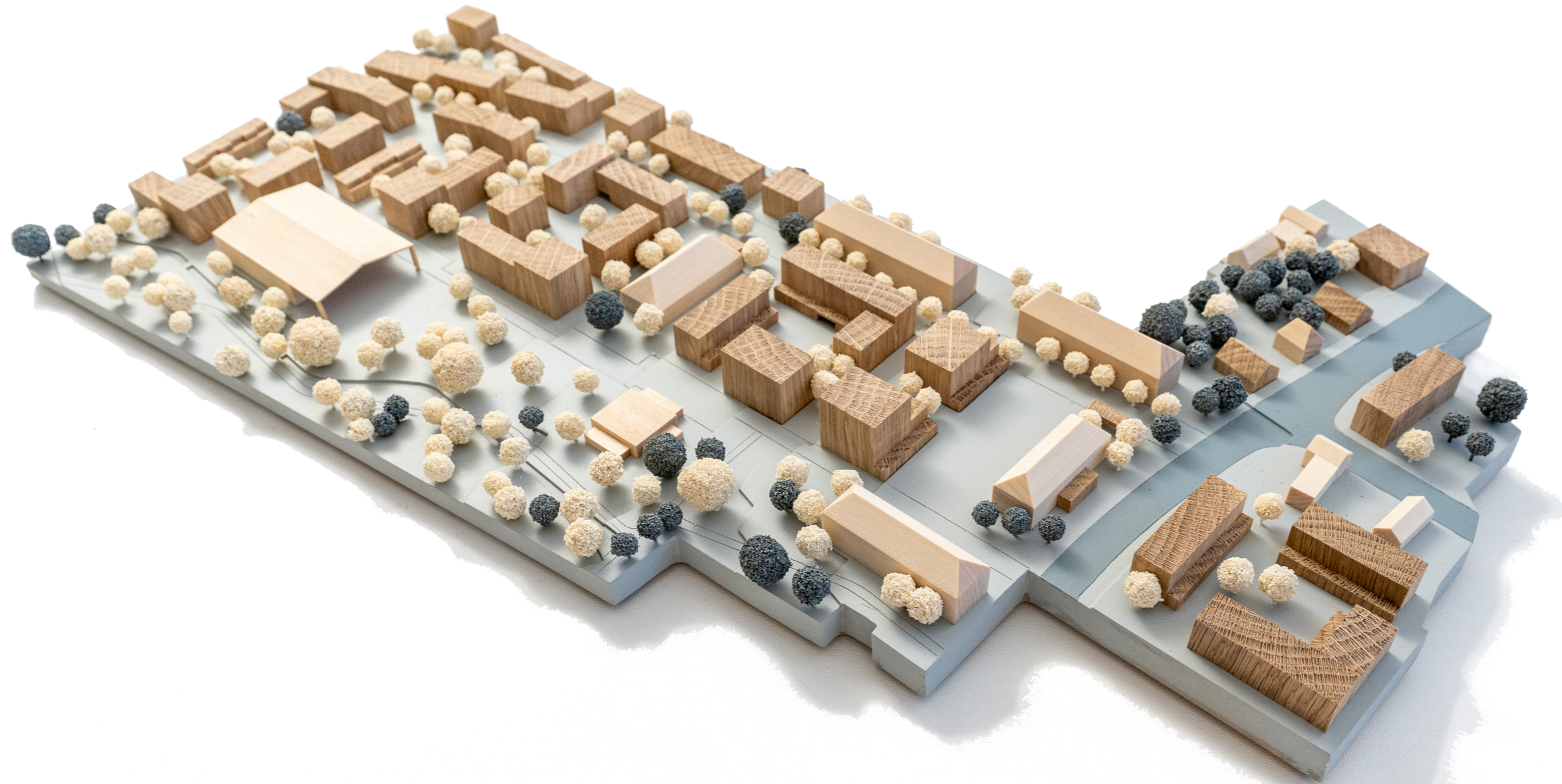


Qualifizierung Städtebauliches Gesamtkonzept

# ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

Vorentwurf • Stand 13. April 2023



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

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

# Inhalt

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| <b>06</b>  | <b>EINFÜHRUNG</b>                    |
| <b>26</b>  | <b>STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG</b> |
| <b>62</b>  | <b>FREIRAUM</b>                      |
| <b>82</b>  | <b>REGENWASSER</b>                   |
| <b>98</b>  | <b>VERKEHR</b>                       |
| <b>122</b> | <b>KONZEPTSTUDIEN</b>                |

# Zum Ablauf der Planung

## TERMINE DER LETZTEN MONATE

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**
- ..... Fortgang Vorentwurf .....
- bis 27.04.2023 schriftl. Stellungnahmen der Fachämter**
- bis 05.05.2023 Fertigstellung Beschlussvorlage Vorentwurf
- Mai + Juni 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
- Stadtwerke
- Drees & Sommer

# Entscheidungen und Ziele

Im Rahmen des Vorentwurfs getroffene Entscheidungen

## FREIRAUM

- Verkehrskonzept präzisiert (Stete Planung)
- überwiegend offen geführter Regenentwässerung
- Offenlegung des Lonnerbachs als Ziel formuliert
- überwiegender Erhalt der Oberflächen
- fast kompletter Baumerhalt
- Rundweg am östlichen Rand

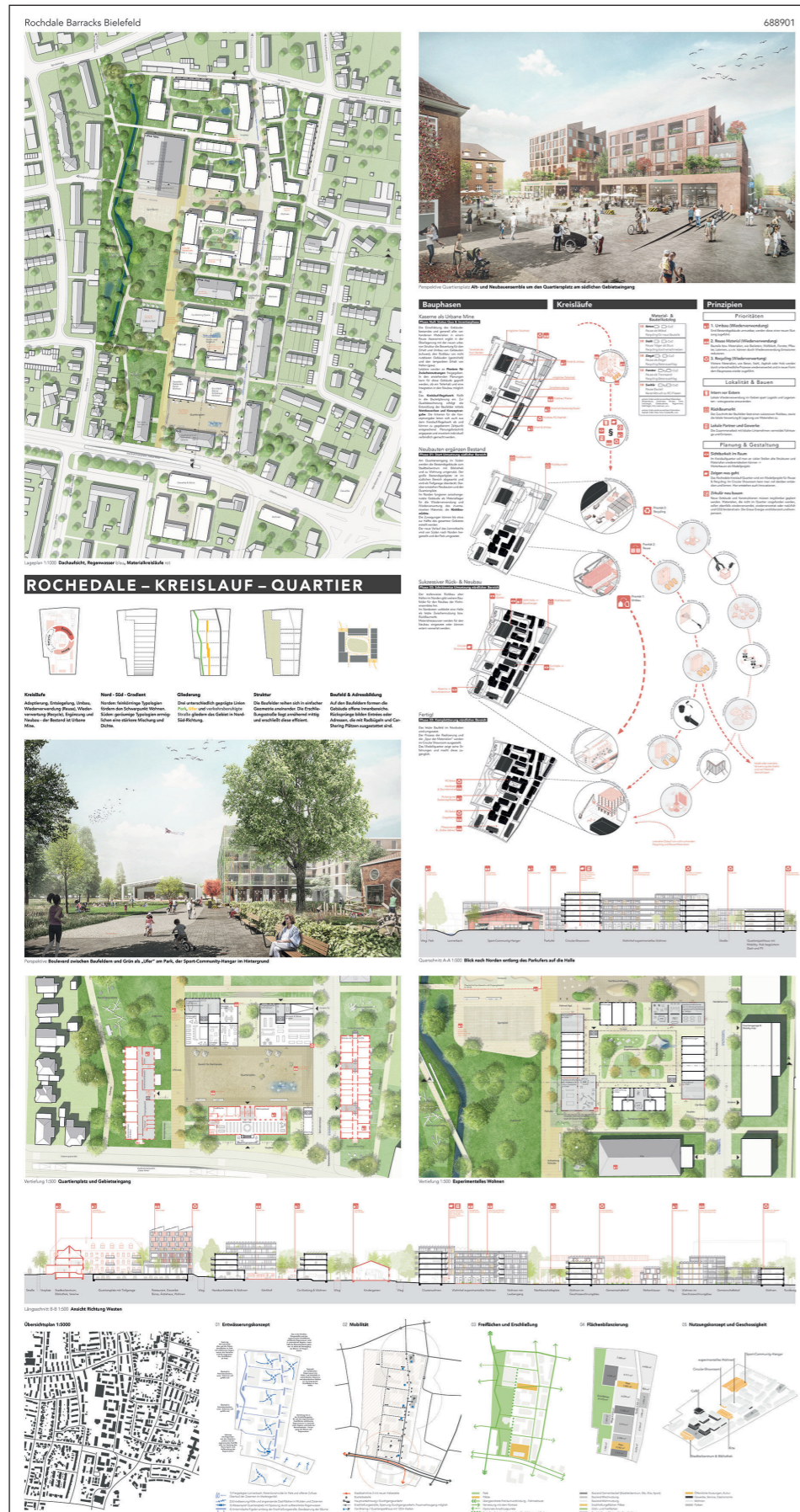
## STÄDTEBAU & GEBÄUDE

- 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)
- „Stadtteilzentrum Plus“ im Block 1 (STZ+)
- mittlere Quartiersgarage angepasst

# **WETTBEWERBS- ENTWURF**

# Entwurf Wettbewerb

Wettbewerbsplan, Februar 2022, 1. Preis



## AUSZUG AUS DEM ERLÄUTERUNGSBERICHT

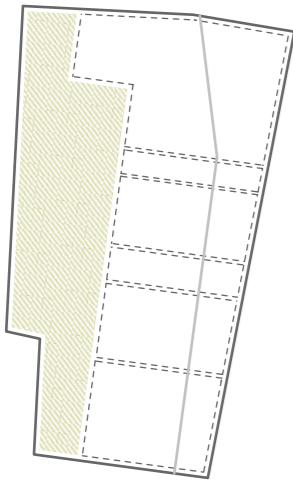
Eine kombinierte Strategie aus Adaptierung, Entsiegelung, Umbau, Wiederverwertung, Ergänzung und Neubau würdigt den Bestand als Urbane Mine und ist Zeitschicht für das Weiterbauen. Bestehende Gebäude und Oberflächen im Freiraum sind Raum- und Materialressourcen, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier 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.



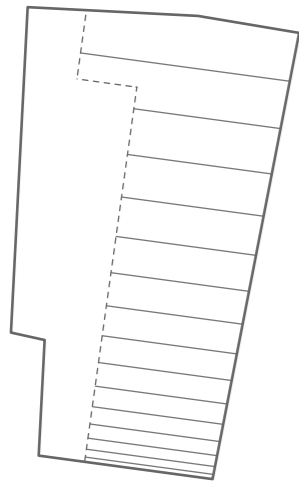
# Entwurf Wettbewerb

Diagramme Konzept



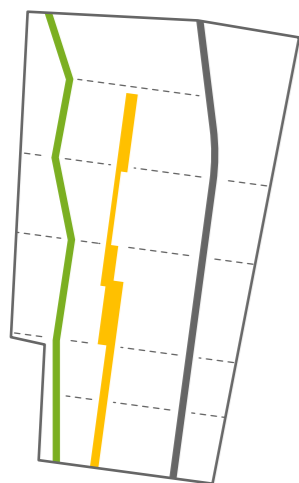
## STRUKTUR

Die Baufelder reihen sich in einfacher Geometrie aneinander. Die Erschließungsstraße liegt annähernd mittig und erschließt diese effizient.



## NORD - SÜD - GRADIENT

Norden: feinkörnige Typologien fördern den Schwerpunkt Wohnen. Süden: geräumige Typologien ermöglichen eine stärkere Mischung und Dichte.



## GLIEDERUNG

Drei unterschiedlich geprägte Linien **PARK**, **UFER** und **VERKEHRSBERUHIGTE STRASSE** gliedern das Gebiet in Nord-Süd-Richtung.



# Kreislauf - Quartier

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





# Kreislauf - Quartier

Eindrücke Dezember 2021 + Juni 2022 (Fotos SSG)



# Kreislauf - Quartier

Halle 15 im Dezember 2021 (Foto SSG)



# Kreislauf - Quartier

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



# Kreislauf - Quartier

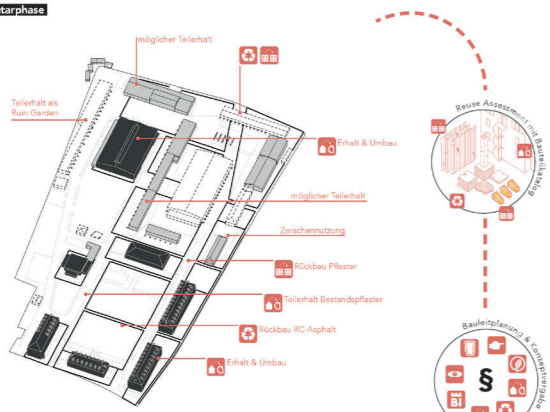
Regelwerk Materialkreisläufe, Februar 2022

## Bauphasen

### Kaserne als Urbane Mine

#### Phase Null: Status Quo & Inventarphase

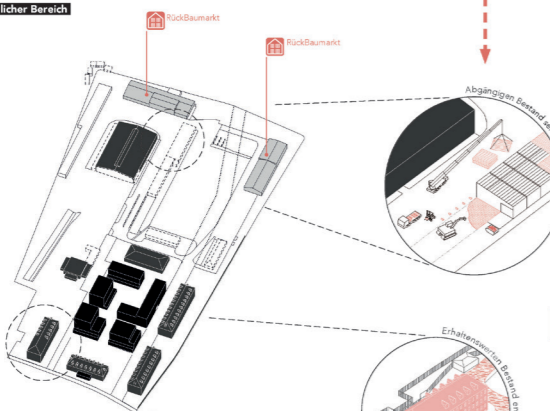
Die Einschätzung des Gebäudebestandes und generell aller vorhandenen Materialien in einem Reuse Assessment ergibt in der Überlagerung mit der neuen urbanen Struktur die Bewertung für den Erhalt und Umbau von Gebäuden (schwarz), dem Rückbau von nicht nutzbaren Gebäuden (gestrichelt) und den temporären Erhalt von Hallen (grau). Letztere werden an **Pionieren für Zwischennutzungen** freigegeben. In den anstehenden Planungen kann für diese Gebäude geprüft werden, ob ein Teilerhalt und eine Integration in den Neubau möglich ist. Das **Kreislauf-Regelwerk** fließt in die Bauleitplanung ein. Zur Qualitätssicherung erfolgt die Entwicklung der Baufelder mittels **Wettbewerben und Konzeptvergabe**. Die Kriterien für die Konzeptvergabe leiten sich auch aus dem Kreislauf-Regelwerk ab und können zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend Planungfortschritt angepasst und erweitert individuell verbindlich gemacht werden.



### Neubauten ergänzen Bestand

#### Phase 01: Start Umsetzung südlicher Bereich

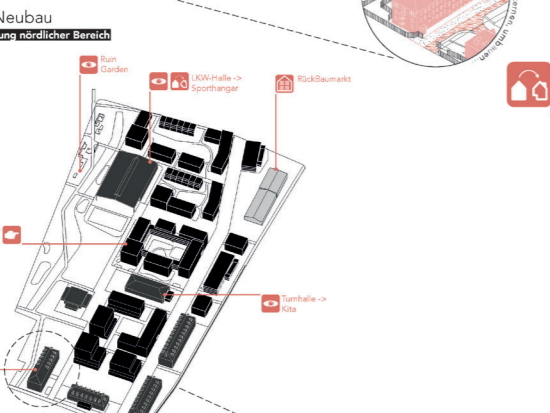
Am Quartierseingang im Süden werden die Bestandsgebäude zum Stadtteilzentrum mit Bibliothek und zu Wohnung umgenutzt. Der große Bestandsparkplatz ist im südlichen Bereich abgesenkt und wird als Tiefgarage überdeckt. Darüber entstehen Neubauten und der Quartiersplatz. Im Norden fungieren zwischengenutzte Gebäude als Materiallager für die Wiederverwendung und Wiederverwertung des inventarisierten Materials: die **RückBaumärkte**. Die Zugewegungen können bis etwa zur Hälfte des gesamten Gebietes erstellt werden. Der neue Verlauf des Lonnerbachs wird von Süden nach Norden hergestellt und der Park umgesetzt.



### Sukzessiver Rück- & Neubau

#### Phase 02: Schrittweise Umsetzung nördlicher Bereich

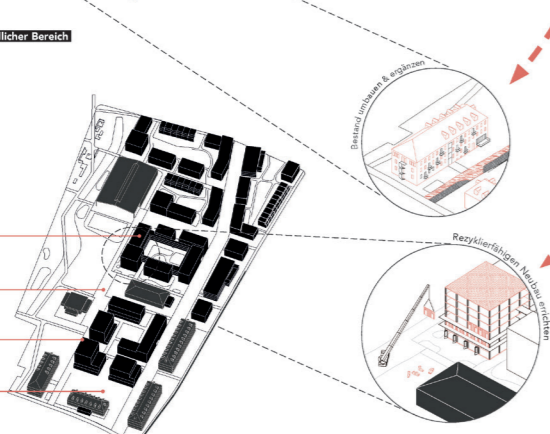
Der stufenweise Rückbau alter Hallen im Norden gibt weitere Baufelder für den Neubau der Wohnensembles frei. Im Nordosten verbleibt eine Halle als letzte Zwischennutzung bzw. RückBaumarkt. Materialressourcen werden für den Neubau eingesetzt oder können extern verwertet werden.



### Fertig!

#### Phase 03: Komplettierung nördlicher Bereich

Das letzte Baufeld im Nordosten wird umgesetzt. Der Prozess der Realisierung und die „Spur der Materialien“ werden im Circular Showroom ausgestellt. Das Modellquartier zeigt seine Erfahrungen und macht diese zugänglich.



## Kreisläufe

### Material- & Bauteilkatalog

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| <b>Beton</b>                 | ☐ Co2 |
| Reuse als Möbel              |       |
| Recycling für neue Bauteile  |       |
| <b>Stahl</b>                 | ☐ Co2 |
| Reuse als Sturz              |       |
| Recycling durch einschmelzen |       |
| <b>Ziegel</b>                | ☐ Co2 |
| Reuse als Ziegel             |       |
| Recycling Betonzuschlag      |       |
| <b>Fenster</b>               | ☐ Co2 |
| Reuse als Trennwand          |       |
| Recycling Betonzuschlag      |       |
| <b>Sanitär</b>               | ☐ Co2 |
| Reuse Baustoff               |       |
| Keramikbruch zu RC-Fliesen   |       |

weitere nicht wiederverwendbare Materialien: Plasterreste, Heizkörper, Fenster, Türen, Dachziegel, Glaswolle, Regenrinnen, Strahlröhre, Holz, Laternen, usw.

### Prioritäten

- Priorität 1: Umbau**
- Priorität 2: Reuse**
- Priorität 3: Recycling**

## Prinzipien

### Prioritäten

- 1. Umbau (Wiederverwendung)**  
Sind Bestandsgebäude unnutzbar, 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 Fahrwege 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 Rochdale-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 zirkulär geplant werden. Materialien, die nicht im Quartier vorgefunden werden, sollen ebenfalls wiederverwendet, wiederverwertet oder natürlich und CO2-bindend sein. Die Graue Energie wird balanciert und kompensiert.

## EIN QUARTIER DER KREISLÄUFE

Die Konversion einer innerörtlichen Kaserne bietet besondere Chancen für eine ressourcenschonende Stadtentwicklung. Der ausgedehnte bauliche Bestand ist Raum- und Materialressource und ermöglicht, Kreisläufe zu schließen. Im Sinne der Ressourcenschonung hat der Bestandserhalt Priorität. Die städtebauliche Struktur ist so gewählt, dass nutzbarer Bestand über die Vorgaben des Wettbewerbs hinaus weiterverwendet werden kann. Nicht nutzbares wird selektiv rückgebaut, um Materialien wiederzuverwenden (Reuse) oder wiederzuverwerten (Recycle).

Möglich wird dies durch eine prozesshafte Planung, welche die Grundlage für das zirkuläre Bauen legt: Die Materialien werden frühzeitig durch ein Reuse Assessment erfasst und mit ihren Mengen und Qualitäten den Planer\*innen in einer Materialbörse für die möglichst lokale Verwendung und Verwertung zu Verfügung gestellt.

Bestehende Strukturen werden temporär als RückBaumärkte gewidmet, in denen Materialien bis zu ihrem Wiedereinbau verwertet, aufbereitet und gelagert werden können. Bauleitplanerische Festsetzung von zirkulären Prinzipien und die Veräußerung der Baufelder durch Konzeptvergaben fördern innovative Ansätze des urban mining.

Das Kreislauf-Quartier kann durch seinen Modellcharakter „zeigen was geht“. In einem Circular Showroom können Kreislaufprozesse langfristig kommuniziert und vermittelt werden. So entsteht ein neuer alter Kontext in Form von wiederverwendeten Strukturen und Materialien mit Patina, die nicht nur den Charakter im neuen Quartier prägen können, sondern in seiner Entstehung zirkuläres Bauen fördert, erprobt und langfristig sichtbar macht.

# **STÄDTEBAULICHE QUALIFIZIERUNG**

# Planstände

Februar 2022 (Wettbewerb)

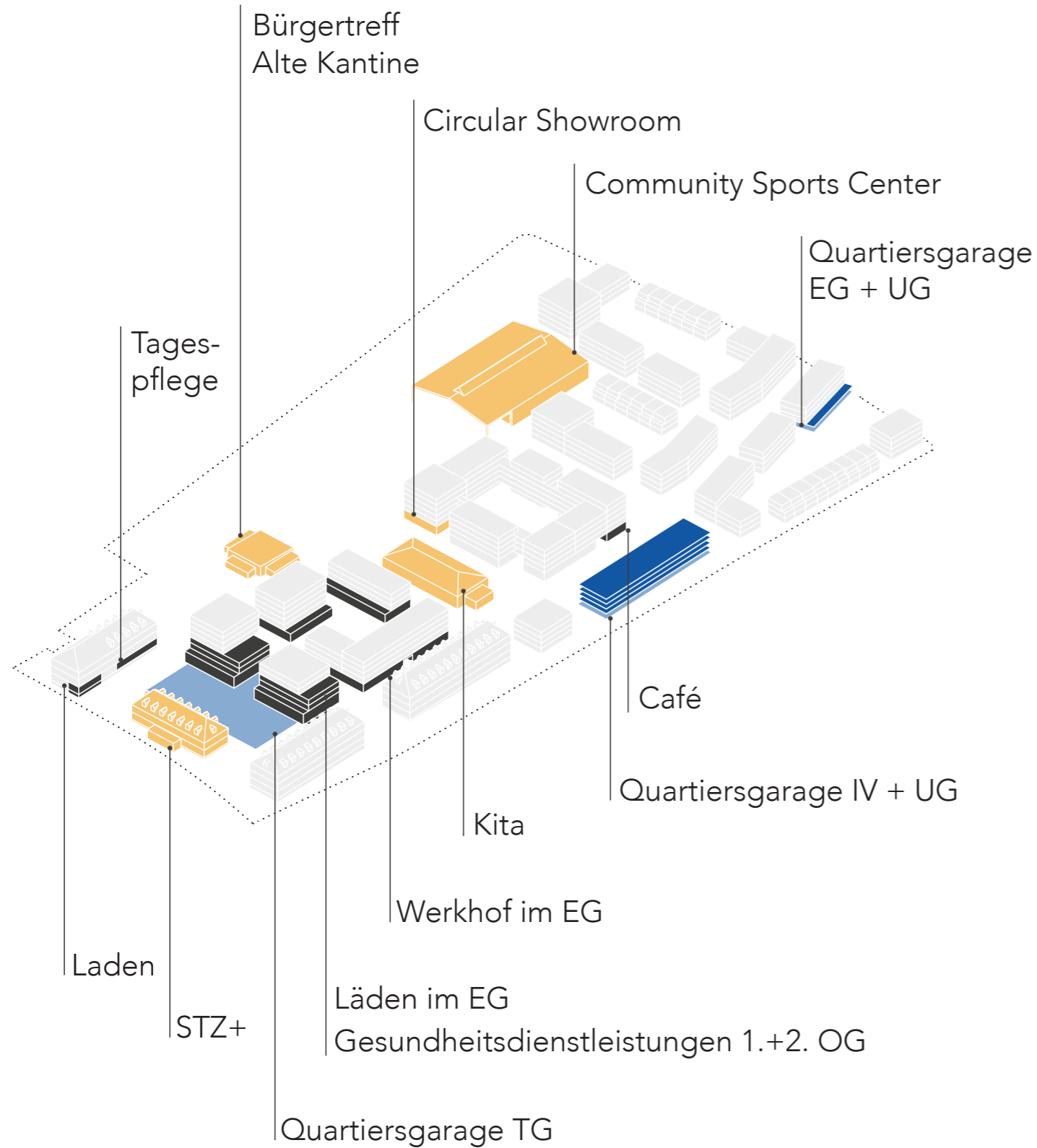


13. April 2023



# Gebäude

(Nichtwohn-)Nutzungen und Kennzahlen



## ÜBERBAUTE FLÄCHE GESCHOSSFLÄCHE

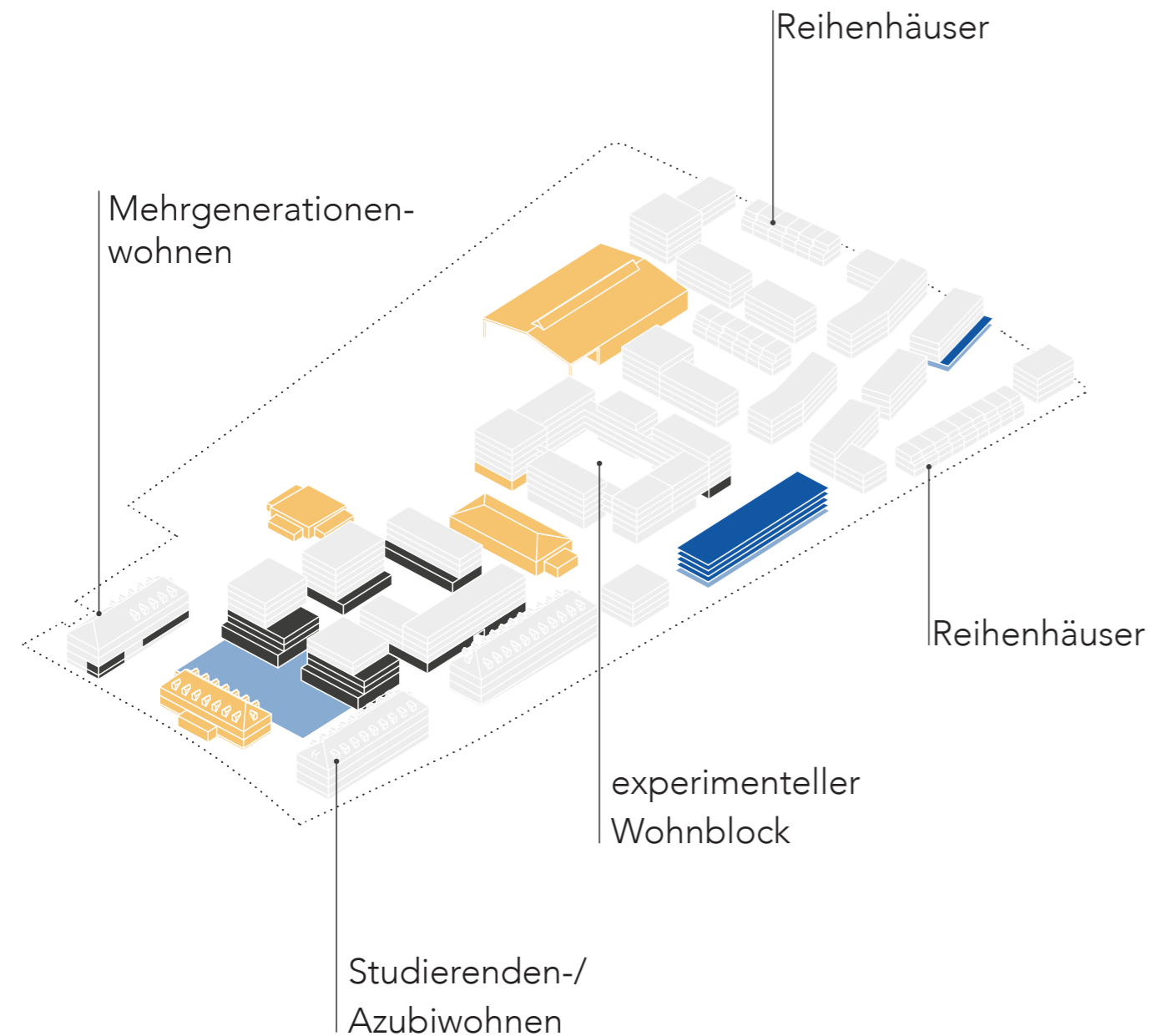
**24.946 m<sup>2</sup>**

**84.845 m<sup>2</sup>**

|  |  |                             |
|--|--|-----------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; margin-right:5px;"></span> | <b>WOHNEN</b>                              | <b>63.140 m<sup>2</sup></b> |
|  | Geschosswohnen                             | 59.194 m <sup>2</sup>       |
|  | Wohneinheiten                              | 623                         |
|  | Reihenhäuser                               | 3.946 m <sup>2</sup>        |
|  | Wohneinheiten                              | 25                          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; margin-right:5px;"></span>    | <b>GEMEINBEDARF</b>                        | <b>6.674 m<sup>2</sup></b>  |
|  | STZ+                                       | 1.816 m <sup>2</sup>        |
|  | Kita                                       | 1.042 m <sup>2</sup>        |
|  | Community Sports Hangar                    | 3.112 m <sup>2</sup>        |
|  | Alte Kantine                               | 705 m <sup>2</sup>          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:black; margin-right:5px;"></span>     | <b>GEWERBE</b>                             | <b>7.928 m<sup>2</sup></b>  |
|  | Ärzte, Praxen, Gesundheitsdienstleistungen | 3.274 m <sup>2</sup>        |
|  | Gewerbe, Handwerk, Läden, Sonstiges        | 4.654 m <sup>2</sup>        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; margin-right:5px;"></span>      | <b>QUARTIERSGARAGEN</b>                    | <b>12.793 m<sup>2</sup></b> |
|  | Flächen                                    | 6.492 m <sup>2</sup>        |
|  | Flächen in TG (nicht Teil der GF)          | 6.301 m <sup>2</sup>        |
|  | Stellplätze in Quartiersgaragen            | 396                         |

# Gebäude

## Wohnnutzungen und Berechnung der Wohneinheiten



## 648 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 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.

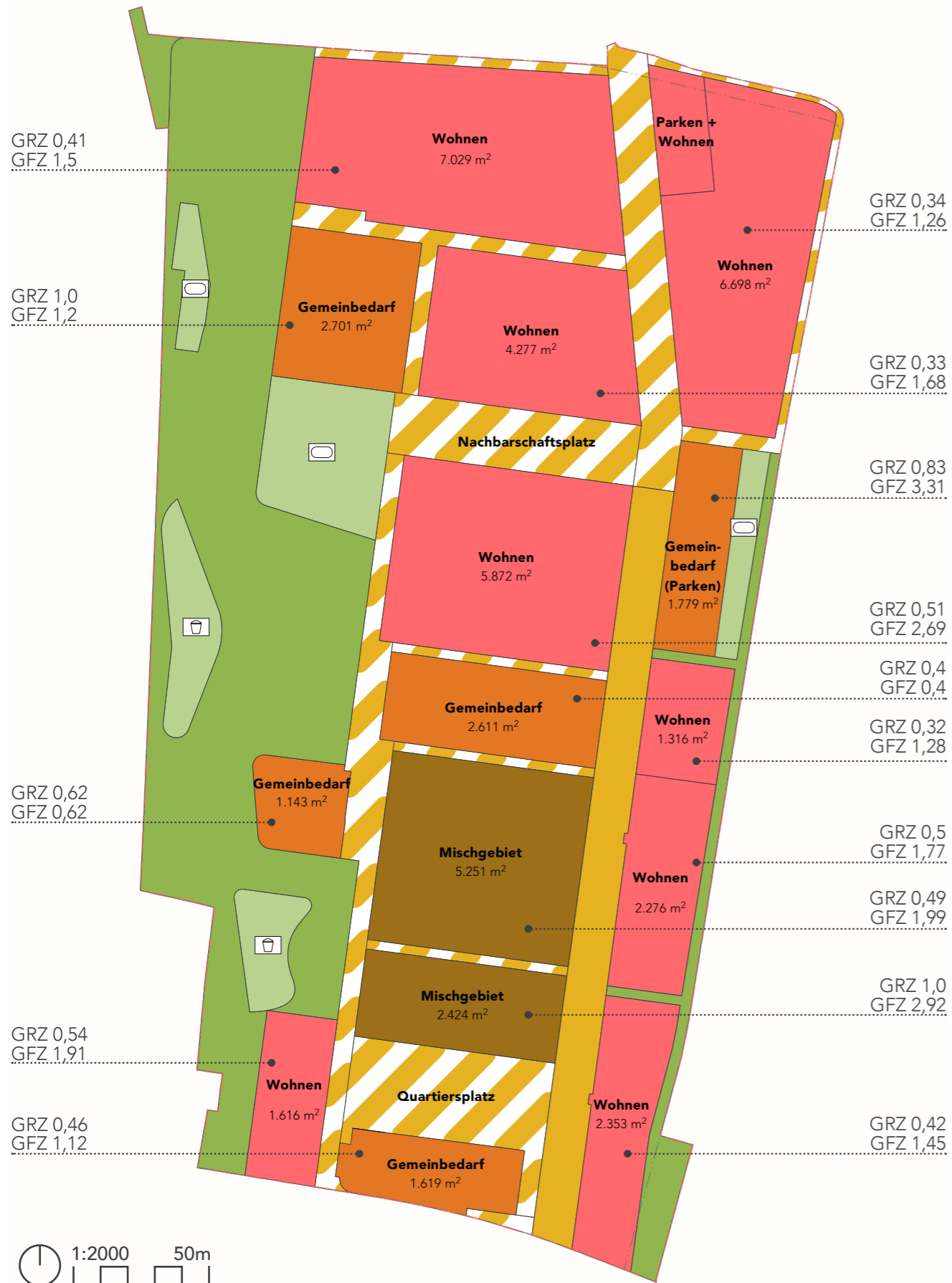
Es werden insgesamt **648 WOHNHEITEN** auf 63.140 m<sup>2</sup> GF und damit Wohnraum für **1.296 NEUE BEWOHNER\*INNEN** nachgewiesen. Diese Werte ergeben sich aus einer Annahme von durchschnittlich **95 m<sup>2</sup> GESCHOSSFLÄCHE / WOHNHEIT** im Geschosswohnungsbau, um nachhaltiges und flächensuffizientes Bauen zu fördern. Reihenhäuser werden zeichnerisch hinzugezählt.

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 49.



# Flächen

und ihre Art der Nutzung



## GESAMTFLÄCHE

9,2 ha

Wettbewerbsgebiet

9,0 ha

## BAUGEBIETE

4,9 ha

- Wohnen (+ Parken) 3,1 ha
- Gewerbe, Wohnen, Parken 0,8 ha
- Gemeinbedarf (inkl. Parken) 1,0 ha

## VERKEHRSFLÄCHEN

1,8 ha

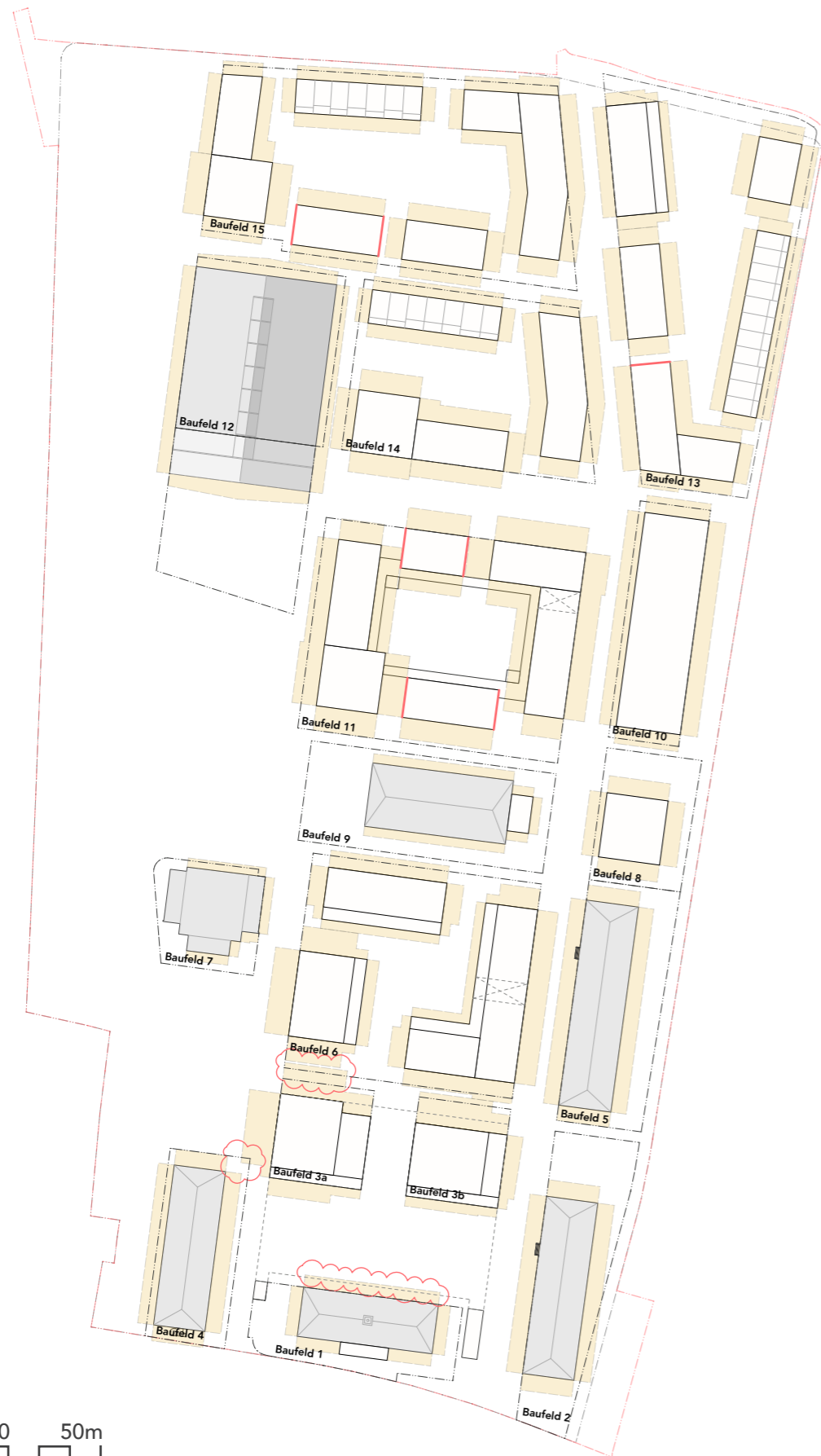
- verkehrsberuhigter Geschäftsbereich/Tempo 20 0,4 ha
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 1,3 ha

## GRÜN-, SPIEL- & SPORTFLÄCHEN

2,6 ha





- Grünflächen 2,0 ha
- Sportflächen 0,4 ha
- Spielflächen 0,2 ha

# Abstandsflächen



## ERLÄUTERUNG

Die Abstandsflächen wurden geprüft. Nur an wenigen Stellen ergeben sich Sondersituationen, die im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden können (Baulasten, Anpassungen).

-  Abstandsflächen
-  Brandwände
-  Grundstücke
-  Sondersituationen

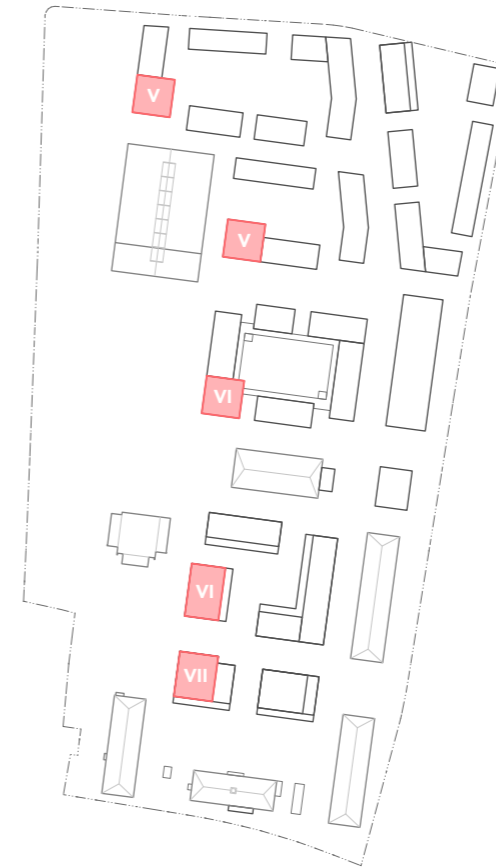
1:2000 50m

# 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.



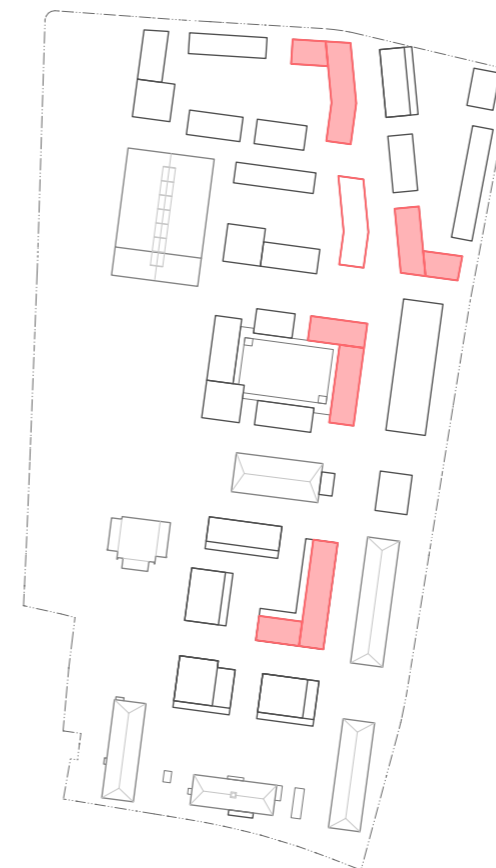
## BAULICHE DOMINANTEN

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



## HÖHENVERSPRÜNGE

Berühren sich zwei Baukörper, haben sie einen Höhenversprung. Dies gliedert die Bau-massen.



## ECKGEBÄUDE

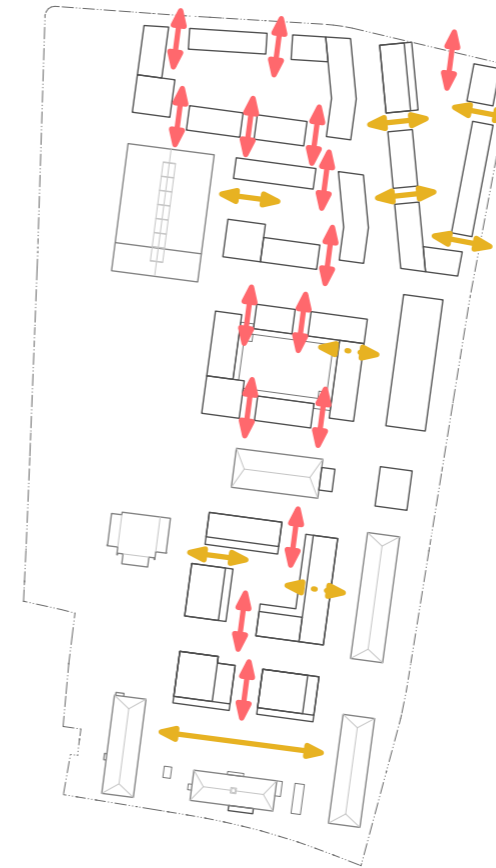
Insbesondere zur Straße werden Ecken zugunsten eines urbaneren Eindrucks von der Straße geschlossen. Diese Abgrenzung zur Straße ermöglicht ein ruhiges Wohnumfeld in den Höfen.

# 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.



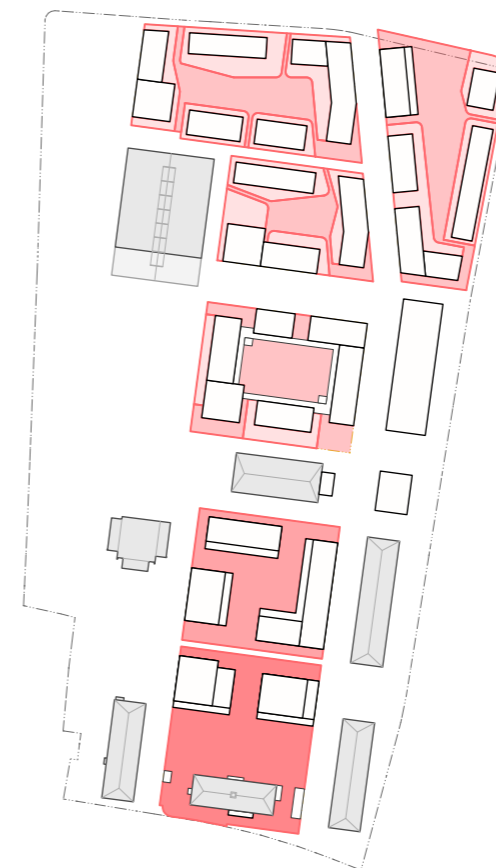
## OFFENE BLÖCKE

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.



## URBANER STRASSENRAUM

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



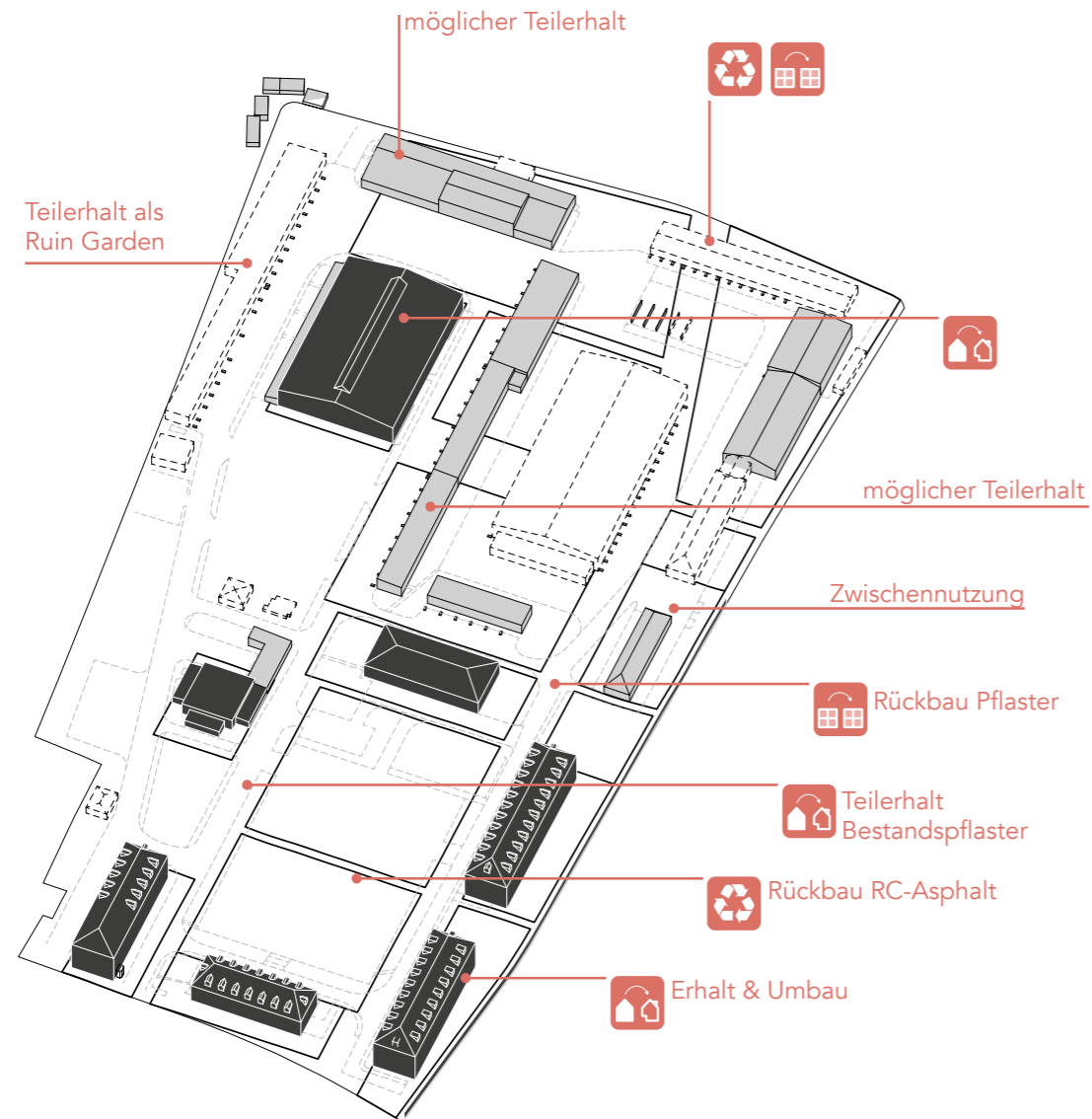
## NORD-SÜD-GRADIENT

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.

# Kaserne als urbane Mine

Phase Null: Status Quo & Inventarphase



Die Einschätzung des Gebäudebestandes und generell aller vorhandenen Materialien in einem Reuse Assessment ergibt in der Überlagerung mit der neuen urbanen Struktur die Bewertung für den *Erhalt und Umbau* von Gebäuden (schwarz), den Rückbau von *nicht nutzbaren Gebäuden* (gestrichelt) und den *temporären Erhalt* von Hallen (grau).

Letztere werden an **Pionier\*innen für Zwischennutzungen** freigegeben. In den anstehenden Planungen kann für diese Gebäude geprüft werden, ob ein Teilerhalt und eine Integration in den Neubau möglich sind.

Das **Kreislauf-Regelwerk** fließt in die Bauleitplanung ein. Zur Qualitätssicherung erfolgt die Entwicklung der Baufelder mittels **Wettbewerben und Konzeptvergabe**. Die Kriterien für die Konzeptvergabe leiten sich auch aus dem Kreislauf-Regelwerk ab und können zu gegebenem Zeitpunkt entsprechend Planungsfortschritt angepasst und individuell verbindlich gemacht werden.

# Bewertung Bestandsgebäude

Phase 0 - Assessment



## **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 Baugebietsgrenzen hinweg liegen.

## **RÜCKBAU B**

Kann in einer späteren Phase erfolgen, da Grundfläche 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.

## **RÜCKBAU D**

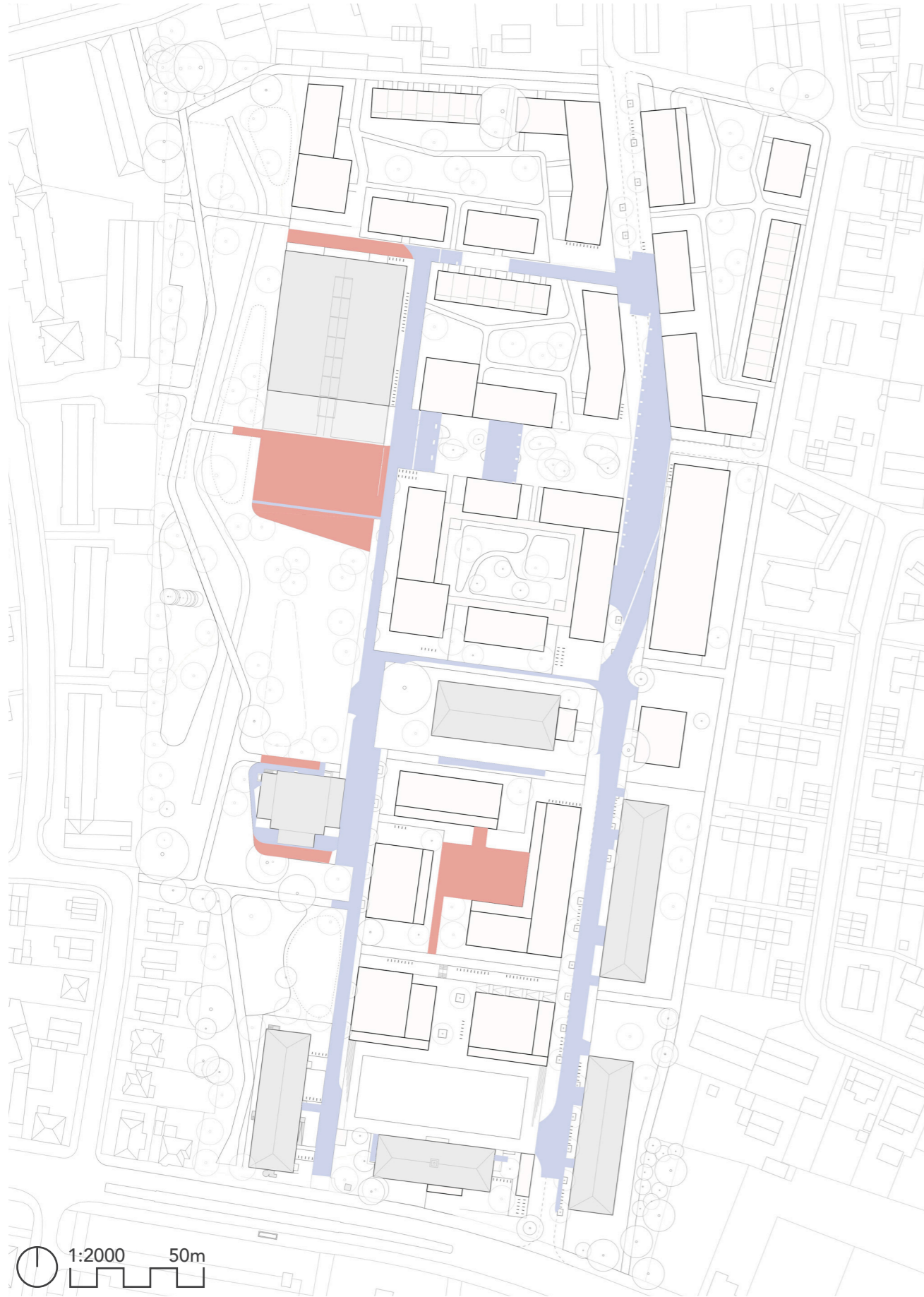
Teile des Gebäudes werden als Gestaltungselement für den Freiraum und eventuelles Sportgerät für einen Parcours im Park erhalten. Der Rest wird rückgebaut und kann wiederverwendet werden.

## **UMBAU E**

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

# Bewertung Bestandsflächen

Phase 0 - Assessment





Um ein nachhaltiges Quartier zu schaffen, werden die bestehenden, befestigten Flächen überwiegend erhalten.

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 neuen Ästhetik einer bereits eingewachsenen Struktur.

## Flächenerhalt:

|  |                      |
|--|----------------------|
|  Asphalt /Beton | 2.785 m <sup>2</sup> |
|  Pflasterbeläge | 7.147 m <sup>2</sup> |

# Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular



## VORGEHENSWEISE

- Großteil der Gebäuden wurden im März aufgenommen: Erfassung von Materialien mit Wiederverwendungs- oder Recyclingpotential in die Concular App
- 5 weitere Gebäuden werden im Mai ergänzt. Teilweise nicht zugänglich.
- Concular wird eine detaillierte Präsentation der Ergebnisse der Stadt Bielefeld und dem Planungsteam vorstellen.





# Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular

## BAUTEILKATALOG IN DER CONCLULAR APP

The image displays the Concular web interface and a mobile app view of a material catalog. The web interface shows a list of materials for a building project, including items like Holzschiebetor, Schutzgitter, Holzfenster, and Stahlrahmen Decke. The mobile app view shows the same list on a smartphone screen.

| Material                                  | Quantity |
|---|----------|
| Holzschiebetor mit Tür, innen 3150x3870   | 1 Stück  |
| Schutzgitter mit Tür 14000x2260x50        | 14 m     |
| Zweiflüglige Holztür, innen 2050x2200x170 | 1 Stück  |
| Stahlrahmen Decke                         | 4 Stück  |
| Holzfenster, innen 990x1180x40            | 1 Stück  |
| Pinnwand blau 1000x1700                   | 1 Stück  |
| Leuchte 300x1500                          | 6 Stück  |
| Holzregal 2500x1200x310                   | 1 Stück  |
| Fenster Strukturglas, außen 1330x2290x100 | 4 Stück  |
| WC-Trennwand 990x2030x30                  | 1 Stück  |
| Neues Produkt hinzufügen 1210x2630x70     | 1 Stück  |
| Holztür, innen 1060x2160x165              |          |

# Bewertung Materialien

Phase 0 - Circularity Assessment // Concular



248 Kunststoffenster



13 historische Holzfenster

## BEISPIEL ERGEBNISSE DER FENSTER-BEWERTUNG



70 historische Sprossenfenster



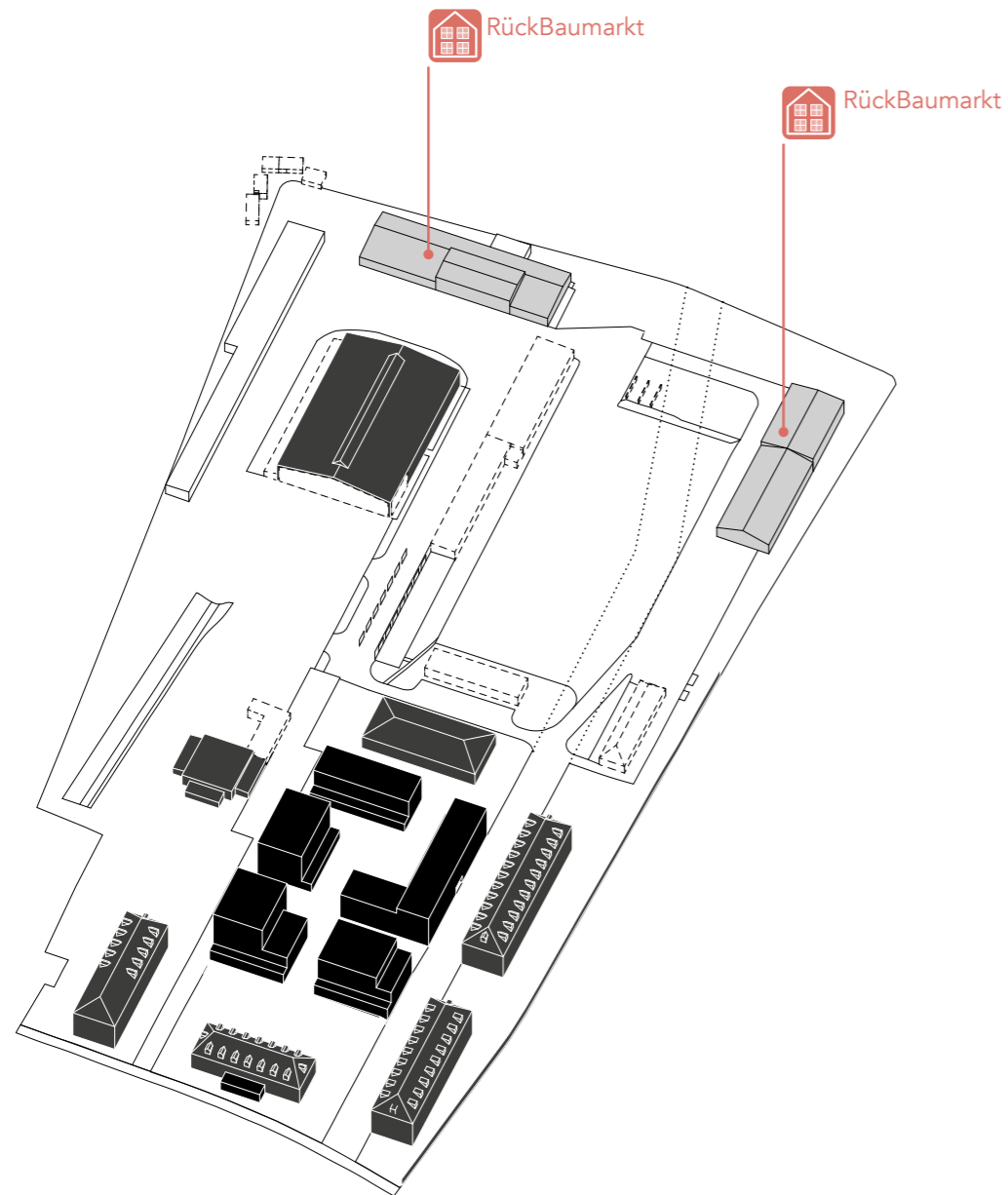
140 m<sup>2</sup> Glasbausteine



780 m<sup>2</sup> historische Oberlichter

# Neubauten ergänzen Bestand

Phase 01: Start Umsetzung südlicher Bereich



Am Quartierseingang im Süden werden die Bestandsgebäude zum Stadtteilzentrum+ (STZ+) und zu Wohnungen umgenutzt. Der große Bestandsparkplatz ist im südlichen Bereich abgesenkt und wird als Tiefgarage überdeckt. Darüber entstehen Neubauten und der Quartiersplatz.

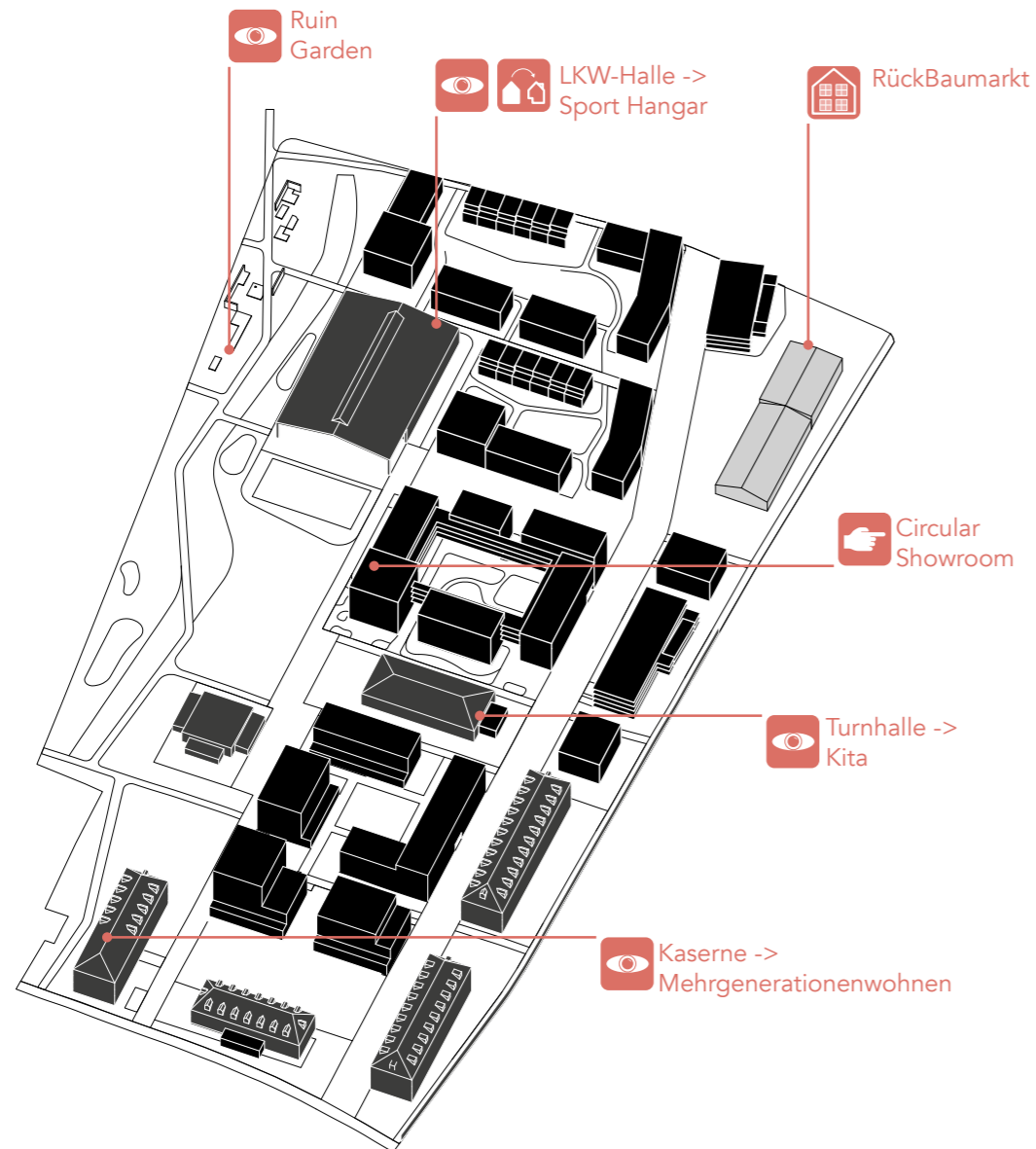
Im Norden des Gebietes fungieren zwischengenutzte Gebäude als Materiallager für die Wiederverwendung und Wiederverwertung des inventarisierten Materials: die **RückBaumärkte**.

Die Zuwegungen können bis etwa zur Hälfte des gesamten Gebietes von Süden aus erstellt werden.

Der neue Verlauf des Lonnerbachs wird von Süden nach Norden hergestellt und der Park umgesetzt.

# Sukzessiver Rück- & Neubau

Phase 02: Schrittweise Umsetzung nördlicher Bereich



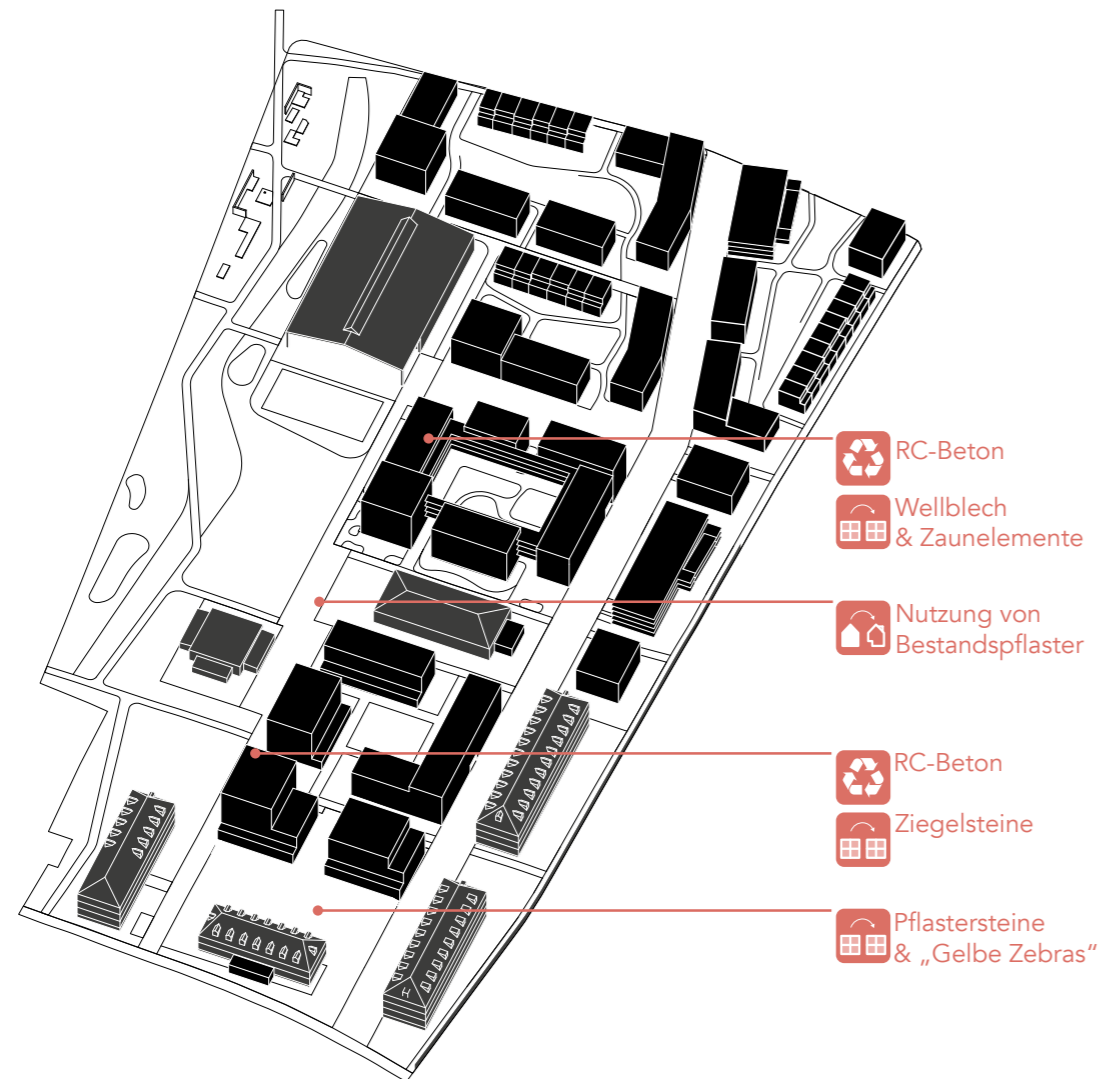
Der stufenweise Rückbau alter Hallen im Norden gibt weitere Baufelder für den Neubau der Wohnensembles frei.

Im Nordosten verbleibt eine Halle als letzte Zwischennutzung bzw. RückBaumarkt.

Materialressourcen werden für den Neubau eingesetzt oder können extern verwertet werden.

# Fertig!

Phase 03: Komplettierung nördlicher Bereich



Das letzte Baufeld im Nordosten wird umgesetzt.

Der Prozess der Realisierung und die **Spur der Materialien** werden im **Circular Showroom** ausgestellt.

Das Modellquartier zeigt seine Erfahrungen und macht diese zugänglich.

# 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.

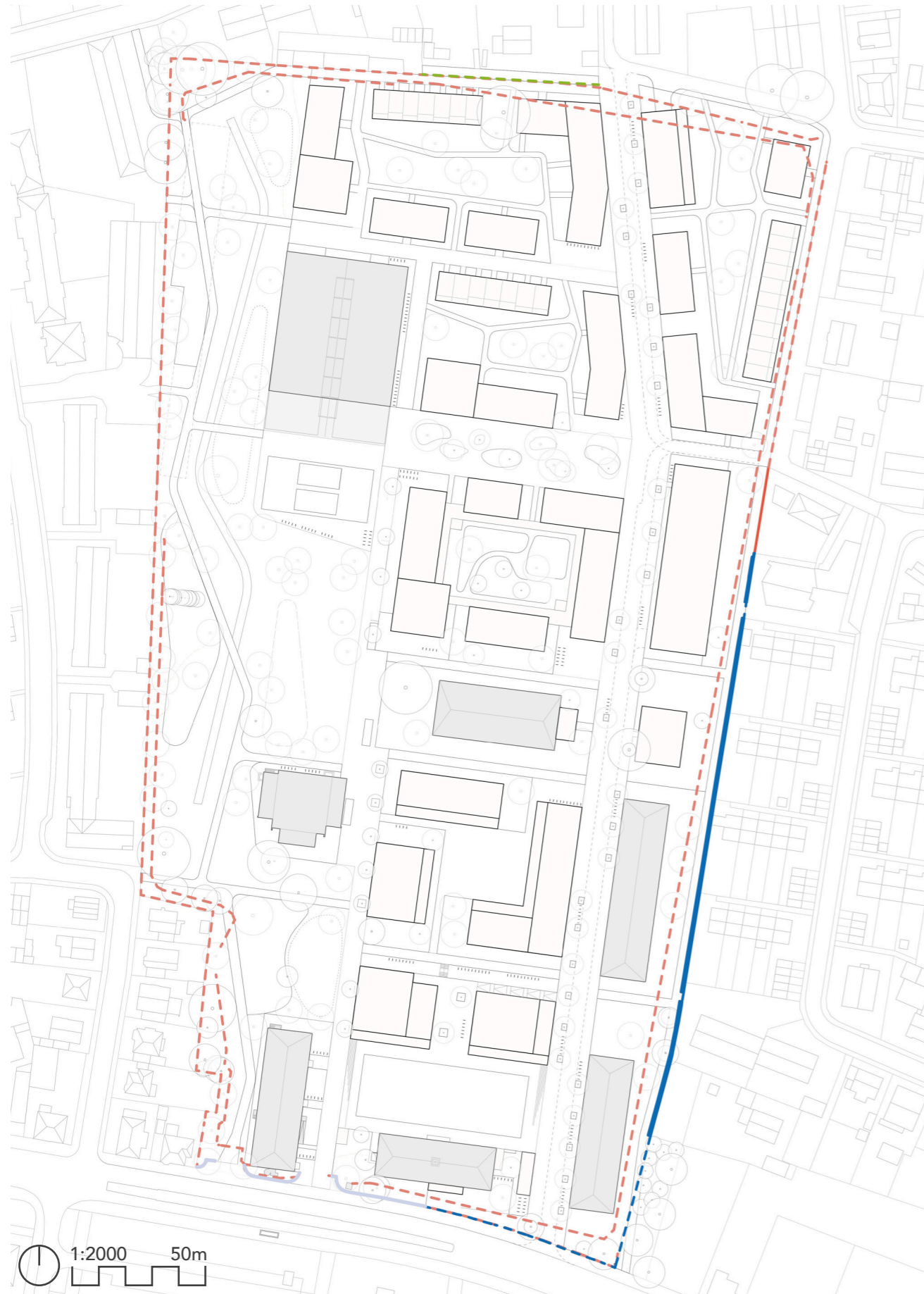
Um wichtige Funktionen der Erschließung und Vernetzung herzustellen, müssen zusätzliche Grundstücke in die Planung einbezogen werden, um das Quartier in seine Umgebung einzugliedern.

## Nachbargrundstücke:

 Zusätzliche Grundstücksflächen ca. 2.000 m<sup>2</sup>

# Grenzen

Öffnung der ehemaligen Kaserne



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

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

**FREIRAUM**



# 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.

# Bestandsbäume

Weitgehender Erhalt des Baumbestands



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

## 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.

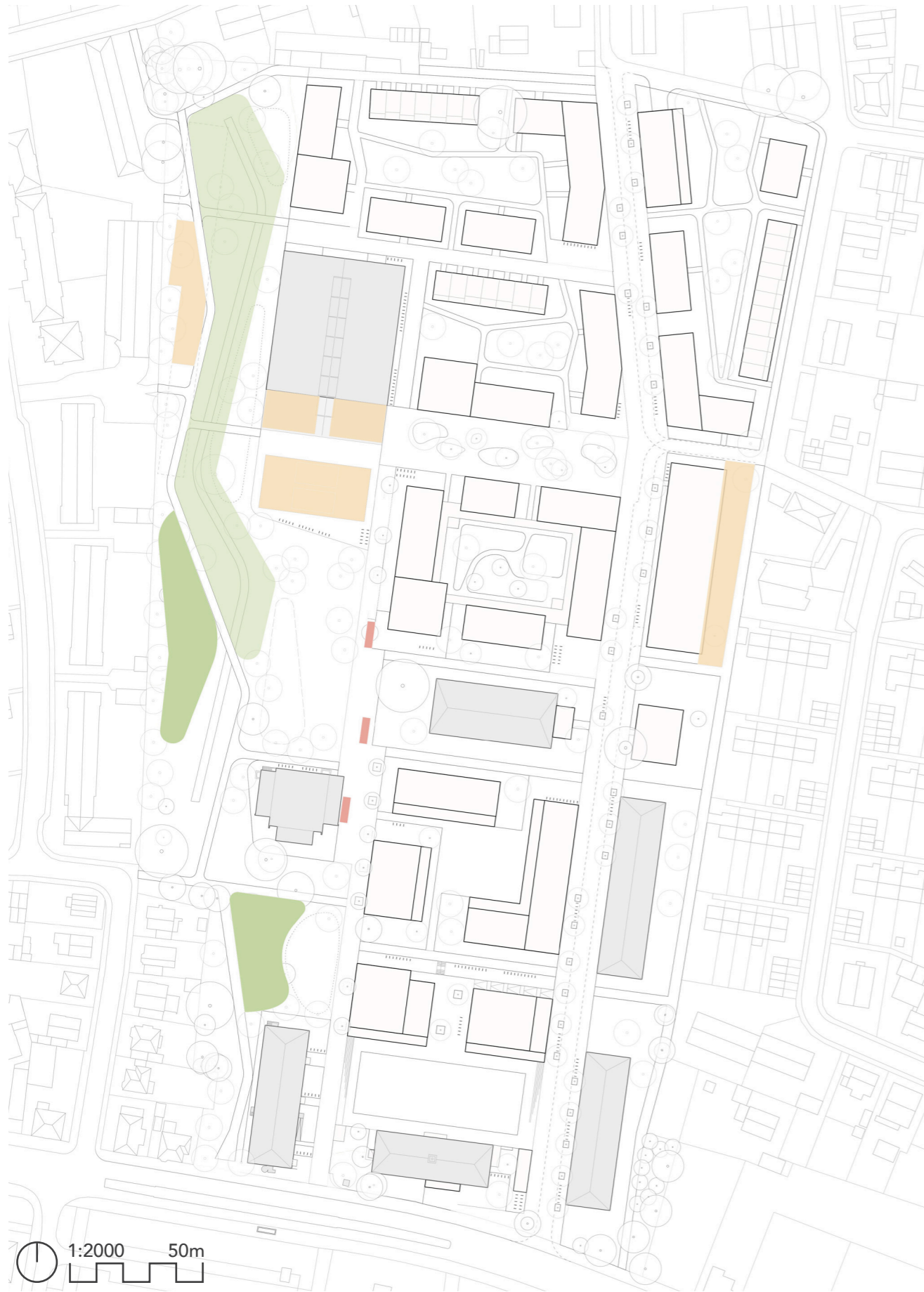
Eine hohe Diversität soll in der Baumzusammensetzung geschaffen werden.

## Baumbilanzierung:

|                |     |           |
|----------------|-----|-----------|
| ● Erhalt       | 71  | Laubbäume |
| ● Neupflanzung | 142 |           |
| ● Neupflanzung | 14  | Obstbäume |





# Spielflächen

## Spiel und Sport in der neuen Nachbarschaft



Zwei große Spielplätze für alle Altersgruppen werden mit einer Spielfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> im Park geschaffen. Diese orchestrierten Spielplätze mit einem hohen Spielwert werden durch Freies Spiel von 4.000 m<sup>2</sup> auf den Wiesen um den Lonnerbach ergänzt. Auf dem Parkufer wird Boule als Erweiterung des Spielangebotes für alle Altersgruppen ergänzt. Die öffentlich zugänglichen Sportflächen werden zu 50% bei den Spielflächen mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> angerechnet. So entsteht eine Spielangebot von ca. 7.400 m<sup>2</sup> Spielfläche.

Die erforderliche Spielfläche des Quartiers ermittelt sich aus der Bewohnerzahl je Wohneinheit im Verhältnis zur GFZ. Insofern werden sich die Werte im Verlauf der weiteren Detailierung nochmals anpassen.

| <b>Spielflächen:</b>   |   |
|--|---|
|  Spielplätze  | 2.045 m <sup>2</sup>  |
|  Freies Spiel | 4.000 m <sup>2</sup>  |
|  Boule        | 90 m <sup>2</sup>   |
|  Sportfläche  | 1.298 m <sup>2</sup> (anrechenbare 50% von 2.595 m <sup>2</sup> ) |
| <b>Gesamt</b>  | <b>7.433 m<sup>2</sup></b>  |

# Spielflächen - Spielplätze

Freiraumfunktionen



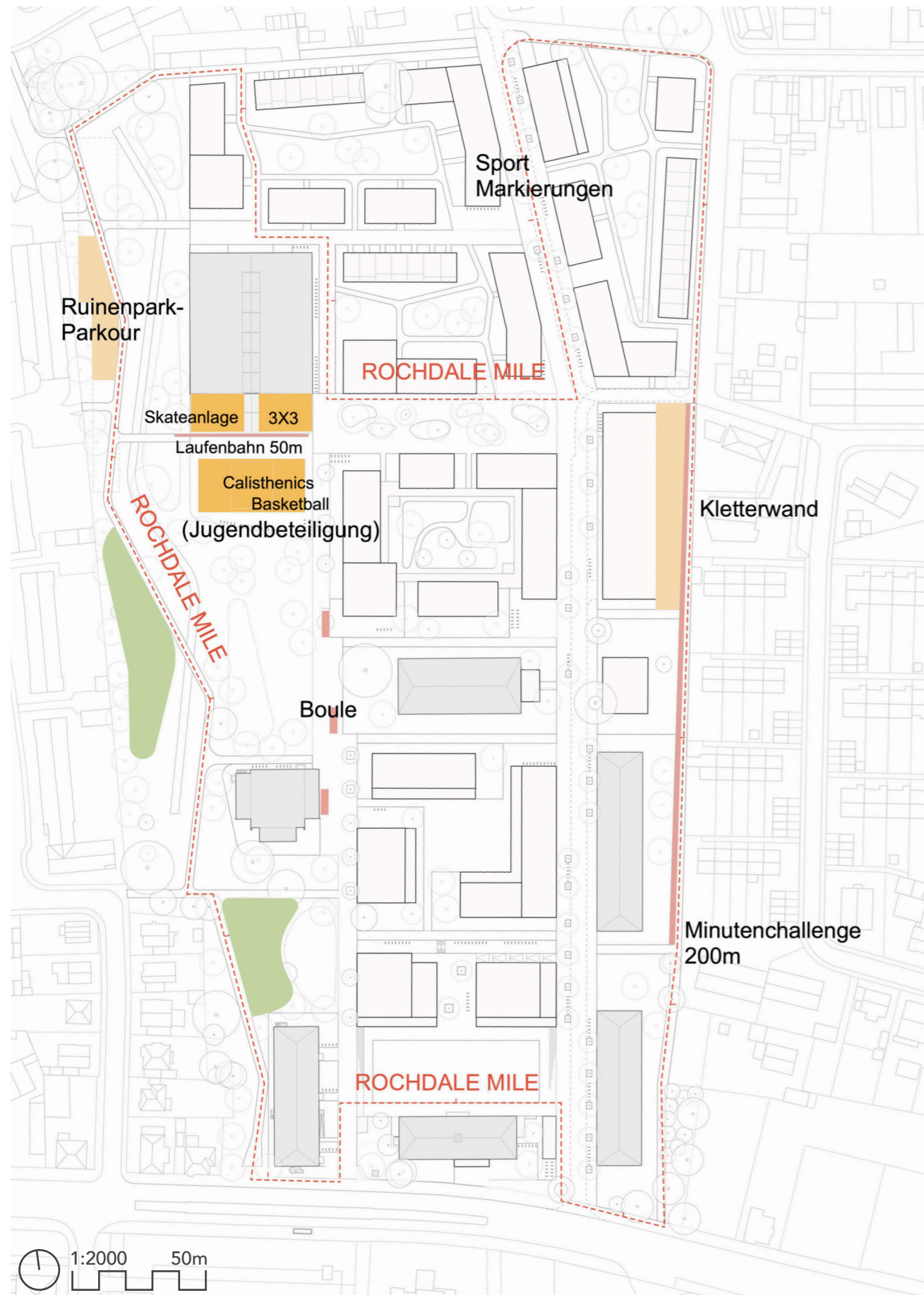
# Spielflächen - Freies Spiel

Freiraumfunktionen



# 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 <sup>2</sup> |
|  | Kletterwand                     | 790 m <sup>2</sup>   |
|  | Parkour                         | 525 m <sup>2</sup>   |
|  | Spielplätze                     | 2.020 m <sup>2</sup> |
|  | Boule                           | 90 m <sup>2</sup>    |
|  | Rochdale Mile                   | 1.609 m              |
|  | Laufbahn                        | 50 m + 200 m         |

# Sportflächen

Referenzen



Kletterflächen



Klettermauer



Laufbahn



Laufbahn



Bewegung



Bewegung



Laufbahn



Bewegungspark



Ruinengarten als Parkour

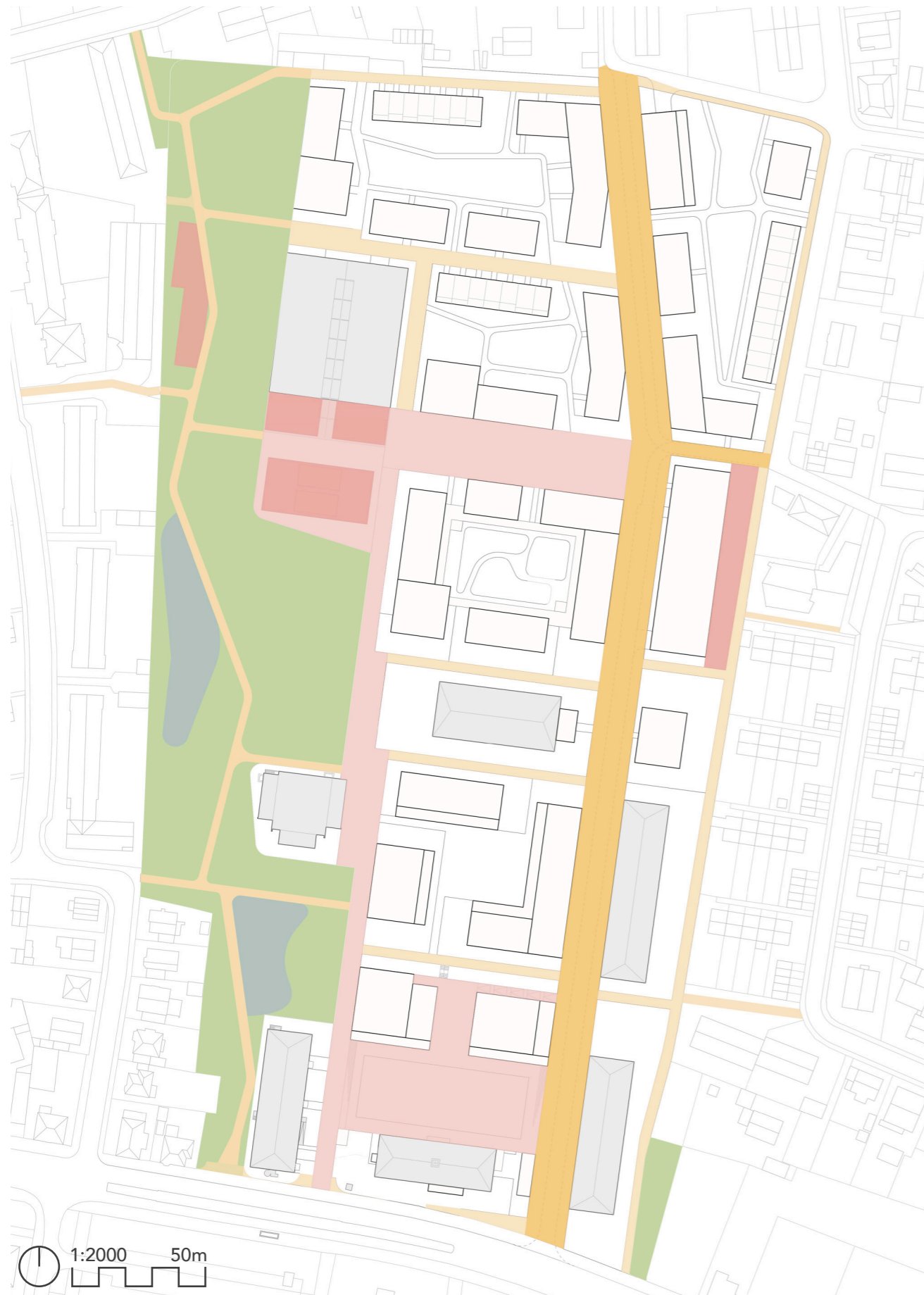


Ruinengarten als Parkour



# Freiraumnutzung und Flächenkennwerte

Oberflächen, Kosten und Nutzungen



| Freiraumnutzungen:  | Fläche:               | Gesamtkosten-<br>Kennwerte:           |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Spielflächen        | 2.045 m <sup>2</sup>  | 180,00 € / m <sup>2</sup>             |
| Sportfläche         | 2.595 m <sup>2</sup>  | 220,00 € / m <sup>2</sup>             |
| Erschließungsstraße | 6.800 m <sup>2</sup>  | 200,00 € / m <sup>2</sup>             |
| Wegeflächen &       |                       |                                       |
| Platzflächen        | 14.775 m <sup>2</sup> | 80,00 € / m <sup>2</sup>              |
| Grünflächen (Park)  | 19.121 m <sup>2</sup> | 110,00 € / m <sup>2</sup><br>(brutto) |

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

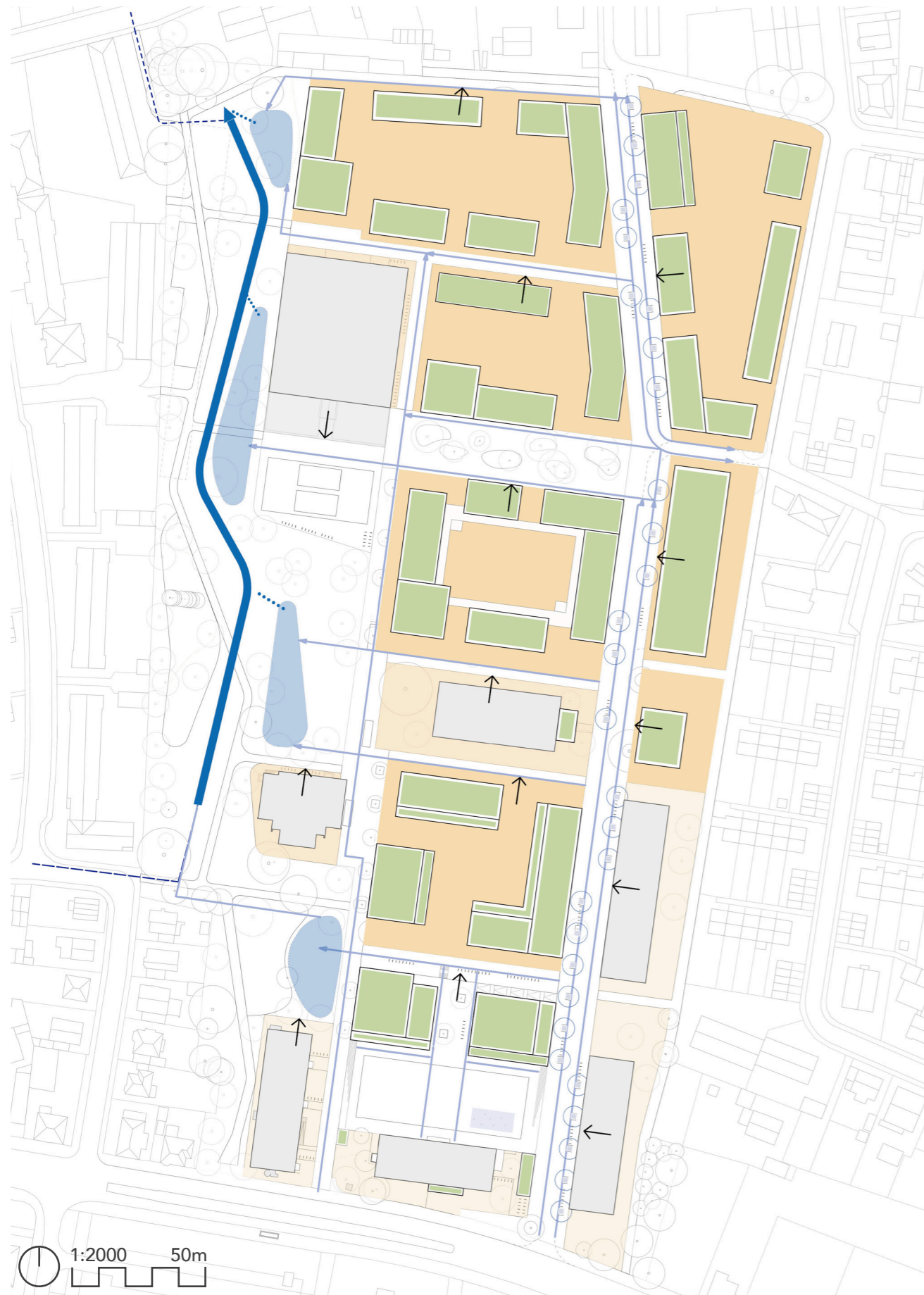
Die erhöhten Flächenkennwerte der Grünflächen berücksichtigen die hohen Bodenbewegungen zur Herstellung des Geländes für den Lonnerbach.

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

**REGENWASSER-  
BEWIRTSCHAFTUNG  
& LONNERBACH**

# Entwässerungskonzept

## Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



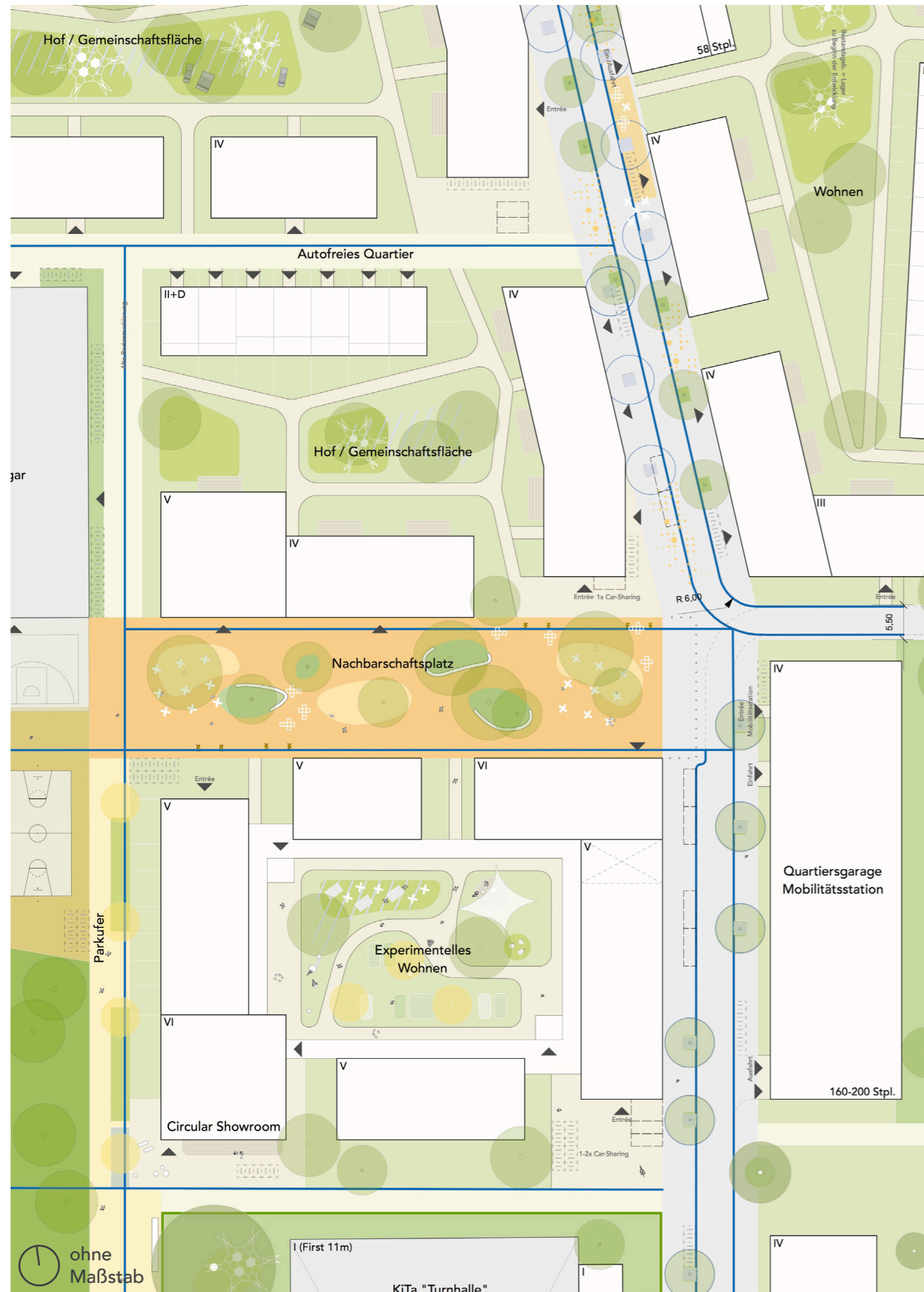
- Wasserbewusste Stadtentwicklung
- Zielgröße Wasserhaushalt
- Erhalt des Wasserhaushalts des unbebauten Zustands
- oberflächennahe Ableitung
- blau-grüne Infrastrukturen
- Retention
- Wasser erlebbar machen

### 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



offene Rinne



Kastenrinne



hydrologisch optimierter Baumstandort

# Lonnerbach

## Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



# Lonnerbach im Sommer

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



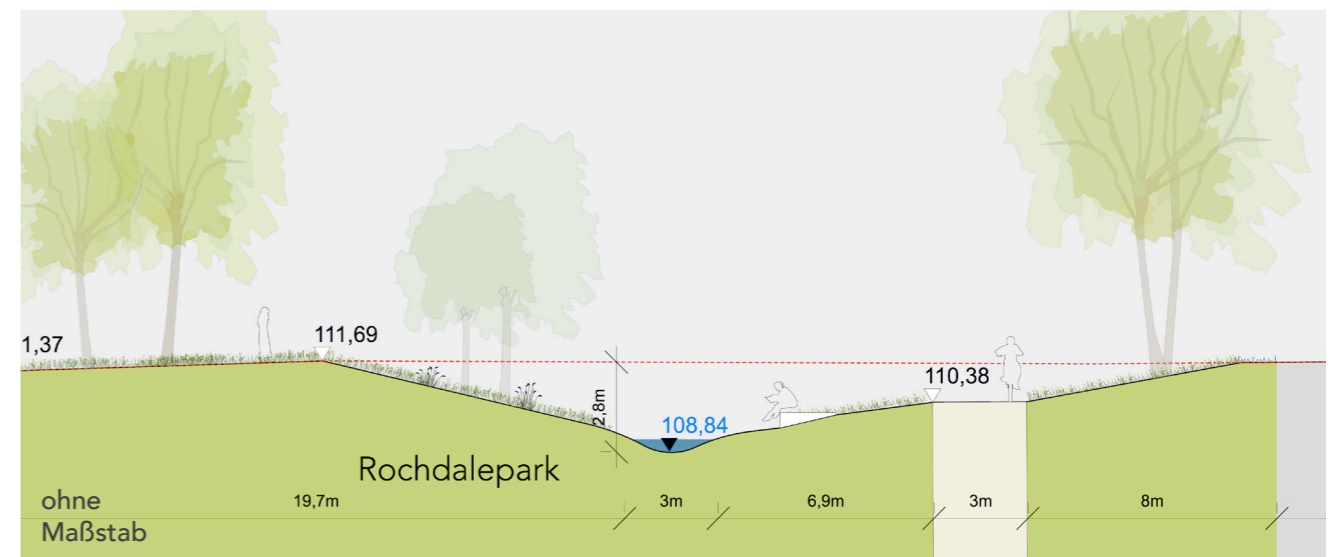
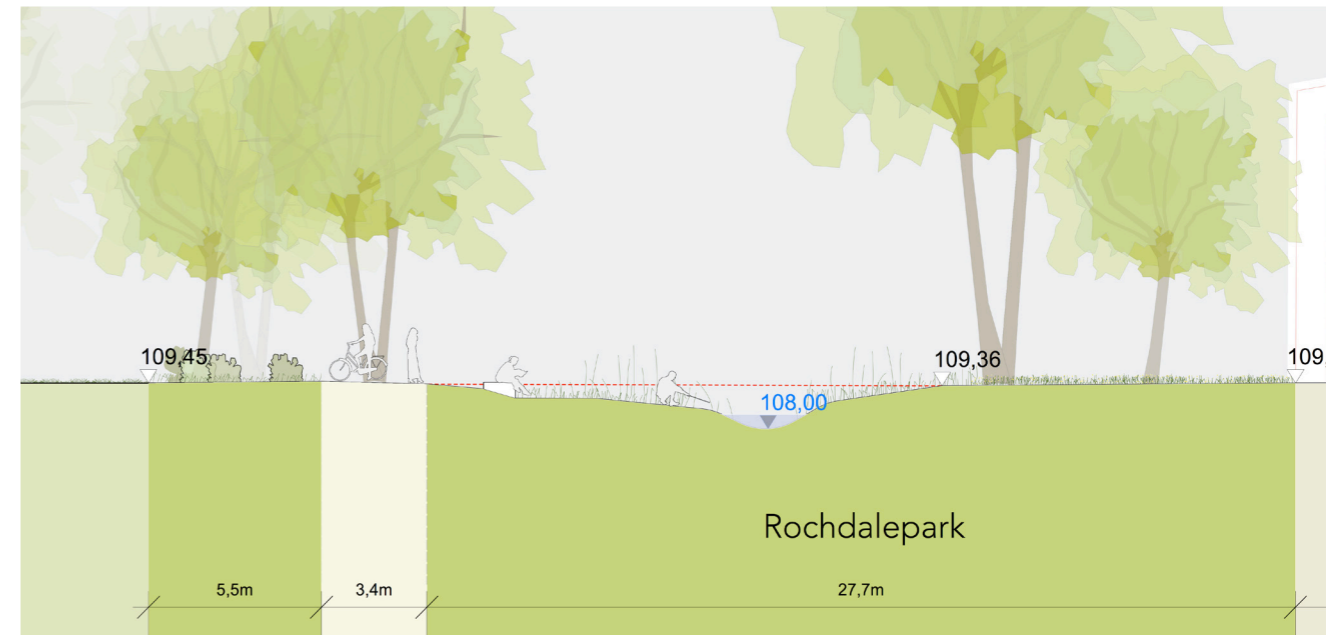
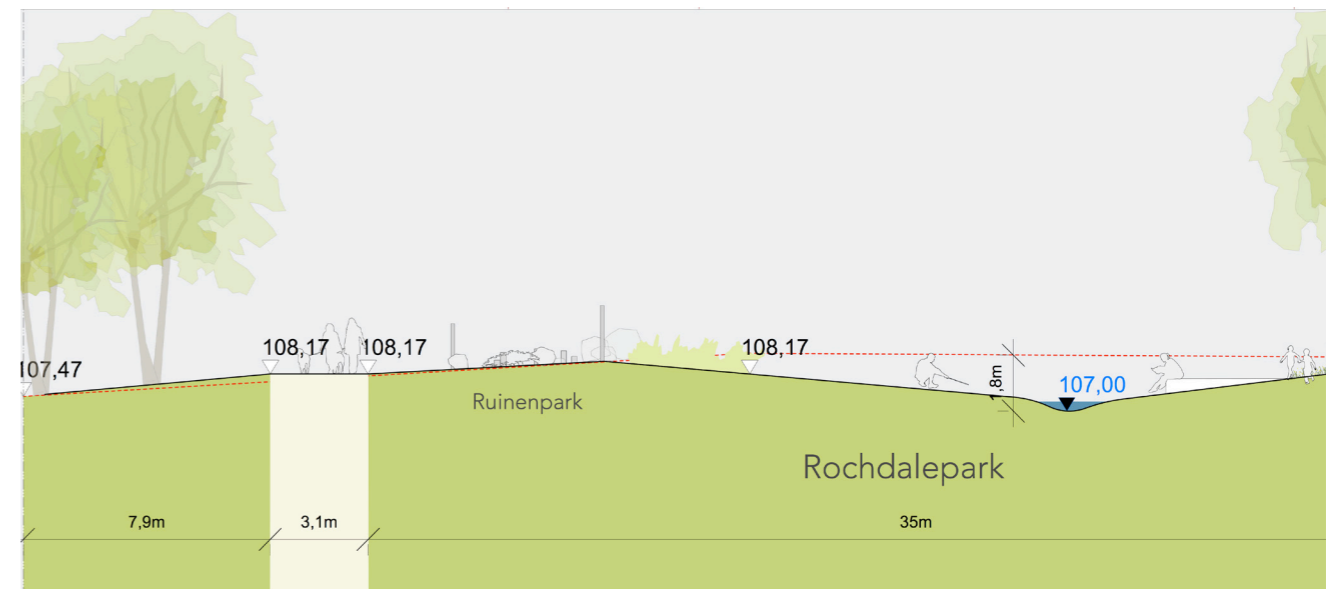
# Lonnerbach Retentionsmulden Option

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



# Lonnerbach Schnitte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung








# Versiegelungskarte

Lonnerbach und Regenwasserbewirtschaftung



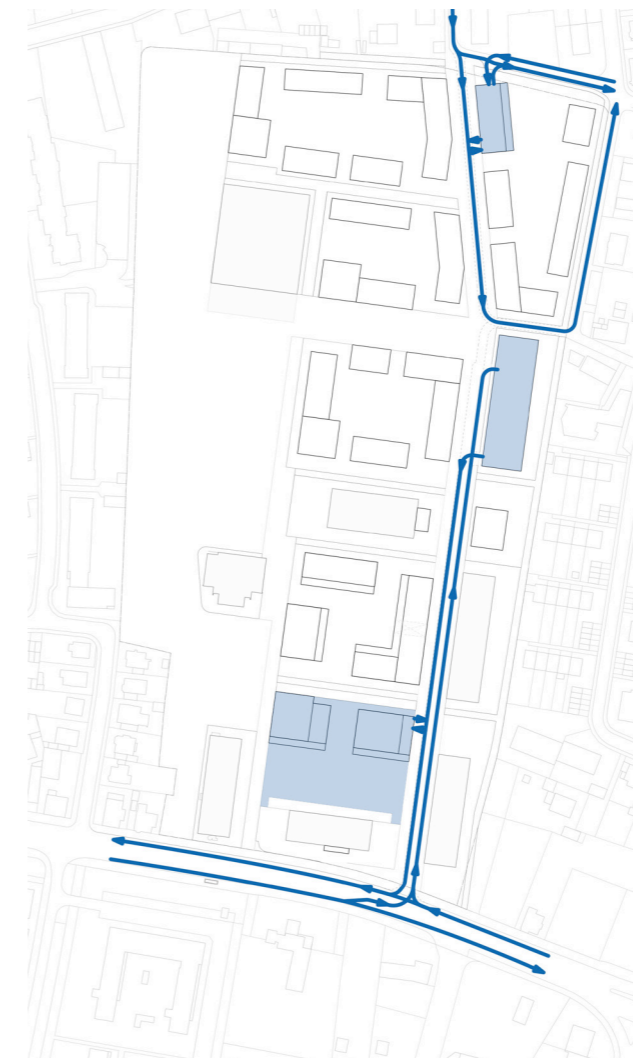
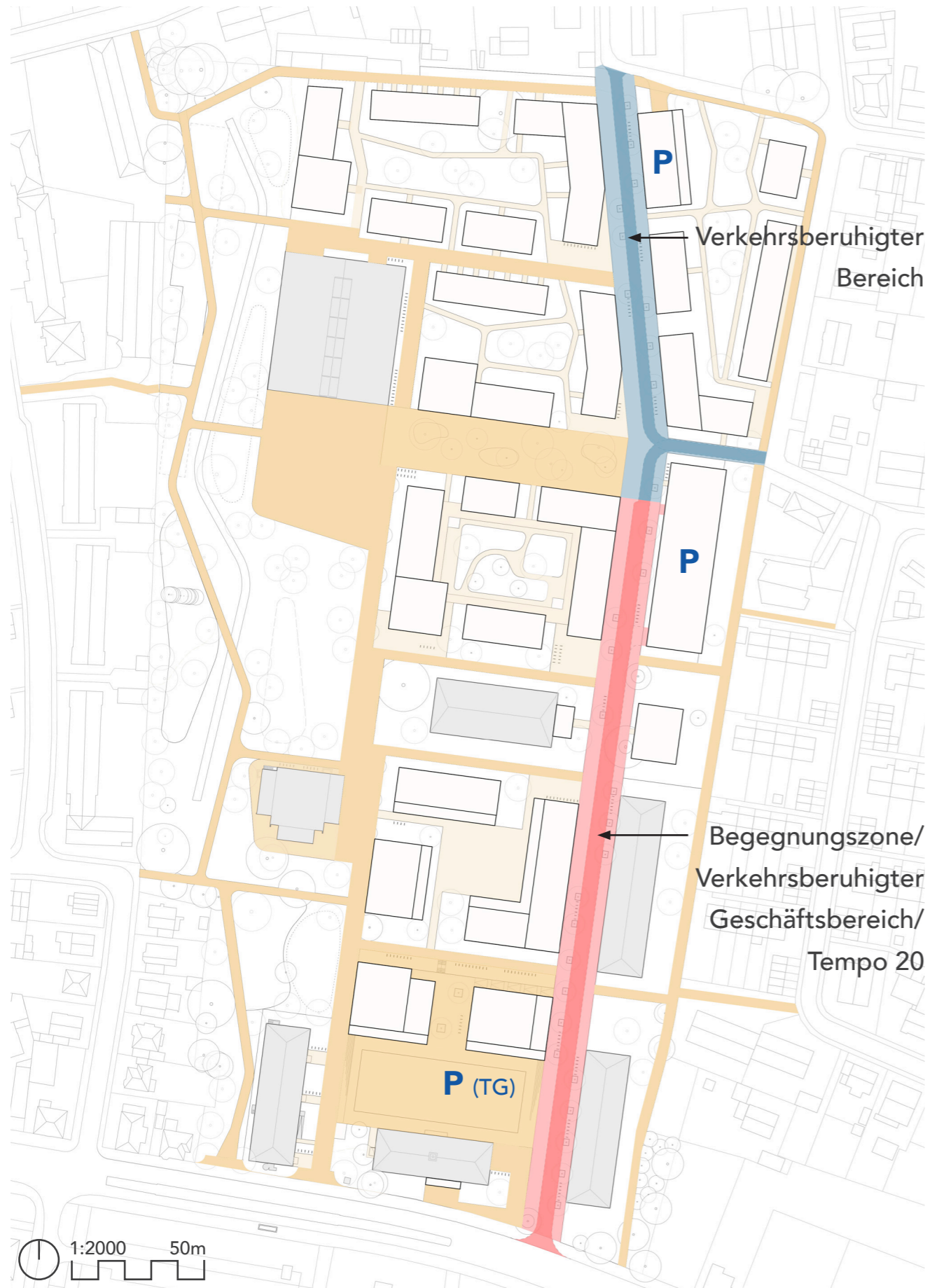
1:2000 50m

| <b>Versiegelungsgrad:</b>   |                       |       |
|---|-----------------------|-------|
|  überbaut                  | 29.100 m <sup>2</sup> | 31,5% |
|  befestigt, teilversiegelt | 15.630 m <sup>2</sup> | 17%   |
|  unversiegelt              | 47.435 m <sup>2</sup> | 51,5% |
| Gesamt  | 92.165 m <sup>2</sup> |       |

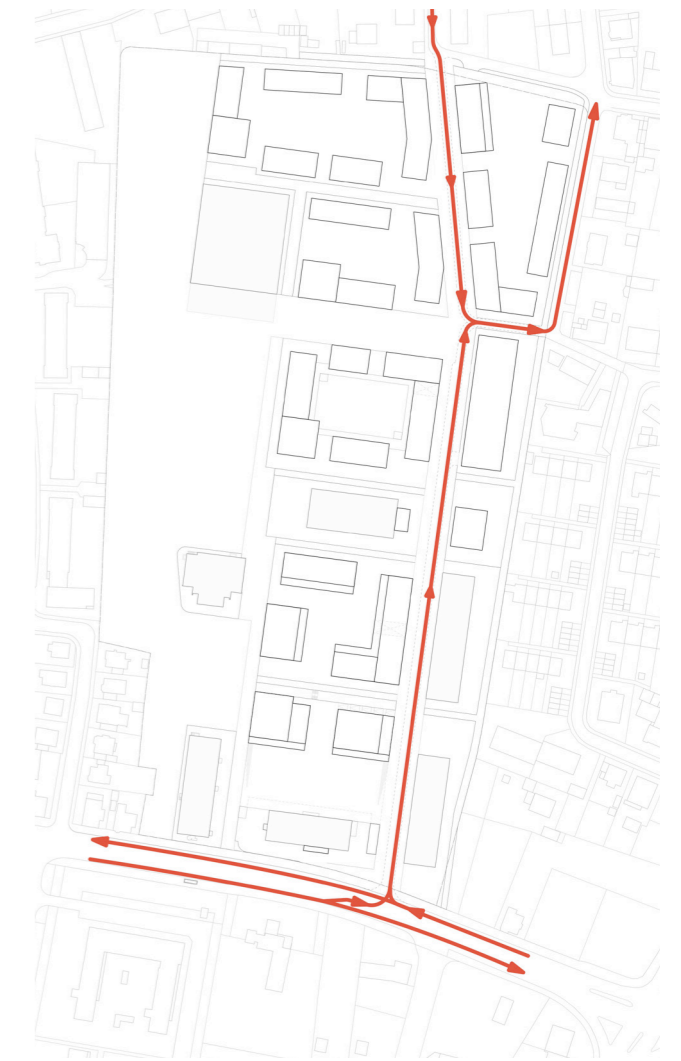
# **MOBILITÄT & VERKEHR**

# Verkehrsflächen & Verkehrsführung

Mobilität und Erschließung



Erschließung PKW



Erschließung Lieferverkehr

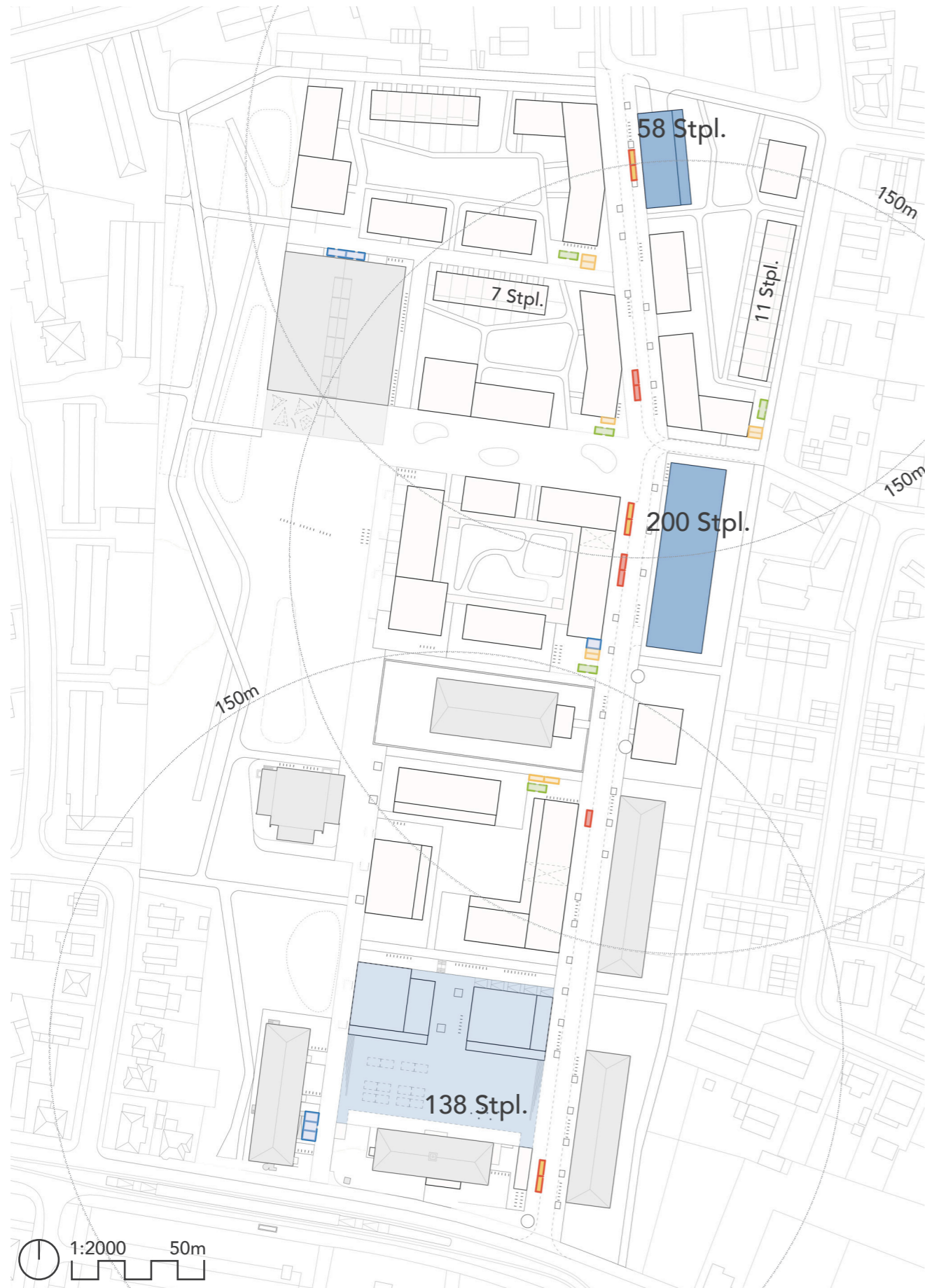
Nur die HAUPTerschließungsstraße ist für den MIV ausgelegt. Die übrigen Verkehrsflächen sind für Feuerwehr, Rettungswege und zur temporären Anbindung z.B. zum Umzug zugänglich.

## Nachbargrundstücke:

- HAUPTerschließungsstraße Verkehrsberuhigter Bereich
- HAUPTerschließungsstraße Begegnungszone/Tempo 20
- Wege

# Stellplatznachweis: KFZ-Verkehr

## Mobilität und Erschließung



Die Stellplätze im Gebiet werden weitgehend in Quartiersgaragen untergebracht. Die genaue Soll-Zahl muss noch in der Entwurfsphase gesichert werden. Derzeit gehen wir von einem Bedarf von 0,5 Stpl. je Wohneinheit inkl. Gästeparken aus. Für Reihenhäuser wird ein Stpl. je WE in der Hauseigenen Garage angewiesen. Dies ergibt 337 Stellplätzen für 648 Wohneinheiten.

Die Stellplätze der Nichtwohnnutzungen werden individuell berechnet und sollen hier 82 sein. der Berechnungsalgorithmus wird in der Entwurfsphase noch konkretisiert.

Hieraus ergibt sich ein **GESAMTBEDARF** von **419 STELLPLÄTZEN**. Dieser wird mit 429 vorhandene und anrechenbare Stellplätzen leicht übertroffen.

### Stellplätze im Plan:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| private Garagen Reihen | 18         |
| privates Car-Sharing   | 9          |
| Behindertenparken      | 6          |
| Quartierstiefgarage    | 138        |
| Quartiersgaragen       | 258        |
| <b>GESAMT</b>          | <b>429</b> |

private Ladezonen 5

### Zusätzliche Stellplätze im öffentl. Raum

|                         |   |
|-------------------------|---|
| öffentl. Car-Sharing    | 6 |
| öffentl. Besucherparken | 5 |

# Stellplatznachweis: Fahrrad




Mobilität und Erschließung



Fahrradstellplätze für Gäste und Nicht-Wohnnutzungen sind bequem im gesamten Gebiet verteilt. Zum Teil sind diese überdacht. Für diese Nutzungen müssen werden **514 RADSTELLPLÄTZE** benötigt.

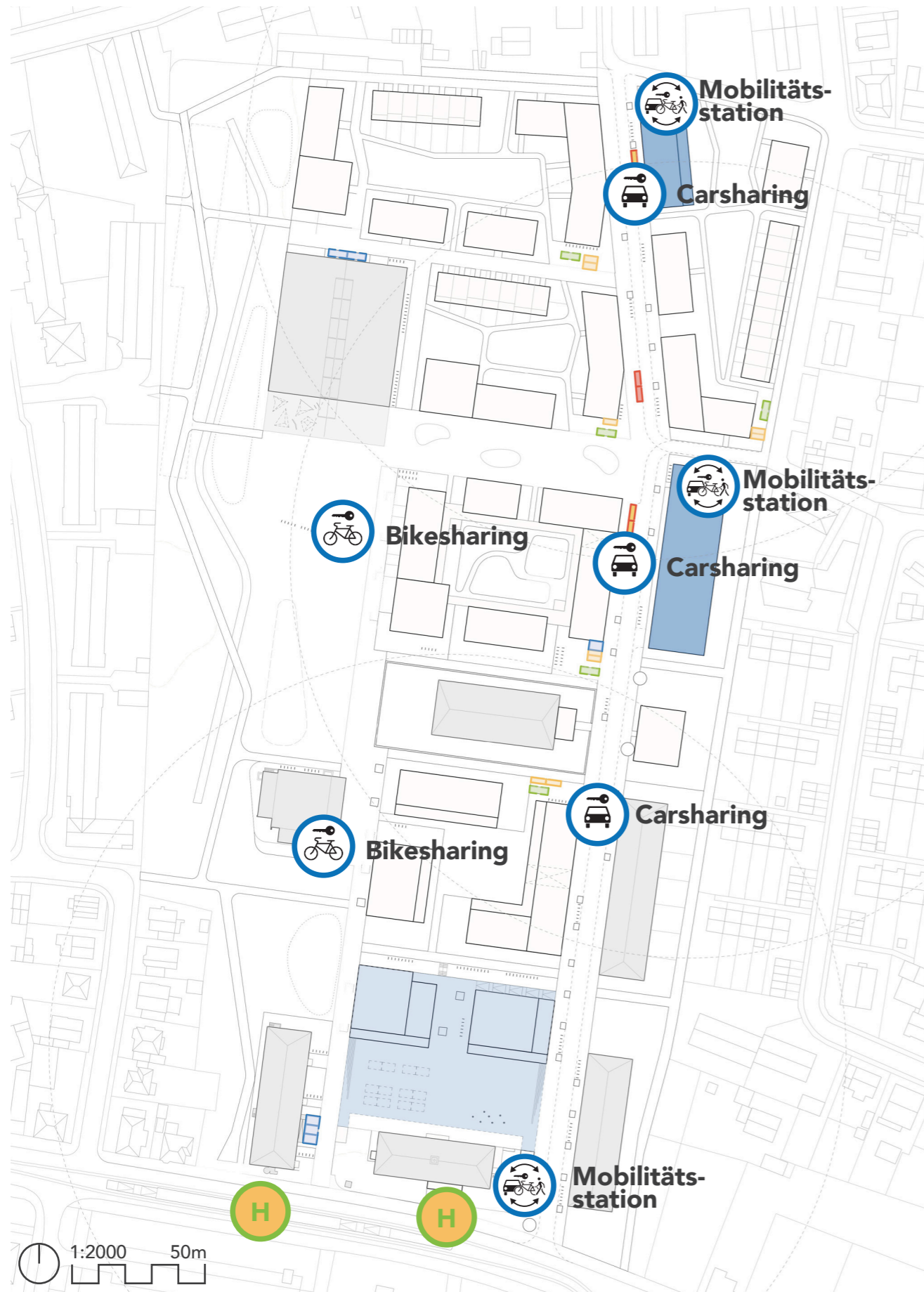
Für die Wohnnutzungen sind Fahrradräume in ausreichender Größe in den Erdgeschossen vorgesehen. Insgesamt finden **1.555 FAHR-RÄDER** in den Erdgeschossen Platz. Dies ergibt sich aus dem Berechnungsalgorithmus 2 Radstellplätze / Wohneinheit + 20%.

## Stellplätze

|  |              |
|--|--------------|
|  Radstellplätze im Freiraum | 468          |
|  davon 10% Lastenräder      | 52           |
|  Radstellplätze in Gebäuden | 1.555        |
| <b>GESAMT</b>  | <b>2.075</b> |

# Multimodalität & Vernetzung

## Mobilität und Erschließung

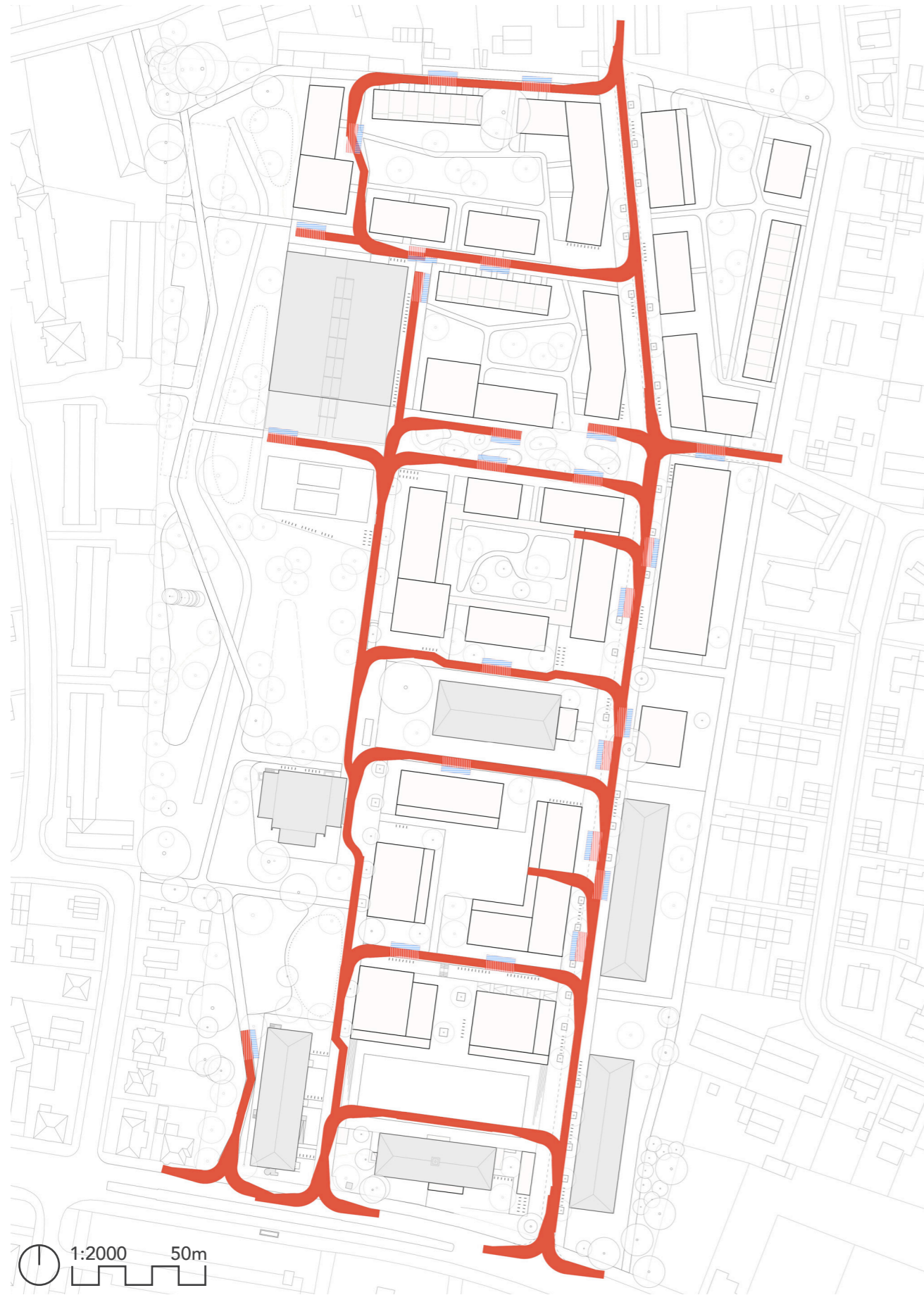


Im autoarmen Quartier Rochdale sichern vielfältige Angebote eine nachhaltige Mobilität und unterstützen die Unabhängigkeit vom (eigenen) Pkw als Verkehrsmittel. Hierzu gehören u.a. Bike- und Carsharing-Angebote, Lastenräder, Roller, ergänzt um Serviceangebote wie z.B. E-Ladeinfrastruktur, Packstation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

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


# Feuerwehruzufahrten

Mobilität und Erschließung



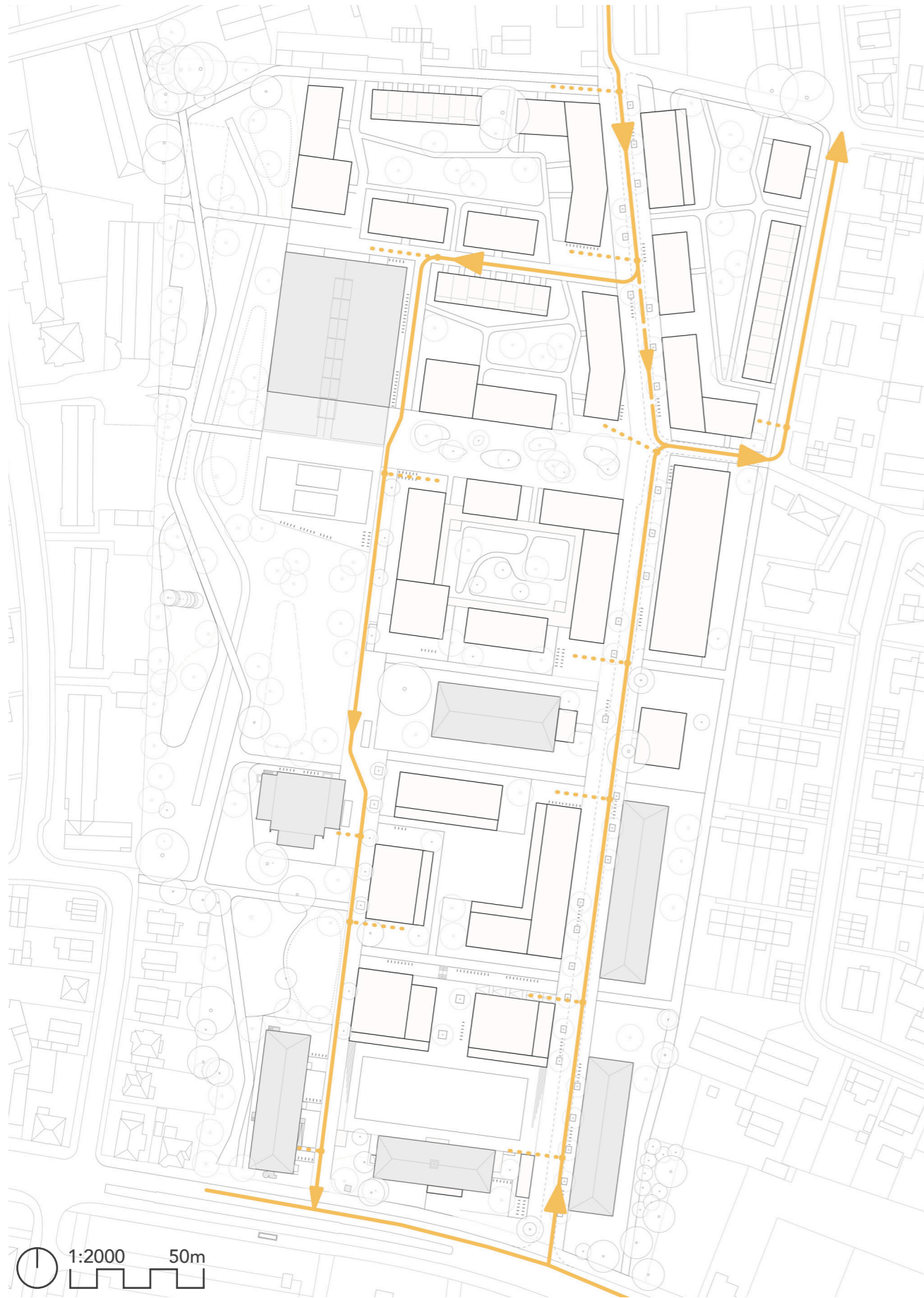
Die Feuerwehr benutzt auch die für den MIV nicht freigegebenen Erschließungswege.

1:2000 50m

 Rettungswege

# Müllentsorgung

## Mobilität und Erschließung



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

Wir empfehlen eine eingehende Prüfung der Möglichkeit Unterflurcontainer vorzusehen. Alternativ können Müllräume in den Erdgeschossen der Gebäude vorgesehen werden.

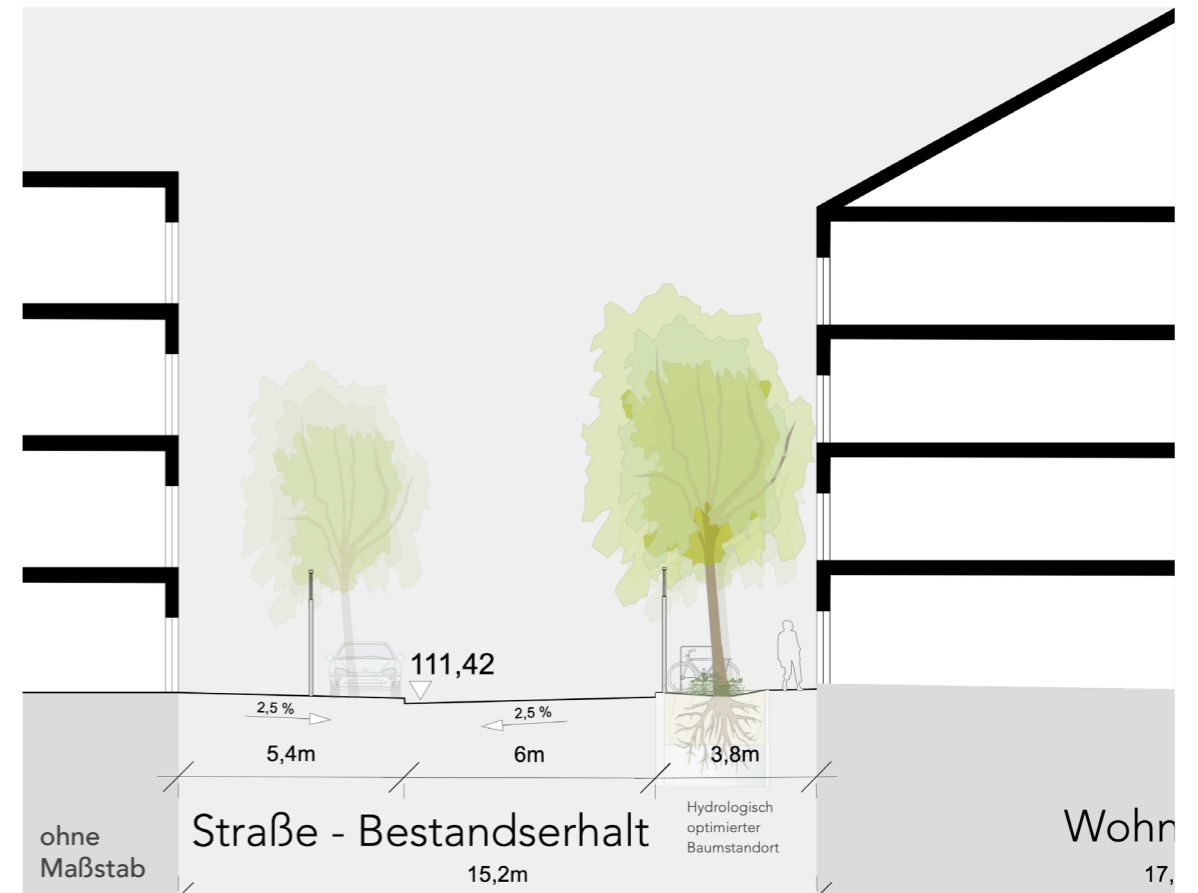
Ein weitergehende Prüfung von Schleppkurven und Machbarkeiten erfolgt in der Entwurfsphase.

- Fahrweg Müllabfuhr
- Andienung (Unterflurcontainer/Müllraum)



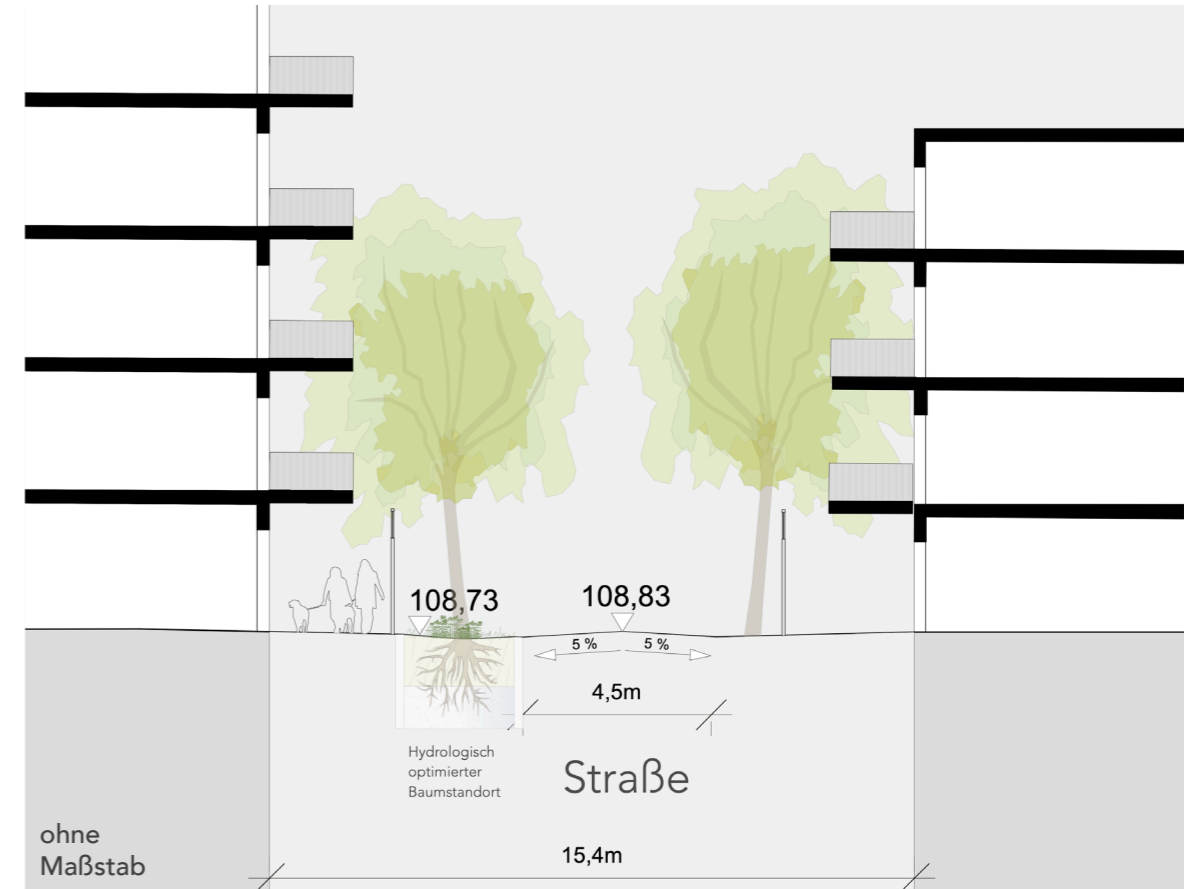
# Schnitt Haupterschließung Süd

Mobilität und Erschließung



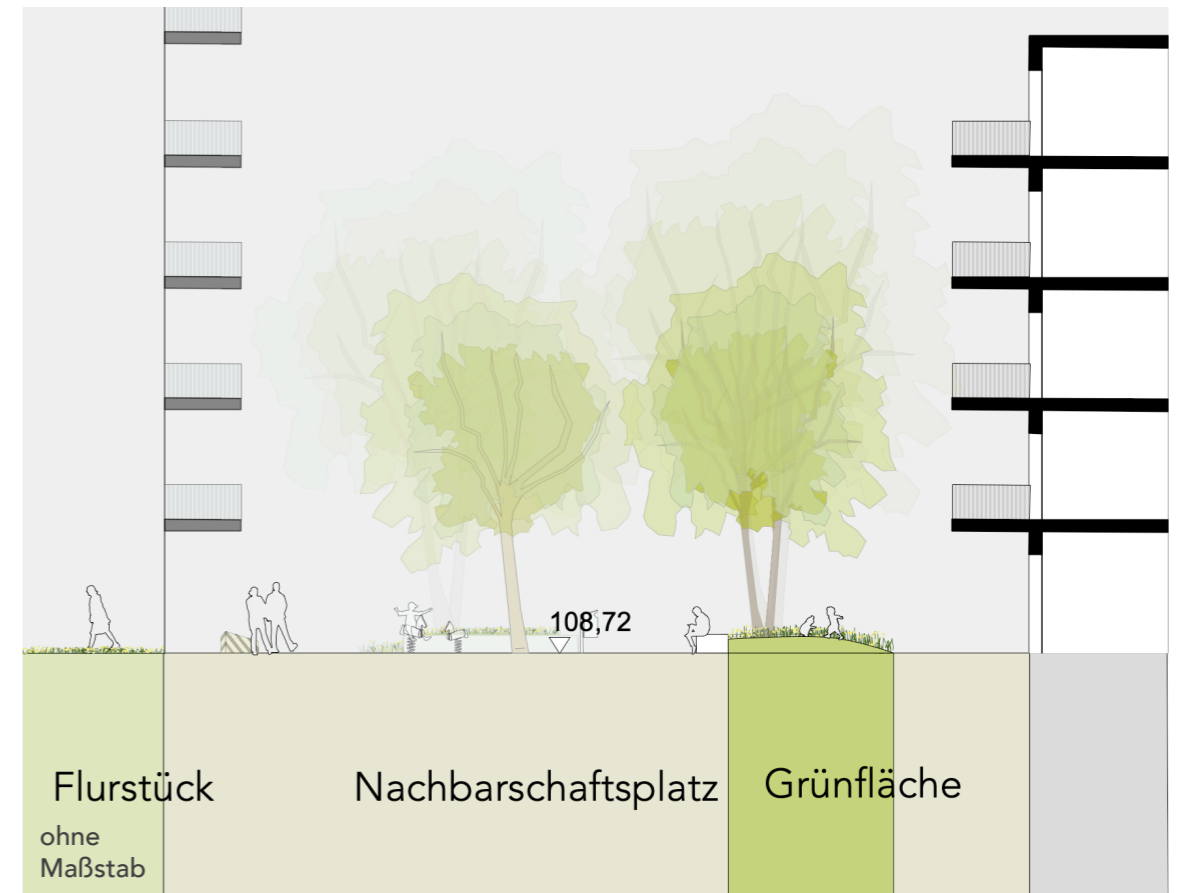
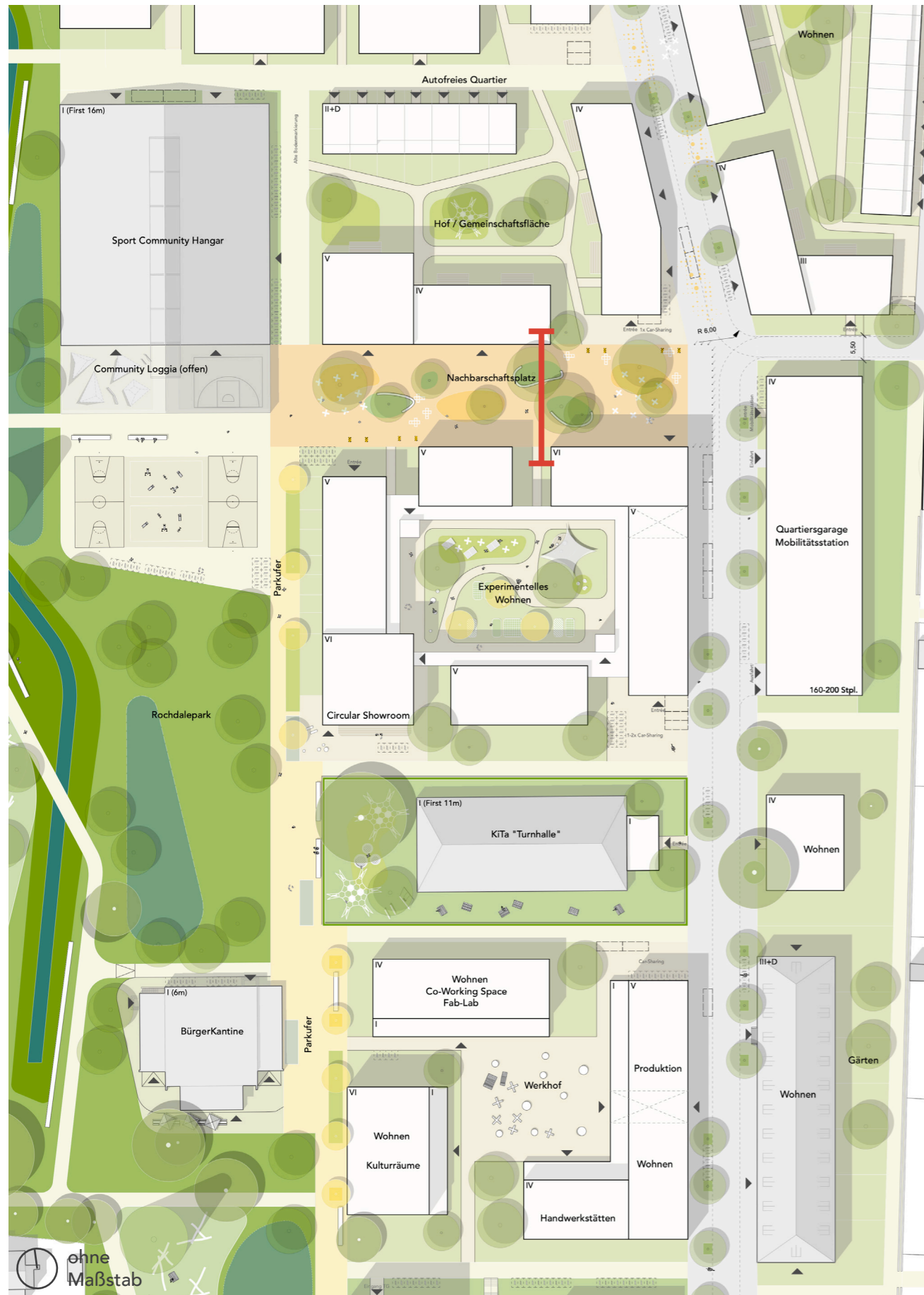
# Schnitt Haupterschließung Nord

Mobilität und Erschließung



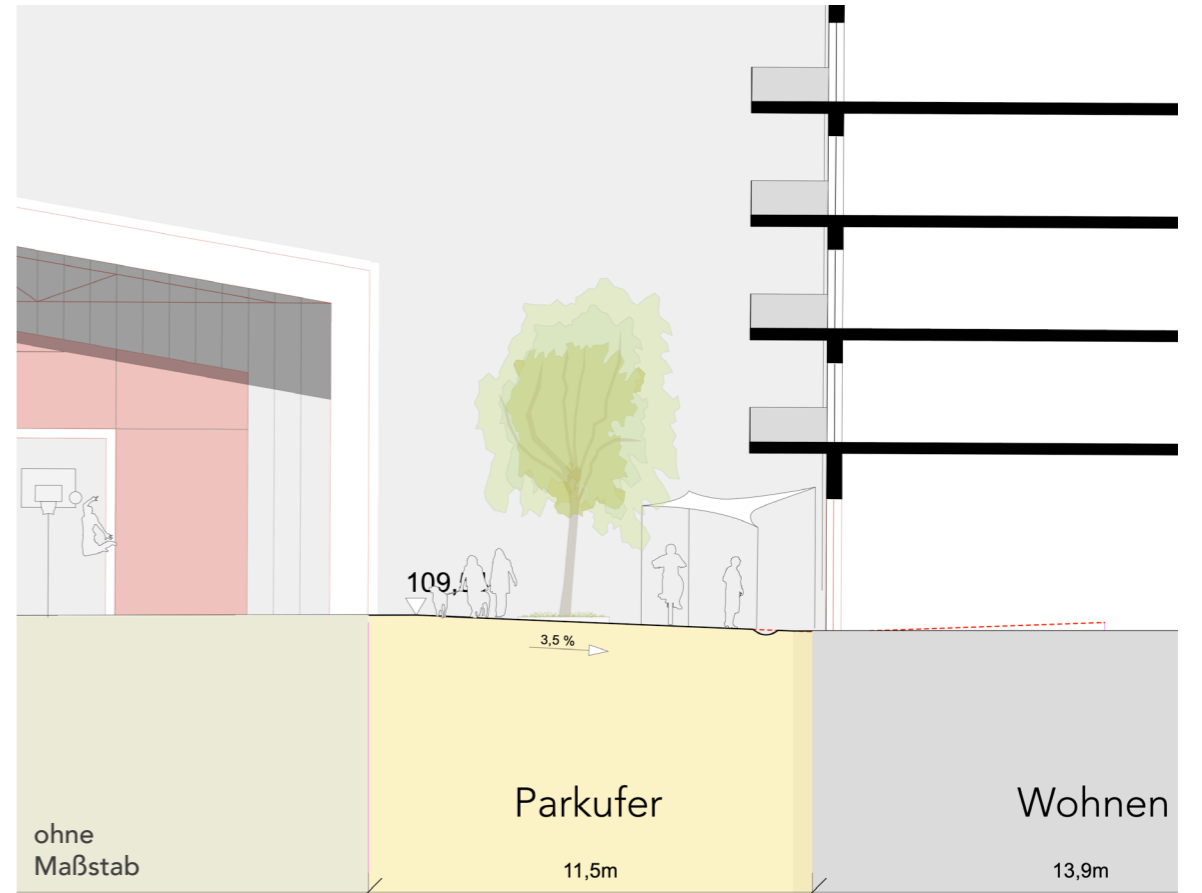
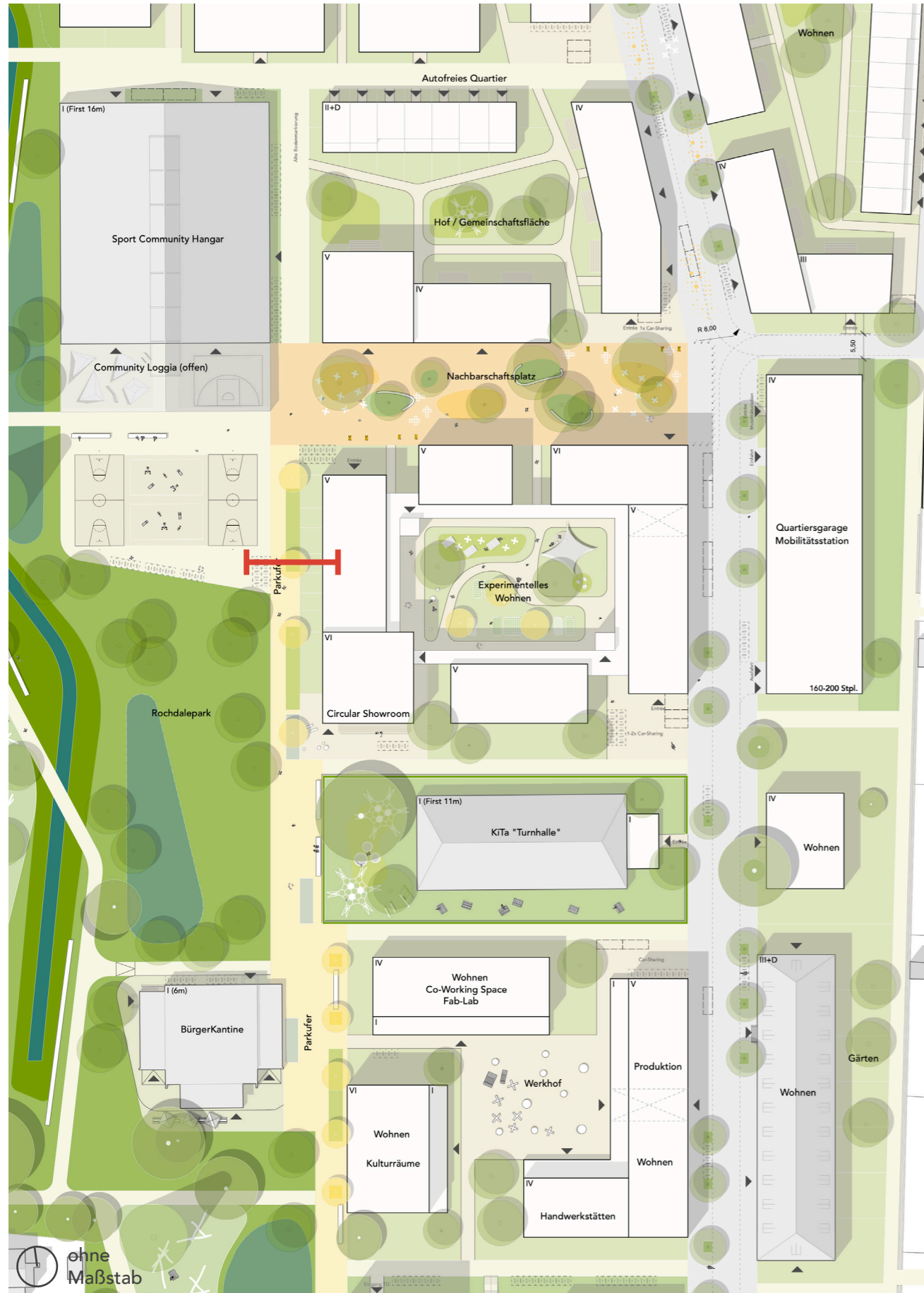
# Schnitt Nachbarschaftsplatz

Mobilität und Erschließung



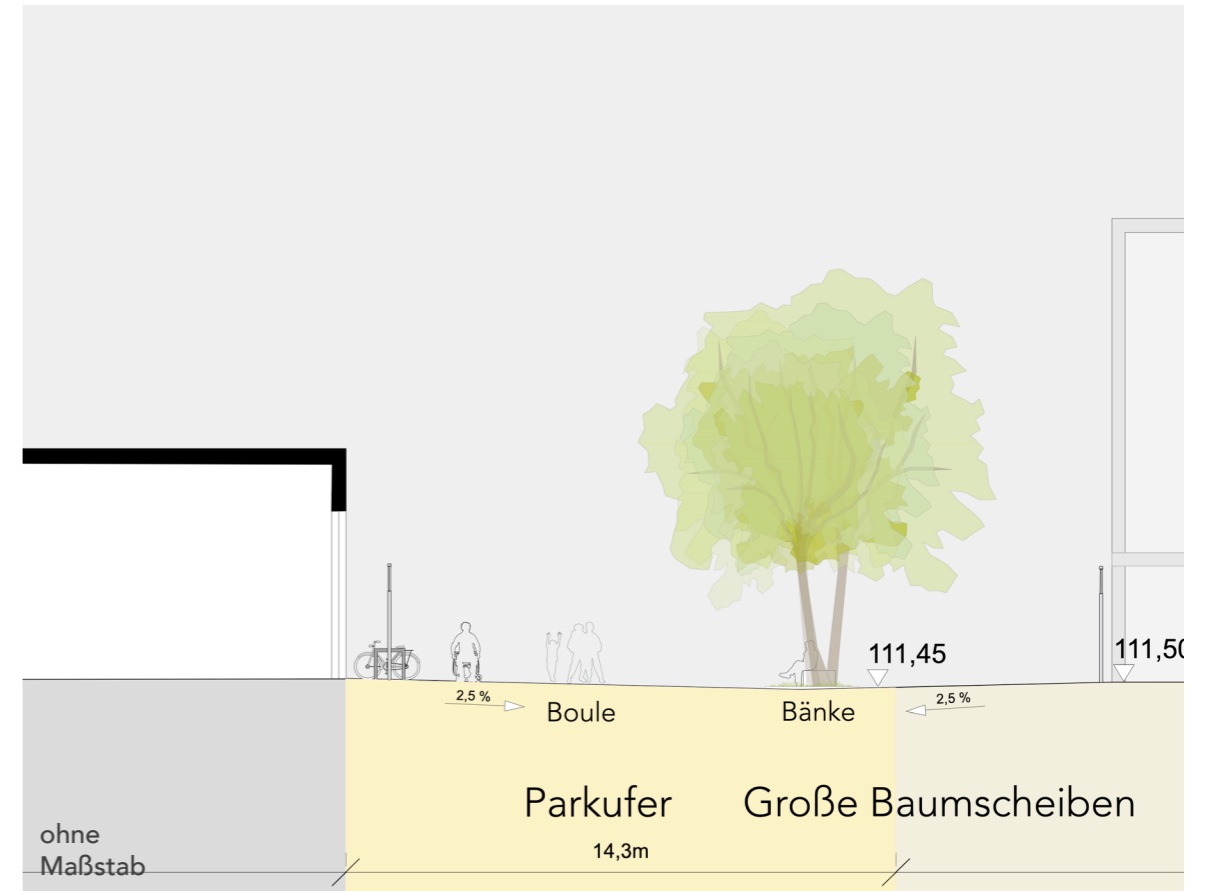
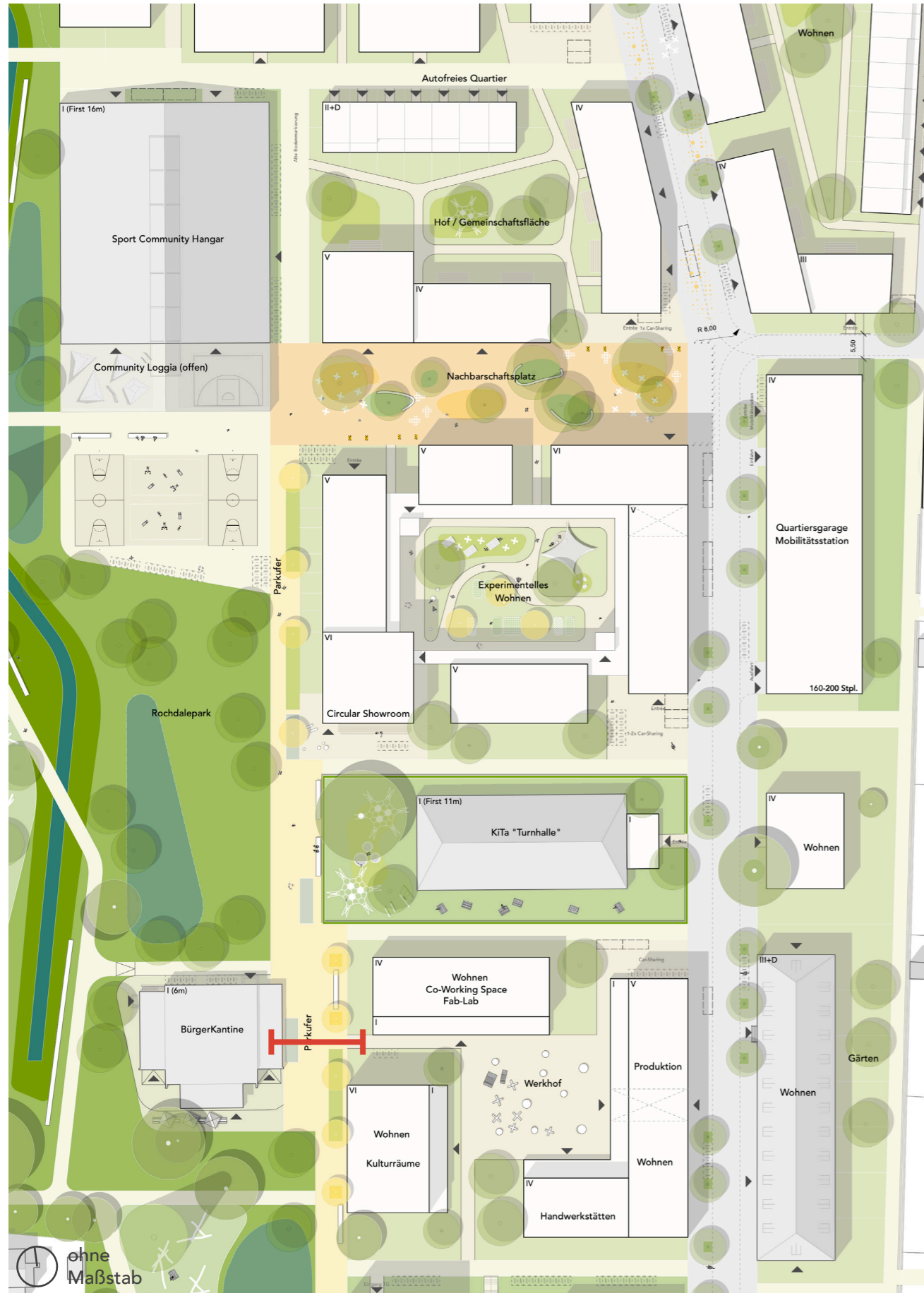
# Schnitt Parkufer Norden

Mobilität und Erschließung



# Schnitt Parkufer Süden

Mobilität und Erschließung



# KONZEPTSTUDIEN

# 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 Projekttraum.

## 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 nahräumlichen Versorgung bei

# Quartiersplatz

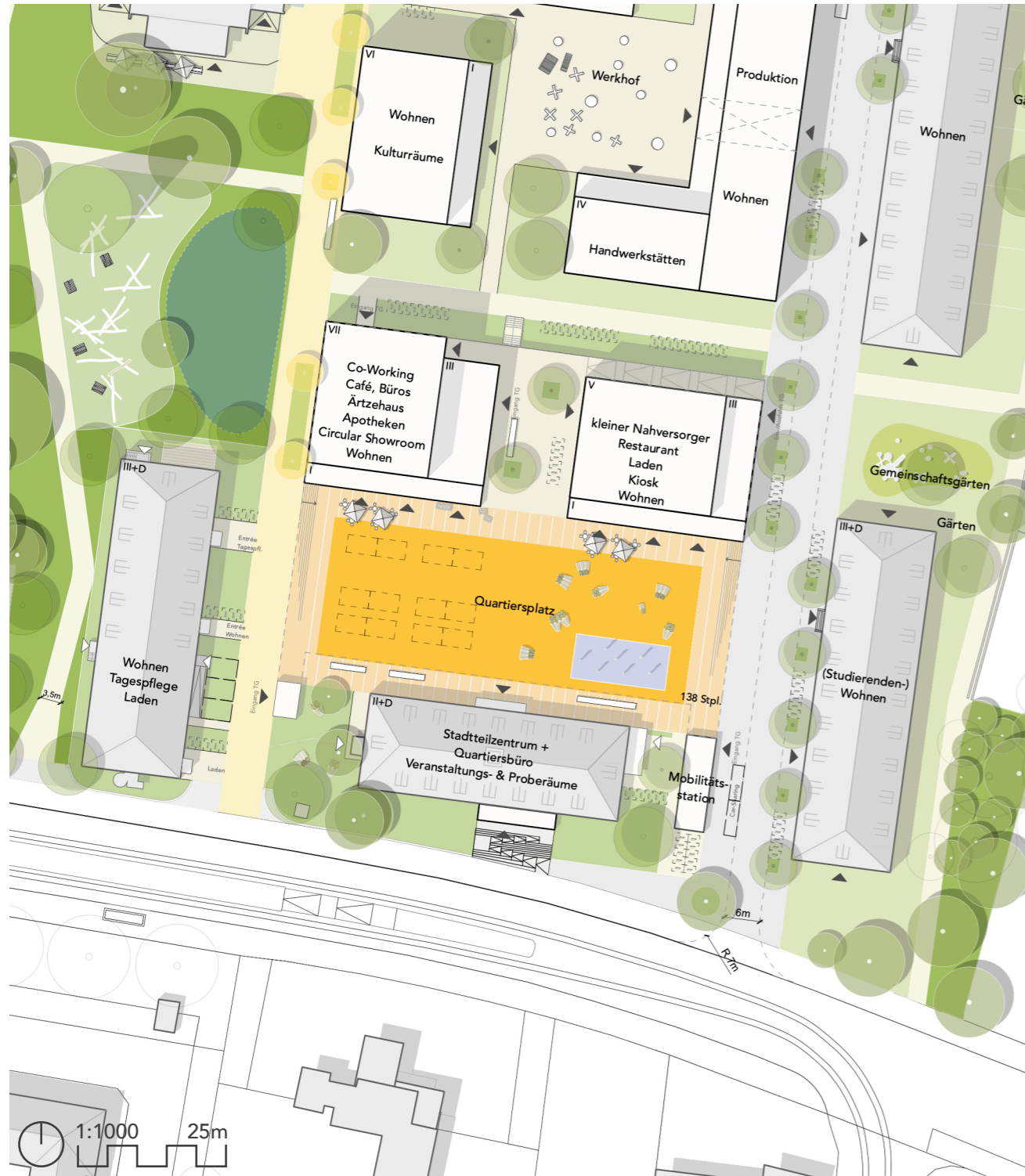
Konzeptstudie





# Quartiersplatz

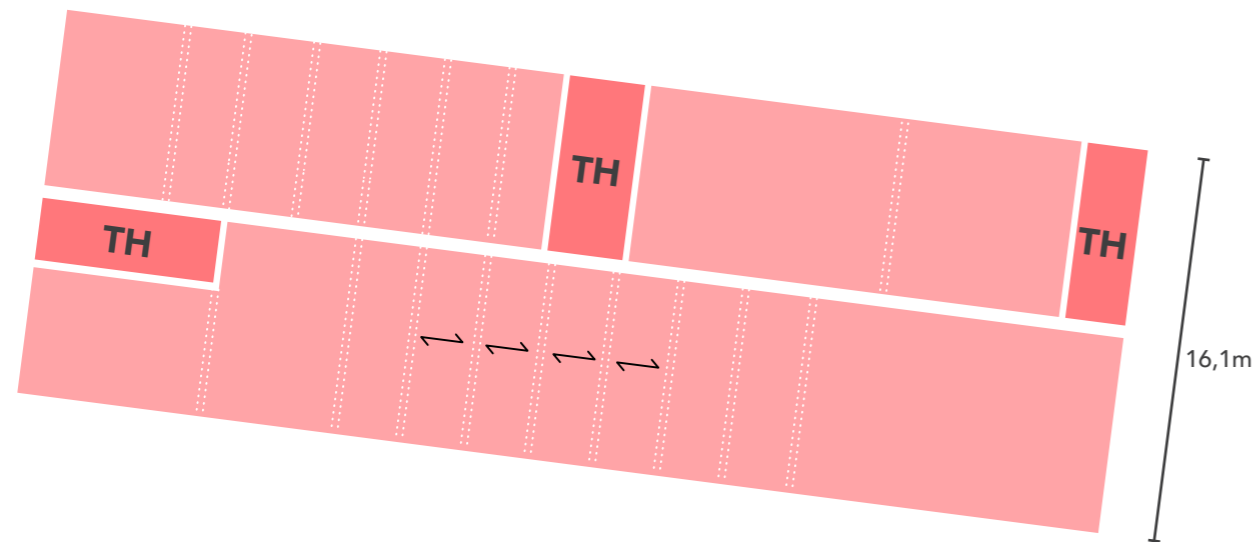
Auftakt und Zentrum des neuen Quartiers



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 HAUPTSCHLIEßUNG des Quartiers machen.

# STZ+ im Block 1

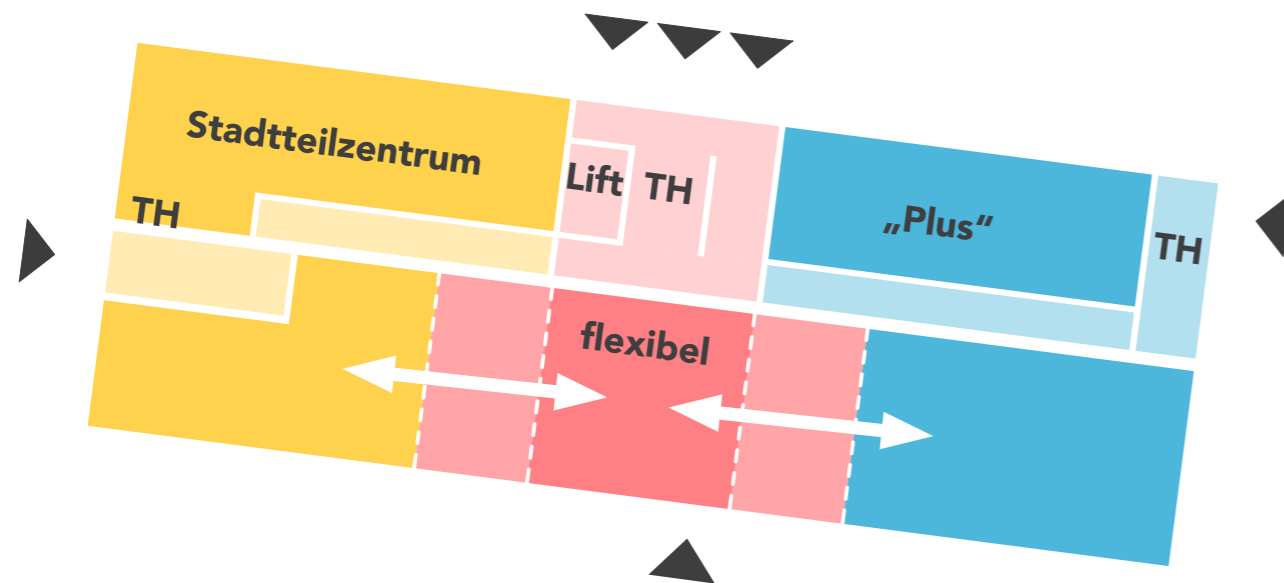
Tragstruktur, Erschließung, Nutzungseinheiten



## 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

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. 800-1000qm

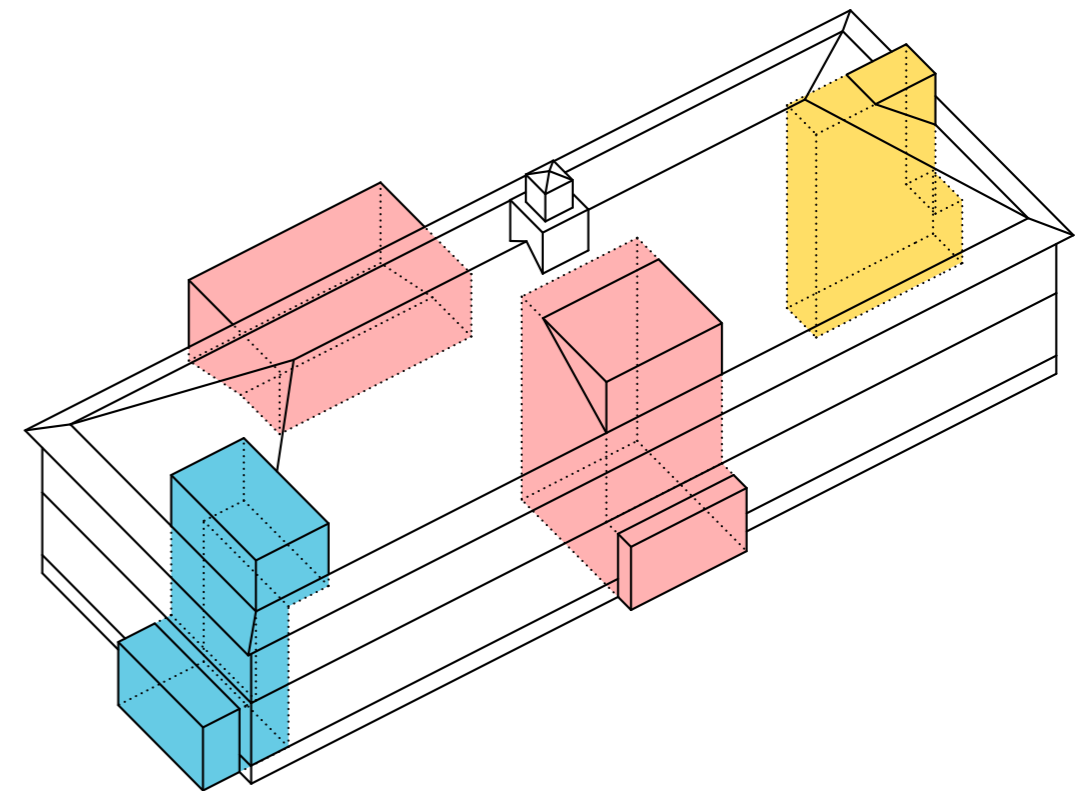
### „Stadtteilzentrum Plus“

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

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

## ÖFFNUNG!

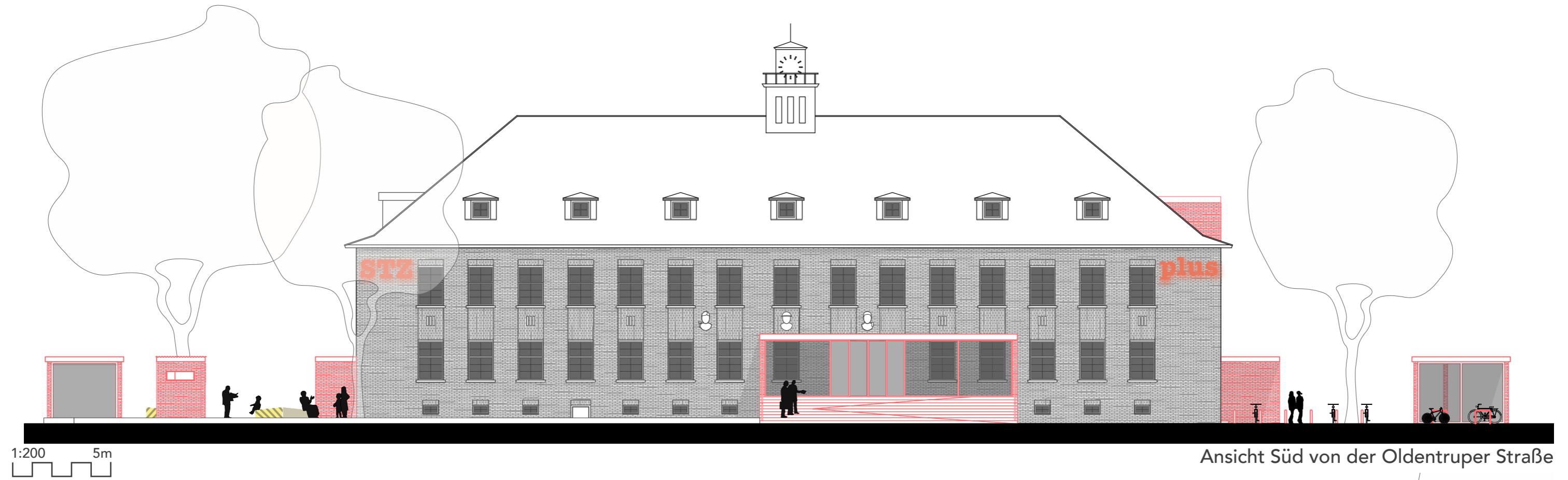
Das Gebäude soll sich von einem introvertierten, militärisch genutzten Gebäude des Nationalsozialismus zu einem inklusiven, offenen Haus für alle entwickeln. Durch die Schaffung neuer Zugänge wird das Gebäude transformiert und zeigt dies auch nach außen. Im zentralen Treppenhaus wird ein Fahrstuhl ergänzt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



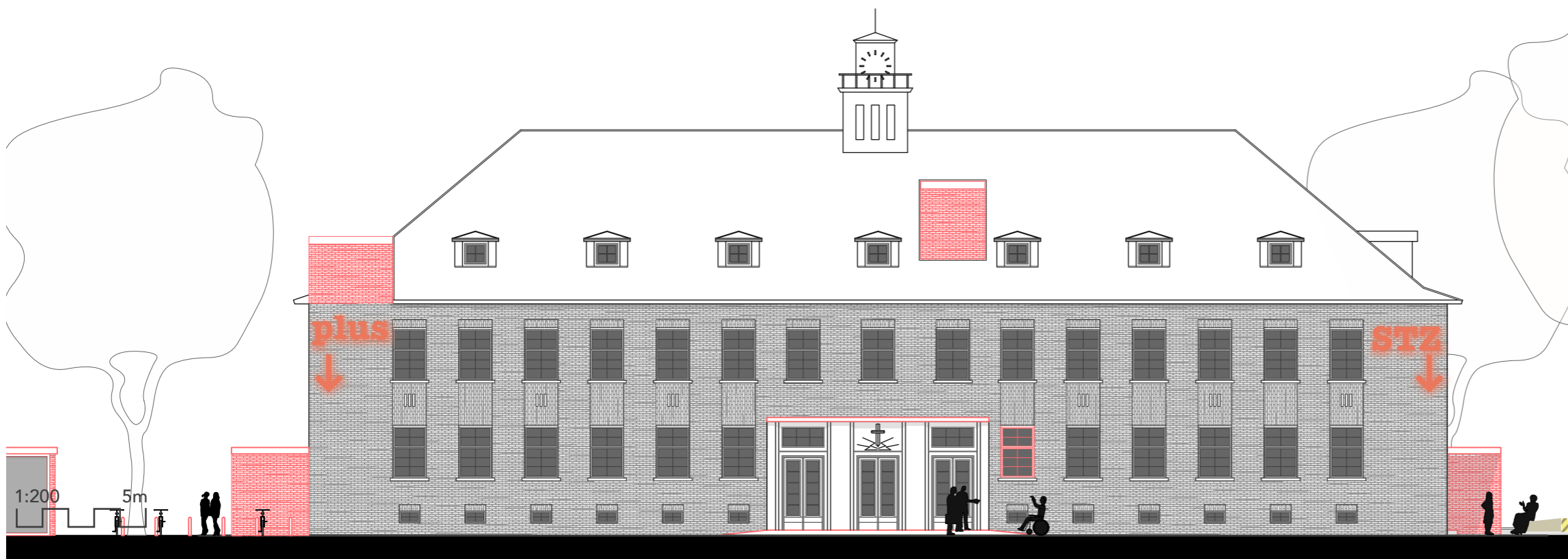


# STZ+ im Block 1

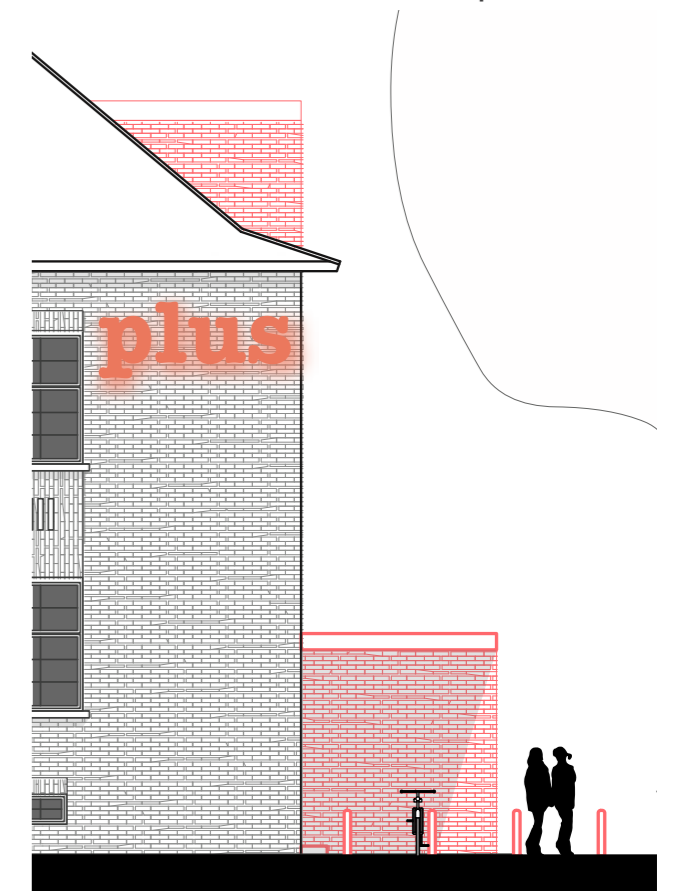
Ansichten



Ansicht Süd von der Oldentruper Straße



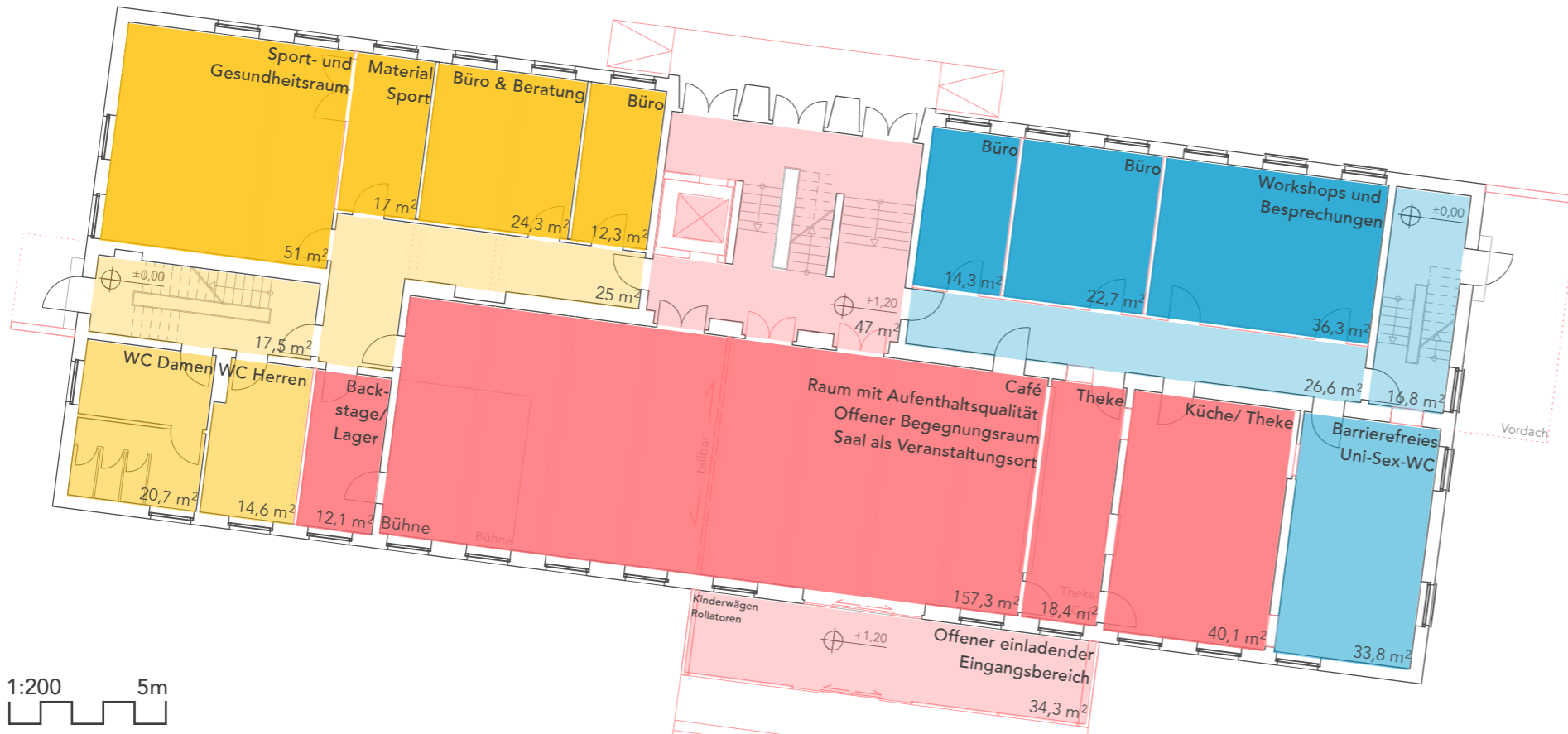
Ansicht Nord vom Quartiersplatz



Ansicht Süd Zoom-In

# STZ+ im Block 1

## Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



### 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.

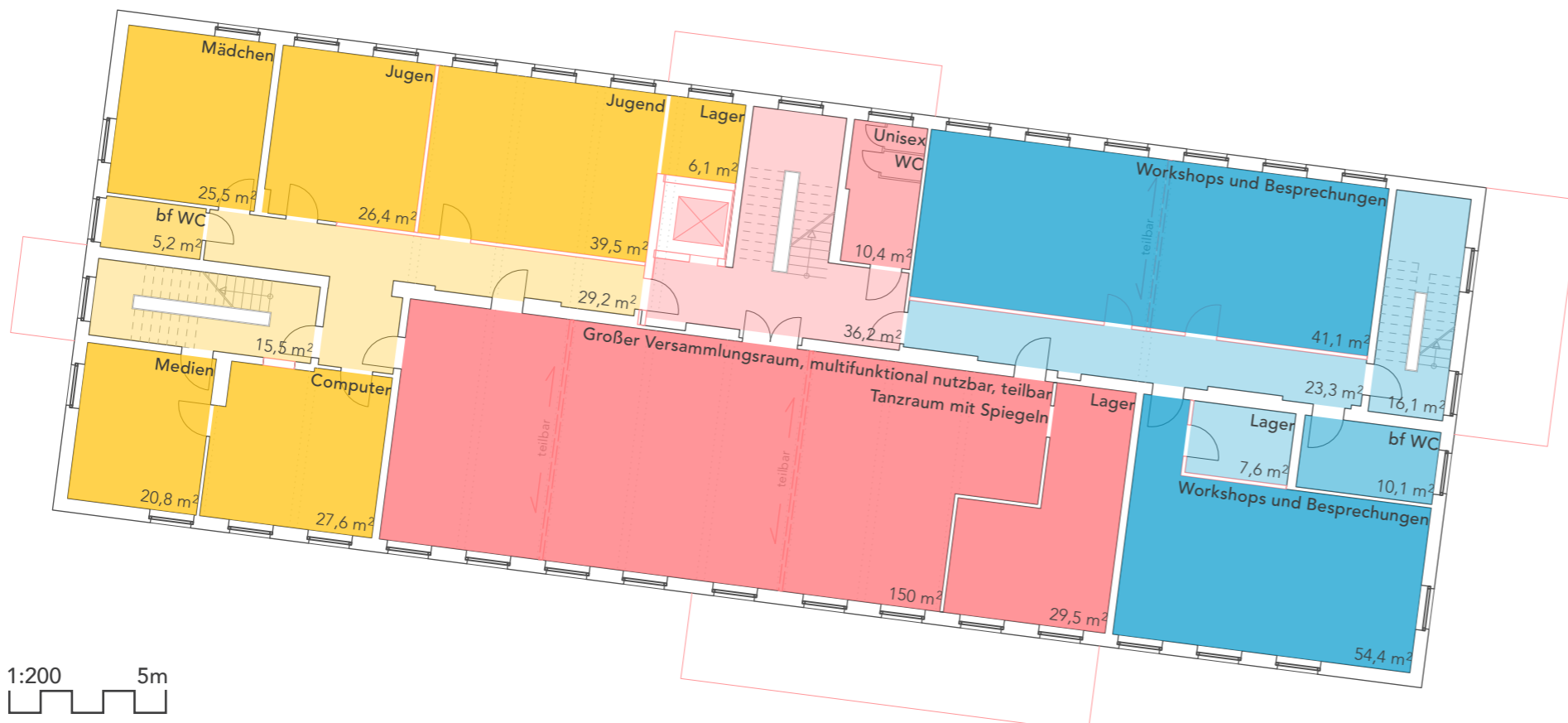


# STZ+ im Block 1

## Grundriss & Raumplan Obergeschoss

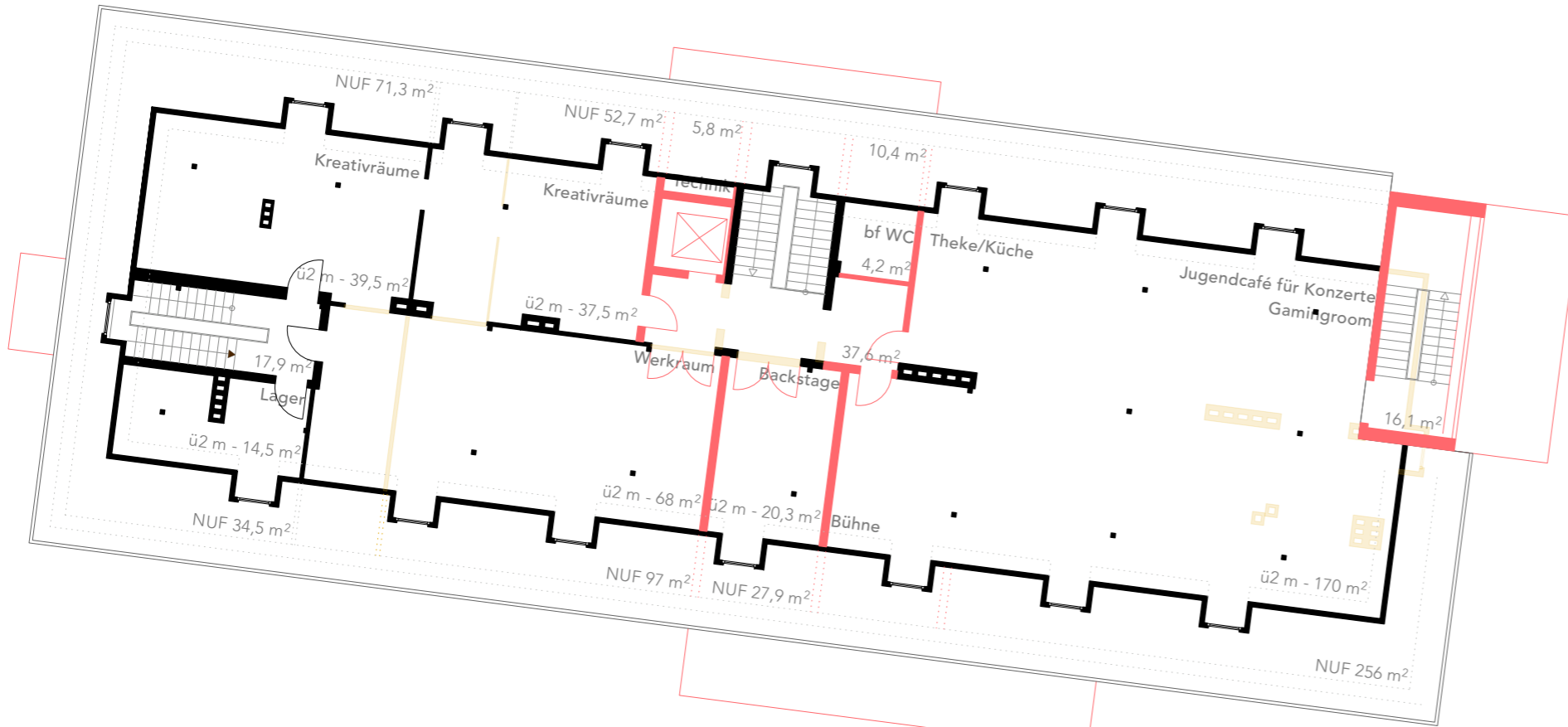


Im ersten Obergeschoss gibt es einen weiteren verschiedenen großen Seminarräume mit diversen Ausstattungen, die flexibel sind oder für eine spezifische Nutzung (bspw. Computerraum) ausgestattet werden können.

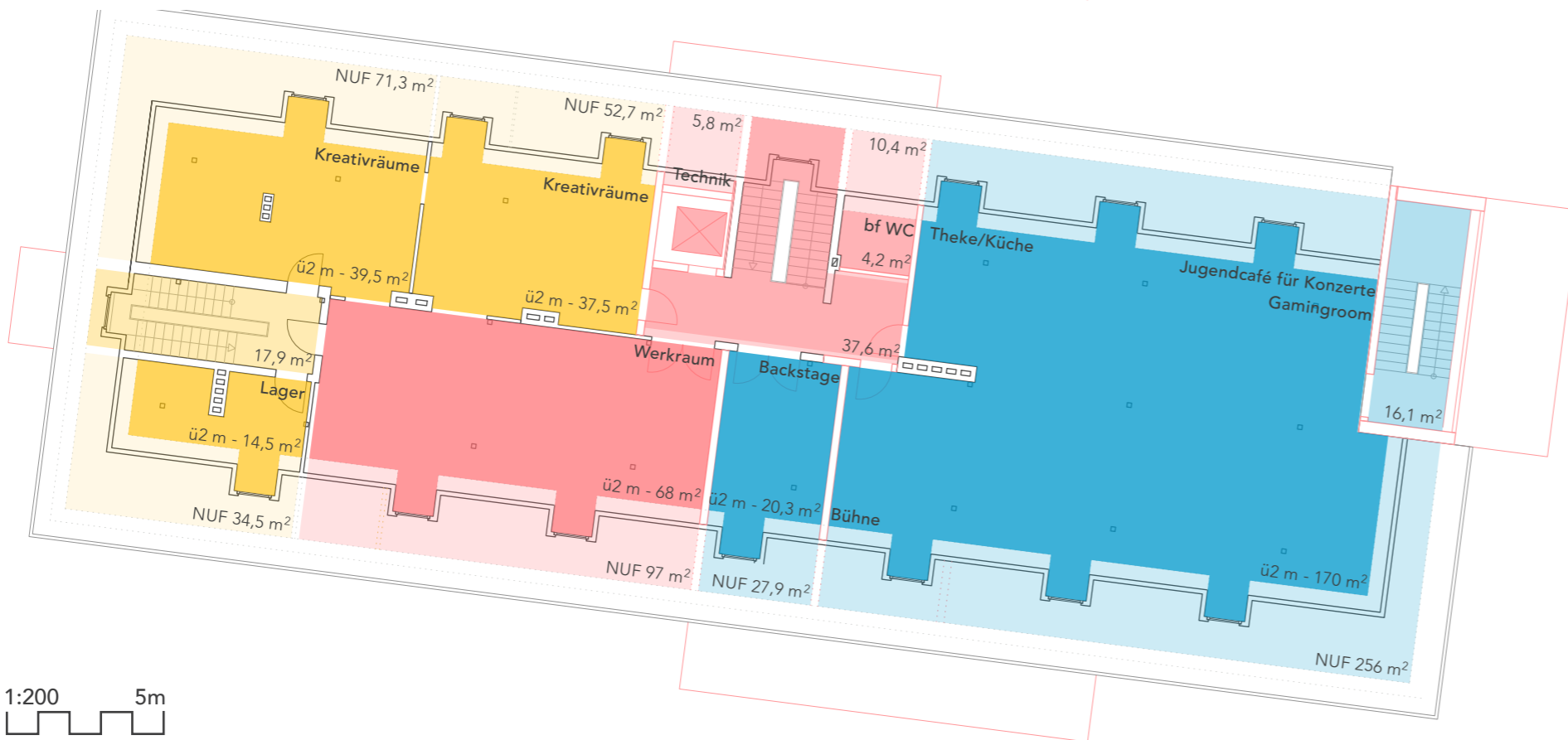


# STZ+ im Block 1

## Grundriss & Raumplan Dachgeschoss



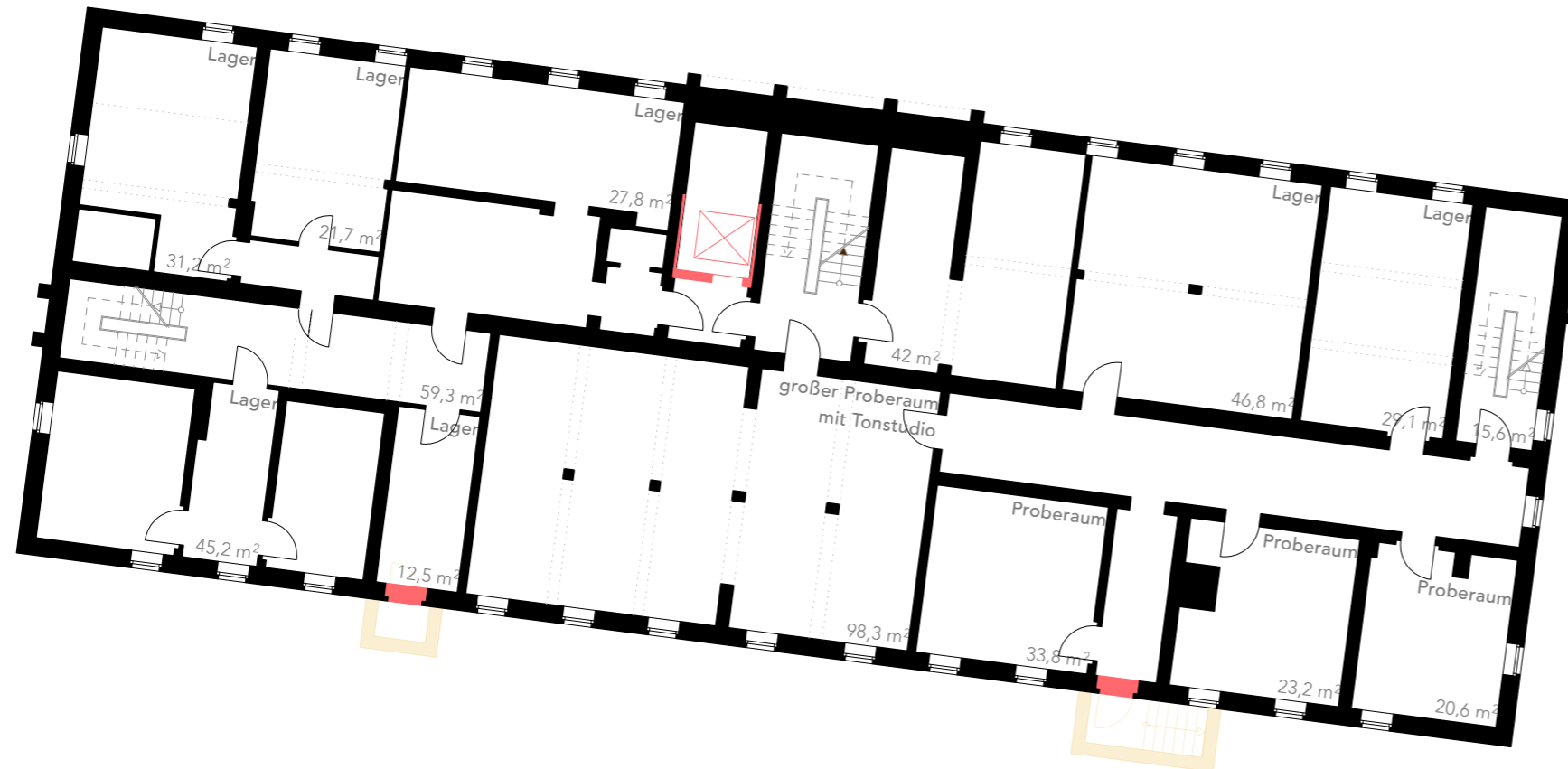
Das Dachgeschoss ist der Kreativität gewidmet. Neben Werk- und Bastelräumen könnte es hier ein Jugendcafé mit Platz für Konzerte und Aufführungen geben. Der alte Dachstuhl erzeugt ein besonderes Flair.



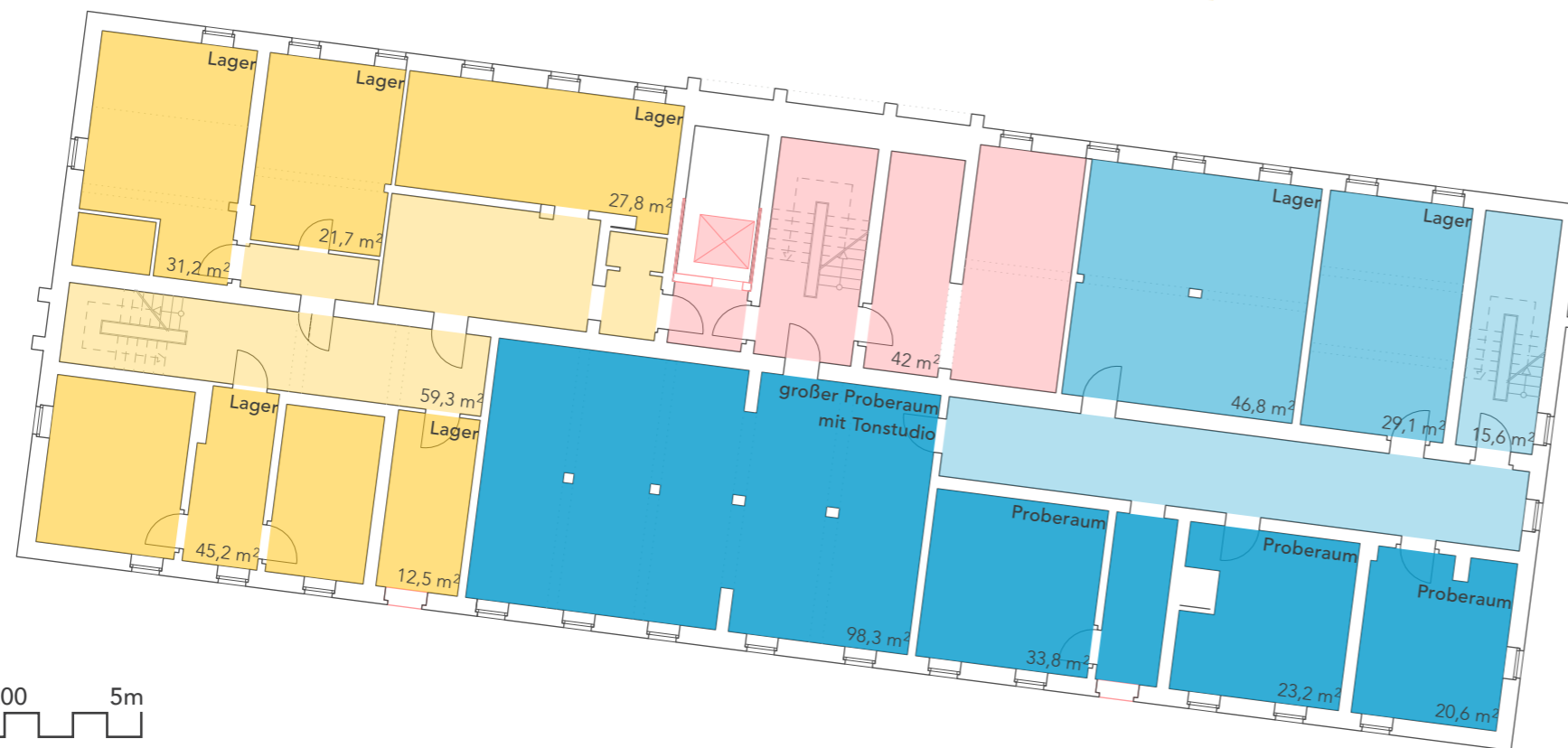


# STZ+ im Block 1

## Grundriss & Raumplan Untergeschoss

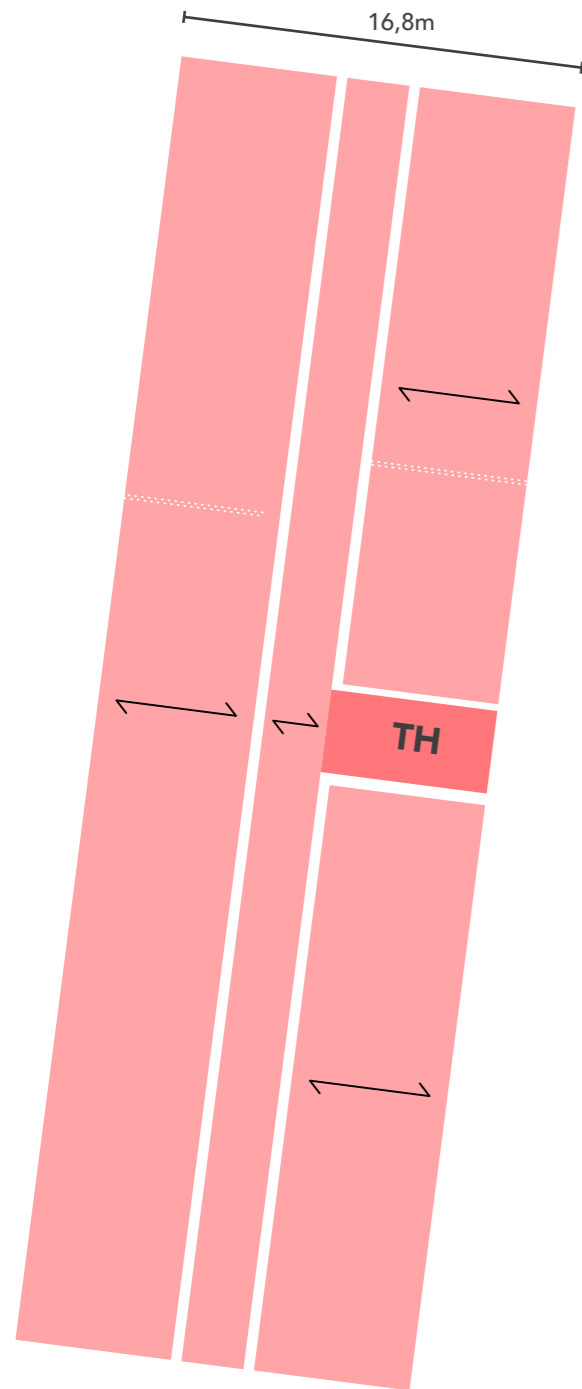


Im Untergeschoss können Bands und Musikgruppen Proberäume einrichten. Zudem gibt es viel Lagerraum für das STZ+.



# Wohnen im Block 19

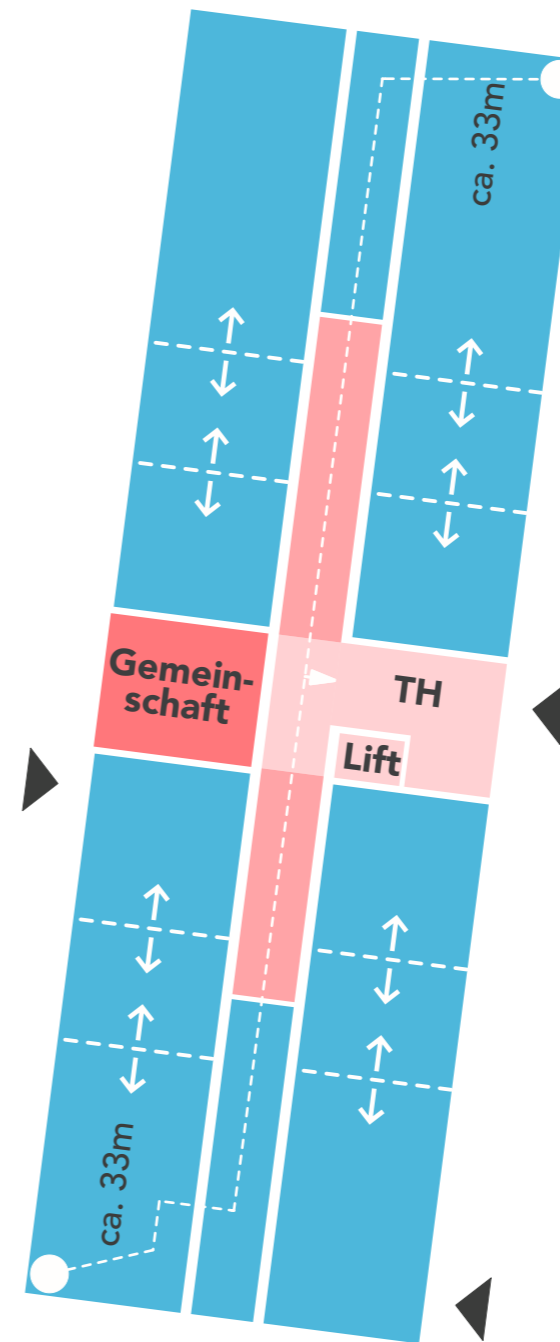
Tragstruktur, Erschließung und Einheitenbildung



## 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 konzeptabhängig 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 Rettungswegelängen sind zulässig. Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, muss eine allseitige Anleierung 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 m<sup>2</sup> mit Personalräumen für Pflegedienst/ Nachtbereitschaft (Versorgung des gesamten Quartiers)
- einladender Eingangsbereich mit größeren Gemeinschaftsflächen, die allen Bewohner\*innen des Hauses zur Verfügung stehen
- mehrere Gästeappartements (Nutzung für das gesamte Quartier)

### Obergeschosse:

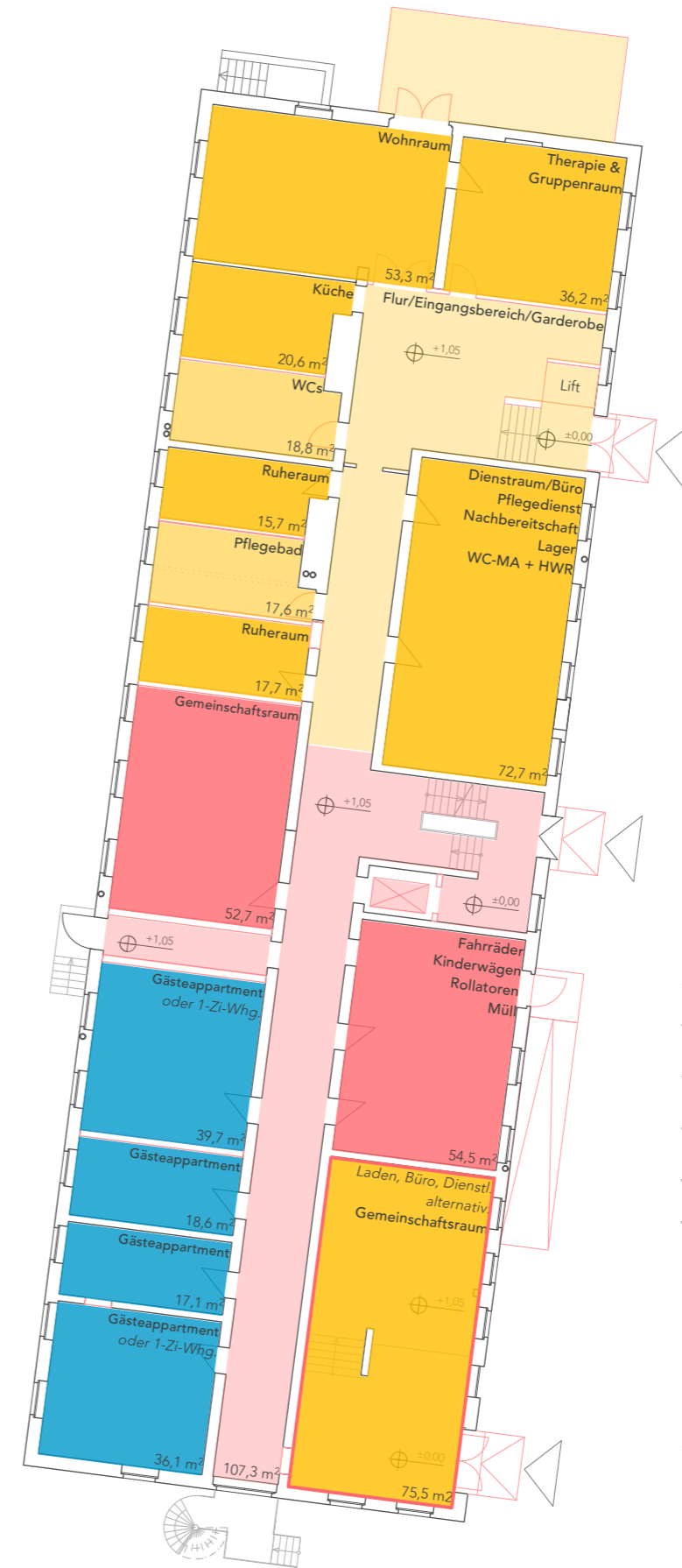
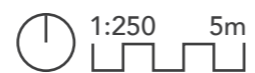
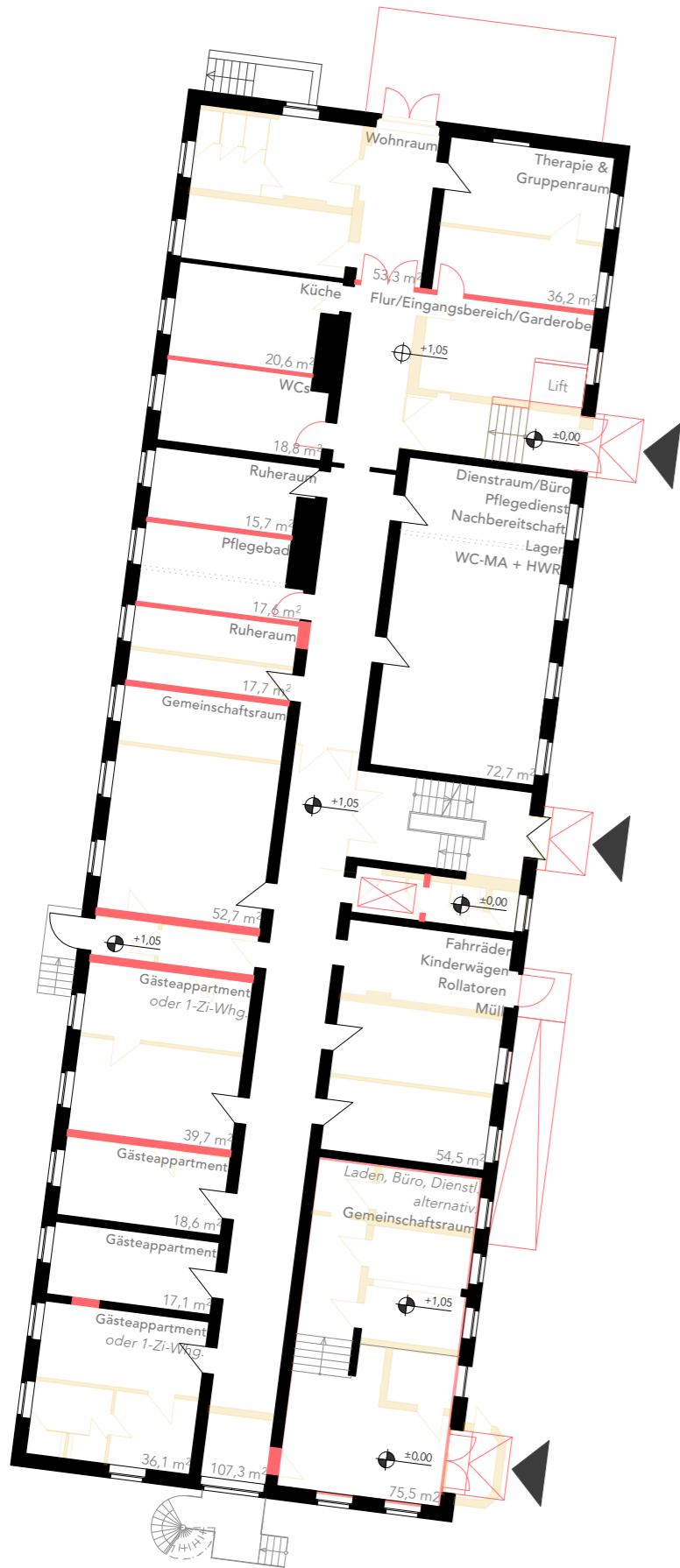
- Fokus auf 1- bis 2-Zimmerwohnungen, ergänzt durch große Familienwohnungen
- Wohngruppe für junge pflegebedürftige Menschen, inklusiven Wohngruppen, betreute Wohngruppen für Jugendliche und / oder Clusterwohnungen

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



# Wohnen im Block 19

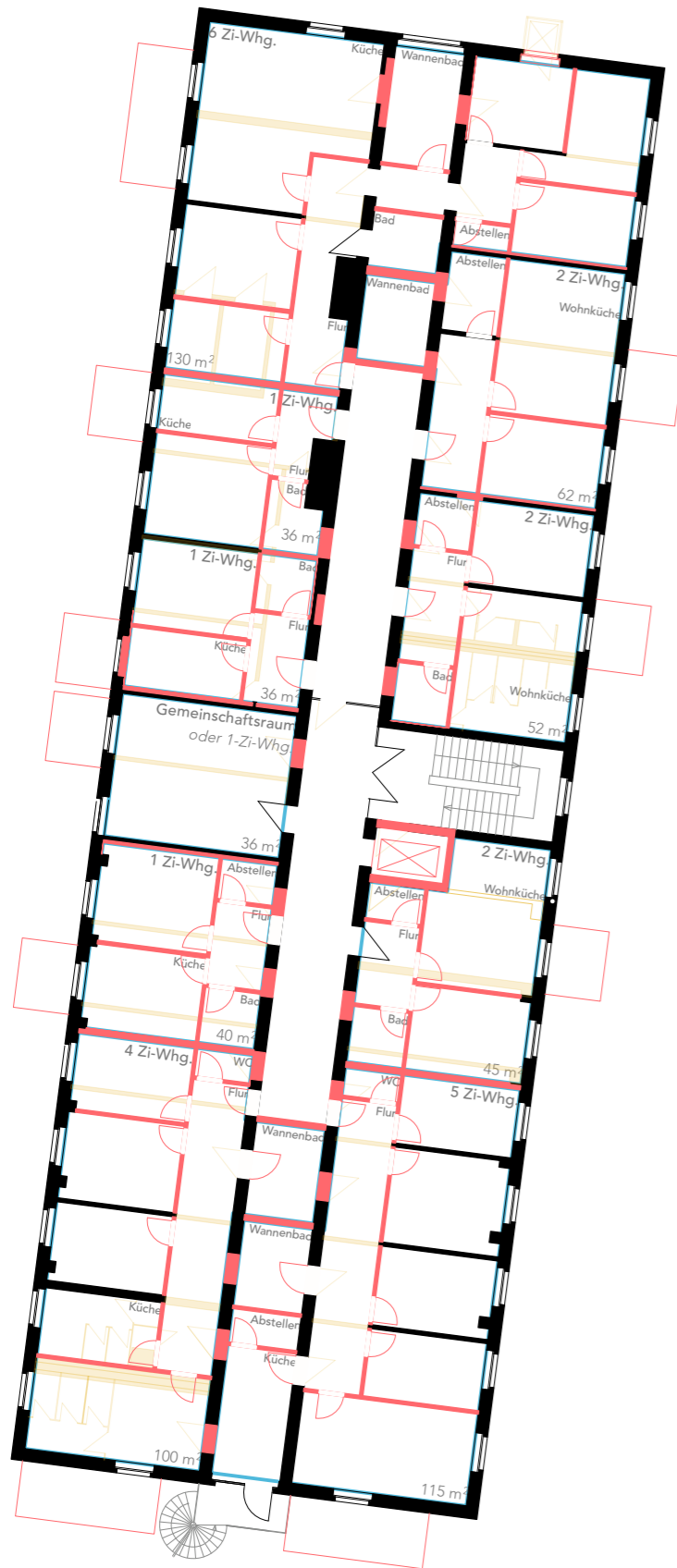
Grundriss & Raumplan Erdgeschoss



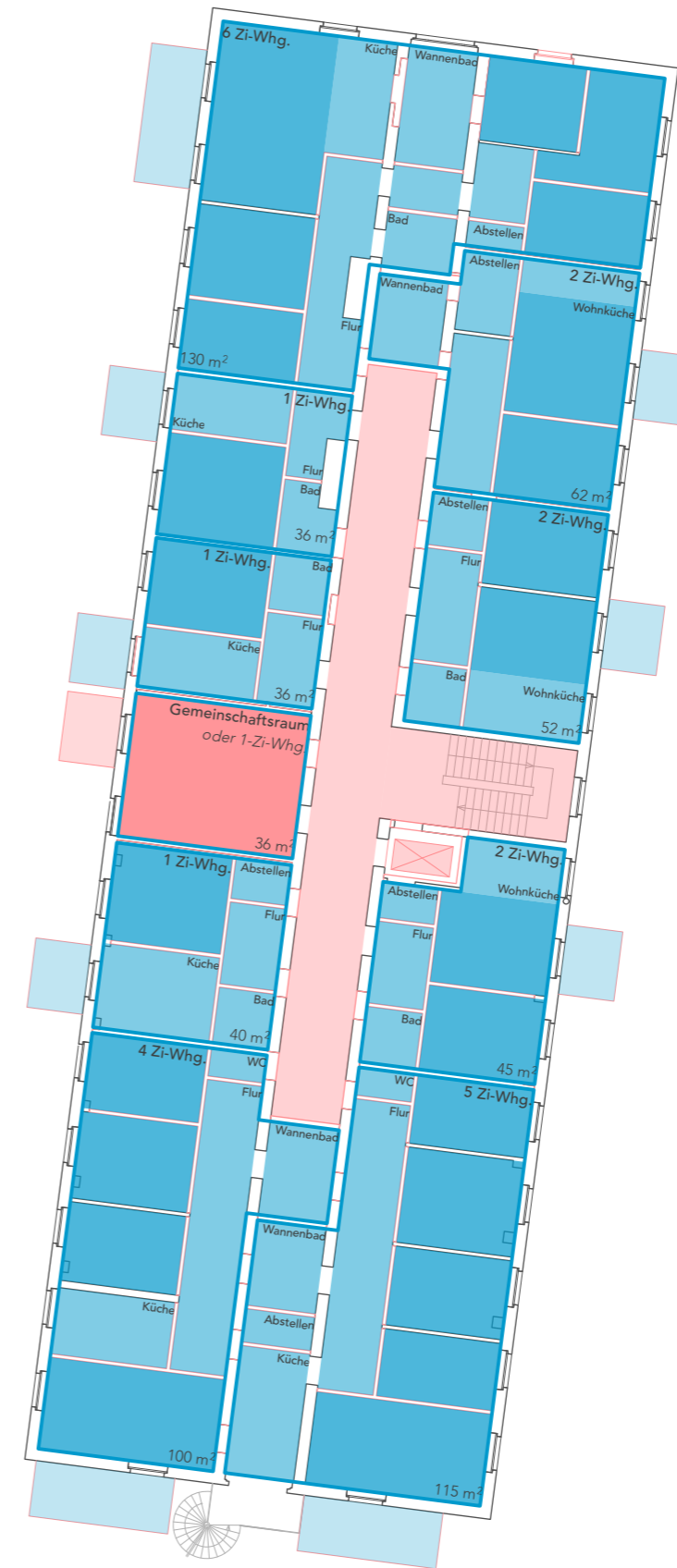
Im EG finden sich hauptsächlich Gemeinschaftsflächen und möglicherweise Gästeapartments für das gesamte Quartier. Außerdem ist eine Tagespflegeeinrichtung im Nordteil des Gebäudes denkbar, sowie Gewerberäume an der südlichen Ecke zur Oldentruper Straße.

# Wohnen im Block 19

Grundriss & Raumplan Regelgeschoss



1:250 5m

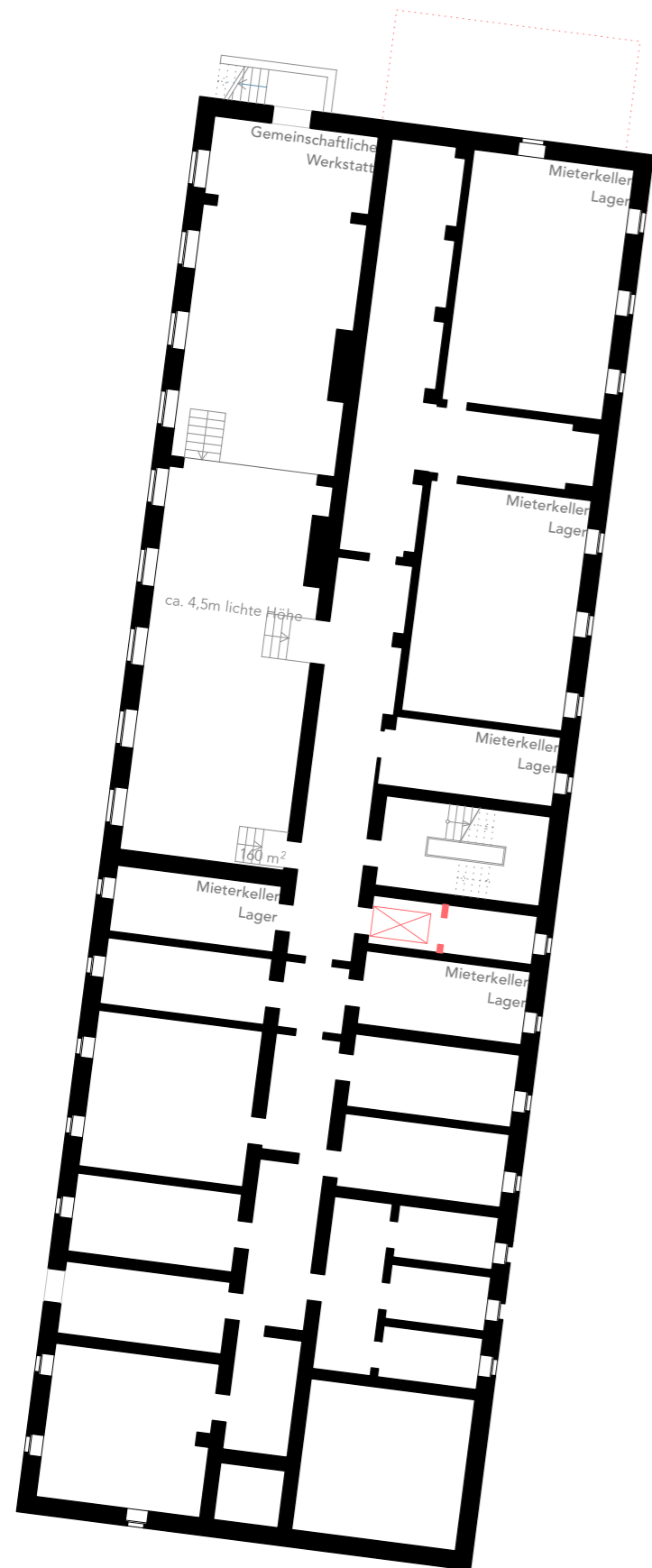


Im Norden und Süden des Gebäudes befinden sich gut belichtete große Familienwohnungen. Entlang des Ganges reihen sich kleine Wohnungen für 1-2 Personen, die aufgrund der Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes auch gut belichtet sind. In der Mitte des Gebäudes besteht Potenzial für Gemeinschaftsflächen.

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



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

Des Weiteren sind Mieter\*innenkeller und Technikräume denkbar.



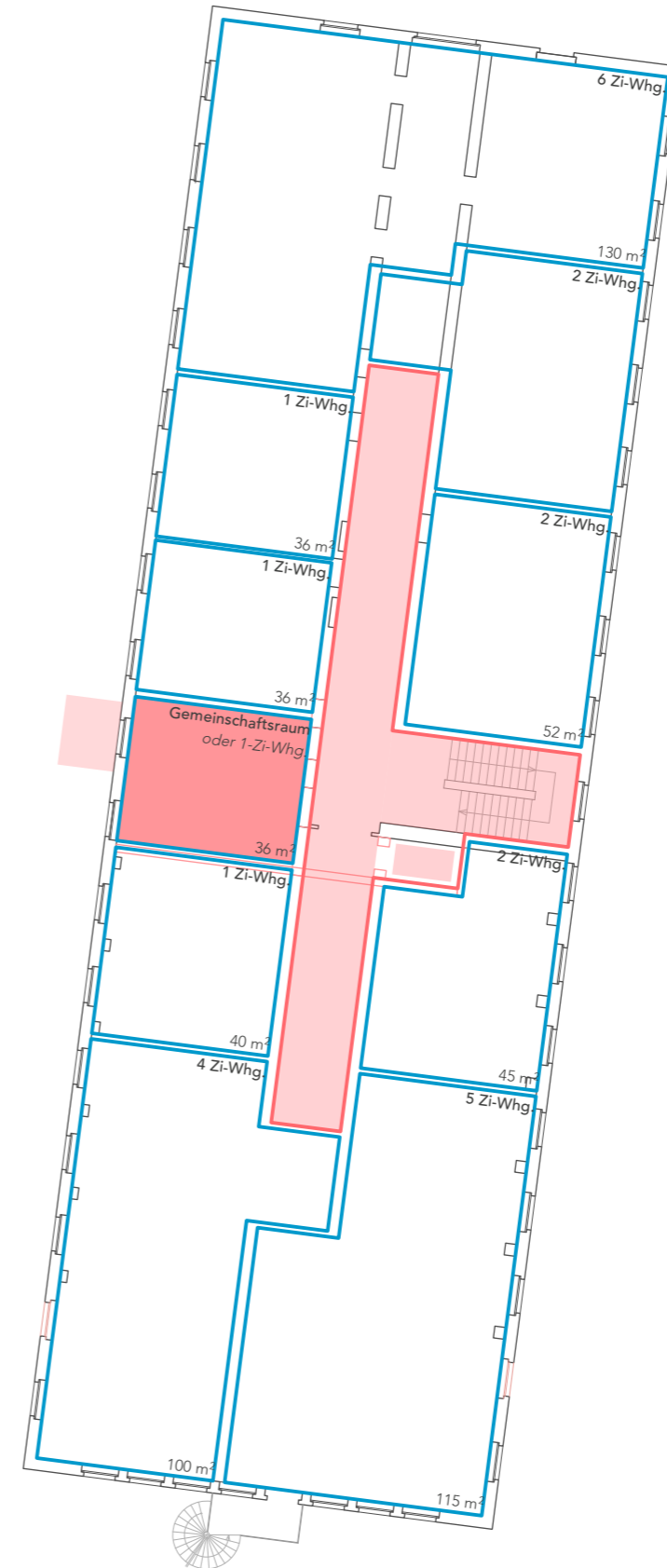
# Wohnen im Block 19

Vielfältige Möglichkeiten der Wohnkonzepte

Der Block 19 bietet eine Vielfalt an Möglichkeiten für verschiedene Wohnkonzepte. So lassen sich, wie zuvor schon detailliert dargestellt, Regelgeschosse mit „normalen“ Wohnungen planen, die einen Fokus auf große Familienwohnungen und kleine 1-2 Zimmer-Wohnungen legen.

In der vorgeschlagenen Struktur wurde versucht, die Gangerschließung möglichst flächeneffizient beizubehalten ohne zusätzliche teure Treppenhäuser zu bauen. Sollte eine möglicherweise angestrebte Förderfähigkeit oder ein ambitioniertes Konzept es erfordern, die Gänge an ihren Enden zu belichten ist natürlich auch dies möglich, geht aber zu Lasten der Wohnfläche.

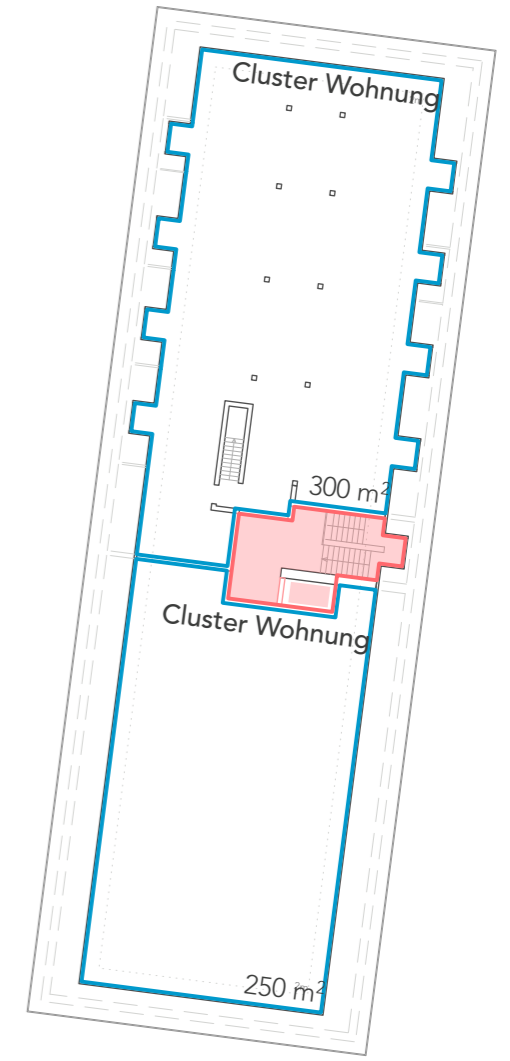
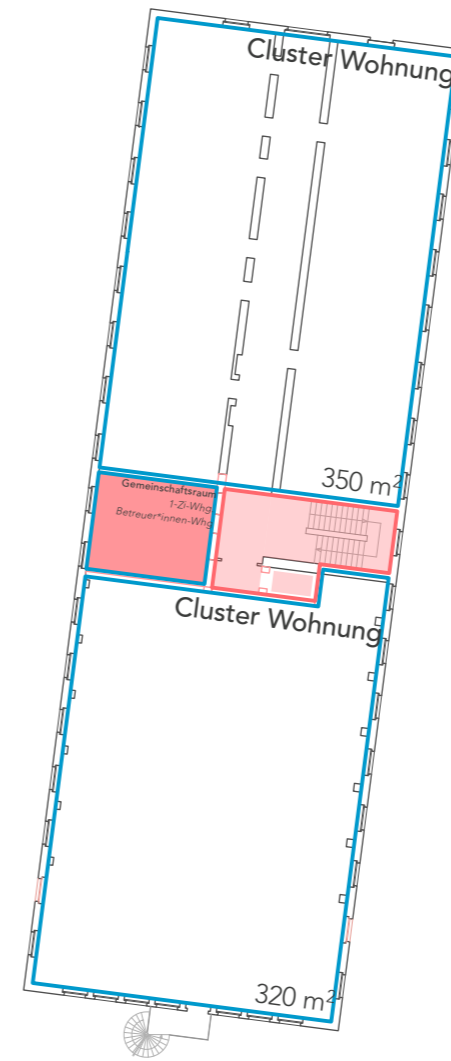
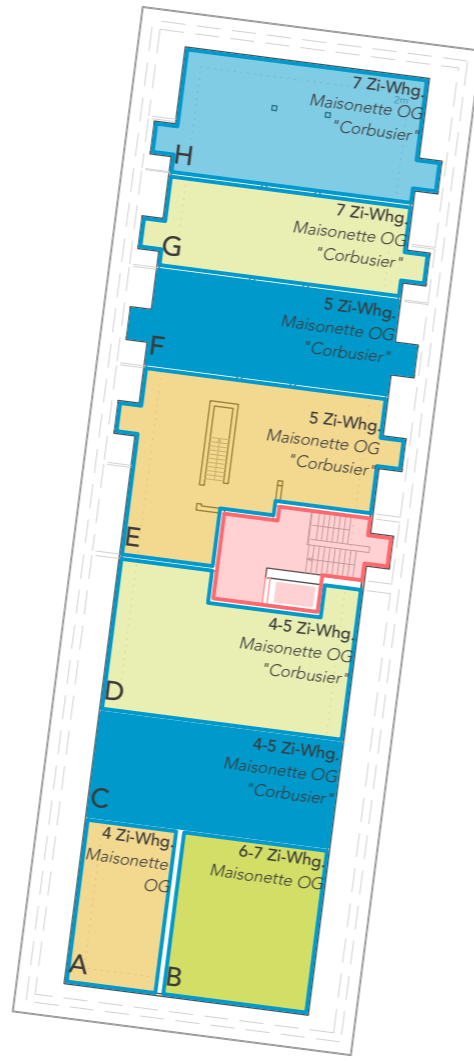
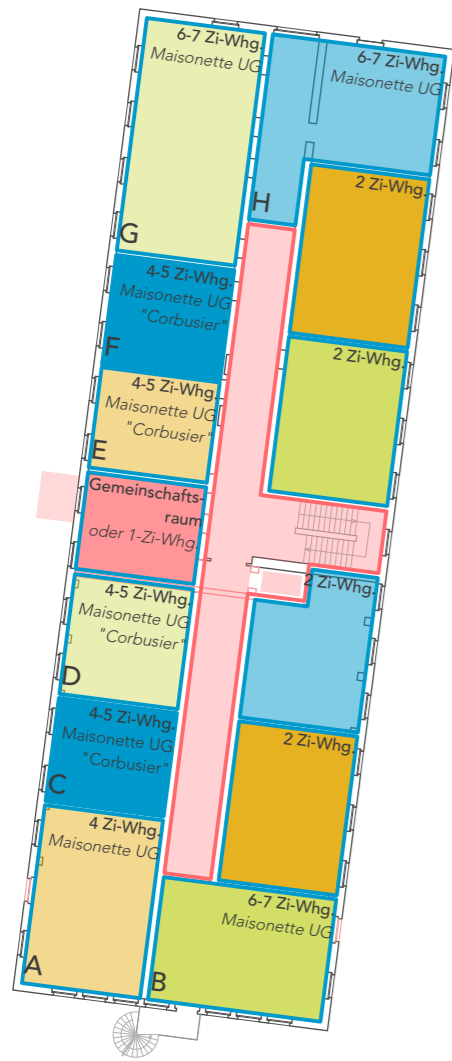
Im Folgenden sind zusätzlich alternative Wohnkonzepte vorgeschlagen, die sich mit dem Regelgeschoss verbinden bzw. mischen lassen und somit die Vielfalt der Möglichkeiten auch umsetzt. Im südlichen Bereich des 2. und 3. Obergeschosses bietet der Bestand noch mehr Freiheiten, da durch den großen Saal die tragende Struktur bereits verändert wurde.



1:250 5m

# 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und 150 m<sup>2</sup>. 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

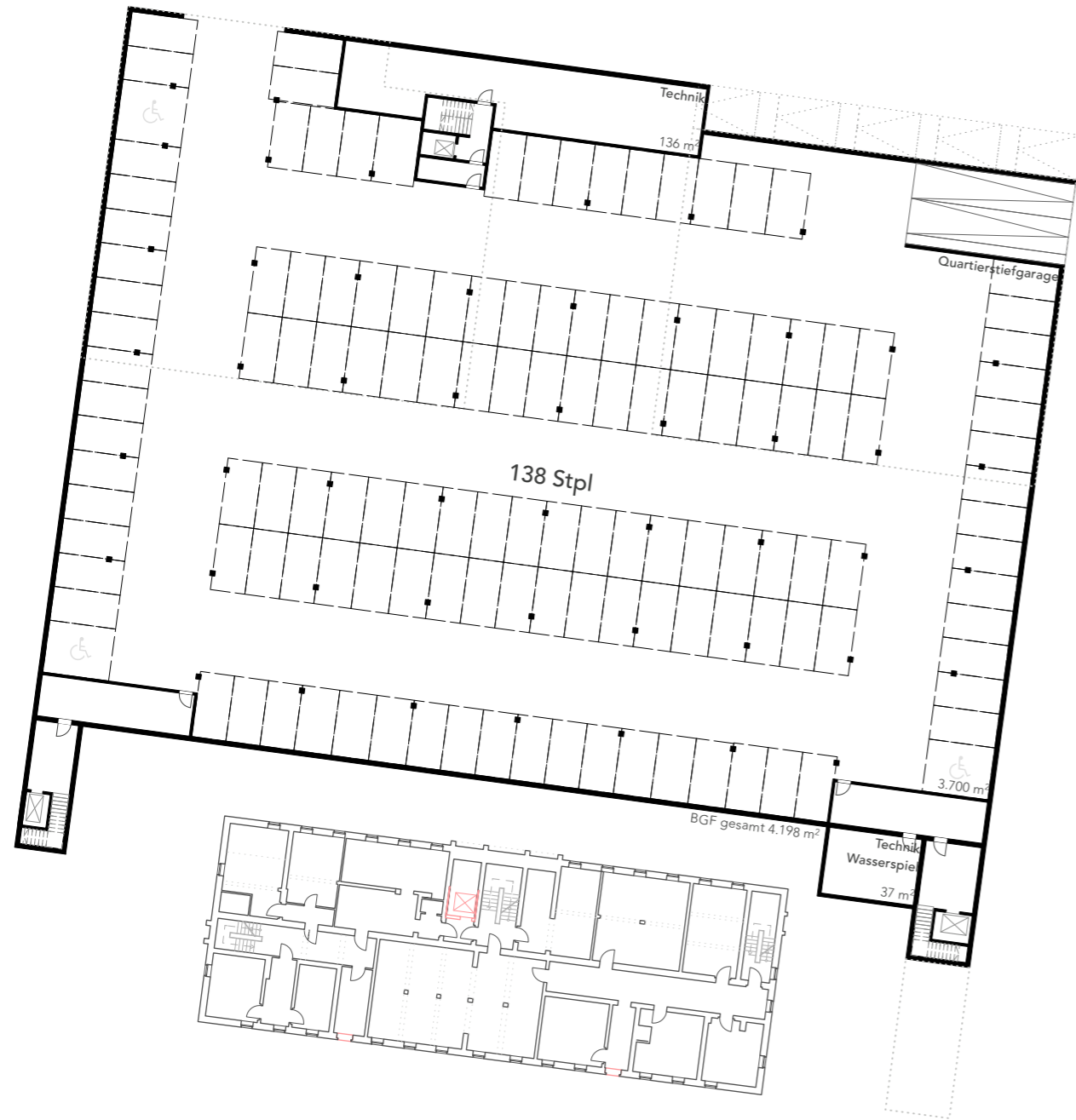
## RAUMPROGRAMM

- 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

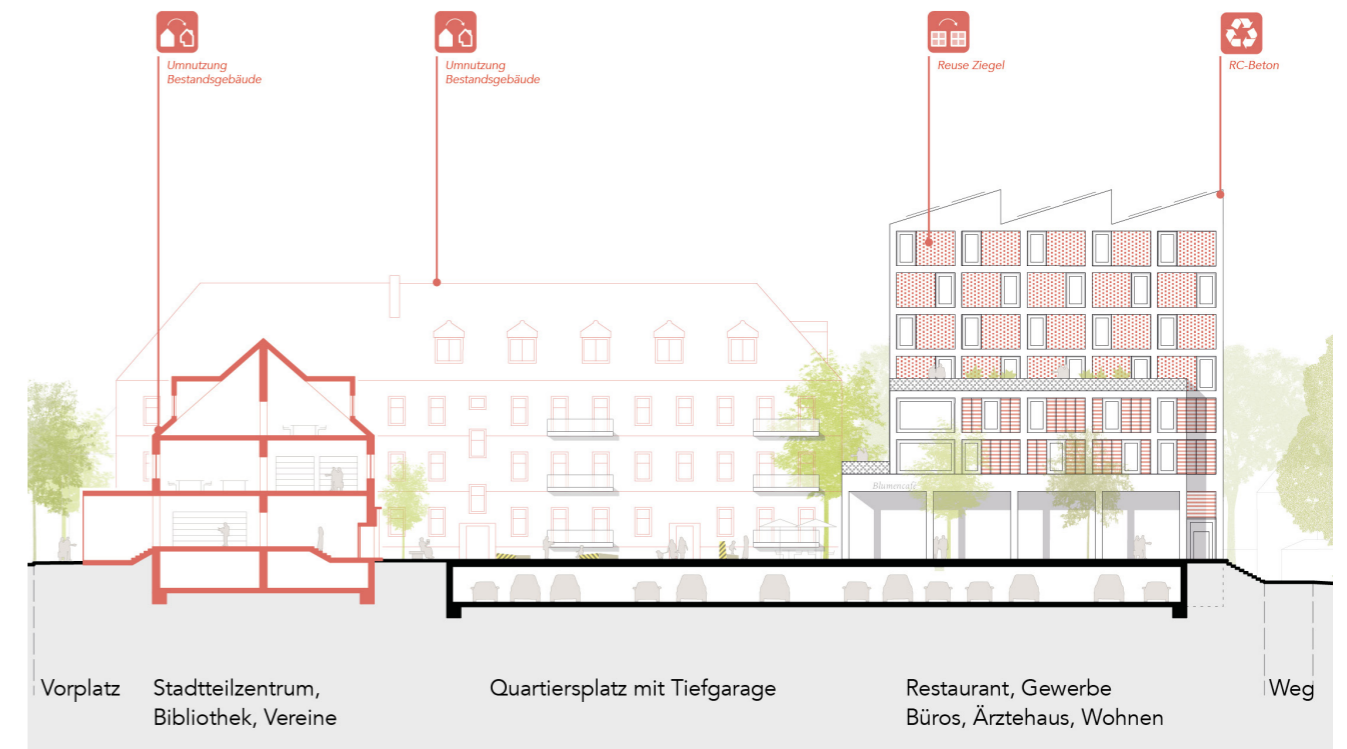
Grundriss Untergeschoss



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 Stpl. 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 Parcour im Ruinengarten.

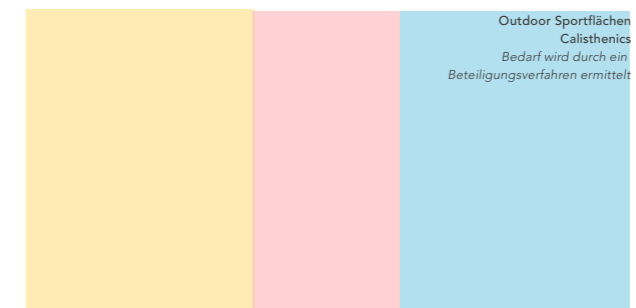
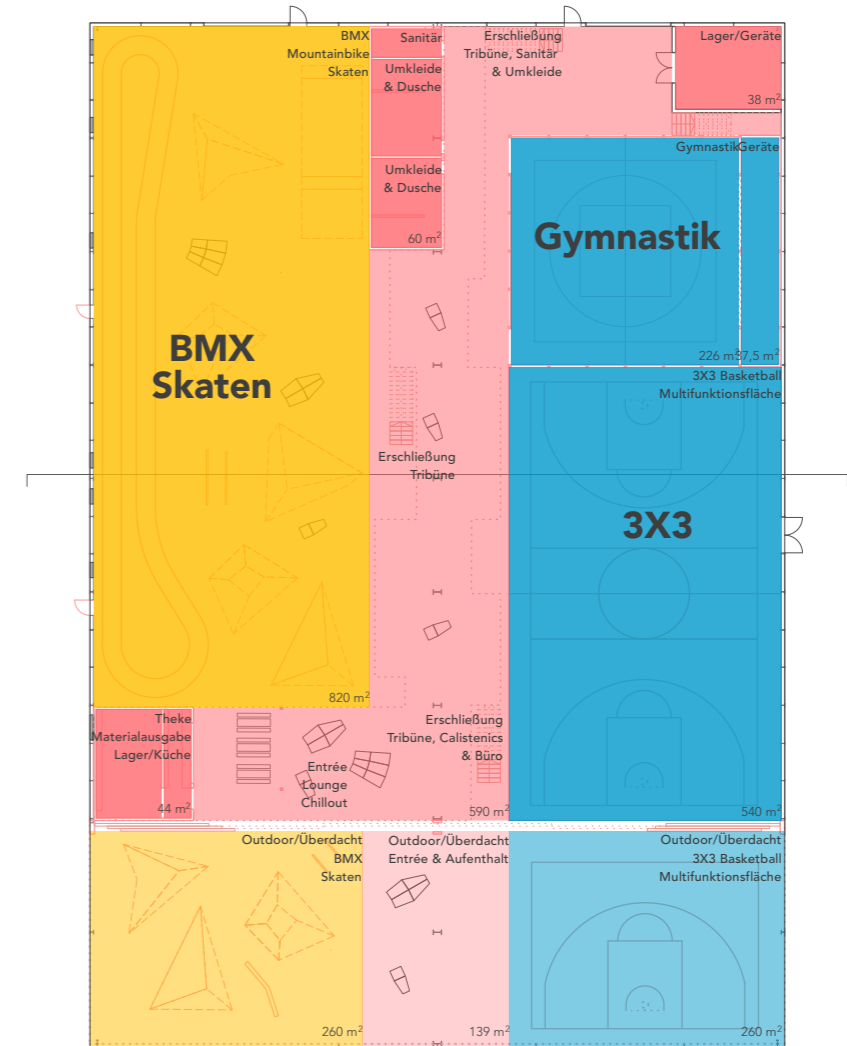
Ein Großteil der Aufbauten in der Halle sollte modular und flexibel auf- und abbaubar sein. Bspw. können 3X3-Felder mit relativ geringem Aufwand für andere Veranstaltungen oder Turniere, zeitweise rückgebaut oder verlegt werden.

## RAUMPROGRAMM

- Fläche zum Aufbau modularer 3x3-Courts (14x18m pro Court)
- Holzrampenpark mit Pumptrack für BMX, Skaten, Mountainbike (800 - 1200 m<sup>2</sup>)
- Gymnastikraum
- Geschäftsstelle / Büros des Betreibers
- Geräteräume
- Sanitärräume und Umkleiden
- Chill-Out-Area, Gastro, Materialausgabe
- Calisthenics, Bouldern, Parcour
- Außenbereiche frei zugänglich, überdacht

# Community Sports Hangar

## Ergeschoss-Lageplan & Raumplan

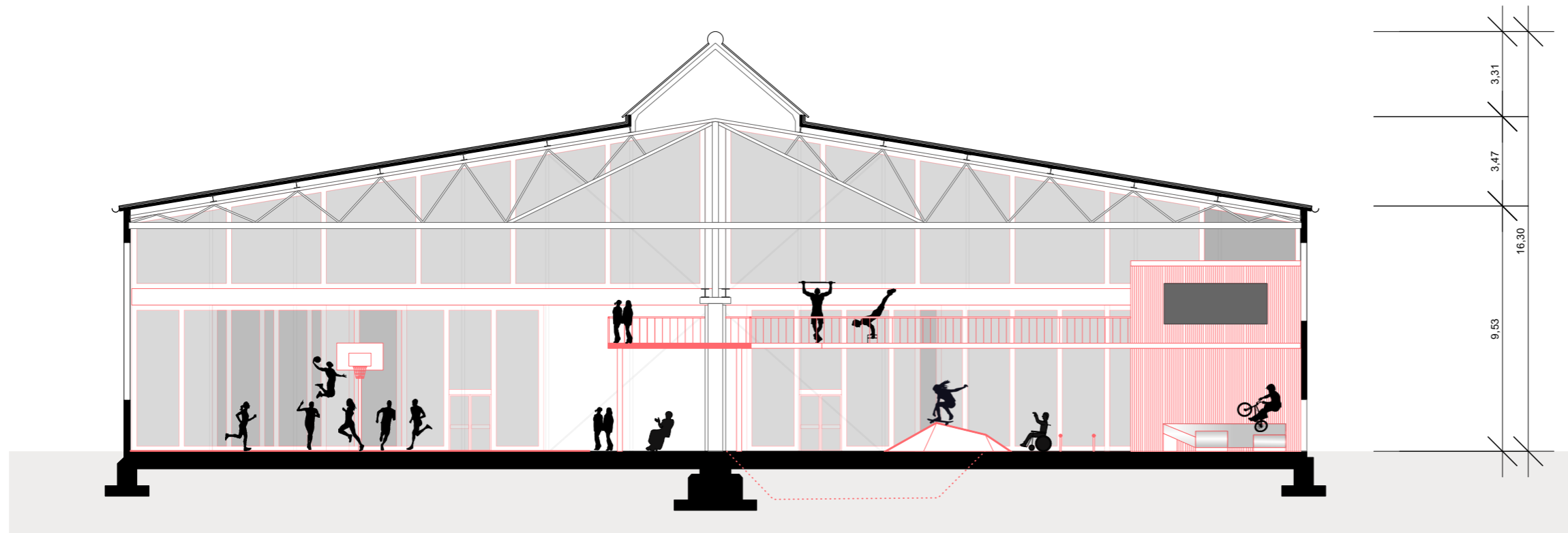


# Community Sports Hangar

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

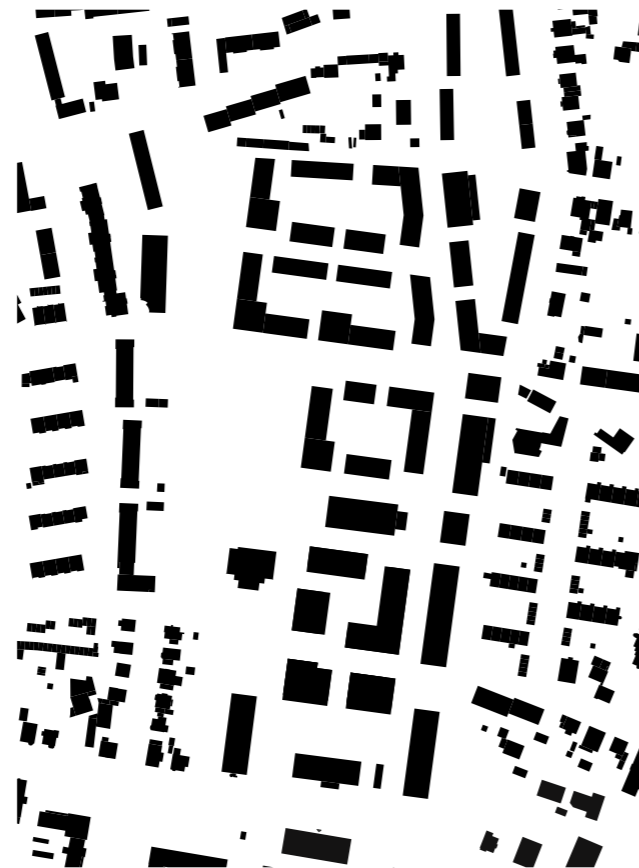
Impression



# Community Sports Hangar

## Alternative Planung

Im Rahmen der Konzeptstudie wurde auch der Rückbau der Halle geprüft. Drei mögliche Konzepte einer alternative Bebauung wurden grundsätzlich in Betracht gezogen. Abgewägt wird jeweils zwischen dem Verlust des Sportangebotes von mindestens 3000 m<sup>2</sup> BGF und einem Zugewinn an Wohnfläche.



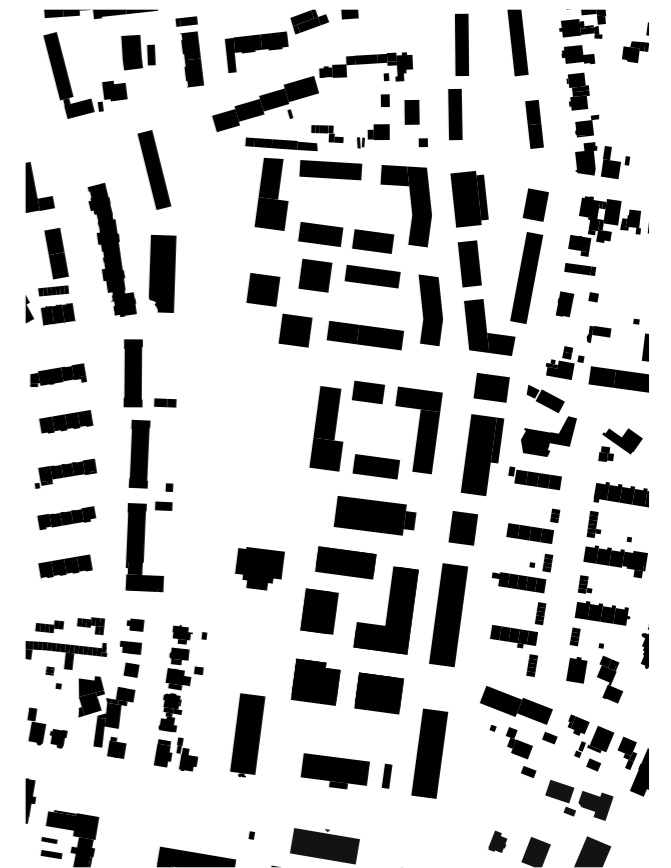
### 01 Westseite Halle definiert und erweitert Wohnbaufeld

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und damit ca. 24 Wohnungen

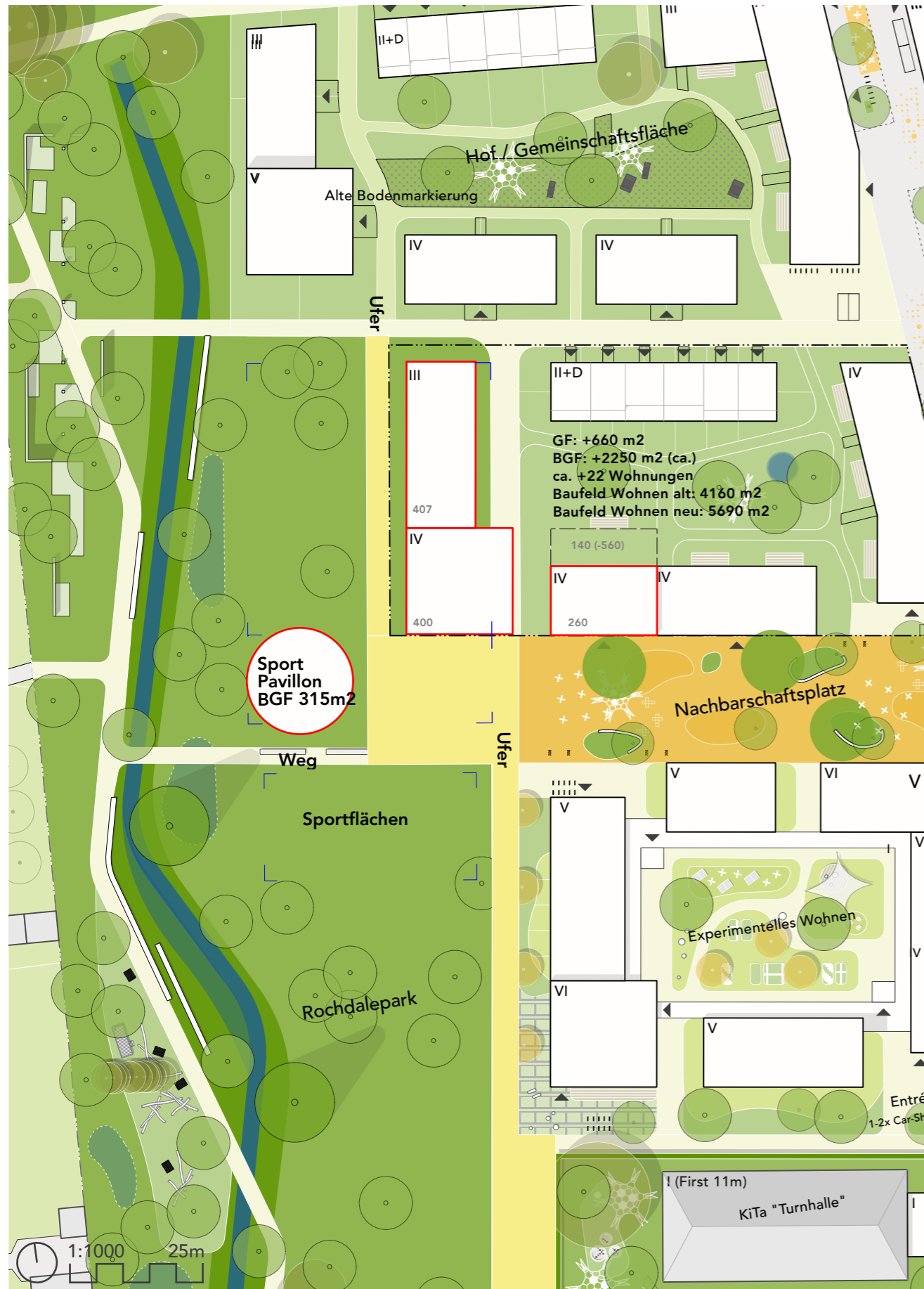


### 03 Solitäre im Park

- offene Baustruktur ermöglicht Ein- und Ausblicke
- Frei Platzierung der Baukörper möglich
- Zugewinn an Wohnfläche ca. 3.900 m<sup>2</sup> 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



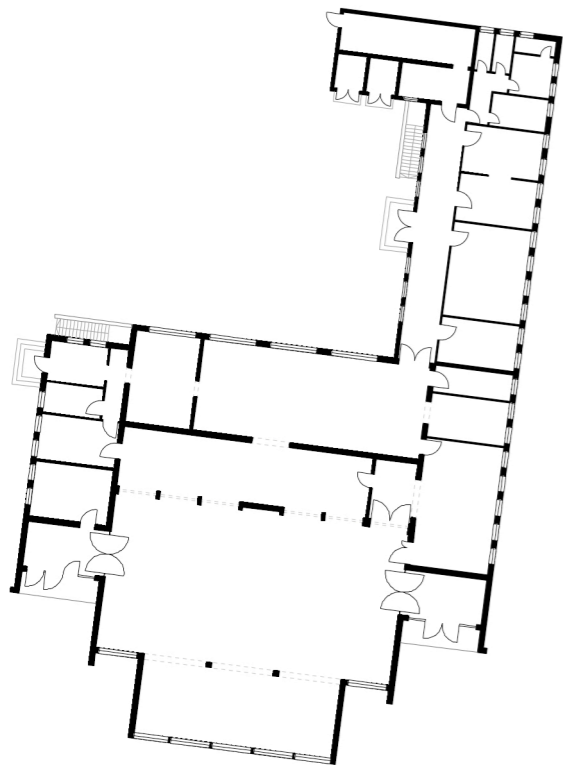
# Alte Kantine

Impression der temporären Nutzung Transurban, Kantine links



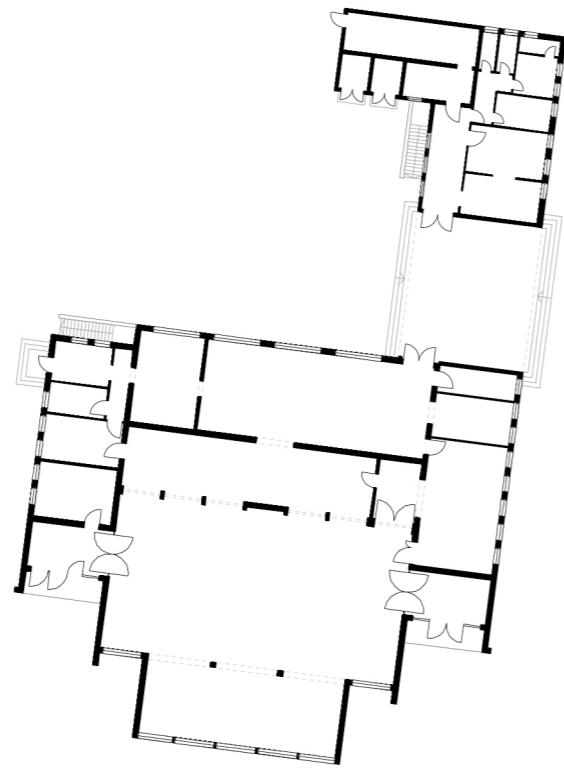
# Alte Kantine

Auswahl der Umbauvariante



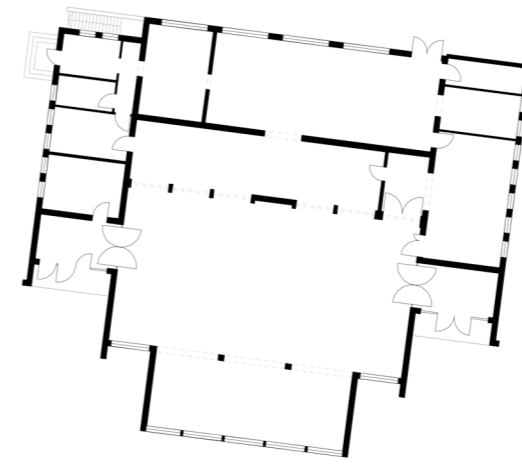
## KOMPLETTERHALT

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 zu Verfügung steht.



## ÖFFNUNG DES FLÜGELS

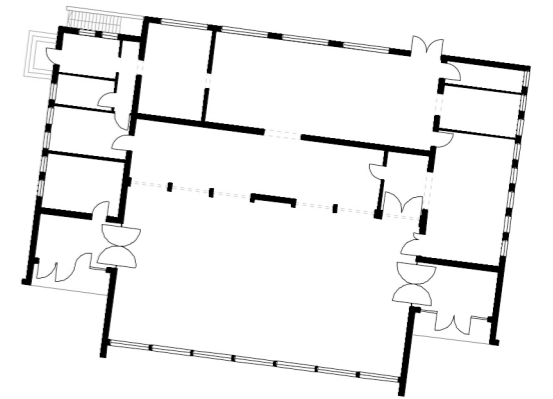
Bei einer theoretisch möglichen Öffnung des Flügels stehen Aufwand und Effekt nicht im Verhältnis. Ein Keller mit einer Oberkante über dem Aussenraum verhindert die barrierefreie Querung der Öffnung.



## RÜCKBAU DES FLÜGELS

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

-> Wahl

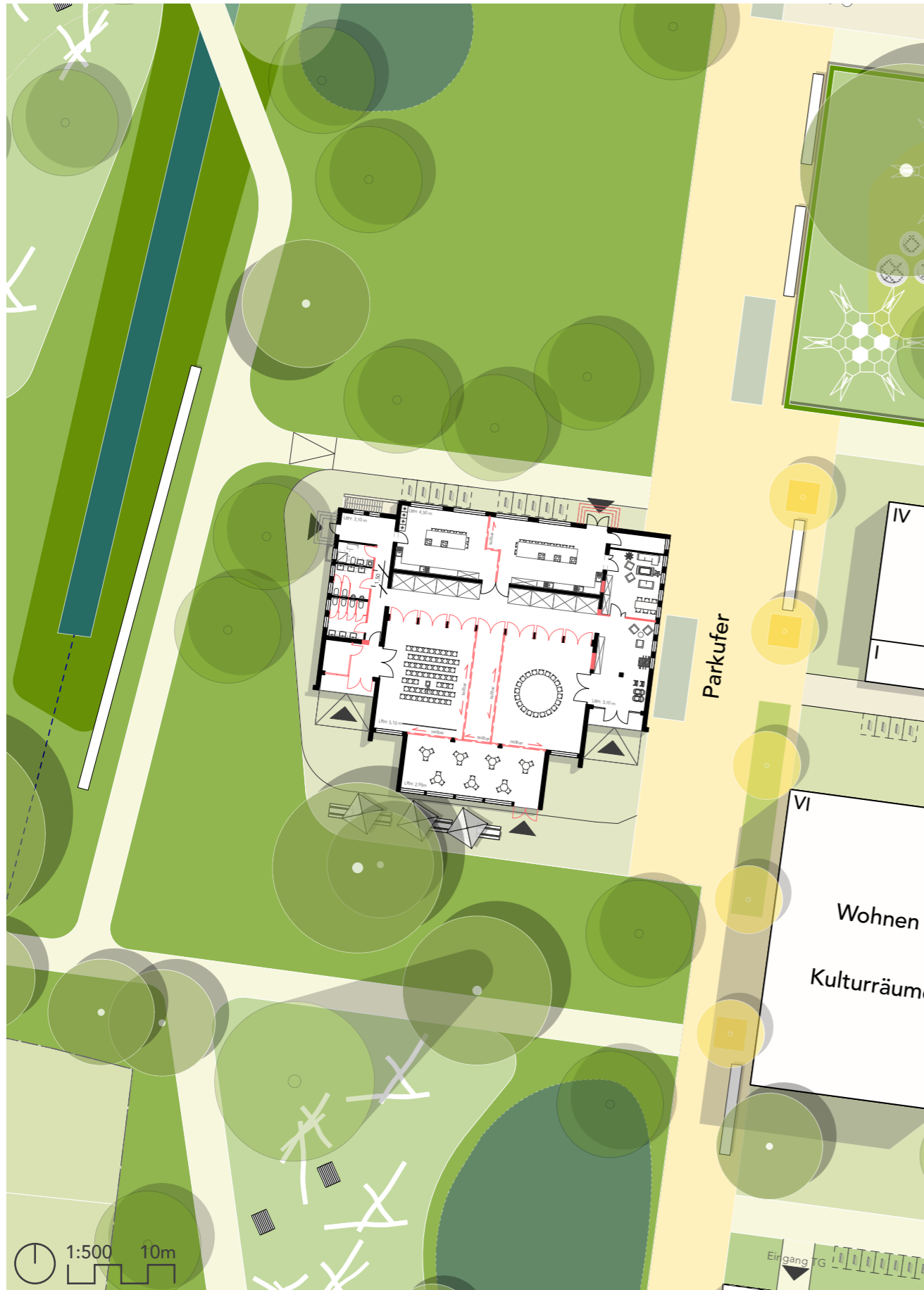


## + RÜCKBAU SÜDL. ANBAU

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

# Alte Kantine

## Raumprogramm & Flächen



Die „Alte Kantine“ wird ein bürgerschaftlich getragener offener Projekttraum. 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.

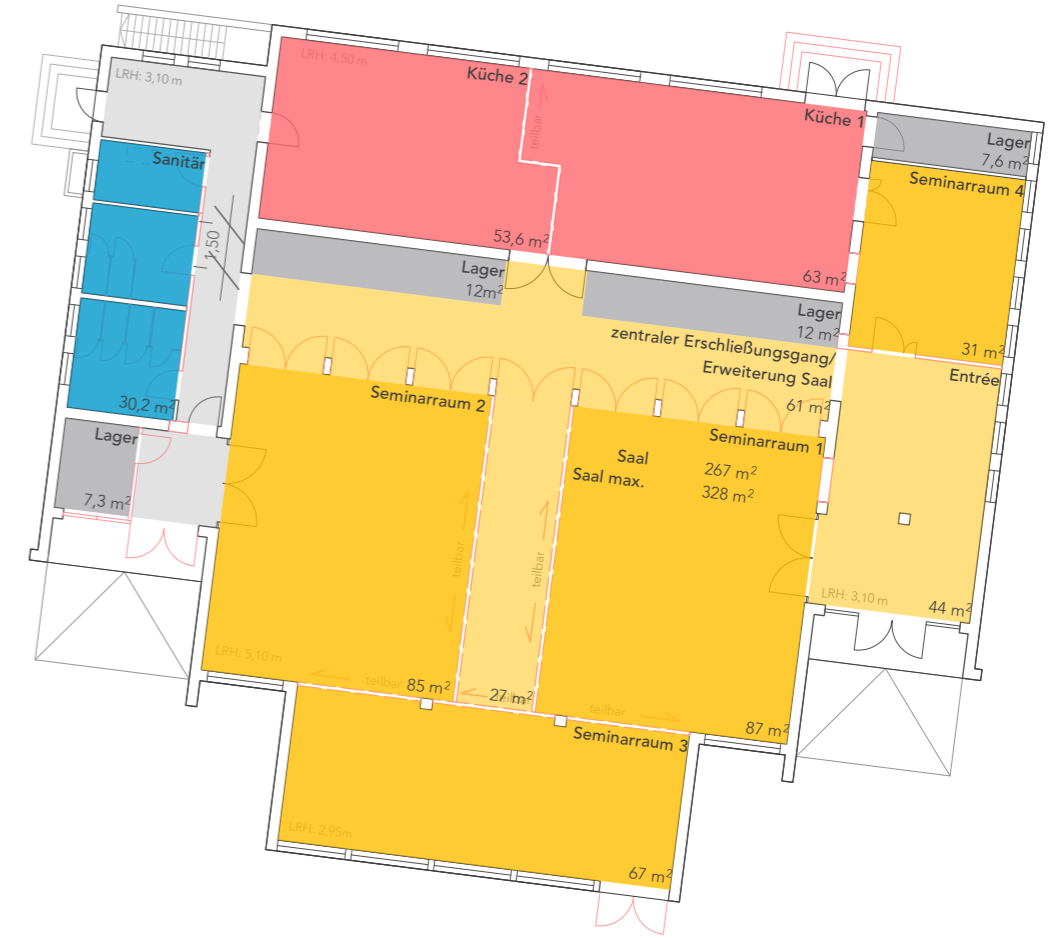
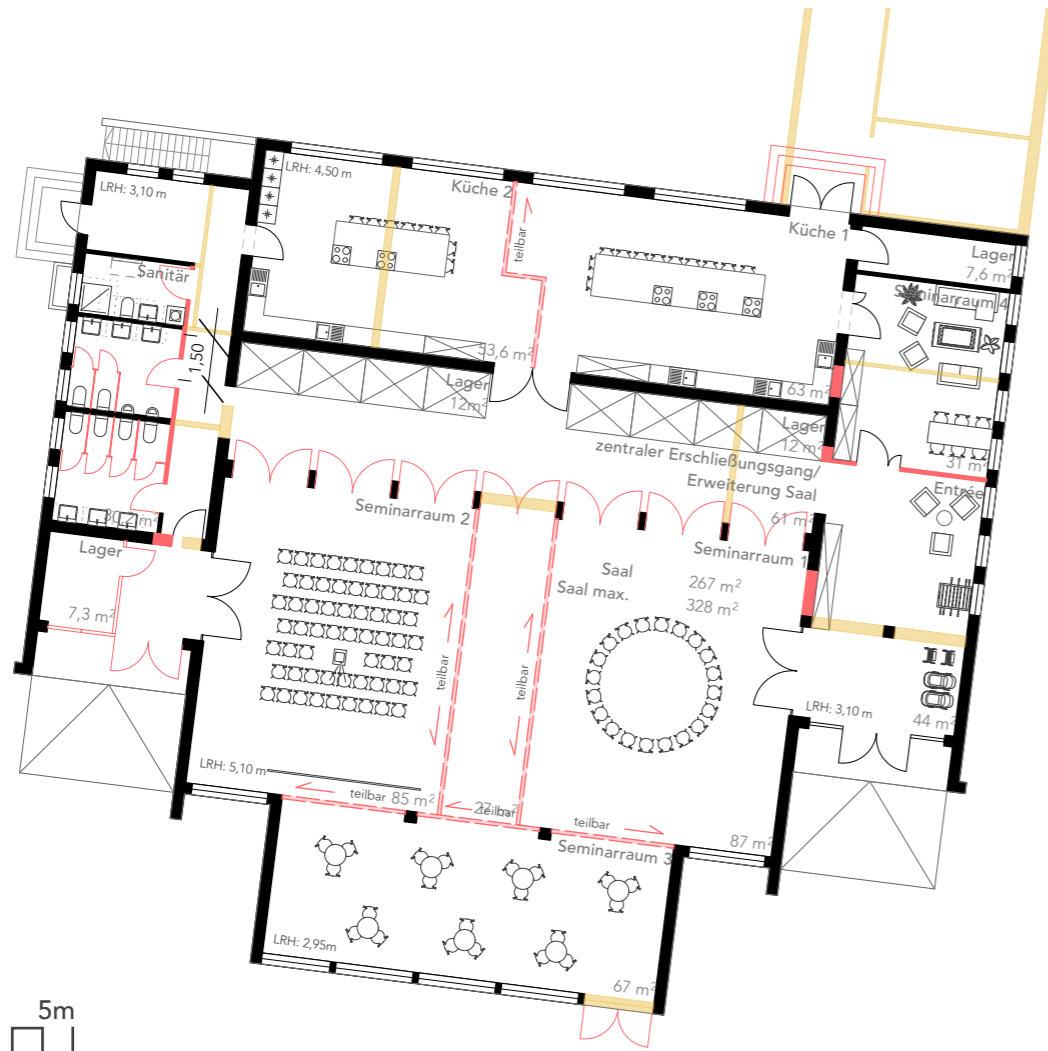
Ein bürgerschaftlich getragener Raum kann sich mit dem kommunalen STZ am Quartiersentrée vernetzen und komplementäre Angebote bereitstellen.

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

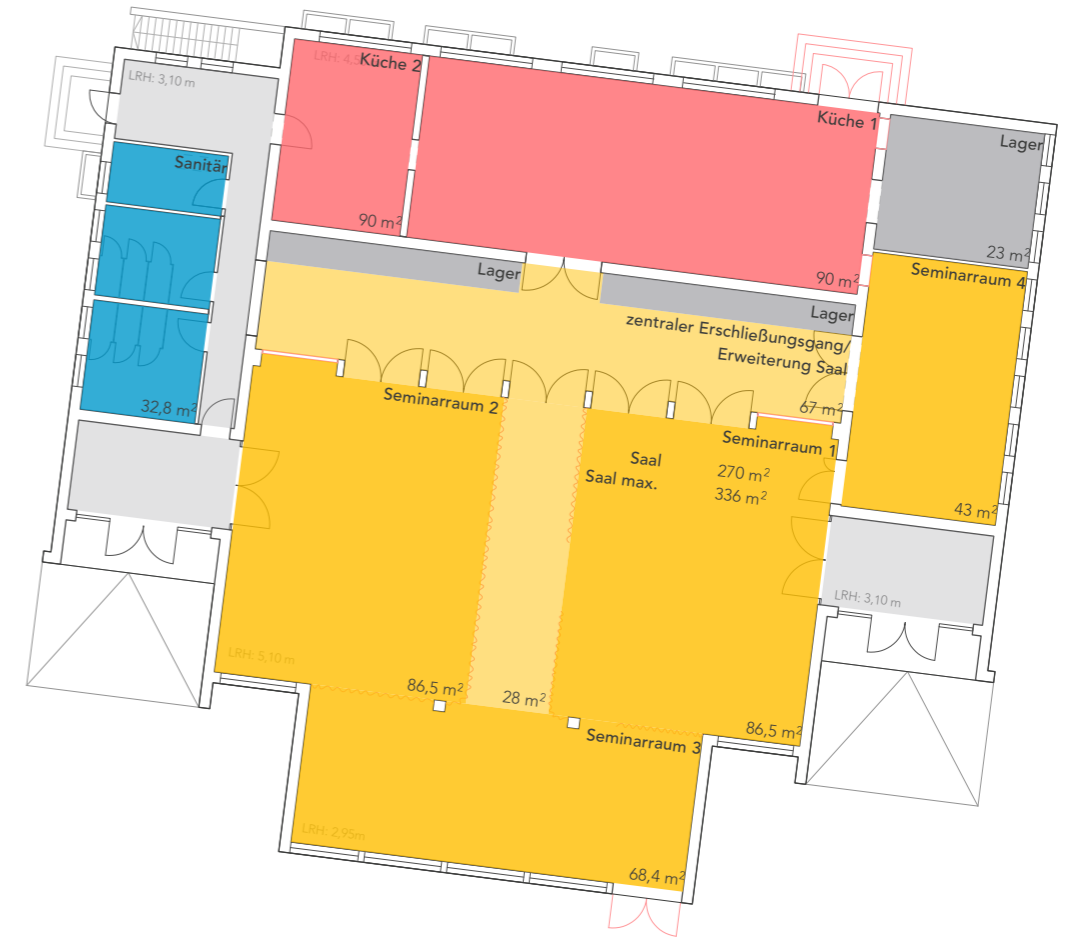
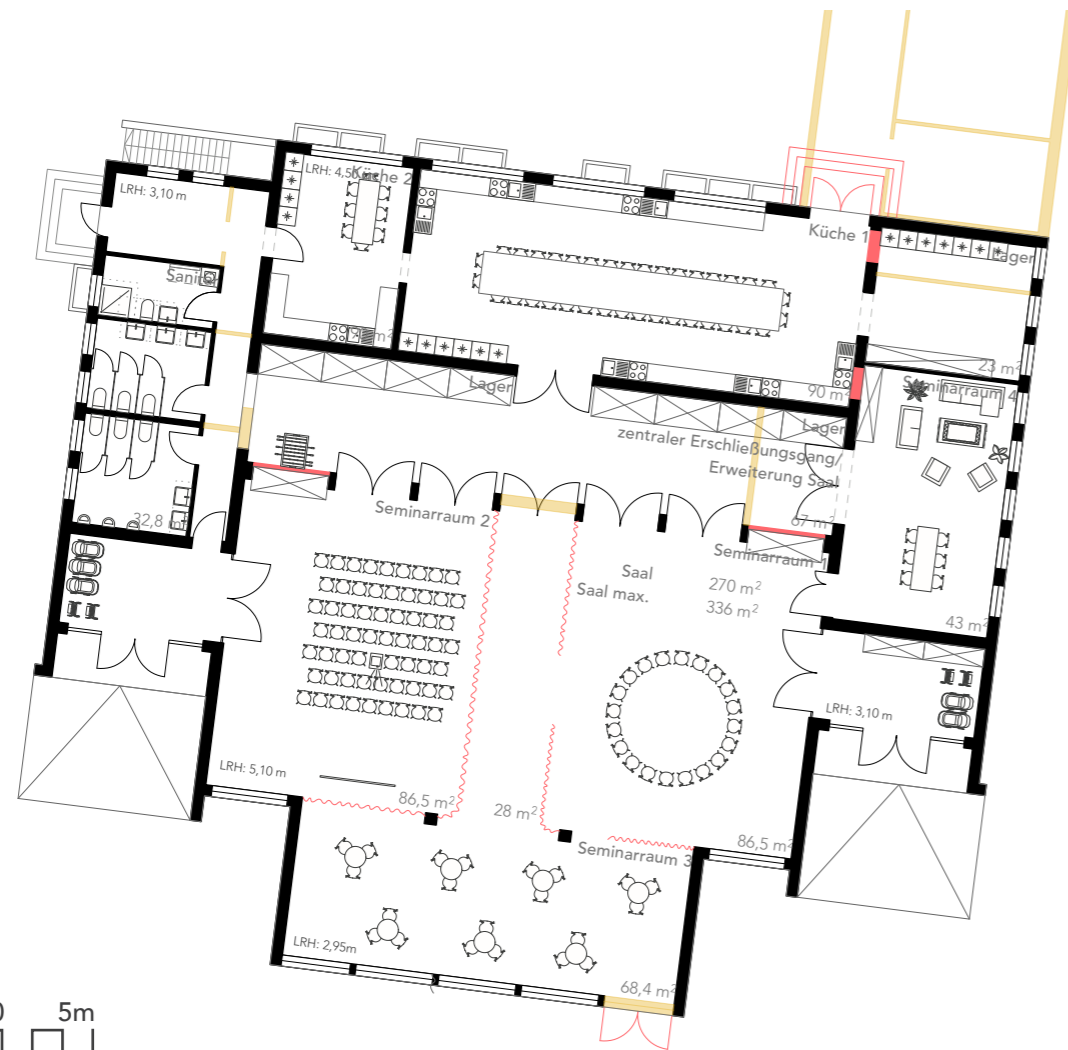
ehemalige Küchenausgabe dient als Verteiler und mit großen Einbauschränken auch Lager für unterschiedliche Gruppen, Technik und Bestuhlung.

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.

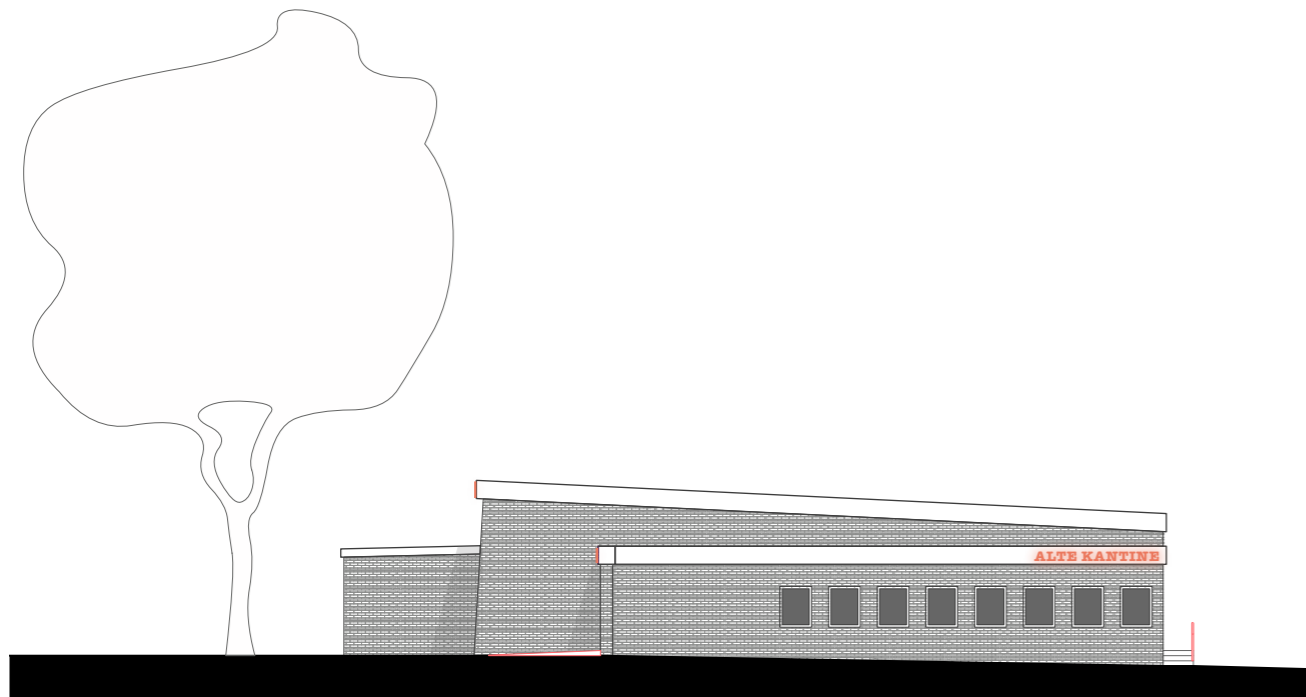
# Alte Kantine

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

# ROCHDALE – KREISLAUF – QUARTIER

planungsteam  
ROCHDALE

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

Studio Schultz Gränberg  
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  
Rendbergstraße 28a, 12053 Berlin  
Email: lore.ameel@concular.com

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