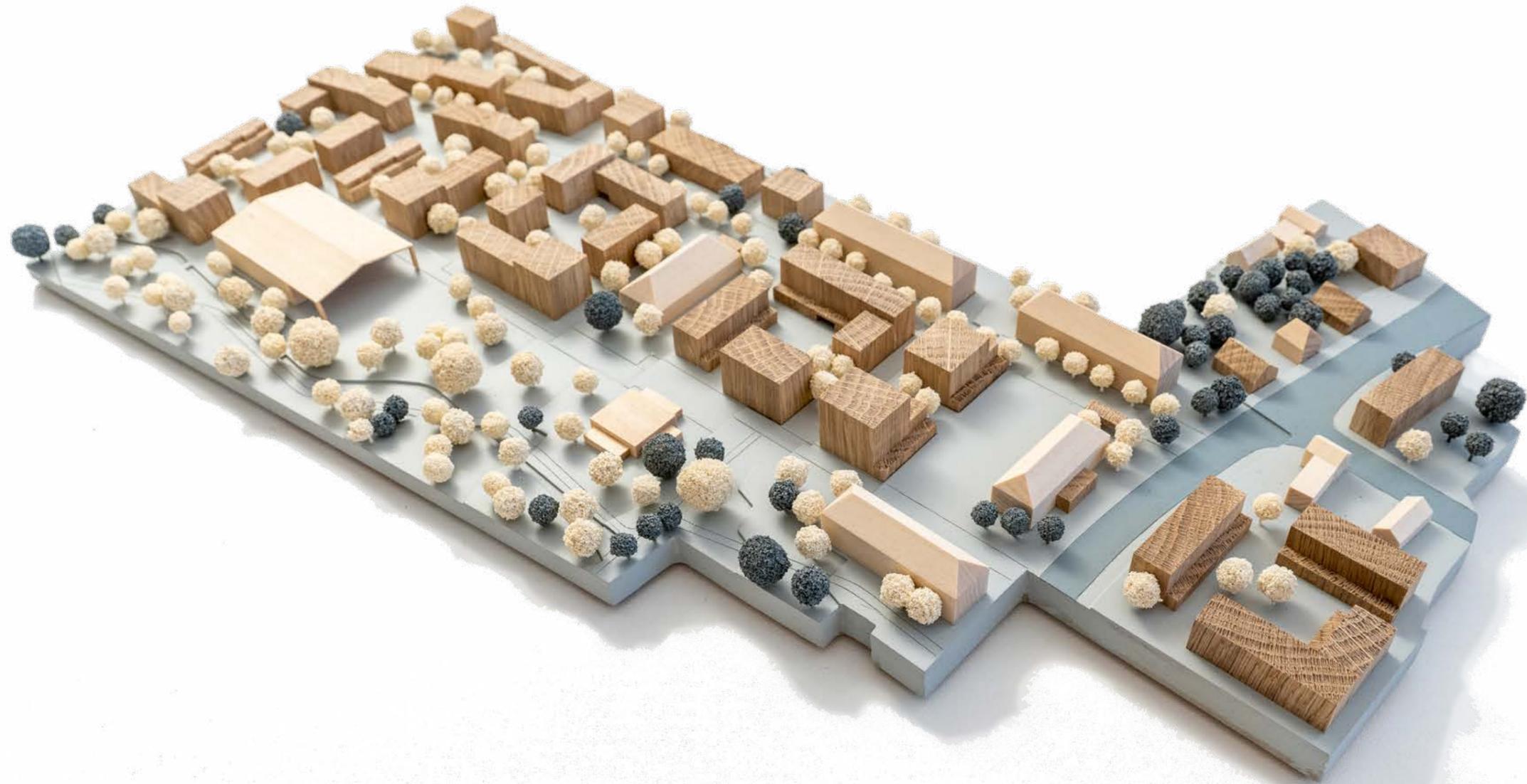


Qualifizierung Städtebauliches Gesamtkonzept

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

Entwurfsplanung • Stand 1. December 2023



planungsteam
ROCHDALE

bbz Landschaftsarchitekten
Timo Herrmann
Heidestraße 50, 10557 Berlin
Email: office@bbzberlin.la

Studio Schultz Granberg
Städtebau und Raumstrategien
Greifenhagener Straße 26, 10437 Berlin
Email: studio@schultzgranberg.org

TAFH Münster GmbH
Siedlungswasserwirtschaft
Hüfferstraße 27, 48149 Münster
Email: uhl@fh-muenster.de

Concular
Materialkreisläufe
Rollbergstraße 28a, 12053 Berlin
lore.ameel@concular.com

Stete Planung
Mobilität und Verkehr
Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt
kontakt@steteplanung.de

Inhalt

12	EINFÜHRUNG UND WETTBEWERB
28	STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG
42	KREISLAUF-QUARTIER
72	FREIRAUM
95	FREIRAUM KOSTEN
96	REGENWASSER
110	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
118	VERKEHR
156	KONZEPTSTUDIEN

Zum Ablauf der Planung

TERMINE - VORENTWURF

- 01.** 21.10.2022 Planungsteam Rochdale, 1. Treffen in Bielefeld
- 02.** 22.11.2022 Sondertermin **Altlasten** Bodengutachten
- 03.** 19.12.2022 AG Rahmenplanung Auftakttermin
- Städtebau und **Konzeptstudien** Gebäude
- 04.** 23.01.2023 AG Rahmenplanung Entscheidungstermin
- Städtebau und Konzeptstudien Gebäude
- 05.** 01.02.2023 Sondertermin: **Wohnen**
- 06.** 03.02.2023 Sondertermin: **Lonnerbach**
- 07.** 09.02.2023 AG Rahmenplanung Auftakttermin
- **Medien und Infrastruktur**
- 08.** 13.02.2023 **Runder Tisch Konversion**
- 09.** 20.02.2023 Sondertermin: **Medien, Infrastruktur, Stadtwerke**
- 10.** 06.03.2023 AG Rahmenplanung Auftakttermin
- **Freiraum und Lonnerbach**
- 11.** 16.03.2023 AG Rahmenplanung Entscheidungstermin
- **Verkehr, Freiraum und Lonnerbach**
- 12.** 20.03.2023 Sondertermin: **Mobilitätskonzept und Verkehr**
- 13.** 20.04.2023 **AG Rahmenplanung Endpräsentation**
- bis 27.04.2023 schriftl. Stellungnahmen der Fachämter
- bis 05.05.2023 Fertigstellung Beschlussvorlage Vorentwurf
- Mai + Juni politische und öffentliche Beratung

TERMINE - ENTWURF

- 01.** 08.05.2023 **Runder Tisch Konversion**
- 02.** 31.05.2023 Sondertermin: **Abfallentsorgung**
- 03.** 22.06.2023 Sondertermin: **Verkehr**, Stellungnahme
- 04.** 03.08.2023 Kreislauf Wirtschaft
- 05.** 07.08.2023 Sondertermin: **Brandschutz**
- 06.** 21.08.2023 **Öffentliche Präsentation, Bürger**
- 07.** 22.08.2023 Sondertermin: **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**
- 08.** 23.08.2023 Sondertermin: Themen UWB/ UWA
- 09.** 01.09.2023 Sondertermin: Themen **Bauleitungsplanung**
- 10.** 13.10.2023 Rahmenplanung Einreichung Entwurfsplanung
Fertigstellung Beschlussvorlage Entwurf
- Nov + Dez politische und öffentliche Beratung

BETEILIGTE DER AG-RAHMENPLANUNG

- 230 Immobilienservicebetrieb, Baumanagement
- 360.2 Umweltamt
- 410.1 Kulturamt
- 520 Sportamt
- 540 Büro für integrierte Sozialplanung und Prävention
- 600.41 Bauamt, Planen und Bauen West
- 600.3 Bauamt, Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung
- 600.61 Bauamt, Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht
- 660 Amt für Verkehr, Mobilitätsplanung
- 700.4 Umweltbetrieb, Entwässerung
- 700.6 Umweltbetrieb, Grünpflege
- 700.52 Umweltbetrieb, Stadtreinigung
- 370.312 Feuerwehramt
- Stadtwerke
- Drees & Sommer

Entscheidungen und Ziele

Im Rahmen der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung getroffene Entscheidungen

FREIRAUM

- Verkehrskonzept präzisiert, mit Wendeschleife (Stete Planung)
- überwiegend offen geführte Regenentwässerung
- Offenlegung des Lonnerbachs als Ziel formuliert
- überwiegender Erhalt der Oberflächen
- fast kompletter Baumerhalt
- Rundweg am östlichen Rand
- Barrierefreiheit im Freiraum
- Regenwassermanagement mit Oberflächenentwässerung
- Öffentliche Spielfläche
- Führung der Rettungswege
- Konzept der Abfallentsorgung

STÄDTEBAU & GEBÄUDE

- Erhalt der LKW-Halle (Block 12) zur Sportnutzung
- Kita in der alten Turnhalle (Block 9) – Alternative in Bauleitplanung denkbar
- Block 19 = gemischtes Wohnmodell (kein ausschließliches Seniorenwohnen)
- Rückbau nördlicher Flügel der „Alten Kantine“ (Block 10) ermöglicht bessere O-W-Verbindungen, Alternativen können ausgelotet werden
- „Stadteilzentrum Plus“ im Block 1 (STZ+)
- mittlere Quartiersgarage angepasst
- Festlegung des Stellplatzschlüssels
- Kennzahlenerfassung
- Erfassung der kreislauffähigen Materialien
- Zirkularität wird als Leitbild in die Planung integriert

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

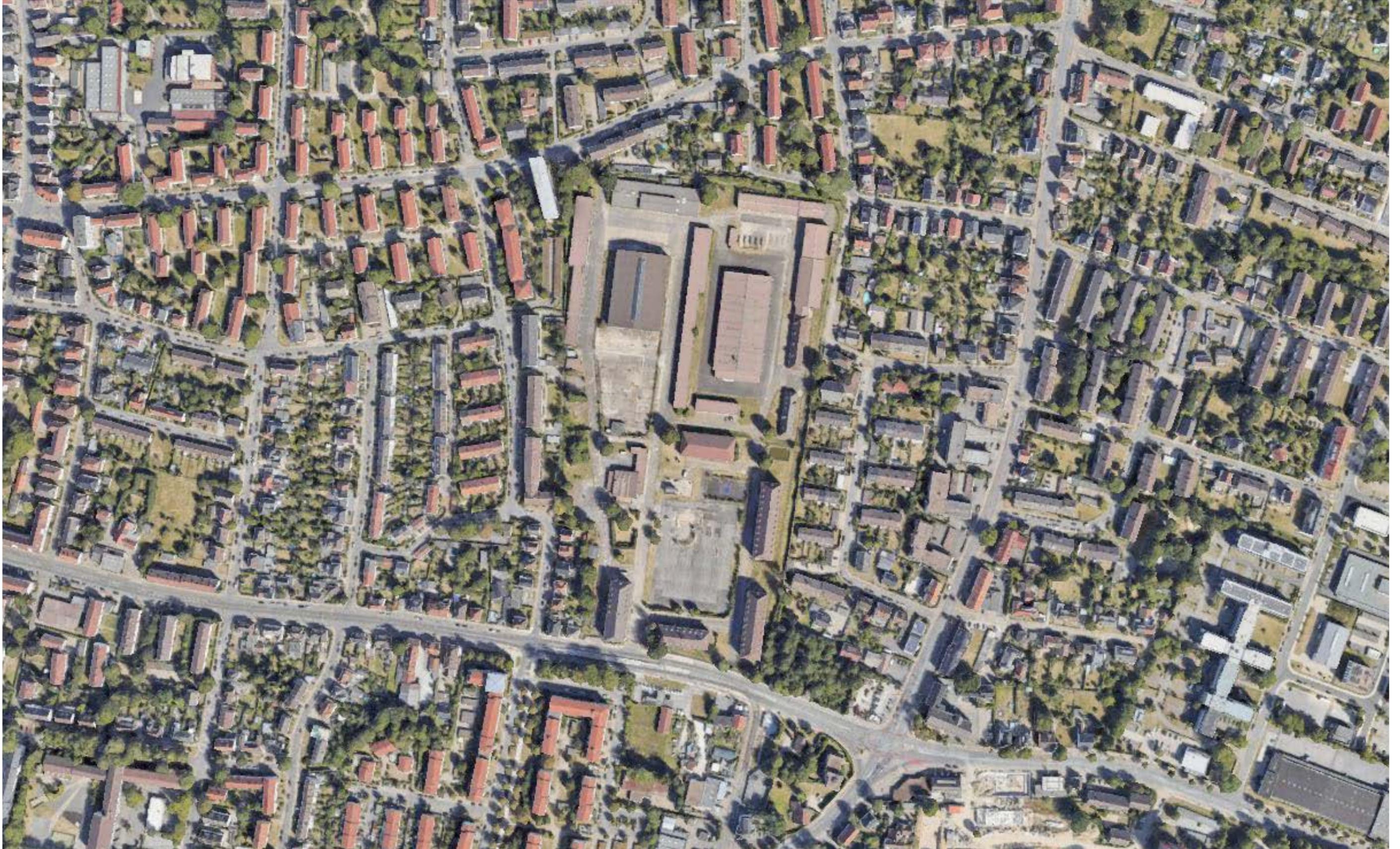
WETTBEWERBS- ENTWURF



Stadt
Bielefeld

Urbane Mine statt Müll

Luftbild Rochdale-Kaserne (Google Earth, 13. April 2023)



Urbane Mine statt Müll

Eindrücke Dezember 2021 + Juni 2022 (Fotos SSG)



Urbane Mine statt Müll

Wettbewerb 2022 - Kreisläufe als Gestaltungselement



Halle 15 im Dezember 2021 (Foto SSG)

Urbane Mine statt Müll

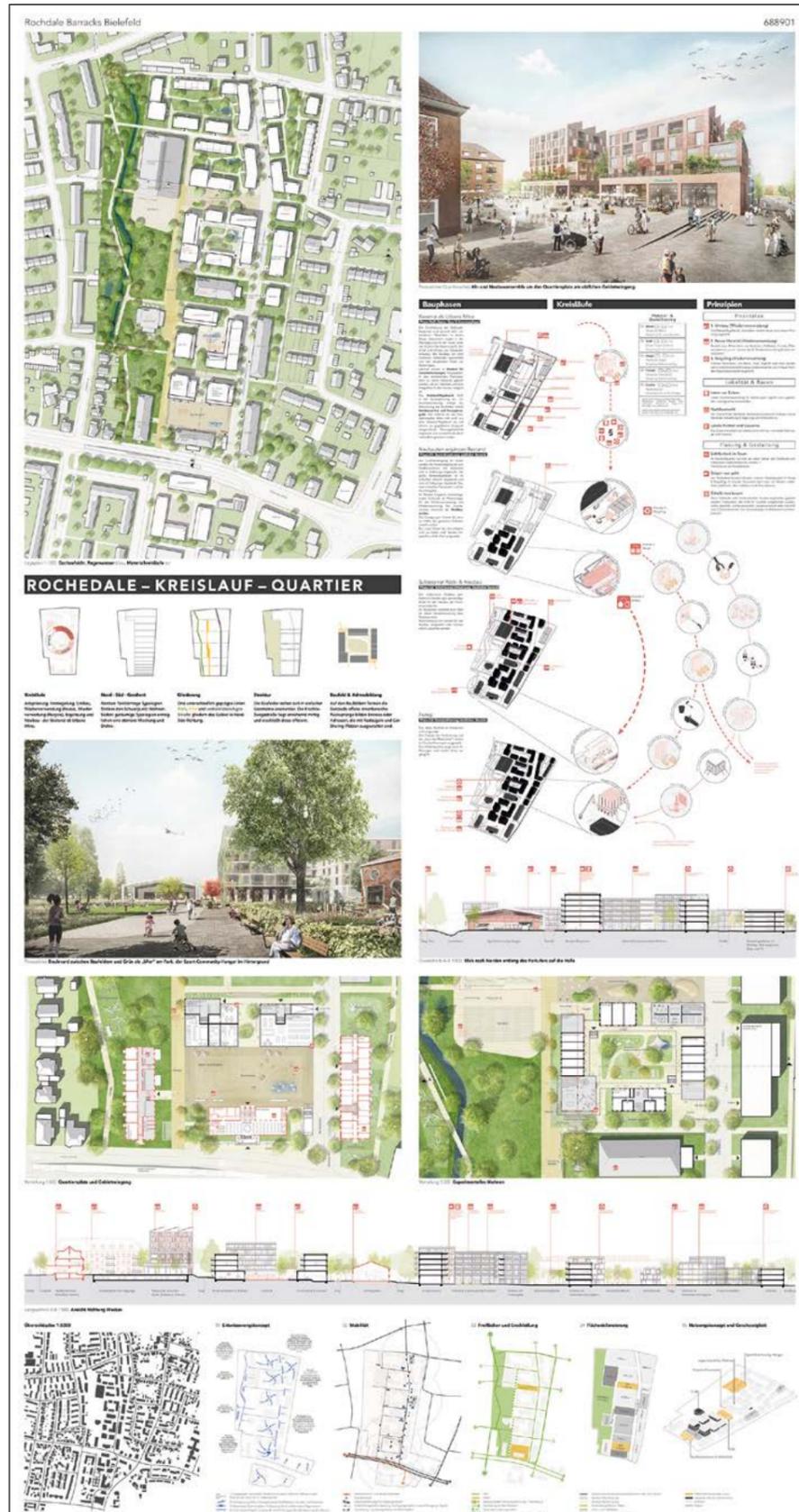
Wettbewerb 2022 - Neubau im alten Gewand



Quartiersplatz: links am Bildrand Block 01 (STZ+), Blick nach NW

Entwurf Wettbewerb

Wettbewerbsplan, Februar 2022, 1. Preis



AUSZUG AUS DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT

Eine kombinierte Strategie aus Adaptierung, Entsiegelung, Umbau, Wiederverwertung, Ergänzung und Neubau würdigt den Bestand als Urbane Mine und ist Zeitschicht für das Weiterbauen. Bestehende Gebäude und Oberflächen im Freiraum sind Raum- und Materialressourcen, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier prägen, sondern auch die Sorge um den Bestand adressieren und die Nachhaltigkeit durch Kreisläufe fördern. Dieses Thema findet Raum in einer offenen und robusten städtebaulichen Figur mit vernetzenden Wegen.

Die zum Teil kompakte Bebauung ermöglicht das Freihalten eines Parks im Westen entlang des renaturierten Lonnerbachs. Der Park mit seiner linearen Wegstruktur von Nord nach Süd definiert die neue grüne Lunge des Quartiers. Alle vorhandenen und potenziellen Wegeverbindungen werden von der städtebaulichen Struktur aufgenommen und Straßenzüge werden weitergenutzt. Die Kombination aus Urbanität und Freiraum bietet Raum für viele Lebensmuster, Sport und Freizeit.



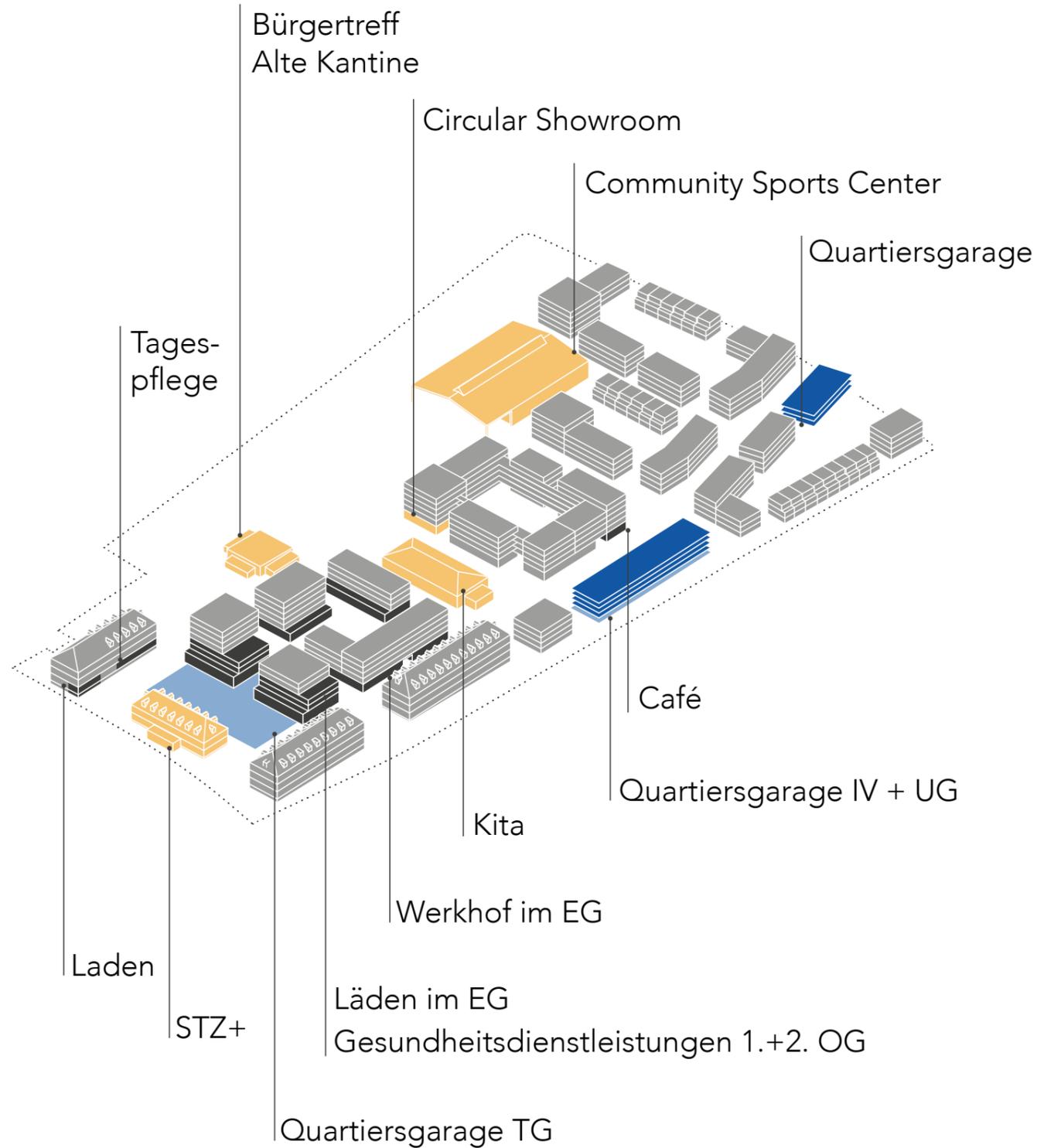
STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG



Stadt
Bielefeld

Gebäude Geschossflächen

(Nichtwohn-)Nutzungen und Kennzahlen



ÜBERBAUTE FLÄCHE

25.499 m²

GESCHOSSFLÄCHE (GF BauNVO)

86.084 m²

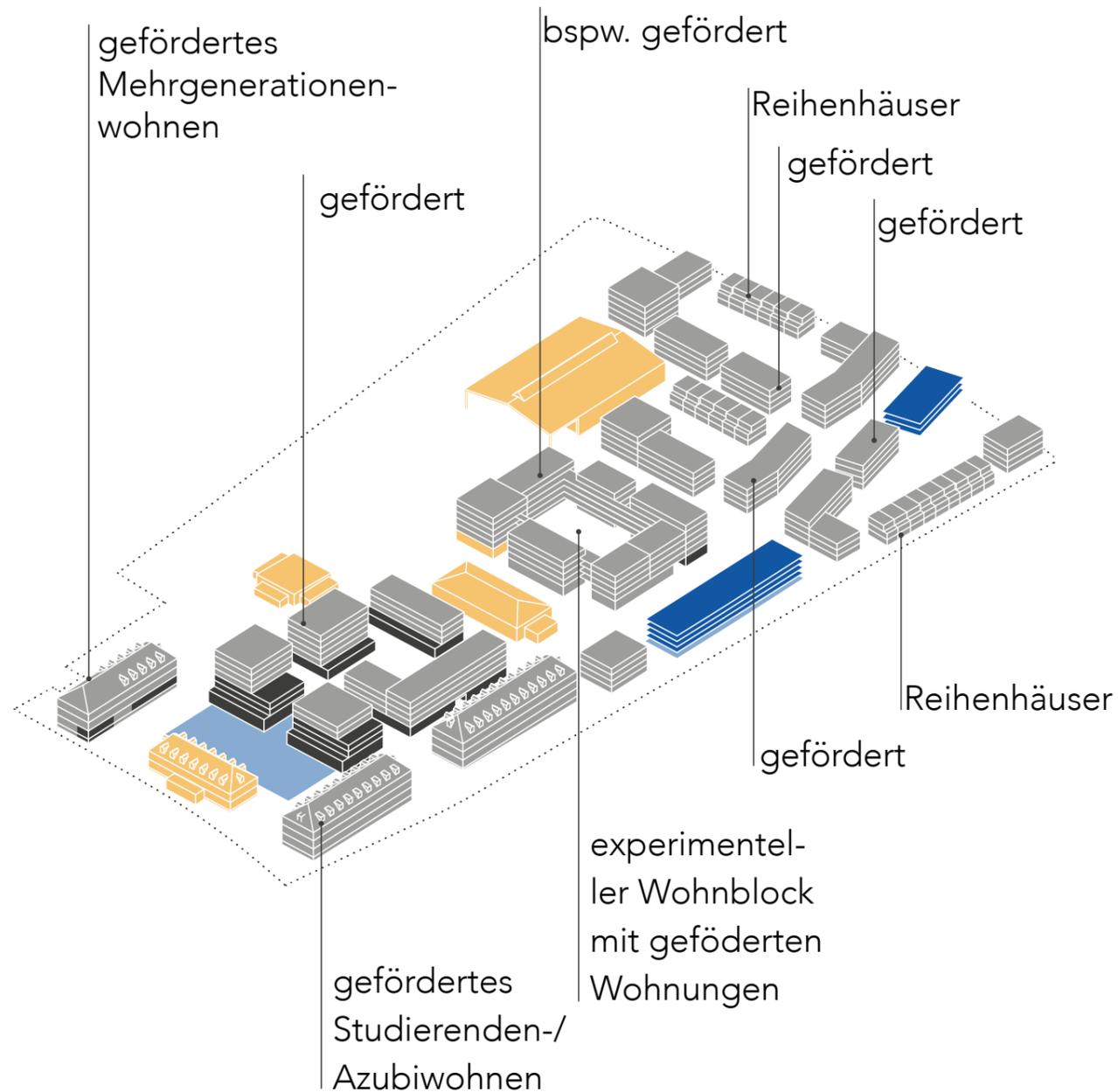
(überschlagene BGF DIN 277 inkl. Keller)

103.178 m²

	WOHNEN	62.436 m ²
	Geschosswohnen	58.490 m ²
	Wohneinheiten	616
	Reihenhäuser	3.946 m ²
	Wohneinheiten	25
	GEMEINBEDARF	6.791 m ²
	STZ+	1.816 m ²
	Kita	1.042 m ²
	Community Sports Hangar	3.229 m ²
	Alte Kantine	705 m ²
	GEWERBE	7.695 m ²
	QUARTIERSGARAGEN	14.966 m ²
	Geschossflächen	9.162 m ²
	Flächen in Tiefgaragen (nicht Teil der GF)	5.804 m ²
	Stellplätze in Quartiersgaragen	462

Gebäude

Wohnnutzungen und Berechnung der Wohneinheiten



641 WOHNHEITEN IM ROCHDALE-QUARTIER

Im Rochdale-Quartier wird ein gemischtes und urbanes Wohnquartier. Gewohnt wird vorrangig in Geschosswohnungsbauten und wenigen Reihenhäusern. Um die bestehenden Bedarfe der Stadt Bielefeld zu decken, sollen insbesondere kleine 1-2 Zimmer-Wohnungen und große Familienwohnungen entstehen.

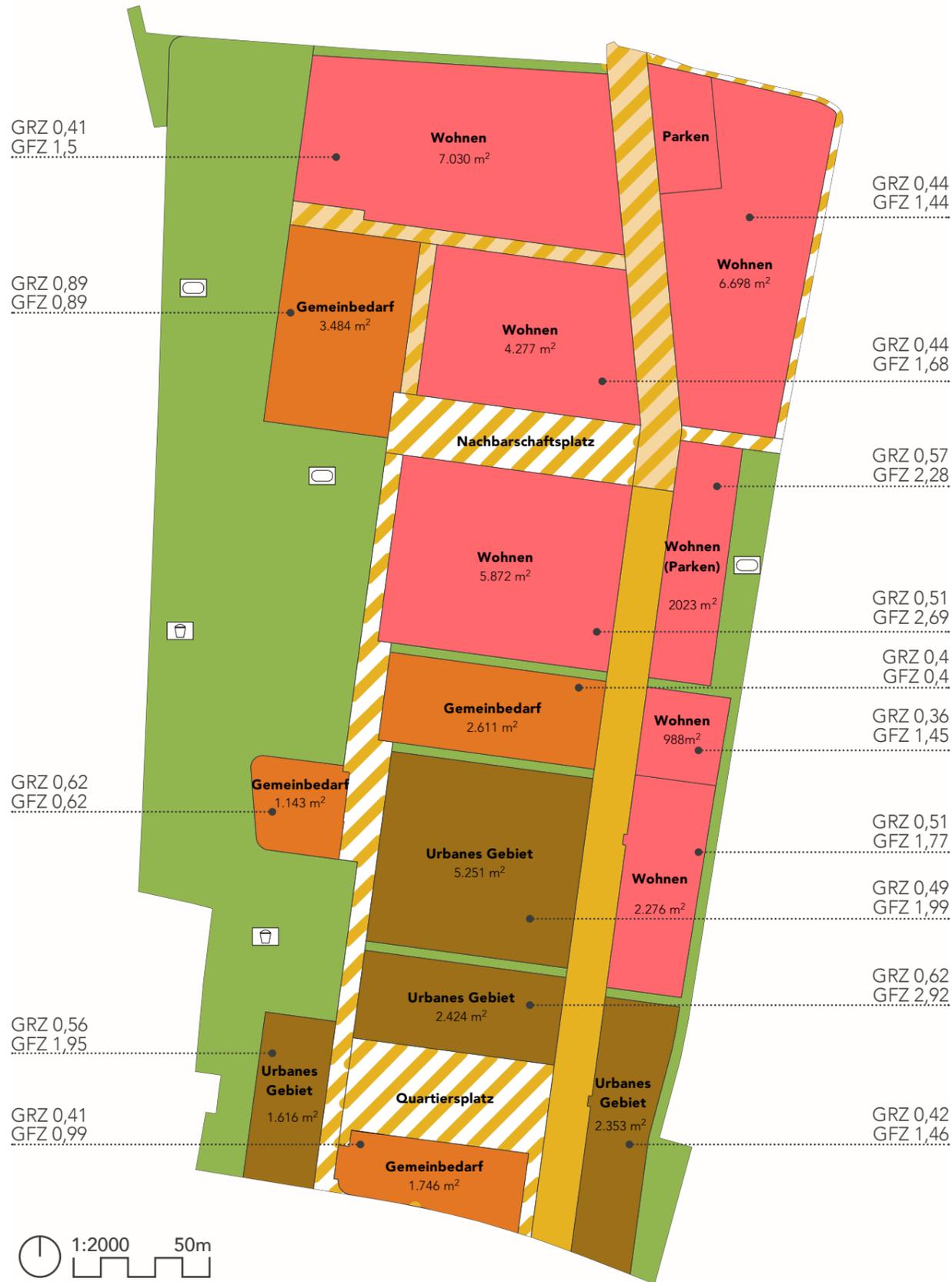
Mindestens 33% der entstehenden Wohnfläche, also **219 WOHNHEITEN** auf ca. 20.800 m² sollen gefördert werden. Dieser **GEFÖRDERTE WOHNRAUM** ist in den meisten Baukörpern umsetzbar und soll im gesamten Quartier verteilt werden. Zentral im Quartier wird ein Grundstück für **EXPERIMENTELLES WOHNEN** vorgehalten. Hier kann der Fokus bspw. auf gemeinschaftlichen Wohnformen liegen. Im ehemaligen Block 19 an der Oldentruperstraße kann ein Mehrgenerationen-Wohnhaus realisiert werden.

Es werden insgesamt **641 WOHNHEITEN** auf 62.436 m² GF und damit Wohnraum für **1.306 NEUE BEWOHNER*INNEN** nachgewiesen. Diese Werte ergeben sich aus einer Annahme von durchschnittlich **95 m² GESCHOSSFLÄCHE / WOHNHEIT** im Geschosswohnungsbau, um nachhaltiges und flächensuffizientes Bauen zu fördern. Reihenhäuser werden zeichnerisch hinzugezählt und abweichend in den zugehörigen Daten angesetzt.

Durch die Änderung dieses Algorithmus, städtebaulichen Anpassungen sowie die Bereinigung von Ungenauigkeiten aus der Auslobung und dem Wettbewerbsbeitrag verringert sich die Zahl der Wohneinheiten im Vergleich zum Wettbewerb um 56.

Flächen

und ihre Art der Nutzung



1:2000 50m

GESAMTFLÄCHE

9,2 ha
100%

Wettbewerbsgebiet

9,0 ha

BAUGEBIETE

5,0 ha
55%

- Wohnen (+ Parken)
- Urbanes Gebiet
- Gemeinbedarf

2,9 ha
32%

1,2 ha
13%

0,9 ha
10%

VERKEHRSFLÄCHEN

1,6 ha
17%

- VF/MIV
- VF besonderer Zweckbestimmung/MIV verkehrsberuhigt
- VF besonderer Zweckbestimmung/Fuß und Rad

0,4 ha
4%

0,4 ha
4%

0,8 ha
9%

GRÜN-, SPIEL- & SPORTFLÄCHEN

2,6 ha
28%

davon Sportflächen & Spielflächen

0,7 ha
8%

Abstandsflächen



Die Abstandsflächen wurden geprüft. Als Grundannahme wurde eine Abstandsflächentiefe von $0,4 \times H$ angenommen, und $0,25 \times H$ in den zwei urbanen Gebieten im Süden (*). Für die Erdgeschosse wurden 4,5 m Höhe, für alle weiteren 3 m Höhe und 0,5 m Zuschlag für den Dachaufbau angenommen. Bei Bestandsgebäuden wurden die realen Höhen berechnet.

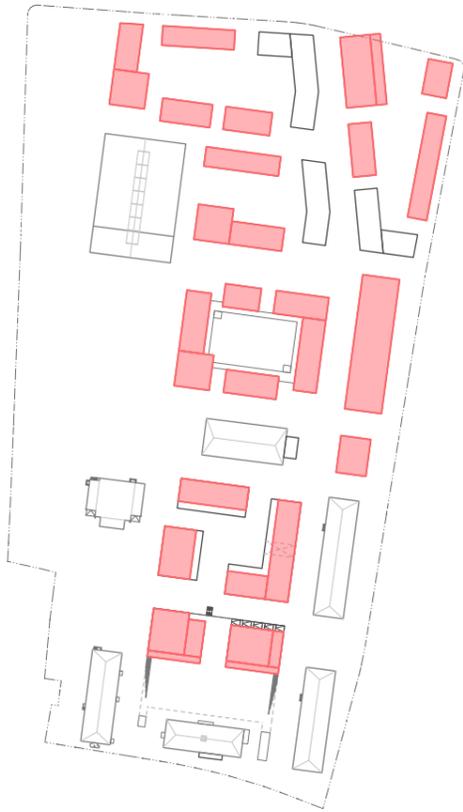
An einigen Stellen überschneiden sich die Abstandsflächen, wenn man davon ausgeht, dass jeder einzelne Baukörper auf einem eigenen Grundstück steht. Im Falle des experimentellen Wohnfeldes wurde hier davon ausgegangen, dass es ein Gesamtkomplex ist, der durch Laubengänge verbunden ist.

Somit ist die die Überschneidung kein Problem. Wenn in der Bauleitplanung das Quartier als Urbanes Gebiet oder Mischgebiet ausgewiesen wird, könnten auch hier Abstandsflächentiefen von $0,25 \times H$ angenommen werden, was die Überschneidungen lösen würde. Eine Überschneidung der Abstandsflächen könnte zudem durch Baulinien festgelegt werden. Die Einhaltung der Schutzziele ist hier gewahrt, da der Brandsicherheitsabstand von 5 m eingehalten wurde, und die Überschneidungen, hauptsächlich an Kopfseiten von Gebäude, die Belichtung der Innenräume nicht erheblich beeinträchtigt.

-  Abstandsflächen
-  Grundstücke
-  zulassungsfähige Abstandsflächenüberschneidung

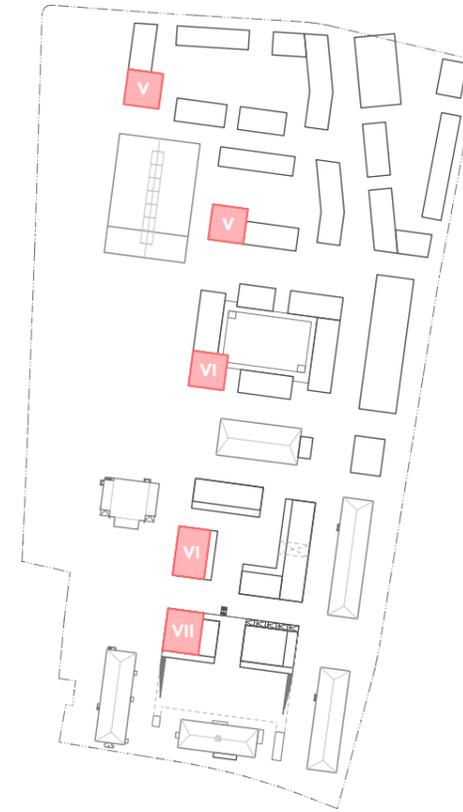
1:2000 50m

Regelvorlagen Bauleitplanung



KLARE GEOMETRIEN

Baukörper haben eine einfache und robuste Form. Dies kann kostengünstiges Wohnen ermöglichen und nachhaltiges Bauen begünstigen. Durch die Diversität der Strukturen in den Baugebieten, eine architektonisch vielfältige Ausgestaltung der Gebäude und die Durchmischung mit Bestandsgebäuden entsteht ein gewachsenes Quartier mit einem eigenen Charakter.



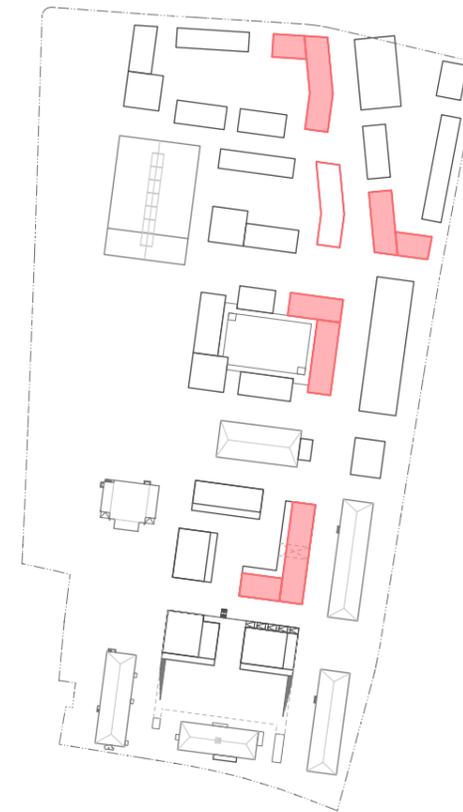
BAULICHE DOMINANTEN

Die Blöcke haben am „Parkufer“ eine bauliche Dominante jeweils im Südosten.



HÖHENVERSPRÜNGE

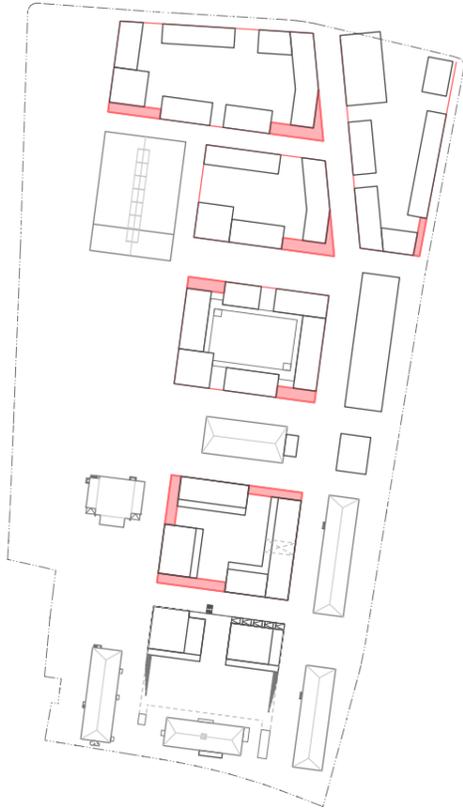
Berühren sich zwei Baukörper, haben sie einen Höhenversprung. Dies gliedert die Baumassen.



ECKGEBÄUDE

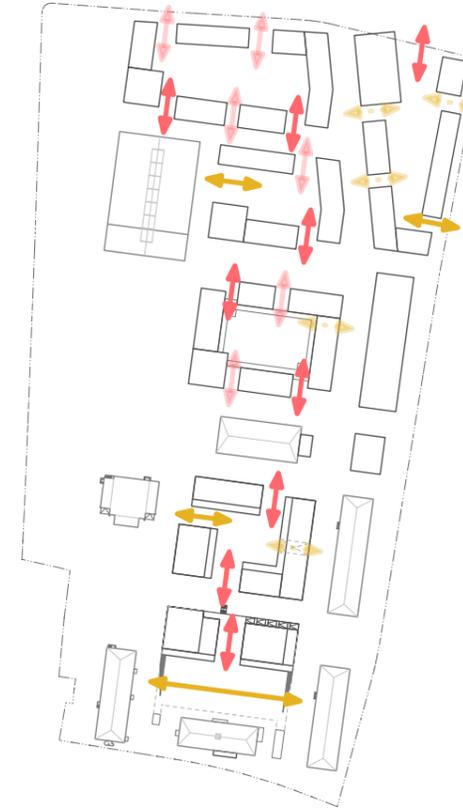
Insbesondere zur Straße werden Ecken zugunsten eines urbaneren Eindrucks von der Straße geschlossen. Diese Abgrenzung zur Straße ermöglicht ein ruhiges Wohnumfeld in den Höfen.

Regelvorlagen Bauleitplanung



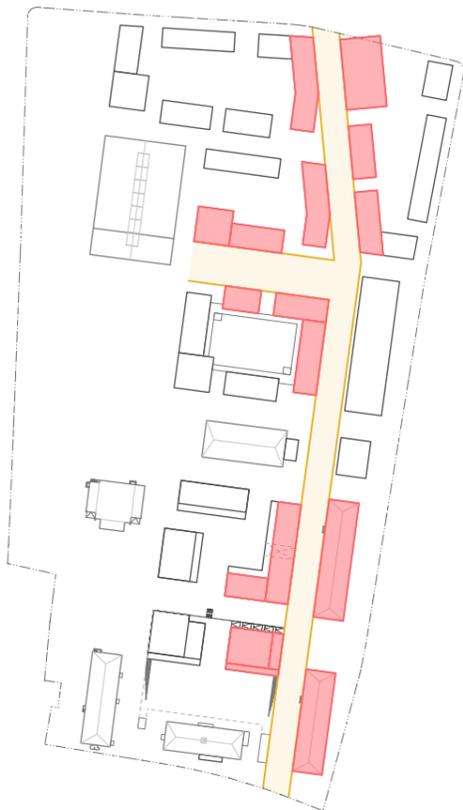
BAUFELD & ADRESSE

Die Blockränder formen offene Innenbereiche. Rücksprünge bilden nach außen hin Entrées oder Adressen, die mit Radbügeln und Car-Sharing Plätzen ausgestattet sind.



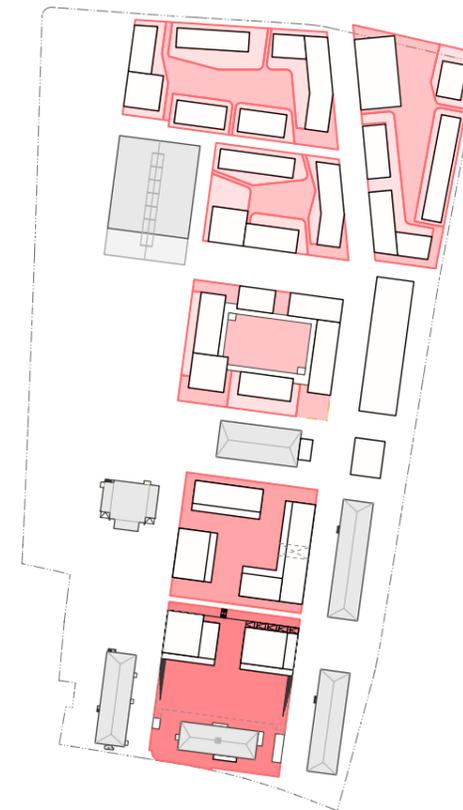
OFFENE BLÖCKE

Die Blöcke bestehen zumeist aus freistehenden Baukörpern, die erst durch ihre Fluchten eine Einheit ergeben. Dadurch entstehen offene und zugängliche Strukturen. Die Öffnungen sind vorrangig in N-S-Richtung zu finden und knüpfen an die O-W-Verbindungen zwischen den Baufeldern an. Gerade die Zugänge an den Adressen sollten in der BLP beachtet werden.



URBANER STRASSENRAUM

An der Straße und dem Nachbarschaftsplatz stehen die Gebäude auf der Grundstücksgrenze und erzeugen einen urbanen Charakter.



NORD-SÜD-GRADIENT

Vom Süden in den Norden nimmt die Dichte des Entwurfs stetig ab und geht in den umliegenden Bestand über.

Die Bebauung wird feinkörniger, kleinteiliger und niedriger. Die Freiräume werden immer privater und größer.

**PLANUNGSPROZESS
&
RESSOURCENKREISLAUF**



Bewertung der Bestandsgebäude

Rahmenplanung



RÜCKBAU A (frühe Phase)

Bestandsmaterialien können vollständig anderer Verwendung zugeführt werden. Auch Bodenbeläge werden aufgenommen. Dies muss in einer frühen Phase passieren, da diese Gebäude über neue Straßen und Baufeldgrenzen (gestrichelte Linien) hinweg liegen.

RÜCKBAU B

Kann in einer späteren Phase erfolgen, da Grundflächen der Bestandsgebäude (fast) vollständig auf einzelnen Baufeldern liegen. Zwischennutzung lange möglich, insb. als „RückBau-Märkte“ (Wettbewerb) Hier könnten andere rückgebaute Materialien gelagert werden, um sie im Gebiet dem Neu- und Umbau zur Verfügung zu stellen.

RÜCKBAU C

Teile des Gebäudes werden zurückgebaut. Die rückgebauten Materialien können wiederverwendet werden. Hellrot zeigt die Öffnung der Fassaden des Gebäudes an der Südseite.

RÜCKBAU D

Teile des Gebäudes werden als Gestaltungselement für den Freiraum und eventuelles Sportgerät für einen Parcours im Park erhalten. Der Rest wird rückgebaut und kann wiederverwendet werden.

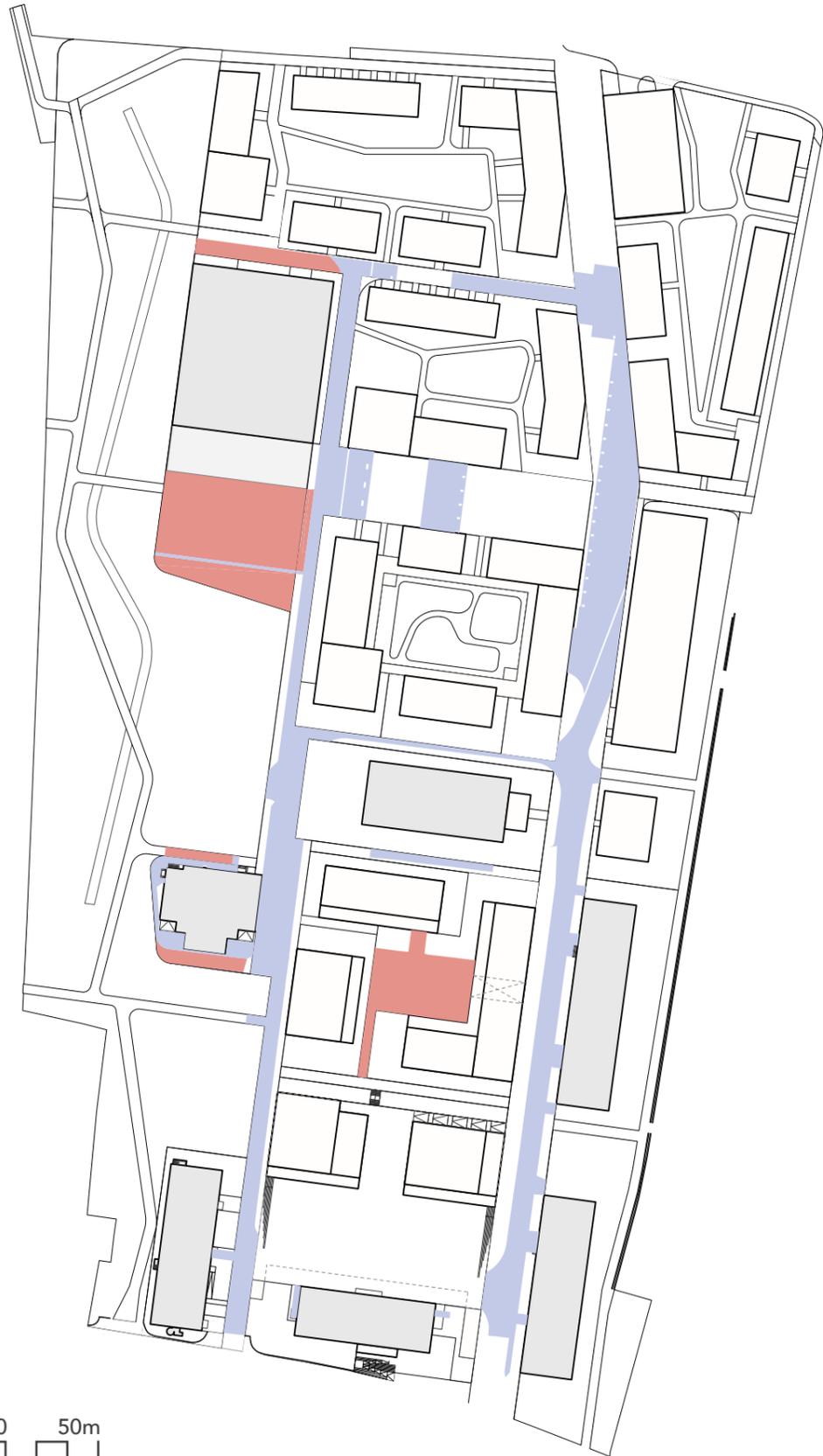
UMBAU E

Die Gebäude bleiben erhalten. Je nach Konzept können auch größere Eingriffe stattfinden. Nicht mehr benötigte Materialien können anderweitig weiterverwendet werden.

1:2000 50m

Bewertung der Bestandsflächen

Rahmenplanung



Die bestehenden, befestigten Flächen werden überwiegend erhalten und können einfach weitergenutzt werden.

Gepflasterte Flächen werden in geringem Umfang an neue Höhen angepasst, während Asphalt- und Betonflächen im Bestand verbleiben.

Der Erhalt der Belagsflächen führt zu einem Quartier mit einer „gewachsenen Ästhetik,“ einer vorhandenen Struktur. So wird der Umfang der Verwendung neuer Baustoffe reduziert.

	ASPHALT /BETON	2.785 m²
	PFLASTERBELÄGE	7.147 m²

1:2000 50m

Inventarisierung des Bestands

Material-Assessment durch Concular



Das Team von Concular hat die relevanten Bestandsmaterialien vor Ort begutachtet und das Zirkularitätspotenzial erfasst. So können Materialien ein zweites Leben durch Wiederverwendung (Reuse) oder durch Wiederverwertung (Recycling) haben. Entscheidend dafür sind Zustand, Rückbaubarkeit und Marktwert.

Mit dieser Zielsetzung sind verschiedene Szenarien möglich, den Ansatz des Kreislaufes umzusetzen. Dies betrifft den Umfang des wiederverwendeten Materials und dessen Einsatz auf ausgewählten Baufeldern, im gesamten Areal oder sogar darüber hinaus auf Baustellen in der Stadt Bielefeld außerhalb der Rochdale Kaserne.

Empowerment: durch die Entwicklung von einer konkreten Zielsetzung + Szenarien, um dahin zu kommen

Referenz 1 - Entwicklung einer Ausschreibung für Bauunternehmen für ein Neubauprojekt mit ReUse Materialien, AG: Stadt Hamburg

Referenz 2 - Entwicklung einer Auslobung und Begleitung des Wettbewerbs für Planungsteams für ein Neubauprojekt mit Wiederverwendung von Materialien vor Ort, Einplanen von Reuse Materialien und einem zirkulärem Design, AG: Stadt Darmstadt

VORGEHENSWEISE

- Aufnahme und Bestimmung aller wiederverwendbaren Materialien auf dem Gelände in Gebäuden und im Freiraum mit Mengen-, und Ortsangaben, Maßen und Daten zu Herstellern und Funktionen
- Einpflegen der Daten in die Datenbank der Concular App als einen einfach zugänglichen Katalog
- Bewertung und Hierarchisierung der Materialien nach Eignung

Bauteilkatalog in der App

Material-Assessment durch Concular

The screenshot displays the 'Bestandsaufnahme Concular' application interface. At the top, there's a header with 'airtable.com' and 'Airtable' logo. Below the header, there are navigation options: 'Customize cards', 'Filtered by Gebäude', and 'Sorted by 1 field'. The main content area is a grid of material cards. Each card includes a photo, a title, material type, quantity, unit, and building location. A dotted line highlights a specific card, which is expanded into a detailed view on the right. This view shows a list of images for the selected item, followed by a table of attributes and specifications.

Attribute	Value
Element/Produkt	Betonfertigteil
Hersteller	
Etage	EG
Raum	Außenraum
Höhe (mm)	540
Breite (mm)	700
Tiefe (mm)	1000
Schadstoffbelastung	unbedenklich
Zustand	mäßig gebraucht
Rückbaufähigkeit	festverbaut, schwer (Einsatz von notwendigen Baubehelfe und Tra...
Weitere Spezifikationen und Beschreibung	6x vor Block 24 37x vor Block 5 (4x doppelte Breite (1200)) 13x vor Block 21 (2x doppelte Breite (1200))

Exemplarische Ergebnisse

Material-Assessment durch Concular

Tore

Hersteller: Crawford, Teckentrup, Hörman u.a.

75x Sektionaltor, Aluminium

35x Falttor, Eisen

1x Schiebetor, Holz

verschiedene Größen
Bei Kunststoff-Aluminium Verbund häufig der Kunststoff schadstoffbelastet

Concular

Trapezblech (5827m² Typ unklar) **6683 m²**

Sandwichpaneele **1554 m²**

Machbarkeit aufgrund von Schadstoffen zu prüfen

Vormauerwerk **3883 m²**

Block 4, 13, 17, 18
Klinker aus **1936-39** **1660 m²**

Block 6, 11, 12
Klinker aus **1959-69** **1591 m²**

Block 5, 10, 22, 23
Klinker aus **1976-89** **632 m²**

Concular

Fenster

70x historisches Sprossenfenster

248x Kunststofffenster

140 m² Glasbausteine

780 m² historische Oberlichter

13x historische Holzfenster

Concular

Pflastersteine

Betonpflastersteine **15.575 m²**

Kopfsteinpflaster, Basalt **2.800 m²**

Concular

Qualitätssicherung

Instrumente zur Umsetzung der Planungsziele



Der in der städtebauliche Qualifizierung erarbeitete Rahmenplan ist die Vorlage für die weitere Umsetzung der Planung - ein oft längerer Prozess. Die Umsetzung der Planung erfordert Instrumente und Beharrlichkeit, die Qualitätssicherung in öffentlicher Hand ist ein zentraler Teil in der Umsetzung.

INSEK

Mit der Realisierung eines Kreislauf-Quartiers leistet die Stadt Bielefeld planerische Pionierarbeit im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) ist in Erarbeitung. Hier können Leitideen für einen größeren städtischen Zusammenhang und Bausteine für deren Umsetzung entwickelt werden.

Ein INSEK beinhaltet eine Umsetzungsstrategie, durch Festlegungen zu Prioritätensetzungen, Organisationsstrukturen und Methoden der Erfolgskontrolle sowie die darauf basierende Inanspruchnahme von Förderungen durch Land und Bund. Die Inhalte des INSEKs und die Ziele der Planung in der Rochedale Kaserne bedingen sich gegenseitig und werden im besten Falle mit gleichen übergeordneten Leitideen entwickelt.

Qualitätssicherung

Instrumente zur Umsetzung der Planungsziele

TRÄGERSCHAFT IN STÄDTISCHEM AUFTRAG

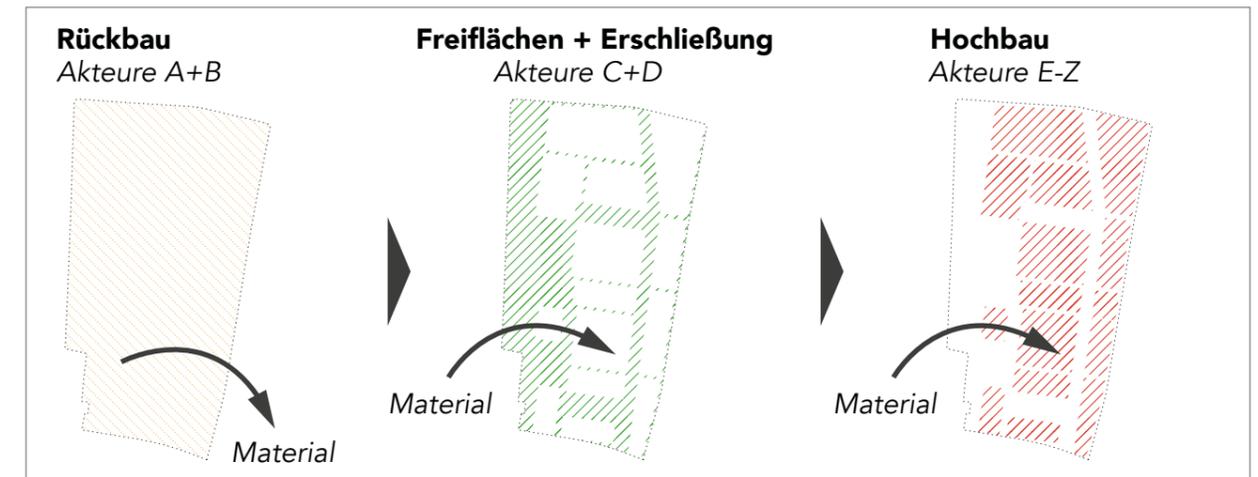
Die Koordination und Steuerung von Ankauf der Fläche, Bauleit-, Erschließungs- und Hochbauplanung sowie Rück-, Um- und Neubau ist eine zentrale und wichtige Aufgabe in der Realisierung der Konversion. Die Stadt Bielefeld sollte über alle folgenden Planungs- und Bauphasen, bis hin zur Nutzung eine aktive Rolle spielen. Eine bereits bestehende oder neu zu gründende Entwicklungsgesellschaft kann die Trägerschaft übernehmen mit dem Auftrag, das Kreislauf-Quartier umzusetzen.

Für die **Oxford-Kaserne in Münster** wurde die Entwicklungsgesellschaft KonvOY GmbH gegründet, eine 100-prozentige Tochter der Stadt, welche für „die Entwicklung und Vermarktung der Konversionen Oxford und York verantwortlich“ ist. Hier wurde diese Gesellschaft bereits ein Jahr vor dem Erwerb der Flächen von der BlmA gegründet und begleitet und sichert seitdem den Entwicklungsprozess.

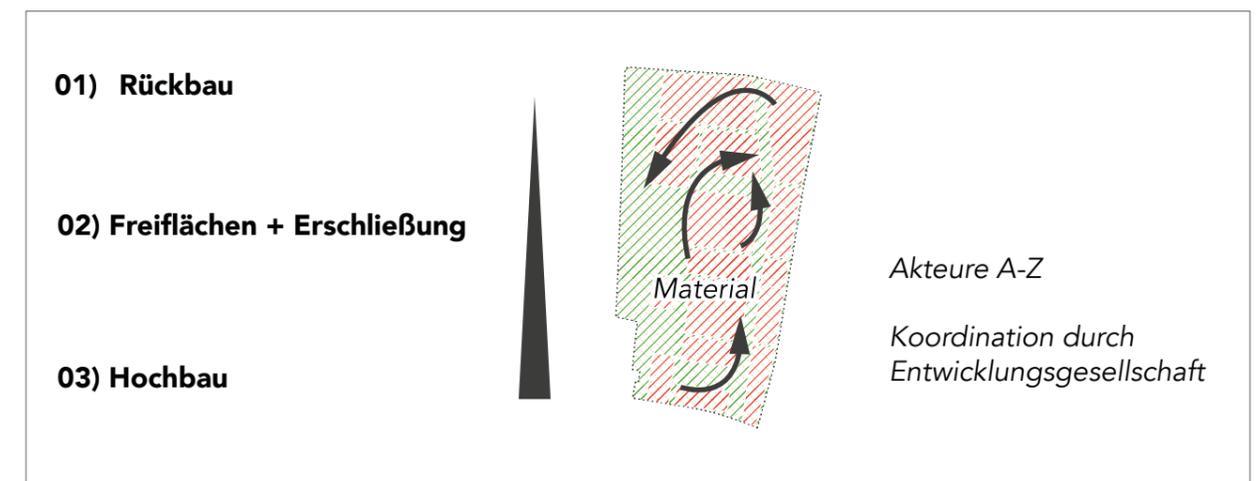
Die zu verhandelnden Erwerbskosten werden den „Radius“ und die Ambition der zukünftigen Planungen definieren. Die Verhandlungen sind ein zentraler Meilenstein. Die Verantwortlichkeit sollte frühzeitig bestimmt werden, um eine prozessintegrierte Wertermittlung über die reinen kaufmännischen Parameter hinaus anzustreben (BlmAG §1). So ist eine nachhaltige Projektvergabe möglich.

Der Einfluss der Bauleitplanung auf die Wiederverwendung von Materialien vor Ort und die Nachnutzung von Gebäuden, ist nach aktueller Gesetzeslage eher gering, sodass vor allem weitere Instrumente, z.B. Kauf- und Pachtverträge, Konzeptvergabe genutzt werden sollten. Um die Erreichung der Planungsziele zu gewährleisten, ist der **Einfluss auf alle Planungsphasen und eine kontinuierliche Verknüpfung unterschiedlicher Planungsinstrumente** wichtig.

Während in herkömmlichen Verfahren Rückbau, Erschließung und Neubau zeitlich nacheinander geschehen, Baufelder unabhängig voneinander entwickelt werden und Materialien zeitlich unabhängig aus dem Gebiet heraus oder in das Gebiet hinein transportiert werden, müssen im Kreislaufquartier der Rückbau auf einem Baufeld mit der Lagerung und dem Wiedereinbau der Materialien auf anderen Baufeldern abgestimmt werden, wobei die zukünftigen Eigentümer*innen dieser Baufelder nicht miteinander in Verbindung stehen.



Herkömmlicher Bauprozess



Bauprozess im Kreislauf-Quartier

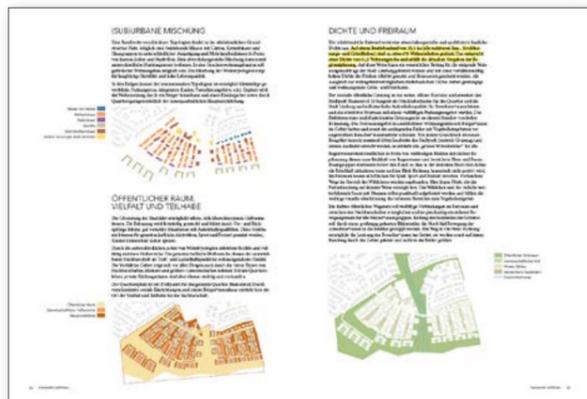
Qualitätssicherung

Bauleitplanung und Gestaltungshandbücher



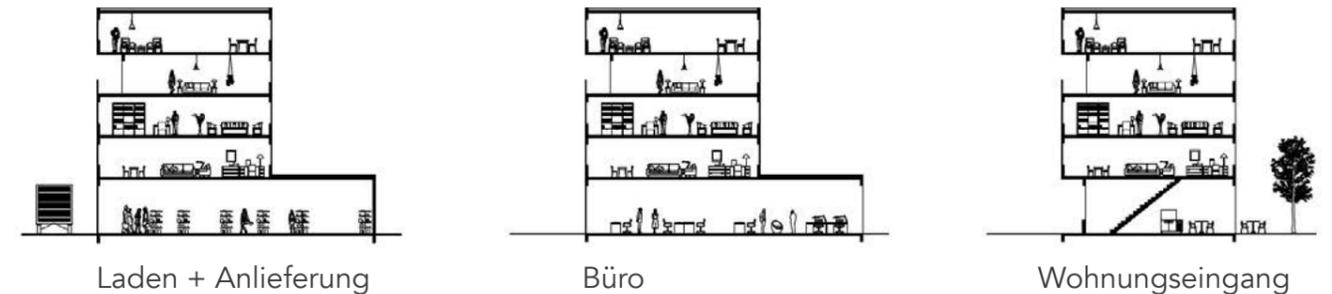
In **Bebauungsplänen** können örtliche Bauvorschriften die Umsetzung eines Kreislaufquartiers begünstigen. Möglich wäre auch, für die zu erhaltenden Bestandsgebäude die Baufelder und das Maß der baulichen Nutzung so nah am Bestand anzulegen, dass ein Abriss oder eine deutliche Veränderung eher unwahrscheinlich (aber nicht unmöglich) wird.

Für die zukünftige Robustheit und Langlebigkeit kann die Gebietskategorie der Art der Nutzung so gewählt werden, dass Nutzungen sich flexibel an veränderte Bedarfe in der Stadt anpassen können, ohne eine Änderung des B-Plans und FNP's nach sich zu ziehen. Auch Geschosshöhen können festgelegt werden, sodass bspw. Erdgeschosse flexibel nutzbar sind. Im Nachweis der Abstandsflächen sind „aktive Erdgeschosse“ mit einer Höhe von 4,5m vorgesehen. Dies ermöglicht das Wohnen und die meisten anderen Nutzungen, je nach Bedarf.



Oben: Förderung des Bestanderhalts im B-Plan durch individuelle Festlegung des (Um)baufeldes, Oxford-Kaserne Münster

Unten: Auszüge Gestaltungshandbuch, Limburg (Lahn)



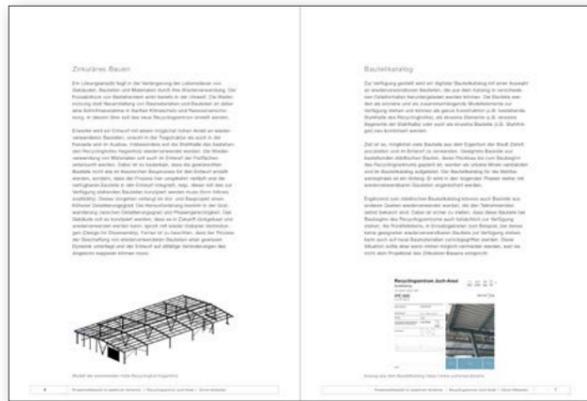
Auszug aus einem Gestaltungshandbuch: Spielarten eines aktiven Erdgeschosses



Weitere Festlegungen können in einem **Gestaltungshandbuch** adressiert werden. Der Grad der Empfehlung kann dosiert werden. Das Gestaltungshandbuch kann Teil der späteren Kaufverträge werden oder auch nur eine Empfehlung sein, die im Dialog mit Investor*innen und Projektentwickler*innen die Ziele verdeutlicht. Sie sind normalerweise Teil von Wettbewerbsauslobungen.

Planung

Vergabeverfahren



Gegenstand des Wettbewerbs

In Darmstadt Verlegerviertel macht eine Vielzahl von realisierten Wohnungsneubauprojekten eine Erweiterung der sozialen Infrastruktur notwendig. Auf dem Grundstück der bisherigen KiTa Regenbogenland plant der Eigenbetrieb Immobilienmanagement Darmstadt deshalb den Ersatz des verfallenen Kitagebäudes durch einen Neubau, der zukünftig, neben einer erweiterten KiTa, auch Raum für ein Jugendzentrum, sowie für weitere soziale Angebote schafft. Mit dem Neubau soll eine lernfördernde Umgebung in angenehmer Atmosphäre geschaffen werden, die auf die Bedürfnisse der jungen Zielgruppe eingeht. Dabei wird das Gebäude auch als wichtiger sozialer Ort für die Anwohnenden verstanden, der als Anlaufstelle und Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, das Viertel aufwertet.

Im August 2023 ist das Preisgericht zusammengekommen und hat drei Preise sowie zwei Anerkennungen vergeben:

- 1. Preis (16.000 Euro): birm Architekt*innen, Janes Würps Freischaffender Architekt, Prof. Volker Halbach Freischaffender Architekt, Hamburg
- 2. Preis (10.000 Euro): raum z architekten GmbH, Dennis Nikolassen Architekt, Frankfurt am Main
- 3. Preis (6.000 Euro): heimspielarchitekten matzian kampferbeck PartGmbH, M.A. (Arch.) Marc Matzian, Münster
- 1. Anerkennung (5.000 Euro): NYX ARCHITEKTEN, Sven Lechner Architekt (Master of Arts), Nürnberg
- 2. Anerkennung (3.000 Euro): Sander Hofrichter Planungsgesellschaft mbH, Dipl.-Ing. Architektin Dominica Sander, Dipl.-Ing. Architekt Dirk Becker, Berlin

Preisträger in der Übersicht



oben: Juch-Areal Zürich (Auslobung, Auszug, Ergebnisse)

unten: KiTa Regenbogenland Darmstadt

darunter siehe auch: <https://www.akh.de/baukultur/kinder-und-jugendhaus-darmstadt>



Ein sehr wirksamer Hebel liegt im direkten Dialog zwischen Stadt/ städtischer Entwicklungsgesellschaft als Eigentümerin während der Planungsphase und den zukünftigen Bauherr*innen.

Für Gebäude, die öffentliche Nutzungen aufnehmen, sollten **Architekturwettbewerbe** ausgelobt werden, welche die Verwendung von örtlichen Materialien vorschreiben. Solche Verfahren wurden bereits für das Recyclingzentrum „Juch-Areal“ in Zürich oder im Projekt KiTa Regenbogenland in Darmstadt umgesetzt. Dabei stand den Planer*innen der Bauteilkatalog (bereits durch Concular erarbeitet) in der Wettbewerbsphase zu Verfügung. Die Wiederverwendung des Materials konnte so kreativ eingebracht werden und war ein Entscheidungskriterium für das Preisgericht.

Für den Verkauf der Baugrundstücke bieten sich **Konzeptvergaben** an, welche durch Ratsbeschluss 2019 Teil der „Bielefelder Baulandstrategie“ für 50% der öffentlichen Flächen wurde. Konzeptvergaben können mit Architekturwettbewerben verknüpft werden. Für die Vergabe ohne räumliches Konzept, können auch Bedingungen in Kauf- oder Erbbaurechtsverträgen gesetzt werden, die die Verwendung bestimmter Materialien oder die Durchführung eines Wettbewerbs vorschreiben. Die Stadt Tübingen führt beispielsweise seit 1990 erfolgreich Konzeptvergabeverfahren durch.

Zusätzliche Anreize entstehen durch die Schaffung von oder Beratung zu bestehenden Fördertöpfen.

Planung

Materialverteilung und Regelungsbedarf

Prioritäten



1. Umbau (Wiederverwendung)

Sind Bestandsgebäude umnutzbar, werden diese einer neuen Nutzung zugeführt.



2. Reuse Material (Wiederverwendung)

Bauteile bzw. Materialien, wie Backstein, Wellblech, Fenster, Pflaster, Laternen, u.v.m. können durch Wiederverwendung Emissionen reduzieren.



3. Recycling (Wiederverwertung)

Weitere Materialien, wie Beton, Stahl, Asphalt oder Holz werden durch unterschiedliche Prozesse wiederverwertet und in neuer Form dem Bauprozess wieder zugeführt.

Lokalität & Bauen



Intern vor Extern

Lokale Wiederverwendung im Gebiet spart Logistik und Lagerzeiten - vorzugsweise anzuwenden.



RückBaumarkt

Der Zuschnitt der Baufelder lässt einen sukzessiven Rückbau, sowie die lokale Verwertung & Lagerung von Materialien zu.



Lokale Partner und Gewerke

Die Zusammenarbeit mit lokalen Unternehmen vermeidet Fahrtwege und Emission.

Planung & Gestaltung



Sichtbarkeit im Raum

Im Kreislaufquartier soll man an vielen Stellen alte Strukturen und Materialien wiederentdecken können -> Weiterbauen als Modellprojekt.



Zeigen was geht

Das Rochedale-Kreislauf-Quartier wird ein Modellprojekt für Reuse & Recycling: Im Circular Showroom kann man viel darüber entdecken und lernen. Hier entstehen auch Innovationen.



Zirkulär neu bauen

Neue Gebäude und Konstruktionen müssen rezyklierbar geplant werden. Materialien, die nicht im Quartier vorgefunden werden, sollen ebenfalls wiederverwendet, wiederverwertet oder natürlich und CO2-bindend sein. Die Graue Energie wird bilanziert und kompensiert.

Die Herausforderung in der Koordination ist die Umsetzung des Regelwerks, welches die Ziele des Kreislaufquartiers begleitet. Hier geht es nicht nur darum möglichst viele Materialien wiederzuverwenden, sondern diese möglichst vor Ort in die Planung einzubeziehen, um Transportemissionen zu minimieren.

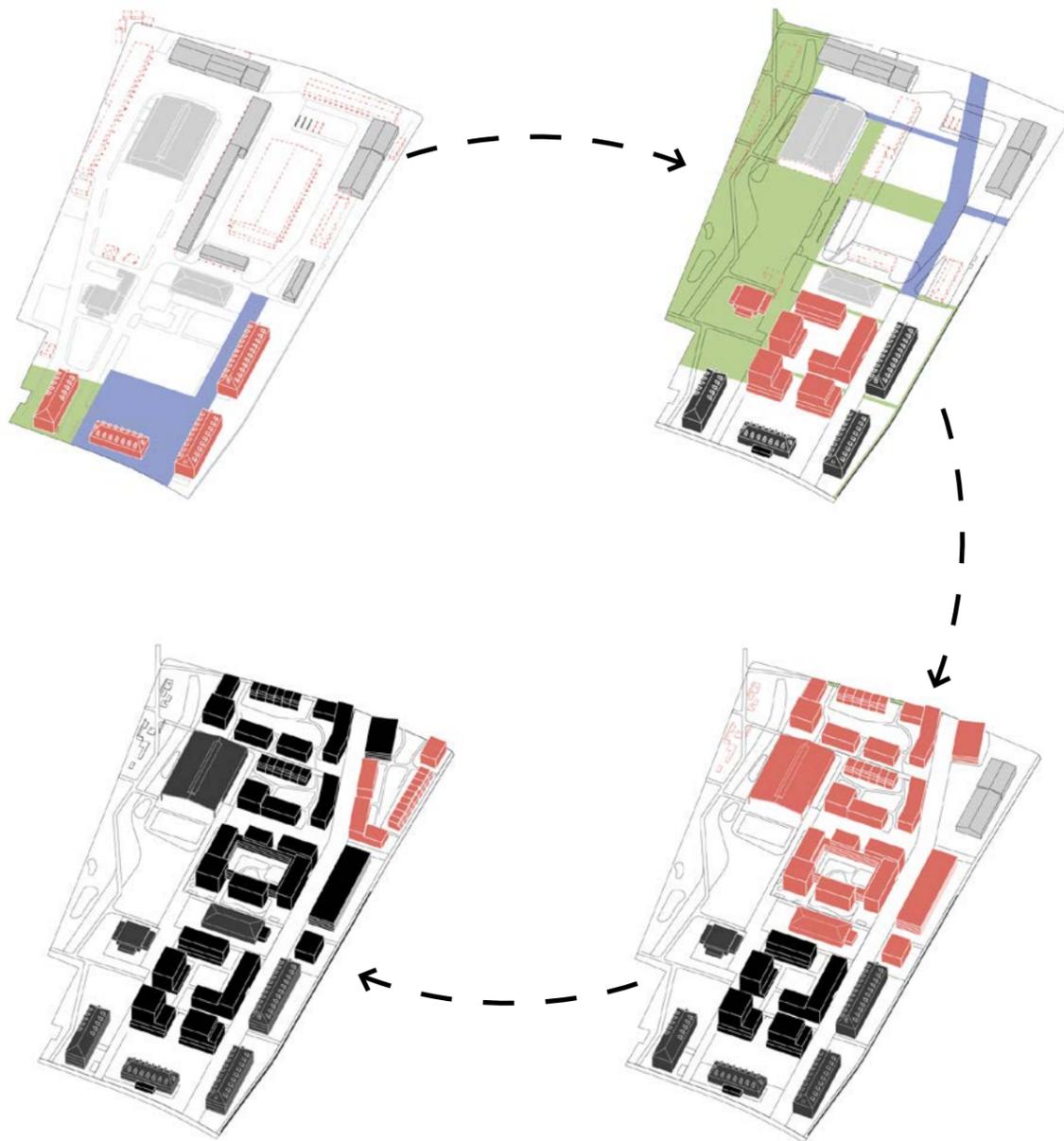
Dabei stellt sich insbesondere die Frage wie die Bestandsbauteile und lokalen Rezyklate auf die unterschiedlichen Baufelder im Rochdale-Quartier verteilt werden. Da vorhandene Materialien nicht zweimal verwendet werden können, müssen dafür **Verteilmechanismen** geschaffen werden.

Die Planungen könnten beispielsweise sukzessive von Süden nach Norden vorangetrieben werden. Den Planer*innen steht jeweils der gesamte noch vorhandene Bauteilkatalog zur Verfügung. Im Süden werden bei diesem Vorgehen voraussichtlich mehr der örtlichen Materialien verwendet als im Norden. Dort könnte dann ein Schwerpunkt auf zukünftiges Rückbauen und Umnutzen liegen. Ähnlich gelagert wäre eine Strategie, welche alle vorhandenen Materialien auf ein bis zwei exemplarische Grundstücke (z.B. experimentelles Wohnen) bündelt. Es könnte alternativen Vorgaben geben, wie viel minimal verwendet werden muss und/oder maximal verwendet werden darf oder jedem Baufeld werden bestimmte Materialien zugeordnet. Durch diese Strategien verteilt sich der Reuse-Anteil stärker im gesamten Gebiet.

Zudem sollten **Regeln für das zirkuläre Bauen** für alle Vorhaben im Gebiet gelten. Zum Beispiel die Verwendung von möglichst lokalen und regenerativen Baustoffen, die Konstruktion mit Rückbaukonzepten oder die flexible und vielseitige Grundrissgestaltung.

Umsetzung vor Ort

Ablauf von Rück-, Um- und Neubau



Der phasenweise Bauablauf integriert den Rückbau, die Wiederverwendung und -verwertung der Ressourcen mit der Entwicklung des Quartiers.

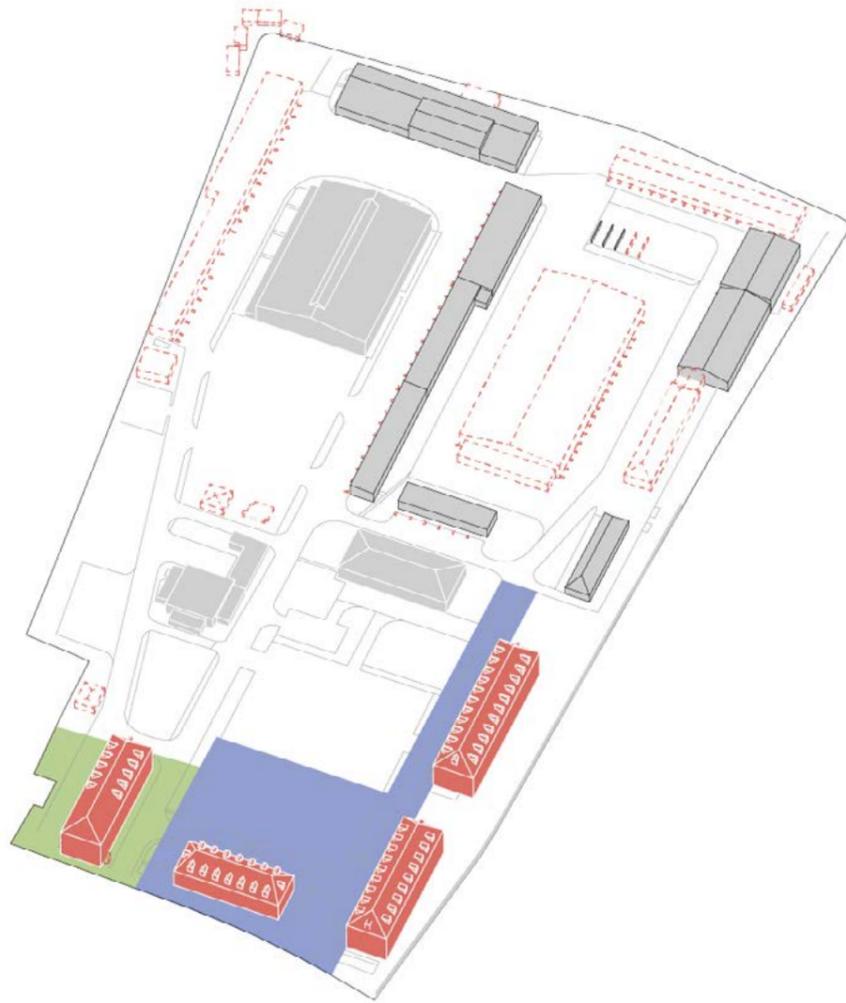
Neben der Vergabe der Grundstücke und der Planung der Materialverteilung stellt sich die Frage nach einem **effizienten Bauablauf** auf dem Gelände. Wie kommt ein Bauteil aus einer LKW-Halle im Norden der Kaserne an die Fassade eines Wohnungsneubaus im Zentrum des Kreislaufquartiers? Wann wird welches Gebäude zurückgebaut und wo die Materialien gelagert oder rezykliert.

Im Wettbewerb wurde ein **sukzessives Vorgehen von Süden nach Norden** vorgeschlagen, was Planung und Bau parallel vorantrieb. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass das Gebiet nach und nach wächst und Pioniernutzungen auch in rückzubauenden Bestandsgebäuden möglichst lange gehalten werden können. Gebäudebestandteile, die innerhalb von einzelnen Grundstücken liegen, könnten so auch dauerhaft erhalten bleiben oder in den Neubau integriert werden. Eine mögliche Reihenfolge findet sich auf den folgenden Seiten.

Denkbar ist auch, dass der **Rückbau in einem großen Schub** getätigt wird, mit kleinen Nacharbeiten. Dies würde bedeuten, dass alle Gebäude und Freianlagen, die zurückgebaut werden, sollen gleichzeitig zurückgebaut werden, außer derjenigen Gebäude, die als sogenannte „RückBauMärkte“ zur Lagerung dienen. So wäre früh klar, welche Materialien wirklich zur Verfügung stehen und vermutlich könnte der Neubau effizienter durchgeführt werden. Die Planungsphase müsste vermutlich länger sein, da bereits sehr viel sehr früh determiniert werden muss. Temporäre Zwischennutzungen vom zum Abriss bestimmten Gebäuden wären so nicht möglich, wie beim sukzessiven Vorgehen.

Umsetzung vor Ort

Umsetzungsphase 1 - Beginn



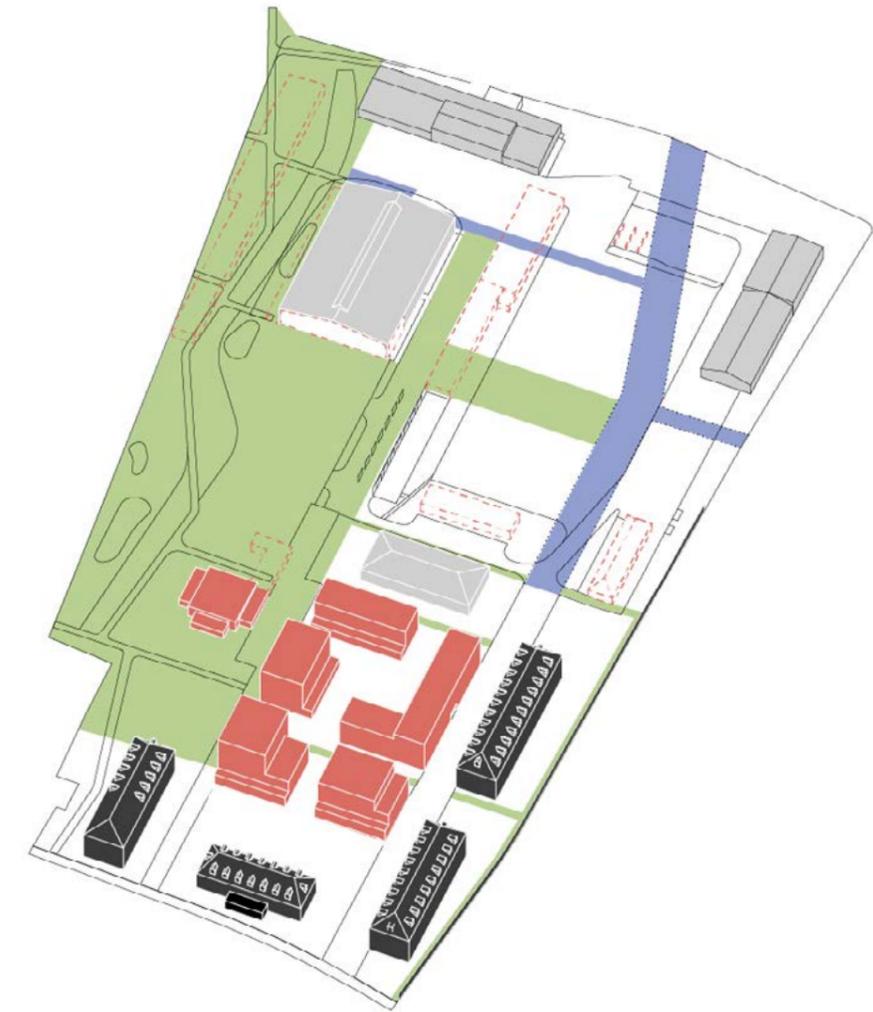
Erschließung: Erschließung Süden, Anschluss Oldentruper Straße

Rückbau: Rückbau Phase A im Norden: Gebäude + Flächen, die der Erschließung der Straße im Weg stehen

Gebäude: Umbau Bestandsgebäude Block 1, Block 2, Block 19

Park: Rückbau von Gebäuden auf der Fläche des Parks

Umsetzungsphase 2 + 3



Erschließung: Bau der gesamten Straße und weitere Nebenerschließung bis zur ehemaligen Sporthalle

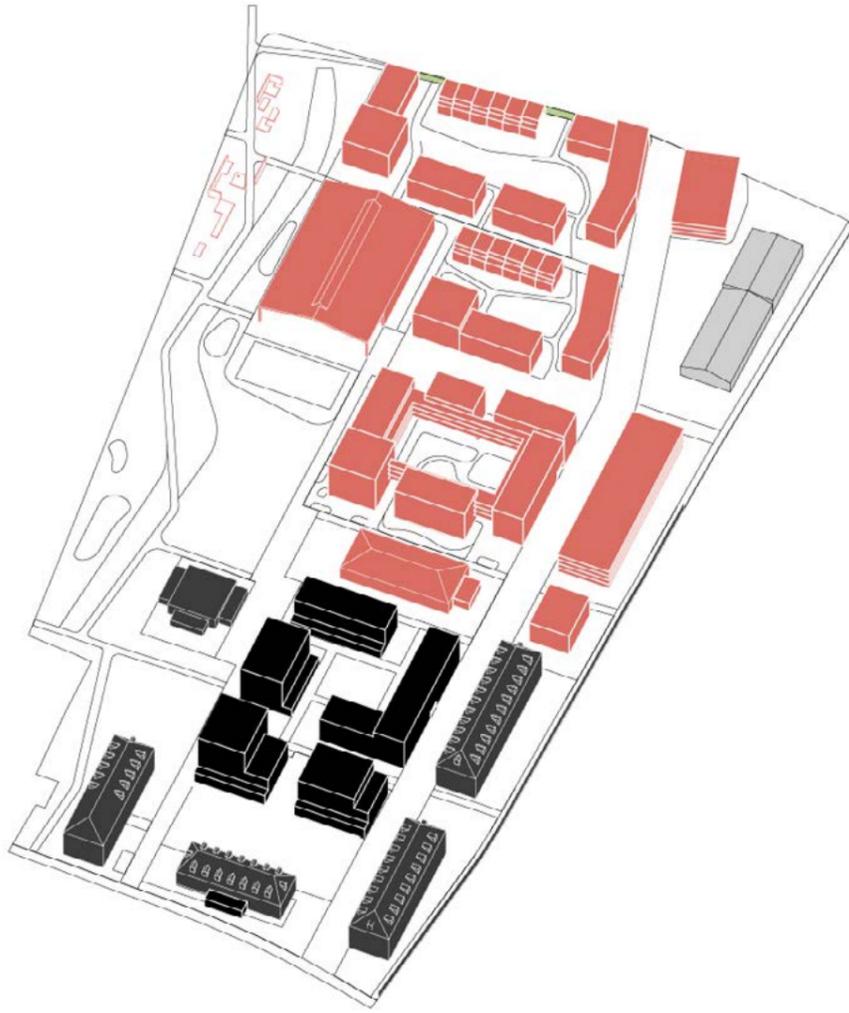
Rückbau: Rückbau aller Gebäude, die auf zukünftigem öffentlichen Raum stehen

Gebäude: Neubau Quartiersplatz und Werkhof mit Wiederverwendung von Materialien, die zur Verfügung stehen + Umbau Mensa, Kita

Freiraum: Bau Parkanlage, Aushub des Lonnerbachs und der Retentionsflächen. Realisierung Nachbarschaftsplatz.

Umsetzung vor Ort

Umsetzungsphase 3 - X

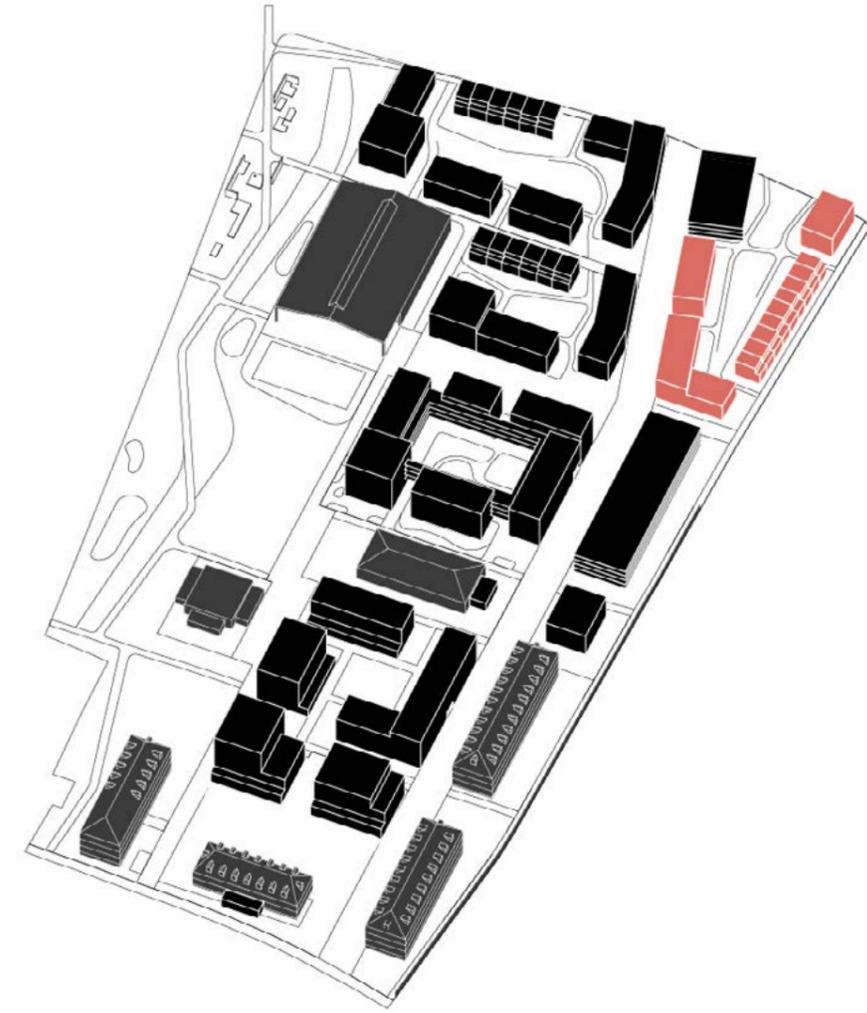


Erschließung: restliche Erschließung

Rückbau: Rückbau letzter Gebäude, „RückBauMärkte“ werden zuletzt rückgebaut, zunächst der westliche.

Gebäude: sukzessive Entwicklung der Baufelder von Süden nach Norden

finale Umsetzungsphase



Rückbau: Rückbau des „RückBauMarktes“ im Nordosten

Gebäude: Entwicklung des freiwerdenden Gebiets

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

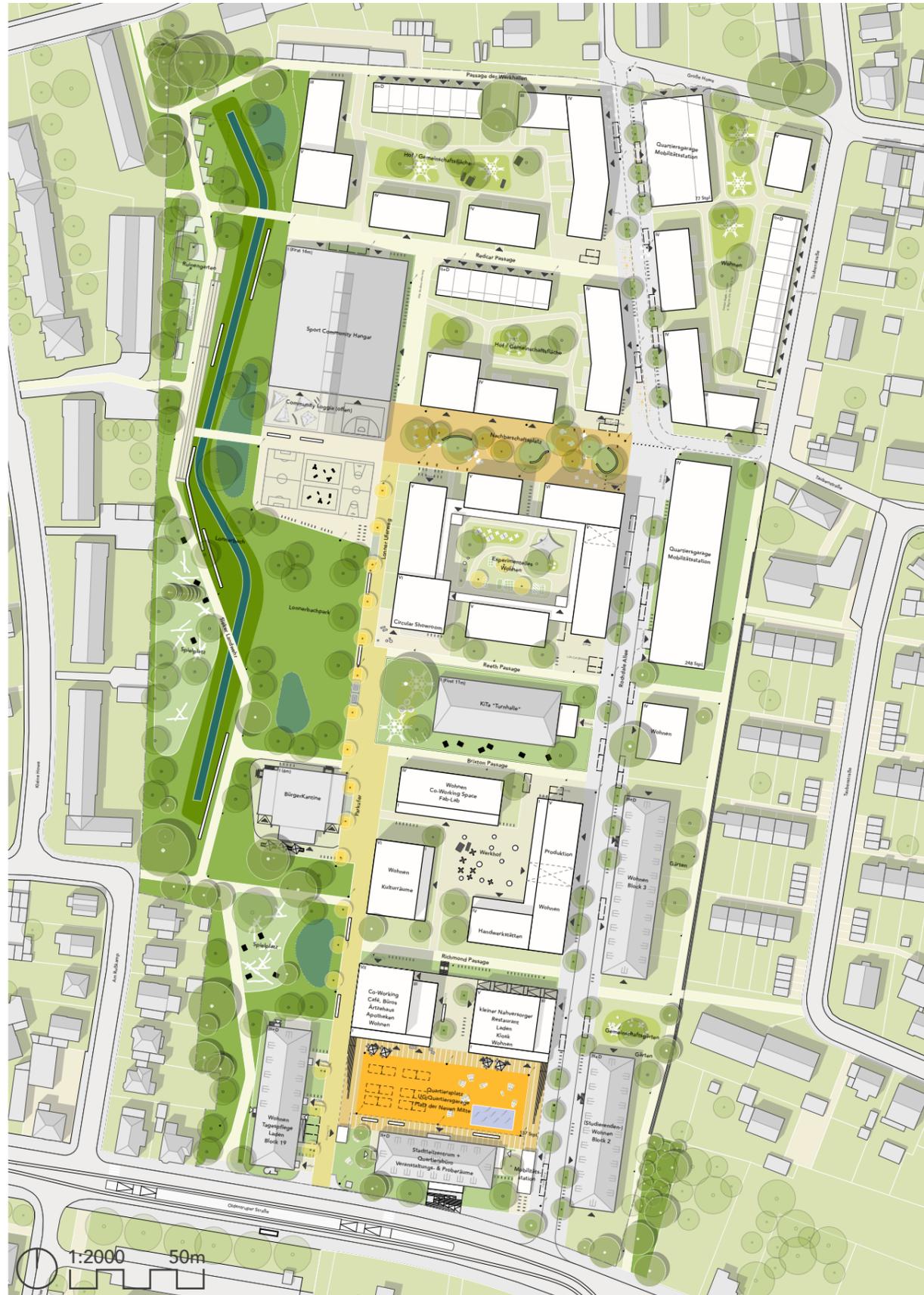
FREIRAUM



**Stadt
Bielefeld**

Lageplan

Freiraum



Die Öffnung der Rochdale-Kaserne offeriert die Chance auf eine Vernetzung der umliegenden Quartiere. Ehemalige Rückseiten werden zu Vorderseiten und neue Schnittstellen bieten qualitative Räume.

ERSCHLIESSUNG Die neue Haltestelle der Stadtbahn markiert den Hauptquartierseingang im Süden. Über eine neue verkehrsberuhigte Straße im Osten werden die Tiefgarage, sowie das zentrale Parkhaus gebündelt erschlossen. So entsteht ein größtenteils autofreies Quartier.

FREIRAUM Innerhalb des neuen Quartiers wird die Grünachse als Grünes Rückgrat nach Norden ausgebaut. So entsteht eine neue großzügige Parkanlage. Das Parkufer ist der direkte Übergang vom Park ins Quartier und definiert mit unterschiedlichen Aufweitungen die zentrale Erschließungsachse zwischen Park im Westen und den Baufeldern.

LONNERBACH Eine weitreichende Maßnahme zur qualitativen Aufwertung und Programmierung des Parks ist die Öffnung und die naturnahe Gestaltung des Lonnerbachs. Neben dem Erhalt von fast allen Gehölzen und der Neupflanzung von klimaresistenten, standortgerechten Bäumen und Gehölzen an geeigneten Orten, dient dies zur Aktivierung und Qualifizierung des Parks.

Verknüpfung

Anschluss an die Nachbarschaft und notwendige Eingriffe



Es werden drei zusätzliche Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren hergestellt, um ein verknüpftes Quartier zu schaffen. Die Verfügbarkeit der notwendigen Grundstücke muss geprüft werden. Die städtebauliche Struktur orientiert sich an den vorhandenen und potenziellen Anknüpfungen.

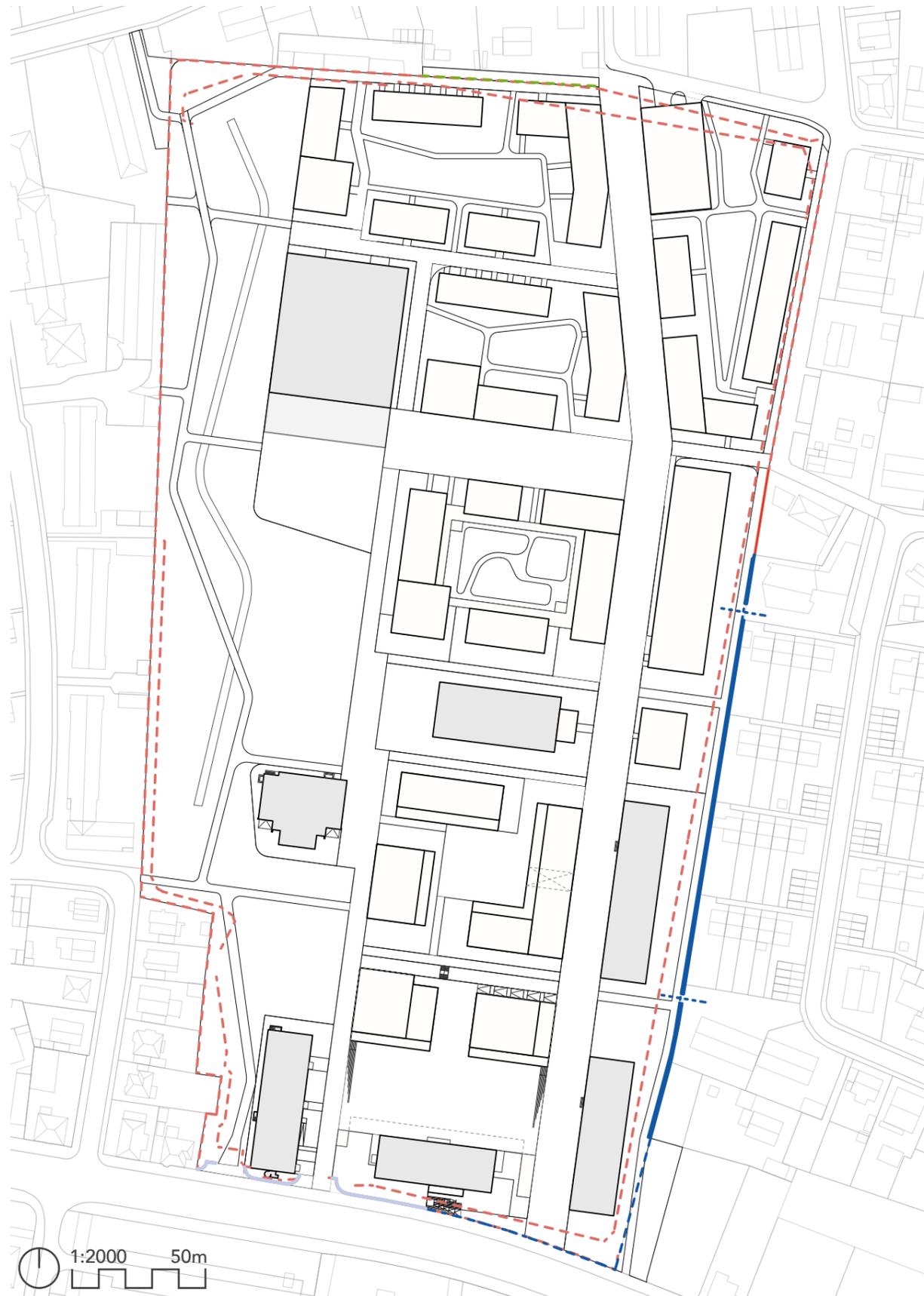
Um wichtige Funktionen der Erschließung und Vernetzung herzustellen, müssen zusätzliche Grundstücke in die Planung einbezogen werden, um das Quartier in seine Umgebung einzugliedern.

Nachbargrundstücke:

 Zusätzliche Grundstücksflächen ca. 2.000 m²

Grenzen

Öffnung der ehemaligen Kaserne



Je nach Lage, Kontext und Bestand wird die Öffnung des Gebietes mit unterschiedlichen Mitteln verfolgt.

Im Allgemeinen werden die Zäune entfernt, um den Zugang und die Transparenz des zuvor umzäunten Geländes zu verbessern. Kleine Reste der Eingangsmauern werden stehen gelassen, um einen historischen Kontext zu schaffen und die Straßenpräsenz an der Oldentruper Straße zur unterscheiden.

- Durchbruch
- Zaunerhalt
- Mauererhalt
- - - Abbruch Zaun
- - - Abbruch Mauer
- - - Abbruch Hecke
- Abbruch Zaun, Erhalt Mauersockel

Bestandsbäume

Weitgehender Erhalt des Baumbestands



Ein maximaler Erhalt der schon geringen Anzahl an Bestandsbäumen in dem Quartier wird angestrebt.

Dies wird durch die Strategie der Stadt unterstützt, Bäume nur dann zu entfernen, wenn es unbedingt notwendig ist.

1:2000 50m

Bestandsbäume:

● Erhalt	71
● Fällung Bäume	2

Baumneupflanzungen

Viele Neupflanzungen



Der dünne Besatz mit Bestandsbäumen erfordert eine hohe Anzahl an Neupflanzungen von klimagerechten, klimaresistenten und standortgerechten Baumarten.

Eine hohe Diversität soll in der Baumzusammensetzung geschaffen werden.

Baumbilanzierung:

● Erhalt	71	
● Neupflanzung	138	Laubbäume
● Neupflanzung	8	Kübel
● Neupflanzung	14	Obstbäume

1:2000 50m

Spielflächen - Spielplätze

Freiraumfunktionen



Freiraum



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

Spielflächen - Freies Spiel

Freiraumfunktionen



Freiraum



Abb. 4



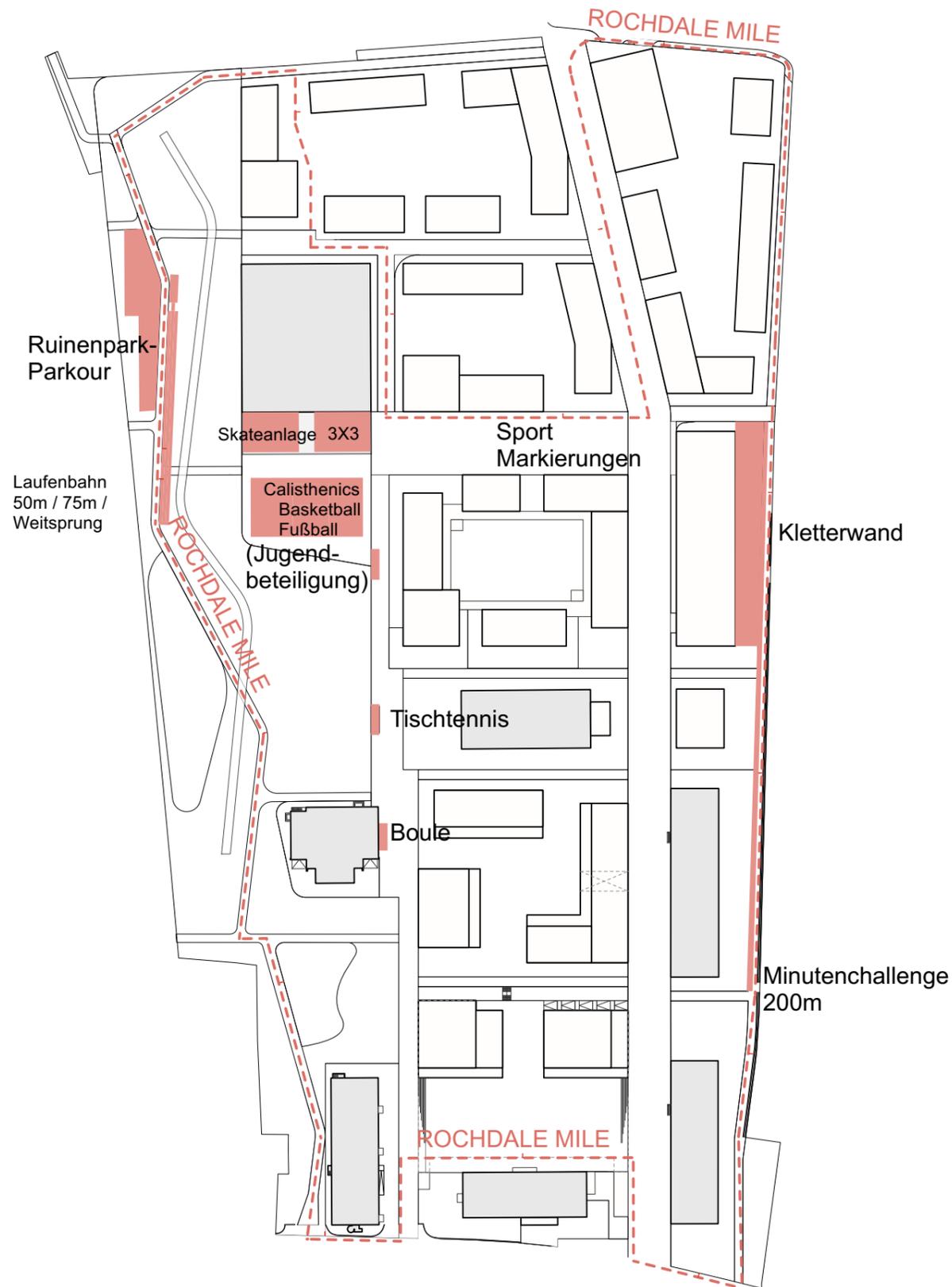
Abb. 5



Abb. 6

Sportflächen

Freiraumfunktionen



Im Rochdale-Quartier sind Aktivität und Sport überall zu finden. Eine „Rochdale-Mile“ schafft eine Laufstrecke um das gesamte Quartier und erinnert an die historische Nutzung durch die Briten. Im östlichen Abschnitt befindet sich entlang der Mile eine Laufbahn für eine Minutenchallenge.

Auf dem Vorplatz des Sport-Community-Hangars liegt der Fokus auf Individualsport. Calisthenics, eine Skateanlage sowie eine Laufbahn und ein Basketballplatz erschließen den Raum zwischen Lonnerbach und Wohnquartier.

Die Erhöhungen und Ruinen des Geländes im Bereich des Lonnerbachs werden für den Parkour-Sport genutzt.

■	Sportflächen:	
	Sport Community Hangar Vorplatz	1.280 m ²
	Kletterwand	790 m ²
	Parkour	566 m ²
	Boule / Tischtennis	90 m ²
	Laufbahn und Weitsprung	50m / 75 m / 200 m
- -	Rochdale Mile	1.609 m

Sportflächen

Referenzen



Abb. 7 Kletterflächen



Abb. 8 Klettermauer



Abb. 9 Laufbahn



Abb. 10 Laufbahn



Abb. 11 Bewegung



Abb. 12 Bewegung



Abb. 13 Laufbahn



Abb. 14 Bewegungspark



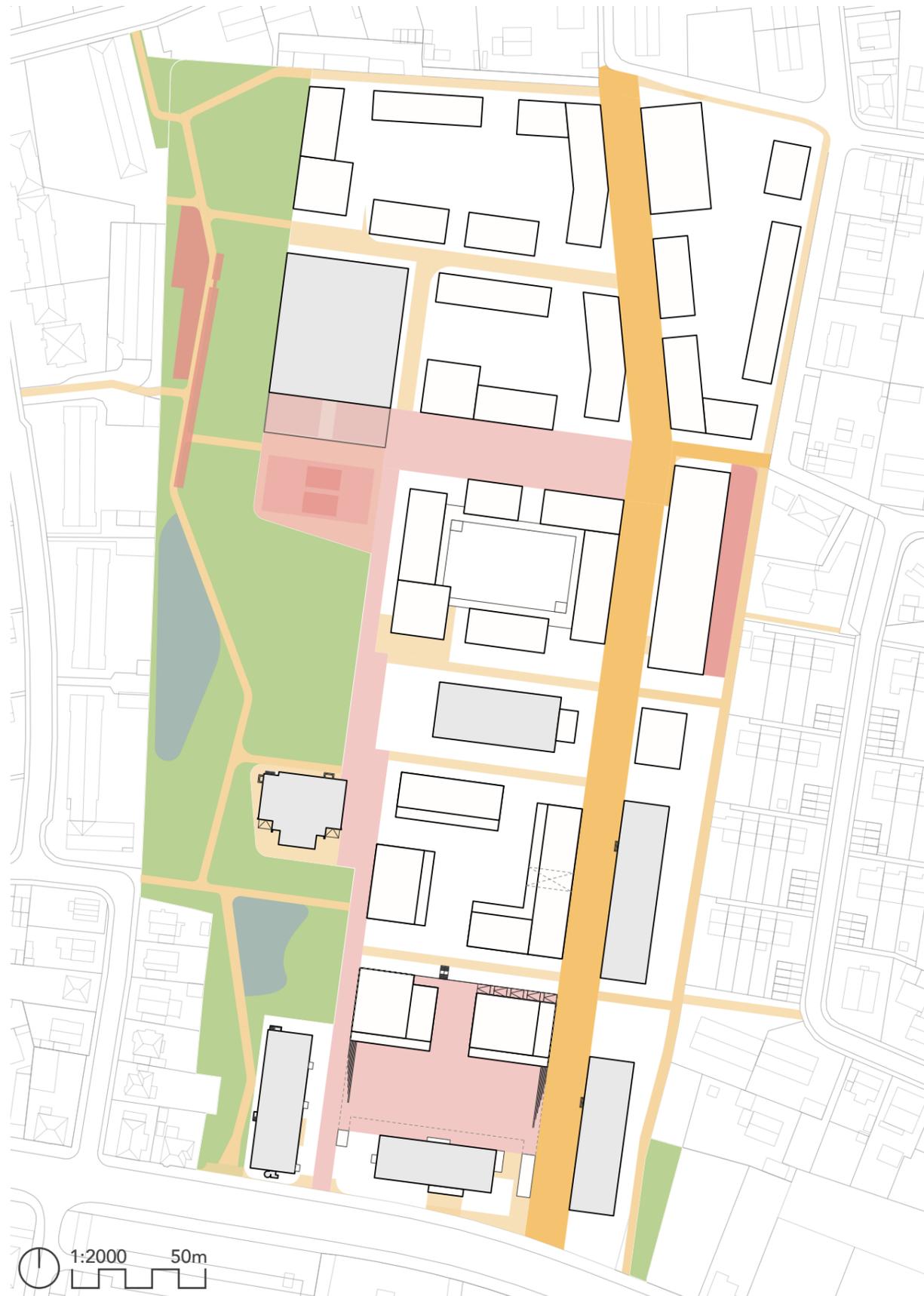
Abb. 15 Ruinengarten als Parkour



Abb. 16 Ruinengarten als Parkour

Freiraumnutzung und Flächenkennwerte

Oberflächen, Kosten und Nutzungen



Freiraumnutzungen:	Fläche:	Gesamtkosten- Kennwerte:
Spielflächen	2.200 m ²	180,00 € / m ²
Sportfläche	3.980 m ²	300,00 € / m ²
Erschließungsstraße	6.930 m ²	200,00 € / m ²
Wegeflächen	6.748 m ²	60,00 € / m ²
Platzflächen	6,853 m ²	160,00 € / m ²
Grünflächen (Park)	18.795 m ²	110,00 € / m ² (brutto)

Die Flächenkennwerte werden unter Berücksichtigung eines maximalen Erhalts der Bestandsflächen gebildet. Aus diesem Grund sind die Flächen deutlich günstiger als normal.

Die erhöhten Flächenkennwerte der Grünflächen berücksichtigen die hohen Bodenbewegungen zur Herstellung des Geländes für den Lonnerbach.

Erhöhte Kosten bei den Grünflächen durch den Abbruch und die Entsorgung versiegelter Flächen und die Erdabfuhr für die Offenlegung des Lonnerbachs.

ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

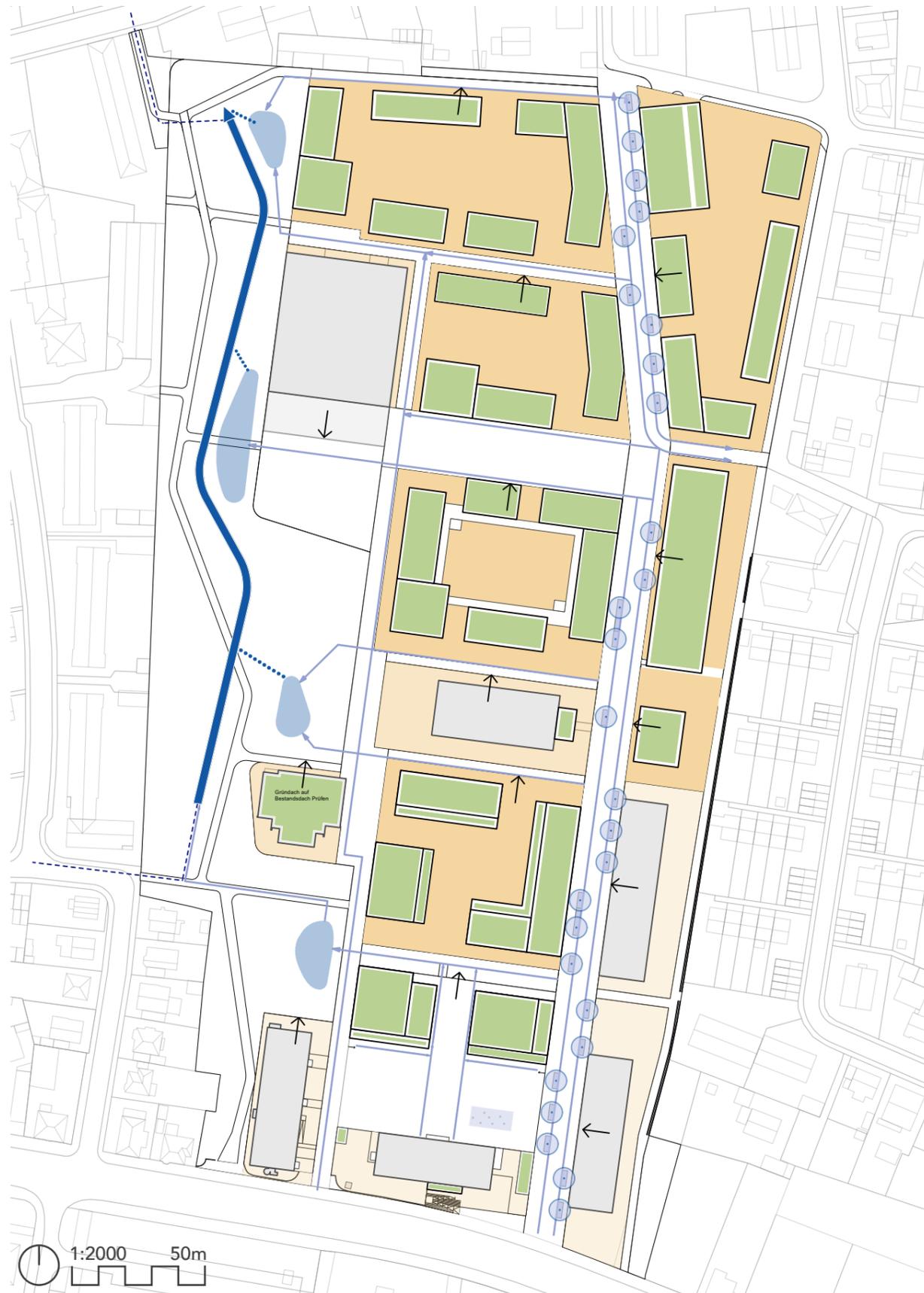
**REGENWASSER-
BEWIRTSCHAFTUNG
& LONNERBACH**



**Stadt
Bielefeld**

Entwässerungskonzept

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



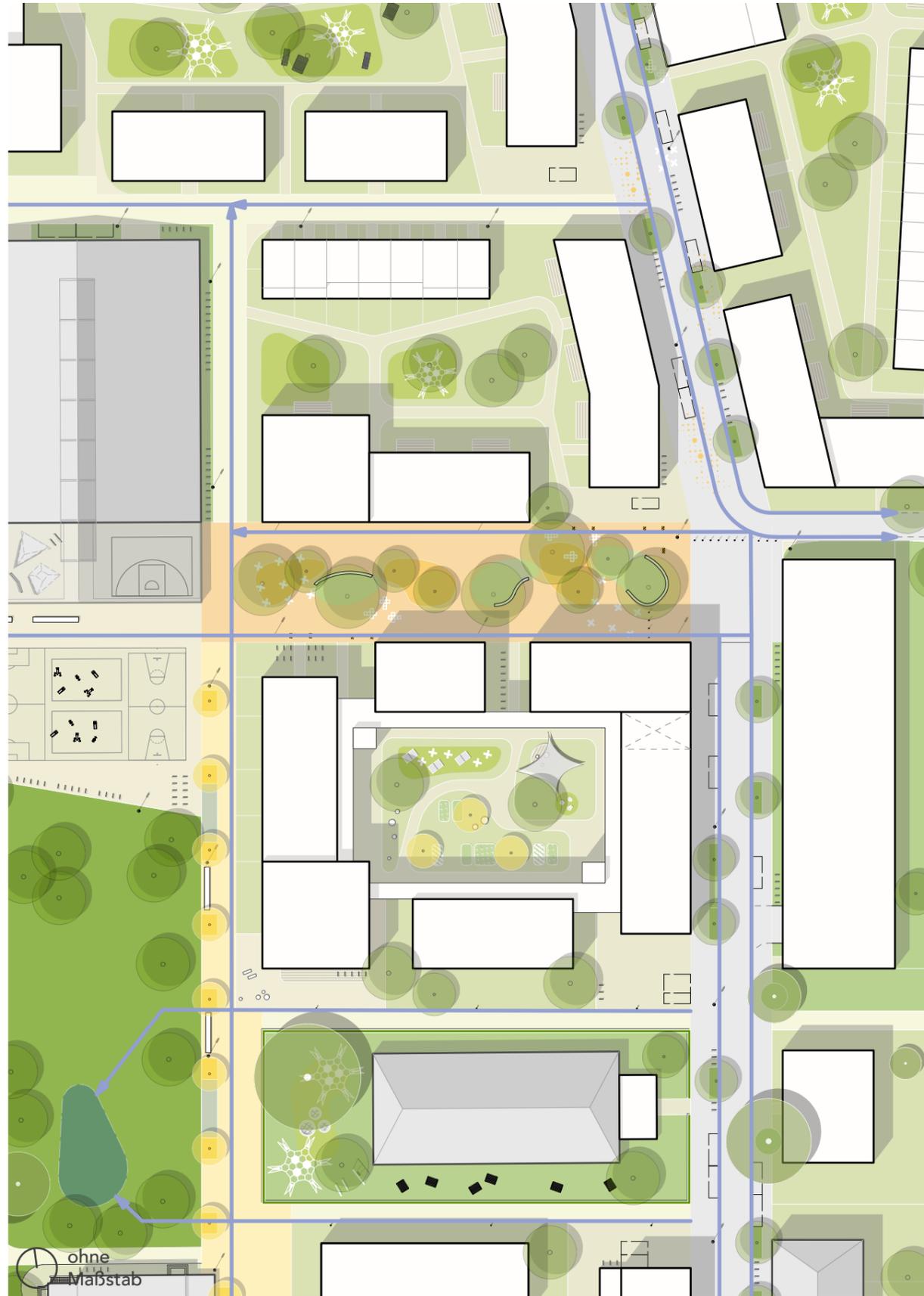
- Wasserbewusste Stadtentwicklung
- Zielgröße Wasserhaushalt
- Erhalt des Wasserhaushalts des unbebauten Zustands
- oberflächennahe Ableitung
- blau-grüne Infrastrukturen
- Retention
- Wasser erlebbar machen

Offenlegung Lonnerbach:

- Kastenrinne, oberflächlich
 - Retentionsmulden
 - ⋯ Drosselabfluss
 - Retentions Gründächer mit Solarnutzung
 - Lonnerbach
 - - - Lonnerbach verrohrt
 - Entwässerungsrichtung Grundstück
- Entwässerungstypen Grundstücke*
- Typ (F) Retentionsdächer Neubau, Drosselung
 - Typ (I) Individuelle Maßnahmen
 - Typ (S) Schrägdächer Bestand, RWN, Drosselung

Entwässerungskonzept

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Regenwasser



Abb. 17 offene Rinne



Abb. 18 Kastenrinne



Abb. 19 hydrologisch optimierter Baumstandort

Lonnerbach

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Abb. 20



Abb. 21

Lonnerbach im Sommer

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Regenwasser



Abb. 22



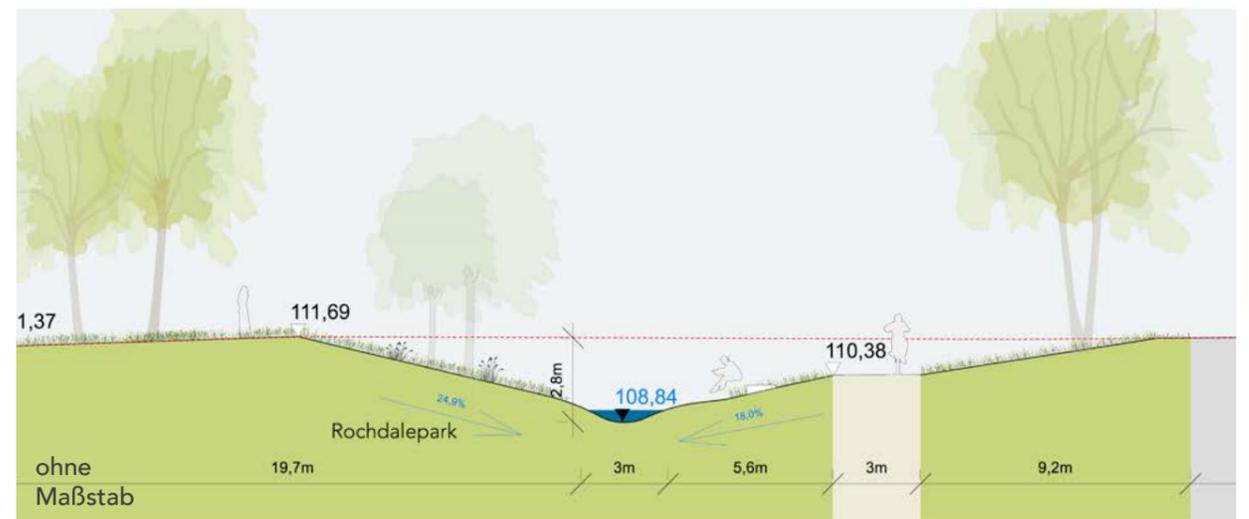
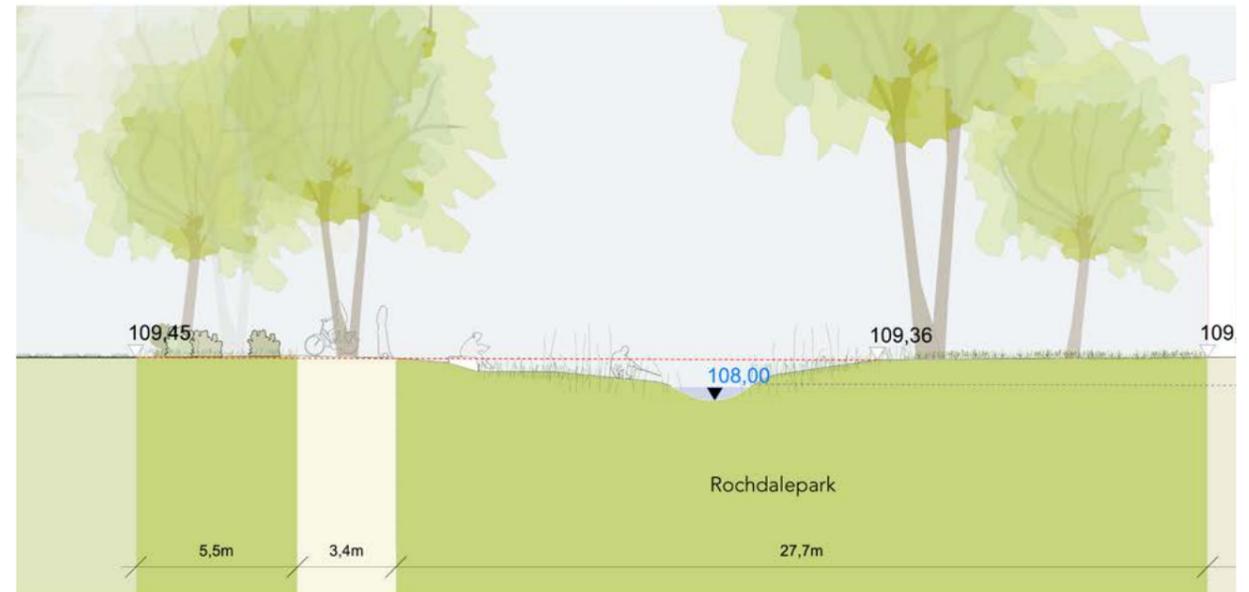
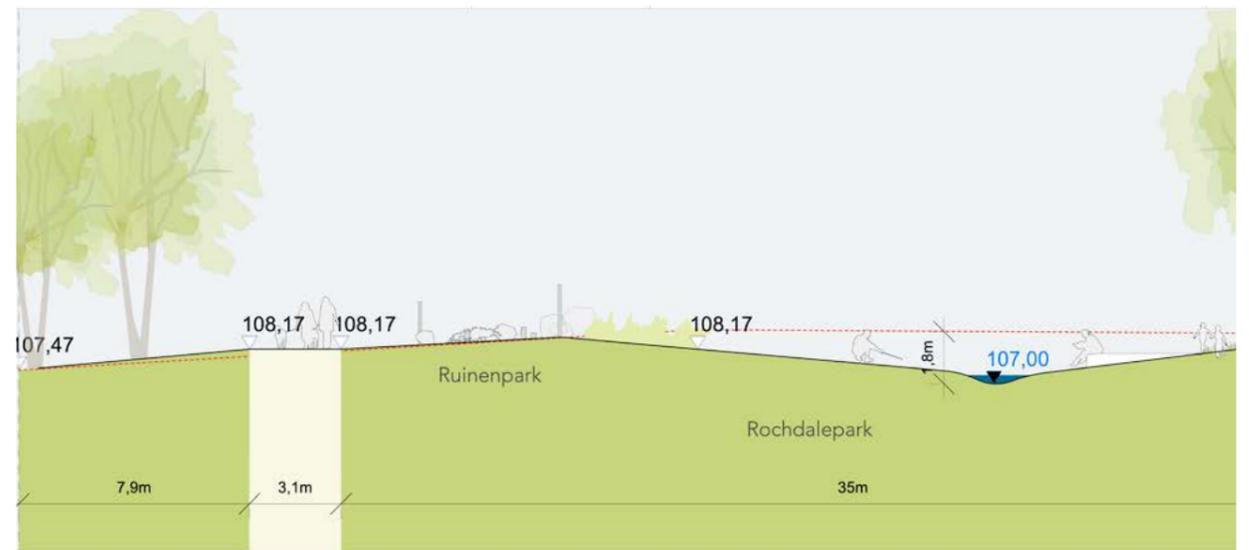
Abb. 23

planungsteam ROCHDALE

105

Lonnerbach Schnitte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Versiegelungskarte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



Das bestehende Gelände ist stark versiegelt. Mit dem Städtebaulichen Entwurf wird der Anteil der versiegelten Fläche von 50 % auf 32.8 % reduziert.

Der Anteil der bebauten Fläche ist nur von 25,5 % auf 26.8 % gestiegen.

Die unversiegelte Fläche erhöht sich ebenfalls deutlich von 24,5 % auf 40.3 %.

Dies ist ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Schaffung eines Freiraums, der an die Klimaveränderungen angepasst ist.

Versiegelungsgrad:

■ überbaut	24,811 m ²	26.8%
■ befestigt, teilversiegelt	30.338 m ²	32.8%
■ unversiegelt	37.300 m ²	40.3%
Gesamt	92.449 m ²	

1:2000 50m

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR



Bestandsleitungen

Technische Infrastruktur



Im Rahmen der Strategie der Kreislaufwirtschaft sieht das Konzept vor, die bestehende Infrastruktur so weit wie möglich zu erhalten. Dies wird natürlich dadurch eingeschränkt, dass bestimmte Leitungen veraltet sind und nicht den aktuellen Standards entsprechen, wie z. B. das Telekommunikationsnetz, bei dem Glasfaserkabel heute Standard sind. Außerdem muss man die Kapazität der vorhandenen Leitungen berücksichtigen.

Es gibt verschiedene bestehende Infrastrukturen auf dem Gelände, darunter Fernwärme, Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwasser.

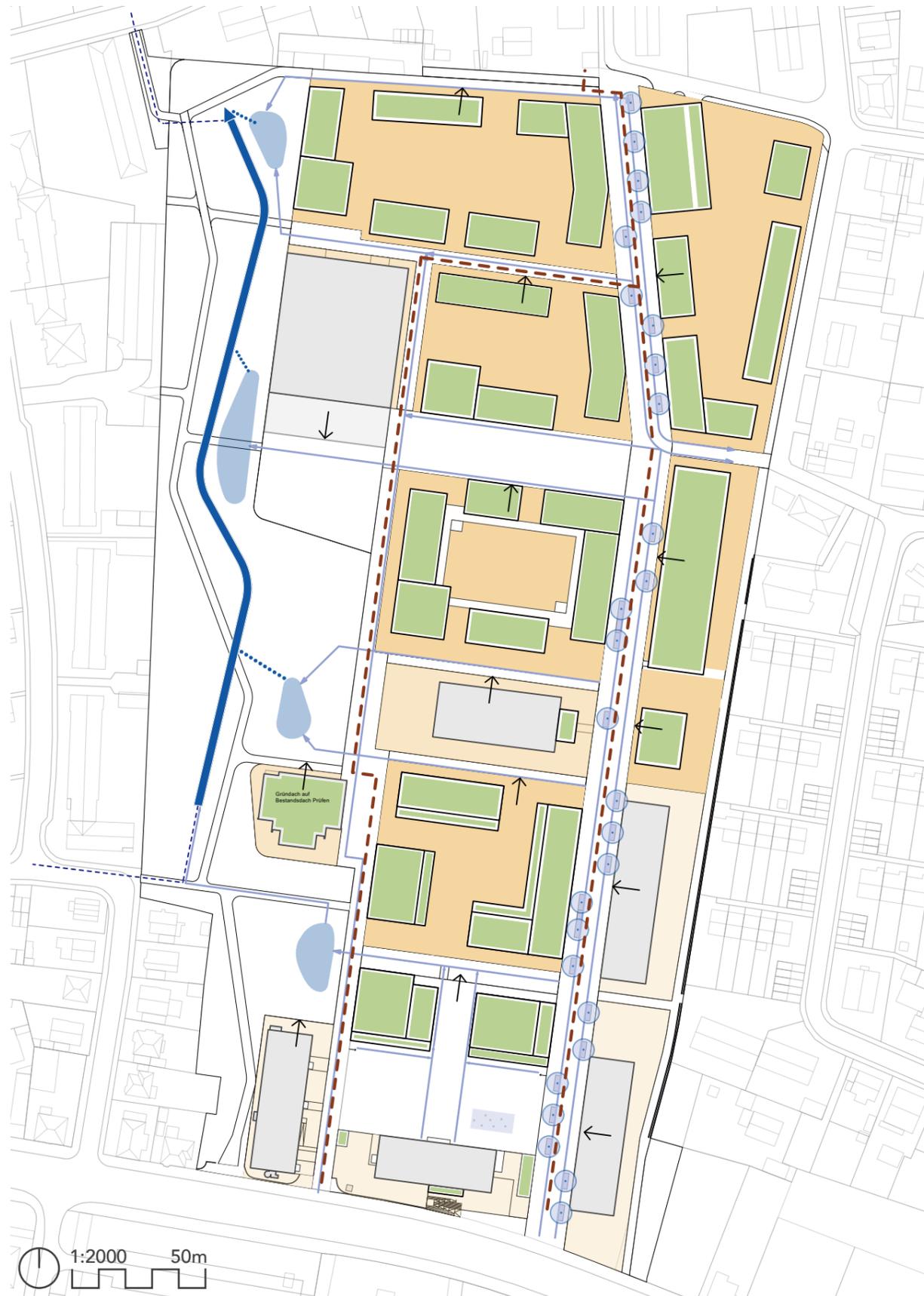
Nach Gesprächen mit den Stadtwerken und dem Umweltbetriebs schlagen wir vor, dass das Schmutzwasser und die Fernwärme zumindest teilweise erhalten bleiben.

Zu beachten: Diese Pläne sieht keine Infrastrukturplanung da, sondern machen Vorschläge in Konzeptform.

- Schmutzwasserkanal, Bestand
- - Fernwärme, Bestand
- Regenwasser, Bestand
- Strom, Bestand
- Telekom, Bestand
- Heizkanal (alt)
- Gas

Entwässerungskonzept

Technische Infrastruktur

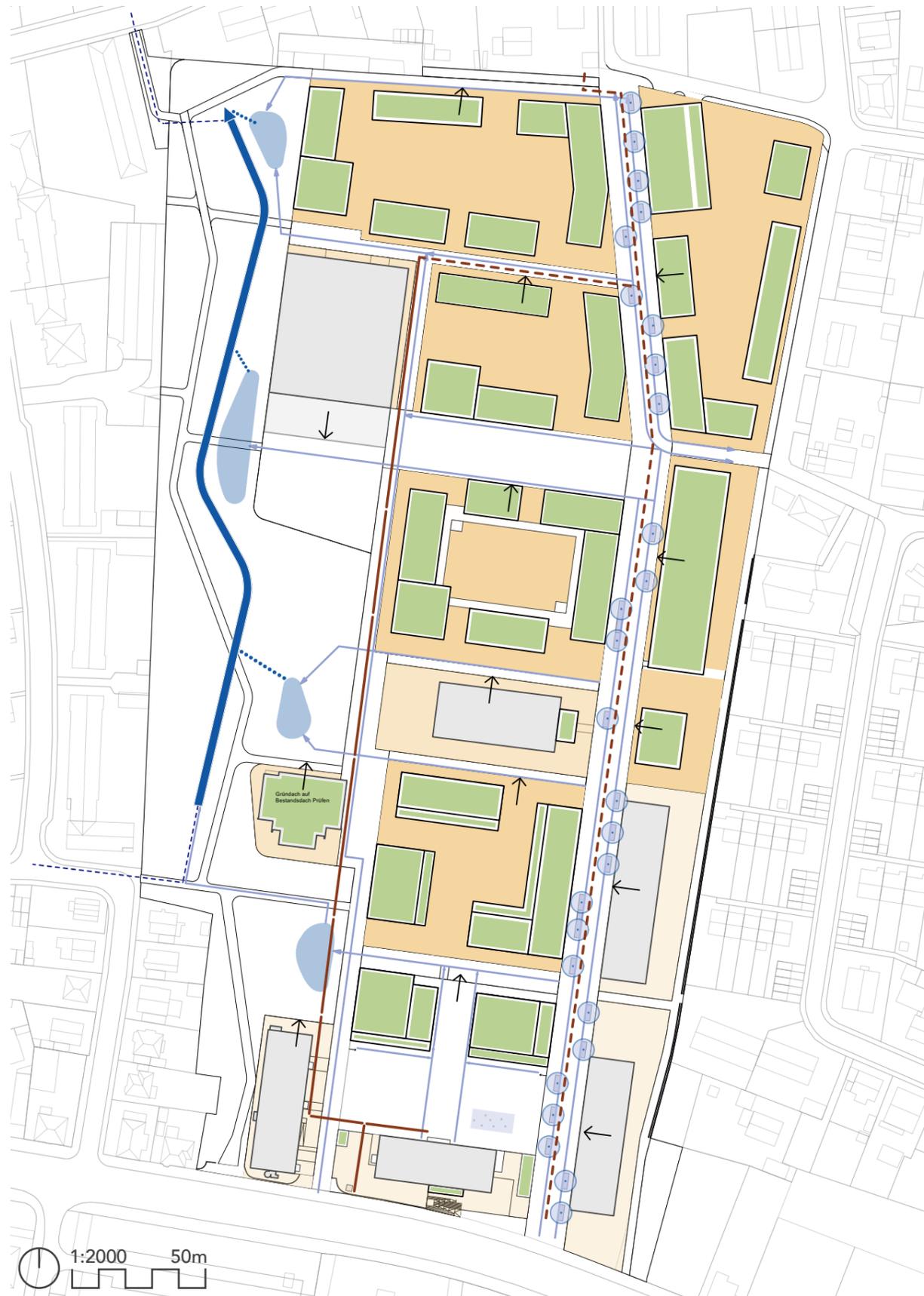


Die Variante zeigt die komplette Neuplanung des Hauptabwasserkanals im Quartier.

- Schmutzwasserkanal, Neuplanung
- Kastenrinne, oberflächlich
- Retentionsmulden
- ⋯ Drosselabfluss
- Retentionsgründächer mit Solarnutzung
- Lonnerbach
- - - Lonnerbach verrohrt
- Entwässerungsrichtung Grundstück
- Entwässerungstypen Grundstücke*
- Typ (F) Retentionsdächer Neubau, Drosselung
- Typ (I) Individuelle Maßnahmen
- Typ (S) Schrägdächer Bestand, RWN, Drosselung

Entwässerungskonzept

Technische Infrastruktur



Diese Variante zeigt den teilweisen Erhalt der Schmutzwasserkanäle, die durch neue Kanäle ergänzt wird, wenn die Lage der bestehenden Kanäle mit den Baumstandorten kollidiert.

Bei einem Neubau des Schmutzwasserkanals ist eine Trassenbreite von 5,5 m erforderlich.

- Schmutzwasserkanal, Bestand
- - - Schmutzwasserkanal, Neuplanung
- Kastenrinne, oberflächlich
- Retentionsmulden
- ⋯ Drosselabfluss
- Retentions Gründächer mit Solarnutzung
- Lonnerbach
- - - Lonnerbach verrohrt
- Entwässerungsrichtung Grundstück
- Entwässerungstypen Grundstücke
- Typ (F) Retentionsdächer Neubau, Drosselung
- Typ (I) Individuelle Maßnahmen
- Typ (S) Schrägdächer Bestand, RWN, Drosselung

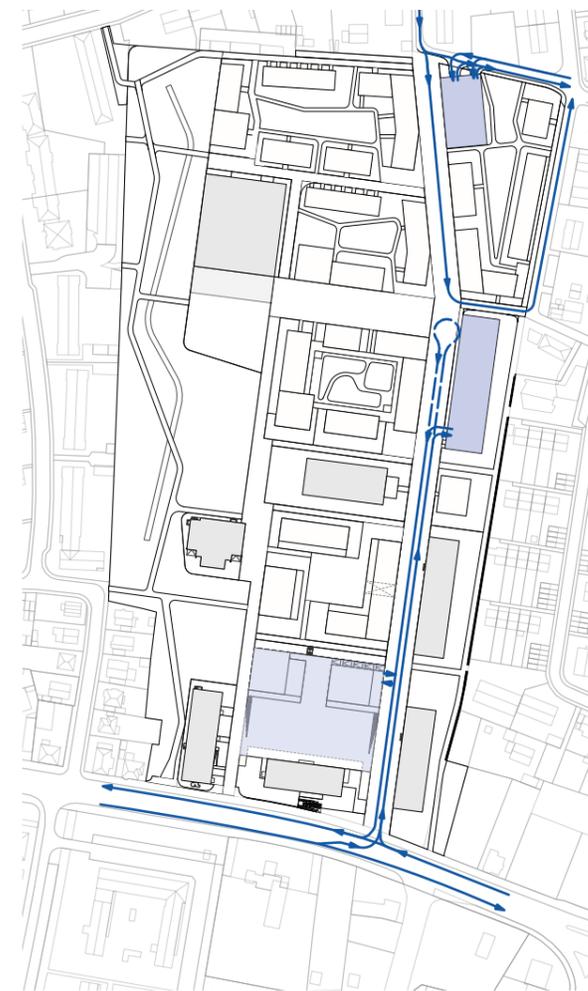
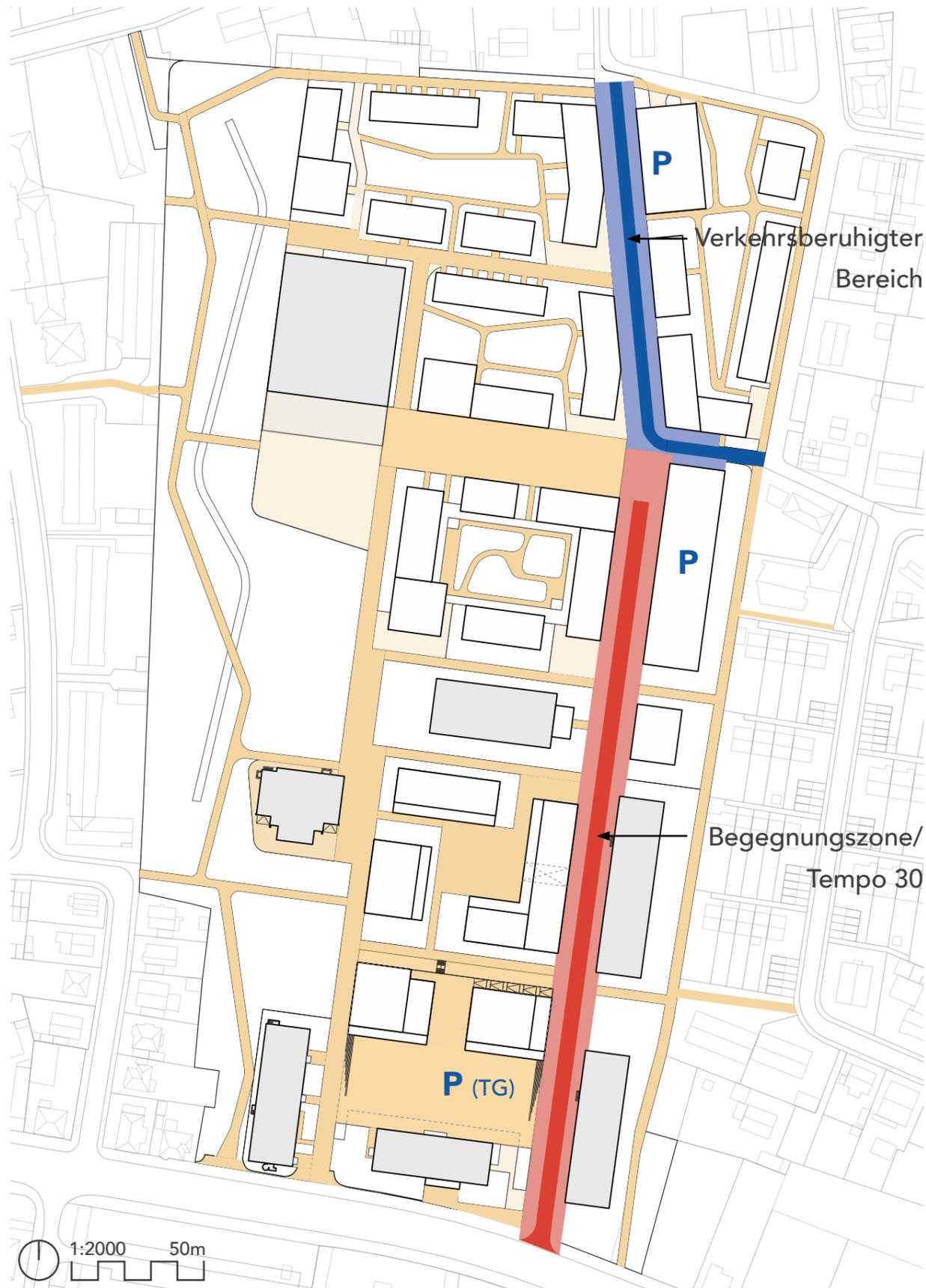
MOBILITÄT & VERKEHR



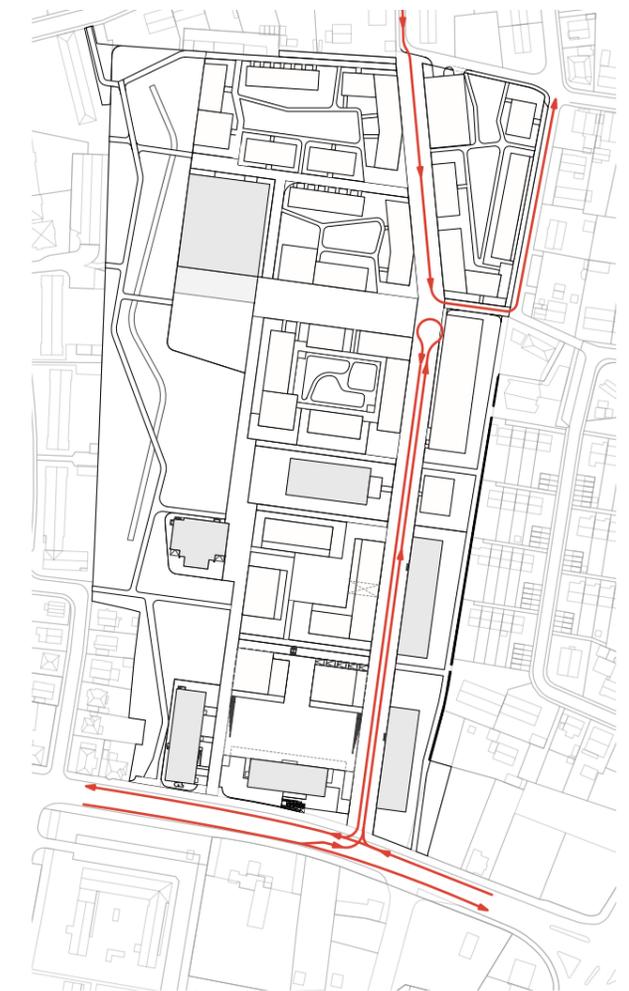
Stadt
Bielefeld

Verkehrsflächen & Verkehrsführung

Mobilität und Erschließung



Erschließung PKW



Erschließung Lieferverkehr

Nur die Haupteerschließungsstraße ist für den MIV ausgelegt. Die übrigen Verkehrsflächen sind für Feuerwehr, Rettungswege und zur temporären Anbindung z.B. zum Umzug zugänglich.

Nach den derzeitigen Vorschriften ist die Haupteerschließungsstraße eine Tempo-30-Zone; sollten sich die Vorschriften jedoch ändern, wäre es empfehlenswert, diese auf eine Tempo-20-Zone (Begegnungszone) zu reduzieren.

Nachbargrundstücke:

- Haupteerschließungsstraße Verkehrsberuhigter Bereich
- Haupteerschließungsstraße Begegnungszone/Tempo 30
- Wege

Stellplatznachweis Fahrrad

Mobilität und Erschließung



Fahrradstellplätze für Gäste und Nicht-Wohnnutzungen sind bequem im gesamten Gebiet dezentral situiert. Zum Teil sind diese überdacht. Für die vorgeschlagene Nutzung und Nutzungsdichte werden **363 RADSTELLPLÄTZE** benötigt.

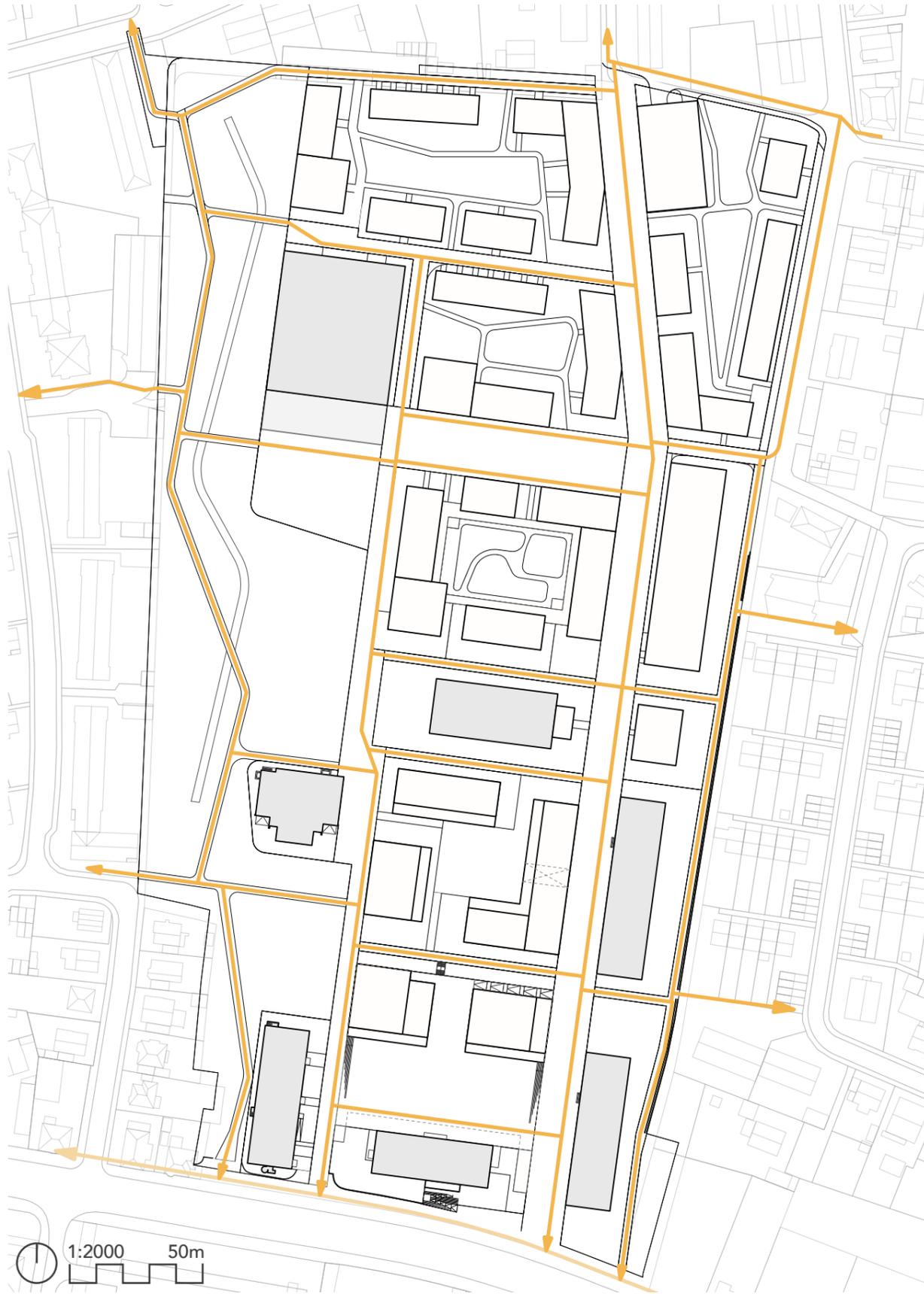
Für die Wohnnutzungen sind Fahrradräume in ausreichender Größe in den Erdgeschossen vorgesehen. Insgesamt finden **1.453 FAHRRÄDER** in den Erdgeschossen Platz. Dies ergibt sich aus dem Berechnungsalgorithmus von 1 Radstellplatz pro 30 m² Wohnfläche.

Stellplätze

 Radstellplätze im Freiraum	363
 davon 10% Lastenräder	36
 Radstellplätze in Gebäuden	1.453
GESAMT	1.816

Radwege

Mobilität und Erschließung

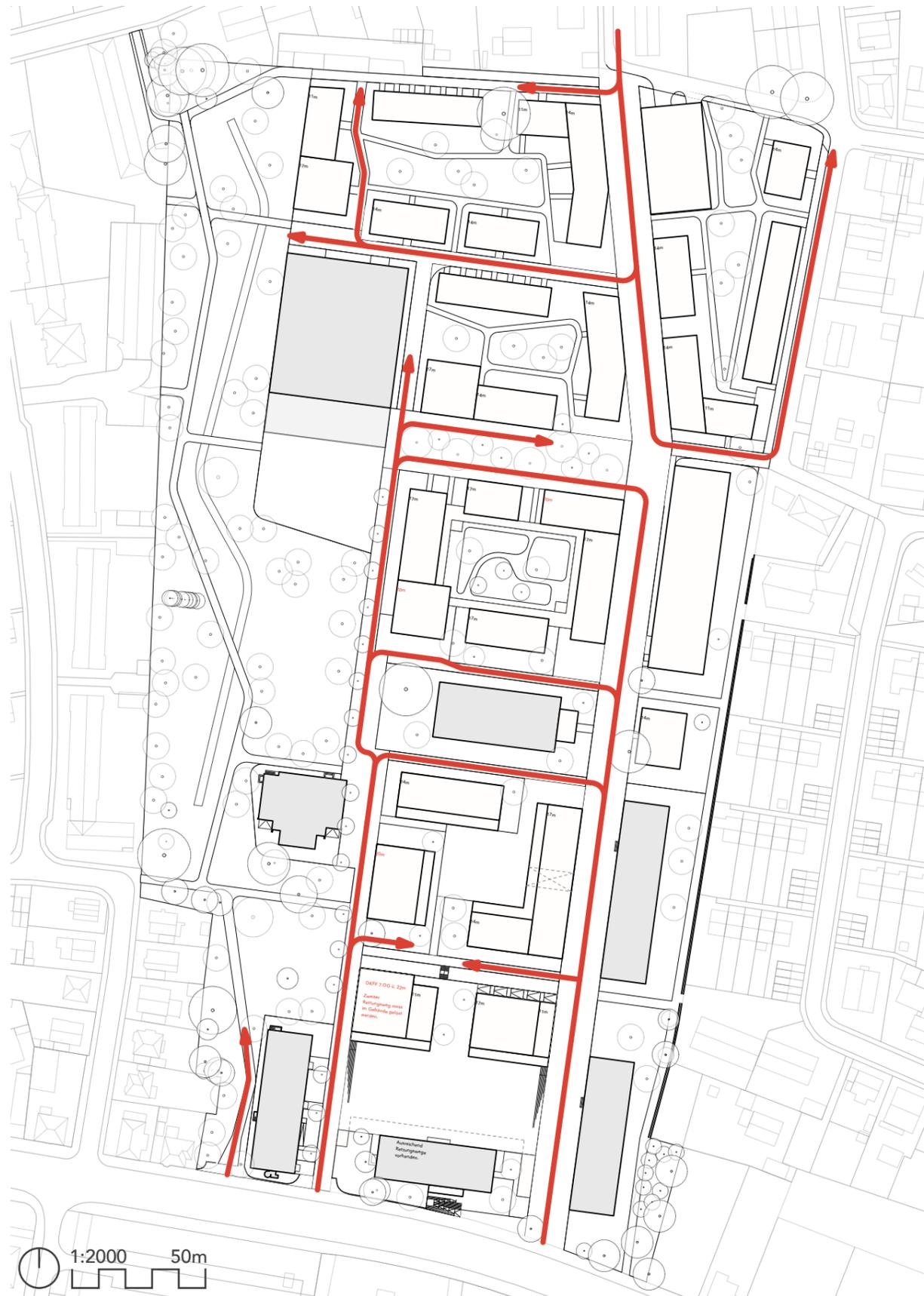


Eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmenden ist sowohl auf den Straßen als auch auf den öffentlichen Wegen vorgesehen. Dazu gehört auch der Uferweg, der als Flaniermeile für Radfahrer und Spaziergänger sowie anderen Freizeitaktivitäten dient.

Die Radfahrer haben über einen öffentlichen Radweg an der Oldentruper Straße Anschluss an das bestehende Radwegenetz in Bielefeld, und von hier aus eine direkte Verbindung zum Stadtzentrum.

Rettungswege

Mobilität und Erschließung



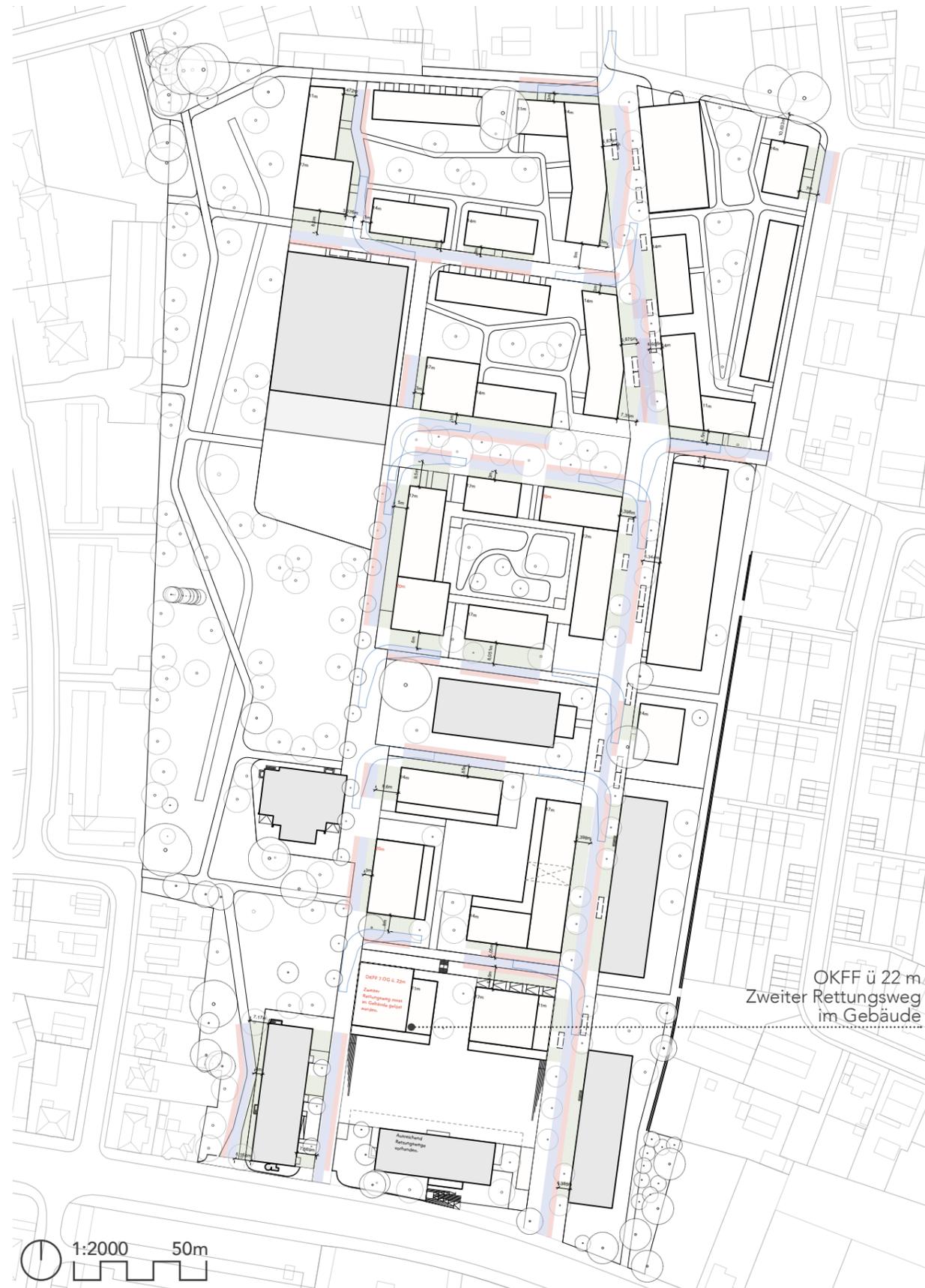
Die Feuerwehr benutzt auch die für den MIV nicht freigegebenen Erschließungswege.

Der Vorschlag für die Routen der Feuerwehrfahrzeuge wurde mit der Feuerwehr Bielefeld abgestimmt.

 Rettungswege

Feuerwehruzufahrten

Mobilität und Erschließung

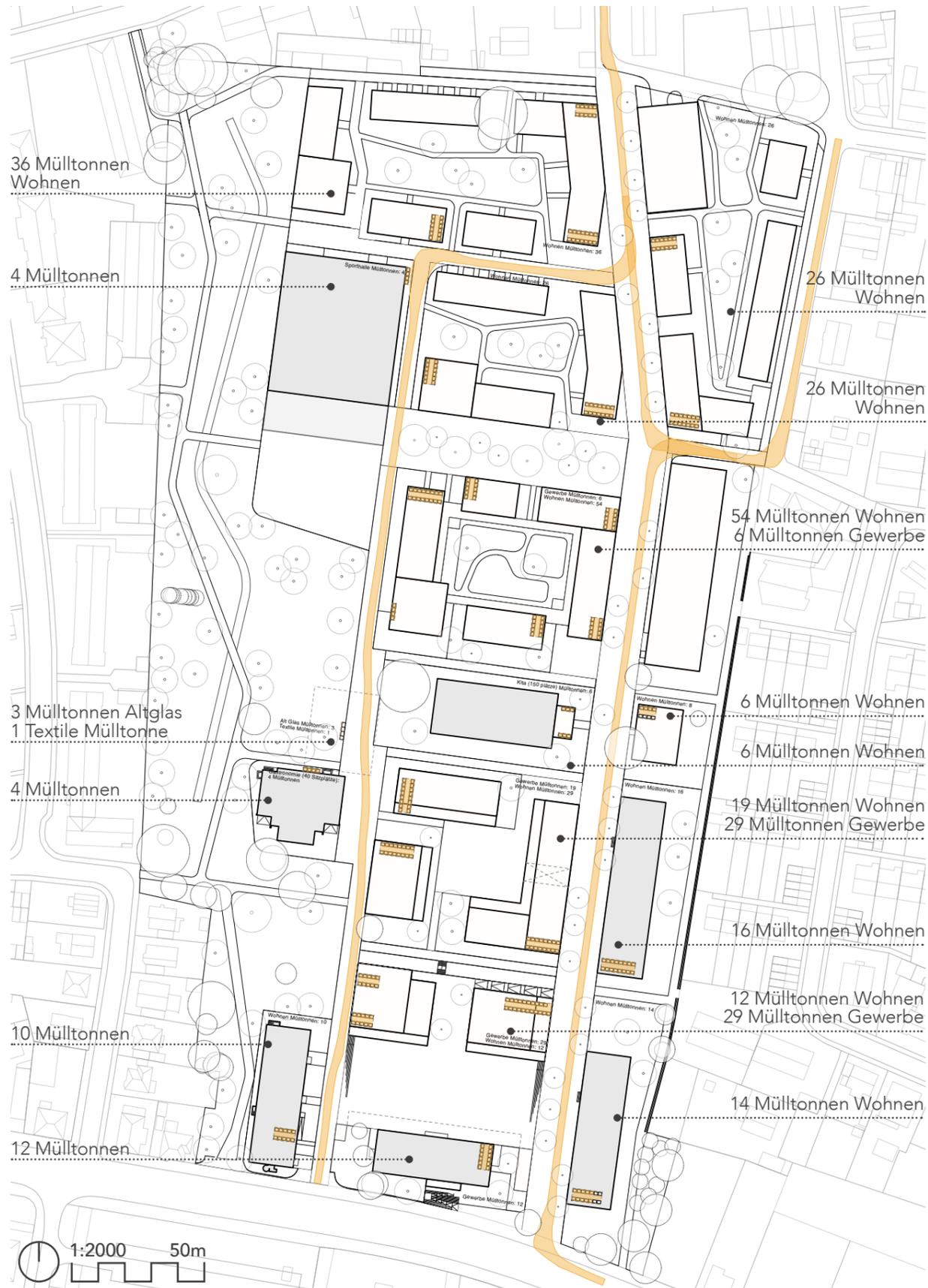


Der Plan zeigt die Bereiche, in denen ein zweiter Rettungsweg von der Straßenebene aus möglich ist.

- Abstandsfläche 2 m
- Feuerwehrfläche 3.5 m
- Gebäudezugang

Müllentsorgung

Mobilität und Erschließung



Die Müllabfuhr nutzt die Haupteerschließungsachse, sowie das Parkufer. Je Block gibt es 1-2 Abholpunkte für Gebäude die nicht direkt angedient werden können.

Bei eingehender Prüfung wurden 2 Varianten getestet, die unterirdischen Container, als auch die im Erdgeschoss der Gebäude vorgesehenen Räume. Beide Varianten sind möglich.

Wohnungen haben einen einheitlichen Abholrhythmus von Bielefeld; Restmüll jede 2 Wochen, Biomüll jede 2 Wochen, Papier jede 4 Wochen, Wertstoff jede 4 Wochen.

Gewerbeeinheiten haben einen **wöchentlichen Abholrhythmus**. Wenn die endgültige Nutzung der Gewerbeeinheiten feststeht, muss das Müllaufkommen neu berechnet werden.

Derzeit kann der Lageplan die Schleppkurven eines 16,5 m LKW aufnehmen, das ist größer als ein gängiges Müllfahrzeug.

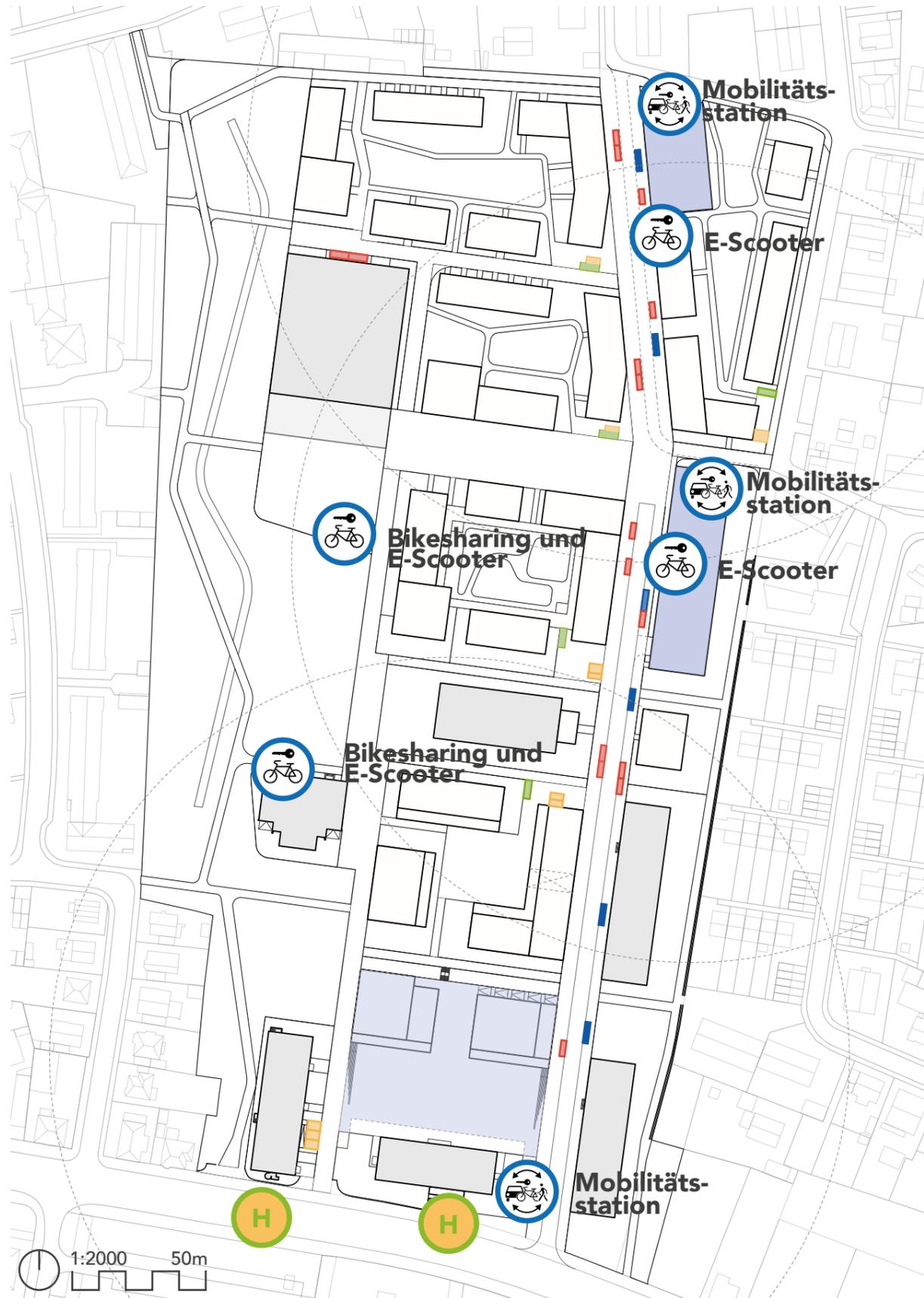
Zusätzlich ist 1 Standort für Altglas und für Alttextilien geplant. Dieser befindet sich mehr als 12 m von den Wohnungen entfernt und ist auf dem Parkufer zu finden.

Variante im Erdgeschoss

-  Fahrweg Müllabfuhr
-  Müllraum

Multimodalität & Vernetzung

Mobilität und Erschließung

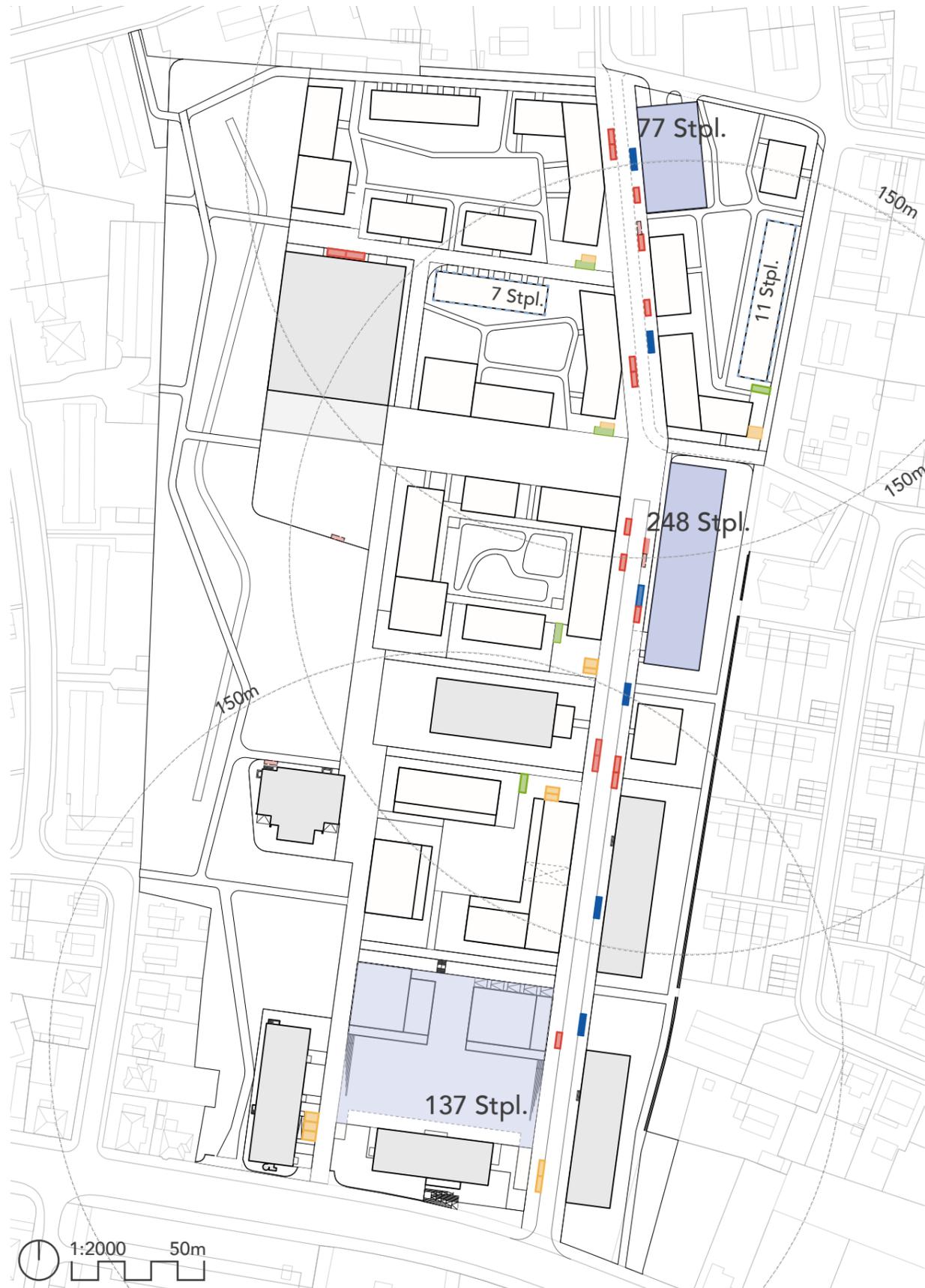


Im autoarmen Quartier Rochdale sichern vielfältige Angebote eine nachhaltige Mobilität und unterstützen die Unabhängigkeit vom (eigenen) Pkw als Verkehrsmittel. Hierzu gehören u.a. Bike- und Carsharing-Angebote, Lastenräder, Roller, ergänzt um Serviceangebote wie z.B. E-Ladeinfrastruktur, Packstation und Fahrradreparatur.

Die Angebote werden in Mobilitätsstationen unterschiedlicher Größe und Ausstattung im öffentlichen Raum sowie in den multicodierten Quartiersgaragen untergebracht.

Stellplatznachweis: KFZ-Verkehr

Mobilität und Erschließung



Die notwendigen Stellplätze werden aufgrund der zu entstehenden Wohneinheiten und zukünftigen sonstigen Nutzungen berechnet. Aufgrund weitreichender Maßnahmen zur Eindämmung des MIV und Förderung von alternativen Mobilitätsangeboten, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze laut Musterstellplatzsatzung NRW und in Absprache mit dem Verkehrsamt Bielefeld reduziert werden. Dabei wird von 0,4 Privat- und 0,1 Besucher*innenstellplätzen pro Wohneinheit ausgegangen, was sich auf 332 Stellplätze insgesamt beläuft. Die sonstigen Nutzungen werden je nach Art individuell berechnet, wobei hier durch eine zulässige Reduzierung auf 70 % insgesamt 123 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Daraus ergibt sich ein gesamtes **SOLL von 455 notwendigen Stellplätzen**.

Der Nachweis geschieht hauptsächlich über die drei Quartiersgaragen im Plangebiet. Insgesamt können **480 Stellplätze** nachgewiesen werden, woraus sich ein Puffer von **25 Stellplätze** ergibt.

notwendige Stellplätze:

	private Garagen Reihenhäuser	18
	Quartierstiefgarage Süden	137
	Quartiersgaragen Mitte + Nord	325
	GESAMT	480

	private Ladezonen	5
	private Carsharing (pro Baufeld)	13

Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum

	öffentl. Behindertenstellplätze	18
	öffentliche Ladezonen	6

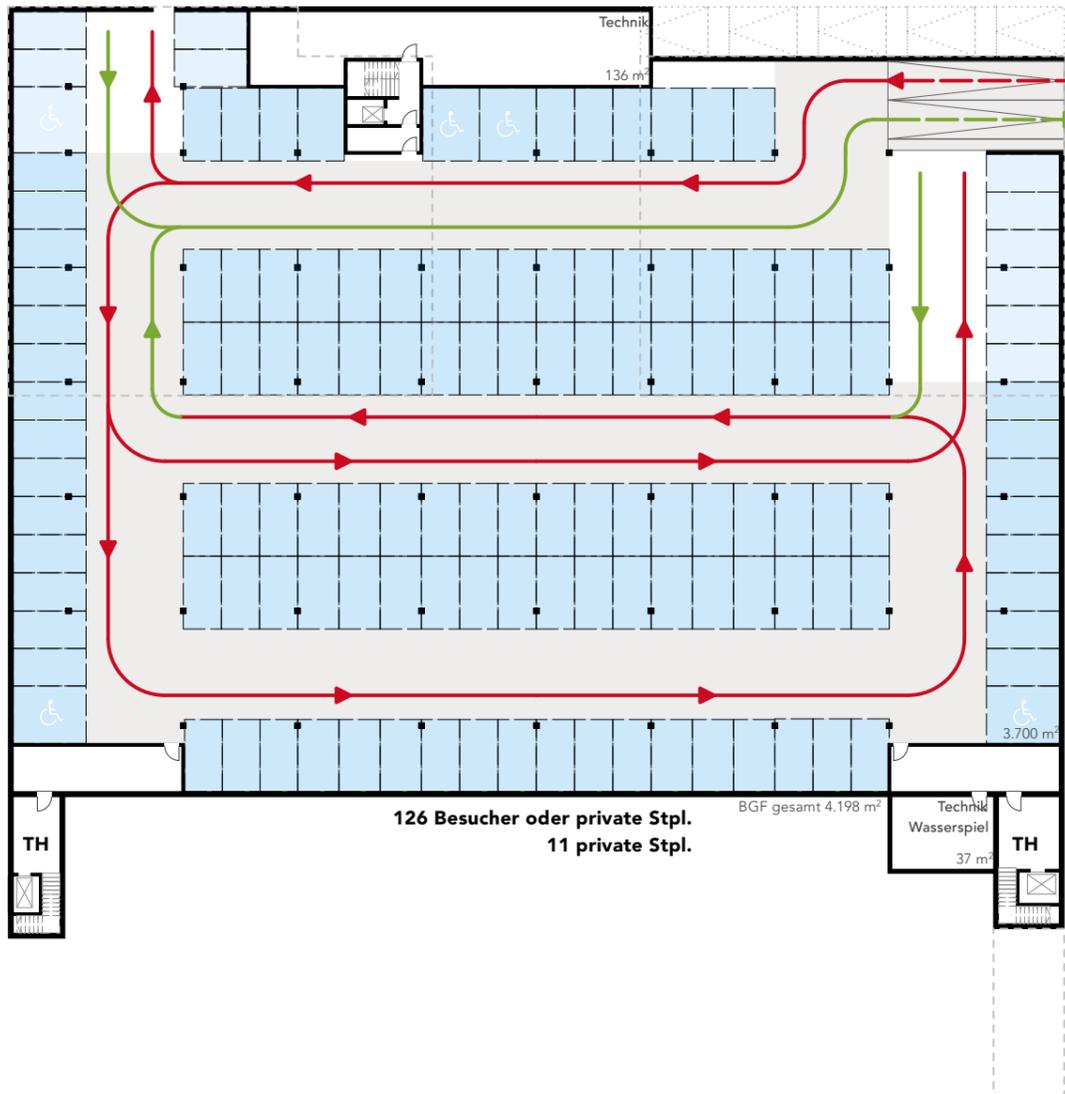
Quartiersgarage Süd

Mobilität und Erschließung

Die südliche Quartiersgarage wird als Tiefgarage ausgebildet, wobei der bestehende Geländensprung dazu genutzt wird den Quartiersplatz auf Höhe des Block 1 zu gestalten und die Länge der Einfahrt im Norden dieser Garage möglichst gering zu halten.

Im vorliegenden Testentwurf konnten neben notwendigen Technikräumen (bspw. für das Wasserspiel auf dem Quartiersplatz) insgesamt **137 Stellplätze nachgewiesen** werden. Da im Süden des Quartiers auch die meisten öffentlichen Funktionen angesiedelt sind, werden bis zu 126 dieser Stellplätze als **vorrangig öffentliche Besucher*innenstellplätze** ausgebildet, bei denen ein angemessener Verkehrsfluss für die Parkplatzsuche möglich ist. 11 Stellplätze sind so gelegen, dass sie eher als private Stellplätze für Anwohnende dienen sollten.

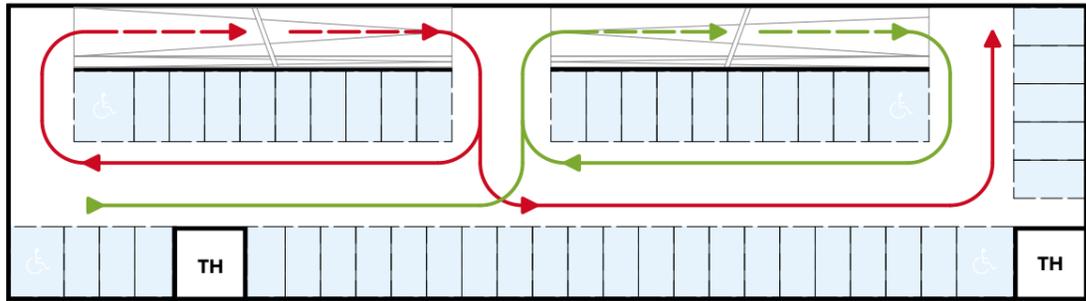
Der Garagenentwurf muss immer im Zusammenhang mit den Neubauten am Quartiersplatz betrachtet werden, was sich auf die Anzahl der Stellplätze positiv und negativ auswirken kann. Zudem steht der aktuelle Entwurf im Konflikt mit bestehenden Fernwärmeleitungen. Sollten diese erhalten bleiben können, muss die Garage an ihrer Südseite neu justiert werden.



1:500 10m

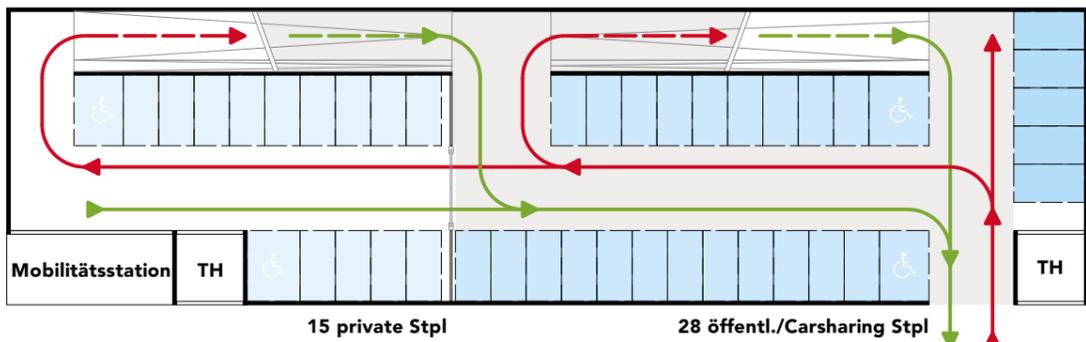
Quartiersgarage Mitte

Mobilität und Erschließung



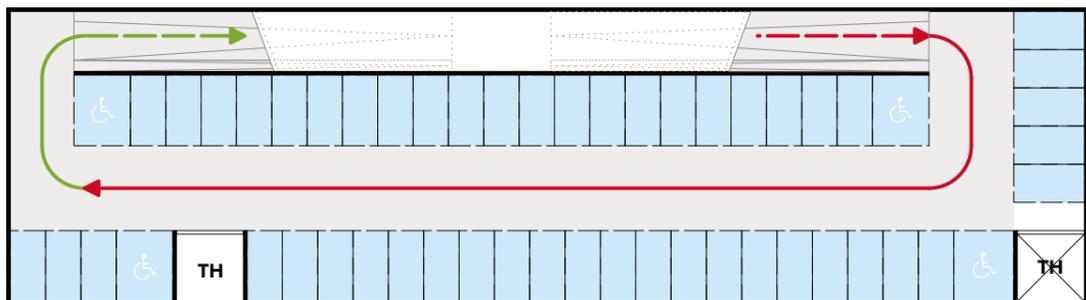
je 50 private Stpl / 3. OG 52 Stpl.

Obergeschoss



Ausfahrt / Einfahrt

Erdgeschoss



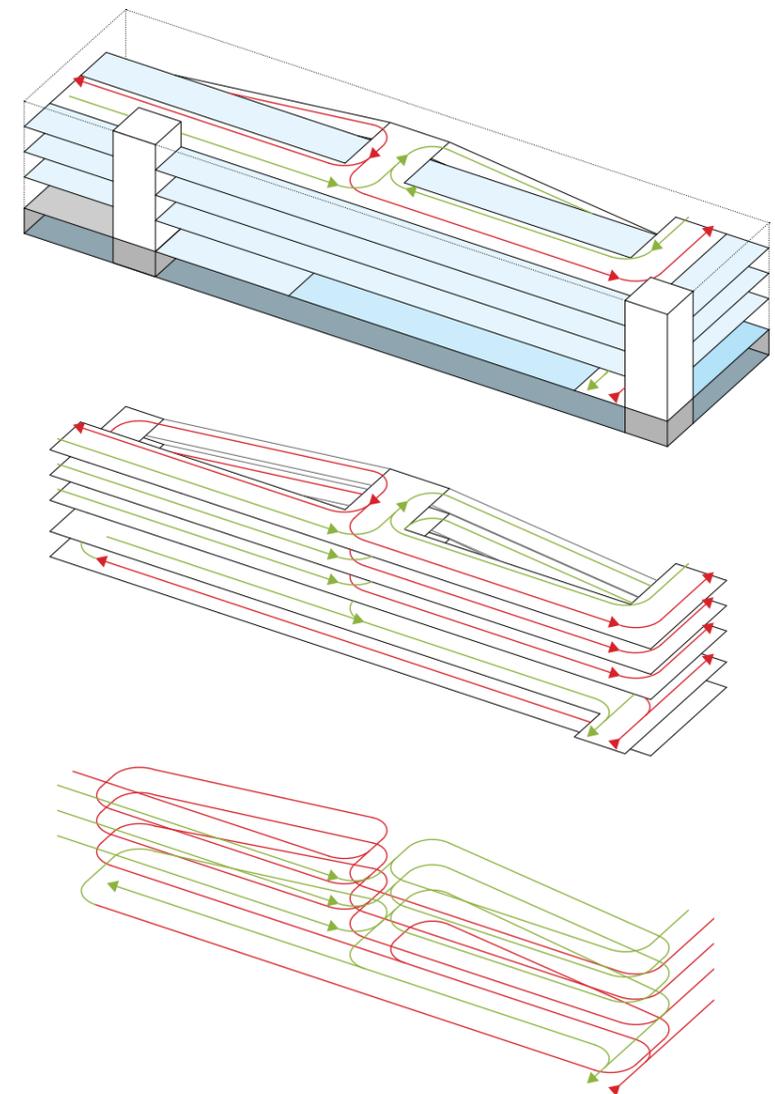
53 öffentl./Carsharing Stpl

Untergeschoss



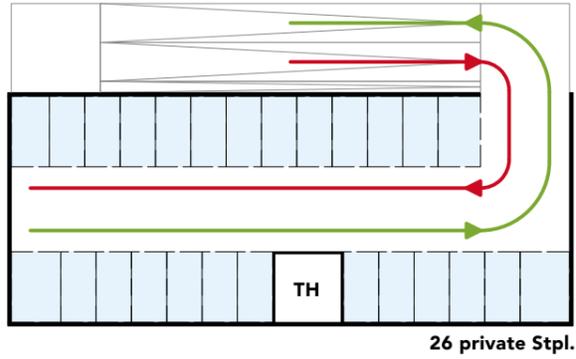
Die in der Quartiersmitte gelegene Garage deckt mit insgesamt **248 Stellplätzen** den Großteil der notwendigen Stellplätze ab. Davon können 81 Stellplätze im Unter- und Erdgeschoss als öffentliche und Carsharing-Stellplätze ausgebildet werden. Die weiteren 167 Stellplätze sind für Anwohnende vorgesehen.

Zudem nimmt die Quartiersgarage eine Mobilitätsstation direkt am Nachbarschaftsplatz auf. Auf ca. 60 m² ist Raum für weitere Mobilitätsangebote, wie Lastenräder, Bike- und Rollersharing, sowie Handkarren für die „letzte Meile“ oder eine anbieteroffene Packstation.

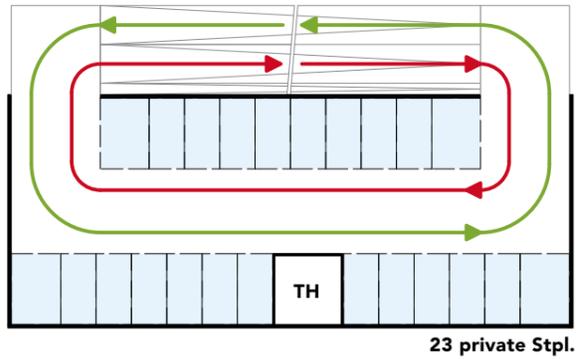


Quartiersgarage Nord

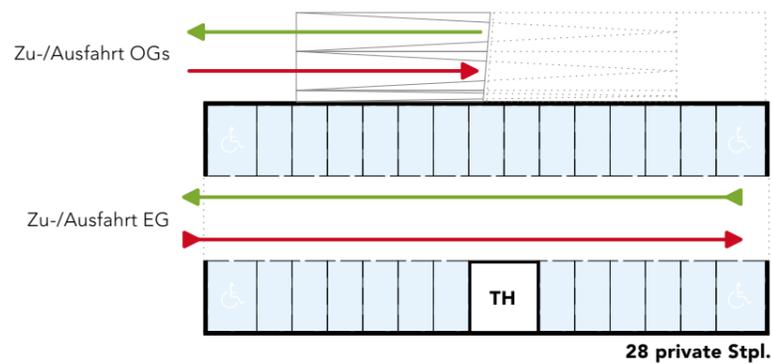
Mobilität und Erschließung



2. Obergeschoss



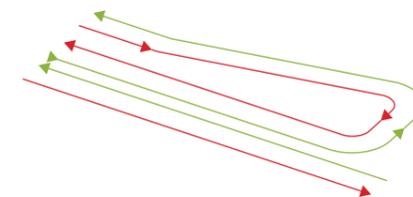
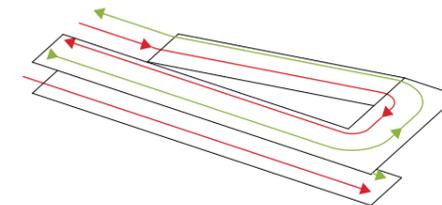
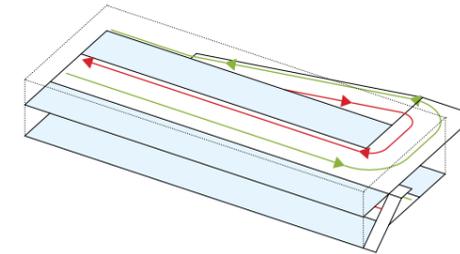
1. Obergeschoss



Erdgeschoss

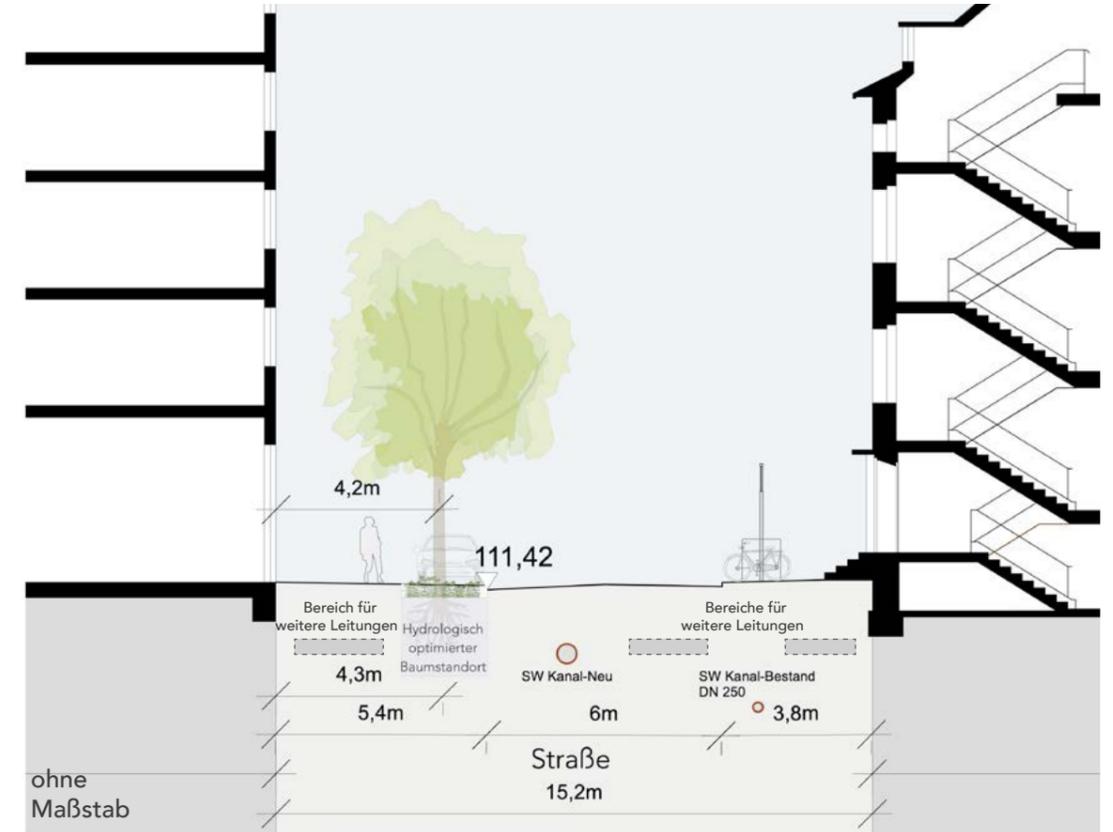


In der nördlichen Quartiersgarage parken 77 Anwohner auf drei Ebenen. Diese Garage bietet das größte Potenzial für eine Umnutzung oder einen Ersatzbau mit Wohnungen in einer Zukunft mit weniger motorisiertem Individualverkehr. In der Vorzone finden zudem weitere Mobilitätsangebote ihren Platz. Die Einfahrt zu dieser Garage erfolgt von Norden.



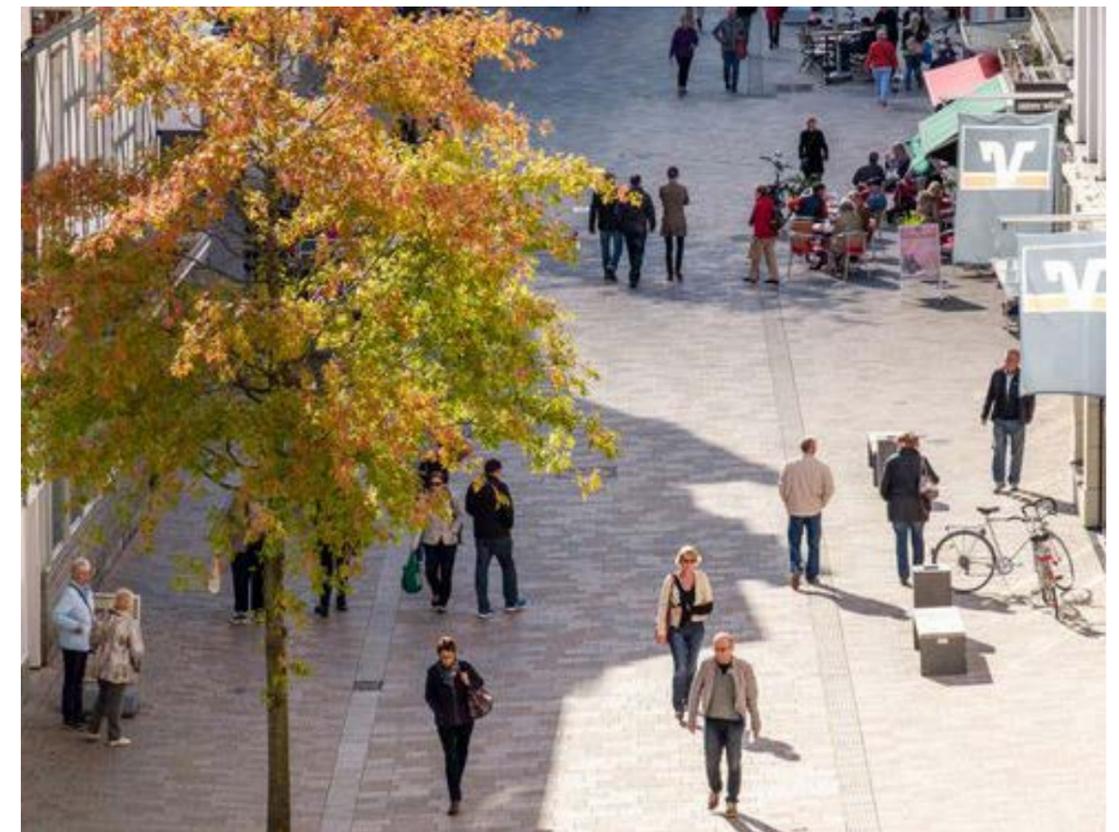
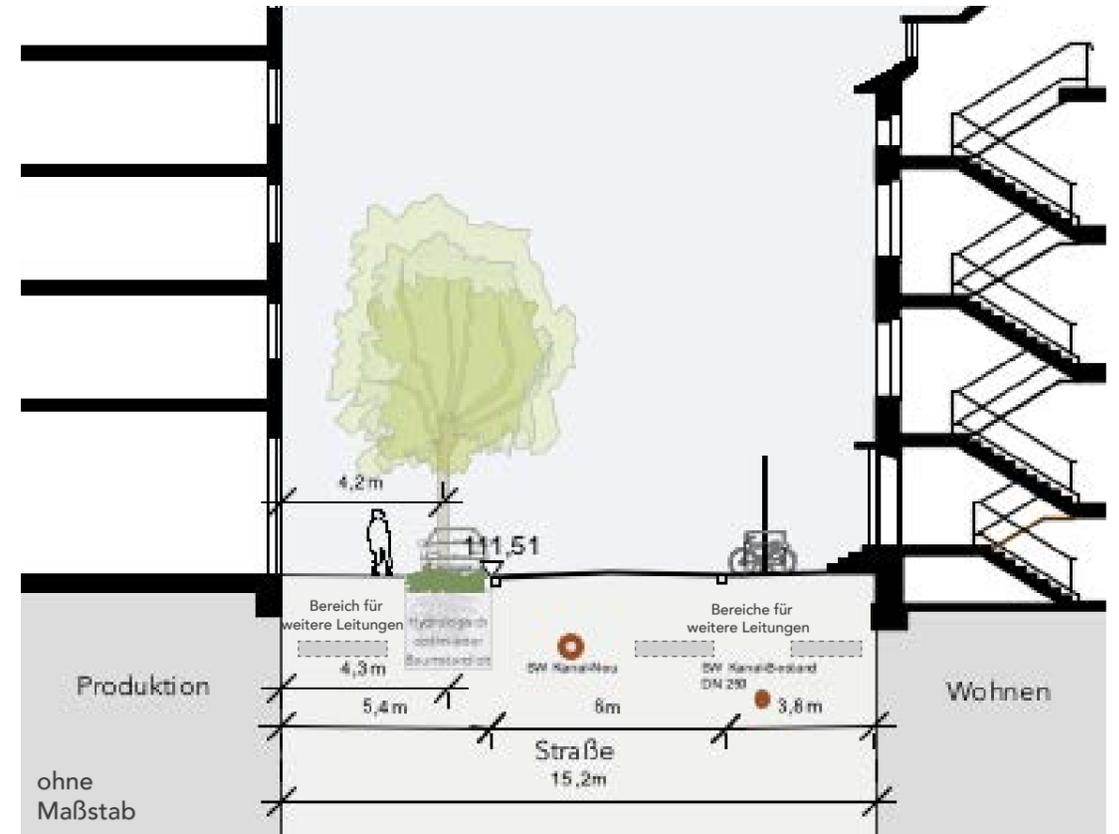
Schnitt Haupterschließung Süd

Mobilität und Erschließung- Variante Tempo 30 Zone



Schnitt Haupterschließung Süd

Variante verkehrsberuhigter Geschäftsbereich



Schnitt Haupterschließung Nord

Mobilität und Erschließung

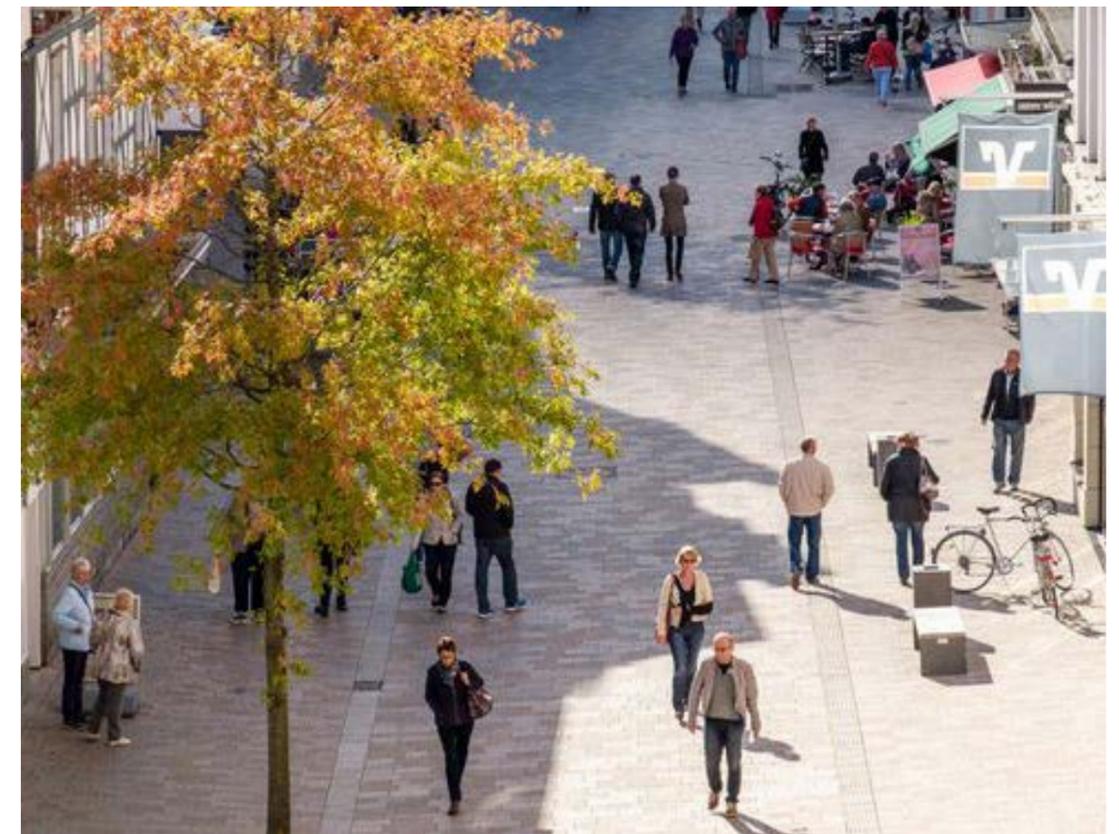
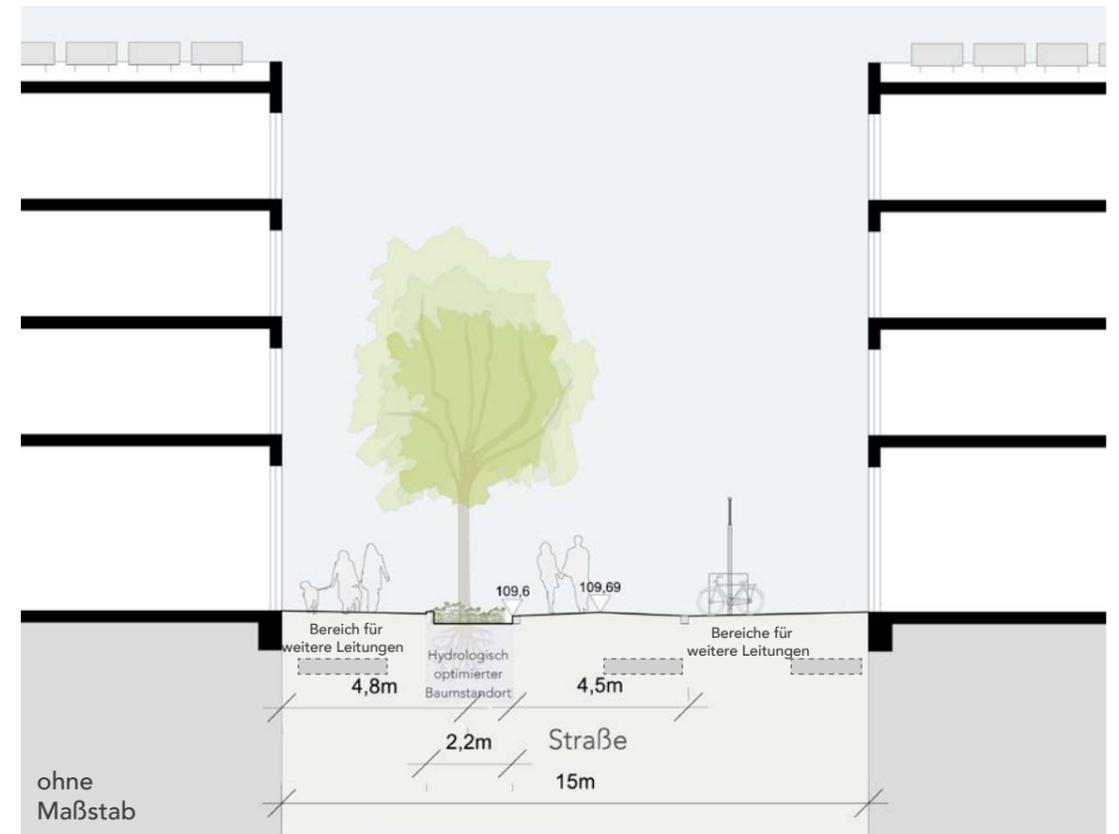


Abb. 26

Schnitt Nachbarschaftsplatz

Mobilität und Erschließung

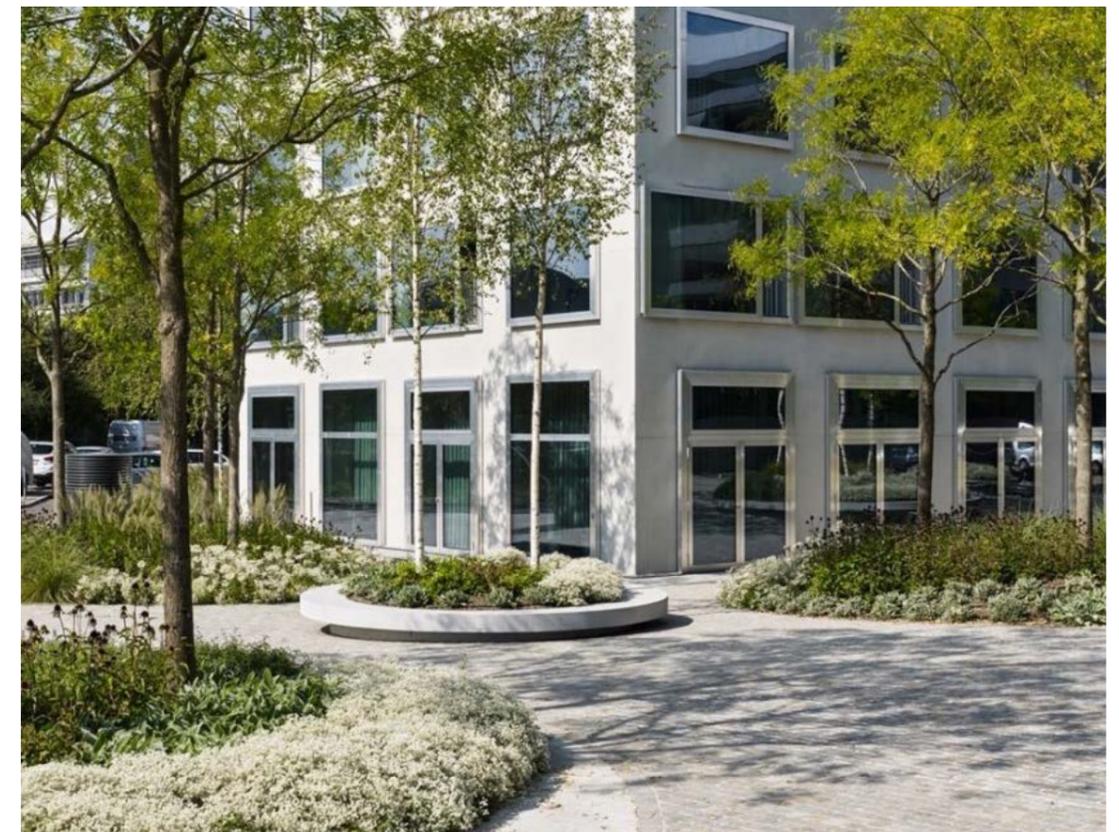
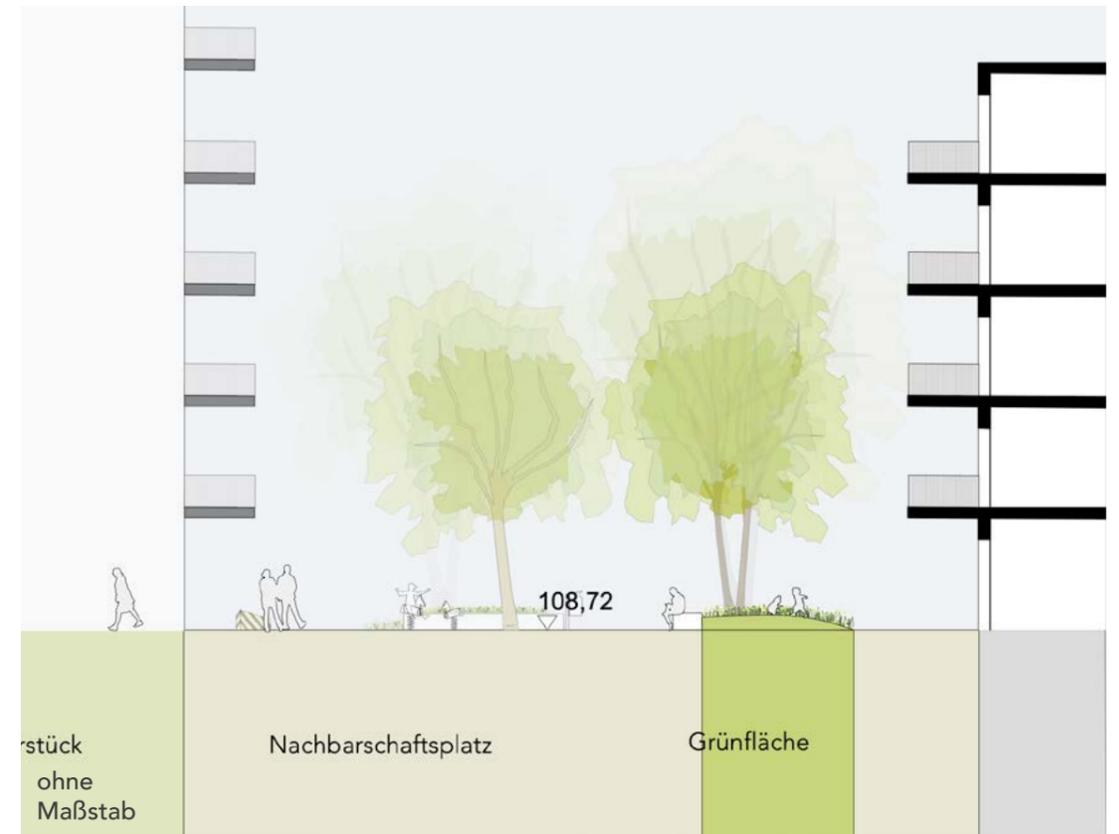


Abb. 27

Schnitt Parkufer Norden

Mobilität und Erschließung

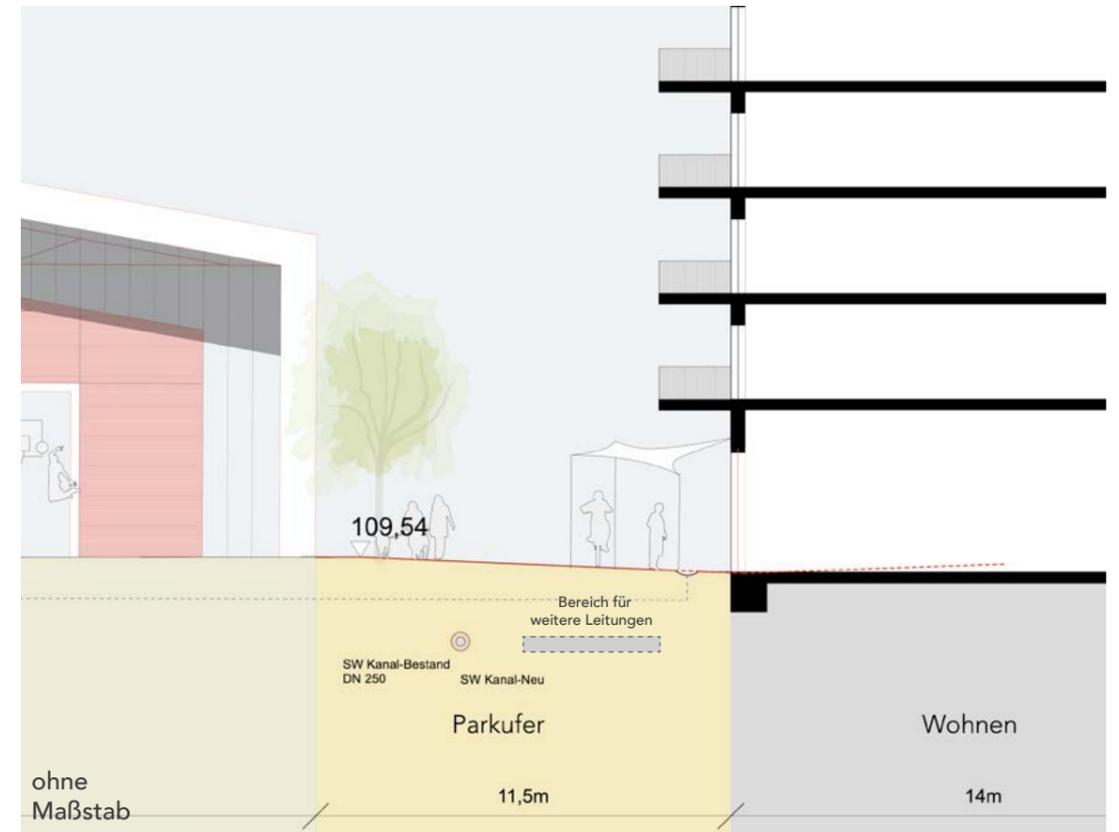
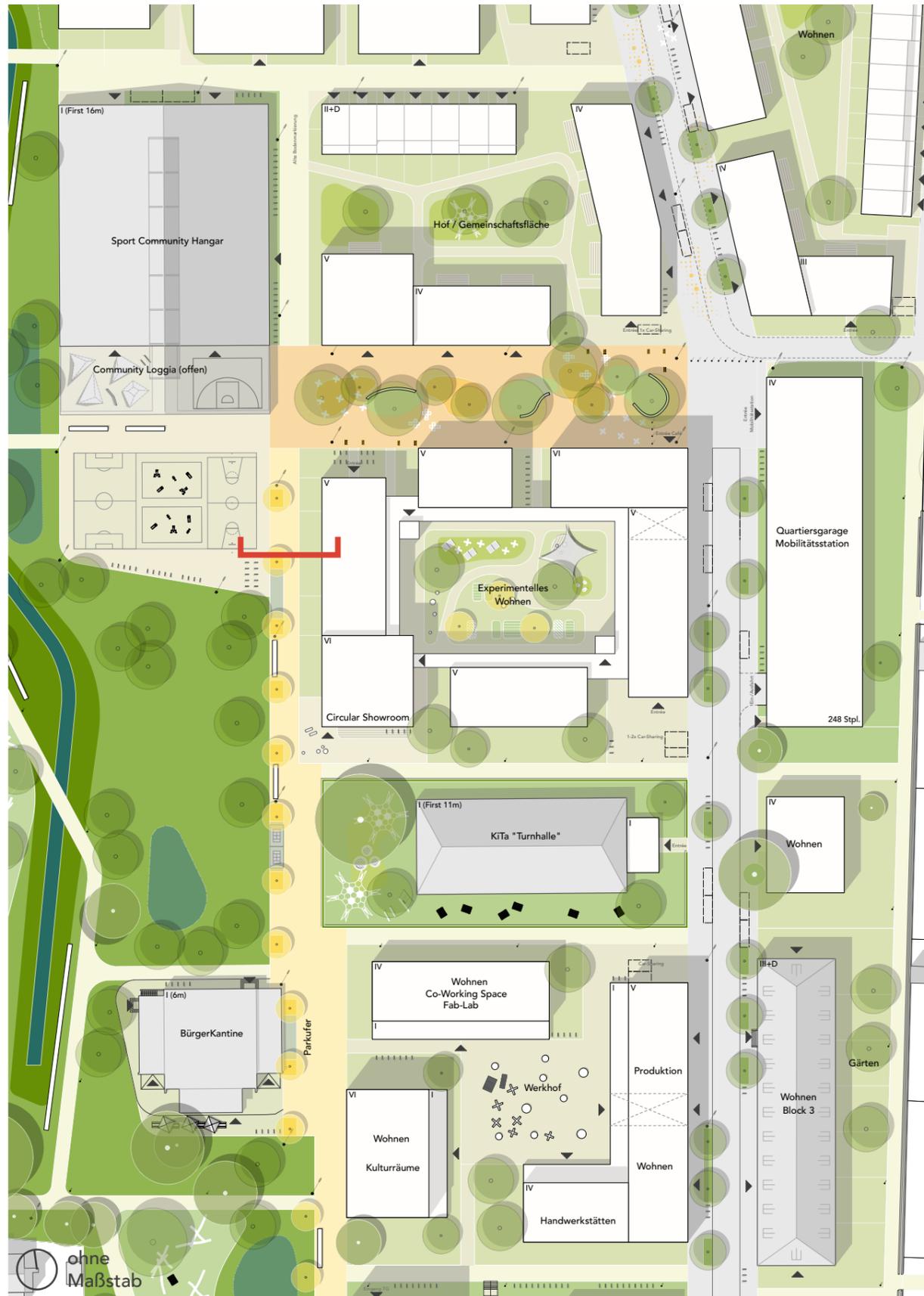


Abb. 28

Schnitt Parkufer Süden

Mobilität und Erschließung

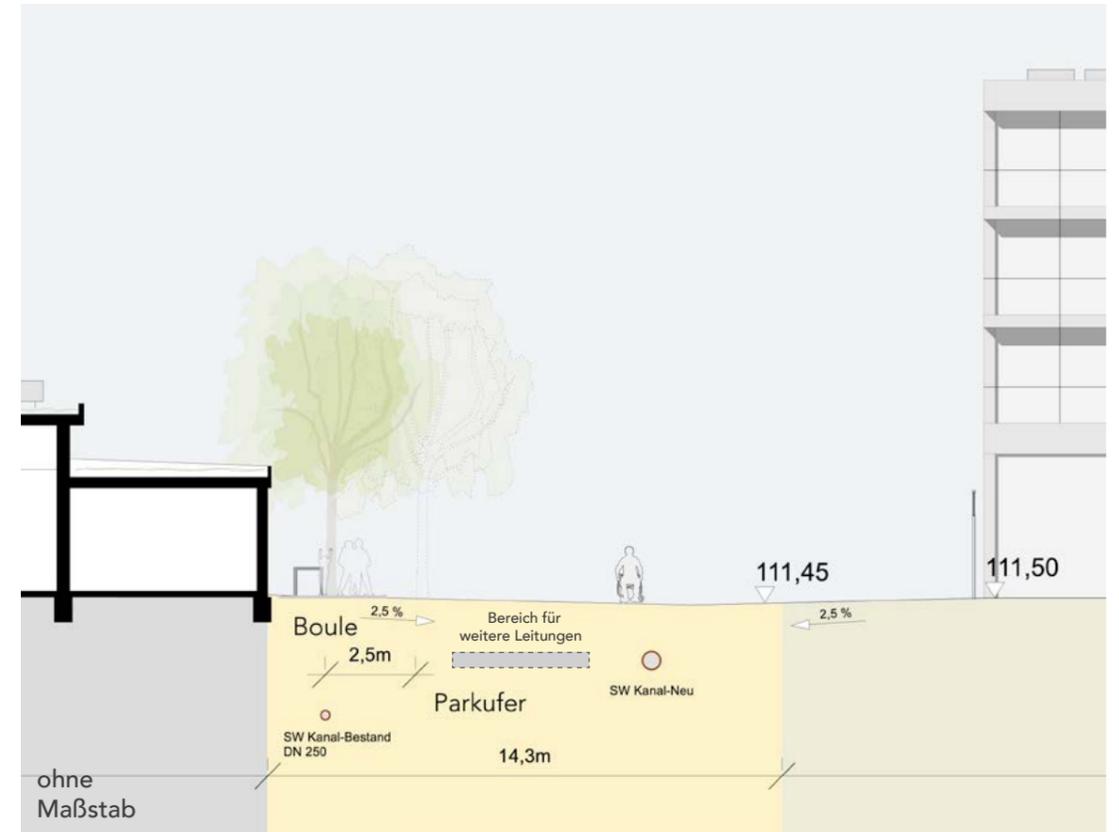
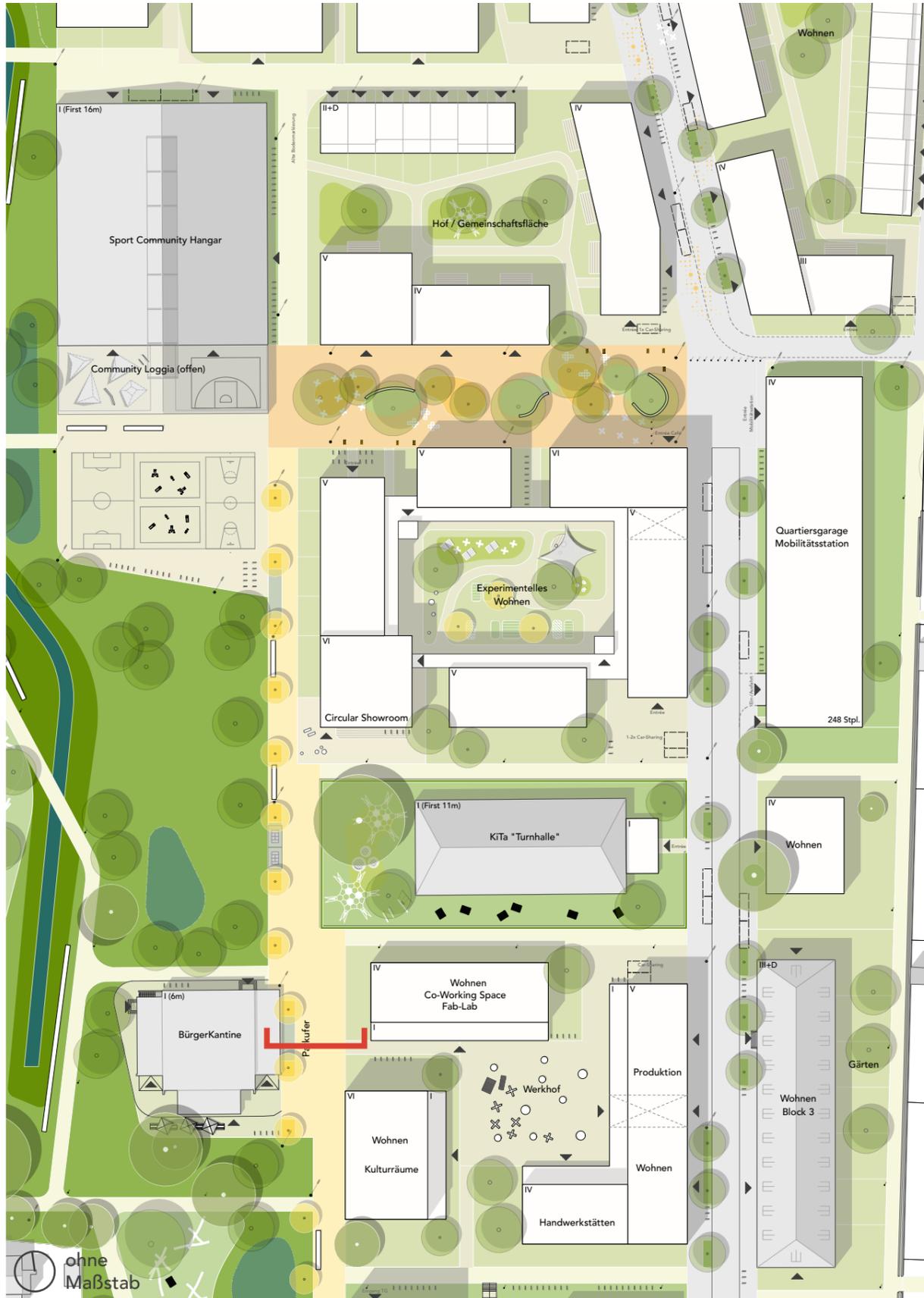


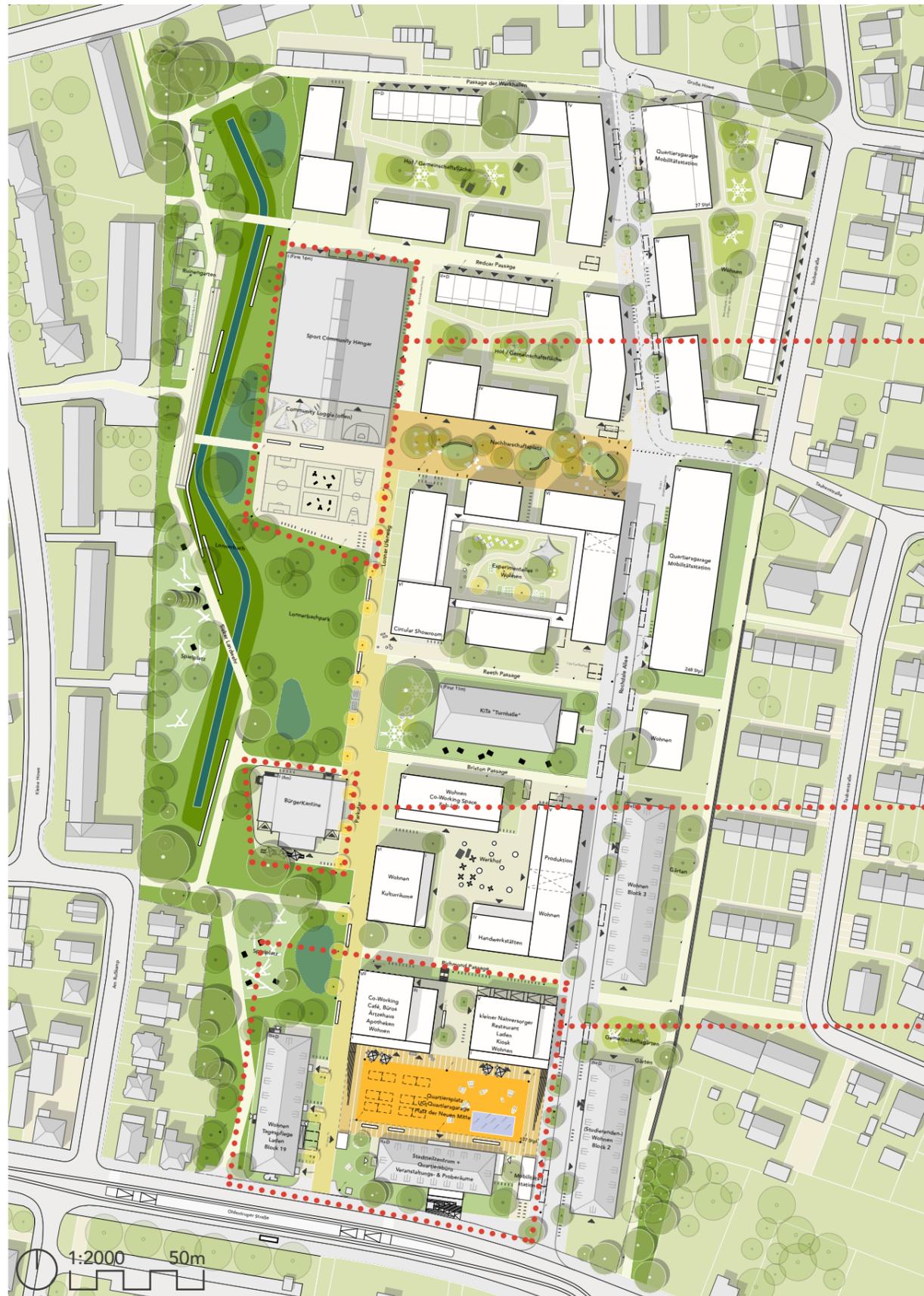
Abb. 29

KONZEPTSTUDIEN



Stadt
Bielefeld

Übersicht Konzeptstudien



Im Rahmen der städtebaulichen Qualifizierung werden im Wettbewerb vorgeschlagene Umbauten von Bestandsgebäuden durch Konzeptstudien auf ihre Machbarkeit überprüft.

COMMUNITY SPORTS CENTER

Im ehemaligen Block 12 entsteht ein breites Sportangebot mit einem Fokus auf urbane Sportarten.

ALTE KANTINE

Im ehemaligen Block 10 entsteht ein bürgerschaftlich getragener Projektraum.

QUARTIERSPLATZ

Der Block 1 am Quartiersplatz wird zu einem „Stadtteilzentrum Plus“. Im Block 19 finden unterschiedliche Wohnformen und eine Tagespflege ihren Platz. Unter dem Quartiersplatz liegt die Quartierstiefgarage. Die Neubauten am Platz tragen mit ihrer Nutzungsmischung aus Geschäften, (Gesundheits-)Dienstleistungen und Wohnen zur nähräumlichen Versorgung bei.

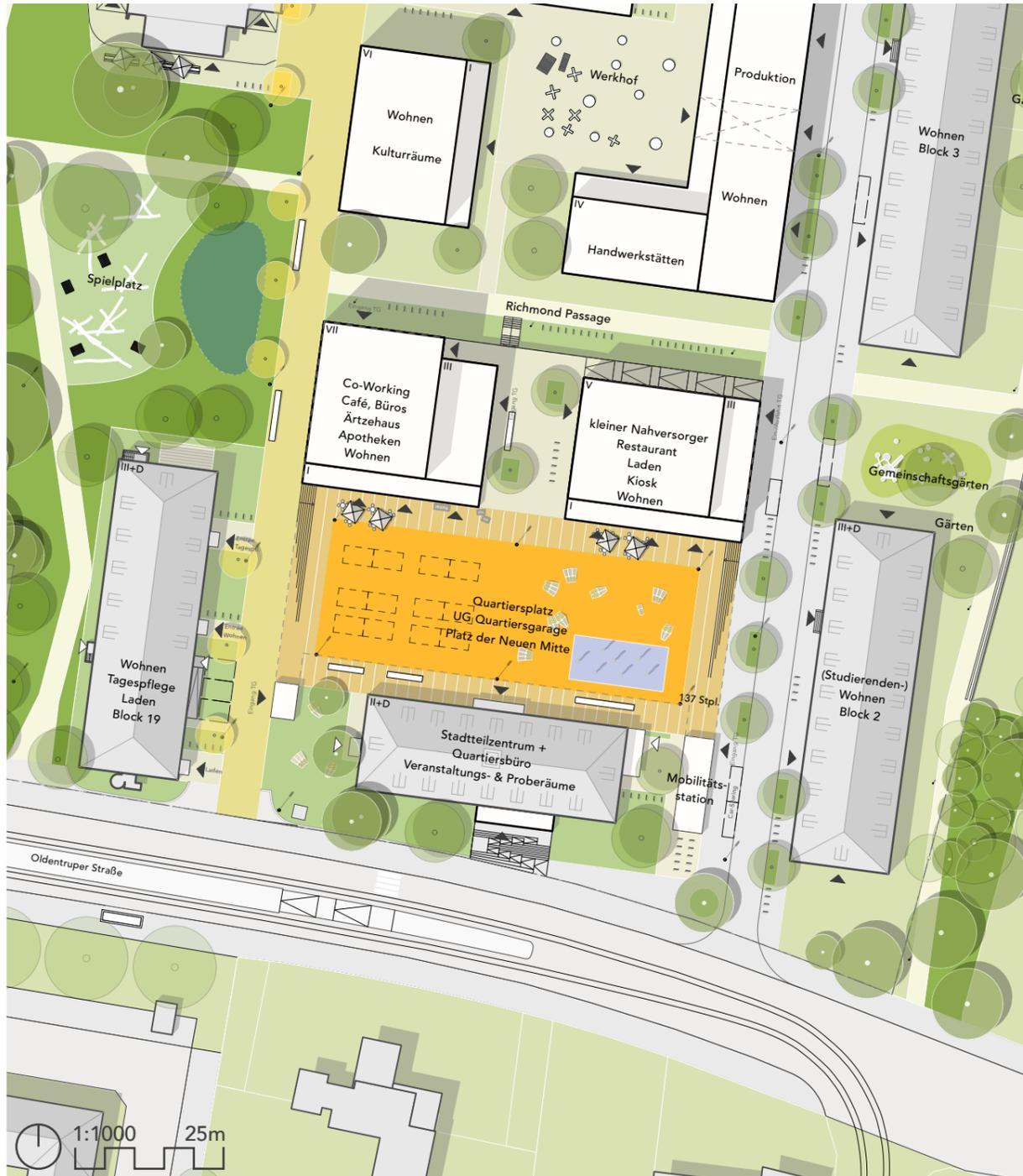
Quartiersplatz

Konzeptstudie



Quartiersplatz

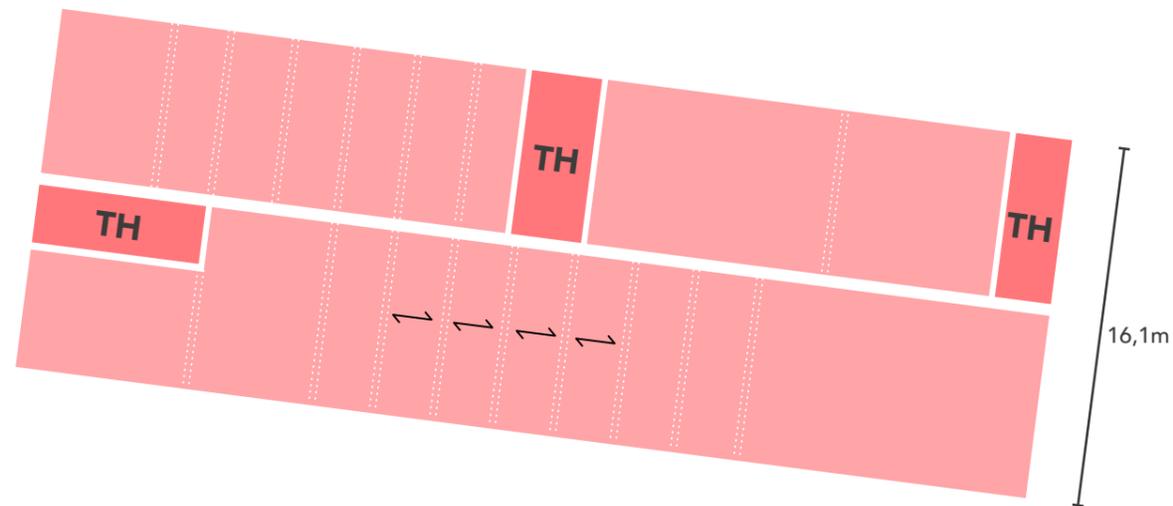
Auftakt und Zentrum des neuen Quartiers



Direkt am südlichen Eingang ins Gebiet liegt der Quartiersplatz. Dieser ist gefasst durch drei ehemalige Kasernengebäude und zwei Neubauten. Er liegt an gleicher Stelle wie der ehemalige Exerzierplatz – jedoch auf ein angemessenes Maß verkleinert. Die tiefer liegende Ebene des Exerzierplatzes wird als Tiefgarage genutzt. Der Quartiersplatz liegt darüber und somit auf Höhe der Eingänge von Bestands- und Neubauten. Die Nutzungsmischung am Platz soll diesen zu einem lebendigen Ort direkt an der Haupteinfahrt des Quartiers machen.

STZ+ im Block 1

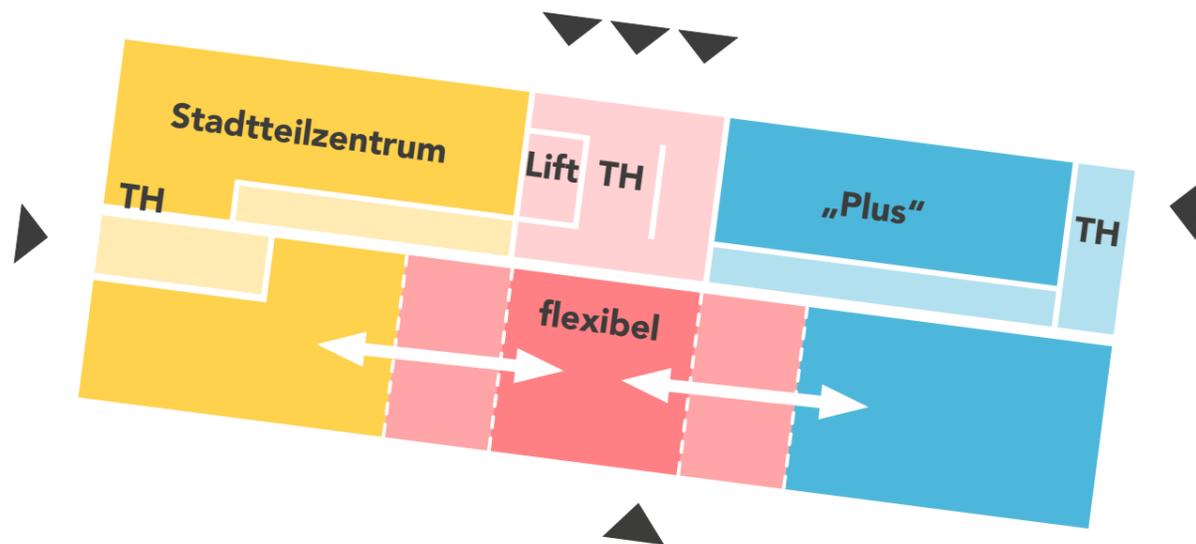
Tragstruktur, Erschließung, Nutzungseinheiten



GRUNDRISS FREI GESTALTBAR!

Die vertikale Tragstruktur des Gebäudes basiert nur auf einer tragenden Mittelwand und den Außenwänden. Die Decken werden von Unterzügen getragen. Es gibt drei Treppenhäuser (TH).

Innerhalb dieser Struktur ist der Grundriss frei gestaltbar. Der Erhalt von weiteren Wänden ist konzeptabhängig zu prüfen.



DIE „ATMENDE“ NUTZUNGSTRENNUNG

Das Stadtteilzentrum und eine weitere Nutzung teilen sich den Block 1. Dabei übernimmt jede Funktion eine Seite des Gebäudes und wird durch jeweils ein eigenes Treppenhaus vertikal erschlossen. Das zentrale Treppenhaus, sowie die großen Säle werden von beiden Funktionen genutzt.

STZ+ im Block 1

AUSZUG AUS DEM RAUMPROGRAMM

„Stadtteilzentrum Plus“

- offener, einladender Eingangs- & Begegnungsraum
- großer multifunktionaler Versammlungsraum
- Tanzraum mit Spiegeln
- Küche/Theke, Cafébetrieb
- Büroräume/ Beratungsräume
- Funktionsräume: Werken & Kreativraum, Medien & Computer, Sport & Gesundheit, Mädchen, Jungen & Jugend,
- Lagerräume
- Außengelände mit Aufenthaltsqualität

Größenanforderung Nutzfläche nur STZ: ca. 800-1.000 m²

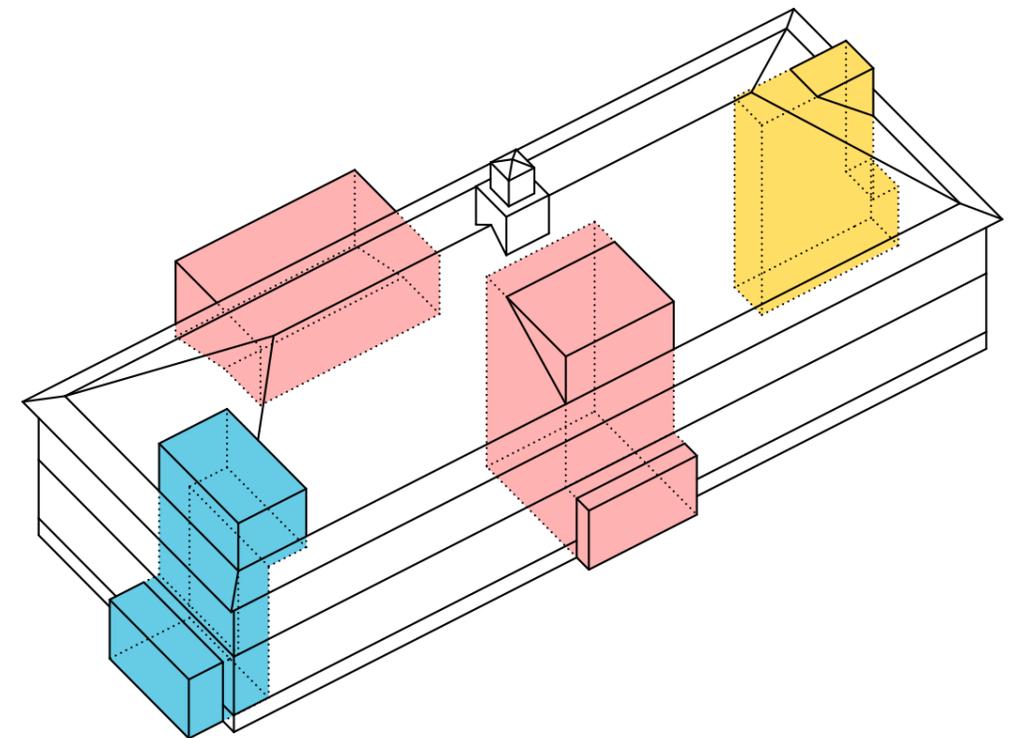
„Stadtteilzentrum Plus“

- Konzertraum mit Bühne, Technik und Backstagebereich
- Proberäume mit Tonstudio
- teilbare Seminarräume

aus Konzeptvorschlag der Fachbereiche 540 / 410.1 / 510.11
(12.01.2023)

ÖFFNUNG!

Das Gebäude soll sich von einem introvertierten, militärisch genutzten Gebäude des Nationalsozialismus zu einem inklusiven, offenen Haus für alle entwickeln. Durch die Schaffung neuer Zugänge wird das Gebäude transformiert und zeigt dies auch nach außen. Im zentralen Treppenhaus wird ein Fahrstuhl ergänzt und an der Südfassade ein einladender Eingang geschaffen. Fassade und Dachhaut werden an diesen Stellen aufgebrochen und zeigen die neue Offenheit.



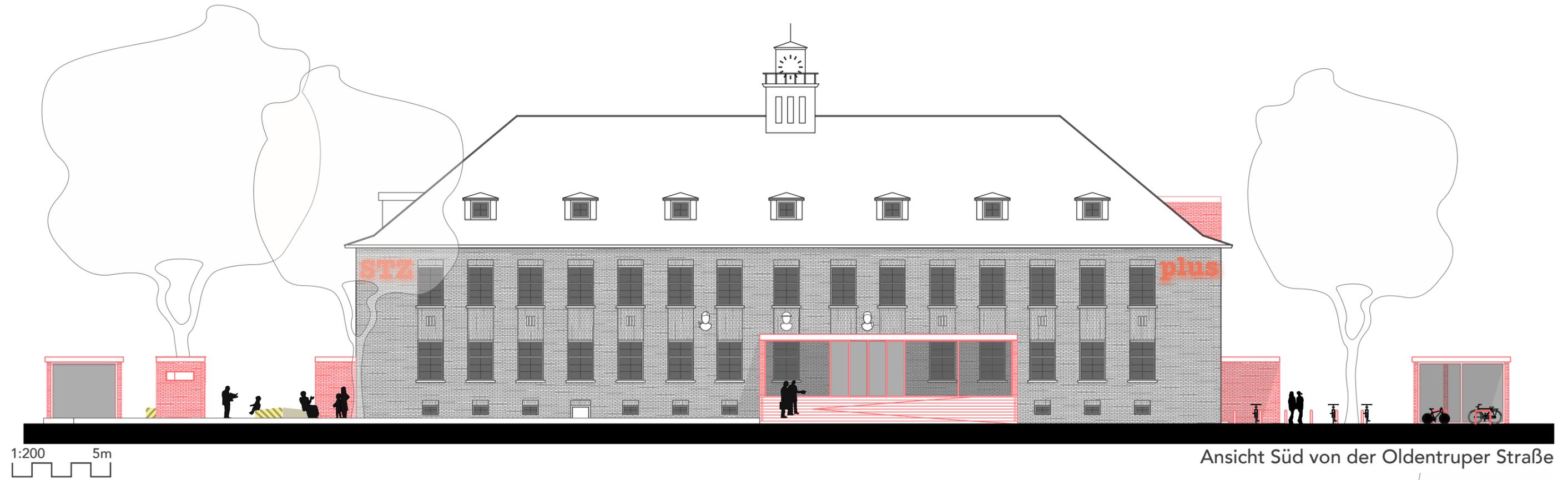
STZ+ im Block 1

Grundriss Erdgeschoss mit Lageplan

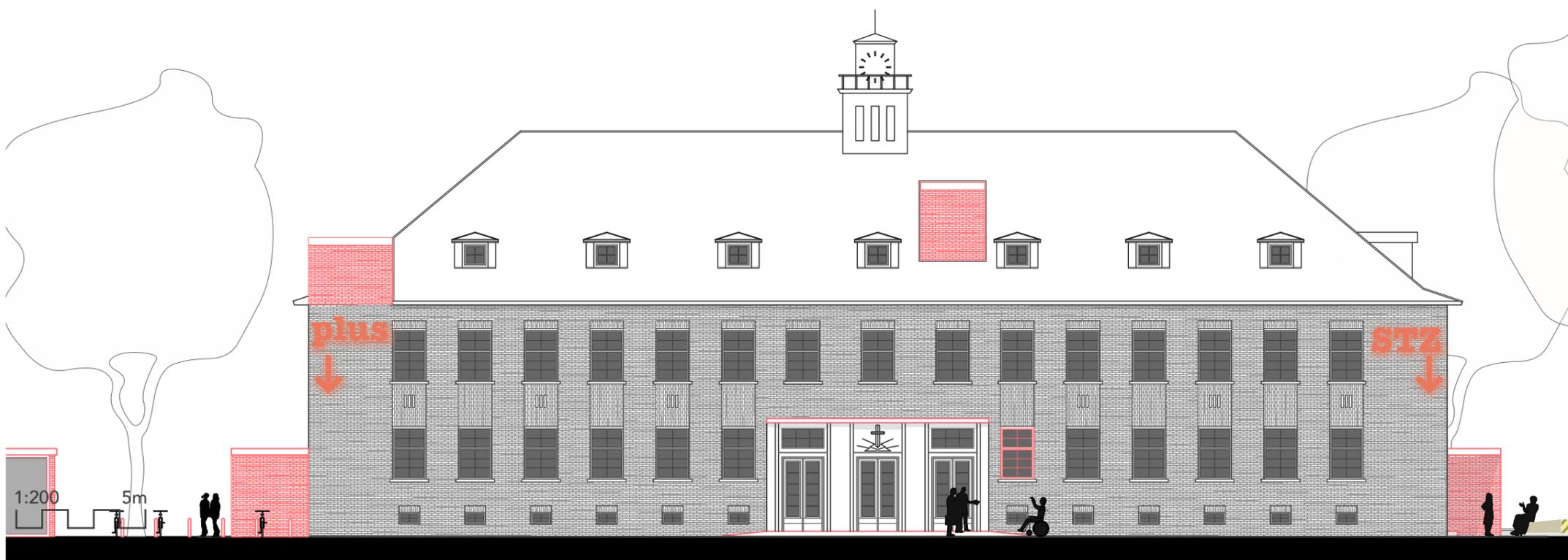


STZ+ im Block 1

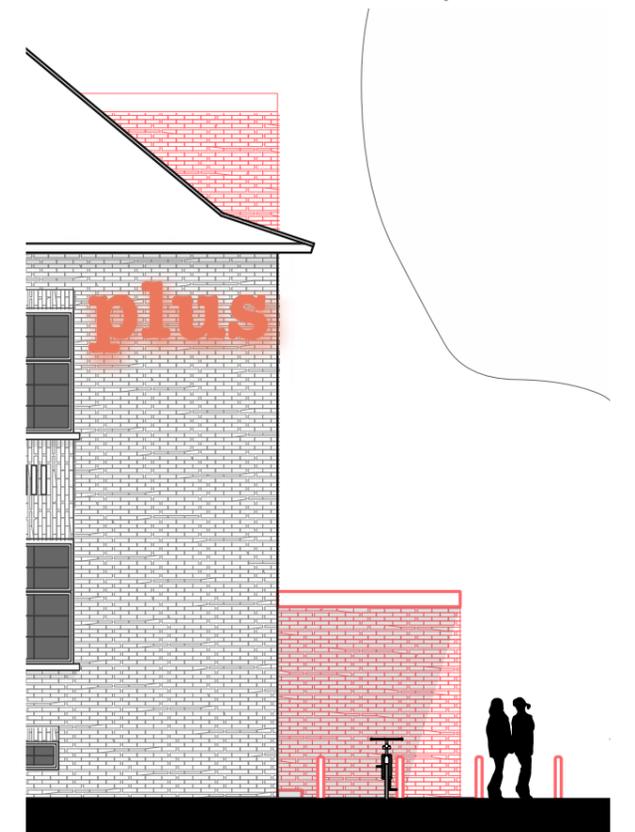
Ansichten



Ansicht Süd von der Oldentruper Straße



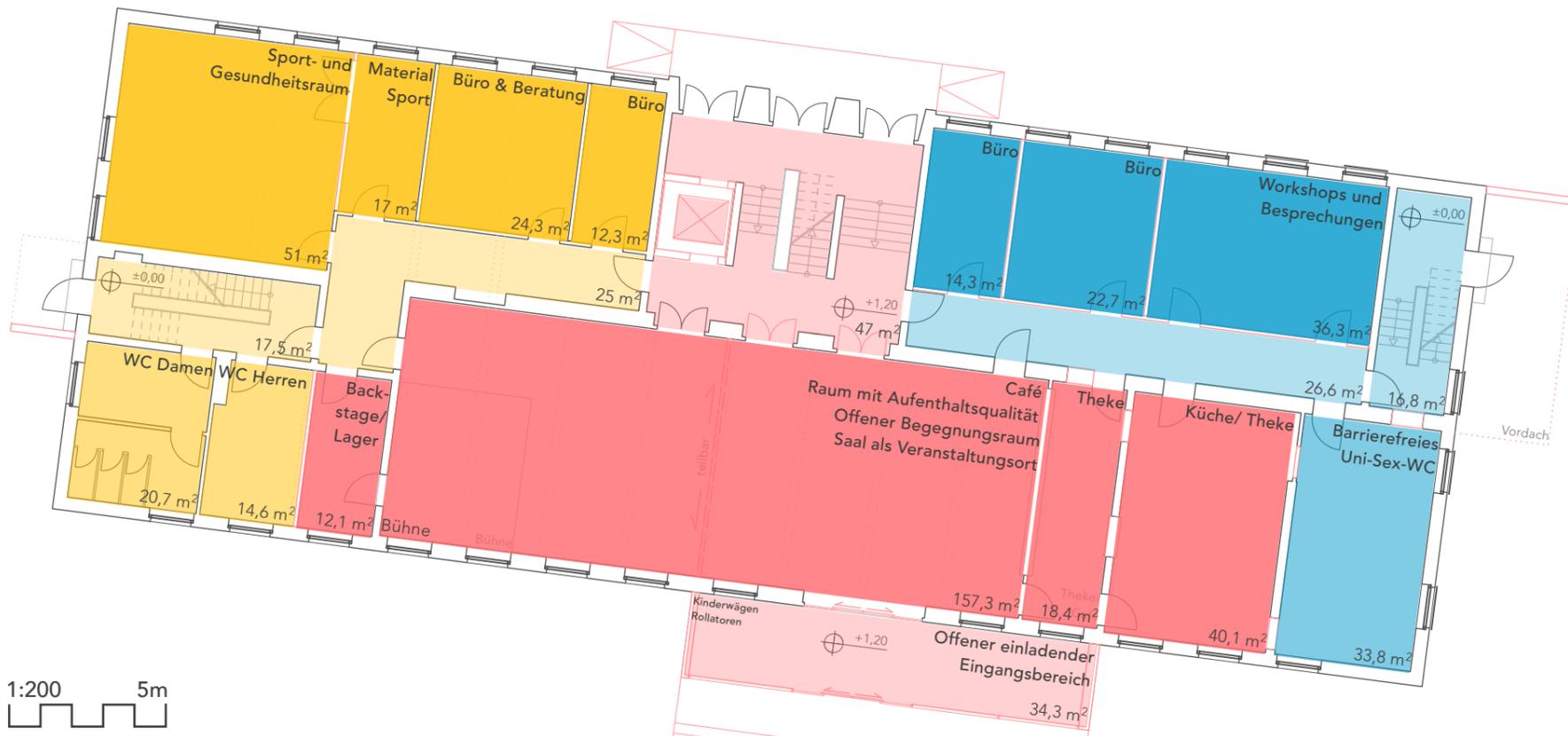
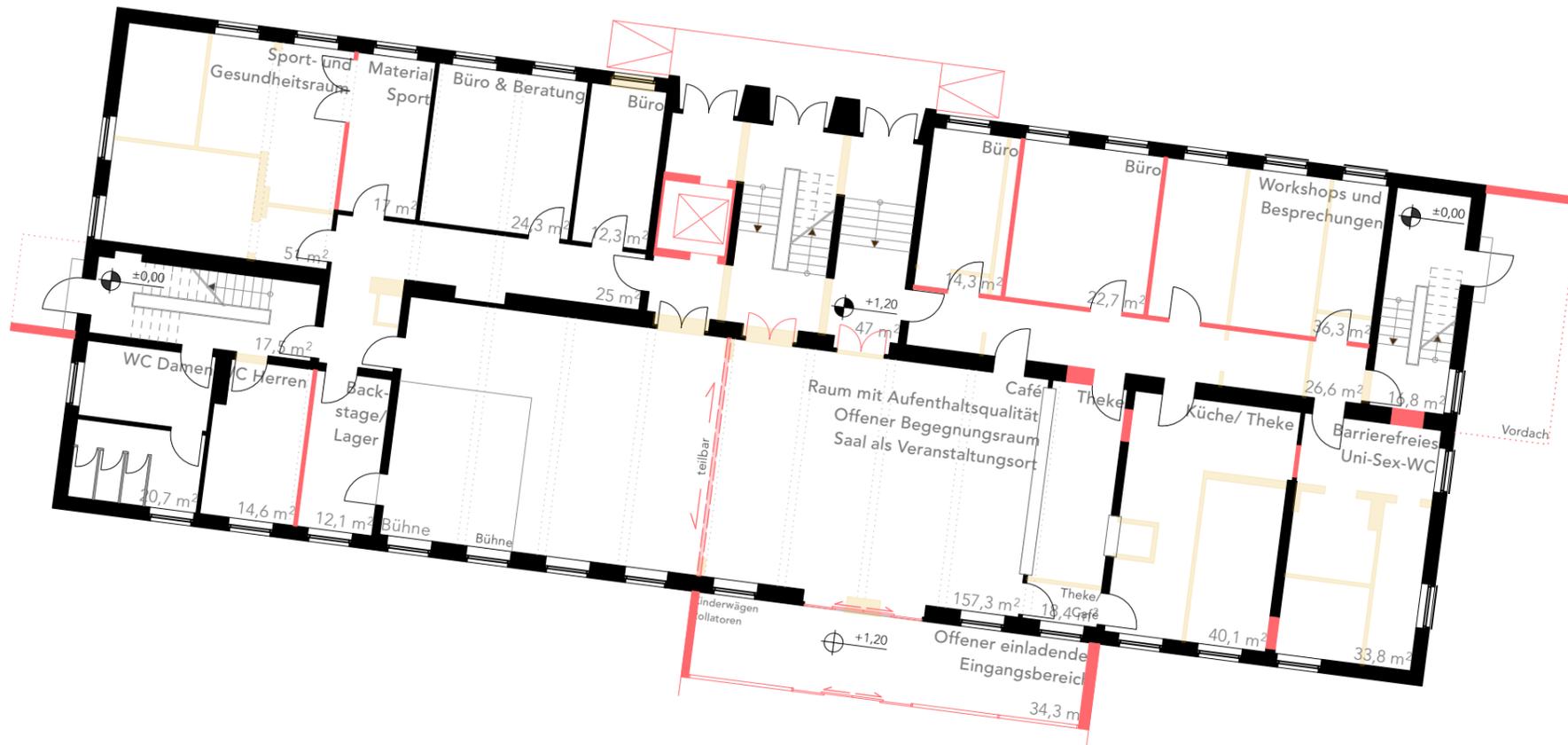
Ansicht Nord vom Quartiersplatz



Ansicht Süd Zoom-In

STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



1:200 5m

MULTIFUNKTIONAL & EINLADEND

Das neue „Stadtteilzentrum Plus“ empfängt die Nutzer*innen von allen Seiten über vier separate Zugänge. Im Norden liegt der heutige Hauptzugang, der durch kleine Rampen im Außenbereich und die Ergänzung eines Aufzugs das ganze Gebäude barrierefrei erschließt.

Im Westen und Osten haben die einzelnen Funktionen ihre eigenen Zugänge, die auch die zugehörigen Außenbereiche erschließen. Zudem kommt ein einladender neuer Zugang nach Süden, der die Öffnung des Gebäudes auch zur Oldentruper Straße hin zeigt.

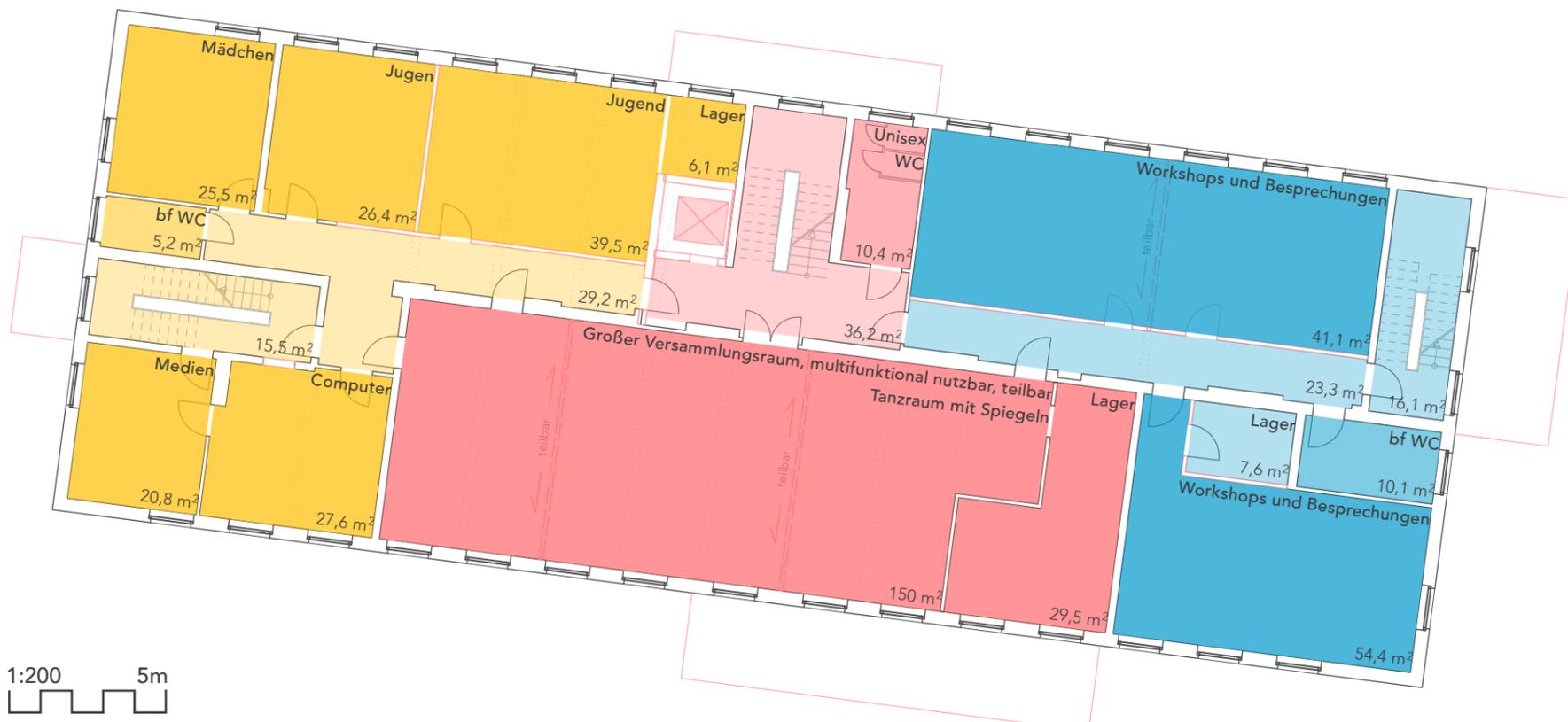
Der große Saal kann für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden, Theke und Küche bleiben erhalten. Zudem gibt es dem STZ und der weiteren Nutzung zugeordnete Bereiche.

STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Obergeschoss



Im ersten Obergeschoss gibt es einen weiteren verschiedenen großen Seminarräume mit diversen Ausstattungen, die flexibel sind oder für eine spezifische Nutzung (bspw. Computerraum) ausgestattet werden können.

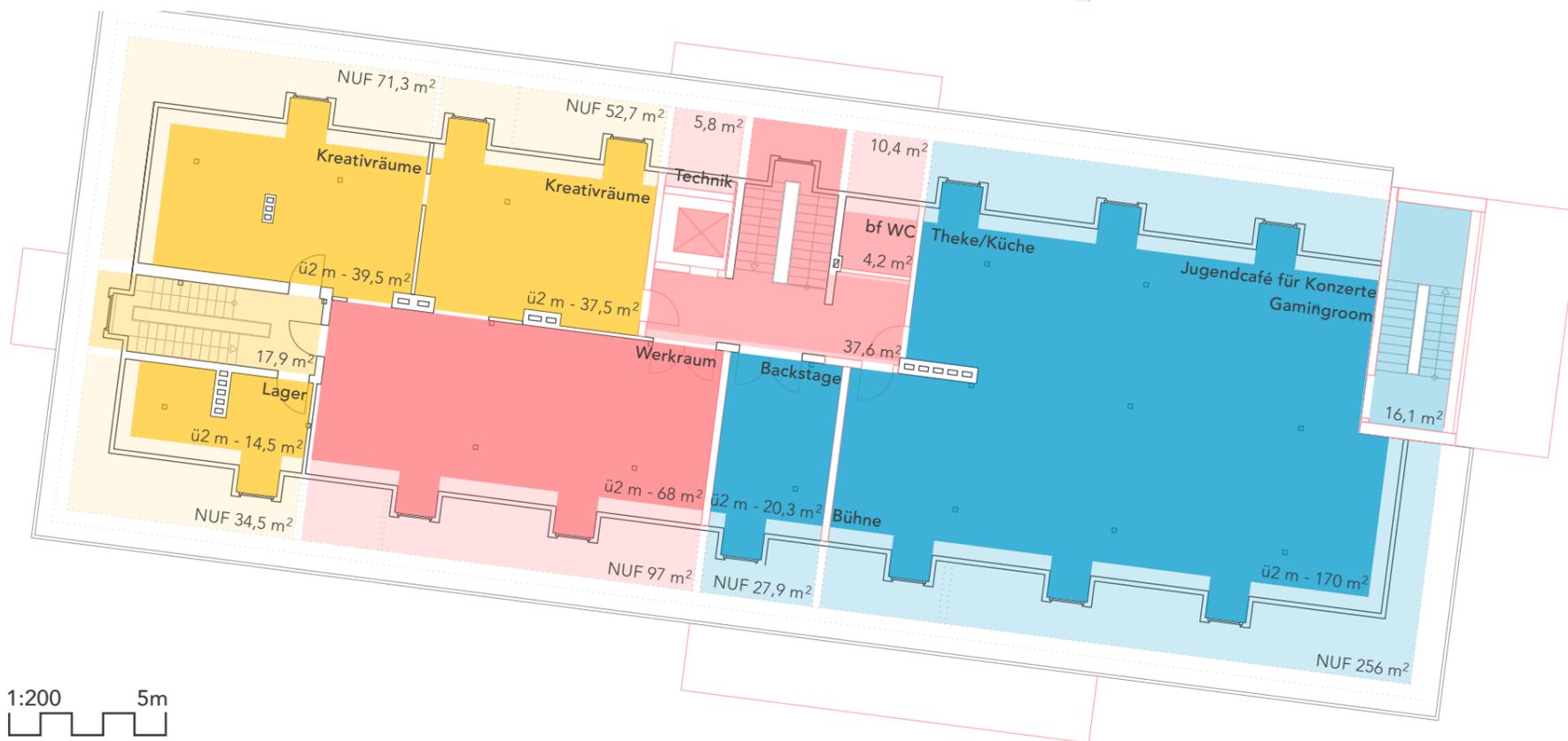


STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Dachgeschoss



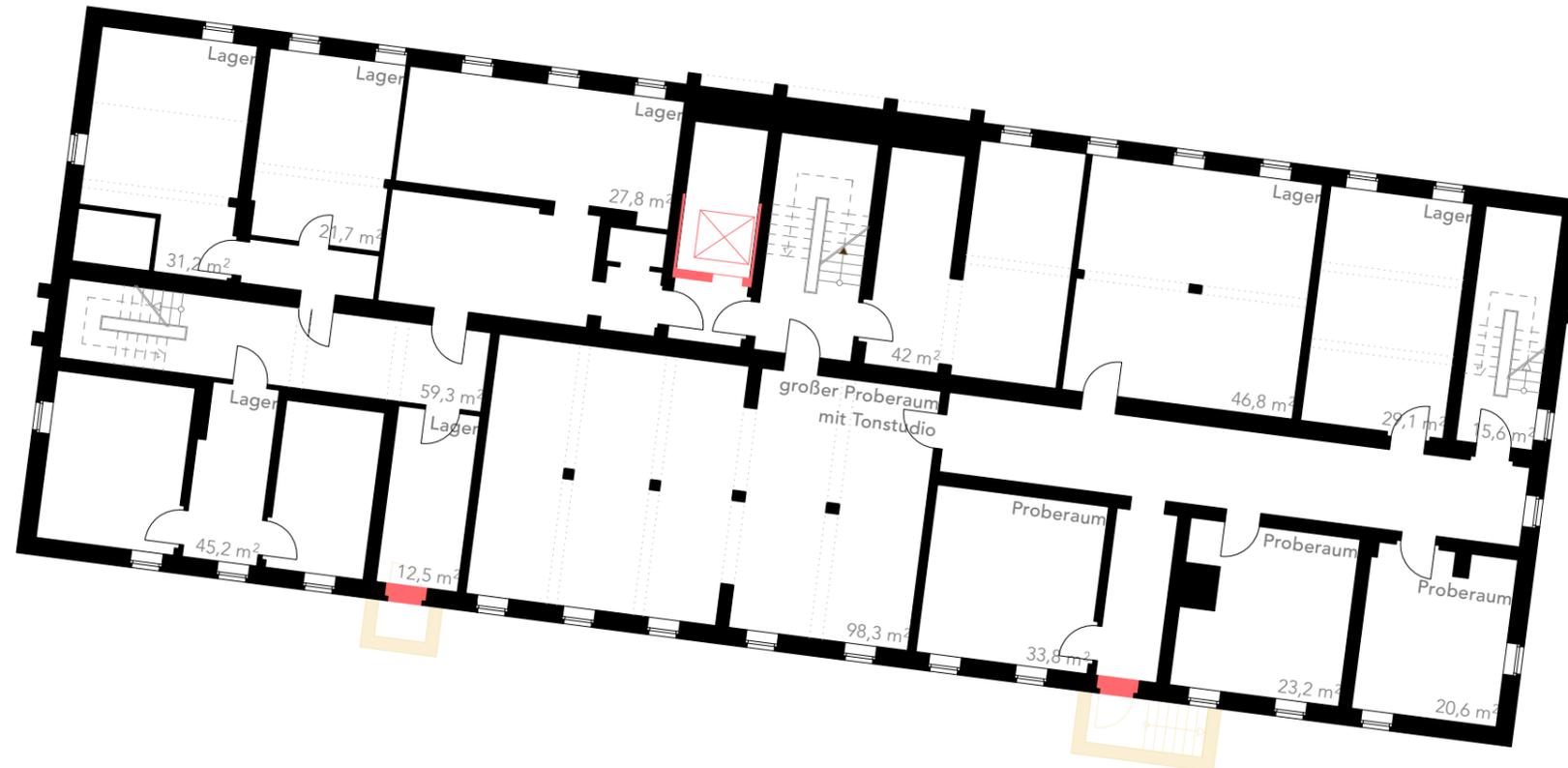
Das Dachgeschoss ist der Kreativität gewidmet. Neben Werk- und Bastelräumen könnte es hier ein Jugendcafé mit Platz für Konzerte und Aufführungen geben. Der alte Dachstuhl erzeugt ein besonderes Flair.



1:200 5m

STZ+ im Block 1

Grundriss & Raumplan Untergeschoss

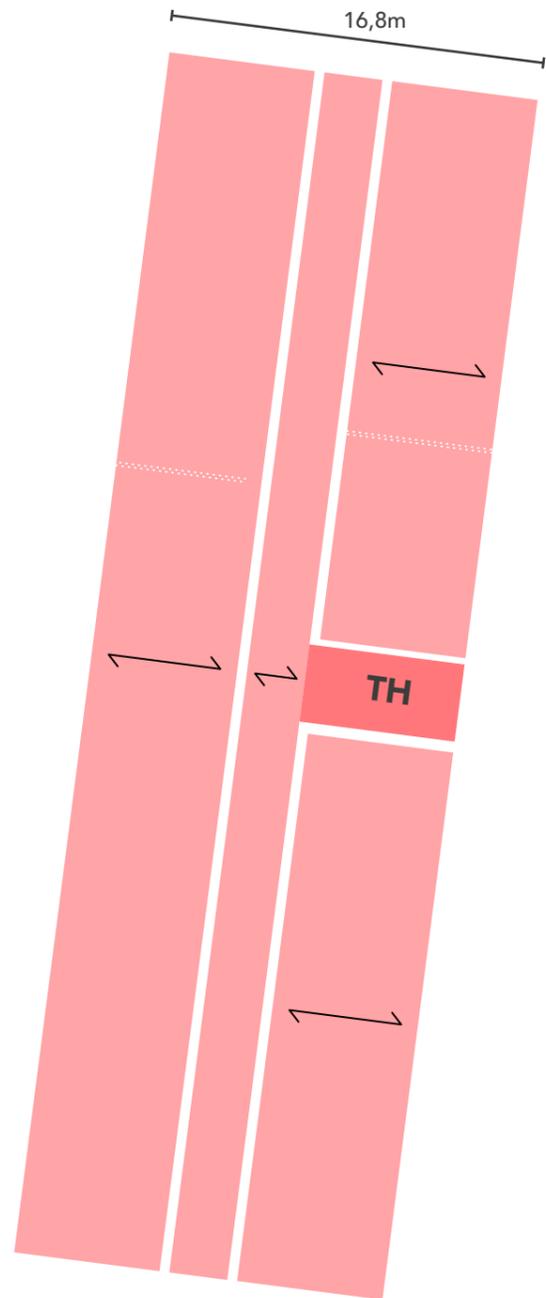


Im Untergeschoss können Bands und Musikgruppen Proberäume einrichten. Zudem gibt es viel Lagerraum für das STZ+.



Wohnen im Block 19

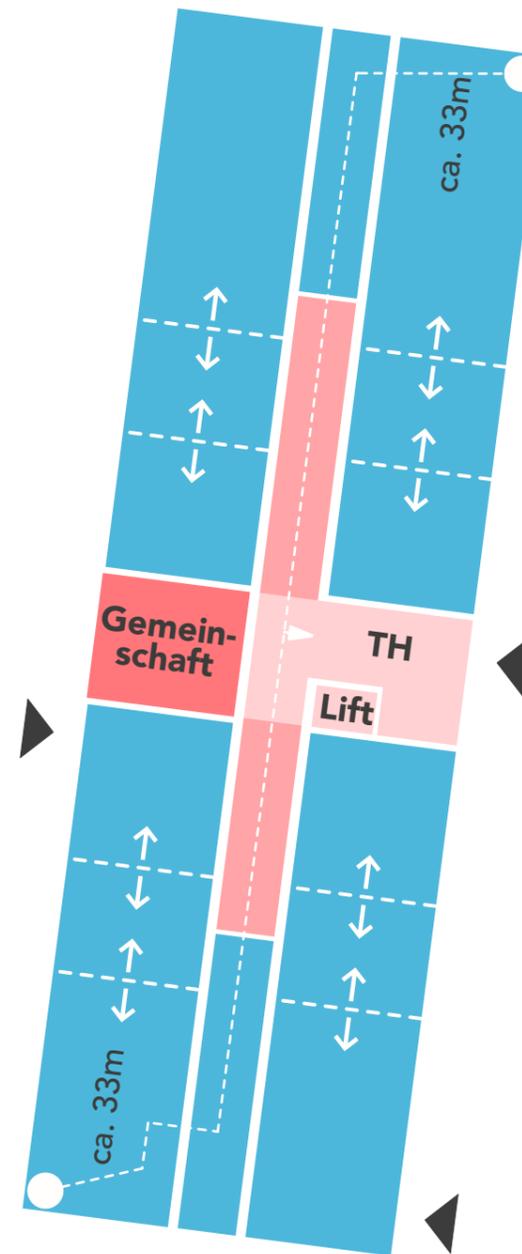
Tragstruktur, Erschließung und Einheitenbildung



GRUNDRISS FREI GESTALTBAR!

Die Tragstruktur des Gebäudes basiert auf zwei Mittelwänden und den Außenwänden. Die Decken spannen dazwischen. Es gibt nur ein Treppenhaus (TH).

Innerhalb dieser Struktur ist der Grundriss weitgehend frei gestaltbar. Der Erhalt von weiteren Wänden ist Konzept abhängig zu prüfen.



GANGERSCHLIESSUNG

Für die Nutzung als Wohngebäude ist die Erschließung über nur ein Treppenhaus und einen Mittelgang eher ungewöhnlich, da besondere Anforderungen an Belichtung und Rettungswege gestellt werden.

Um den Bauaufwand möglichst gering zu halten, bleibt diese Struktur erhalten und wird nur durch einen Aufzug zur barrierefreien Erschließung ergänzt. Die so resultierenden Rettungsweglängen sind zulässig. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges muss eine allseitige Anleiterung gewährleistet sein.

Einheiten können flexibel um den Mittelgang herum gebildet werden.



Wohnen im Block 19

AUSZUG AUS DEM RAUMPROGRAMM

Im Block 19 kann ein Wohngebäude entstehen mit einem Fokus auf das Zusammenleben mehrerer Generationen. Ein Seniorenwohnheim, wie im Wettbewerb vorgeschlagen, wird nicht benötigt.

Erdgeschoss:

- Tagespflege mit ca. 15 Plätzen, 250 – 300 m², mit Personalräumen für Pflegedienst/ Nachtbereitschaft (Versorgung des gesamten Quartiers)
- einladender Eingangsbereich, mit größeren Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohnenden des Hauses zur Verfügung stehen
- mehrere Gästeappartements (Nutzung für das gesamte Quartier)

Obergeschosse:

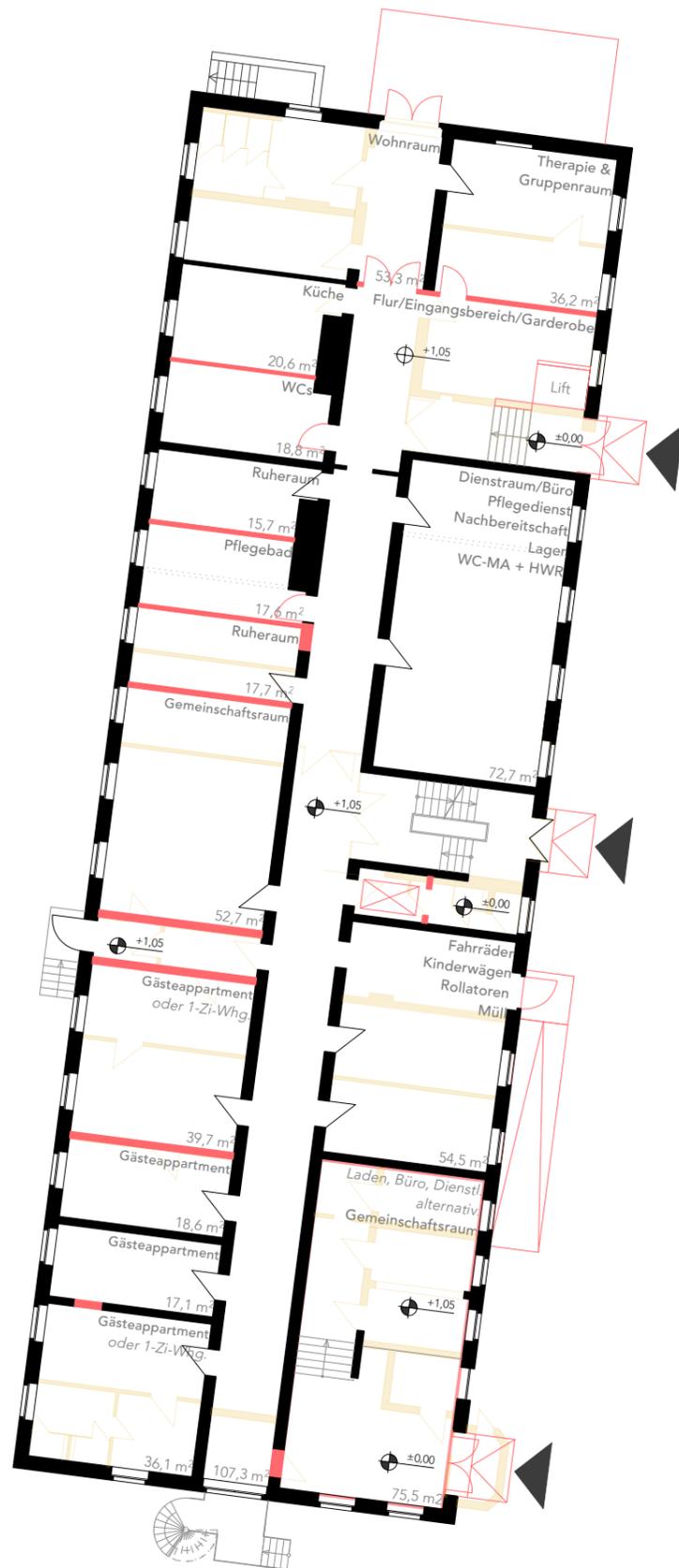
- Fokus auf 1- bis 2-Zimmerwohnungen, ergänzt durch große Familienwohnungen
- Wohngruppe für junge pflegebedürftige Menschen, inklusiven Wohngruppen, betreute Wohngruppen für Jugendliche und / oder Clusterwohnungen

aus Konzeptvorschlag der Fachbereiche 540 / 410.1 / 510.11
(12.01.2023)

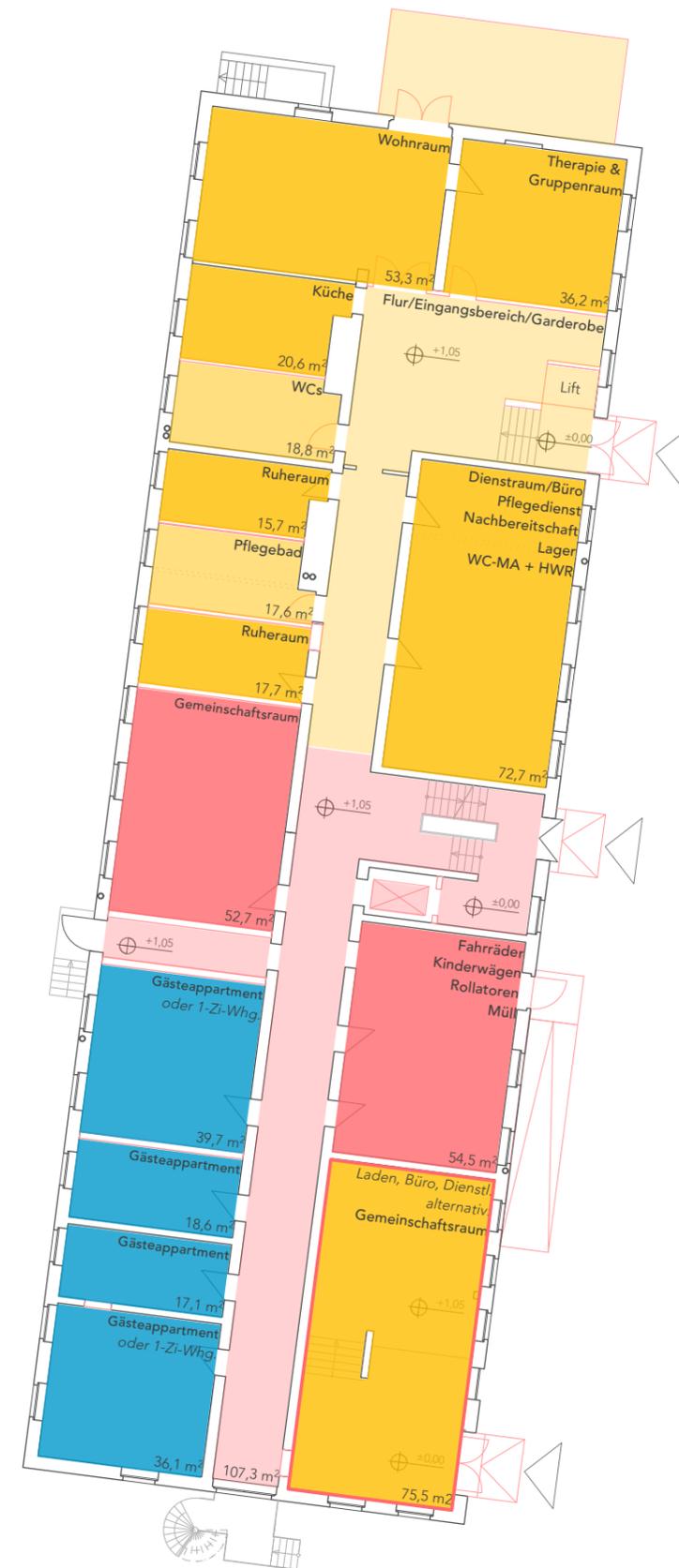


Wohnen im Block 19

Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



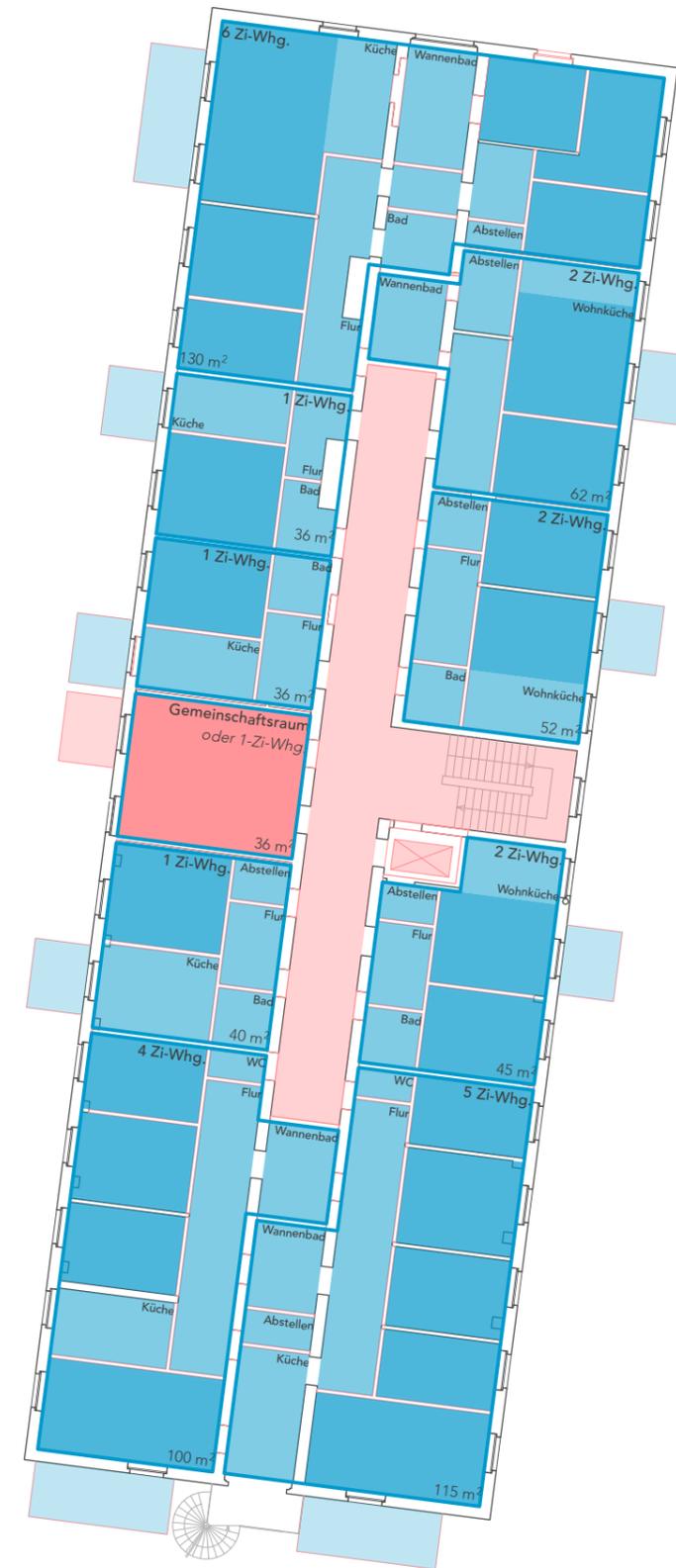
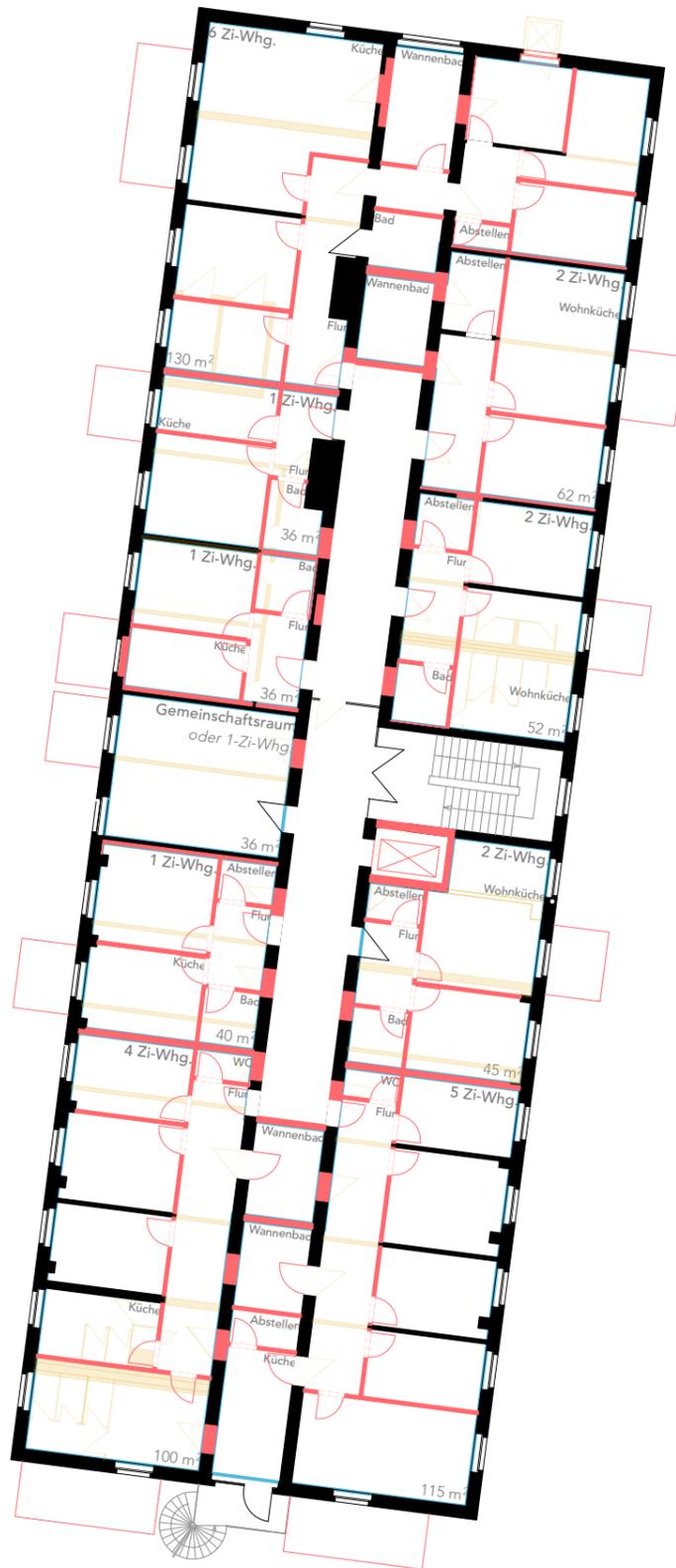
1:250 5m



Im EG finden sich hauptsächlich Gemeinschaftsflächen und möglicherweise Gästeapartments für das gesamte Quartier. Außerdem ist eine Tagespflegeeinrichtung im Nordteil des Gebäudes denkbar, sowie Gewerberäume an der südlichen Ecke zur Oldentruper Straße.

Wohnen im Block 19

Grundriss & Raumplan Regelgeschoss

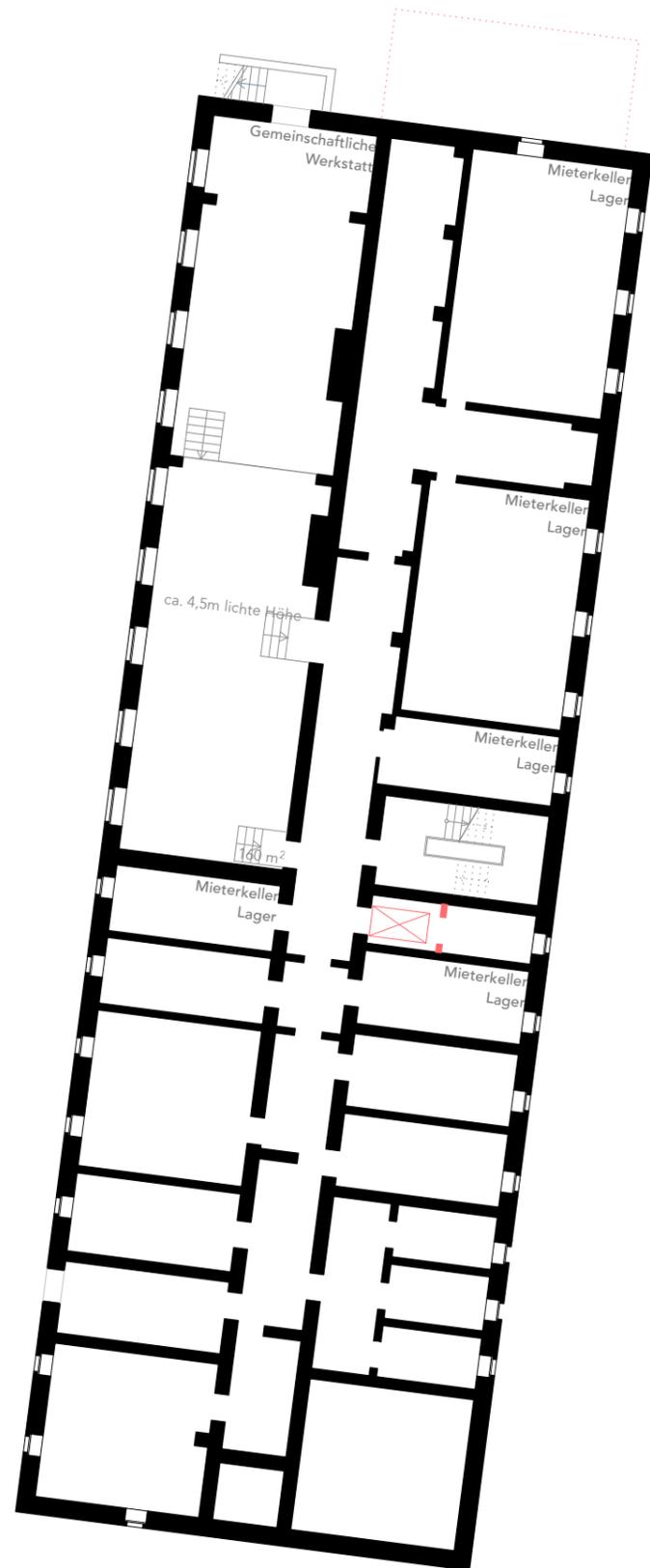


Im Norden und Süden des Gebäudes befinden sich gut belichtete, große Familienwohnungen. Entlang des Ganges reihen sich kleine Wohnungen für 1-2 Personen, die aufgrund der Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes auch gut belichtet sind. In der Mitte des Gebäudes besteht Potenzial für Gemeinschaftsflächen.

Durch die Tiefe des Gebäudes bieten sich eine Struktur aus innenliegenden dienenden Flächen und gut belichteten Wohnräumen an der Fassade an.

Wohnen im Block 19

Grundriss Untergeschoss



1:250 5m

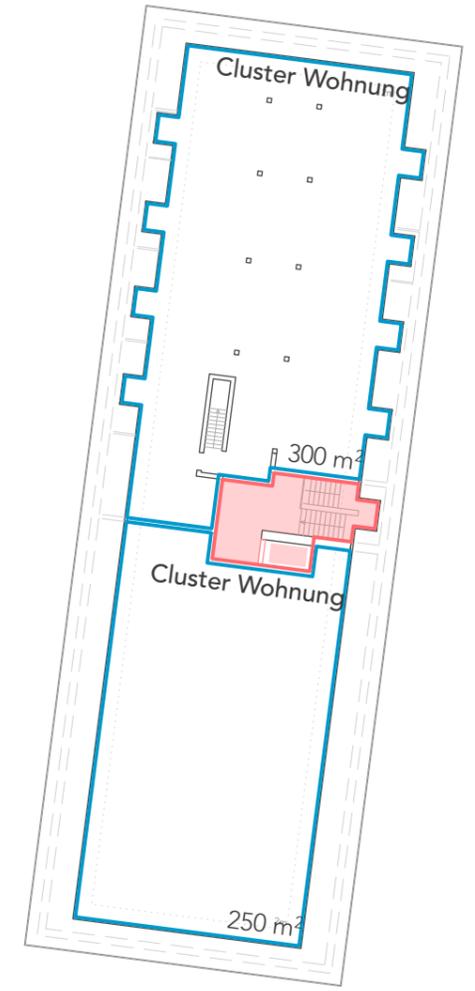
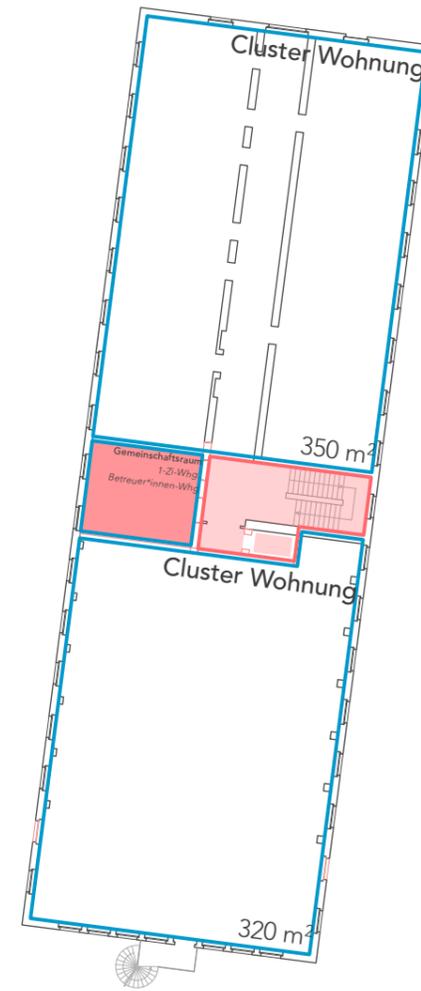
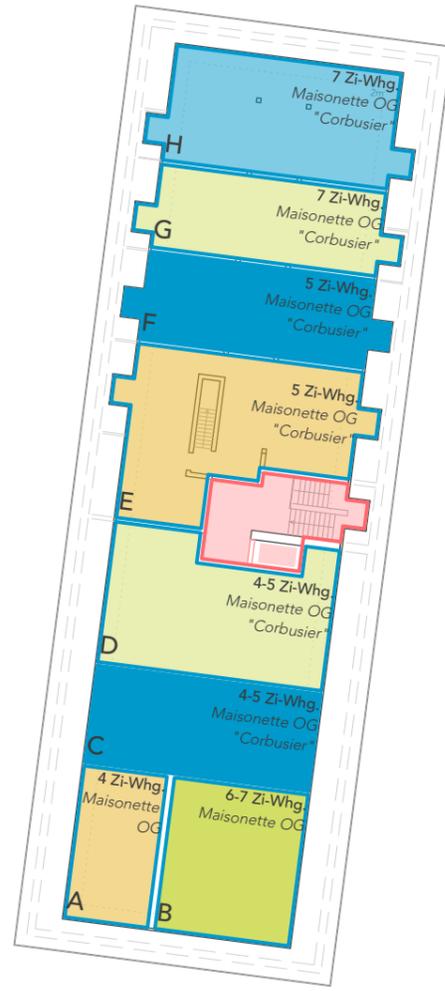
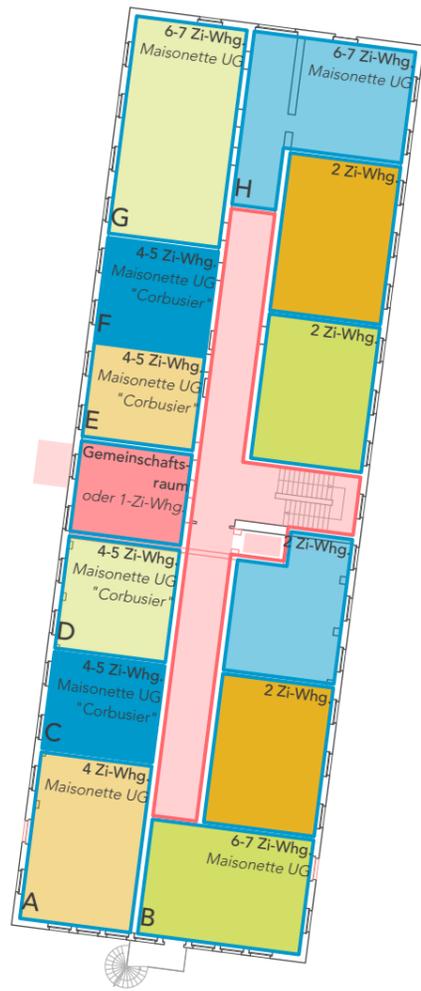


Im Untergeschoss gibt es den großen ehemaligen Technikanschlussraum der Kaserne. Er bietet mit seiner besonderen Höhe potenziellen Raum für Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden, z.B. einen Werkraum.

Des Weiteren sind Mieter*innenkeller und Technikräume denkbar.

Wohnen im Block 19

Alternative Raumpläne 2. & 3. Obergeschoss



MAISONETTE WOHNUNGEN

In dieser Variante werden Maisonette-Wohnungen in den oberen beiden Geschossen vorgeschlagen. Die Wohnungen erstrecken sich im oberen Geschoss von West nach Ost, ähnlich dem Konzept der Unité de Habitation des Architekten Le Corbusier.

So können mehr Wohnungen zweiseitig belichtet werden und die Wohnfläche wird optimaler ausgenutzt. Der Umbauaufwand ist durch das Einfügen von innenliegenden Treppen größer und die Wohnungen sind nicht mehr alle barrierefrei.

CLUSTERWOHNUNGEN

Es ist auch möglich, große Wohneinheiten mit bis zu 350 m² Wohnfläche zu bilden. Diese können für gemeinschaftliche Wohnformen, bspw. eine Mehr-Generationen-WG in eine Clusterwohnung, individuell gestaltet werden. Sie bieten das Potenzial, (betreute) Wohngruppen oder Wohnheime zu beherbergen. Die Großwohnungen bieten jeweils Platz für 8-16 Personen.

Auch eine Kombination aus Cluster- und Maisonettekonzept ist denkbar.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss Erdgeschoss



RAUMPROGRAMM

- Ladenlokale & Lager
- Praxis/-Dienstleistungsräume
- Fahrrad- & Müllräume
- Entrée Obergeschosse (Praxen & Wohnen)

Die offenen und einladenden Erdgeschosse bieten die Möglichkeit, unterschiedlich große Ladenlokale je nach Bedarf anzubieten. Denkbar sind, wie hier gezeigt, bspw. 6 Lokale zwischen 70 m² und 150 m².

Zudem gibt es repräsentative Zugänge zu den Obergeschossen.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss 1. + 2. Obergeschoss



RAUMPROGRAMM

- Praxis/-Dienstleistungsräume

Im 1. und 2. Obergeschoss finden insbesondere Gesundheitsdienstleistungen Platz. Die Grundrisse sind flexibel gestaltbar. Es wäre denkbar je nach Bedarf zusätzlich Wohnen anzubieten.

Neubau am Quartiersplatz

Grundriss ab dem 3. Obergeschoss



1:250 5m

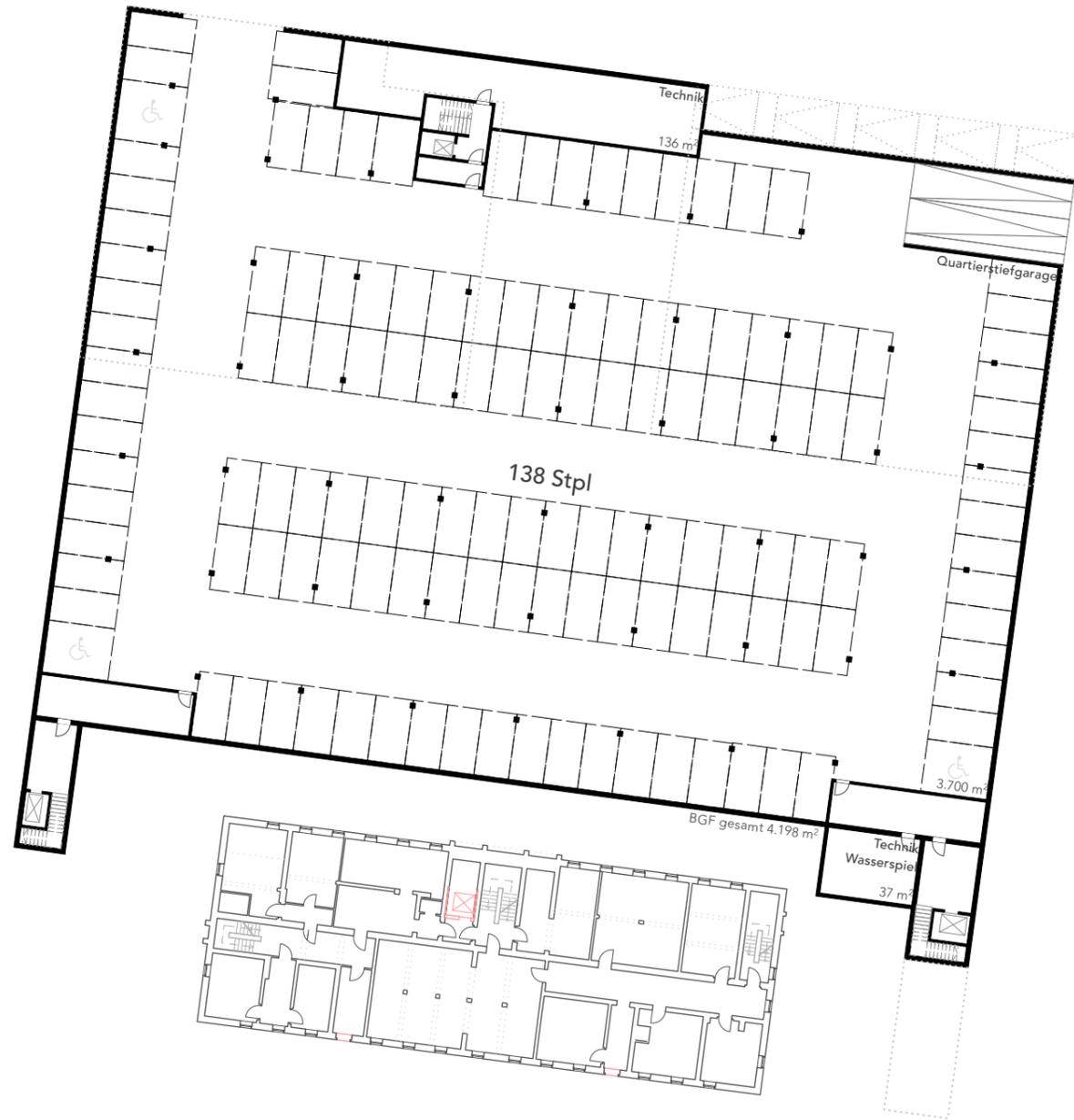
RAUMPROGRAMM

- Wohnungen

Ab dem 3. Obergeschoss können Wohnungen in unterschiedlichen Größen angeboten werden. Es ist hier von Vorteil, die Konstruktion so zu gestalten, dass die Grundrisse flexibel gestaltbar sind.

Tiefgarage unter dem Platz

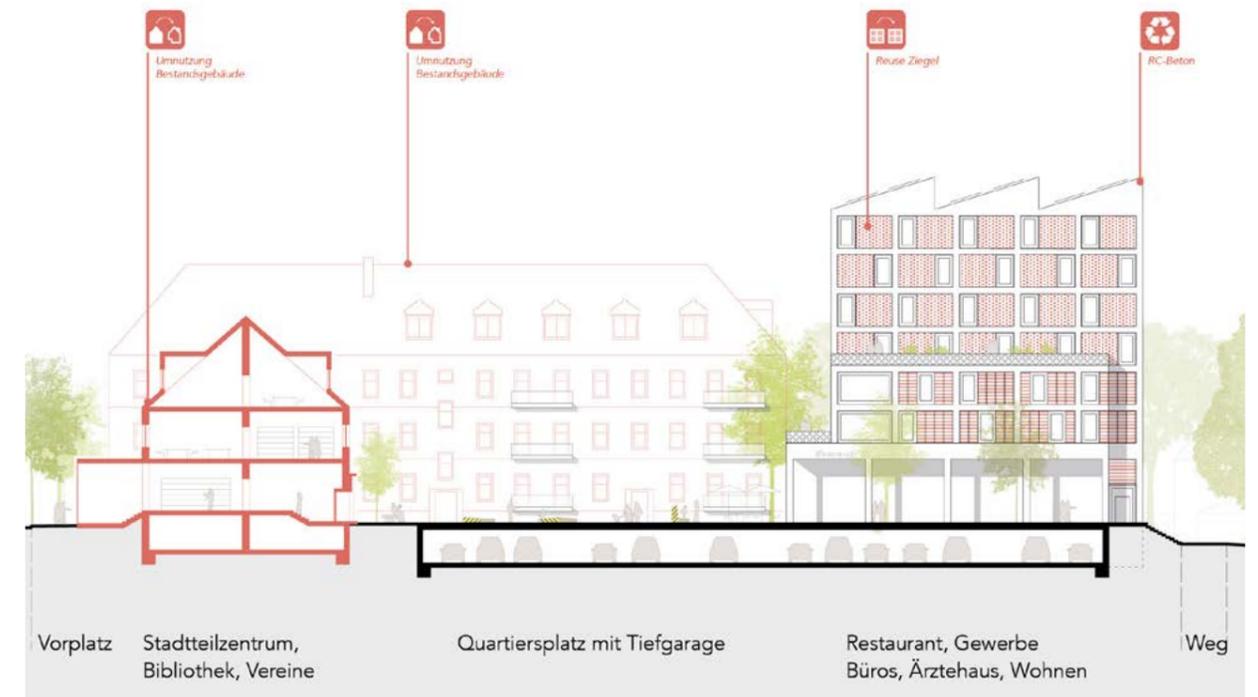
Grundriss Untergeschoss



Im Untergeschoss des Neubaus, auf einer Ebene leicht unter dem Niveau des aktuellen Exerzierplatzes, entsteht eine von drei Quartiersgaragen im neuen Quartier. Die vorhandene Topografie erleichtert hier den Bau einer solchen Tiefgarage. Im vorgeschlagenen Entwurf werden 138 Stellplätze sowie Technikflächen unter anderem für das Wasserspiel auf dem Quartiersplatz nachgewiesen.

Die Abstimmung der Struktur der Tiefgarage mit der Konstruktion der Gebäude darüber muss im Architekturentwurf geprüft und gegebenenfalls optimiert werden. Insbesondere auch die Fluchtweglängen zu den Seiten sind bindend, da die Ausgänge am Rand des Quartiersplatzes, sowie in den Gebäuden liegen werden.

Der Entwurf ist außerdem mit dem möglichen Erhalt einer Fernwärmetrasse nördlich des Block 1 abzustimmen.



Nord-Süd-Schnitt, Blick auf Block 19 (o. Maßstab)

1:500 10m

Community Sports Hangar

Urbane Sportarten im Rochdale Park



Community Sports Hangar

Sport im Park



Der Block 12 wird zum Zentrum für urbane Sportarten, wie 3x3, BMX, Skaten, Mountainbiking und weitere. Die räumlichen Potenziale der großen Halle werden durch funktionale Raumtrenner und eine Hochebene entfaltet. Der große Hallenraum bleibt so erhalten.

Der südliche Teil der Halle wird geöffnet. Es bleibt nur die Überdachung stehen, welche ein jederzeit zugängliches „Urban Sports“ Angebot mit Regenschutz schafft. Die Halle ist eng verknüpft mit Sportangeboten im Park, wie bspw. den Flächen vor der Halle und dem Parcours im Ruinengarten.

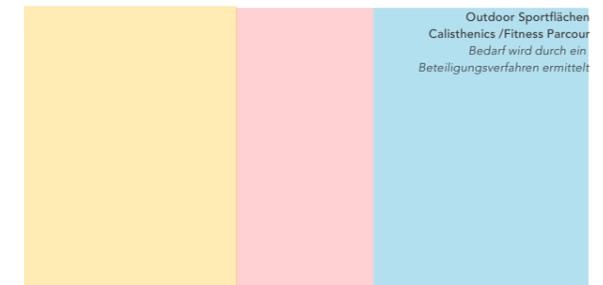
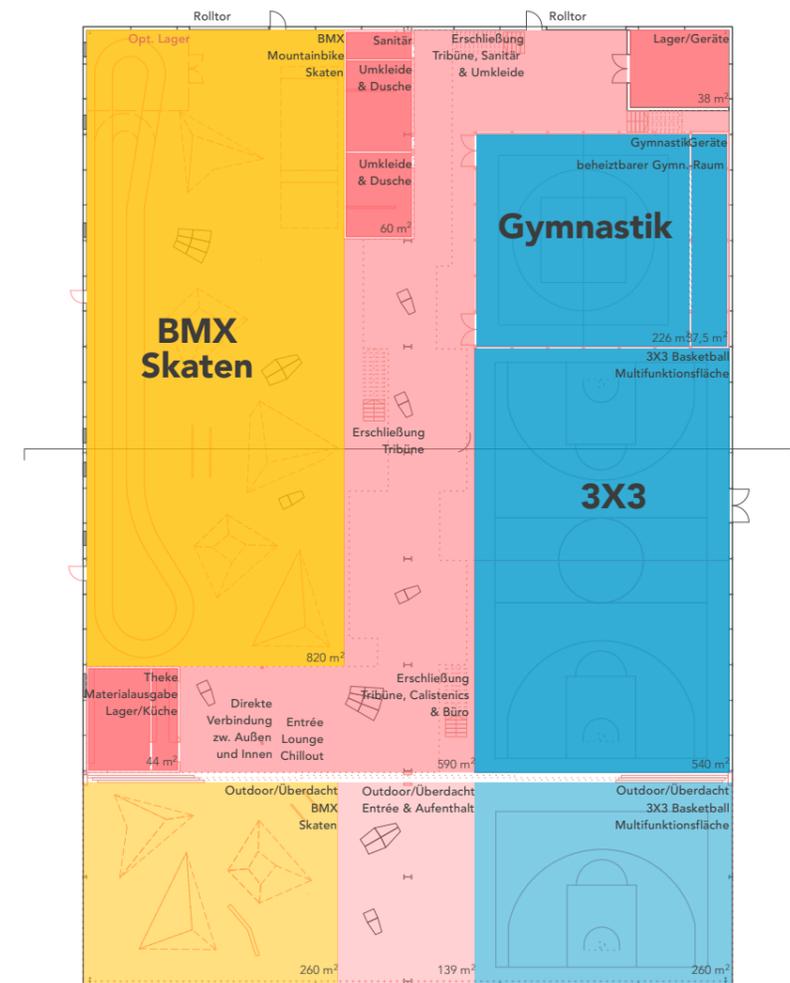
Ein Großteil der Aufbauten in der Halle sollte modular und flexibel auf- und abbaubar sein. Bspw. können 3x3-Felder mit relativ geringem Aufwand für andere Veranstaltungen oder Turniere, zeitweise rückgebaut oder verlegt werden.

RAUMPROGRAMM

- Fläche zum Aufbau modularer 3x3-Courts (14x18m pro Court)
- Holzrampenpark mit Pumptrack für BMX, Skaten, Mountainbike (800 - 1.200 m²)
- Gymnastikraum (beheizbar)
- Geschäftsstelle / Büros des Betreibers
- Geräteräume
- Sanitärräume und Umkleiden
- Chill-Out-Area, Gastro, Materialausgabe
- Calisthenics, Bouldern, Parcours
- Außenbereiche frei zugänglich, überdacht

Community Sports Hangar

Ergeschoss-Lageplan & Raumplan

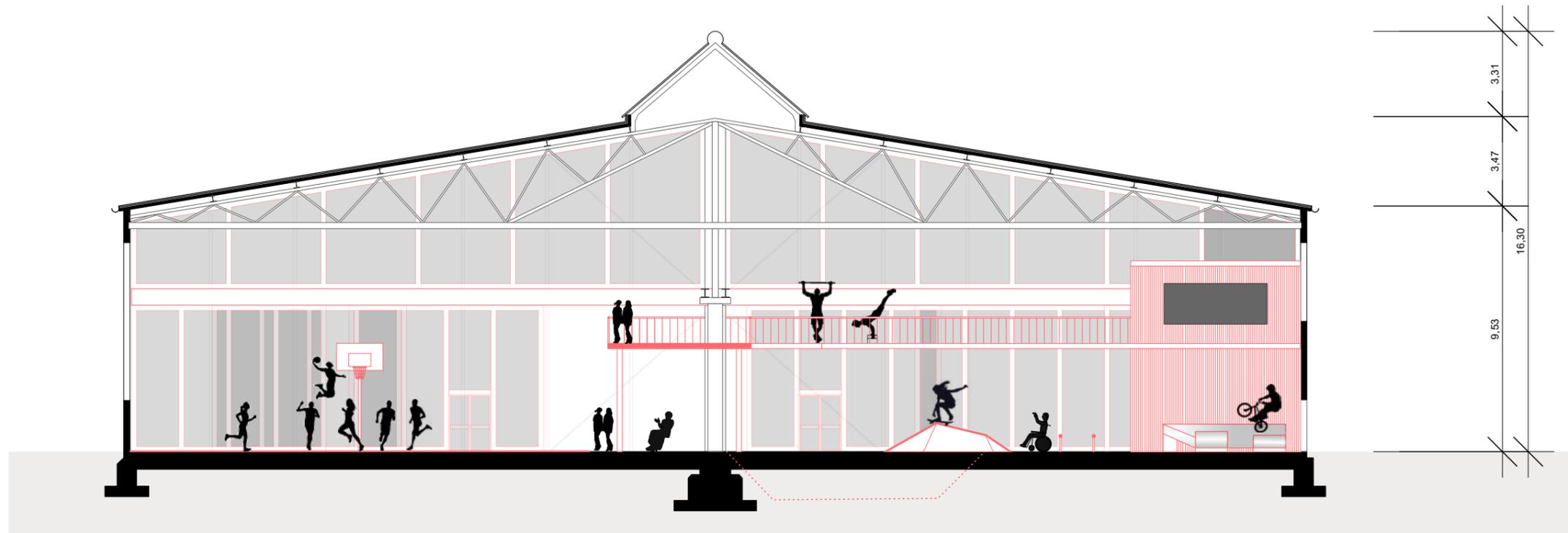


Community Sports Hangar

Schnitt

URBANE SPORT AUF ZWEI EBENEN

Der Hangar wird durch eine offene Hochebene in zwei große Raumbereiche getrennt. Die obere Ebene bietet Platz für Calisthenics und Entspannungsbereiche, dient als Zuschauertribüne und Zugang zu Umkleiden und Büroräumen.



1:200 5m

Community Sports Hangar

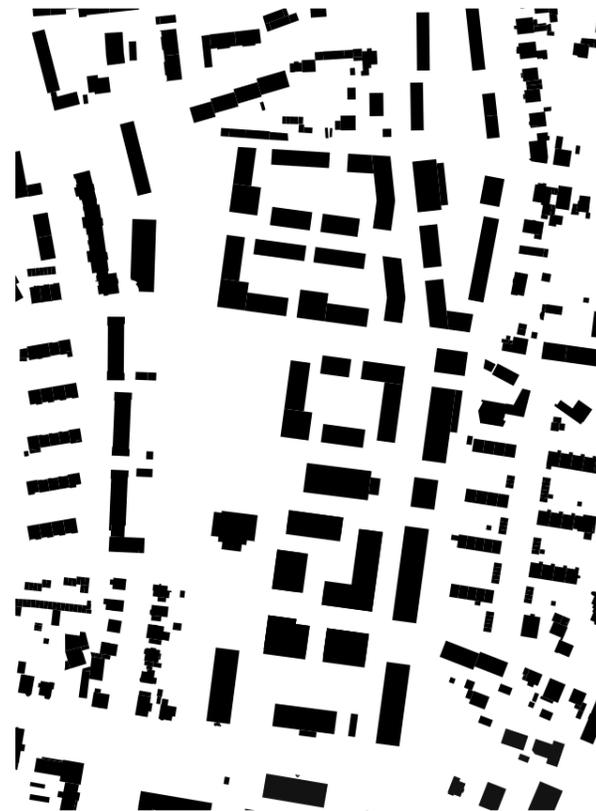
Impression



Community Sports Hangar

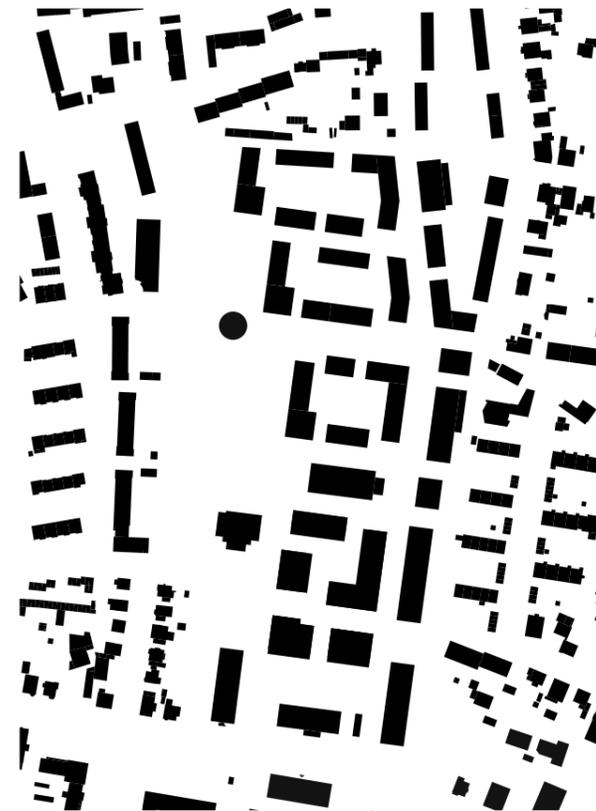
Alternative Planung

Im Rahmen der Konzeptstudie wurde auch der Rückbau der Halle geprüft. Drei mögliche Konzepte einer alternativen Bebauung wurden grundsätzlich in Betracht gezogen. Abgewägt wird jeweils zwischen dem Verlust des Sportangebotes von mindestens 3.000 m² BGF und einem Zugewinn an Wohnfläche.



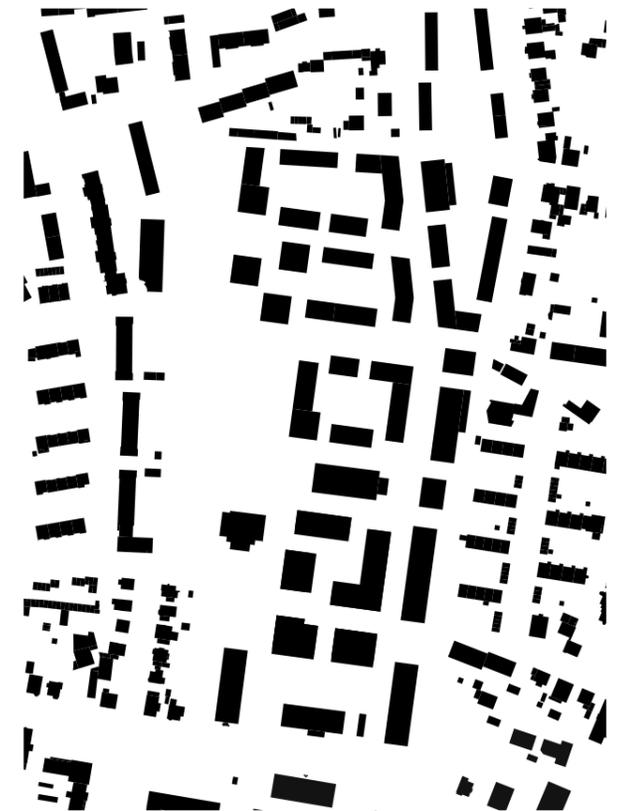
01 Westseite Halle definiert und erweitert Wohnbaufeld

- Schaffung von „möglichst viel“ zusätzlichem Wohnraum
- wenig Raum für die Renaturierung des Lonnerbachs
- Park hier eng ohne „Flair“ des Bestandes
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 4.740 m² und damit ca. 50 Wohnungen



02 Stufung der Raumkante zum Park

- freierwerdende Landschaft als Raum für Sport nutzbar
- Pavillon bringt Nutzungen in den Park (Prinzip der Kantine wird erweitert)
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 2.250 m² und damit ca. 24 Wohnungen

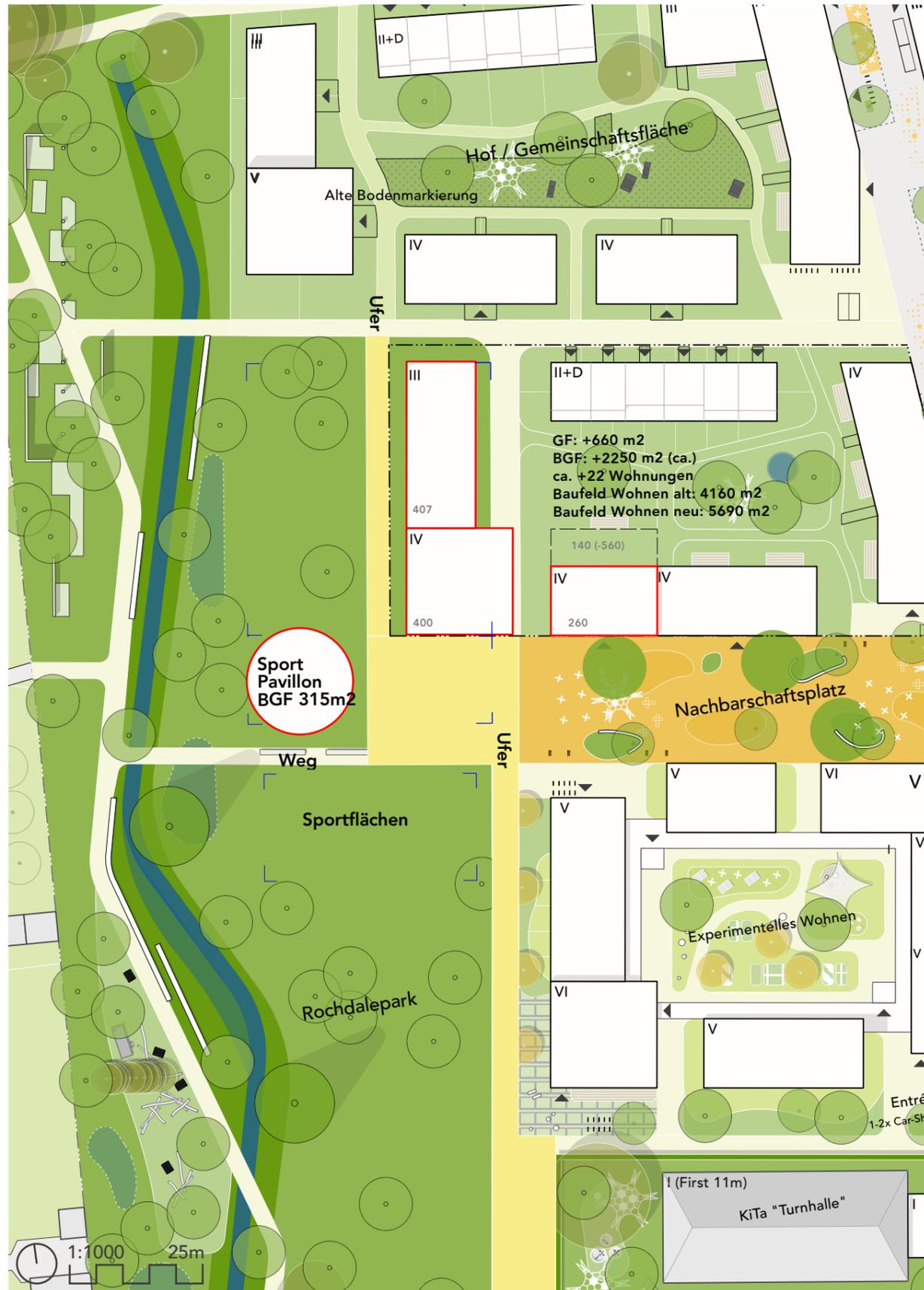


03 Solitäre im Park

- offene Baustruktur ermöglicht Ein- und Ausblicke
- Freie Platzierung der Baukörper möglich
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 3.900 m² und damit ca. 41 Wohnungen

Community Sports Hangar

Alternative Planung



Die Variante 2 wird städtebaulich am verträglichsten eingestuft. Der Park gewinnt an Fläche hinzu, was insbesondere die Situation um den Lonnerbach entspannt. Die „verlorenen“ Sportfunktionen können im Freiraum und durch einen Sportpavillon zu einem kleinen Teil kompensiert werden.

Der Zugewinn an Wohnraum ist mit 24 Wohnungen nicht umfangreich. Die große Halle geht als Wahrzeichen am Park und im Quartier verloren. Das alternative Sportangebot im Freien ersetzt nicht die Möglichkeiten, welche die Halle bietet.

Der Rückbau der Halle wird nicht empfohlen.

Alte Kantine

Raum für bürgerschaftliches Engagement



Alte Kantine

Impression der temporären Nutzung Transurban, Kantine links



Alte Kantine

Auswahl der Umbauvariante



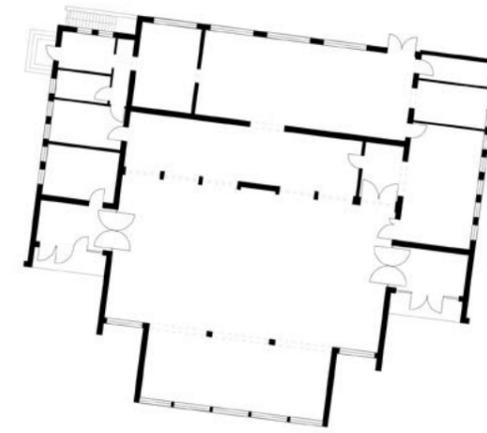
KOMPLETTERHALT

Im Rahmen der Umnutzungsprüfung wurde der nachbarschaftlich gewünschte Kompletterhalt der Alten Kantine betrachtet. Dieser ist städtebaulich nicht zu empfehlen, da er nördliche Flügel den Park zu sehr einnimmt und die Bebauung vom Park abschirmt. Das Raumangebot des Flügels wiegt diesen stadträumlichen Nachteil nicht auf, da genug Fläche im sonstigen Gebäudevolumen zur Verfügung steht.



ÖFFNUNG DES FLÜGELS

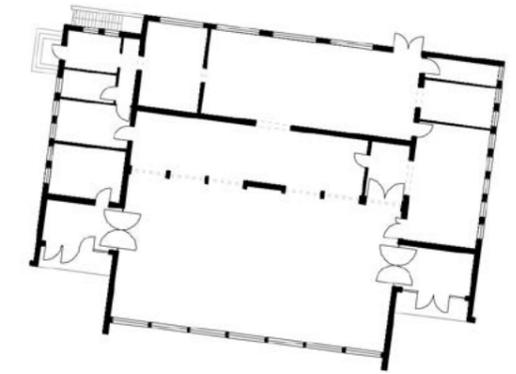
Bei einer theoretisch möglichen Öffnung des Flügels stehen Aufwand und Effekt nicht im Verhältnis. Ein Keller mit einer Oberkante über dem Außenraum verhindert die barrierefreie Querung der Öffnung.



RÜCKBAU DES FLÜGELS

Beim Rückbau des Flügels entsteht ein wohldimensionierter Baukörper im Park mit ausreichend Raum für vielfältige Nutzungen.

-> Wahl

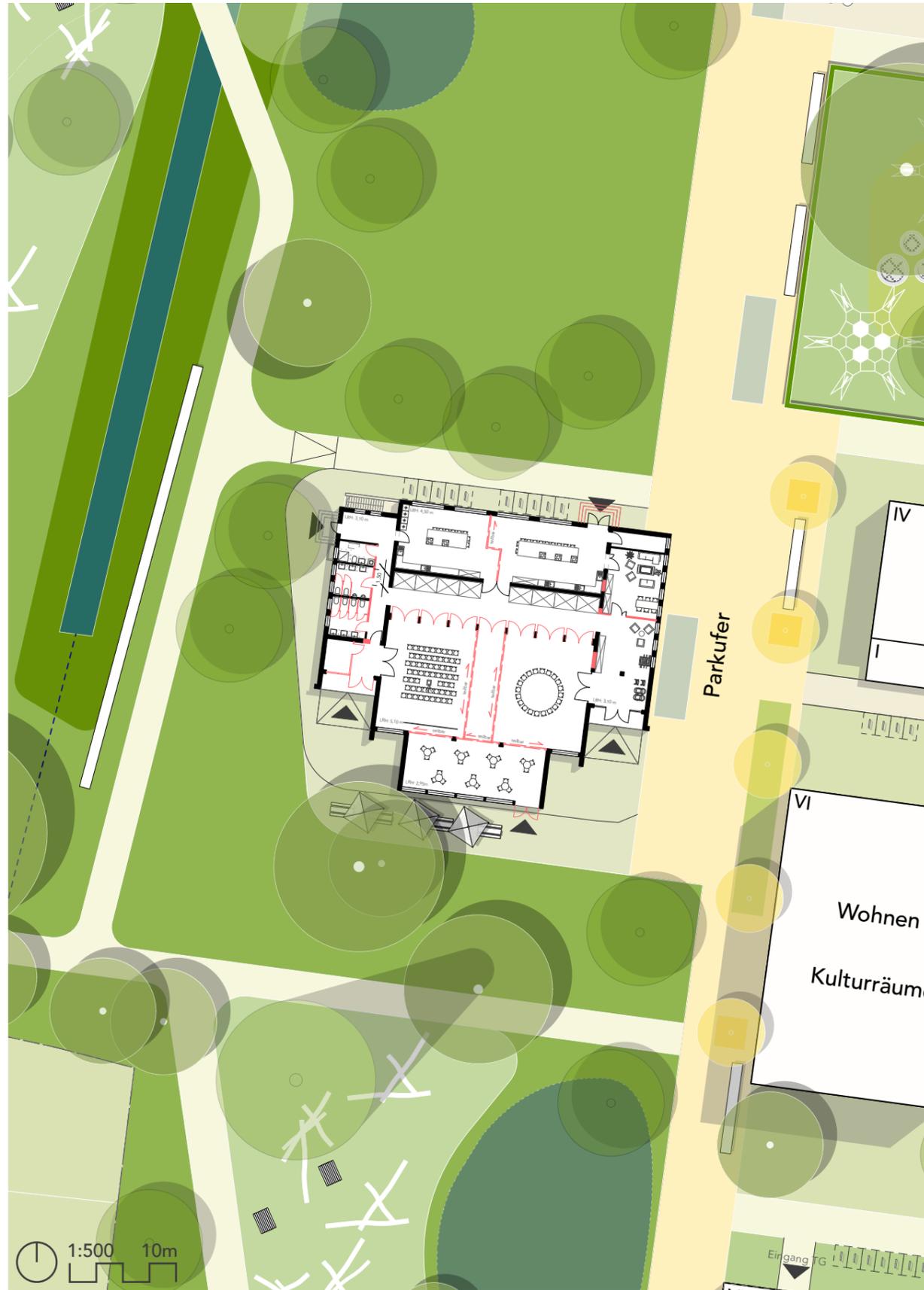


+ RÜCKBAU SÜDL. ANBAU

Ein Rückbau des südlichen nachträglich errichteten Anbaus würde zwar optisch die ursprüngliche sehr wohl dimensionierte Südfassade wiederherstellen. Allerdings geht hier gut nutzbarer, gebauter Raum verloren.

Alte Kantine

Raumprogramm & Flächen



Die „Alte Kantine“ wird ein bürgerschaftlich getragener offener Projektraum. Sie bietet Räume für diversen Initiativen. Hinzu kommen Backstage-/ und sonstige Nebenräume, die für diese Nutzung interessant sind.

Der ehemalige große Speiseraum wird zum teilbaren Veranstaltungsraum. Die vorhandene Ausstattung der integrierten Küche kann, aktiviert und genutzt werden. Initiativen benötigen häufig auch Küchenausstattung. Hier steckt Potenzial in der vorhandenen Infrastruktur und den bestehenden Anschlüssen.

Die Räumlichkeiten werden inklusiv gestaltet, sodass sie für die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzer*innengruppen Platz für Differenzierung bieten. So gibt es Ruheräume und Räume für Kinder.

Die Kellerräume können als Lagerräume genutzt werden. Durch den Außenzugang am Park eignet sich dieser auch als Lager für Außenmöblierung.

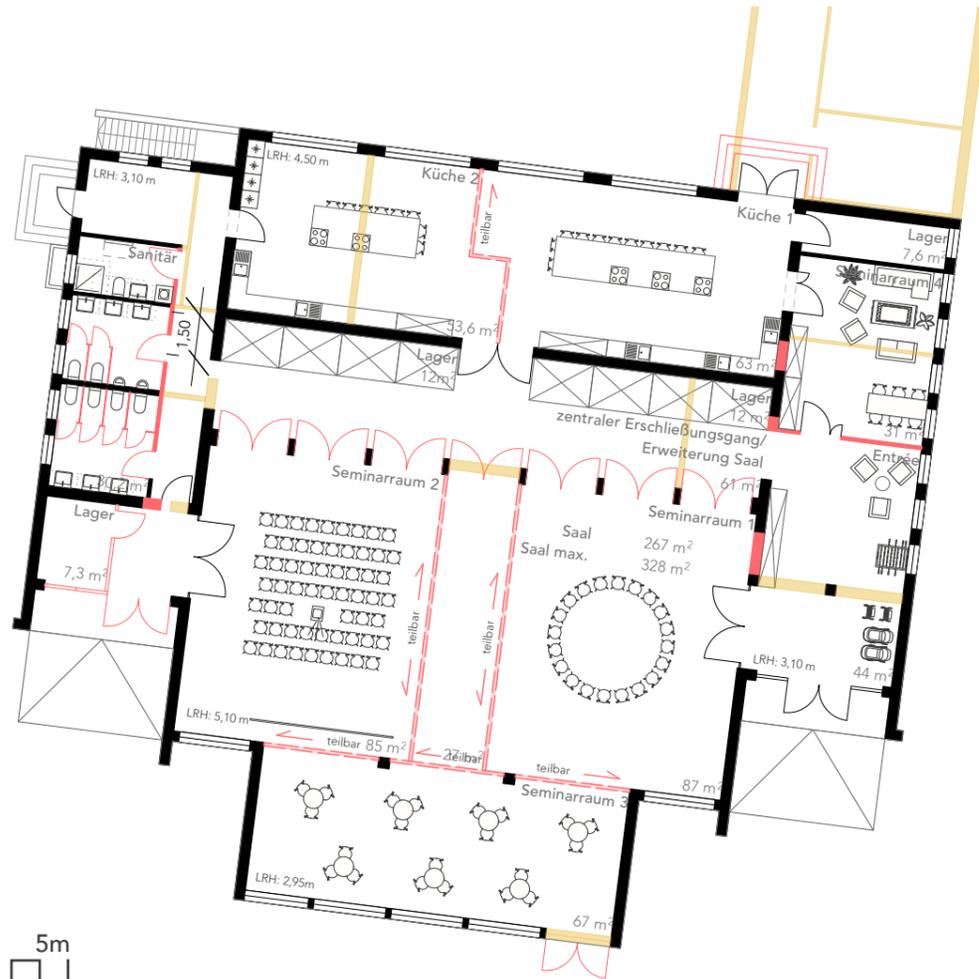
Ein bürgerschaftlich getragener Raum kann sich mit dem kommunalen STZ am Quartiersentrée vernetzen und komplementäre Angebote bereitstellen.

Im Außenraum bleiben Bestandsflächen erhalten, die als Terrasse dienen können. Die Kantine liegt mit ihren umgebenden Flächen als Insel Bestandsinsel im neuen Rochdale-Park.

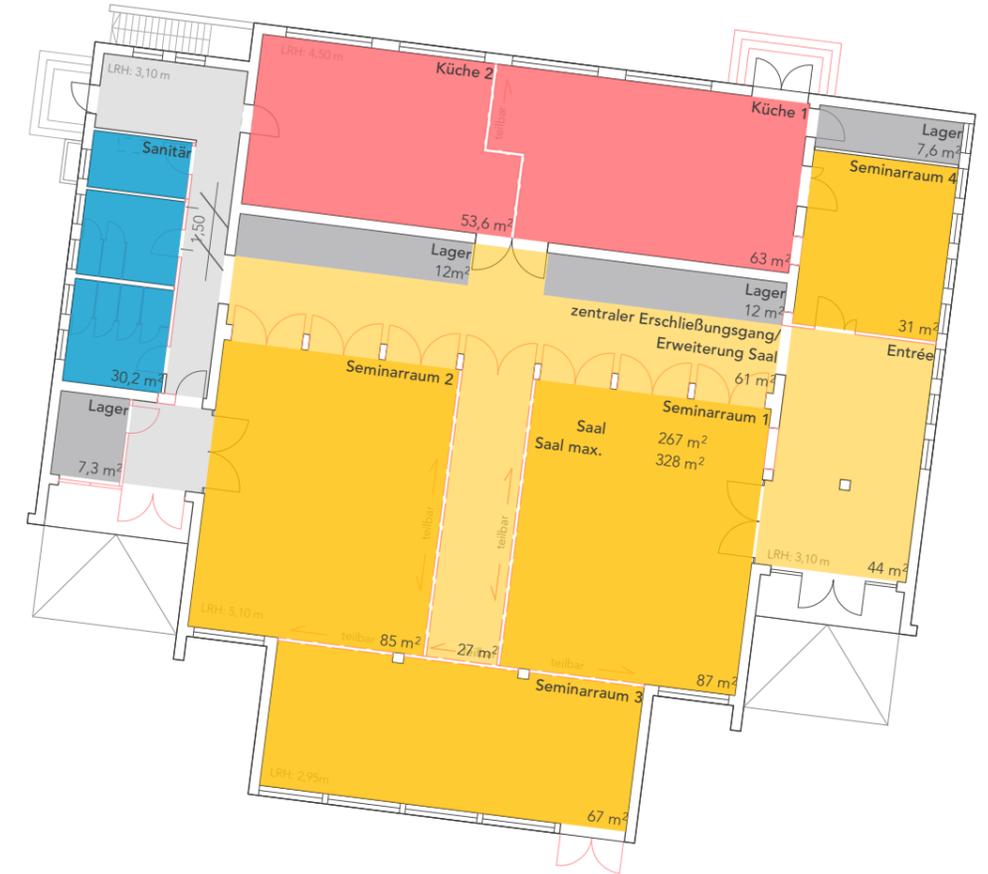
Die zwei folgenden Varianten verfolgen ein ähnliches Raumprogramm und eine ähnliche Struktur. Sie unterscheiden sich hauptsächlich im Umfang des Eingriffes in die Struktur (neben dem Abriss des nördlichen Traktes).

Alte Kantine I

Grundriss & Raumplan



Der große Speisesaal wird zu einem teilbaren Projektraum, der durch verschiebbare Akustiktrennwände bis zu 3 Gruppen gleichzeitig Raum bietet. Ein Entree am Parkufer empfängt die Nutzer*innen. Die große Küche ist teilbar in zwei gleichzeitig nutzbare Küchen. Es gibt einen kleinen zusätzlichen Seminarraum zur Differenzierung.

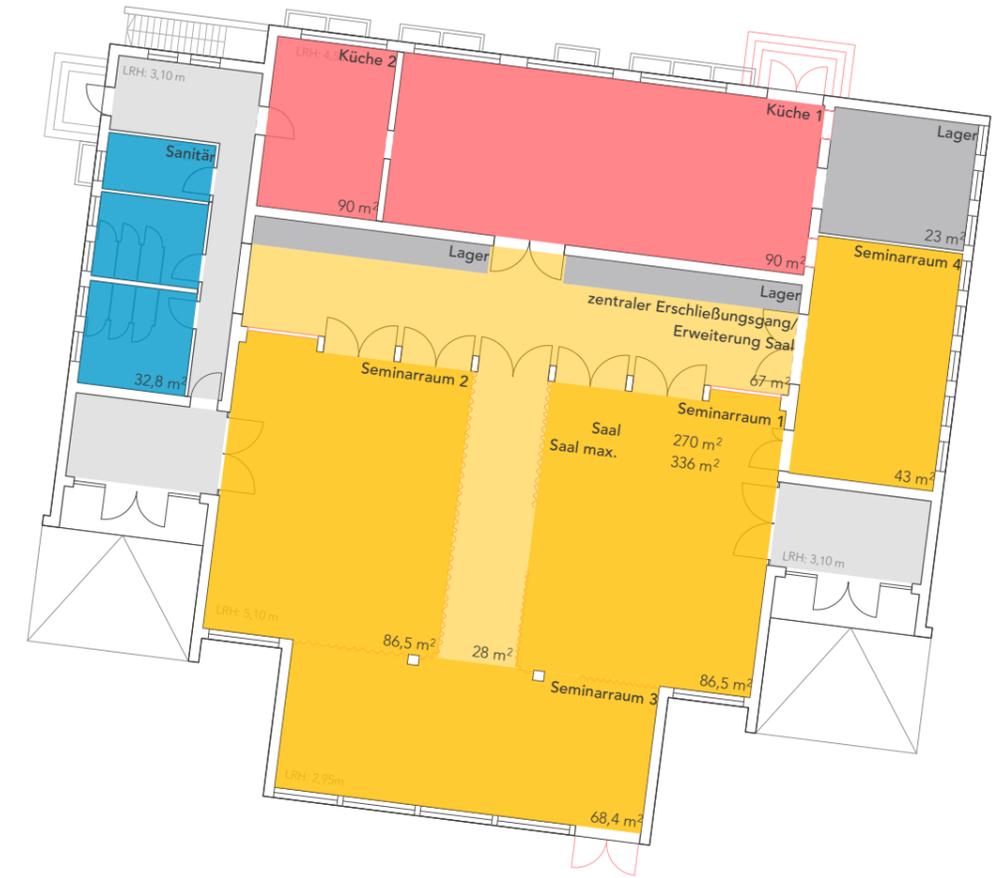
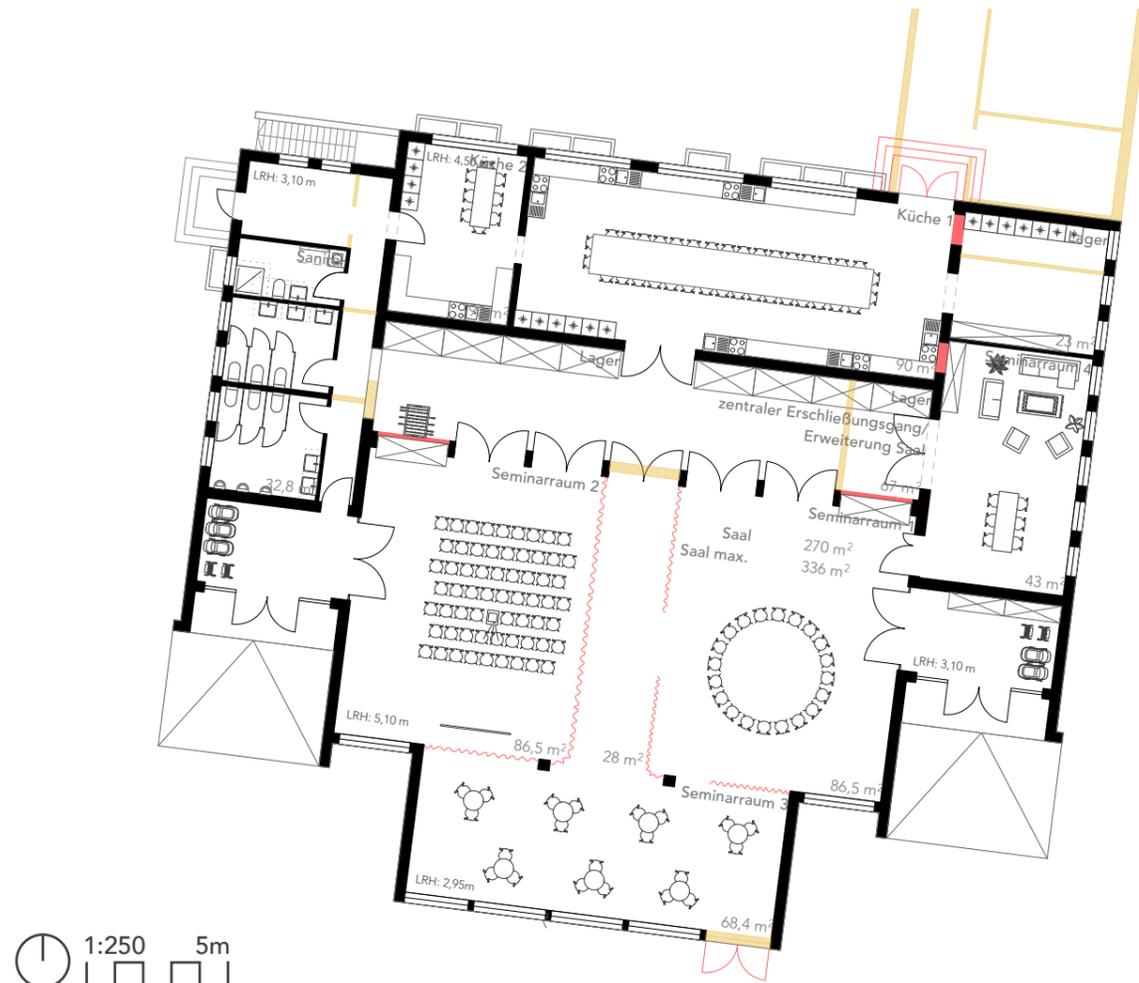


Die ehemalige Küchenausgabe dient als Verteiler und mit großen Einbauschränken auch Lager für unterschiedliche Gruppen, Technik und Bestuhlung.

In dieser Variante ist der Umbauaufwand etwas größer als bei der folgenden.

Alte Kantine II

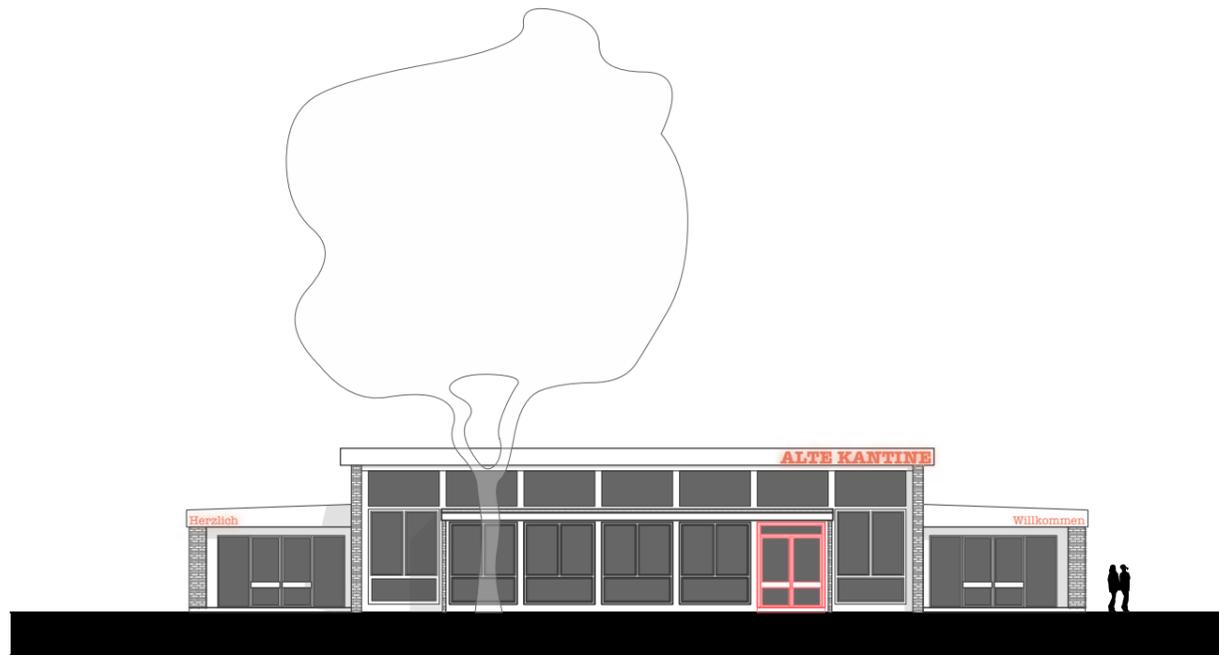
Grundriss & Raumplan



Diese Variante ähnelt der Variante I. Sie bietet vergleichbare Einrichtungen bei einem geringeren Umbauaufwand. Das Entree befindet sich dadurch direkt im großen Projektraum.

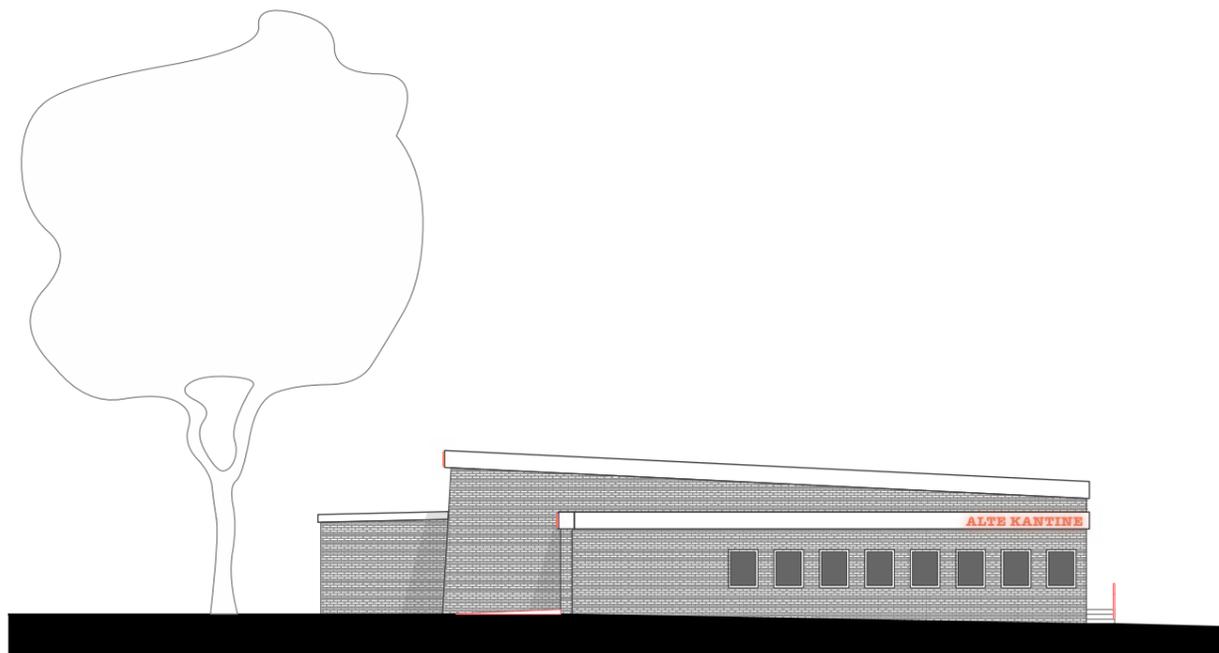
Alte Kantine

Ansichten



Die größte äußerliche Änderung ist der Rückbau des nördlichen Flügels. Zudem bekommt die Alte Kantine eine zusätzliche Tür, um allen Seminarräumen einen direkten Außenzugang zu ermöglichen.

Große Leuchtschriften könnten die Nutzer*innen weithin sichtbar empfangen.



1:250 5m

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Remiseparken Copenhagen, Coast Studio, 2020
<https://www.architonic.com/de/project/bogl-landscape-architects-remiseparken/20180063>
Berlin2023

Abb. 2 - Acitivity Landscape Kastrup 2, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/activity-landscape-kastrup-2/> Berlin 2023

Abb. 3 - Parkanlage Fuerstenwalder Allee, Hoch C
<https://www.hochc.de/projekt/parkanlage-fuerstenwalder-allee.html> Berlin 2023

Abb.4 - Brooklyn Botanic Garden, mvvainc
<https://www.mvvainc.com/projects/brooklyn-botanic-garden> Berlin 2023

Abb. 5 - Woner Wood – A Loop of Movement, Vega Landskab
<http://landezine.com/wonder-wood-by-vega-landskab/> Berlin 2023

Abb. 6 – Ashurst Wild Play Site, New Forest National Parks
<https://www.newforestnpa.gov.uk/conservation/landscape-partnership/projects/wild-play/> Berlin 2023

Abb. 7 - Solvallsparke, Karavan Landskaparkitekter
<https://landezine.com/solvallsparken-by-karavan-landskapsarkitekter/> Berlin 2023

Abb. 8 - Box hill Gardensmulti purpose area, ASPECT Studio
<https://landezine.com/box-hill-gardens-multi-purpose-area-by-aspect-studios/> Berlin 2023

Abb. 9 - Acitivity Landscape Kastrup 2, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/activity-landscape-kastrup-2/> Berlin 2023

Abb. 10 - Rather Korso, DTP, Nikolai Benner
<https://landezine.com/rather-korso-by-dtp/> Berlin 2023

Abb. 11 - Hvidovre Sundhedshu, Masuplanning
<https://www.masuplanning.com/project/hvidovre-sundhedshus/> Berlin 2023

Abb. 12 - Woner Wood – A Loop of Movement, Vega Landskab
<http://landezine.com/wonder-wood-by-vega-landskab/> Berlin 2023

Abb. 13 - Xian City sports park,
<https://www.archdaily.com/967531/xian-city-sports-park-landscape-improvement-project-china-northwest-architecture-design-and-research-institute/6128b276f91c811ef600005e-xian-city-sports-park-landscape-improvement-project-china-northwest-architecture-design-and-research-institute-photo>, Berlin 2023

Abb. 14 - Sportspark Muehlheim Styrum, DTP
<https://dtp-essen.de/projekte/sportpark-muehlheim-styrum> Berlin 2023

Abb.15 + 16 - Ruinengarten, Tanja-lincke Architekten
<https://tanja-lincke-architekten.com/ruinengarten/> Berlin 2023

Abb. 17 - Arkadien Winnenden Ramboll Studio Dreiseitl
<https://landezine.com/arkadien-winnenden-by-atelier-dreiseitl/> Berlin 2023

Abb. 18 - Eine der beliebtesten Rinnen im Tiefbau. BIRCOsir®, die Entwässerungsrinne für Straßen und Parkplätze, Birco
<https://www.birco.de/startseite-birco/> Berlin 2023

Abb. 19 - Waar worden deze permanente tuinstraten gerealiseerd? Pilotproject Tuinstraten, Antwerpen
<https://www.antwerpen.be/info/59d738412d2a3cb90c44ccef/pilotproject-tuinstraten> Berlin 2023

Abb. 20 - Wohnsiedlung Hardegg, Bern, La.Arch.KrebsundHerde
<https://krebsherde.ch/projekte/wohneuberbauung-hardegg-bern-2/> Berlin 2023

Abb. 21 - Vallastaden: A diverse, bottom-up housing development, Johanna Palmqvist
https://nordregio.org/sustainable_cities/vallastaden/ Berlin 2023

Abb. 22 - Ladywell Fields, BDP
<https://www.bdp.com/en/projects/f-l/ladywell-fields/> Berlin 2023

Abb. 23 - Ladywell Fields BDP, Landzine
<http://landezine.com/ladywell-fields-by-bdp/> Berlin 2023

Abb. 24 - Charenton-le-Pont Town Centre, Agence Babylone
<https://landezine.com/charenton-le-pont-town-centre-by-agence-babylone/> Berlin 2023

Abb. 25 + 26 - Innenstadt, Bad Salzuflen, Scape Landscapsarchitekten
<https://scape-net.de/scape-projekte/innenstadt-bad-salzuflen/>

Abb. 27 - New Siege of the Deaconry Bethanien, Hotel Placid, Neuland ArchitekturLandschaft
<https://landezine.com/new-siege-of-the-deaconry-bethanien-hotel-placid-by-neuland-architekturlandschaft/> Berlin 2023

Abb. 28 - Park am Gleisdreieck, Berlin - Sommer 2022, Leonard Grosch, Loidl
<https://atelier-loidl.de/de/gleisdreieck-nach-10-jahren> Berlin 2023

Abb. 29 - Park am Gleisdreieck (Ostpark) 30, Lienhard Schulz
[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Park_am_Gleisdreieck_\(Ostpark\)_30.jpg](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Park_am_Gleisdreieck_(Ostpark)_30.jpg) Berlin 2023

Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

Lars Bielefeld

Steuerung und Koordination:



Stadt Bielefeld – Bauamt
Abteilung Stadtentwicklung
August-Bebel-Straße 92
33602 Bielefeld
www.bielefeld.de

Redaktion:

Sven Dodenhoff
Björn Wehmeier
Michael Kellersmann

Konzeption und Bearbeitung:

bbz Landschaftsarchitekten berlin GmbH, Berlin

Studio Schultz Granberg GbR, Berlin

in Kooperation mit:
TAFH Münster GmbH, Münster

Concular GmbH, Stuttgart

und
Büro StetePlanung, Darmstadt

Oktober 2023

gefördert durch:



Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Digitalisierung
des Landes Nordrhein-Westfalen



ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER



planungsteam
ROCHDALE

bbz Landschaftsarchitekten
Timo Herrmann
Heidestraße 50, 10557 Berlin
Email: office@bbzberlin.la

Studio Schultz Granberg
Städtebau und Raumstrategien
Mühlenstrasse 42, 13187 Berlin
Email: studio@schultzgranberg.org

TAFH Münster GmbH
Siedlungswasserwirtschaft
Hüfferstraße 27, 48149 Münster
Email: uhl@fh-muenster.de

Concular
Materialkreisläufe
Ruhbergstraße 23a, 12053 Berlin
lore.arnes@concular.com

Stete Planung
Mobilität und Verkehr
Sandbergstraße 65, 64285 Darmstadt
kontakt@steteplanung.de