

## ABSCHLUSSDOKUMENTATION

## Stadtumbaugebiet „Konversion Hafen“ 2009 – 2018



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Niedersächsisches Ministerium  
für Soziales, Gesundheit  
und Gleichstellung



BaubeCon  
Sanierungsträger GmbH

**Vorwort:** ..... 03

**1** **Stadtumbau am Hafen:**  
**Entwicklungschancen durch Flächenrecycling nutzen** ..... 04

**2** **Ausgangslage: Militärbrache als städtebauliche Aufgabe und Flächenressource** 06  
 Status Quo: Bausubstanz und Erschließung ..... 07  
 Planungs und Eigentumsrecht ..... 11  
 Entwicklungsideen ..... 11  
 Konzepte und Planungsinstrumente ..... 12

**3** **Auf dem Weg: Standort für Logistik, Gewerbe und Dienstleistung - Durchführung der Sanierung** ..... 16  
 Emsweg/Winkelhausenstraße ..... 17  
 Elbestraße ..... 17  
 Zentrale Grünachse ..... 18  
 Römereschstraße inklusive Stützwand ..... 20  
 Grünzug Nette ..... 22  
 Zentrale Stellplatzanlage Nord ..... 23  
 Ordnungsmaßnahmen und Altlastensanierung ..... 24

**Angesiedelte Behörden und Dienstleister** ..... 26  
 Finanzamt ..... 26  
 Landesschulbehörde ..... 27  
 Polizei ..... 27  
 Kaffee Partner ..... 28  
 Logistikbetriebe ..... 28

**Kreativquartier** ..... 29  
 "Lauter Speicher, leiser Speicher" ..... 29

**4** **Kosten der Sanierung und Entwicklung** ..... 30

**5** **Das Quartier heute - ein Fazit** ..... 31

**Impressum** ..... 32

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit Ende des Zweiten Weltkrieges waren die britischen Streitkräfte mit ihren Kasernenstandorten und ihren Wohnquartieren im Stadtbild präsent. Umstrukturierungen innerhalb der britischen Streitkräfte führten 2006 zu der Entscheidung, den ehemals größten Garnisonsstandort außerhalb Großbritanniens in Osnabrück bis 2009 aufzugeben.

Mit dieser Entscheidung stand unsere Stadt vor der Herausforderung, über 160 Hektar Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen: Die bisher für die Öffentlichkeit unzugänglichen Kasernenareale sollten für zivile Nutzungen geöffnet und die frei gewordenen Flächen in das Stadtgefüge eingebunden werden. Diese gesamtstädtische Herausforderung wurde in einem Planungsprozess mit Beteiligung der Öffentlichkeit unter dem Titel „KonVisionen“ 2007 eingeleitet und hat seit dieser Zeit zu vielfältigen Erfolgen geführt. Auf den ehemaligen Kasernenflächen sind familienfreundliche Wohnquartiere, attraktive Gewerbestandorte, Hochschulquartiere sowie Dienstleistungs- und Freizeitangebote entstanden, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

Die Konversionsflächen in Osnabrück tragen zur dynamischen Entwicklung in unserer Stadt bei und sind ein Erfolgsmodell, so auch die Winkelhausenkaserne. Die Standortqualität der ehemaligen Roberts Barracks mit der Lage am Hafen, einer guten verkehrlichen Anbindung, einer vorhandenen Panzerverladestation und der umgebenden Nutzungen eignet sich hervorragend für eine gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nachnutzung.

Allein aus Eigenmitteln wären die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht möglich gewesen. Mit der Aufnahme des Stadtumbaugebietes „Konversionsstandort Hafen“ in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und Landes Niedersachsen erhielt die Stadt finanzielle Zuschüsse sowie ergänzend Fördermittel aus einem Förderprogramm der EU (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung). Nun ist das Sanierungsverfahren im Hafen-Stadtteil abgeschlossen. Die vorliegende Dokumentation erläutert die Maßnahmen im Detail.

Ich wünsche Ihnen nun viel Freude beim Lesen.

Wolfgang Griesert  
 Oberbürgermeister

Stadt Osnabrück 2020



FOTO: DIE LICHTBILDMANIFAKTUR

# Entwicklungschancen durch Flächenrecycling nutzen



Drees & Huesmann 03/2009: Dokumentation Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Winkelhausen

Ende 2008 verließen die Britischen Streitkräfte die Roberts-Barracks auf dem ca. 31,5 ha großen Gebiet der ehemaligen Winkelhausenkaserne und des Heeresverpflegungslagers der Wehrmacht am Osnabrücker Hafen. Mit den weiteren Standorten in den Osnabrücker Stadtteilen Atter, Dodesheide und Westerberg galt Osnabrück als eine der größten außerhalb Großbritanniens gelegenen Garnisonsstandorte. Sämtliche Kasernen wurden bis Anfang 2009 im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der britischen Streitkräfte aufgegeben und an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zurückgegeben. Damit endete eine Ära für die Stadt Osnabrück - und neue Perspektiven für die Stadtentwicklung konnten entstehen.

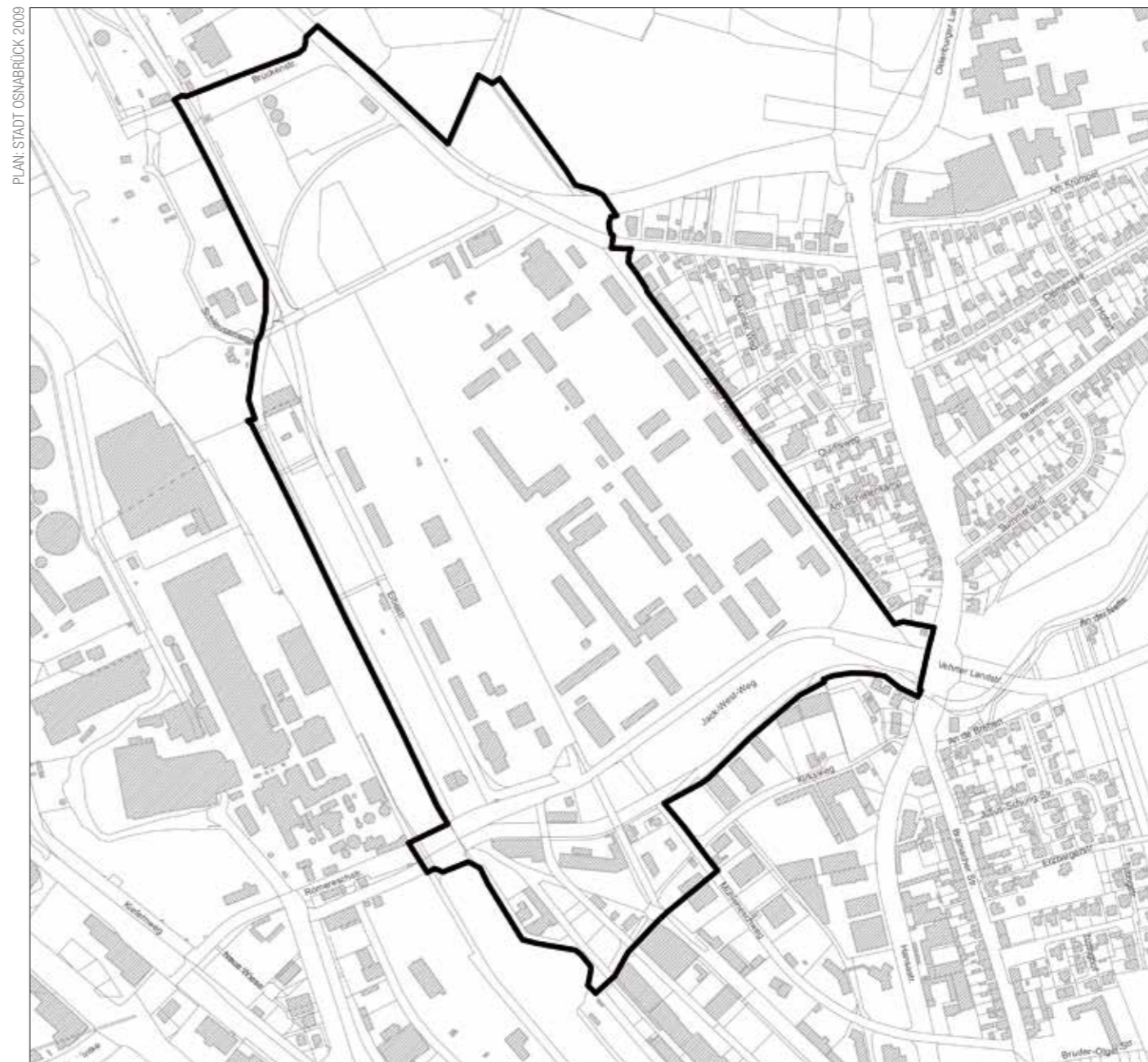
In dem von der Stadt Osnabrück initiierten Projekt „Perspektivplan Konversion“ wurden im Jahr 2007 in einem umfangreichen Planungs- und Beteiligungsprozess, an dem Bürgerinnen und Bürger, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, die Kommunalpolitik und die Stadtverwaltung sowie externe Fachleute beteiligt waren, Perspektiven entwickelt, die in einem gesamtstädtischen Ansatz Basis für die zukünftige Entwicklung der Standorte sein sollte. Entsprechend der unterschiedlichen Charakteristik der einzelnen Standorte und ihrer Umgebung umfassen die Leitideen spezifische Nutzungskonzepte und Flächendispositionen. Der für die vier Standorte erarbeitete Perspektivplan Konversion zeigt diese Visionen und Leitideen auf und bildet damit eine wichtige Grundlage für die weitere vertiefende Planung.

Am Rande des Stadtteils Hafen stand nach Abzug der britischen Truppen im Jahr 2008 ein Kasernenareal mit einer Gesamtfläche von 41,5 ha zur Disposition. Anknüpfend an die Lage und nutzungsbezogene Vorprägung des Standortes bzw. seines Umfeldes favorisierte das Entwicklungskonzept des Perspektivplans Konversion eine Verbindung von gewerblichen Nutzungen und einem Logistikstandort am Hafen. Für das Gelände der dortigen Winkelhausenkaserne/ Roberts-Barracks wurde die Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes beschlossen. Mit Hilfe von alternativen Lösungsvorschlägen sollte ein tragfähiges Konzept für die künftige Entwicklung dieses Areal und des Stadtteiles im Kontext einer zukunftsweisenden Stadtplanung gefunden werden.

Dass eine Wiedereingliederung dieser Flächen in den städtebaulichen Kontext nicht nur eine große Aufgabe, sondern vor allem auch ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung darstellte, lässt sich mit Blick auf die Lage und die umgebenden Nutzungen ohne weiteres nachvollziehen: Das Areal liegt zwischen der Innenstadt (2 km Luftlinie) und dem unmittelbar angrenzenden Erholungsgebiet Piesberg. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem die überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Stadtteile Eversburg und Haste.

Der Osnabrücker Hafen stellt heute einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt dar. Durch die Anbindung an das Wasserstraßennetz und einem guten Anschluss an das Autobahnnetz hat sich um den Hafen ein wichtiger Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Der bereits auf dem Kasernenareal vorhandene Gleisanschluss bietet den idealen Standort zur Errichtung einer Anlage für den kombinierten Ladeverkehr (KLV).

Zur Umsetzung dieser Zielperspektive wurden Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West eingeworben. Nach Programmaufnahme im Jahr 2008, erfolgte mit Ratsbeschluss vom 16.02.2010 die formale Festlegung als Stadtumbaugebiet „Konversion Hafen“ gem. §171b BauGB. In seiner endgültigen Abgrenzung umfasst das Fördergebiet insgesamt 58,56 ha.



Stadtumbaugebiet

AUSGANGSLAGE:

# Militärbrache als städtebauliche Aufgabe und Flächenressource

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2009



Paradeplätze

AUSGANGSLAGE: MILITÄRBRACHE ALS STÄDTEBAULICHE AUFGABE UND FLÄCHENRESSOURCE

## Status Quo: Bausubstanz und Erschließung

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2009



Luftbild Winkelhausenkaserne

### Bausubstanz

Die Kaserne wurde ab 1935 auf dem ehemaligen Flughafen „Netter Heide“ im Rahmen des NS-Aufrüstungsprogramms errichtet und 1938 durch das Heeresverpflegungslager, insbesondere durch die gleis- und hafennahen Speichergebäude für die Lebensmittelversorgung, ergänzt.

Aufgrund der Anbindung an das regionale Gleisnetz wurde der Standort später von den Briten als Logistikeinheit genutzt. Die Kaserne befindet sich im Gewerbe- und Industriegebiet des Hafens, das sich vom Hasetor bis zum Piesberg erstreckt. Östlich grenzt ein Wohnbereich an. Das Kasernenareal der ehemaligen Roberts-Barracks weist eine Gesamtgröße von 58,56 ha auf. Im 2. Weltkrieg blieb das Kaser-

engelände bei den Bombenangriffen auf die Stadt Osnabrück nahezu verschont und so fast unbeschädigt. Das Kasernenengelände wurde dann 1947 durch die britischen Streitkräfte bezogen.

Die Bebauung der 2008 freigezogenen Militärfläche ist noch heute von der Architektur der Wehrmachtskaserne mit ihrer Anordnung von Mannschaftsunterkünften um die Exerzierplätze, dem früheren Offizierskasino und den Speichergebäuden geprägt. Neben Offizierswohnungen, Feldwebelunterkünften, zwei Kindergärten, Paradeplätzen, vier Sportplätzen und Gleisanschlüssen war eine Krankenstation sowie ein weitläufiger technischer Bereich mit Werkstätten, Lagerhäusern, Kfz-Hallen und Abstellflächen vorzufinden. Besonders geprägt wurde

das Kasernenengelände durch ehemals fünf markante Speichergebäude, die parallel zum Stichkanal bis 1935 errichtet wurden.

Durch das Staatliche Baumanagement Osnabrück-Emsland wurde der Gebäudebestand des Kasernenareals im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung durch öffentliche und staatliche Einrichtungen untersucht. Die Untersuchung schloss hinsichtlich der Mannschaftsunterkünfte „An der Netter Heide“ mit einem positiven Ergebnis ab, so dass das Finanzamt Osnabrück-Land, sowie die Landes-schulbehörde mit dem Studienseminar angesiedelt werden konnten. Darüber hinaus wurde hier ein optimaler Standort für ein Polizeidienstgebäude gefunden.



**Gebäude auf Kasernen**

- zu erhalten
- ggf. zu erhalten
- nicht zu erhalten

Auf Grund der erheblichen Substanz- und Funktionsmängel der Garagen-/Hallen und Werkstattgebäude sowie weiterer Funktionsgebäude des Militärs wurde die Modernisierung und Umnutzung großer Teile der Gebäude kritisch eingeschätzt. Zumindest ein Großteil der Gebäude hätte keiner nachhaltigen Nutzung zugeführt werden können, insbesondere die zentral gelegenen Unterkunftsgebäude, die seit Jahrzehnten nicht mehr genutzt wurden.



Luftbild Winkelhausenkaserne

## Erschließung: Straßensystem, Grünanlagen, Entwässerung

Die äußere Erschließung des Geländes fand bisher ausschließlich über die Straße „An der Netter Heide“ und Römereschstraße statt. Eine Wiedereingliederung des Geländes in die Stadtstruktur erforderte demnach eine neue, differenzierte und - vor dem Hintergrund der erwartbar zunehmenden Verkehrsströme im Zuge der gewünschten zivilen Nachnutzung – belastbare äußere Erschließung.

Das vorhandene Wegesystem auf dem Areal war auf die innere Vernetzung der militärischen Funktionen ausgelegt und entsprach insofern in der Ausführung und Gestaltung nicht den zivilen bzw. verkehrstechnischen Anforderungen. Ein Fußwegesystem fehlte vollständig. Durch den Wegfall der militärischen Nutzung und spätestens durch eine Aufgabe des Gebäudebestandes wurde das vorhandene Straßen- u. Wegesystem darüber hinaus weitestgehend veraltet. Auch die auf den Kasernengeländen vorhandenen

Sportanlagen bedienten nicht länger militärische Bedarfe. Zudem wurden die Anlagen durch Gestaltungsmängel sowie veraltete und schadhafte Ausstattungen heutigen Ansprüchen nicht gerecht.

Hinsichtlich der Entwässerung wurde zu Militärzeiten im Wesentlichen eine Versickerung auf den Kasernenarealen praktiziert.

### Kurzgefasst

Zusammenfassend lagen vor Beginn der Stadtumbaumaßnahmen und mit Blick auf den Bestand, aber auch auf eine neue, zivile Nutzungsperspektive folgende Missstände und Defizite vor:

- Teilweise abgängige, nicht erhaltenswerte oder langfristig nicht wirtschaftlich nachnutzbare Gebäudesubstanz auf dem Kasernenareal

- Fehlende Eingliederung des Kasernengeländes in das städtische Umfeld durch massive Einfriedungen
- Gestaltungsmängel bzw. Redundanzen hinsichtlich der Erschließungsanlagen (Straßen/Wege) auf dem Kasernengelände
- Defizite im Bereich der Grünanlagen (öffentlich)
- Unzureichende äußere Erschließung des Kasernengeländes und das Erfordernis neuer, nutzungsbezogener innerer Erschließungsanlagen
- Erneuerungsbedürftigkeit der Entwässerungsanlagen
- Großflächige Flächenversiegelung auf dem Kasernengelände.

Das Entwicklungspotenzial definierte sich insbesondere durch die günstige Lage am Osnabrücker Hafen und durch den bereits vorhandenen Gleisanschluss und die Nähe zum Fernstraßennetz.

## Planungs- und Eigentumsrecht

Die Kasernenflächen waren bis zu ihrer Aufgabe im Jahr 2008 der zivilen Nutzung entzogen. Sie stellten britisches Staatsgebiet dar. Im Flächennutzungsplan waren die Areale entsprechend als Sonderfläche Militär ausgewiesen. Eine Bebauungsplanung existierte nicht, genauso wenig ein Bodenwert. Nach Aufgabe der Standorte durch die Briten wurden die Flächen im Herbst 2008 an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, zurückgegeben. Nach Verhandlungen zwischen der Stadt Osnabrück und der BIWA konnte am 21. Mai 2010 eine 27,5 ha große Fläche durch die Tochtergesellschaft der Stadt, die Stadtwerke Osnabrück AG, vertreten durch die ESOS – Energieservice Osnabrück GmbH, erworben werden. Darüber hinaus wurden die Mannschaftsunterkünfte entlang der Straße „An der Netter Heide“ am 22.12.2010 durch das Land Niedersachsen erworben. Die ESOS – Energieservice Osnabrück GmbH hat mit dem Kauf der Flächen auch die Mitverantwortung für die zukünftige Entwicklung des Quartiers übernommen und somit maßgeblich zur erfolgreichen Umsetzung beigetragen.

Grundlage für die Verhandlung über einen Kaufpreis war neben der Substanzbewertung eine Zielplanung, die eine Feststellung des zukünftigen Wertes der Fläche erst möglich gemacht hat. Insofern wurden bereits frühzeitig, noch vor einem Erwerb der Flächen durch die Stadt, planerische Überlegungen angestellt.

## Entwicklungs-ideen

Im Herbst 2008 wurde die militärische Nutzung am Standort Osnabrück-Hafen eingestellt. Allein aus der daraus resultierenden negativen, destabilisierenden Beeinflussung des Umfeldes ließ sich bereits eine Aufgabe für die Stadtentwicklung ableiten. Mit dem Entschluss, das Gelände im Rahmen einer ganzheitlichen Strategie zu reaktivieren und wieder in das Stadtgefüge einzubinden, ist die Stadt Osnabrück nicht nur dieses Problem angegangen, sondern hat gleichzeitig die Chance genutzt, neue Entwicklungsschwerpunkte für den Standort und die Stadt zu setzen.

Damit die Flächenrevitalisierung die gewünschten positiven Impulse setzen konnte, war sie in den gesamtstädtischen Entwicklungszusammenhang einzubetten. Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Konversion (Stadt Osnabrück, 2007) und dem Perspektivplan Konversion, der 2008 im Rahmen eines intensiven Partizipationsprozesses erarbeitet wurde, hat die Stadt Osnabrück diesem Ansatz Rechnung getragen. Beide Konzepte stellen erste planerische Überlegungen hinsichtlich einer Nachnutzung aller Osnabrücker Kasernenareale an und arbeiten spezifische Zielsetzungen für die einzelnen Standorte heraus. Der Hafen sollte sich zu einer Drehschleife für Gewerbe und Dienstleistung entwickeln.

Der Bedarf zur Realisierung der kombinierten Ladeverkehrsanlage (KLV-Anlage) hatte sich im Sommer 2008 konkretisiert. Ein Logistikunternehmen plante eine Nutzung des kombinierten Ladeverkehrs auf dieser Fläche bereits ab 2009.

Das Ziel einer gewerblichen Um- und Neunutzung der Winkelhausenkaserne war somit schnell geklärt. In der Folge galt es, ein Verfahren für die Entwicklung einer städtebaulichen Neuordnung des Areals zu konzipieren, das – abgesehen von notwendigen Vorleistungen wie Altlastenuntersu-

chungen – insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen hatte:

- Neuordnung der Verkehrserschließung des Geländes,
- die städtebauliche Neugliederung des Areals und seine Einbindung in die Umgebung,
- die Stärkung des Standorts als Logistikkreislauf unter Ausnutzung der vorhandenen Wasser-, Schienen- und Straßeninfrastruktur, nach Möglichkeit der Erhalt von prägenden Gebäuden und Strukturen (Mannschaftsunterkünfte um die Exerzierplätze im Osten und denkmalgeschützte Speicherbauten im Westen) sowie die Berücksichtigung erster Nutzerinteressen durch das Ermöglichen von Zwischennutzungen (z.B. die KLV-Anlage, die mittlerweile dauerhaft genutzt wird).

Im Rahmen des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet Konversion Hafen“ wurden insbesondere folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche
- Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen
- Erhalt der Exerzierplätze sowie deren Randbebauung
- Ausbau der Logistikinfrastruktur
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung einschließlich Anbindung an das Stadtgefüge
- Neubau der Infrastruktur für Gewerbe und Dienstleistungen
- Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung der Speicher- und Mannschaftsgebäude sowie der Flugzeughalle
- Rückbau der nicht mehr benötigten Infrastruktur
- Einbindung des Quartiers in das Stadtgefüge und Freiflächensystem der Stadt
- Durchgrünung des Kasernengebietes mit Anbindung an bestehende Grünstrukturen. (Fallstudie Osnabrück, Konversion Hafen (Winkelhausenkaserne), Bundestransferstelle Stadtumbau West).

## Konzepte und Planungsinstrumente

Am 05.02.2009 fand zur Weiterentwicklung der Ideen aus dem Perspektivplan „Konversion“ ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb statt. In der Bewerbungsfrist gingen insgesamt 81 Bewerbungen von Planungsbüros bei der Stadt ein.

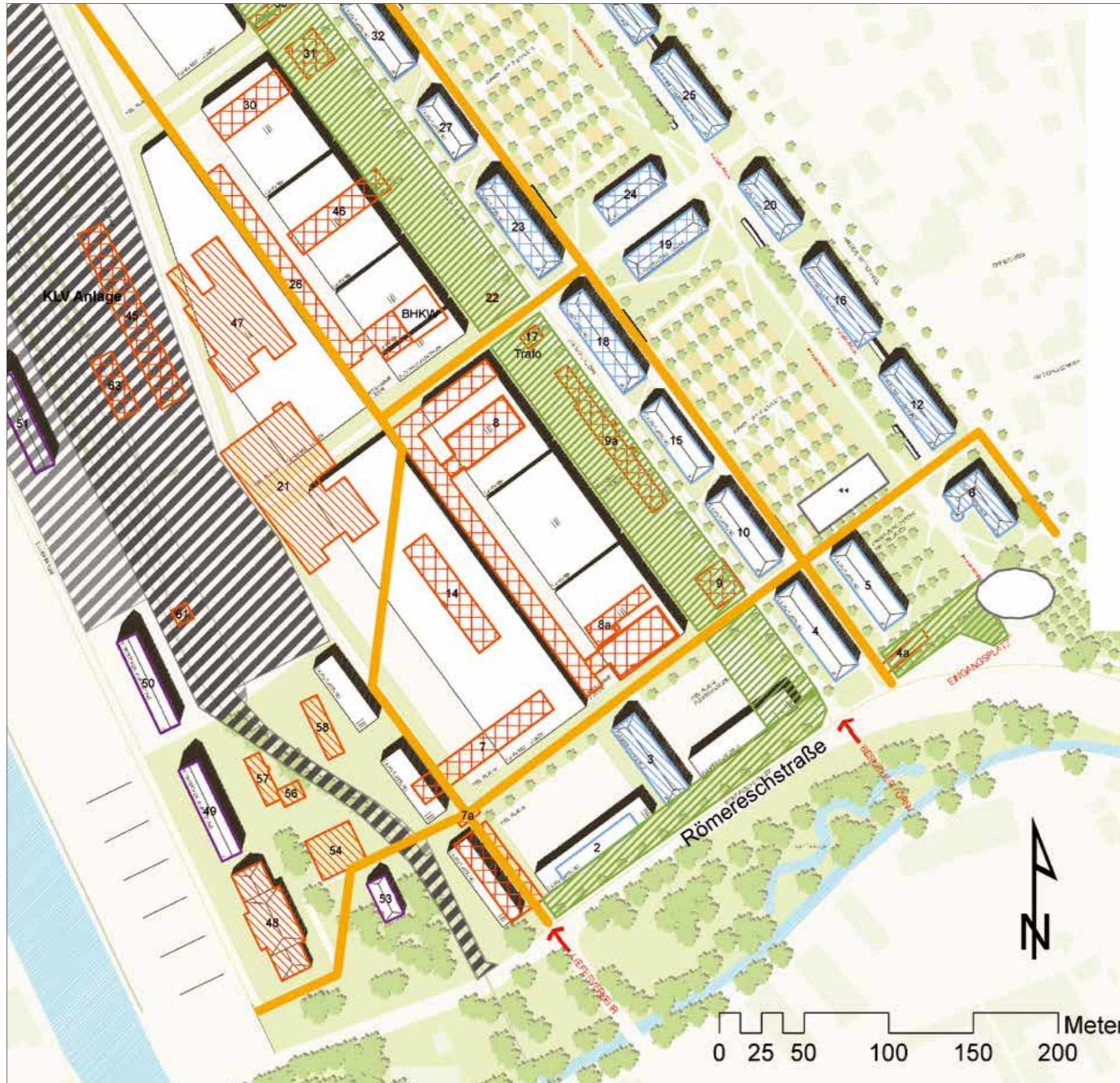
Nach Durchführung des Wettbewerbs kam das Preisgericht zu dem Entschluss, keinen Sieger zu bestimmen und stattdessen zwei 2. Plätze zu vergeben. Die Gemeinschaftsarbeiten der Büros Haas Architekten BDA und Häfner, Jiménez, Landschaftsarchitekten aus Berlin und der Büros Architekten GbR ANGELIS+PARTNER Oldenburg und Kilian+Frenz-Roemer GbR Landschaftsarchitekten Bremen beinhalteten grundsätzlich unterschiedliche Lösungen, welche jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich bringen. Die Jury war jedoch der Ansicht, dass verschiedene Nachteile durch eine zielgemäße Überarbeitung ausgeglichen werden können.



Haas Architekten BDA + Häfner, Jiménez 2009



Architekten GbR ANGELIS+PARTNER u. Kilian + Frenz-Roemer GbR 2009

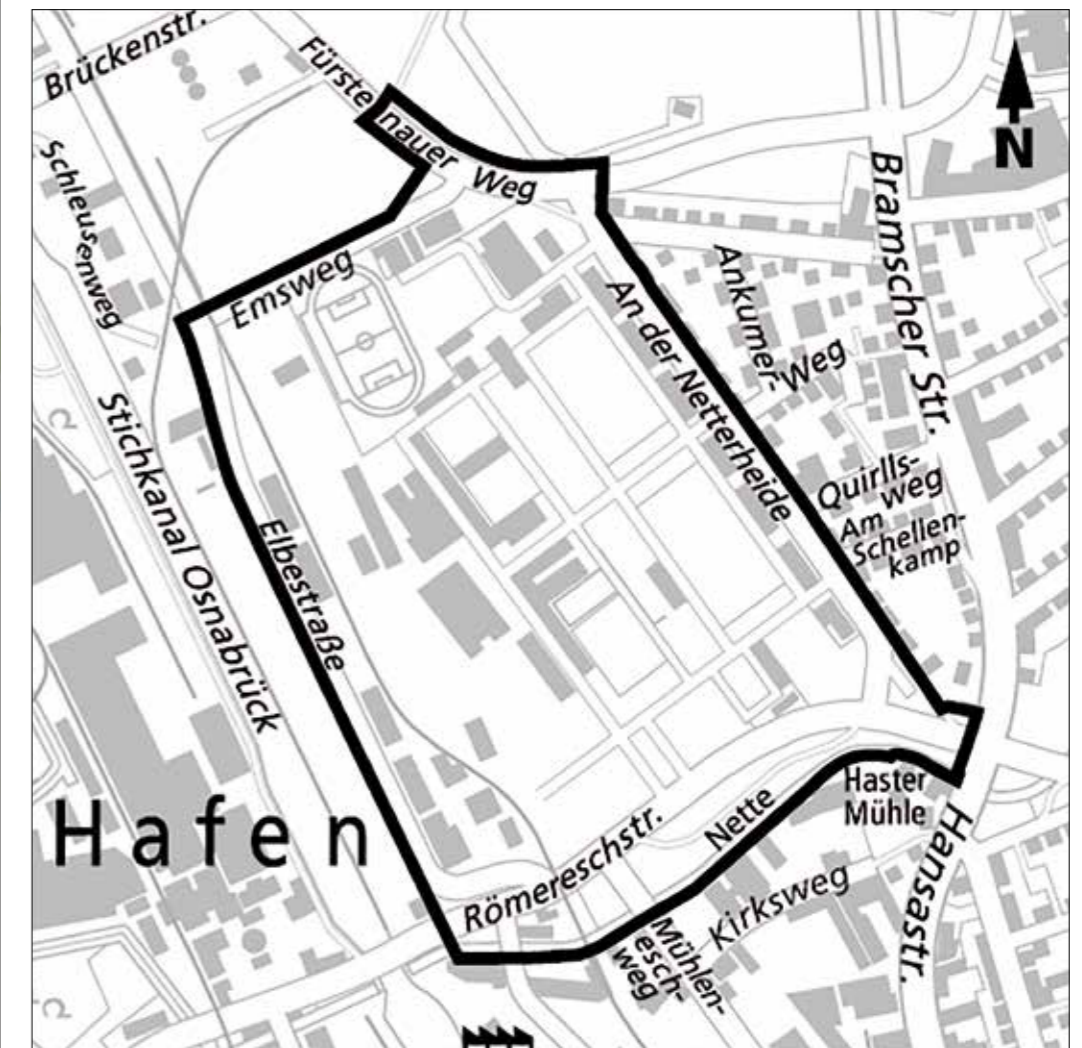


Wettbewerbsentwurf (überarbeitet) Haas/Häfner, Jiménez 2009



Nach Prüfung und Empfehlung durch die Beurteilungskommission wurden die Planungen auf Grundlage des überarbeiteten Planungsentwurfes Haas/ Häfner, Jiménez 2009 in einem städtebaulichen Entwurf vertieft. Dieser Entwurf diene als eine Grundlage für das „Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Stadtumbaugebiet Konversion Hafen“ sowie für das Bebauungsplanverfahren Nr. 576 – Netter Heide.

Der Rat der Stadt Osnabrück hat am 10.07.2012 den Bebauungsplan Nr. 576 – Netter Heide beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Kasernengelände und angrenzende Randbereiche und hat eine Fläche von ca. 40 ha.



Bebauungsplan Nr. 576 Netter Heide



AUF DEM WEG:

## Standort für Logistik, Gewerbe und Dienstleistung - Durchführung der Sanierung

Ein zentrales Ziel der Entwicklung des Stadtbaugebietes stellte die verträgliche Nachbarschaft der unterschiedlich vorhandenen und zu entwickelnden Nutzungen dar. Daher war es vorgesehen, die in der künftigen Nutzung unterschiedlichen Teile der Kaserne unabhängig voneinander zu erschließen. Die Machbarkeit der Erschließung wurde auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses (vgl. 2.4) durch das Büro VKT überprüft und konkretisiert. Die Ergebnisse dieser Planung bildeten die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Anbindung des Gebietes an das städtische Verkehrsnetz wurde über

die Römereschstraße sowie über den Fürstenauer Weg geschaffen.

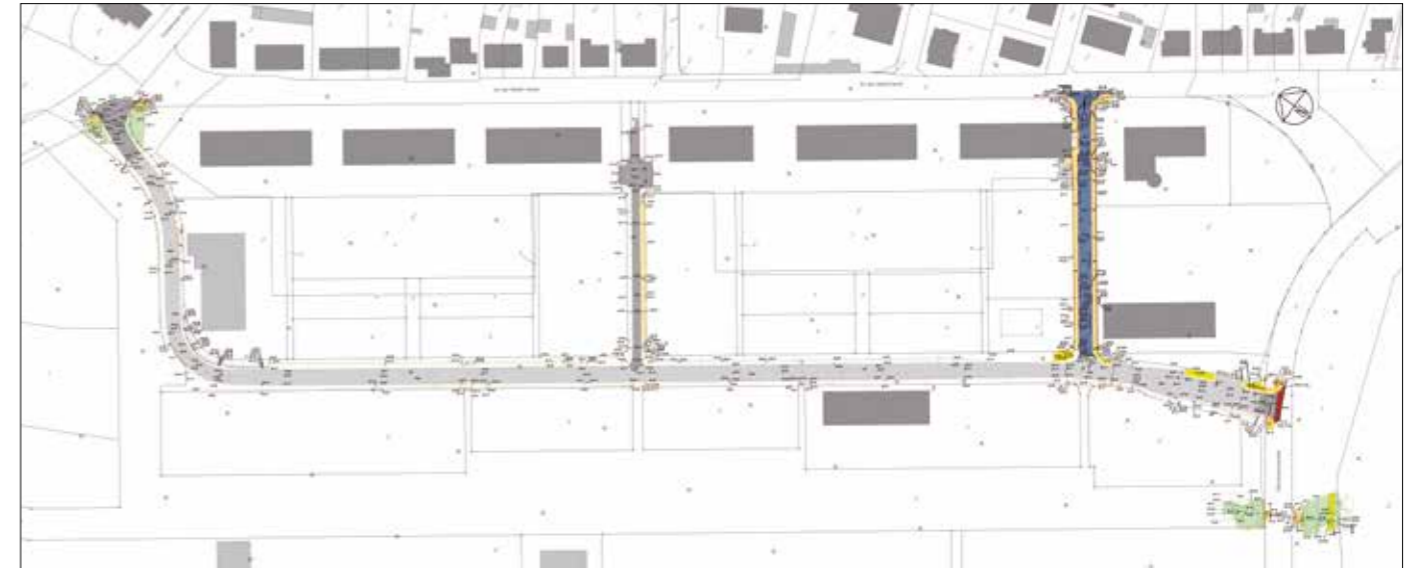
Hierfür waren jeweils umfangreiche Vorplanungen und Baumaßnahmen erforderlich. Besonders die Anbindung an den Fürstenauer Weg erforderte eine Neuordnung der verkehrlichen Anknüpfung mehrerer Straßen an das Straßennetz. Innerhalb des Kasernengeländes ist eine Trennung des eher privaten Individualverkehrs (Kunden und Mitarbeiter der Dienstleistungseinrichtungen) im Bereich der Straße

An der Netter Heide vom eher gewerblich/industriell geprägten Fahrzeugverkehr der übrigen gewerblichen

Flächen sowie der KLV-Anlage erfolgt. Die Erschließung des Dienstleistungszentrums erfolgt nun im Inneren der ehemaligen Kaserne und nicht über die Straße An der Netter Heide. Dadurch wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Wohngebiete in direkter Nachbarschaft vermieden.

Zur Erreichung dieser Ziele wurde eine neue Erschließungsstraße durch das Kasernengelände vom Fürstenauer Weg bis zur Römereschstraße geschaffen. Diese stellt die innere Erschließung des gesamten Dienstleistungsbereichs sicher.

## Emsweg/Winkelhausenstraße



ibt 2015 - Bestandsplan Ausbau Winkelhausenstraße

Durch die Beruhigung der Straße „An der Netter Heide“ musste das Gebiet neu erschlossen werden. Die neue Erschließung der ehemaligen Kaserne sollte durch das Gewerbegebiet erfolgen. Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen, wurde die Winkelhausenstraße, die im Rahmen der Stadtum-

baumaßnahme lediglich als Baustraße hergestellt wurde, hergestellt. Die Winkelhausenstraße bindet nun die neuen Dienstleistungsnutzungen entlang der Straße „An der Netter Heide“ an die Römereschstraße an. Der endausgebaute Emsweg (ehemals Teil des Schleusenwegs) erschließt als

Stichstraße den nördlichen Teil des Gebietes (u. a. die KLV-Anlage) vom Fürstenauer Weg. Somit konnte eine bedarfsgerechte Erschließung geschaffen werden, die ebenfalls zu einer Trennung der Wohn- und Gewerbenutzung beiträgt.

## Elbestraße

Neben der Winkelhausenstraße sollte durch den Ausbau der Elbestraße ebenfalls eine weitere Erschließung für den westlichen Bereich des Quartiers geschaffen werden. Die Elbestraße verbindet mit der Römereschstraße im Süden und der Brückenstraße im Norden zwei wichtige Verkehrsachsen. Die Römereschstraße bildet dabei die Nahtstelle zur Innenstadt. Die Brückenstraße ermöglicht die Anbindung an den Fürstenauer Weg und somit an die B68 und die A1. Basierend auf dieser sehr guten Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz

bestand die Zielsetzung dieser Maßnahme in einem Ausbau der Elbestraße als zentrale Erschließungsanlage insbesondere für die Gewerbeareale und das KLV-Terminal. Dies bildet nicht zuletzt die Grundlage für eine Unterbrechung der bisherigen Zufahrtsmöglichkeit zu diesen Arealen aus östlicher Richtung, so dass negative Einflüsse durch Gewerbeverkehr auf die im Osten angrenzende Wohnbebauung reduziert werden konnten.

Im Rahmen der Ausbaumaßnahme wurde einerseits eine Anpassung der Struktur des Verkehrsweges vorgenommen. So wurde z. B. eine Zufahrt im Bereich südlich des Schleusenweges angelegt (neue Hauptzufahrt). Dage-

gen wurde die Situation an der Einmündung Schleusenweg derart überarbeitet, dass hier keine Zufahrt mehr möglich ist. Um darüber hinaus dem voraussichtlich weiter steigenden Anteil an Schwerlastverkehr Rechnung zu tragen, wurde der Fahrbahnaufbau im Hinblick auf seine Trageigenschaften überarbeitet und erneuert. Die Maßnahme wurde neben der Städtebauförderung auch mit EFRE-Mitteln unterstützt.



Häfner, Jiménez 2011, Büro für Landschaftsarchitektur: Entwurf Grünzug

## Zentrale Grünachse

Zentraler Bestandteil der städtebaulichen Konzeption war ein zentraler Grünzug, der das Areal gliedert. Neben der Funktion als Trennung zwischen den Nutzungen dient der Grünzug auch der Entwässerung des Gebietes, indem Mulden für die Regenwasserversickerung der Verkehrsflächen angelegt wurden. Damit können Ab-

flussspitzen bei Starkregenereignissen zurückgehalten werden. Weiterhin schafft der Grünzug durch eine entsprechende Gestaltungsqualität eine Aufenthaltsfunktion für die Beschäftigten im Gebiet und eine straßenunabhängige Verbindung zwischen dem Grünzug entlang der Nette und den Erholungsflächen am Piesberg.

Zwischen der Römereschstraße und der Kreuzung An der Netter Heide – Fürstenauer Weg wurde dieser Grünzug entwickelt und mit der Planung und der Ausführung wurde das Büro Häfner, Jiménez, Büro für Land-

schaftsarchitektur aus Berlin, beauftragt. Als grüne Wegeverbindung stellt der neue Grünzug einen Abschnitt der Verbindung zwischen dem Stadtzentrum Osnabrück und dem Landschaftspark Piesberg dar. Die Grünfläche hat zudem die Funktion, bei außerordentlichen Regenereignissen anfallendes Niederschlagswasser der Winkelhausenstraße aufzunehmen. In dem Bereich wird das Niederschlagswasser in Geländevertiefungen gehalten, versickert und gegebenenfalls zur Nette weitergeleitet.

FOTOS: STADT OSNABRÜCK 2014



Grünzug Richtung Kaffee Partner

Das Konzept des Grünzugs basiert auf einem "schnellen" Hauptweg, der als kombinierter Fahrrad- und Gehweg dient und die wichtigsten Punkte der angrenzenden Baufelder verbindet. Dieser Weg stellt die Verbindung von dem Naturraum Nette zum Landschaftspark Piesberg her.

Darüber hinaus wurde ein zweiter schmaler, "landschaftlicher" Weg angelegt, der durch eine extensiv gepflegte Langgraswiese führt und sich den Höhen des Geländes anpasst. Dieser Weg dient als Jogging- oder Spazierpfad der „langsameren“ Bewegung. Eine dritte Wegekatgorie führt zwischen

den angrenzenden Bebauungsfeldern hindurch auf den Hauptweg. An den Wegekrenzungen wurden Metallstelen („Friedensstelen“, Varusschlacht) platziert. Diese wurden mit Zitaten zum Frieden verziert.



Grünzug

Durch den im Jahr 2013 fertiggestellten Grünzug ist eine attraktive Wegeverbindung entstanden, welche sowohl die Möglichkeit bietet, das Quartier zügig zu durchqueren, als auch zum Schlendern und Verweilen einlädt.

FOTOS: STADT OSNABRÜCK 2019



Römereschstraße und Grünzug Nette



Römereschstraße mit Einmündung Winkelhausenstraße

## Römeresch- straße inklusive Stützwand

Im Flächennutzungsplan ist die Römereschstraße in ihrer Bedeutung Teil einer Verbindung zwischen den östlichen und westlichen Stadtteilen über Haster Straße, Vehrter Landstraße, Römereschstraße in südwestlicher Verlängerung zur Rheiner Landstraße.

Um der Bedeutung und erforderlichen Leistungsfähigkeit der vierspurigen Römereschstraße Rechnung zu tragen, wurde eine zentrale Anbindung des zu entwickelnden Gebietes über den Knoten Römereschstraße/ Mühlenschweg mit einer hier anschließenden gut auffindbaren und attraktiven Zufahrt zu dem Dienstleistungszentrum favorisiert.

Basis für die Dimensionierung des vierstreifigen Ausbaus waren die Prognosedaten auf Grundlage des Masterplans Mobilität unter Berücksichtigung der Entlastungsstraße West. Der geplante Bau der Entlastungsstraße West ist aufgrund des Ergebnisses der Bürgerbefragung vom 25. Mai

2014 mit Ratsbeschluss vom 29. Juli 2014 abgelehnt worden. Die verkehrlichen Annahmen der Planfälle, die als Grundlage der verkehrlichen Untersuchung zur Winkelhausenkaserne und damit auch der Römereschstraße dienten, haben sich folglich im Hinblick auf den Entfall der Entlastungsstraße West geändert. Trotzdem war es notwendig, die geplante Geometrie- und Leistungsfähigkeit der Römereschstraße herzustellen um der steigenden Verkehrsbelastungen des sich entwickelnden ehemaligen Kasernengeländes gerecht zu werden. Fertiggestellt und freigegeben für den Verkehr wurde die Erschließungsstraße im Mai 2017.

Die erhebliche Aufweitung und Erhöhung der Fahrbahn der Römereschstraße führte dazu, dass der Straßenkörper weiter in den Böschungs-

reich des parallel verlaufenden Flusses „Nette“ hineinragt. Um hier die benötigte neue Straßenfläche zu schaffen und ein Abrutschen der Fahrbahn im

Böschungsbereich zu verhindern, war der Bau einer parallel zum Fluss verlaufenden Stützwand erforderlich.



VKT GmbH Frankfurt 2015: Planung Römereschstraße



## Grünzug Nette

Eine weitere wichtige Grünverbindung des Stadtumbaugebietes stellt der „Grünzug Nette“ dar. Dieser wurde landschaftsplanerisch überarbeitet. Diese in West-Ost-Richtung verlaufende Grünfläche bildet den südlichen Abschluss des Stadtumbaugebietes. Das Areal ist Teil einer konzentrischen Verbindung der Grünen Finger Osnabrücks und stellt unter

anderem eine Verbindung zum Uferweg entlang des Flusses Hase dar.

Die Grünfläche befindet sich unmittelbar südlich der Römereschstraße. Im Zuge der Neuentwicklung der Straße und der Verbreiterung nimmt die Grünfläche andere Formen und Proportionen an. Daher hat sich der Grünbereich zusammen mit dem Uferbereich des südlich angrenzenden Flusses Nette nach dem Ausbau der Straße deutlich verkleinert.

Das länglich ausgeprägte Gebiet beinhaltet neben Grünflächen auch Altarme und temporäre Wasserflächen, die in eine naturnahe, weitgehend extensive Gestaltung einbezogen wurden. Der innerhalb der Grünfläche verlaufende Weg wurde im Zuge der Maßnahme zurückgebaut. Fußgänger und Radfahrer werden nun über die Nebenanlagen der ausgebauten Römereschstraße geführt.



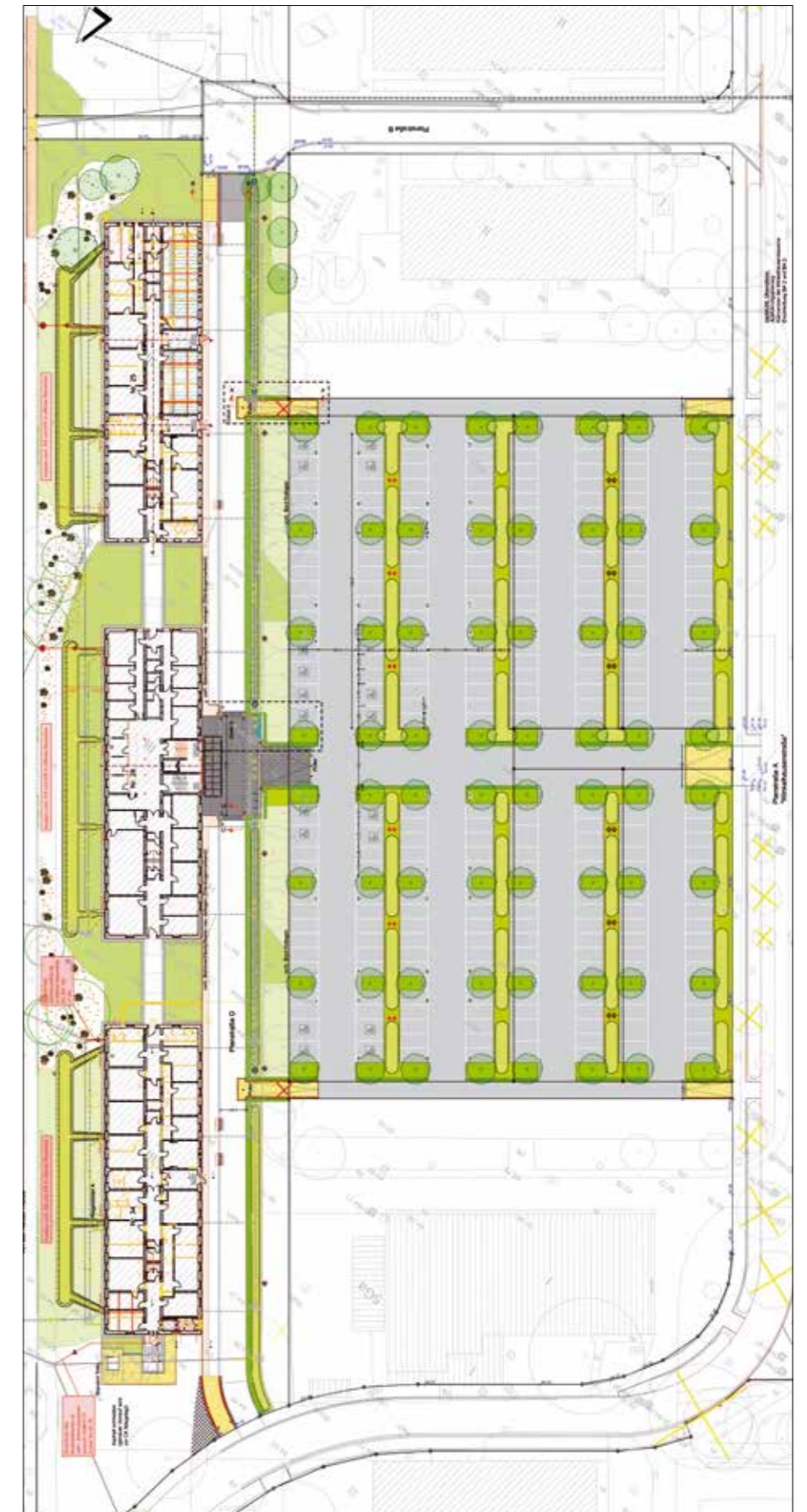
frei(RAUM)planung 2015: Entwurf Grünzug Nette

## Zentrale Stellplatzanlage Nord

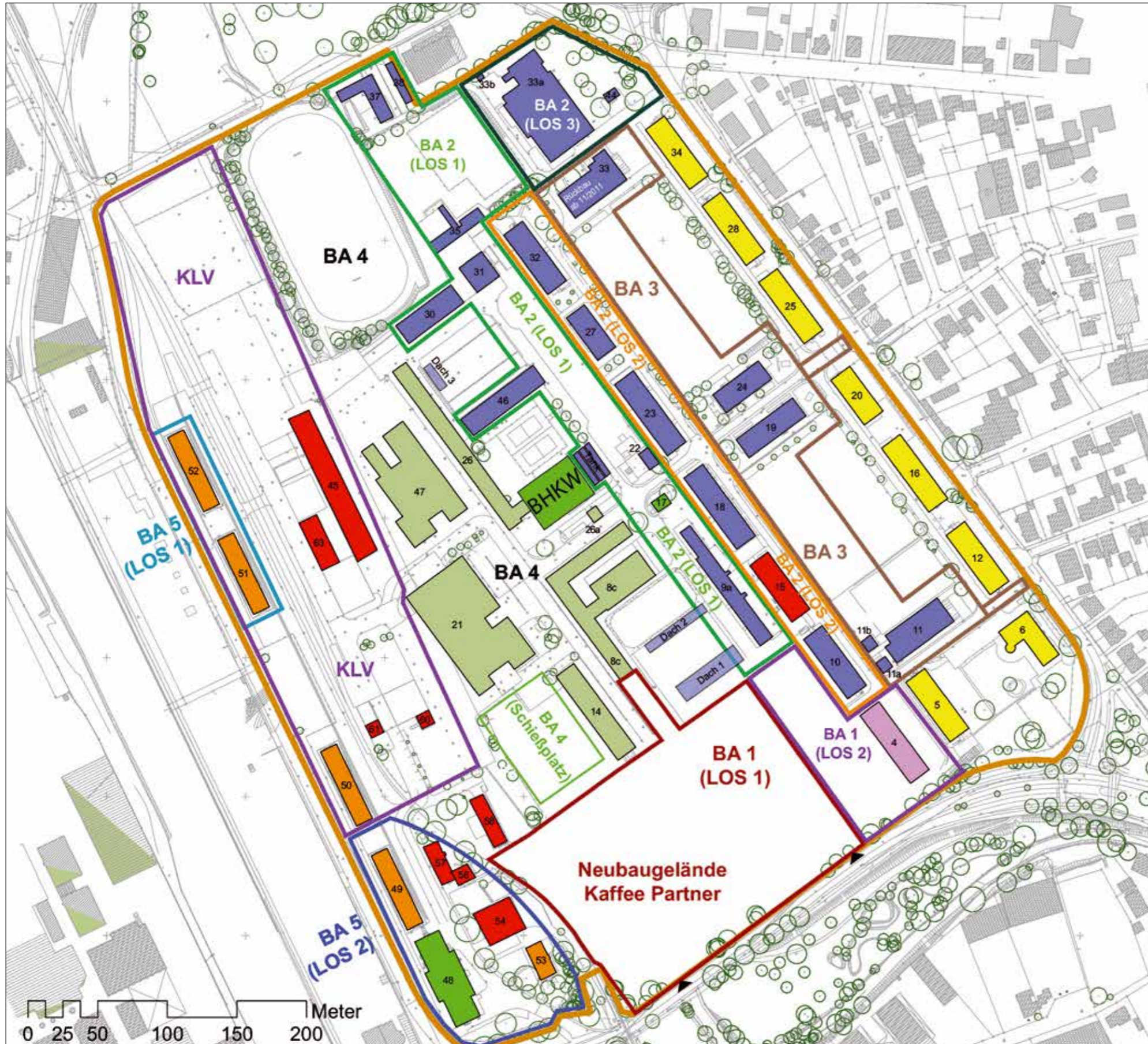
Als Pufferbereich zwischen dem Gewerbe und der Wohn- und Behördenutzung wurde eine Stellplatzanlage geplant. Im Sinne des Sanierungsziels wurden die privaten und öffentlichen Teilbereiche des Stellplatzes in ein einheitliches Gestaltungskonzept eingebunden und als städtebaulich anspruchsvolle Frei- und Parkraumanlage entwickelt.

Die Zentrale Stellplatzanlage Nord umfasst neben dem öffentlichen Teilbereich auch zwei private, im B-Plan als Gemeinschaftsstellplätze vorgesehene Teilflächen, welchen die Gebäudeeinheiten entlang der Straße „An der Netter Heide“ zugeordnet sind.

Die notwendige Anzahl der Einstellplätze von ca. 140 für das Finanzamt-Land und nochmals ca. 140 für die später zu realisierenden Umnutzungen wurde durch die Parkplatzerichtung gewährleistet.



PW 2014: Stellplatzanlage Nord



BMP 2010: Bestandsplan

### Bestandsplan Winkelhausen Kaserne

- Gebäude bleiben erhalten (SWO)
- Gebäude bleiben erhalten (BIMA, Land Niedersachsen)
- Gebäude werden abgebrochen (SWO)
- Technikgebäude bleiben erhalten (SWO)
- Gebäudenutzung noch offen (Kaffee Partner)
- Gebäudenutzung noch offen (SWO) (Im Abbruch-LV BA2 enthalten)

## Ordnungsmaßnahmen und Altlastensanierung

Nachdem bereits in der Ideenentwicklung für eine Nachnutzung eine Bestandsaufnahme der Gebäude stattgefunden hat, wurde im nächsten Schritt beschlossen, welche Gebäude abgerissen und welche erhaltenswert sind. Insbesondere die Gebäude auf der Fläche des zukünftigen Grünzugs sollten abgerissen werden. Die Gebäude im zweiten Bauabschnitt des Kaffee Partner Geländes (BA4) werden im Zuge des zukünftigen Bedarfs entweder abgerissen oder nachgenutzt. Die Technikgebäude und die Gebäude, die einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden können, sollen erhalten bleiben. Für die Herstellung des Grünzugs und der neuen Erschließungsstraße im Quartier mussten einige Gebäude zurückgebaut werden.

Darüber hinaus wurde, um die Verbeerung der Römereschstraße zu ermöglichen, das Gebäude Elbestraße 52 abgerissen.

Im Vorfeld der Errichtung musste dem Verdacht auf Kampfmittelbelastungen, der sich im Rahmen der Altlastenerkundung ergeben hatte, nachgegangen werden. Hierzu wurde zunächst eine qualifizierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. Auf dieser Basis wurden dann Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung vorgenommen. Letztere beinhalteten den Aushub kontaminierter Bereiche mit parallellaufender Separation des Bodenmaterials und Ausiebung von eventuell verbrauchter Munition.

## Angesiedelte Behörden und Dienstleister

Die Gebäude entlang der Straße An der Netter Heide konnten erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Insbesondere aufgrund der guten Bausubstanz und der guten Lage konnten die Objekte einer Nachnutzung zugeführt werden.

FOTOS: CHRISTIAN ALBECHT 2019



Finanzamt, Landesschulbehörde und Gewerbegebäude



### Finanzamt

Früh im Planungsprozess stand bereits fest, dass das Finanzamt Osnabrück-Land auf dem Kasernengelände angesiedelt werden soll. Die drei nördlichsten Mannschaftsgebäude (Nr. 25, 28 u. 34) „An der Netter Heide“

wurden durch das Land Niedersachsen erworben und werden durch das Finanzamt Osnabrück-Land genutzt. Die drei Gebäude wurden mit Glaszwischenbauten miteinander verbunden, diese dienen dabei als Eingangsbereich und Infothek. Dabei wurden alle Vollgeschosse ausgenutzt, ein Umbau der Dachgeschosse

ist nicht geplant. Die Umbaumaßnahmen wurden nicht über die Städtebauförderung finanziert, sondern aus dem Landeshaushalt gezahlt.

## Landesschulbehörde

Für die Unterbringung der Landesschulbehörde einschließlich der Studientrainingseminare waren zwei vorhandene Gebäude (Gebäude 16; 20), gelegen

„An der Netter Heide“, vorgesehen, die durch einen eingeschossigen Verbindungsgang miteinander verbunden wurden. Der erforderliche Gesamtbedarf an Nutzfläche von rd. 3.350 m<sup>2</sup> konnte in den vorgenannten Gebäuden untergebracht werden. Für die Unterbringung der geforderten Flächen war die Einbeziehung des Dachgeschosses im Gebäude 16 erforderlich. Hier sind

ausschließlich Sitzungsräume, Besprechungsräume, Bibliotheken, Altaktenlager und ähnliche Räume angeordnet, Büroräume sind nicht vorgesehen.

FOTO: CHRISTIAN ALBECHT 2019



### Polizei

Für die Unterbringung der Polizeieinheit wurde zunächst eine Fläche auf der nordwestlichen Grundstücksecke als möglicher Standort untersucht. Allerdings wies sich die Lage an der Straße „An der Netter Heide“ als unzu-

reichend. Für den uneingeschränkten Einsatz der Polizei ist die Lage an der Römereschstraße zwingend erforderlich, um schneller in die Stadt zu gelangen. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde daher ein Neubau an der Römereschstraße vorgesehen. Eine Gewahrsamsunterbringung findet hier nicht statt.

Polizei

FOTO: CHRISTIAN ALBECHT 2019



Kaffee Partner

## Kaffee Partner Logistikbetriebe

Für das Unternehmen Kaffee Partner wurde im westlichen Bereich, an der Römereschstraße gelegen, ein 2,8 ha großes Grundstück bereitgestellt. Hier errichtete das Unternehmen ein Verwaltungsgebäude sowie ein Zentrallager. Der Erwerb weiterer 7,8 ha zur Erweiterung des Standortes wurde bereits geplant. Somit konnten für dieses für die Region wichtige Unternehmen attraktive neue Flächen angeboten werden.

Der Bedarf für die Realisierung der KLV-Anlage hat sich im Sommer 2008 konkretisiert, indem ein Logistikunternehmen bereits seit Februar 2009, unmittelbar nach Abzug der Britischen Streitkräfte, den kombinierten Ladungsverkehr auf dieser Fläche gestartet und erfolgreich durchgeführt hat und sehr erfolversprechend ist. Bereits Ende August 2009 wurde ein Verladeterminale des privaten Dienstleisters eröffnet. Die vorerst private Nutzung könnte demnächst auch von anderen Unternehmen in Anspruch genommen werden. Um den Zugang für verschiedenste Unternehmen zu gewährleisten, erfolgt die Anmietung zunächst durch die Stadtwerke Osnabrück. Die Firma Nosta Logistik verlädt gegenwärtig für die Papierfabrik

Schoeller Container vom Lastwagen auf den Zug und umgekehrt. Weitere Kunden sind im Gespräch. Gegenwärtig haben die Stadtwerke 3 ha von der BImA als Zwischennutzer gepachtet, wovon die Nosta 1,5 ha als Untermieter gepachtet hat. Gegenwärtig nutzt die Nostra Unternehmensgruppe die Lagerhallen und beabsichtigt mit den Stadtwerken Osnabrück weitere Flächen zum Ausbau einer öffentlichen Logistikzentrale zu sichern. Hierbei soll die Stadtwerke Osnabrück AG bei den Zwischennutzungen eine Steuerungsfunktion übernehmen.

Kanalseitig ist eine KLV-Anlage (kombinierter Ladeverkehr) entstanden, die seit 2009 von der Nosta Gruppe in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Osnabrück AG genutzt wird. Zu dieser circa 3 ha großen Anlage gehört auch eine 5.000 m<sup>2</sup> Lagerhalle. Durch den hohen Bedarf der Anlage wird diese auf 6 ha erweitert.

## Kreativquartier

Im Rahmen der Entwicklung des Quartiers sollten ebenfalls Räumlichkeiten für die kreative Szene Osnabrücks entstehen. Hierfür wurden die Flächen im südwestlichen Bereich des Fördergebietes in unmittelbarer Nähe zum Hafenbecken ausgewählt. Dieser Abschnitt umfasst die zwei südlichen Speicherbauten, die nebeneinander liegen, und früher für die Lagerung von Getreide und Verpflegung genutzt wurden. Die denkmalgeschützten Speichergebäude sollen sich zu einem Kreativquartier entwickeln.

FOTOS: STADT OSNABRÜCK



Speichergebäude

### „Lauter Speicher, leiser Speicher“

Die beiden leerstehenden Speichergebäude (Gebäude 49 u. 50) im sogenannten Kreativquartier wurden im Juni 2018 durch die Osnabrücker Speicher GbR erworben. An dem Standort entwickeln die neuen Eigentümer einen „lauten Speicher“ und einen „leisen Speicher“. Der „laute Speicher“ soll mit Proberäumen, Räumen für Tanz-Training, Musikschul-Unterricht und einer Bühne für Auftritte ausgestattet werden und für die Musiker- und Künstlerszene ein wichtiger kreativer Raum darstellen.

Der „leise Speicher“ hingegen bildet ein Bürogebäude für die kreative Szene wie Agenturen, Consulter, Designer, Start-ups, Architekten und Grafiker. Die beiden Speichergebäude bieten mit einer Nettogrundfläche von über 9.000 m<sup>2</sup> viel Raum für neue Ideen und Kreativität.

## Kosten der Sanierung und Entwicklung

Für die Stadtumbaumaßnahme Konversion Hafen wurden im Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ Städtebaufördermittel i. H. v. 4.971.644,36 Euro bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um einen Betrag, der jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und Kommune aufgebracht werden muss. Darüber hinaus wurde der Ausbau der Elbestraße mit EFRE-Mitteln in Höhe von 289.941,94 € gefördert. Wesentliche

Einnahmen wurden im Rahmen der Konversion nicht erzielt. Demnach bildete der Förderhöchstbetrag gleichzeitig den (maximalen) Bruttokostenrahmen der Maßnahme.

Die tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Gesamtkosten im Rahmen der Städtebauförderung beliefen sich auf rd. 5,26 Mio. Euro. Demnach ergänzen rd. 1,66 Mio. Euro Eigenmittel der Stadt Osnabrück die von Bund und Land zur Verfügung

gestellten Mittel i. H. v. rd. 3,3 Mio. Euro. Die Gelder wurden schwerpunktmäßig (zu knapp 85%) für die Errichtung von Erschließungsanlagen (insbesondere von Straßen und Grünflächen) sowie für öffentliche Bauprojekte aufgewendet.

### Kosten der Sanierung

Planungen, Konzepte, Öffentlichkeitsarbeit.....	561.465,69 €
Erschließungs- und Baumaßnahmen.....	4.692.555,60 €
Sonstiges.....	3.046,40 €
<b>Summe der Ausgaben.....</b>	<b>5.257.366,69 €</b>
<b>Städtebaufördermittel.....</b>	<b>3.311.260,00 €</b>
EFRE-Fördermittel.....	289.941,94 €
Zweckgebundene Einnahmen.....	682,92 €
<b>Davon Eigenmittel der Stadt.....</b>	<b>1.660.384,36 €</b>



## Das Quartier heute - ein Fazit

In zehn Jahren Stadtumbauzeit ist aus dem ehemaligen Militärstandort ein neues attraktives Quartier mit vielfältiger Nutzung geworden. Das Gebiet hat sich heute zu einem wichtigen Gewerbe und Dienstleistungsstandort entwickelt. Die offenen Parzellen sind

gefragt und werden stückweise bebaut und einer neuen Nutzung zugeführt. Insbesondere durch die Entwicklung der „lauten und leisen Speicher“ ist ebenfalls die Basis für die Entwicklung eines Kreativquartiers geschaffen. Das ehemals abgeschottete Kasernenareal

hat sich inzwischen in das Stadtgefüge integriert und bieten heute einen attraktiven Standort für Dienstleister und Gewerbetreibende aber auch für Junge Start-up Unternehmen und Kreative.



#### **HERAUSGEBER:**

Stadt Osnabrück  
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Städtebau  
Postfach 4960  
49034 Osnabrück

#### **REDAKTION:**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Geschäftsstelle Osnabrück  
Kamp 1c  
49074 Osnabrück

- Bernd Caffier
- Frederic Hoogen
- [www.baubeconstadtsanierung.de](http://www.baubeconstadtsanierung.de)

Stadt Osnabrück, FB Städtebau

- Anja Prüssner

#### **LAYOUT:**

- Both-Design, Renate Both

#### **FOTOS, ABBILDUNGEN, PLÄNE:**

- Christian Albrecht
- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- Häfner, Jiménez
- Architekten GbR ANGELIS+PARTNER u. Kilian + Frenz-Roemer GbR
- Drees & Huesmann
- VKT GmbH Frankfurt
- IPW
- frei(RAUM)planung
- BMP
- Stadt Osnabrück, OsnabrückerServiceBetrieb
- Stadt Osnabrück, FB Städtebau
- Stadt Osnabrück, FD Geodaten