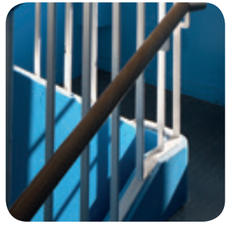
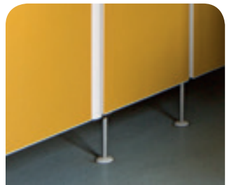


Vision. Innovation. Konversion.

Stadtentwicklung auf dem Stiftberg der Hansestadt Herford



BildungsCampus Herford

S: Offizierscasino

DCC: Kongresszentrum

Gebäude A:
Hochschule für Finanzen NRW

Gebäude B:
Hochschule für Finanzen NRW,
PflegeLeicht Akademie,
PTA GmbH

Gebäude C:
Schulen für Pflegeberufe
Herford-Lippe (ab 2024)

Gebäude D, E und G:
Entwicklungspotenzial

Gebäude F:
Bürogebäude mit Mikro- und Makrobüros

Gebäude N:
Schulen für Pflegeberufe
Herford-Lippe (temporär)

Steckbrief BildungsCampus Herford

- 10 Hektar Fläche, davon Zukunftsfeld mit 27.000 m² Nettobauland
- 5 denkmalgeschützte Mannschaftsgebäude, 2 denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude
- Denkmalgeschütztes Offizierscasino: Mensa mit 270 Sitzplätzen, Ballsaal 200 m², kleiner Saal 100 m²
- Kongresszentrum: Saal mit 260 Sitzplätzen, 4 Konferenzräume
- Geplant: 1.000 Arbeitsplätze und 1.000 Studienplätze

Hammersmith-Quartier

a: Energiezentrale

b: Drei Geschwister

c: Geplant: Entrée Süd

BildungsCampus Herford: Zukunftsfeld

Hammersmith-Quartier

a: Energiezentrale

b: Drei Geschwister

c: Geplant: Entrée Süd

d: Geplant: Entrée Nord

Steckbrief Hammersmith-Quartier

- 10 Hektar Fläche, davon knapp 23.000 m² öffentliche Freifläche
- Ehem. Mannschaftsgebäude, Reitställe, Werkstatthallen
- Die Drei Geschwister (3 revitalisierte Gebäude) mit 324 Studierendenappartements
- 400 Wohneinheiten geplant: Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser; Eigentumsmix
- Quartiersmitte mit Nahversorger: 1.400 m² Verkaufsfläche, Gastronomie, Apotheke, Frisör o.Ä.
- Kita mit 4 Gruppen

Vorwort

Liebe Interessierte,

mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen einen Überblick über den Fortschritt der Konversion auf dem Stiftberg unserer Hansestadt Herford geben.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH, kurz SEH, ist als städtische Tochtergesellschaft mit der Konversion beauftragt. Konversion, das bedeutet die zivile Umnutzung der ehemaligen britischen Kasernen Wentworth und Hammersmith. Beide Areale werden überplant, neu entwickelt, bebaut, vermarktet und neue Nutzer ziehen ein. So entsteht auf spannende Art „ein neues Stück Herford".

Eine schöne Gelegenheit, alle bisher an diesem Projekt Beteiligten ausführlich zu Wort kommen zu lassen – angefangen bei Ideengebern bis hin zu Umsetzern. Gleichzeitig ist das für uns auch die Möglichkeit, einen Einblick in die Vergangenheit der Gebäude zu gewähren. Die Fotografin Anja Steinmann dokumentiert nicht nur den Umbau, sondern sammelt im Vorfeld der Arbeiten „Spuren".

Wahrscheinlich wird dies nicht unsere letzte Broschüre sein, denn die Konversion der Areale befindet sich noch in vollem Gange. Vieles wurde bisher angestoßen und umgesetzt, anderes wartet noch auf Ihren Beitrag.

Bis dahin wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Lesen und ganz neue Sichtweisen auf unseren Stiftberg.

Ihre SEH

Interview mit Bürgermeister Tim Kähler

Tim Kähler (SPD) ist seit 2014 Bürgermeister der Hansestadt Herford.

Warum liegt Ihnen die Entwicklung der Kasernenareale so am Herzen?

Tim Kähler: Wir haben hier die einmalige Chance für Herford, aus versteckten Arealen einen Teil der Nachbarschaft zu machen. Dies betrifft sowohl das Wentworth- wie auch das Hammersmith-Areal. Mit diesen beiden Projekten sollen für die Stadt die Weichen in Richtung Zukunft und Zukunftssicherung gestellt werden. Das bedeutet auch, ressourcenschonende Stadtentwicklung im Innenbereich vorantreiben. Diese Möglichkeit bietet sich auf den ehemaligen Kasernenflächen. Wir können neue Quartiere mit modernen Wohnraum-, Bildungs- und Büroflächenangeboten und einer durchgehenden grünen Verbindungsachse entstehen lassen, die durch ihre variable Nutzung den Stiftberg bereichern.

Was war für Sie als Bürgermeister bei dem Projekt besonders entscheidend?

Tim Kähler: Mit der endgültigen Aufgabe der britischen Kasernenstandorte 2015 ging eine lange militärische Geschichte in der Hansestadt Herford zu Ende. Nun stand ein großes Areal zur Verfügung, mit viel Platz für etwas Neues! Aber was? Seit meiner Wahl zum Bürgermeister der Hansestadt Herford im Juni 2014 habe ich den begonnenen Bürgerdialog zu den Umnutzungsideen für die Kasernen bis zum Abschluss des Prozesses begleitet. Unsere BürgerInnen haben sich zukunftsweisend für den Aufbruch in eine neue Stadtentwicklung entschieden: Aus der Wentworth-Kaserne sollte ein Bildungscampus werden, der zusätzlich auch Raum für innovative Unternehmen bereitstellt.

Somit bietet der BildungsCampus Herford Potenzial für die Wirtschaft, neue Bildungs- und Raumangebote zu nutzen und von den Synergieeffekten des Standorts zu profitieren. Das stärkt die Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten in der Stadt – auch über die Stadtgrenzen hinaus.

Welche Vorteile bzw. Entwicklungspotenziale sehen Sie noch?

Tim Kähler: Auf dem Hammersmith-Areal können wir mit den Marienhöfen ein richtig tolles Stück Wohnzukunft bauen und den Herausforderungen eines angrenzenden alternden Quartiers mit neuem, barrierefreiem Wohnraum begegnen, Familien neue Räume geben und die Naherholungsgebiete Langenberg und Stuckenberg miteinander verbinden. Es ist uns möglich, auf den ehemaligen Kasernenarealen neue Standards in der Quartiers- und Gebäudeentwicklung zu setzen. Besonders in Bezug auf Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.

Zudem werden unsere Pläne der aktuellen Entwicklung gerecht: Investoren sind eher an Mischnutzungen interessiert – mit universalen Bautypen zum Wohnen oder für gewerbliche Nutzungsansprüche. Das ist ein weiterer Stadtbaustein in Richtung Zukunftsstandort, von dem alle HerforderInnen profitieren werden.

Oben Mitte: Die Kaserne in den 40er Jahren. *Oben rechts:* Der Abzug der britischen Streitkräfte 2015. *Darunter:* Familienfreundliches Wohnen im Naherholungsgebiet – die geplanten Marienhöfe.

Interview mit Norbert Landshut und Dr. Jan Miller

Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford (SEH)

Oben: **Norbert Landshut und Dr. Jan Miller, Geschäftsführer der SEH.** *Unten (v. l. n. r.):* **Norbert Landshut, Stefan Schwarze MdB, Dr. Jan Miller, Bgm. Tim Kähler, Werner Seeger und Andreas Rödel beim ersten Spatenstich für die Freianlagengestaltung.**

Was ist die Aufgabe der SEH bei der Entwicklung der ehemaligen Kasernenareale?

Dr. Jan Miller: Als SEH realisieren wir im Auftrag der Stadt Herford die Nachnutzung der ehemaligen Kasernenareale für zivile Zwecke. Es geht um nichts weniger, als für die Herforder BürgerInnen ein neues Stück Herford zu entwickeln. Dabei werden die Ideen aus dem Bürgerdialog aufgegriffen und mit zukunftsorientierten Lösungen der Quartiersentwicklung zu einer abgestimmten Planung verdichtet, die es dann umzusetzen gilt.

Norbert Landshut: Im Detail heißt das, die SEH organisiert das komplette Projektmanagement von der Idee über die Organisation und Umsetzung von Planungs- und Bauprozessen bis hin zum Betrieb der Gebäude. Uns ist – wie auch den BürgerInnen – an einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung gelegen: der Verflechtung des Bestandes mit Neuem, dieses Neue erlebbar zu machen und aktiv die neuen Einrichtungen zu bespielen.

Was haben Sie bisher erreicht?

Norbert Landshut: Dank unseres Engagements konnten in kurzer Zeit bereits vier Gebäude auf dem BildungsCampus und drei auf dem ehemaligen Hammersmith-Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hauptnutzer sind hier die Hochschule für Finanzen NRW (HSF) und die Schulen für Pflegeberufe Herford-Lippe GmbH mit insgesamt rund 700 Studierenden und SchülerInnen vor Ort.

Dr. Jan Miller: Mit dem Start der HSF sind wir quasi über Nacht zum größten Beherbergungsbetrieb in Herford geworden. Doch wir kümmern uns nicht nur um die Unterbringung der Studierenden und Dozenten, wir stellen auch die Schulungsgebäude und sorgen in einer Mensa im prachtvollen ehemaligen Offizierscasino für die Verpflegung.

Was steht als Nächstes an?

Dr. Jan Miller: Zunächst die Fertigstellung unserer derzeitigen Bauprojekte, d.h. des Bürogebäudes F, des Kongresszentrums und der Freianlagen, sowie die Fassadensanierung der denkmalgeschützten Gebäuden A und des Offizierscasinos. Danach folgt die Erschließung der Restfläche des BildungsCampus Herford im östlichen Teil, dem sogenannten Zukunftsfeld.

Norbert Landshut: Hier wird auch ein Parkhaus mit Mobilitätsmix entstehen. So können wir weitere Nutzer für den Campus gewinnen. Gleichzeitig treiben wir selbstverständlich auch die Entwicklung des ehemaligen Hammersmith-Areals voran. Hier entsteht ein neues Wohnquartier mit Einkaufsmöglichkeiten und einer Quartiersmitte. Also spannende Perspektiven für zukünftige Nutzer, aber auch für Investoren und selbstverständlich auch für die umliegenden Nachbarn.

Oben: **Gebäude A während der denkmalgerechten Sanierung, im Hintergrund Gebäude B, auf dem BildungsCampus.** *Unten:* **Das Rhinozeros, Abzeichen der 1st Armoured Division, inspirierte das Logodesign des BildungsCampus.**

Die Entstehung des BildungsCampus Herford

Oben Mitte: **Im Bürgerdialog gesammelte Ideen fließen in die Planung ein – unser Motto dabei: „Auf die Flächen, fertig, grün!"** *Oben rechts:* **Eröffnung des BildungsCampus Herford 2017.** *Unten:* **Logo des Bildungs-Campus Herford.**

Am Anfang stand die Frage: Wie sollen drei innerstädtische Kasernenareale nachhaltig genutzt werden? In dem 2014 durchgeführten Bürgerdialog entwickelte sich daraus eine inzwischen umgesetzte Antwort: als BildungsCampus Herford. Ein Ort für Aus-, Fort- und Weiterbildung, der die Nachbarschaft miteinbezieht und für ganz Herford einen Anlaufpunkt zum Austausch bietet.

Damit dieses Ziel erreicht wird, mussten die Bestandsgebäude umgenutzt, der Außenraum neugestaltet und weitere Gebäude gebaut werden.

Bereits nach wenigen Monaten Bauzeit zog im September 2017 die Hochschule für Finanzen NRW als erster Nutzer auf den BildungsCampus. Seitdem arbeitet die Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH gemeinsam mit der Stadtverwaltung weiter an einem der bedeutendsten städtebaulichen Vorhaben in Herford. Bis heute ist bereits viel erreicht. Die ersten Gebäude wurden modernisiert und nach dem ersten Ankermieter kamen weitere Unternehmen und Bildungseinrichtungen hinzu.

Ein weiterer Impuls für den BildungsCampus Herford: In den kommenden Monaten werden noch weitere fünf Projekte realisiert, die sich für das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus" qualifiziert haben und mit insgesamt 3,4 Mio. € gefördert werden.

BildungsCampus
HERFORD

Aus der Serie „Spuren“:
das Dachgeschoss von Gebäude F ...

... die Sporthalle der Lister School und
Kinderwandzeichnungen in Gebäude F.

BildungsCampus

Freianlagen auf dem BildungsCampus Herford

Großes Bild linke Seite: So wird das CampusForum einmal aussehen.

Links und unten: Die Neugestaltung der Freiflächen beginnt – Versiegelungen werden aufgebrochen, Parkplätze in Grünflächen verwandelt, neue Wege angelegt.

Die ehemalige militärische Fläche hat wenig Aufenthaltsqualität geboten. Zwar gibt es einen schönen alten Baumbestand, doch das Gelände ist geprägt von asphaltierten Flächen und uniformen Mannschaftsgebäuden aus den 30er Jahren. Damit sich das Gelände zu einem ansprechenden Campus wandelt, wurde im April 2018 ein Bürgerdialog initiiert, dessen Ergebnisse u. a. zum Bestandteil der Aufgabenbeschreibung für einen freiraumplanerischen Wettbewerb wurden, der im Sommer 2018 ausgelobt wurde.

Durchsetzen konnte sich das Büro GREENBOX Landschaftsarchitekten aus Köln mit seinem Konzept für die Neugestaltung.

Im Zuge der Neugestaltung erhalten die Höfe zwischen den Gebäude eine differenzierte Gestaltung, die bis zu unterschiedlichen Bepflanzungen reicht, und sorgen so nicht nur für eine ganz neue Aufenthaltsqualität, sondern auch für eine individuelle Adressbildung bei den ansonsten sehr uniformen denkmalgeschützten Gebäuderiegeln.

Der Fokus liegt auf dem neuen CampusForum, das den Nutzern und Anwohnern als zentraler Kommunikations- und Interaktionstreffpunkt dienen soll. Highlight des Platzes wird ein 100 m² großer Wasserspiegel in Verbindung mit einer 22 m langen Sitzbank.

Oben links: **Der Amerikanische Amberbaum wird im Lerngarten West (Bereich 2 im Plan *oben rechts*) angepflanzt. *Unten:* Dipl.-Ing. Hubertus Schäfer, Geschäftsführer von GREENBOX Landschaftsarchitekten.**

Interview mit Hubertus Schäfer

GREENBOX Landschaftsarchitekten Hubertus Schäfer + Markus Pieper Partnerschaftsgesellschaft mbH

Was hat Sie bei der Aufgabe zu Ihrem Entwurf inspiriert?

Hubertus Schäfer: Bei unserem Gestaltungskonzept für den BildungsCampus haben uns vor allem der historische Charakter der ehemaligen Kaserne und der wertvolle Baumbestand inspiriert. Diese besondere Identität wollten wir unbedingt so weit wie möglich erhalten und den grünen Charakter des Areals insgesamt stärken. Die vorhandenen Flächen weisen heute einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf und bieten nur wenig Aufenthaltsqualität. Kurz gesagt: ade versiegelte Flächen, willkommen im Grünen! Es entstehen Freiraum zum Durchatmen und stimmungsvoller Aufenthalt zugleich. Im Zusammenspiel mit dem alten Baumbestand wird so ein besonderer Ort mit eigenem Charakter geschaffen.

Beim Bürgerdialog im April 2018 wurden viele verschiedene Ansprüche und Erwartungen an die Gestaltung formuliert. Wie findet sich das in Ihrem Entwurf wieder?

Hubertus Schäfer: In den Freianlagen werden zwischen den Gebäuden unterschiedliche Höfe entstehen, die von den BürgerInnen vielfältig bespielt werden können. Die verschiedenen Hof-

typen bieten differenzierte Aufenthaltsqualitäten, wie introvertierte Bereiche für kleine Lerngruppen oder größere, offene Bereiche, die ein Zusammentreffen fördern. Gleichzeitig sollen die sich ergebenden Synergien genutzt werden. So kann zum Beispiel das CampusForum auch für kleinere Veranstaltungen verwendet werden. Die Teilflächen schließen sich somit zu einem Ganzen zusammen, aber öffnen sich auch gleichzeitig nach außen in die Nachbarschaft. Einheitliche Gestaltungselemente schaffen eine eigenständige Identität für den BildungsCampus.

Wie wird der BildungsCampus nach der Umgestaltung aussehen?

Hubertus Schäfer: Die Präsenz von Fußgängern und Radfahrern wird zukünftig deutlich in den Vordergrund gerückt. Der PKW wird zukünftig eine untergeordnete Rolle spielen. Der Straßenquerschnitt wird zugunsten der Fußgänger reduziert, die Parkplätze fügen sich in die Grüngestaltung ein. Sämtliche Zugänge zu den Gebäuden werden barrierefrei ausgebildet. Durch das Aufbrechen der versiegelten Flächen entsteht neben dem einladenden Grün eine Erhöhung der Verdunstungsflächen und damit ein verbessertes Mikroklima. In der Vegetationsplanung achten wir darauf, dass es zahlreiche bienen- und insektenfreundliche Pflanzen gibt. Diese werden, je nach Hofcharakter, in ihrer Farbgebung und dem jahreszeitlichen Aspekt variieren und den vorhandenen Baumbestand ergänzen.

Was ist neben der hohen Aufenthaltsqualität noch besonders an diesem Entwurf?

Hubertus Schäfer: Wir verfolgen mit der Freiraumgestaltung neben der Gestaltung von attraktiven Aufenthaltsorten das Ziel der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes. Wir werden beispielsweise eine Regenwasserzisterne installieren, die über die Dachflächen gespeist wird. Das Regenwasser kann also intelligent vor Ort genutzt werden, in unserem Fall für die Speisung des Wasserspiegels. Zusammenfassend glauben wir fest daran, dass wir auf dem BildungsCampus einen kommunikativen und grünen „Lieblingsort" in Herford schaffen können, der einen echten Mehrwert für die BürgerInnen entfaltet.

Von oben nach unten: **Weiß blühen im Entrée – im Plan links: (1) – Prachtkerze und Vogelkirsche, violette Blüten dominieren den Lerngarten West (2), gelbe Blüten das CampusForum (3).**

BildungsCampus Herford: Gebäude F

Früher befand sich in dem ehemaligen Heeresverwaltungsgebäude F die Kindertagesstätte der britischen Armee.

Die kleinteilige Aufteilung, die für die Kita vorgenommen worden war, wird nun wieder aufgebrochen und die ursprüngliche klare Gebäudestruktur wird wiederhergestellt, um auf diese Weise Raum für neue Mikro- und Makrobüros zu schaffen. Nach der vollständigen Sanierung wird das Gebäude F zu einem attraktiven Ort für junge Unternehmen und Start-ups.

Ein modernes Bürogebäude erwartet die neuen Mieter, das durch Gemeinschaftsküchen oder gemeinsame Besprechungsräume die Interaktion untereinander fördert. Auch wir von der SEH werden dort unsere Büros beziehen und somit eine direkte Anlaufstelle vor Ort sein.

Herz des Gebäudes wird das große Foyer im Erdgeschoss. Es soll als Veranstaltungs-, Kommunikations- und Begegnungsfläche allen Mietern und Interessierten offenstehen und Synergien untereinander fördern.

Links: Während des Umbaus. *Unten:* Skizze des Foyers als Lounge von Moysig Retail Design GmbH. Es soll zentrale Anlaufstelle des BildungsCampus werden.

Aus der Serie „Spuren“: die ehemalige Kindertagesstätte der britischen Armee.

Gebäude F

BildungsCampus Herford: das Kongresszentrum

Der ehemalige Kinosaal wurde 1954 errichtet und 1997 zu einem Konferenzgebäude umgebaut sowie erweitert.

Mit der jetzigen Sanierung wird die Fassade aufgearbeitet. Ebenso wird der Brandschutz auf den neuesten Stand gebracht sowie die dringend erforderliche Barrierefreiheit hergestellt. Auch die Freianlagen erhalten eine Neugestaltung.

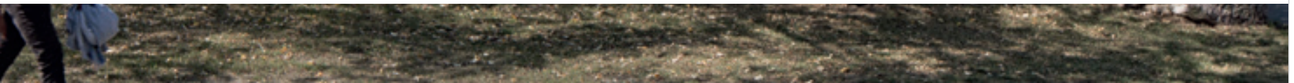
Seit September 2017 nutzt die SEH die Seminarräume interimsweise als Büros, während der große Saal bereits für Veranstaltungen aller Art geöffnet ist. Nach unserem Umzug in das Gebäude F wird dieses Gebäude vollständig als Kongresszentrum genutzt.

Für besondere Veranstaltungen kann das Auditorium mit Kinobestuhlung – ca. 260 Sitzplätze – sowie angeschlossener Lounge von Firmen, Vereinen, Institutionen etc. angemietet werden.

Vier weitere Konferenzräume stehen für kleinere Veranstaltungen oder Seminare zur Verfügung.

Auf der Treppenanlage vor dem Kongresszentrum treffen sich die Studierenden.

BildungsCampus Herford: das Offizierscasino



Bereits 2017 wurde das ehemalige Offizierscasino saniert. Seither dient es den Studierenden der Hochschule für Finanzen NRW und weiteren Nutzern auf dem BildungsCampus Herford als Mensa.

Nun wird auch die Außenfassade in Angriff genommen und dabei denkmalgerecht aufgearbeitet. In diesem Zuge wird auch die im Gebäude vorhandene Rotunde akustisch wie raumklimatisch aufgewertet.

Das Offizierscasino kann mit seinen imposanten Räumlichkeiten sowie flexiblem Bestuhlungs- und Raumkonzept ebenfalls von Privatleuten oder Firmen angemietet werden. Ob Rotunde, Casinogarten, Terrasse oder Ballsaal – alle Räume können für nahezu jeden denkbaren Anlass gebucht werden: Hochzeiten, Abibälle, Produktpräsentationen, Vorstandsmeetings, Unternehmerfrühstücke, Tagungen, Seminare haben bereits den Weg in das prächtige Casino gefunden.

Links: **Die festlich eingedeckte Rotunde.**
Unten: **Die Mensa des BildungsCampus Herford.**

BildungsCampus Herford: Gebäude A und B

Gebäude A – auf der linken Seite vor, auf dieser Seite während der denkmalgerechten Renovierung der Fassade – wird genutzt durch die Hochschule für Finanzen NRW, deren Leitsystem die Moysig Retail Design GmbH entwickelte (Icons oben).

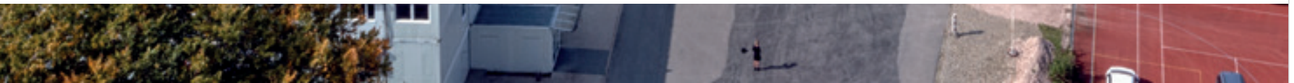
Das Gebäude A wurde 2017 von innen komplett saniert. Bereits am 4. September 2017 zog die Hochschule für Finanzen NRW als unser erster Nutzer dort ein. Es dient der HSF als Studierendenwohnheim, Lehrgebäude und Büros der Verwaltung zugleich. Der Studienbetrieb hat Internats-Charakter – montags bis freitags leben und lernen die Studierenden auf dem Areal.

Im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus" wird nun die Außenfassade saniert und denkmalgerecht aufgearbeitet. Dazu zählt auch der Einbau neuer, denkmalgerechter Holzfenster. Der ursprüngliche Charakter wird somit wiederhergestellt.

Es entsteht ein attraktives und modernes Lern- sowie Arbeitsumfeld im Entrée des Bildungs-Campus Herford.

Auch das benachbarte Lehrsaalgebäude B wurde im Inneren saniert sowie modernisiert und ist bereits komplett bezogen. Die denkmalgerechte Fassaden- und Dachsanierung nach dem Vorbild von Gebäude A soll demnächst folgen.

BildungsCampus Herford: Zukunftsfeld

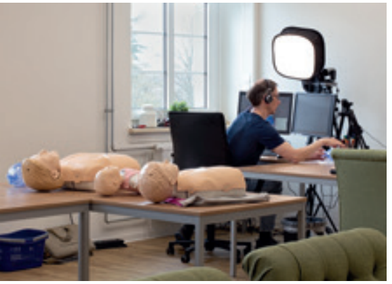


Neben den derzeit laufenden Bauprojekten planen wir bereits die nächsten Projekte. Zum Beispiel für die Schulen für Pflegeberufe Herford-Lippe GmbH, die zum 1. Oktober 2020 interimsweise ihren Schulungsbetrieb im Anbau der ehemaligen Lister School aufgenommen hat. Langfristig soll der Lehrbetrieb in einem weiteren modernisierten Mannschaftsgebäude stattfinden. Insgesamt könnten dann rund 300 Schülerinnen und Schüler auf dem Bildungscampus ausgebildet werden.

Als weitere große Aufgabe ist die Entwicklung des Zukunftsfeldes mit einem Potenzial von allein 27.000 m² Bauland und mit knapp 20.000 m² Büronutzfläche vorgesehen. Hier können im Einklang mit der denkmalgeschützten Architektur des BildungsCampus moderne Büro-, Verwaltungs- sowie Schulungsgebäude entstehen und damit auch neue Arbeitsplätze in Herford.

Auf der Fläche südlich der ehemaligen Lister School befindet sich ebenfalls noch Platz für weitere Neubauten.

Oben links: **Der Anbau von Gebäude N, der ehemaligen Lister School, beherbergt heute die Schulen für Pflegeberufe Herford-Lippe.**
Oben rechts: **Zukünftiges Baufeld hinter dem denkmalgeschützten Uhrentürmchen.**

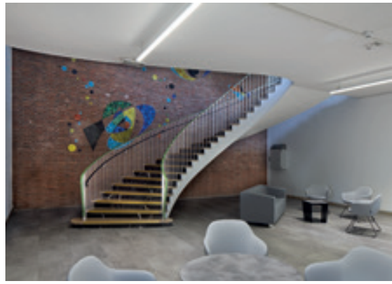


Angenehmes Lern- und Arbeitsumfeld – *oben:* Räume der PflegeLeicht Akademie, *unten:* PTA Praxis für teamorientierte Arbeitsgestaltung GmbH.

Um die neuen, modernen Gebäude architektonisch und städtebaulich in Einklang mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden zu bringen, erstellt das Stadtplanungsamt gemeinsam mit der SEH ein Gestaltungshandbuch. Bei aller Vielfalt wird so der BildungsCampus als Einheit gestaltet werden.

Auch die Straßen- und Wegequalität wird an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst. So wird zum Beispiel der Mary-Somerville-Boulevard künftig wie ein „Shared Space" für Fußgänger, Fahrrad- und – reduziert – PKW-Verkehr und durchläuft als zentrale Achse den gesamten BildungsCampus bis zur Ulmenstraße. Es entstehen auch Zugänge von der Stadtholzstraße und Vlothoer Straße, die neue Knotenpunkte mit dem Umfeld bilden.

Damit der Mary-Somerville-Boulevard möglichst autofrei bleibt und um zugleich dem steigenden Stellplatzbedarf auf dem BildungsCampus gerecht zu werden, ist nördlich des Boulevards ein zentrales Parkhaus mit Mobilitätsmix geplant. Hier sind sogar modulare Baukörper denkbar, um Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. So kann jederzeit auf die Anforderungen eines sich ändernden Mobilitätsverhaltens reagiert werden. In Planung sind auch E-Ladestationen und Mobility-Sharing-Angebote.



Der BildungsCampus Herford ist ein Ort, an dem gelernt, gelehrt, gearbeitet, getüftelt, experimentiert und auch Neues geschaffen wird. Zusammengefasst: Innovationen für die Zukunft.

Die SEH ist offen und flexibel bei der Umnutzung bestehender Gebäude und passt diese den aktuellen Bedürfnissen von Mietern oder Käufern an. Der Denkmalschutz bezieht sich in erster Linie auf die Gebäudehülle – im Inneren sind die Gebäude frei gestaltbar in der Nutzung.

***Oben links:* Die Poststelle der Hochschule für Finanzen NRW. *Oben rechts und darunter:* Rund 500 Ausbildungsplätze werden die Schulen für Pflegeberufe Herford-Lippe GmbH langfristig anbieten.**

Zukunftsfeld

Die Neugestaltung des Hammersmith-Quartiers

Links: **Die ehemaligen Reitställe sollen erhalten und umgenutzt werden.** *Unten:* **Auch die Uhr soll erhalten bleiben.**

Auf dem knapp zehn Hektar großen Hammersmith-Areal wird weiter Geschichte geschrieben. Aus einer ehemaligen Wehrmachtskaserne der 30er Jahre, die bis 2015 durch die britische Armee genutzt wurde, entsteht nun ein modernes, gemischtes Wohnquartier mit Einkaufsmöglichkeiten und einer Quartiersmitte.

Acht Hektar des Areals befinden sich noch im Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – BImA. 2017 hat die Stadt den Erstzugriff für das Areal gegenüber der BImA erklärt. Im südlichen Bereich des Areals wurden bereits zwei der zehn Hektar von der BImA erworben und neu entwickelt: Hier entstanden drei Studierendenappartementhäuser und eine moderne Energiezentrale für das gesamte zukünftige Quartier.

Auf den restlichen acht Hektar sollen nun rund 400 neue Wohneinheiten mit Quartiersmitte sowie Nahversorger und Dienstleistungsangeboten, Kita und Büronutzungen entstehen. Das neue Quartier mit Namen Marienhöfe bietet eine möglichst vielseitige Mischung an Wohnangeboten und Versorgungsstrukturen.

Aus der Serie „Spuren": von der britischen Armee genutzte Räume in Gebäude 10 ...

... und in Gebäude 4.

Hammersmith

Hammersmith-Quartier: Drei Geschwister

Links und unten: **Drei Geschwister – während des Umbaus zu Studierenden-appartements für die HSF.**

Die Konversion der Hammersmith-Kaserne schreitet immer weiter voran. Wo zuvor Mannschafts-unterkünfte der Soldaten standen, entstanden moderne Appartements für die Studierenden der Hochschule für Finanzen NRW. Die Vergangenheit konnte dank des Investors NextGI der Zukunft weichen.

Unter dem Namen „Drei Geschwister" begannen im Juni 2019 die aufwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den drei gleichen Gebäuden auf dem südlichen Teil des Hammer-smith-Areals. Da diese Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen, konnten hier innen wie au-ßen moderne architektonische Gestaltungsansätze realisiert werden. Was die Grundrisse der Appartements betrifft, so zeigt sich hier eine flexible Gestaltung in Bezug auf die Größe – die Appartements können später bei einer Umnutzung zu kompletten Wohneinheiten umgewandelt werden.

Im Januar 2021 bezogen 364 Studierende hier ihr Quartier und füllten so die Gebäude mit neuem Leben.

Oben: Eines der Drei Geschwister im Rohbau. *Unten:* Ralf Cziesla, Inhaber Cziesla Architekten aus Herford.

Interview mit Ralf Cziesla

Cziesla Architekten

Was hat Sie an diesem Projekt am meisten fasziniert?

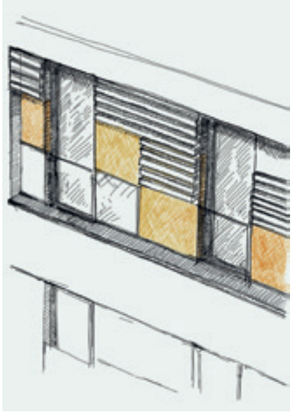
Ralf Cziesla: Die Aufgabe, ein altes Gebäude mit seinen damaligen Anforderungen und seiner Architektur in eine neue Zeit zu transformieren, gefiel mir besonders. Denn im Laufe der Zeit wandeln sich sowohl Design wie auch Nutzungsansprüche und Denkmuster – die alte Zeit mit der heutigen in Einklang zu bringen, war eine schöne Herausforderung für uns. Aber wir sind noch einen Schritt weiter gegangen und haben auch die Zukunft in unseren Planungen miteinbezogen.

Haben Sie dazu ein Beispiel für uns?

Ralf Cziesla: Eine unserer Konversionslösungen bestand zum Beispiel darin, dass wir die Grundrisse der Studierendenappartements im Gebäude so angelegt haben, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt auch zu größeren Wohneinheiten zusammengefügt werden können. So könnten die Wohnungen – sollten die Studierenden ihre Appartements in ferner Zukunft nicht mehr benötigen – auf dem freien Immobilienmarkt zur Verfügung gestellt und so in die nächste „Zeit" transformiert werden. Des Weiteren bekamen die Drei Geschwister durch den Abbruch des Beton-Satteldaches und die Aufsattelung um ein weiteres Vollgeschoss und ein zurückversetztes Staffelgeschoss eine neue Formensprache, die sich von den bestehenden Kasernengebäuden modern und aussagekräftig abhebt und ein zeitgemäßes Entrée anbietet.

Welche Rolle spielt das Thema Energie und Energieeffizienz?

Ralf Cziesla: Für uns hat das Thema Energie einen sehr hohen Stellenwert! Zukunftsorientiertes Bauen fängt schon durch den Altbestand-Erhalt an. Das heißt, dass wir den Energiebedarf, der im Vergleich bei einem Neubau entstehen würde, mit dem Umbau im Bestand deutlich reduzieren.



Oben links: Stichwort Klimaschutz – die Flachdächer aller Geschwister wurden begrünt und mit Solaranlagen ausgestattet. *Oben rechts:* Skizze zur Entwicklung der variantenreichen Fassade mit Pixelmuster.

Stichwort: graue Energie. Auch haben wir gemeinsam mit den örtlichen Energieversorgern ein regeneratives Energiekonzept entwickelt, dessen Herzstück nun in der neuen Energiezentrale in der ehemaligen Werkstatthalle realisiert wurde. Das Besondere hierbei: Es ist eine modulare Zentrale. Diese versorgt schon jetzt die Drei Geschwister, kann aber immer weiter ausgebaut werden und somit auch zukünftige Wohngebäude mittels Fernwärme auf dem Areal versorgen.

Im Zuge der Klimafolgenanpassung haben wir auch die Flachdächer als Gründächer angelegt und mit zusätzlichen Photovoltaikelementen ausgestattet. Somit haben wir Ökonomie und Ökologie in Einklang gebracht. Architektur beginnt bei uns bereits vor dem ersten Federstrich im Kopf. ***#architekturimkopf***

Was war eine ganz besondere Herausforderung für Sie?

Ralf Cziesla: Das Einzugsdatum der Studierenden war genau festgelegt. Das heißt, wir mussten nicht nur einen bestimmten Zeitplan einhalten, sondern dabei auch die Kosten im Blick haben und auf unerwartete Hindernisse beim Bauen im Bestand reagieren. All das hat mich und mein Team deutlich gefordert – zumal wir immer einen bestimmten Anspruch an die Qualität haben. Doch ich finde, all unsere Anstrengungen haben sich gelohnt. Wir sind sehr zufrieden mit dem Ergebnis und stolz auf die Leistung.

Drei Geschwister: Auf den Abriss der Dachgeschosse ...

Drei

... folgte der Neubau zweier neuer Geschosse für Studierendenwohnungen.

Geschwister

Interview mit Oliver Grossmann

NEXT Generation Invest GmbH

Oliver Grossmann, Gründer und Geschäftsführer der NEXT Generation Invest GmbH.

Was sind für Sie Entscheidungsfaktoren, um ein Projekt in Ihren Fonds aufzunehmen?

Ein wesentlicher Faktor für uns ist das Thema Nachhaltigkeit. Das Objekt sollte nicht nur einen hohen energetischen Standard aufweisen, sondern vor allem positiv auf das soziale Umfeld wirken. Das heißt, dass wir im Bereich Umwelt mit unseren Objekten möglichst frühzeitig die Vorgaben des UN-Klimaschutzfahrplans bis 2050 erfüllen wollen. Zusätzlich geben wir den Mietern einen Nutzerleitfaden an die Hand, der auf einen ressourcenschonenden Umgang mit dem Gebäude wie auch insgesamt hinweist.

Im sozialen Bereich legen wir beispielsweise großen Wert auf die Standortqualität, Nutzerfreundlichkeit und Mieterzufriedenheit. Zudem betrachten wir die Wirkung der Gebäude auf die unmittelbare Nachbarschaft sowie die Bedeutung für das Gesamtumfeld der Objekte.

Worauf achten Sie noch, bevor Sie sich für ein Projekt entscheiden?

Uns ist besonders der soziale Bereich wichtig. Mit den Drei Geschwistern stellen wir Wohnraum für die Auszubildenden der Finanzhochschule des Landes NRW zur Verfügung und sorgen mit der hervorragenden Gebäudequalität für ein deutlich verbessertes Lernumfeld. Die Bewohner fühlen sich wohl und können sich somit voll und ganz auf ihr Studium fokussieren.

Eine ebenso wichtige Komponente ist für uns der Betreiber. Die SEH sichert durch ihre hohe Professionalität auf allen Ebenen einen nachhaltigen und reibungslosen Gebäudebetrieb. Eine vertrauensvolle Partnerschaft zu allen Beteiligten liegt uns sehr am Herzen.

Standortqualität plus Nutzerfreundlichkeit gleich Mieterzufriedenheit – die hier lebenden Studierenden der Hochschule für Finanzen NRW können sich auf ihr Studium konzentrieren und auf dem neuen Sportfeld abschalten.

Wer investiert eigentlich in Ihren Fonds?

Die Investoren in unseren Fonds sind ausschließlich institutionelle Anleger aus Deutschland und Österreich. Hierbei handelt es sich um Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke oder regionale Banken.

Diese Investoren müssen gemäß ihren eigenen und regulatorischen Vorgaben eine finanzielle Sicherheit in den Investitionen nachweisen, sodass auch darüber die Spekulation ausgeschlossen ist. Wir sprechen hier über einen langfristigen Investitions-Horizont von 20 bis 30 Jahren.

Hand aufs Herz. Würden Sie noch einmal in Herford investieren?

Klare Antwort: Ja! Speziell in der Stadt Herford und der SEH haben wir einen vertrauensvollen Partner gefunden, mit dem wir gerne weiter zusammenarbeiten möchten. Da uns die gleichen Werte verbinden, stehen wir auch zukünftig weiteren Investitionen am Standort Herford offen gegenüber. Für eine lebenswerte und gerechte Zukunft der nachfolgenden Generationen.

Drei Geschwister

Hammersmith-Quartier: die Marienhöfe

Wohnen und Arbeiten flexibel miteinander verbinden: die Marienhöfe.

Mit einer Konversionsfläche von ca. zehn Hektar werden aus dem Hammersmith-Areal die Marienhöfe. Die bereits realisierten Drei Geschwister stellen die Auftaktentwicklung dar. Nun werden die restlichen acht Hektar zu einem modernen gemischten Wohngebiet mit Quartiersmitte, Nahversorger, Dienstleistungsangeboten, Büroeinheiten sowie einer neuen Kita weiterentwickelt werden. Für die Entwicklung der Marienhöfe wurde vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Astoc Architects and Planners GmbH ein Rahmenplan erarbeitet und mit ausgezeichnetem Feedback Bevölkerung und Gremien vorgestellt. Der Bebauungsplan basiert im Vorentwurf auf dieser Planung.

Der Rahmenplan begegnet dem Wandel des Wohnens konzeptionell: Moderner Geschosswohnungsbau und Mehrgenerationenwohnen mit altengerechten, barrierefreien Wohnungen verbindet Wohnen und Arbeiten flexibel miteinander. Die Entwicklung der Marienhöfe will Antworten auf die Frage geben, wie man flächenschonender und dichter wohnen kann und dabei weiterhin die individuelle Privatsphäre und das Eigentumsgefühl bewahren kann.

Zahlreiche Gebäude sollen universalen Bautyps sein, der je nach Bedarf dem Wohnen oder der gewerblichen Nutzung dienen kann – alle Gebäudearten und Nutzungsvarianten sind möglich. In

dem gesamten Stadtteil spiegelt sich so der gesamte Lebenszyklus eines Menschen wider: von Student/Azubi, Single, jungem Paar, Familie, Best Ager bis hin zum hohen Alter.

Dazu wird im südlichen Teil überwiegend moderner Geschosswohnungsbau mit flexiblen, kleineren und barrierearmen Wohnungen etabliert. Im nördlichen Bereich entsteht Raum für Doppel-, aber auch freistehende Einfamilienhäuser. Die historischen Reitställe am nordwestlichen Abschluss des Gebietes sollen nach Möglichkeit erhalten und zu Reihenhäusern mit einer ganz besonderen Atmosphäre umfunktioniert werden.

Nachdem lange Zeit das Wohnen vom Arbeiten bzw. von öffentlichen Strukturen getrennt wurde, liegt der Fokus heute auf der Vernetzung, innerhalb des Quartiers genauso wie mit dem Umfeld. Es entsteht die Stadt der kurzen Wege – ein Bindeglied innerhalb des Stiftbergs, das Naherholungsangebote, aber auch Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bieten wird. Autos finden nur auf Stichstraßen den Weg ins Quartier, geparkt wird verborgen und der öffentliche Raum wird von Wegen, Plätzen und Grünverbindungen dominiert.

Oben: **3D-Darstellung des Rahmenplans für die Marienhöfe.** ***Rechte Seite:*** **Der detaillierte Rahmenplan – beide Darstellungen von Astoc Architects and Planners GmbH.** ***Unten:*** **Der alte Baumbestand des Hammersmith-Areals bleibt erhalten.**

Marienhöfe

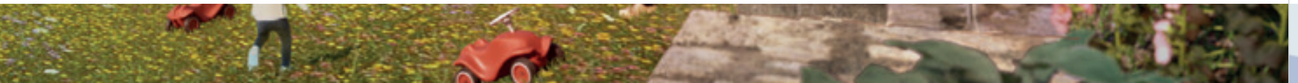
Hammersmith-Quartier: Ausblick

Linke Seite: Visualisierung des künftigen Grünzugs mit Blick auf das Entrée Nord.

Links: Funktionsplan Hammersmith-Quartier Marienhöfe von Astoc Architects and Planners GmbH.

Die Entwicklung von Konversionsflächen ist für viele Städte ein aktuelles Thema und eine finanzielle Herausforderung. Bevor das Areal neu bebaut werden kann, sind viele abgängige Gebäude zurückzubauen, alte Militäranlagen abzureißen, Böden sind zu sanieren und Gelände neu zu modellieren, Straßen und Wege müssen mitsamt den Ver- und Entsorgungsleitungen neu hergestellt werden. Spätestens bei den Kosten des Hochbaus stößt eine Kommune schnell an ihre finanziellen Grenzen.

Auch in Herford soll daher die Entwicklung von privaten Investoren übernommen werden. Um jedoch als Stadt die eigenen Gestaltungsansätze nicht nur auf dem Genehmigungsweg wahren zu können, wird eine gemeinsame Entwicklung in einer öffentlich-privaten Partnerschaft angestrebt. Wir nennen es das „Herforder Modell": Der oder die Investoren gehen dabei mit der SEH eine öffentlich-private Partnerschaft ein. Wir beziehen mit unserer Gesellschaft mittels Anteilsverkauf private Akteure früh in die qualitative Entwicklung der Fläche, Planung und Flächenaufbereitung mit ein. Dazu wird die SEH auch weiterhin in der Gesellschaft vertreten sein, um bei wichtigen Fragen zur städtebaulichen und architektonischen Qualität vorauszudenken.



Ansprechpartner

SEH – Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH
Mary-Somerville-Boulevard 4
32049 Herford
05221 189 8612
info@seh-herford.de

GREENBOX Landschaftsarchitekten Hubertus Schäfer + Markus Pieper PartG mbB
Grüner Weg 10
50825 Köln
0221 98 74 95 10
info@greenbox.la

Nolting Ingenieurbüro für Haustechnik GmbH
Rintelner Straße 1
32689 Kalletal
05264 65670 0
info@nolting-haustechnik.de

NEXT Generation Invest GmbH
Neue Mainzer Straße 66–68
60311 Frankfurt am Main
06991 3171 54
info@next-gi.de

Cziesla Architekten GbR
Am Hagen 12
32584 Löhne
05732 2764
info@architekt-cziesla.de

Impressum

Herausgeber:
Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH
Mary-Somerville-Boulevard 4 | 32049 Herford
05221 189 8612
info@seh-herford.de
http://www.bildungscampus-herford.de

Redaktion: SEH GmbH, Sarah Liebing
Bildredaktion: Anja Steinmann
Text/Lektorat: R211 – Agentur für Kommunikation, Angela Kettler-Bott

© Bilder Innenteil: Anja Steinmann; außer: S. 4 (Portrait: Stadt Herford); S. 5 oben Mitte (Kommunalarchiv Herford, Hans Wagner); S. 5 oben rechts (Hansestadt Herford); S. 5 unten, S. 12, S. 42–47 (Renderings und Pläne: Astoc Architects and Planners GmbH); S. 6 oben (Porträt: Markus Oh, Fotostudio Oh); S. 6 unten (SEH GmbH); S. 7 oben, S. 13 oben, S. 20 (Thomas Dickenbrok); S. 9 oben Mitte (Zebralog GmbH); S. 9 oben rechts (SEH GmbH); S. 9 unten rechts (R211 – Agentur für Kommunikation); S. 14 links oben (VF-Pflanzen von Falkenhayn GmbH & Co. KG); S. 14 links unten (Porträt: Bettina Malik); S. 14 oben Mitte (GREENBOX Landschaftsarchitekten GmbH); S. 15 (Pixabay); S. 17 und S. 25 (Skizze Foyer und Icons Leitsystem: Moysig Retail Design GmbH); S. 30 (Dirk Laubner); S. 36 (Porträt: Inmotto GmbH); S. 40 (Porträt: Claudia Kempf)
© Bilder Umschlag: Anja Steinmann, Dirk Laubner (Luftbilder), R211 – Agentur für Kommunikation (Logo BildungsCampus), Kommunalarchiv Herford, Astoc Architects and Planners GmbH, Pixabay

Design: Susanne Wolff

© Stadtentwicklungsgesellschaft Hansestadt Herford mbH, Dezember 2021

Nationale Projekte des Städtebaus