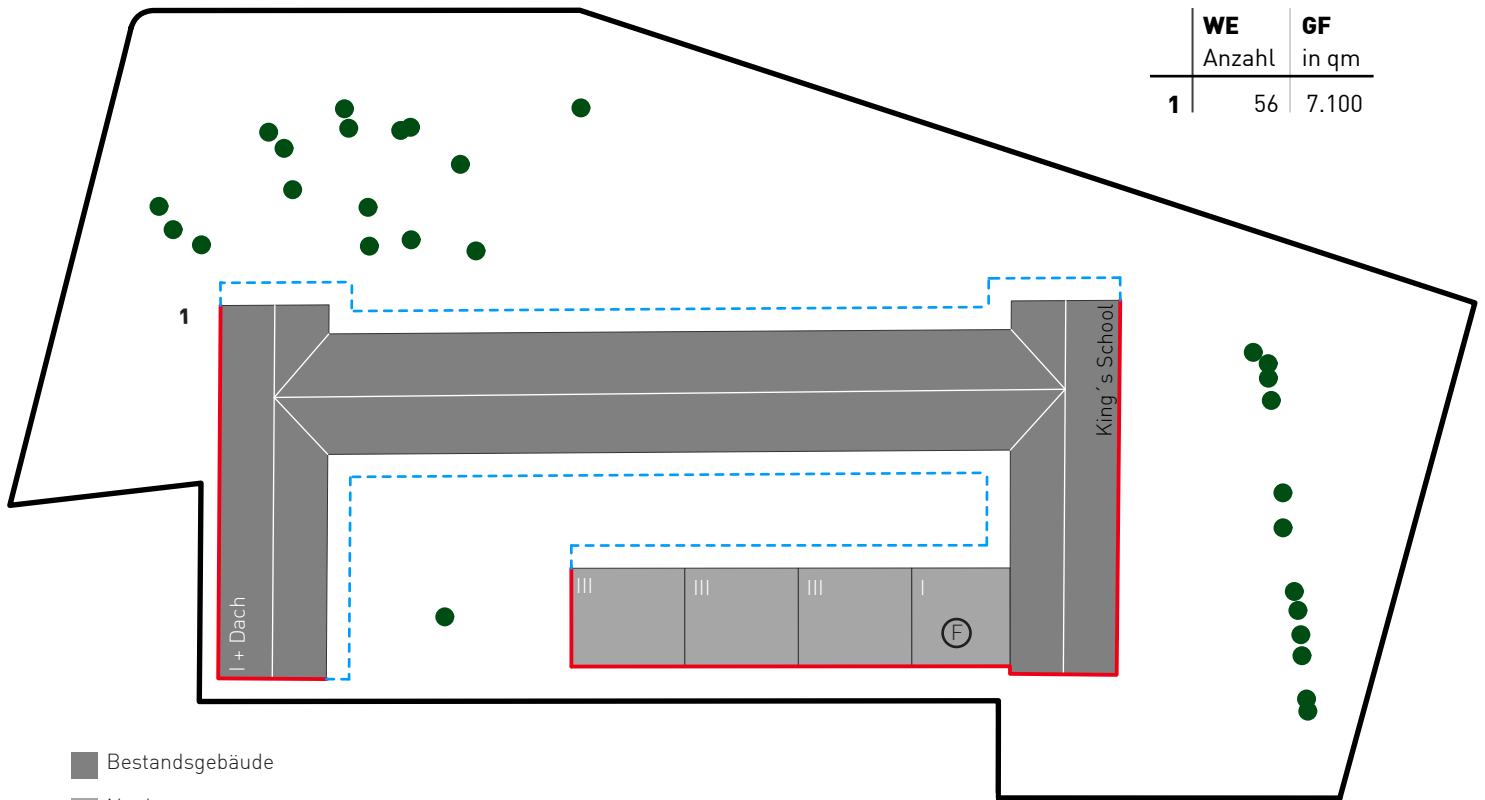
Geschossigkeit	I - III
GRZ/GFZ	0,3/0,5

Geschossfläche gesamt	7.100 m²
GF Wohnen	5.550 m ² (56 WE)
davon gefördert	1.650 m ² (17 WE)
GF Soziale Einrichtung	1.400 m ²
GF Fahrradraum	150 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	80
im Außenbereich	175

Mindestanzahl Bäume	29
davon Bestandsbäume	29

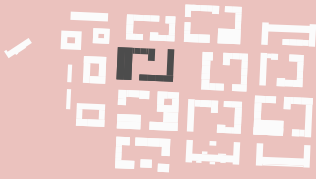


	WE Anzahl	GF in qm
1	56	7.100

- Bestandsgebäude
- Neubau
- Nettobauland
- Städtebauliche Kante
- Baugrenze
- Parzellen
- ⌚ M1000
- Ⓡ Fahrradraum (Exemplarisch)
- Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL N5

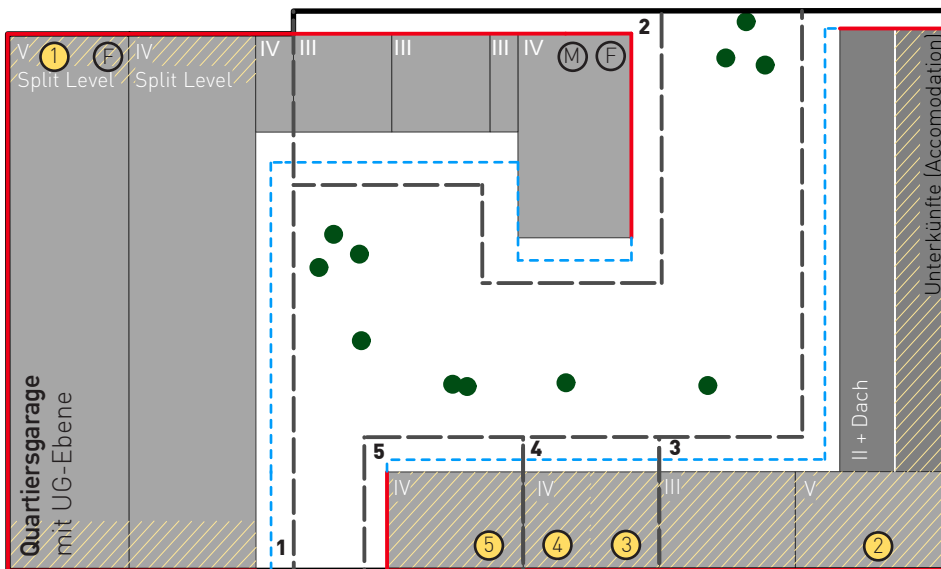
Mischbaufeld



Das Baufeld liegt im zentralen Bereich des Quartiers, zwischen Erschließungsring, Magistrale und Quartiersplatz. Der Dalkepark ist auf kurzem Weg erreichbar. Im östlichen Teil des Baufeldes liegt die größte Quartiersgarage dieses Stadtteils direkt gegenüber des Campus-Bereichs. Ein Großteil der Erdgeschosse dieses Mischbaufeldes ist für gewerbliche Nutzungen, wie Läden oder Dienstleistungen vorgesehen. Das ehemalige Mannschaftsgebäude am Quartiersplatz wird zur lebhaften Basis für kreatives Gewerbe. Wohnnutzungen konzentrieren sich auf die oberen Geschosse.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	9.100 m²
Überbaute Fläche	5.000 m ²
Nicht überbaute Fläche	4.100 m ²
Gemeinschaftsfreifläche	2.500 m ²
Anzahl Parzellen	1 - 5
Geschossigkeit	III - V
GRZ/GFZ	0,5/1,0
Geschossfläche gesamt	9.250 m²
GF Wohnen	4.550 m ² (46 WE)
davon gefördert	1.350 m ² (14 WE)
GF Gewerbe	4.500 m ²
GF Fahrradräume	200 m ²
GF Quartiersgarage (oberirdisch)	10.000 m ² (450 Stpl)
Sonstige Anforderungen	
Fahrradstellplätze	
im Gebäude	70
im Außenbereich	175
Mindestanzahl Bäume	11
davon Bestandsbäume	11



	WE Anzahl	GF in qm
1	0	10.000
2	27	2.800
3	6	4.550
4	7	950
5	6	950
	46	19.250

⌚ M1000

■ Bestandsgebäude

■ Neubau

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⋯ Parzellen

ⓕ Fahrradraum (Exemplarisch)

Ⓜ Müllraum (Exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

① Gewerbeinheit ca. 50m² GF

② Gewerbeinheit ca. 270m² GF

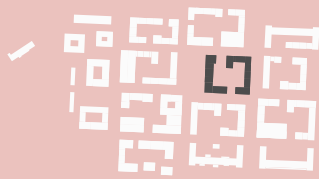
③ Gewerbeinheit ca. 120m² GF

④ Gewerbeinheit ca. 120m² GF

⑤ Gewerbeinheit ca. 120m² GF

BAUFELDSTEMPEL N6

Mischbaufeld



Das Baufeld liegt im zentralen Bereich des Stadtteils zwischen östlichem Erschließungsring, Magistrale und Quartiersplatz. Nördlich grenzt eine Quartiersgarage an und der Dalkepark ist auf kurzem Wege erreichbar. Die Erdgeschosse an Platz und Magistrale sind überwiegend aktiven Gewerbenutzungen vorbehalten, am Erschließungsring mischen sich Wohnen und Arbeiten im Erdgeschoss. An der süd-östlichen Ecke des Baufelds, direkt am zentralen Platz, liegt einer der Quartiershochpunkte mit sieben Geschossen.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	8.850 m ²
Überbaute Fläche	4.200 m ²
Nicht überbaute Fläche	4.650 m ²
Gemeinschaftsfläche	2.000 m ²
Anzahl Parzellen	1- 9

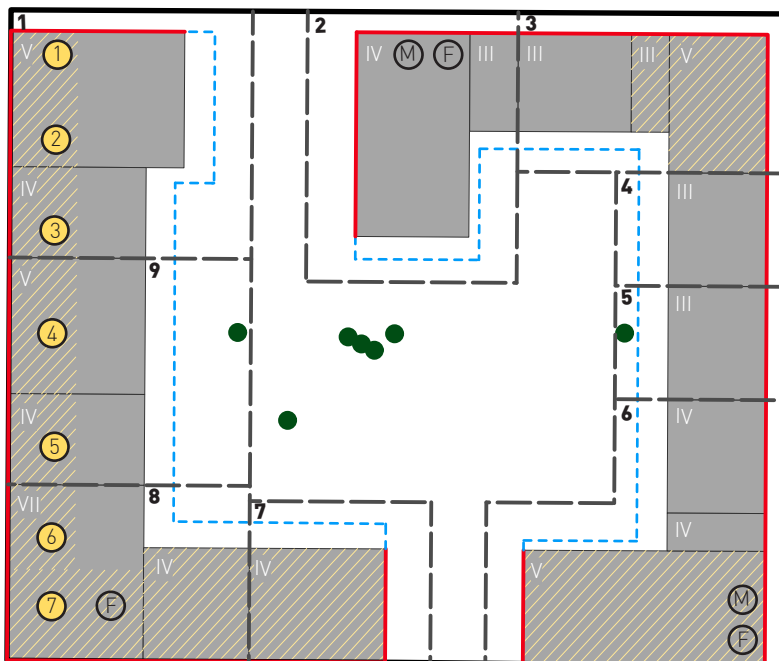
Geschossigkeit	III - VII
GRZ/GFZ	0,5/2,1

Geschossfläche gesamt	18.700 m²
GF Wohnen	14.950 m ² (150 WE)
davon gefördert	4.500 m ² (45 WE)
GF Gewerbe	3.450 m ²
GF Fahrradräume	300 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	175
im Außenbereich	260

Mindestanzahl Bäume	8
davon Bestandsbäume	7



	WE Anzahl	GF in qm
1	23	2.900
2	19	1.850
3	16	1.950
4	6	600
5	6	600
6	24	3.450
7	8	1.100
8	29	3.750
9	19	2.500
	150	18.700

⌚ M1000

■ Neubau

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⋮ Parzellen

Ⓡ Fahrradraum (exemplarisch)

Ⓜ Müllraum (exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

① Gewerbeeinheit ca. 80m² GF

② Gewerbeeinheit ca. 80m² GF

③ Gewerbeeinheit ca. 110m² GF

④ Gewerbeeinheit ca. 160m² GF

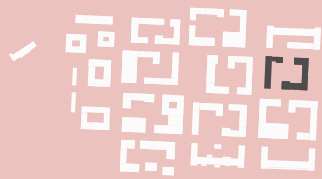
⑤ Gewerbeeinheit ca. 110m² GF

⑥ Gewerbeeinheit ca. 100m² GF

⑦ Gewerbeeinheit ca. 120m² GF

BAUFELDSTEMPEL N7

Wohnbaufeld



Das Baufeld liegt östlich des Erschließungsringes angrenzend an den östlichen Parksaum und dem Übergang zu Natur- und Ackerland. Dieses Feld dient vorwiegend zur Unterbringung von ruhigen Wohnnutzungen. Das zweigeschossige Bestandsgebäude der ehemaligen King's School am Erschließungsring ist ergänzend für Büronutzung vorgesehen. Zu diesem Baufeld gehören Flächen, auf denen Gemeinschaftsgärten zur Lebensmittelproduktion vorgesehen sind.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	10.850 m ²
Überbaute Fläche	3.250 m ²
Nicht überbaute Fläche	7.600 m ²
Gemeinschaftsfläche	2.300 m ²
Anzahl Parzellen	1-6

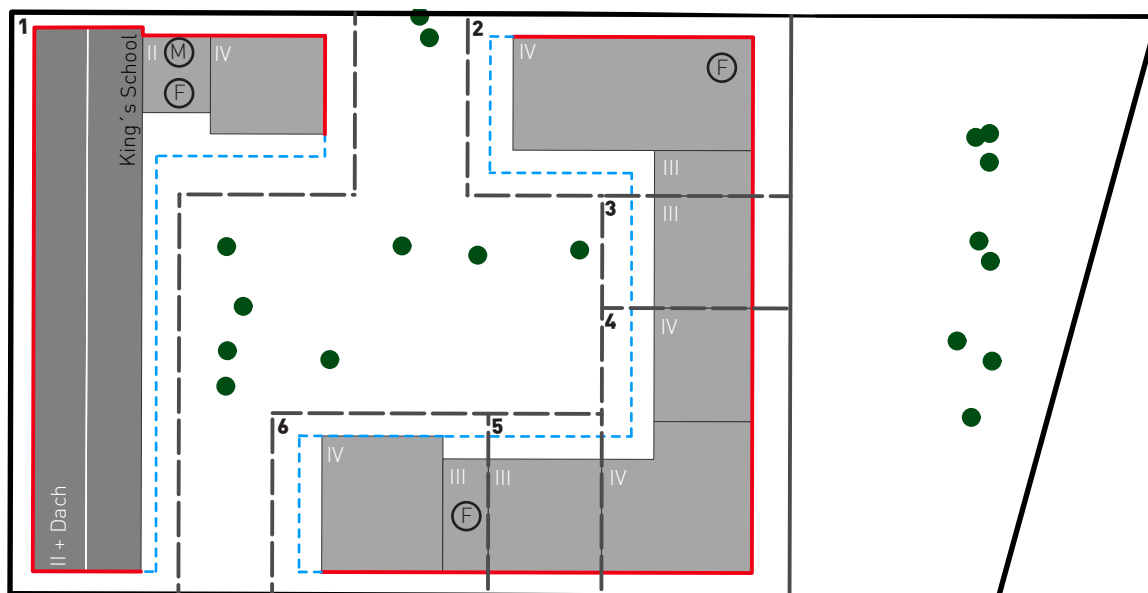
Geschossigkeit	II - IV
GRZ/GFZ	0,3/1,0

Geschossfläche gesamt	10.950 m²
GF Wohnen	7.650 m ² (77 WE)
davon gefördert	2.300 m ² (23 WE)
GF Gewerbe	2.950 m ²
GF Fahrradräume	350 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	105
im Außenbereich	140

Mindestanzahl Bäume	18
davon Bestandsbäume	18



⌚ M1000

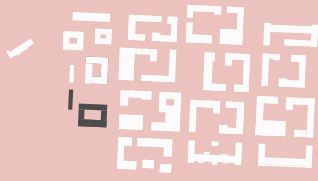
- Bestandsgebäude
- Neubau
- Nettobauland
- ▭ Städtebauliche Kante
- ⋯ Baugrenze
- ⊠ Parzellen

- ⊙ (F) Fahrradraum (Exemplarisch)
- ⊙ (M) Müllraum (Exemplarisch)
- Baum Bestand

	WE Anzahl	GF in qm
1	9	3.900
2	20	2.150
3	6	600
4	22	2.250
5	7	700
6	13	1.350
	77	10.950

BAUFELDSTEMPEL S1

Gewerbebaufeld



Das Baufeld liegt gut erreichbar zwischen Magistrale mit Entréeplatz im Norden und der PKW-Zufahrt des Quartiers im Süden. Östlich grenzt der Erschließungsring mit nahegelegener Bushaltestelle und zwei Quartiersgaragen an. In Anlehnung an den nahen Campus Gütersloh der Fachhochschule Bielefeld und der Innovationsmanufaktur werden hier Flächen für hochschulaffine, junge Unternehmen angeboten. Der östliche Baukörper sieht eine Ergänzung des ehemaligen Headquarter-Gebäudes mit Neubauten vor. Direkt westlich angrenzend wird die ehemalige Kapelle St. Barbara's Church zu einem kulturellen Standort umgenutzt.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	5.250 m ²
Überbaute Fläche	2.750 m ²
Nicht überbaute Fläche	2.500 m ²
Gemeinschaftsfläche	1.700 m ²
Anzahl Parzellen	1-2

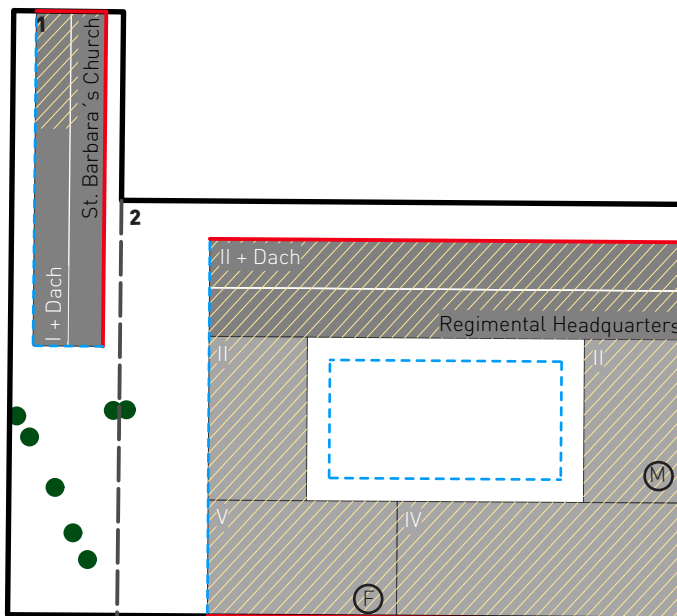
Geschossigkeit	I-V
GRZ/GFZ	0,5/1,5

Geschossfläche gesamt	8.000 m ²
GF Gewerbe	7.450 m ²
GF Soziale Infrastruktur	350 m ²
GF Fahrradräume	200 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	80
im Außenbereich	100

Mindestanzahl Bäume	7
davon Bestandsbäume	7



	GF in qm
1	350
2	7.650
	8.000

⌚ M1000

■ Bestandsgebäude

■ Neubau

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

▭ Baugrenze

▭ Parzellen

Ⓡ Fahrradraum (exemplarisch)

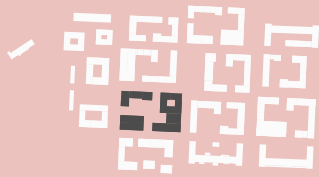
Ⓜ Müllraum (exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL S2

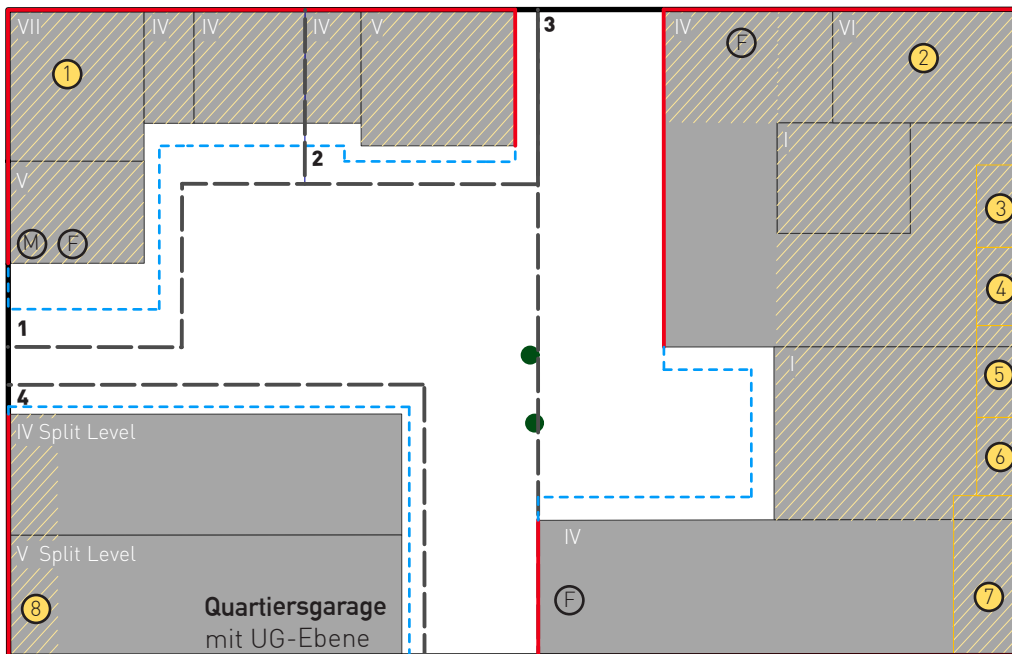
Mischbaufeld



Das Baufeld liegt im Herzen des Quartiers zwischen südwestlichem Erschließungsring, Magistrale und Quartiersplatz. Es umfasst eine der Quartiersgaragen und den großflächigen Nahversorgungsstandort, der sich zum Quartiersplatz orientieren soll. Die Erdgeschosse sind überwiegend gewerblich genutzt, das Wohnen konzentriert sich auf die oberen Geschosse. Das Atriumhaus mit einem Höhenakzent von sechs Geschossen eignet sich gut für kollektives Wohnen.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	11.450 m ²
Überbaute Fläche	7.100 m ²
Nicht überbaute Fläche	4.350 m ²
Gemeinschaftsfläche	3.400 m ²
Anzahl Parzellen	1-4
Geschossigkeit	II - VII
GRZ/GFZ	0,6/1,9
Geschossfläche gesamt	21.900 m ²
GF Wohnen	13.050 m ² (131 WE)
davon gefördert	3.900 m ² (39 WE)
GF Gewerbe	8.450 m ²
GF Fahrradräume	400 m ²
GF Quartiersgarage (oberirdisch)	7.550 m ² (340 Stpl)
Sonstige Anforderungen	
Fahrradstellplätze	
im Gebäude	180
im Außenbereich	290
Mindestanzahl Bäume	14
davon Bestandsbäume	2



Parzelle 3 inklusive Tiefgarage Nahversorger

	WE Anzahl	GF in qm
1	40	5.050
2	18	2.400
3	73	14.450
4	0	7.550
	131	29.450

ⓘ M1000

■ Neubau

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⋮ Parzellen

ⓕ Fahrradraum (exemplarisch)

Ⓜ Müllraum (exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

① Gewerbeeinheit ca. 450m² GF

② Gewerbeeinheit ca. 70m² GF

③ Gewerbeeinheit ca. 60m² GF

④ Gewerbeeinheit ca. 70m² GF

⑤ Gewerbeeinheit ca. 60m² GF

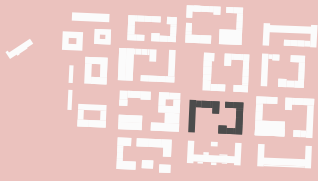
⑥ Gewerbeeinheit ca. 190m² GF

⑦ Gewerbeeinheit ca. 2.360m² GF

⑧ Gewerbeeinheit ca. 50m² GF

BAUFELDSTEMPEL S3

Mischbaufeld



Das Baufeld liegt innerhalb des Erschließungsrings mit Bezug zur Magistrale und dem Quartiersplatz. Quartierstreif und Junges Wohnen beleben das ehemalige Mannschaftsgebäude, das auf der östlichen Seite mit Anbauten ergänzt wird. In den Gebäuden und Erdgeschossen um den grünen Hof mischen sich Arbeiten und Wohnen. Auf der östlichen Seite liegt eine Quartiersgarage in direkter Nähe.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	9.500 m ²
Überbaute Fläche	3.950 m ²
Nicht überbaute Fläche	5.550 m ²
Gemeinschaftsfläche	3.200 m ²
Anzahl Parzellen	1-6

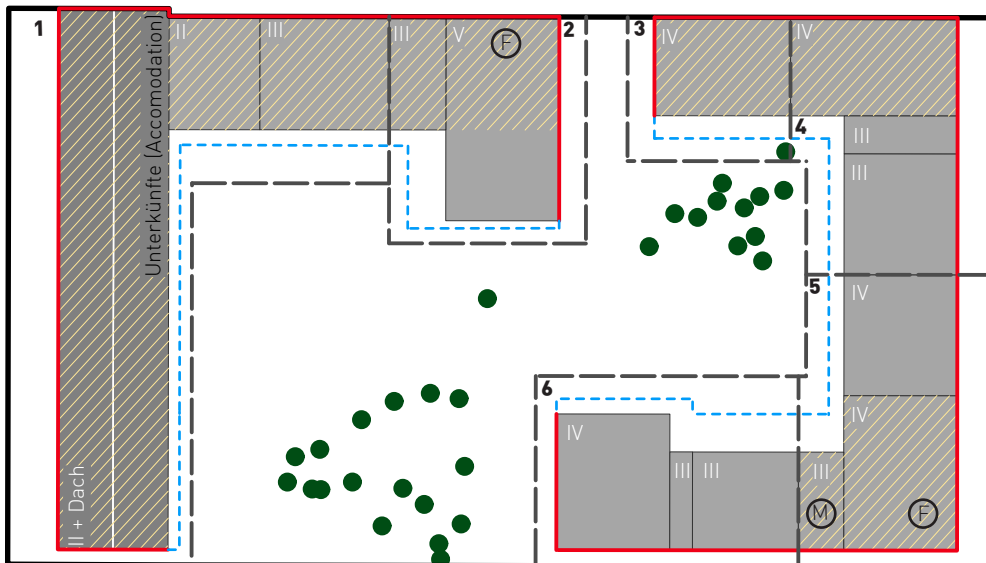
Geschossigkeit	II-IV
GRZ/GFZ	0,4/1,4

Geschossfläche gesamt	13.700 m²
GF Wohnen	11.650 m ² (117 WE)
davon gefördert	3.500 m ² (35 WE)
GF Gewerbe	600 m ²
GF Soziale Infrastruktur	1.200 m ²
GF Fahrradräume	250 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	140
im Außenbereich	185

Mindestanzahl Bäume	30
davon Bestandsbäume	30

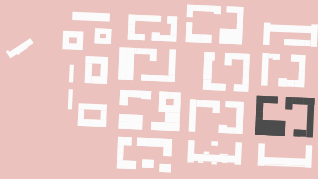


	WE	GF
	Anzahl	in qm
1	26	4.100
2	24	2.350
3	10	950
4	21	2.100
5	18	2.400
6	18	1.800
	117	13.700

- M1000
- Bestandsgebäude
- Neubau
- Nettobauland
- Städtebauliche Kante
- Baugrenze
- Parzellen
- Fahrradraum (Exemplarisch)
- Müllraum (Exemplarisch)
- Aktive Erdgeschosszone
- Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL S4

Mischbaufeld + Streuobstwiese



Das Baufeld am östlichen Quartiersrand, liegt zwischen Erschließungsring und den südlich angrenzenden gewerblichen Flächen. Die Streuobstwiese ist Bestandteil dieses Baufeldes. Neben der Quartiersgarage im westlichen Teil des Mischbaufeldes werden vorwiegend Wohnbauflächen auch für Familien vorgesehen. Hierfür bietet sich ein Bestandsgebäude der ehemaligen Haig School an. Ergänzt wird das Angebot durch einige Büro- und Gewerbeflächen im Bereich des Erschließungsrings.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	12.200 m ²
Überbaute Fläche	6.000 m ²
Nicht überbaute Fläche	6.200 m ²
Gemeinschaftsfläche	2.900 m ²
Anzahl Parzellen	1-7

Geschossigkeit	II-IV
GRZ/GFZ	0,5/1,1

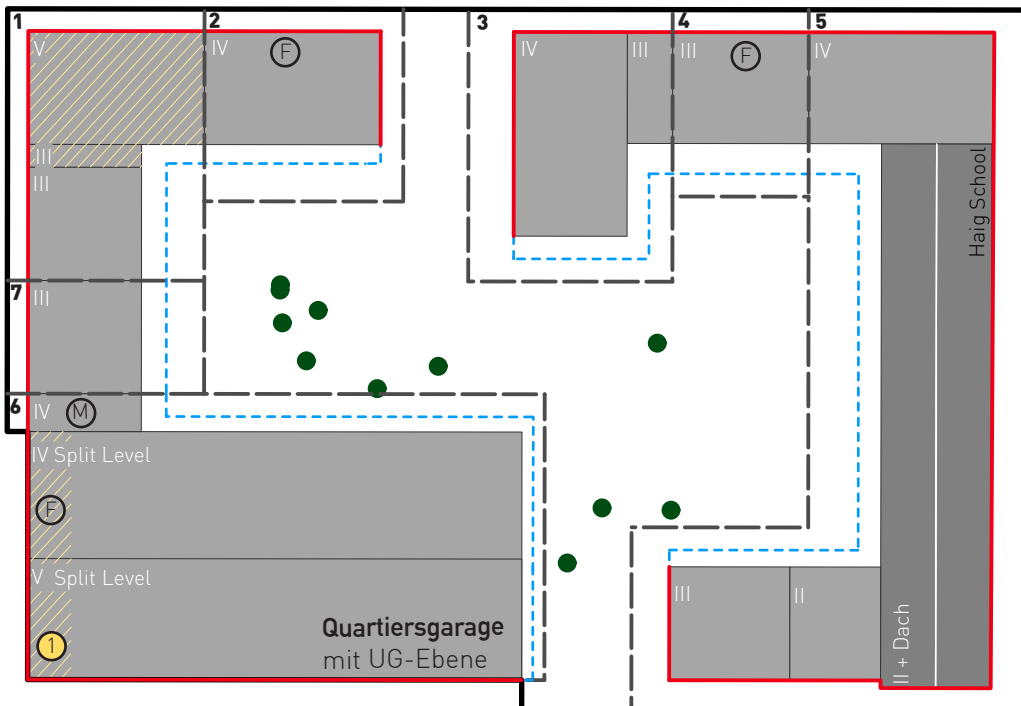
Geschossfläche gesamt	13.000 m²
GF Wohnen	12.250 m ² (123 WE)
davon gefördert	3.700 m ² (37 WE)
GF Gewerbe	450 m ²
GF Fahrradräume	300 m ²

GF Quartiersgarage (oberirdisch)	9.450 m ² (430 Stpl.)
----------------------------------	----------------------------------

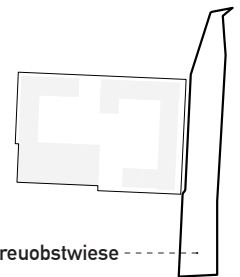
Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	125
im Außenbereich	170

Mindestanzahl Bäume	12
davon Bestandsbäume	11



	WE	GF
	Anzahl	in qm
1	18	2.600
2	15	1.450
3	19	1.850
4	9	900
5	55	5.550
6	0	9.450
7	7	650
	123	22.450



Streuobstwiese -----

Nicht bebaubare Gemeinschaftsfläche 5.500 m²

Bestandsbäume zum Erhalt 20

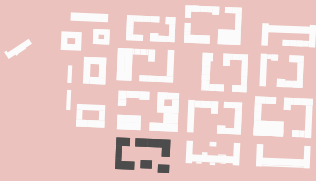
Neubaumpflanzungen 30

Streuobstwiese

- Bestandsgebäude
- Neubau
- Nettobauland
- Städtebauliche Kante
- Baugrenze
- Parzellen
- M1000
- F Fahrradraum [Exemplarisch]
- M Müllraum [Exemplarisch]
- Aktive Erdgeschosszone
- 1 Gewerbeeinheit ca. 50m² GF
- Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL S5

Mischbaufeld



Direkt am Quartierseingang, im Bereich der neuen südlichen Zufahrt für Pkw's, befinden sich Bürogebäude in direkter Nähe zur Quartiersgarage und den gewerblichen Nutzungen der umliegenden Baufelder. Im Süden dieses Mischbaufeldes öffnet sich die Wohnbebauung zum Osthusweg, um zum angrenzenden gelegenen Wohngebiet zu vermitteln.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	13.000 m ²
Überbaute Fläche	4.400 m ²
Nicht überbaute Fläche	8.600 m ²
Gemeinschaftsfläche	4.200 m ²
Anzahl Parzellen	1-8

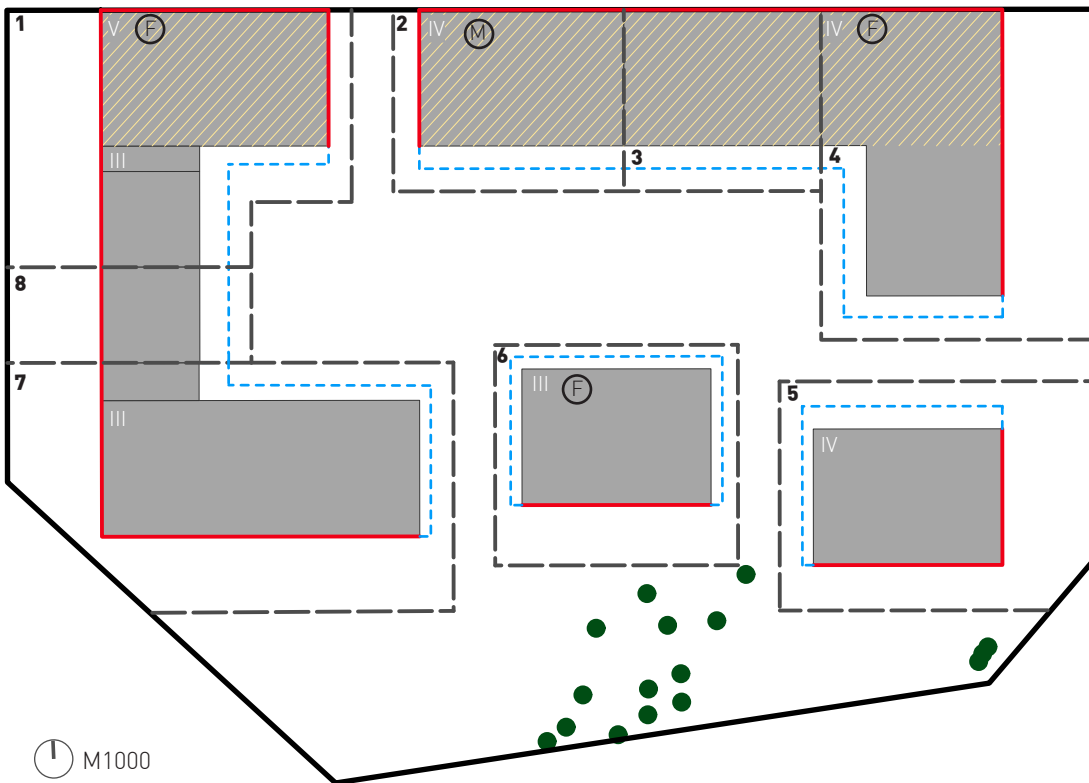
Geschossigkeit	III-IV
GRZ/GFZ	0,3/1,3

Geschossfläche gesamt	16.400 m²
GF Wohnen	7.850 m ² (79 WE)
davon gefördert	2.400 m ² (24 WE)
GF Gewerbe	8.150 m ²
GF Fahrradräume	400 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	155
im Außenbereich	205

Mindestanzahl Bäume	16
davon Bestandsbäume	16



	WE Anzahl	GF in qm
1	19	3.350
2	0	1.950
3	0	1.900
4	0	3.150
5	18	1.800
6	14	1.350
7	23	2.400
8	5	500
	79	16.400

M1000

Neubau

Nettobauland

Städtebauliche Kante

Baugrenze

Parzellen

F Fahrradraum (exemplarisch)

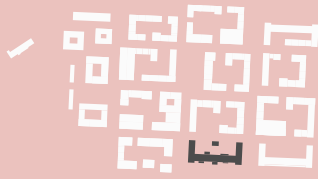
M Müllraum (exemplarisch)

Aktive Erdgeschosszone

Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL S6

Gewerbebaufeld



Auf dem Baufeld südlich des Erschließungsrings mit direkter Anbindung an eine Bushaltestelle befindet sich eine der beiden Panzerhallen, die als Zukunftswerkstatt umgenutzt werden sollen. In diesem Gebäude liegt der Schwerpunkt auf Ateliers und Werkstätten für Künstler, Kleinhandwerk und Kreativgewerbe. Auch ein FabLab (Gemeinschaftswerkstatt) und ein Jugendclub inklusive Cafe sowie eine Indoor-Sport-Anlage für aktuelle Trendsportarten sollen hier einen Platz finden. Die eingeschobenen Boxen gliedern den Raum der Halle und öffnen ihn nach Norden und Süden.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	11.100 m ²
Überbaute Fläche	3.200 m ²
Nicht überbaute Fläche	7.900 m ²
Gemeinschaftsfläche	7.900 m ²
Anzahl Parzellen	1

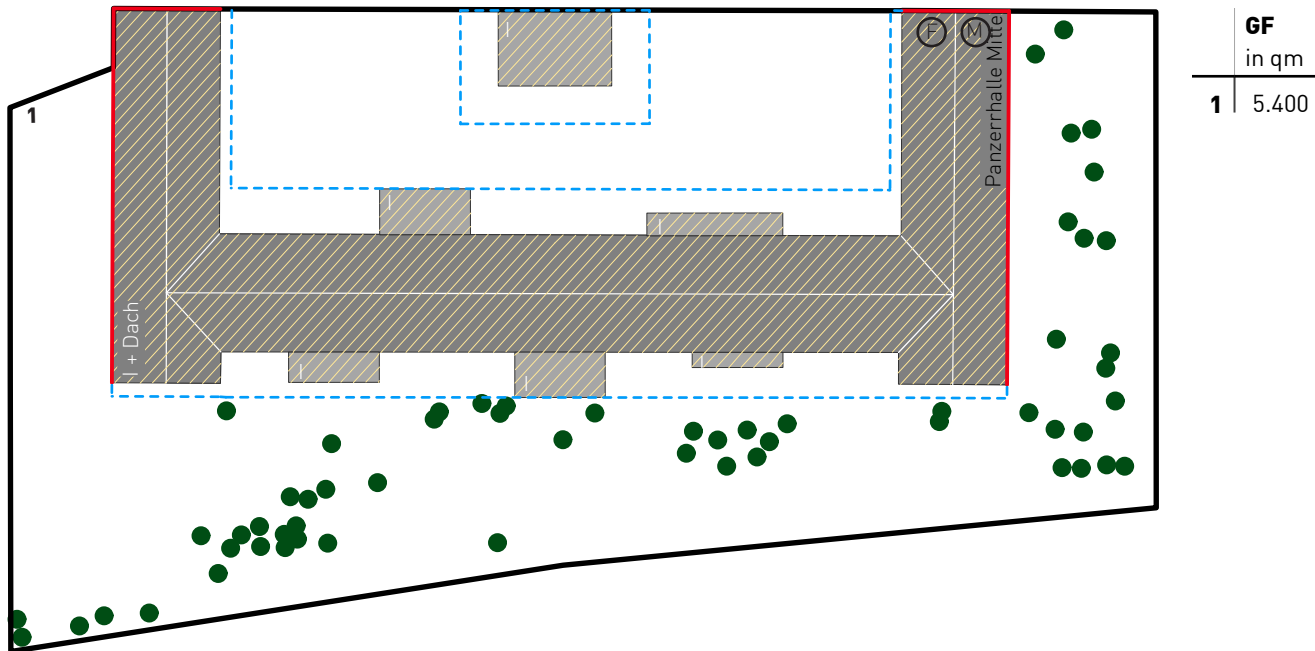
Geschossigkeit	I-II
GRZ/GFZ	0,3/0,5

Geschossfläche gesamt	5.400 m²
GF Gewerbe	4.900 m ²
GF Soziale Einrichtung	400 m ²
GF Fahrradräume	100 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	50
im Außenbereich	80

Mindestanzahl Bäume	59
davon Bestandsbäume	59



Ⓜ M1000

■ Bestandsgebäude

■ Neubau

□ Nettobauland

□ Städtebauliche Kante

□ Baugrenze

□ Parzellen

ⓕ Fahrradraum (exemplarisch)

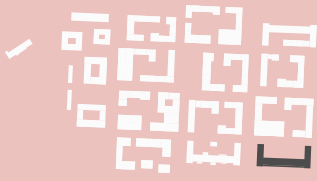
Ⓜ Müllraum (exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL S7

Gewerbebaufeld



Im Süd-Osten des Quartiers mit direktem Bezug zu einer Quartiersgarage befindet sich eine der beiden Panzerhallen, die als Zukunftswerkstatt umgenutzt werden sollen. Das Baufeld ist vom Erschließungsring anfahrbar. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt hier in Form einer wohnverträglichen Nutzung als Werkstatt und Lagerräumen für Handwerksbetriebe.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	7.750 m ²
Überbaute Fläche	3.100 m ²
Nicht überbaute Fläche	4.650 m ²
Gemeinschaftsfläche	4.600 m ²
Anzahl Parzellen	1

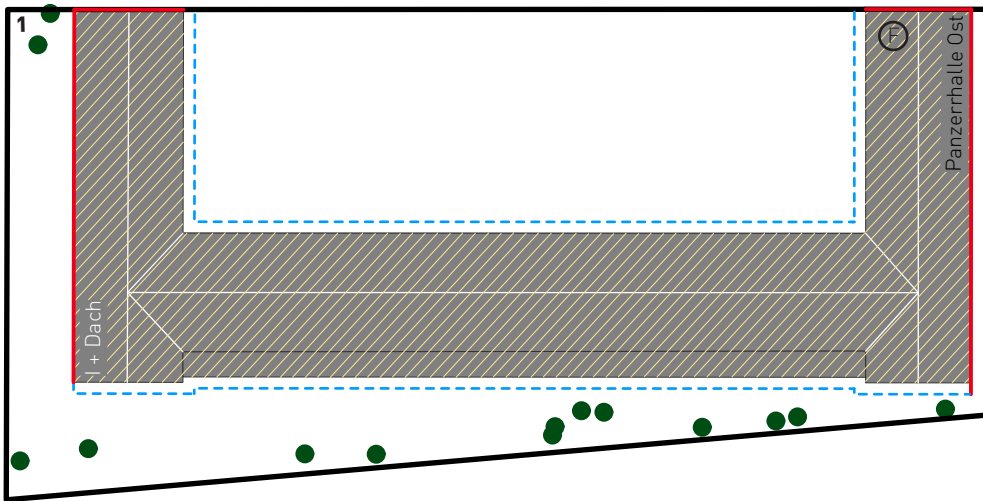
Geschossigkeit	I-II
GRZ/GFZ	0,4/0,7

Geschossfläche gesamt	5.400 m²
GF Gewerbe	5.300 m ²
GF Fahrradräume	100 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze im Gebäude	30
im Außenbereich	40

Mindestanzahl Bäume	14
davon Bestandsbäume	14



	GF in qm
1	5.400

⌚ M1000

■ Bestandsgebäude

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⊞ Parzellen

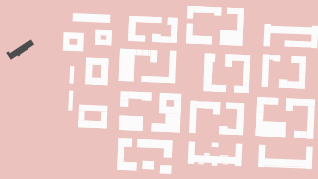
Ⓢ Fahrradraum (Exemplarisch)

▨ Aktive Erdgeschosszone

● Baum Bestand

BAUFELDSTEMPEL P1

Gewerbebaufeld



Das ehemalige Offizierskasino soll zukünftig für Gastronomie und Veranstaltungen genutzt werden. Die Lage im neuen Park und nahe dem Dalkeradweg bietet Potential für Besucher, aus ganz Gütersloh und Umgebung. Im oberen Geschoss befinden sich Gästezimmer, so dass hier eine Kombination aus Restaurant- und Veranstaltungsbetrieb mit Gästehaus möglich wäre.

Städtebauliche Kennwerte

Nettobauland	2.250 m ²
Überbaute Fläche	900 m ²
Nicht überbaute Fläche	1.350 m ²
Gemeinschaftsfläche	1.350 m ²
Anzahl Parzellen	1

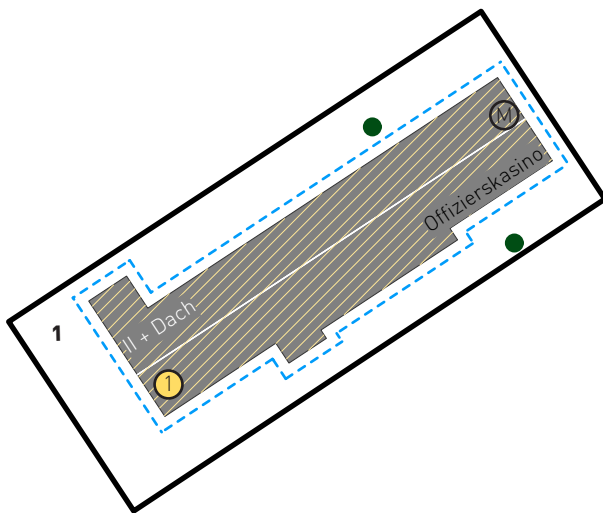
Geschossigkeit	I-II
GRZ/GFZ	0,4/0,7

Geschossfläche gesamt	1.550 m²
GF Gewerbe	1.550 m ²

Sonstige Anforderungen

Fahrradstellplätze	
im Gebäude	0
im Außenbereich	100

Mindestanzahl Bäume	2
davon Bestandsbäume	2



	GF
	in qm
1	1.550

⌚ M1000

■ Bestandsgebäude

□ Nettobauland

▭ Städtebauliche Kante

⋯ Baugrenze

⊞ Parzellen

Ⓜ Müllraum (Exemplarisch)

● Baum Bestand

① Gewerbeeinheit ca. 900m² GF

BAUPHASEN

MÖGLICHE EINTEILUNG UND REIHENFOLGE

Phase 1

Die erste Entwicklungsstufe gilt als Initialphase. Durch den relativ kurzfristigen Flächenbedarf der Fachhochschule Bielefeld wird der Campus am Entree-Bereich zum Impulsgeber für die Entwicklung des Quartiers. Auch die frühe Realisierung des Innovationszentrums auf dem Campus rückt das neue Entwicklungsgebiet in das Bewusstsein der Gütersloher Bevölkerung, schon bevor die ersten Wohnbauten entstehen. Nicht zuletzt hat auch das frühzeitige Öffnen des Dalkeraums, der bisher als eingezäuntes Kasernenareal unerreichbar war, einen hohen Symbolcharakter. Den neu angelegten Park können ab jetzt alle Gütersloher zur Erholung nutzen. Neuer Treffpunkt wird das ehemalige Offizierskasino, ein Ort für Gastronomie und Veranstaltungen und damit ein neues Ziel auf dem Radweg durch den Dalkelandschaftsraum. Durch die Errichtung des Erschließungsring (zunächst nur als Baustraße) sind alle zukünftigen Baufelder erschlossen. Die neue Buslinie kann somit frühzeitig das Quartier an die restliche Stadt anbinden. Der konkrete Zeitpunkt für den Rückbau nicht zu erhaltener Bestandsbauten muss im Prozess noch näher definiert werden, hier ist der späteste Moment dargestellt.

Phase 2

Die Schaffung des Quartierszentrums und der bereits nutzbare Erschließungsring sind sehr wichtig für eine anschließende flexible Entwicklung des restlichen Quartiers. Die frühe Umsetzung des Quartiersplatzes und die Gestaltung der ehemaligen Magistrale schaffen zudem bereits eine hohe Aufenthaltsqualität und einen identitätsstiftenden Charakter für das neue Quartier. Zusätzlich wird die Kita schon in dieser Phase realisiert als Teil des Mehrgenerationenhauses in der ehemaligen Kings School, welches als Gemeinschaftsprojekt einen wichtigen Beitrag zum Aufbau der Quartiersgemeinschaft leisten kann. Auch die Umnutzung (oder Zwischennutzung) der ersten Panzerhalle kann in dieser Phase erfolgen.

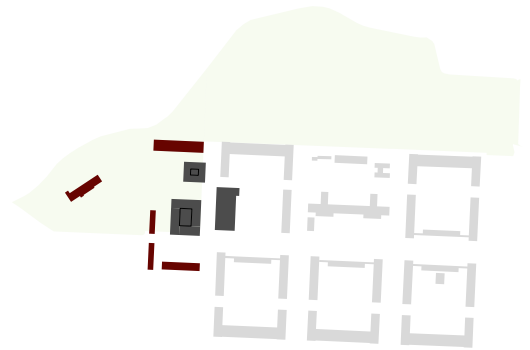
Phase 3

Die Entwicklung der weiteren Baufelder kann von nun an nach dem benötigten Flächenbedarf für Wohnen, Arbeiten und Stellflächen flexibel gehandhabt werden, da alle Baufelder über den Erschließungsring bereits erreichbar sind. Es wird jedoch empfohlen zunächst die nördlichen Baufelder zum Park, sowie die Baufelder am südlichen Osthusweg zu realisieren, um möglichst schnell die Ränder zu öffnen und eine Durchwegung zu ermöglichen. Durch die Fertigstellung in seiner letzten Bauphase wird das Quartier ein städtebauliches und funktionales Gesamtkonstrukt unter Einbeziehung von alten und der Schaffung von neuen Qualitäten.

Das zweite Gebäude für den FH Campus ist optional zu betrachten. Es kann bei erweitertem Raumbedarf errichtet werden. Die Realisierung wäre, wenn nötig, auch bereits zu einem früheren Zeitpunkt möglich.

2025

BEBAUUNG



Entree & Campus

2 Jahre | 0 WE | 22.100m² Nicht-Wohnnutzung
Ø 0 WE im Jahr



Zentrum & Kita

4 Jahre | 470 WE | 26.300m² Nicht-Wohnnutzung
Ø 120 WE im Jahr

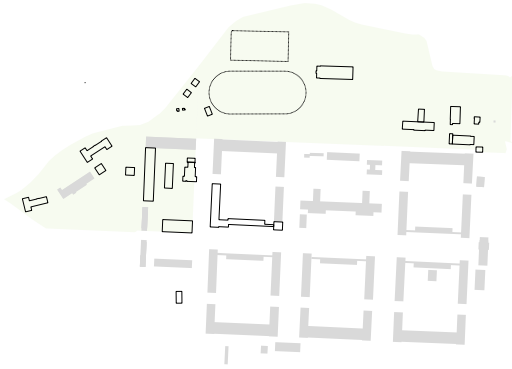


Ränder & Raumgefüge

4 Jahre | 530 WE | 38.400m² Nicht-Wohnnutzung
Ø 130 WE im Jahr

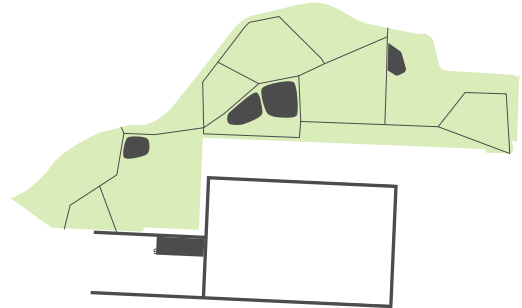
2035

RÜCKBAU

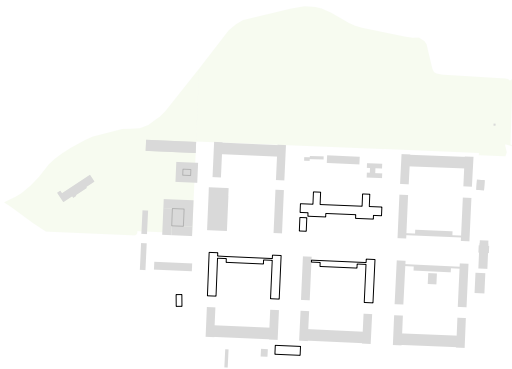


Aktivierung & Entsigelung

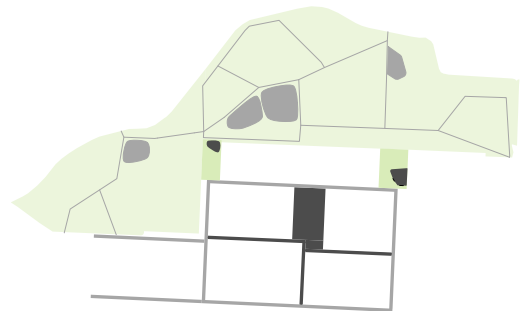
FREIRAUM + ERSCHLIESSUNG



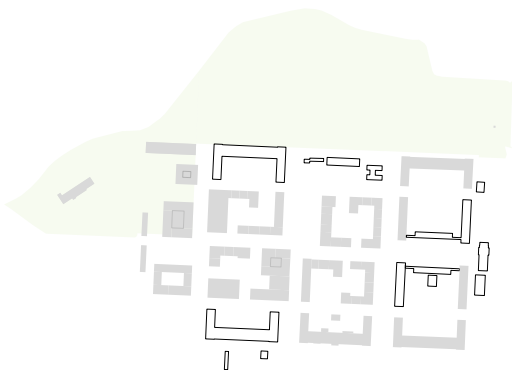
Erschließungsring & Park



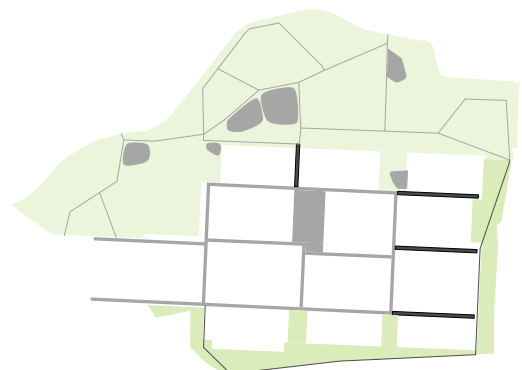
Magistrale & Vernetzung



Quartiersplatz & Spielflächen



Öffnung & Interaktion



Parktaschen & Grüner Saum

AUSBLICK
WEITERE PLANUNG 9

AUSBLICK

Im Anschluss an den Beschluss des Rahmenplans werden weitere umfangreiche Planungsleistungen erforderlich sein, um die Entwicklung des künftigen Quartiers schrittweise zu konkretisieren. Auszugsweise sind nachfolgend die wesentlichen nächsten Schritte des Prozesses beschrieben:

Erwerbsverhandlungen / Wertermittlung

Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die weiteren Planungen und die Erwerbsverhandlungen mit der derzeitigen Grundstückseigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA). Dabei sind vor allem die beschriebenen Werte hinsichtlich der Flächenaufteilung (u.a. Brutto- und Nettobauland, Geschossfläche), Höhenentwicklung, Dichte und Nutzungsmischung relevant. Ebenso werden die Erkenntnisse aus den vorliegenden Gutachten bei der Bewertung der Liegenschaft hinzugezogen.

Projektsteuerung

Um den anstehenden Prozess möglichst zielorientiert, wirtschaftlich und reibungslos zu gestalten, ist für die professionelle Begleitung der verschiedenen, aufgezeigten Handlungsstränge und die Koordination der Vielzahl an Akteuren die Beauftragung einer externen Projektsteuerung vorgesehen. Die Kosten hierfür werden anteilig durch Fördermittel getragen.

Planungsrecht

Bei der stillgelegten Kasernenfläche handelt es sich um einen Bereich, der planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB klassifiziert ist. Zur Vorbereitung der baulichen Quartiersentwicklung ist der Entwurf des Rahmenplans daher in die Bauleitplanung zu überführen. In Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren werden aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen und Konzepten planungs- und baurechtliche Vorgaben für die Realisierung von Bauabschnitten und Einzelvorhaben.

Dabei ist die übergeordnete Planungsebene der Regionalplanung ebenfalls zu berücksichtigen. Der aktuell gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP 2004, Teilabschnitt Bielefeld - Gütersloh) sieht für den Bereich der ehemaligen Mansergh Barracks einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit der zweckgebundenen Nutzung „Militärische Einrichtungen“ vor. Der GEP bzw. Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung durch die Bezirksregierung. Die bislang vorliegende Entwurfsfassung aus 2020 plant bereits eine Aufhebung der zweckgebundenen Nutzung ein. Nach derzeitigem Zeitplan der Bezirksregierung soll der neue Regionalplan im Jahr 2024 beschlossen werden und somit die Grundlage für die gemeindliche verbindliche Bauleitplanung bilden.

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) der Stadt Gütersloh ist die Fläche der ehemaligen Mansergh Barracks als Sonderbaufläche (Kaserne) klassifiziert. Demnach ist eine Änderung des FNP erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung auch für den geplanten großflächigen Einzelhandel zu gewährleisten.

Diese Änderung soll im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanung ab 2023 erfolgen.

Der Bebauungsplan wird neben den städtebaulichen Regelungen auch Aussagen beispielsweise zur Erschließung und den technischen Infrastrukturen, der Entwässerung, zum Immissionsschutz und Artenschutz, zu Eingriffs- und Ausgleichsregelungen und weiteren Umweltbelangen treffen. Auswirkungen der Planung werden im Bereich des Umwelt- und Immissionsschutzes durch weitergehende Gutachten untersucht und bewertet. Im Verfahren werden dabei öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander abgewogen und abschließend entschieden. Eine vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat im Herbst 2021 stattgefunden und ist inhaltlich bereits in die weitere Ausarbeitung der Planung eingeflossen. Aufgrund der umfassenden Aufgabe wird zur Erstellung voraussichtlich ein externes Büro hinzugezogen werden müssen.

Gestaltungskonzept

Zur erfolgreichen Entwicklung des Mansergh Quartiers als urbaner, vielfältiger Lebensmittelpunkt für viele Menschen ist eine qualitätsvolle, auf bewusst gewählten Prinzipien beruhende Gestaltung von Gebäuden, Freiflächen und Verkehrswegen von großer Bedeutung. Dies wird sowohl im weiteren Planungsverfahren als auch in der baulichen Realisierung durch geeignete Instrumente gewährleistet. Um sicherzustellen, dass die nun vorliegenden Ziele und gestalterischen Grundsätze der Rahmenplanung im weiteren, langfristig angelegten Prozess erhalten bleiben, wird der Rahmenplan durch ein Gestaltungskonzept für die Gebäude und den Freiraum ergänzt werden. Gemeinsam bilden sie die Basis für die Bauleitplanung, Konzeptvergaben und Wettbewerbsverfahren.

Finanzen

Die Finanzierung der Quartiersentwicklung stellt ein nicht zu vernachlässigendes Thema dar. Da der Entwicklungszeitraum des Quartiers über mehrere Jahre vorgesehen ist und die einzelnen Planungsschritte zeitlich eng aufeinander abgestimmt sind, müssen kontinuierlich Finanzmittel in ausreichender Menge im Haushalt eingeplant werden. Eine Herausforderung stellt hierbei u. a. das nicht abschätzbare Ergebnis der anstehenden Wertermittlung dar, sodass zum jetzigen Zeitpunkt keine Angaben zum Gesamtvolumen des Erwerbs der ehemaligen militärischen Liegenschaft getätigt werden können. Im Wirtschaftsplan der conceptGT sind bereits überschlägig Gelder für den Grundstückserwerb eingestellt worden. Zudem wurden im Haushalt der Stadt Gütersloh die Kosten für die anstehende Bauleitplanung eingestellt. Weitere erforderliche Maßnahmen, wie bspw. der Ausbau der Verler Straße, müssen jedoch zunächst detaillierter abgestimmt und geplant werden, um die erforderlichen Kosten einschätzen und veranschlagen zu können. Auch die generelle Preisentwicklung (Inflation, Materialkosten, Bodenrichtwerte etc.) kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht valide kalkuliert werden. Die Verwaltung und die conceptGT werden die Politik über neue Erkenntnisse zu den künftigen Finanzierungskosten daher laufend unterrichten. Für die Einleitung der angesprochenen Maßnahmen werden im Vorfeld immer eigene Beschlüsse durch die politischen Gremien zu fassen sein.

Fördermittel – Fortschreibung ISEK Mansergh Quartier

Da das bestehende, schwerpunktmäßig konzeptionell ausgelegte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK Mansergh Quartier, 2018) bald ausläuft, ist eine Fortschreibung des Konzeptes notwendig. Die Fortschreibung soll ab 2023 erfolgen und stärker auf bauliche Maßnahmen ausgelegt sein. Damit soll das ISEK einen langfristigen Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung des Quartiers vorgeben. Das ISEK stellt eine wichtige Voraussetzung für die Beantragung von Mitteln der Städtebauförderung dar.

Infrastrukturplanung

Die vorliegenden Ergebnisse und Vorschläge aus den Konzepten zur Infrastruktur werden in die vertiefende Planung überführt werden und abschließend abgestimmt. Flächen und Höhenlagen werden die Basis für die Bauleitplanung und die Ausführungsplanung liefern. Dabei werden auch die eingegangenen Anregungen und die Anmerkungen des Klimabeirats zu den Konzepten geprüft und ggf. mit aufgenommen. Auch das Thema Smart City wird vertiefend in den Blick genommen werden.

Anbindung Verler Straße

Für die Erschließung des Gebiets durch den motorisierten Individualverkehr sind umfassende bauliche Veränderungen, wie eine neue Zufahrt von der Verler Straße (L 757) und weitere Maßnahmen im Bereich der Verler Straße (u. a. Ausbau Fuß- und Radweg) notwendig. Die Straßenbaulast liegt für diesen Straßenabschnitt nicht bei der Stadt Gütersloh, sondern beim Landesbetrieb Straßen.NRW. Auch unter Beteiligung der Bezirksregierung Detmold werden gemeinsam geeignete Straßenquerschnitte und Verfahrensschritte ausgelotet, um den erforderlichen Ausbau sicherzustellen und umzusetzen. Für diese komplexen Planungsleistungen wird voraussichtlich ein externes Büro hinzu gezogen werden müssen.

Vermarktung / Realisierung

Der Rahmenplan stellt die Basis für die beginnende Vermarktung des Quartiers dar. Hierfür soll zunächst unter Beteiligung der Öffentlichkeit und des Bürgervereins Sundern der abschließende Name des Quartiers erarbeitet werden.

Die Art und Weise der späteren Vermarktung der Baufelder wird bereits in den Blick genommen, geeignete Vermarktungsstrategien werden zeitnah erarbeitet, um in der Realisierungsphase die in diesem Rahmenplan und den Gestaltungsleitlinien definierten Standards und Qualitätsanforderungen zu gewährleisten. Dies kann beispielsweise über Konzeptvergaben oder Wettbewerbsverfahren erfolgen, bei denen nicht ausschließlich die Preisgestaltung, sondern auch weitere Qualitäten (funktional, gestalterisch, sozial, energetisch, klimatisch, etc.) in die Bewertung und die Entscheidung für den Verkauf mit einfließen können. Unterschiedliche Trägermodelle werden dabei ebenso berücksichtigt.

LITERATURVERZEICHNIS

BSV (2022): Mobilitätskonzept- und Erschließungskonzept für das Mansergh Quartier in Gütersloh, Aachen

Dr. Lademann & Partner (2021): Potential- und Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsnutzungen im Mansergh Quartier, Hamburg/Düsseldorf

Dr. Lademann & Partner (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Gütersloh, Hamburg/Düsseldorf

empirica ag (2022): Gesamtstädtische Wohnraumbedarfsanalyse und Wohnungsbaukonzept für das Mansergh Quartier in Gütersloh, Berlin / Bonn

empirica ag (2017): Zukünftiger Wohnbaubedarf Stadt Gütersloh 2035. Kursorische Einschätzung, Berlin / Bonn

energielenker projects GmbH, Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologie, Ingenieurbüro Rau (2022): Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept „Konversion Mansergh Barracks“, Greven / Essen / Heilbronn

energielenker projects GmbH, Dr. papadakis GmbH (2022): Untersuchung der technischen Infrastruktur und Entwässerungskonzept „Konversion Mansergh Barracks“, Greven / Essen

Hauer + Partner Architekten mbH (2022): Untersuchung zur Revitalisierung von Bestandsgebäuden, Gütersloh

Kleegräfe Geotechnik GmbH (in Aufstellung): Baugrunduntersuchung, Lippstadt

NZO GmbH (in Aufstellung): Artenschutzkartierung und Artenschutzprüfung (ASP I und II), Bielefeld

NZO GmbH (in Aufstellung): Mansergh Quartier Gütersloh – Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsbedarf. Bielefeld

slapa & die raumplaner gmbh (2018): Konversion ‚Mansergh Quartier‘, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), im Auftrag der Stadt Gütersloh

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung (2011): Handlungsleitfaden Wohnen für die Stadt Gütersloh, im Auftrag der Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh (2018): Energieleitlinie

Stadt Gütersloh (2019): Artenschutzleitlinie

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bei allen nicht aufgeführten Grafiken und Plänen liegen die Rechte bei den Büros:
Studio Wessendorf und Studio RW Landschaftsarchitekten

NR.	Abbildung	Urheber
1	Mansergh Barracks	Studio Wessendorf
2	Norbert Morks	Stadt Gütersloh
3	Nina Herrling	Stadt Gütersloh
4	Historische Aufnahme Mansergh Barracks	Stadt Gütersloh
5	Historische Aufnahme Mansergh Barracks	Stadt Gütersloh
6	Historische Aufnahme Mansergh Barracks	Stadt Gütersloh
7	Historische Aufnahme Mansergh Barracks	Stadt Gütersloh
8	Grafik INSEK	die-raumplaner
9	Grafik INSEK	die-raumplaner
10	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
11	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
12	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
13	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
14	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
15	Planungswerkstatt 2019	Carl Crossmedia/Matthias Kirchoff
16	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
17	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
18	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
19	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
20	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
21	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
22	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
23	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg
24	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
25	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
26	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
27	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
28	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
29	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
30	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
31	UrbanLand Sommer	Stefan Sättele
32	Wohnprojekt Wien	Marko Mestrovic
33	Französisches Viertel	Universitätsstadt Tübingen
34	Gartenhof BIGYARD, Berlin	Michael Feser
35	Grüner Winkel, Lippstadt	Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH
36	Streuobstwiese	Studio RW
37	University of Michigan - North Campus	Diana Cheren Nygren
38	Fahrradraum in Wien	Wohnprojekt Wien Verein
39	GWG München Mobilitätsstation	Stefan Müller-Naumann
40	Carlsberg Quartier, Kopenhagen;	Studio Wessendorf
41	Straßengestaltung Mail Mendès, Cergy Frankreich	Playeen
42	Dalke	Studio RW
43	Dachbegrünung Fa. Bauder	Bauder
44	Green City Hotel VaubanHotel, Freiburg	Patrick Seeger/dpa/Alamy Live News
45	Bearbeitet: Luftbild Stadt Gütersloh	Google
46	Mansergh Barracks	Studio Wessendorf

Quelle

Studio Wessendorf

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

<https://werde-magazin.de/blog/2020/03/12/zu-hause-im-wohnprojekt/>

https://www.tuebingen.de/bilder/Franz_Viertel_1.jpg

<https://www.schoener-wohnen.de/tipps-trends/tipp-des-tages/38393-rtkl-neue-nachbarschaften-info-abend-zum-wohnen-gemeinschaft-im>

<https://kortemeier-brokmann.de/stadt-und-freiraum/parkanlagen/gruener-winkel-in-lippstadt/>

Studio RW

<https://landezine-award.com/eda-u-gerstacker-grove-2/>

<https://wohnprojekt.wien/>

<https://www.gwg-muenchen.de/uber-uns/presse/pressemitteilungen/2020/herzlich-willkommen-in-der-ersten-gwg-mobilitatsstation>

Studio Wessendorf

<https://br.pinterest.com/pin/420171840233302707/>

Studio RW

<https://hausderlandschaft.org/begruenung-als-job-motor/>

<https://www.aktiv-online.de/ratgeber/kletterpflanzen-welches-gruen-sich-fuer-fassaden-eignet-3986>

<https://www.google.com/maps/@51.903976,8.38574,3877m/data=!3m1!1e3>

Studio Wessendorf

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

NR.	Abbildung	Urheber
47	Mansergh Barracks	Studio Wessendorf
48	Panzerhalle Mitte & Mannschaftsunterkunft	Studio Wessendorf
49	Wohnbauskonzept Gütersloh/ Mansergh Quartier	empirica
50	Zielgruppenmix/ Mansergh Quartier	empirica
51	Gemeinschaftsküche	Luca Caratozzolo
52	Spielraum	VIP-Studios Feichtmeyer
53	Werkstatt	DR
54	Musikraum	Home and Garden
55	Gemeinschaftlicher Dachgarten	Marko Mestrovic
56	Gestapelte Maisonettewohnung mit Laubengang	Studio Wessendorf
57	Gestapelte Maisonettewohnungen, Einspänner	dfz-Architekten
58	GWG München Mobilitätsstation	OH
59	Quartiersbox München	muenchen.digital
60	Zoo Leipzig	HPP Architekten
61	GWG München Mobilitätsstation	Stefan Müller-Naumann
62	Seestadt Aspern, Wien	Stephan Doleschal
63	Park'n Play, Kopenhagen	JAJA Architects
64	Mobilitätsstation	Stadt Osnabrück
65	NordWestBahn	WVWL
66	Park'n Play, Kopenhagen	JAJA Architects
67	Zoo Leipzig	HPP Architekten
68	Aktives Erdgeschoss Parkhaus Dallas	HKS
69	Zoo Leipzig	HPP Architekten
70	Parkhaus Metzingen	blocher partners
71	Holzhofpark, Darmstadt	planquadrat
72	Aktives Erdgeschoss Parkhaus Dallas	HKS
73	Fahrradraum in Wien	Wohnprojekt Wien Verein
74	GWG München Mobilitätsstation	OH
75	GWG München Mobilitätsstation	Stefan Müller-Naumann
76	Fahrradraum Wien	einszueins-architektur
77	Fahrradraum in Wien	Wohnprojekt Wien Verein
78	Fahrradüberdachung aus Holz	Projekt W
79	Bicycle shelter	CG Procedurals
80	Gestapelte Fahrradparker	Cycling Embassy of Denmark
81	Bestandsfoto Freiflächen	Studio RW
82	Bestandsfoto Kasino I	Studio RW
83	Lederhülsenbaum	Philipbird123
84	Mehlbeere	BRUNS Baumschule
85	Amberbaum	VAN DEN BERK Baumschulen
86	Eisenbaum	SteveGillPhotography
87	Bestandsfoto Kasino II	Studio RW
88	Recyclinghaus in Hannover, Cityförster	Olaf Mahlstedt
89	The Cradle, Düsseldorf, HPP Architekten	HPP Architekten (Visualisierung)
90	Bürgerbeteiligung 2021	Uwe Oesterhelweg

Quelle

Studio Wessendorf

Studio Wessendorf

Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh

<https://www.behance.net/gallery/26050629/Spreefeld-Berlin>

https://reise-stories.de/wp-content/uploads/spielzimmer_fuer_kinder_puradies.jpg

https://caen.maville.com/actu/actudet_-parole-d-expert.-l-atelier-normand-du-coworking-pour-artisans_fil-3539118_actu.Htm

<https://home-and-garden.livejournal.com/1332833.html>

<https://werde-magazin.de/blog/2020/03/12/zu-hause-im-wohnprojekt/>

Studio Wessendorf

<https://dfz-architekten.de/Forumportfolio/stadthaeuser-finkenau-hamburg>

München_ Lastenräder Mobilitätsstation.pdf

<https://muenchen.digital/blog/quartiersboxen-muenchen/>

<https://www.hpp.com/projekte/fallstudien/parkhaeuser-leipzig/>

<https://www.gwg-muenchen.de/uber-uns/presse/pressemitteilungen/2020/herzlich-willkommen-in-der-ersten-gwg-mobilitaetsstation>

<https://www.radlobby.at/symposium-motorisiert-oder-autofrei>

<https://www.dezeen.com/2014/03/20/jaja-architects-designs-a-car-park-covered-in-plants-with-a-park-on-its-roof/>

<https://www.kienzler.com/referenzen/mobilitaetsstationen-osnabrueck>

NWL_BR_Qualitätsbericht_2017_RZ_ansicht.pdf

<https://www.dezeen.com/2014/03/20/jaja-architects-designs-a-car-park-covered-in-plants-with-a-park-on-its-roof/>

<https://www.hpp.com/projekte/fallstudien/parkhaeuser-leipzig/>

<https://www.ucsf.edu/news/2022/06/423166/ucsf-nancy-friend-pritzker-psychiatry-building-opens-patients>

<https://www.hpp.com/projekte/fallstudien/parkhaeuser-leipzig/>

<https://blocherpartners.com/projekte/social-culture/parkhaus-p3-metzingen>

<https://huber-parkhausbau.de/parkhaeuser/>

<https://www.ucsf.edu/news/2022/06/423166/ucsf-nancy-friend-pritzker-psychiatry-building-opens-patients>

<https://wohnprojekt.wien/>

München_ Lastenräder Mobilitätsstation.pdf

<https://www.gwg-muenchen.de/uber-uns/presse/pressemitteilungen/2020/herzlich-willkommen-in-der-ersten-gwg-mobilitaetsstation>

http://www.apalaver.com/blog_apalaver/2017/04/a-palaver-171-%E2%80%93-einszueins-architektur/

<https://wohnprojekt.wien/>

<https://www.projekt-w.de/fahrradueberdachungen-fahrradeinhausungen/>

<https://cgprocedurals.com/download/railclone/architecture/bicycle-shelter-cgp01/>

<https://mobile.twitter.com/CyclingEmbassy/status/1321376249193910272/photo/1>

Studio RW

Studio RW

<https://www.plantura.be/de/blog/fruehjahrungspflanze-im-rampenlicht-gleditsia-triacanthos/>

<https://online.brunns.de/de-de/artikel/2603/sorbus-aria>

<https://www.vdberk.de/baume/liquidambar-styraciflua/>

<https://www.gartentipps.com/eisenbaum.html>

Studio RW

https://www.cityfoerster.net/projekte/recyclinghaus_-218-1.html

<https://www.swiss-architects.com/de/architecture-news/praxis/ein-haus-als-materiallager>

Stadt Gütersloh

ARBEITSGRUPPE RAHMENPLAN UND PARTNER

ARBEITSGRUPPE RAHMENPLAN

Planerteam Studio Wessendorf/ Studio RW:

Adi Cohen
Marlene Grönefeld
Maximilian Mohr
Nina Rickert
Heiko Ruddigkeit
Moritz Unger
Jörg Wessendorf

Stadt Gütersloh Fachbereich Stadtplanung - Abteilung Stadtentwicklung

Pascal Gehle
Katja Goldau
Inga Linzel
Sandra Stenker
Joleen Winter

gemeinsam mit der conceptGT:

Christian Linzel
Nils Menebröcker
Albrecht Pförtner
Thomas Wolf

in Zusammenarbeit und Abstimmung mit der Projektgruppe Mansergh Quartier mit den Fachbereichen

Bauordnung
Bauverwaltungsservice
Digitalisierung und Geoinformation
Feuerwehr
Grünflächen
Jugend und Familie
Recht
Schule
Soziales
Sport
Stadtplanung
Tagesbetreuung von Kindern
Technisches Gebäudemanagement
Tiefbau
Umweltschutz
Zentrale Öffentlichkeitsarbeit und Repräsentation

Sowie den städtischen Eigenbetrieben

Gütersloh Marketing GmbH
Stadtwerke Gütersloh GmbH
netzgesellschaft Gütersloh mbH

PARTNER / GUTACHTER/ EXPERTEN

Mobilitäts- und Erschließungskonzept: BSV, Aachen

Grün-blaues Infrastruktur- und Energiekonzept: Energienker projects GmbH, Greven Dr. Düttemeyer Umweltmeteorologie, Essen Ingenieurbüro Rau, Heilbronn

Untersuchung der technischen Infrastruktur und Entwässerungskonzept: energierenker projects GmbH, Greven Dr. papadakis GmbH, Essen

Wohnungsbaukonzept: empirica ag, Forschung und Beratung, Berlin / Bonn

Potential- und Verträglichkeitsanalyse zu Einzelhandelsnutzungen im Mansergh Quartier: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg



Abb. 90

In Gütersloh wächst was...



**...und zwar ein neuer Ort zum
Wohnen, Arbeiten und Leben!**

Stadt Gütersloh

Bauen, Mobilität und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung

Berliner Straße 70
33330 Gütersloh

Ansprechpartnerin: Inga Linzel

Tel.: 05241 82-2367

Fax: 05241 82-3533

E-Mail: stadtplanung@guetersloh.de

Internet: www.stadtplanung.guetersloh.de

Herausgeber: Stadt Gütersloh, Fachbereich Stadtplanung

Gestaltung: Studio Wessendorf / STUDIO RW