

## ABSCHLUSSDOKUMENTATION

# Stadtumbaugebiet „Konversion Westerberg“ 2009 – 2016



LUFTBILD: STADT OSNABRÜCK, FD GEODATEN 2017



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 Westerberg:**  
**Entwicklungschancen durch Flächenrecycling nutzen** ..... 04

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

**3** **Umsetzungsrahmen: Stadtumbau West** ..... 14  
 Ziele der Stadtumbaumaßnahme ..... 14  
 Abgrenzung des Stadtumbaugebietes und räumlicher Fokus der Maßnahme ..... 15

**4** **Maßnahmen und Meilensteine:**  
**Von der Militärbrache zum Wohn- und Wissenschaftspark** ..... 17  
**Grundstücksneuordnung und Freilegung** ..... 18  
 Areal der ehemaligen Scharnhorstkaserne ..... 18  
 Arrondierungsgrundstücke ..... 19  
**Pläne schmieden: Vom Konzept zum Bebauungsplan** ..... 20  
 Konkretisierende Konzepte ..... 20  
 Bebauungsplanung ..... 22  
**Schritt für Schritt: Baumaßnahmen konkretisieren und umsetzen** ..... 23  
 Wissenschaftspark ..... 23  
 Wohnpark ..... 26  
**Den Wohn- und Wissenschaftspark erschließen** ..... 28  
 Straßen, Wege, Entwässerungsanlagen ..... 28  
 Wohnen, Arbeiten, Erholen: Urbane Freianlagen mit Flair ..... 30  
**Maßnahmen im bestehenden Wohnumfeld** ..... 36  
 Grünfläche zwischen Freilgrathof und Liszthof ..... 36

**5** **Kosten der Sanierung und Entwicklung** ..... 37

**6** **Wohnen und Arbeiten am Westerberg – der ehemalige Kasernenstandort heute** 38

**Impressum** ..... 40

Sehr geehrte Damen und Herren,

noch in den 1980er Jahren waren rund 10.000 britische Soldaten in Osnabrück stationiert, dem einst größten britischen Garnisonsstandort außerhalb Großbritanniens. 2006 wurde von der britischen Streitmacht die komplette Aufgabe des Stützpunktes Osnabrück mit sechs Kasernen an den vier städtischen Standorten – Hafen, Westerberg, Atter, Dodesheide – beschlossen. Bis März 2009 wurden sämtliche Flächen an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), zurückgegeben.

Die Stadt Osnabrück stand nun vor der Herausforderung, mit 160 Hektar Militärbrachen und circa 1.250 leerstehenden Wohneinheiten umzugehen. Ziel war es, die Flächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung in das Stadtgefüge einzugliedern. So wurden vor allem Wohnraum für junge Familien und neue Flächen für Büros, Gewerbe und Freizeit geschaffen. Ein verwaltungsinternes Projektteam setzte diese Aufgabe von 2007 bis 2016 um und arbeitete dabei eng mit der BImA und der Wirtschaftsförderung Osnabrück zusammen. Frühzeitig wurden auch potenzielle Investoren und die breite Öffentlichkeit in die Ideenfindung einbezogen. So konnten bereits vor dem Abzug der Truppen Entwicklungsperspektiven erarbeitet werden.

Zur Umsetzung dieses umfassenden Stadtentwicklungsprozesses wurden Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ eingeworben. Seit 2008 fließen Fördermittel aus diesem Programm nach Osnabrück, seit 2009 wurde auch die Maßnahme „Konversion Westerberg“ gefördert. Mithilfe dieser Gelder wurden innerhalb von acht Jahren die für diesen Standort erarbeiteten Perspektiven planerisch gefasst, eigentumsrechtlich gesichert und baulich entwickelt. Vorhandene Lagepotenziale durch die Nähe zur Innenstadt, zu Naherholungsgebieten, zur Hochschule, zu Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sowie durch umgebende beliebte Wohnnachbarschaften wurden dabei aufgegriffen.

Heute ist dort ein beeindruckendes Areal entstanden, das ein innovatives Arbeitsumfeld mit modernen, vielfältigen Wohnangeboten vereint. Die Entwicklung des „Wohn- und Wissenschaftsparks Scharnhorstkaserne“ steht beispielhaft für die gelungene Umsetzung des Konversionsprozesses in unserer Stadt.

Mein herzlicher Dank gilt daher allen Akteuren, die zu diesem Erfolg beigetragen haben.

Wolfgang Griesert  
 Oberbürgermeister

Stadt Osnabrück 2017



FOTO: DIE LICHTBILDMANIFAKTUR

# STADTUMBAU AM WESTERBERG: Entwicklungschancen durch Flächenrecycling nutzen



FOTO: BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN/FRANK SOJMANSKA 2008

Kasernen am Westerberg und am Hafen

Am Rande des Stadtteils Westerberg standen nach Abzug der britischen Truppen im Jahr 2008 drei Kasernenareale mit einer Gesamtfläche von 21,8 ha zur Disposition. Ergänzend wurden benachbart liegende britische Wohnsiedlungen mit insgesamt 173 Wohneinheiten freigezogen. Dass eine Wiedereingliederung dieser Flächen in den städtebaulichen Kontext nicht nur eine große Aufgabe, sondern v. a. auch ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung darstellte, lässt sich mit Blick auf die Lage und die umgebenden Nutzungen ohne weiteres nachvollziehen: Die Areale liegen zwischen der Innenstadt (2 km Luftlinie) und dem unmittelbar angrenzenden Erholungsgebiet Natruper Holz, befinden sich am Rande eines der beliebtesten Osnabrücker Wohn-Stadtteile (Westerberg) und in Nachbarschaft von (Hoch-)Schulen und den Paracelsuskliniken. Weiterhin sind auch die Nahversorgungseinrichtungen an der Natruper- und Pagenstecher Straße fußläufig erreichbar.

Für die Von-Stein-Kaserne (5,5 ha) wurde entsprechend schnell eine konkrete Nachnutzung initiiert. Die Flächen wurden 2009 - nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs - von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an das Land Niedersachsen veräußert und für eine Erweiterung der Hochschule Osnabrück in Anspruch genommen. Ebenso konnte auch ein Teil der Wohnanlagen (ehem. Offizierswohnungen, 21 Wohneinheiten) bereits sehr früh nach Truppenabzug von der BImA erfolgreich an den Markt gebracht werden.

Für die flächenmäßig größte Scharnhorstkaserne (14,2 ha) und die südlich angrenzende Metzger Kaserne (2,1 ha) sollte dagegen eine nachhaltige Perspektive im Rahmen eines umfassenden Planungsansatzes erarbeitet werden. Einbezogen werden sollten dabei weiterhin die beiden, zu dem Zeitpunkt noch nicht weiterveräußerten ehemaligen Soldatensiedlungen, die im Südwesten an die Scharnhorst-

kaserne angrenzen. Als Basis für die Entwicklung diente das städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion aus dem Jahr 2007, welches in einem gesamtstädtischen Ansatz Ideen für die aufgelassenen Osnabrücker Militärareale aufzeigt. Anknüpfend an die lage- und nutzungsbezogene Vorprägung des Standortes bzw. seines Umfeldes, favorisiert dieses Konzept eine Verbindung von gewerblich/wissenschaftlichen Nutzungen und hochwertigem Wohnen als Entwicklungsoption für die Kasernenflächen am Westerberg.

Zur Umsetzung dieser Zielperspektive wurden Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West eingeworben. Nach Programmaufnahme im Jahr 2009, erfolgte mit Ratsbeschluss vom 03.09.2010 die formale Festlegung als Stadtumbaugebiet „Konversion Westerberg“ gem. §171b BauGB. In seiner endgültigen Abgrenzung umfasst das Fördergebiet insgesamt 36,72 ha.<sup>1</sup>

Übersicht Bestand 2007

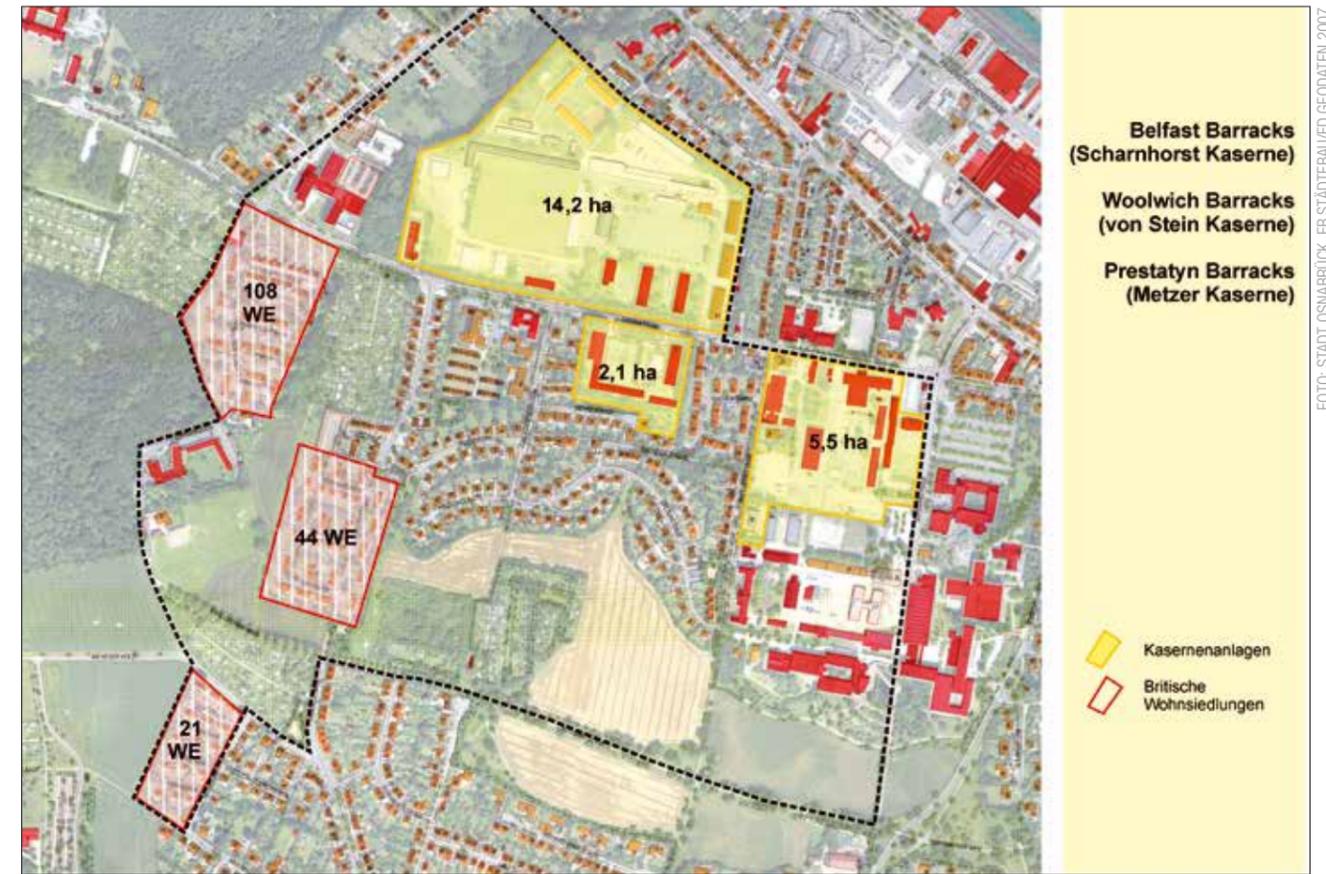


FOTO: STADT OSNABRÜCK, FB STÄDTBAU/FD GEODATEN 2007

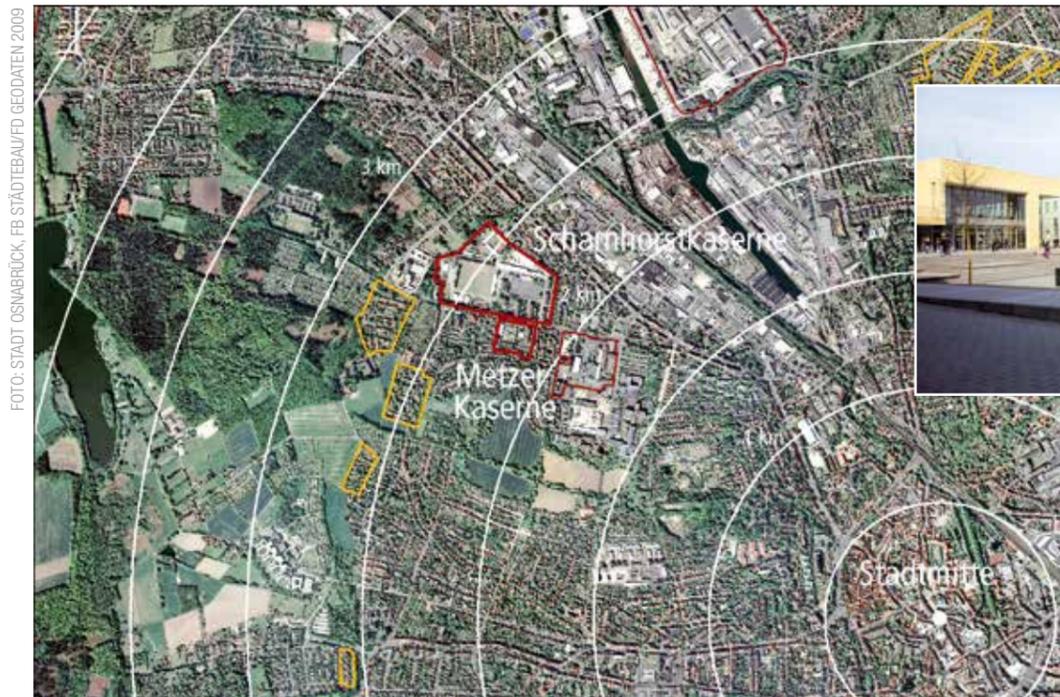


FOTO: STADT OSNABRÜCK, FB STÄDTBAU/FD GEODATEN 2009



Hochschulcampus ehem. Von-Stein-Kaserne

Lage der Kasernen am Westerberg

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2014

<sup>1</sup> Neben den Städtebaufördermitteln wurden weitere Mittel für die Umsetzung der Zielperspektive „Wohn- und Wissenschaftspark“ eingesetzt. U. a. konnte die Stadt Osnabrück über ihre Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft (OBG mbH) Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Errichtung des Innovations Centrums Osnabrück (ICO, s. u.) sowie von Anlagen der inneren Erschließung des Wissenschaftsparks nutzen. Diese Maßnahmen wurden ausführend- und abrechnungstechnisch strikt von den Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung getrennt. Die Projekte im Rahmen der EFRE-Förderung sind nicht Gegenstand dieses Abschlussberichtes.

AUSGANGSLAGE:

# Militärbrache als städtebauliche Aufgabe und Flächenressource



FOTO: BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN/FRANK SCYMANSKA 2008

Mannschaftsunterkünfte

AUSGANGSLAGE: MILITÄRBRACHE ALS STÄDTEBAULICHE AUFGABE UND FLÄCHENRESSOURCE

## Status Quo: Bausubstanz und Erschließung

### Bausubstanz

Die 2008 freigezogene Militärfäche der Scharnhorstkaserne war durch eine historische Bebauung aus Mannschaftsunterkünften, die um einen Exerzierplatz angeordnet waren, geprägt. Neuere Gebäude beherbergten vor Abzug der Truppen Offiziersmesses, eine Küche mit Speisesaal sowie Garagen und Werkstattnutzungen. Darüber hinaus befanden sich auf einem großen Teil der Fläche Sportplätze. Auf dem Gelände der Metzger Kaserne waren bis zur Nutzungsaufgabe eine Schule und ein Kindergarten sowie eine Sporthalle angesiedelt.

Im Zuge der Auslotung von standorttauglichen Nachnutzungsoptionen wurde die Gebäudesubstanz im Jahr 2009 im Hinblick auf ihren baulichen Zustand untersucht. Demnach war die Sanierung der Mannschaftsunterkünfte und Stabsgebäude mit der Zielsetzung, dort eine zeitgemäße (Büro- oder Verwaltungs-) Nutzung unterzubringen, wirtschaftlich nicht darstellbar. Als problematisch erwiesen sich dabei vor allem eine zu geringe Traglast der Decken sowie die vorhandenen, flächenintensiven Raumzuschnitte (große, hohe Räume). Eine effiziente Gebäudenutzung und eine Ausstattung der Räume mit moderner Büro- und Klimatechnik wären dadurch kaum möglich bzw. mit erheblichen unrentablen Kosten verbunden gewesen. Auch für die Garagen und Werkstattgebäude wurde eine Nachnutzung ausgeschlossen. Neben allgemeinen Funktionsmängeln wurde hier die hohe Wahrscheinlichkeit einer punktuellen Kontamination der Böden als Hindernis angesehen.

Dagegen boten die beiden leergezogenen, in den 1950er Jahren errichteten Wohnquartiere „Literatenhöfe“ (108 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern) und „Komponistenhöfe“ (44 Wohneinheiten in Doppelhäusern) trotz der erheblichen baustrukturellen Mängel und des sanierungsbedürftigen Zustands der Gebäude und des städtebaulichen Umfeldes v. a. aufgrund ihrer Lagequalität gute Nachnutzungsoptionen. Weiterhin wurden der großzügige Zuschnitt der Grundstücke sowie das einheitliche städtebauliche Gesamtbild und die Auflockerung der Standorte durch alte Baumbestände als positiv beurteilt. Eine Sanierung der Siedlungen wurde insofern angestrebt.



FOTO: STADT OSNABRÜCK 1999

SGTs Messe und Unterkunft



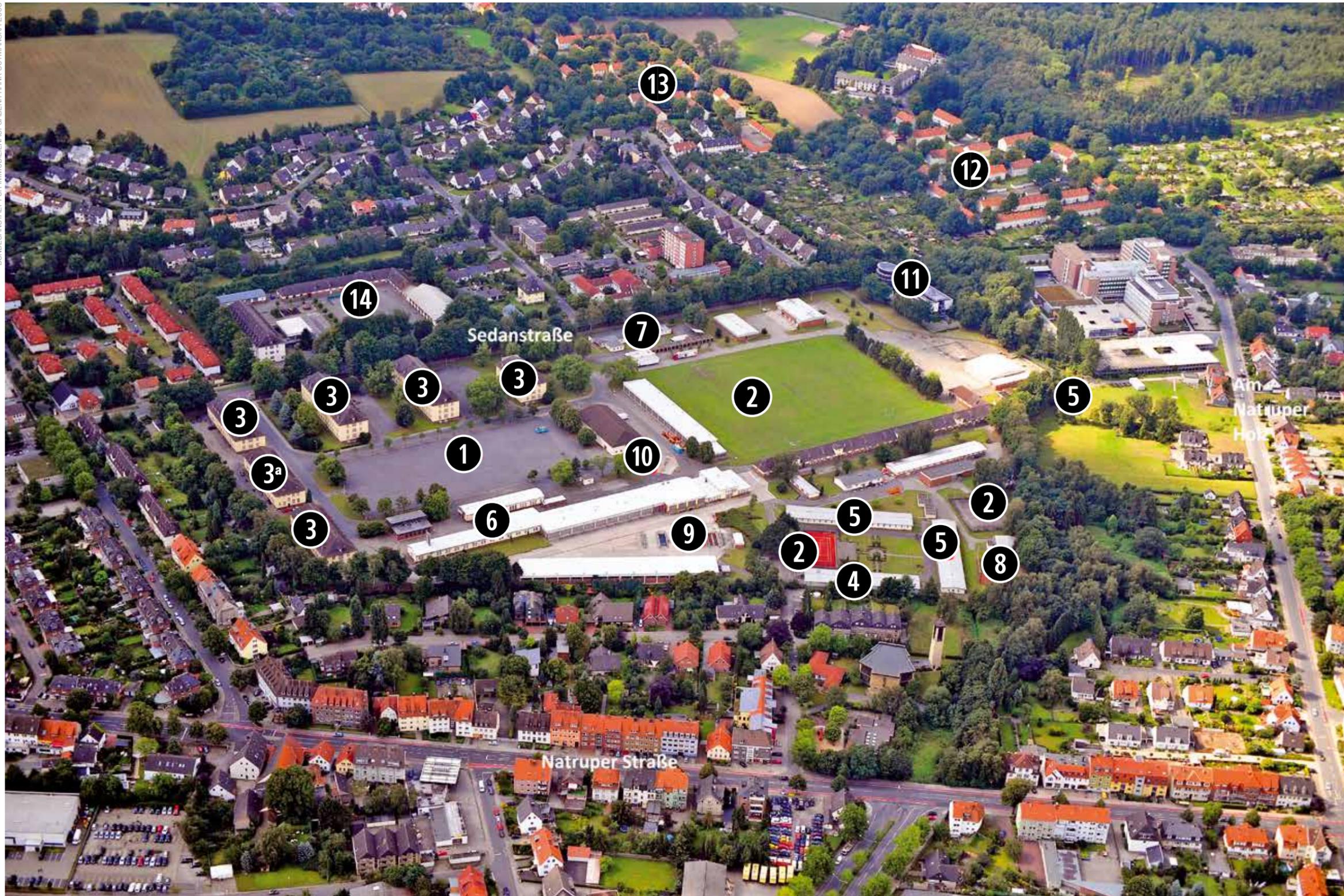
FOTO: STADT OSNABRÜCK 2007

Garagen und Naafi



FOTO: STADT OSNABRÜCK 1999

Wohngebäude Literatenhöfe



**Scharnhorstkaserne**

- ① Paradeplatz
- ② Sportplätze
- ③ Unterkünfte, Lager, Büros
- ③a Unterkunft mit SGT's Messe
- ④ Offiziersmesse
- ⑤ Offiziersunterkünfte
- ⑥ Küche und Speisesaal
- ⑦ Krankenstation
- ⑧ Schießstand
- ⑨ Speicherbecken, Pumpenwerk und Außenwaschplatz
- ⑩ Tankstelle

**Weitere Bestände**

- ⑪ Verwaltungsgebäude Paracelsusklinik
- ⑫ Literatenhöfe
- ⑬ Kompoinistenhöfe
- ⑭ Metzger Kaserne

**Sonstiger Kasernenbestand**

Garagen, Werkzeughallen, Lagerräume etc.

Übersicht Bestand 2008

## Erschließung: Straßensystem, Grünanlagen, Entwässerung

Während die Wohnquartiere über ein Straßen- und Wegesystem in den städtischen Kontext integriert waren, waren die Kasernengelände jeweils nur über einen zentralen, bewachten Zugang an der Sedanstraße erreichbar und darüber hinaus durch Zäune und Mauern komplett abgeschirmt. Eine Wiedereingliederung der Gelände in die Stadtstruktur erforderte demnach eine neue, differenzierte und - vor dem Hintergrund der zu erwartenden zunehmenden Verkehrsströme im Zuge der gewünschten zivilen Nachnutzung - belastbare äußere Erschließung.

Das vorhandene Wegesystem auf den Arealen war auf die innere Vernetzung der militärischen Funktionen ausgelegt. Straßen entsprachen insofern in ihrer Ausführung und Gestaltung nicht den zivilen bzw. verkehrstechnischen Anforderungen. Ein Fußwegesystem fehlte komplett. Durch den Wegfall der militärischen Nutzung und spätestens durch eine Aufgabe des Gebäudebestandes wurde das vorhandene Straßensystem darüber hinaus weitestgehend obsolet.

Auch die auf den Kasernengeländen vorhandenen Grün-/Sportanlagen bedienten nicht länger vorhandene militärische Bedarfe. Zudem wurden die Anlagen hier, aber auch jene in den Wohnanlagen durch Gestaltungsmängel sowie veraltete und schadhafte Ausstattungen zivilen Ansprüchen kaum gerecht. Als positiv waren allerdings die allgemeine Durchgrünung der Areale und der prägende, alte Baumbestand zu beurteilen. Durch die Einfriedung der Kasernengelände fehlte allerdings eine Vernetzung mit dem städtischen Grünsystem.

Hinsichtlich der Entwässerung wurde zu Militärzeiten im Wesentlichen eine Versickerung auf den Kasernenarealen praktiziert. Diese war im Zuge einer Nachnutzung nicht mehr denkbar.

Erschließungsanlage zwischen Mannschaftsunterkünften und Paradeplatz



FOTO: STADT OSNABRÜCK 2007

### Kurzgefasst

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

- Weitestgehend abgängige, nicht erhaltenswerte oder langfristig nicht wirtschaftlich nachnutzbare Gebäudesubstanz auf den Kasernenarealen, vereinzelt auch in den Wohnanlagen
- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Bereich der Wohnanlagen
- Hohe Flächenversiegelung, insbesondere im Bereich des Paradeplatzes
- Fehlende Eingliederung der Kasernengelände in das städtische Umfeld durch massive Einfriedungen
- Unzureichende äußere Erschließung der Kasernengelände und Erfordernis neuer, nutzungsbezogener innerer Erschließungsanlagen

- Erneuerungsbedürftigkeit der Entwässerungsanlagen
- Gestaltungsmängel bzw. Redundanzen hinsichtlich der Erschließungsanlagen (Straßen/Wege) auf den Kasernengeländen sowie hinsichtlich der Grünanlagen (Kasernengelände und Wohnanlagen)

Entwicklungspotenzial definierte sich insbesondere durch die Lagegunst des Standortes (s.o.). In bester Lage standen 16,3 ha Revitalisierungsfläche für neue Entwicklungen zur Verfügung. Dies verbunden mit möglichen/erforderlichen städtischen und privaten Erweiterungsbestrebungen - insbesondere im Hinblick auf Wohnangebote und wissenschaftliche Nutzungen. Außerdem stellten die Durchgrünung der Areale und der Baumbestand einen positiven Faktor für die Standortentwicklung dar.



Paradeplatz

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2006



Kasernenmauer

FOTO: STADT OSNABRÜCK 1999



Großer Rasenplatz

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2006



Tennisplatz

FOTO: STADT OSNABRÜCK 2007

## 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. Diese ist sodann in Verhandlungen mit der Stadt Osnabrück getreten.

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.

# Entwicklungsideen

Im Herbst 2008 wurde die militärische Nutzung am Standort Westerberg eingestellt. Seitdem lagen die Kasernenflächen weitestgehend brach und die zugehörigen Wohnquartiere waren leergezogen. 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 Entwicklungszentren für den Standort und die Stadt zu realisieren.

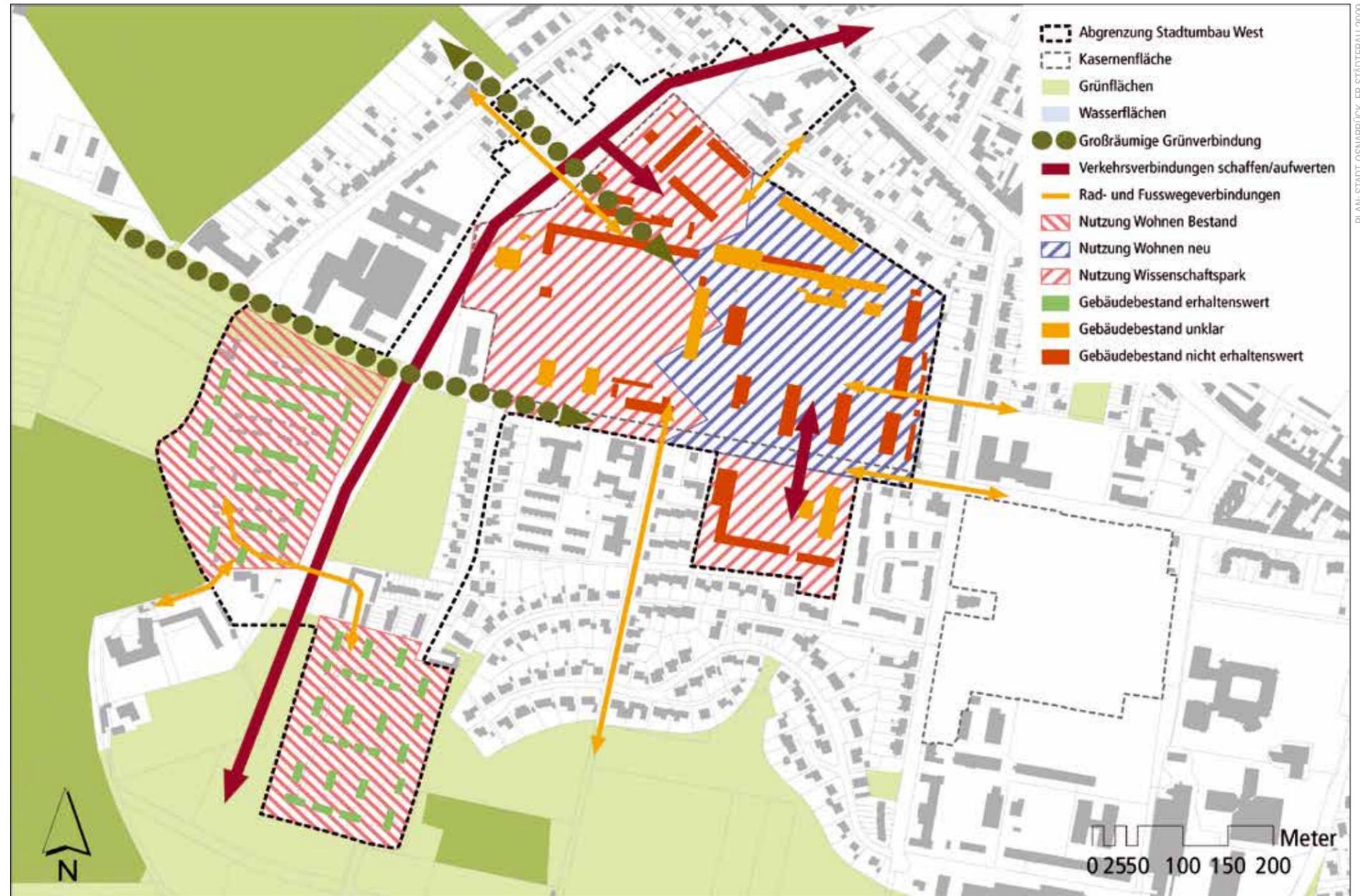
Damit die Flächenrevitalisierung die gewünschten positiven Impulse setzen konnte, war sie in den gesamtstädtischen Entwicklungszusammenhang einzubetten. Mit dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Konversion und dem Perspektivplan Konversion, der 2008 im Rahmen eines intensiven Partizipationsprozesses 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.

Als Zielperspektive definiert das Städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion für den Stand-

ort Westerberg die Einrichtung eines Wissenschaftsparks (damals noch in den vorhandenen Mannschaftsunterkünften) und die ergänzende Errichtung von Wohnbebauung. Der Perspektivplan Konversion manifestiert diesen Ansatz für den Westerberg und differenziert ihn weiter aus. Das Wohnangebot wird im Norden der Fläche räumlich verankert. Wissenschaftliche/gewerbliche Nutzungen werden entlang der Sedanstraße vorgesehen. (Fuß-) Wegebeziehungen sowie Grünverbindungen in Ost-West-Richtung sollen das Gelände mit dem angrenzenden Heger- bzw. Natruper Holz vernetzen. Eine Entlastungs- bzw. neue Erschließungsstraße soll im Westen des Areals in Nord-Süd-Richtung, parallel zum Güntkebach, verlaufen und so eine An- und Verbindung von Hochschulen und Kliniken ermöglichen. Für den Bereich südlich der Sedanstraße (ehem. Metzger Kaserne) wird eine vorrangige Wohnnutzung mit ergänzenden Einrichtungen (Wirtschaft, Verwaltung, Gesundheit, Kultur, Soziales, Beherbergungsgewerbe) angedacht. Eine Verknüpfung beider Kasernenareale wird für notwendig erachtet. Eine zusammenfassende und weiterentwickelnde Darstellung dieser planerischen Überlegungen bietet der Strukturplan aus dem Jahr 2009.

Daran anknüpfend wurden - u. a. unter Einbindung eines Projektentwicklers - konkretisierende Leitlinien für die weitere Entwicklung des

Strukturplan



Perspektivplan

Standortes bzw. insbesondere des Areals der Scharnhorstkaserne aufgestellt. Erarbeitet wurden Empfehlungen für

- die flächenmäßige Aufteilung der Nutzungen (Wohn- und Wissenschaftspark),
- ihre bauliche Ausführung, Gestaltung und Dimensionierung,
- mögliche Zielgruppen,
- die Umfeldgestaltung und die Erschließung,

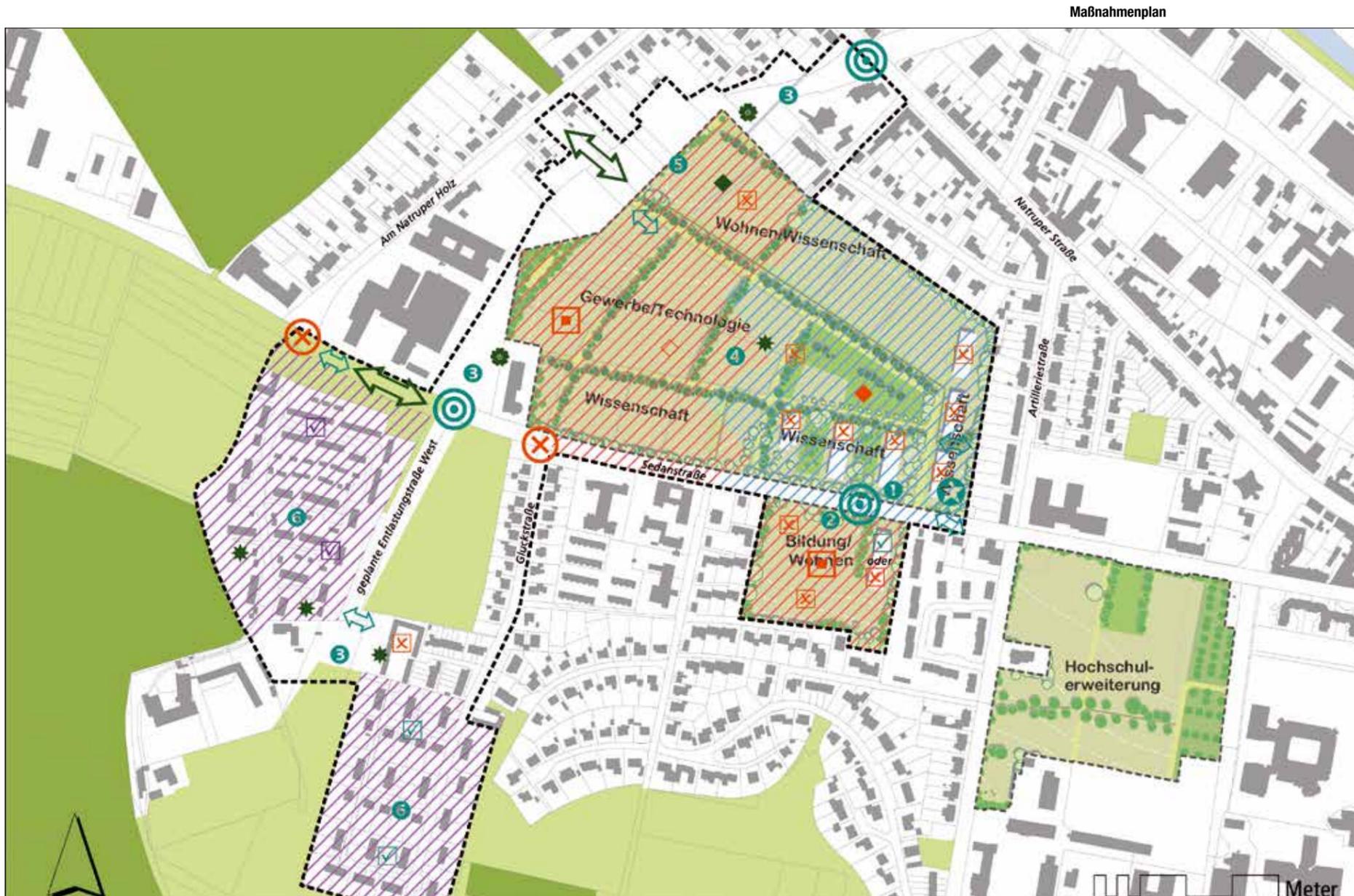
- die Art der Projektentwicklung (u. a. Einbindung von Akteuren, zeitliche Staffelung),
  - etc.
- Zentral waren dabei sicherlich die Überlegungen
- jeweils die Hälfte des Geländes für Wohnen bzw. Wissenschaft/Gewerbe zu reservieren,
  - eine hochwertige, architektonisch anspruchsvolle Ausführung von Gebäuden und Freianlagen zu realisieren,

- ein breites Spektrum an Zielgruppen anzusprechen (Wohnangebot: Einfamilienhaus bis Geschosswohnungsbau; Wissenschaftspark: Neben wissenschaftlichen Dienstleistungen auch ergänzendes, nicht störendes Gewerbe),
- eine sukzessive Entwicklung zu forcieren, die Raum für Zwischennutzungen lässt sowie
- die Einbindung externer Entwickler für Einzelprojekte zuzulassen.

Diese – noch vor Festlegung des Stadtumbaugebietes – aufgestellten Konzepte und Empfehlungen bildeten die Grundlage für die weitere Planung und die spätere Maßnahmenkonkretisierung im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme.

# Ziele der Stadtumbaumaßnahme

PLAN: STADT OSNABRÜCK, FB STÄDTBAU 2009



### Maßnahmen zur wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

- Entwicklung hochwertiges Wohngebiet
- Entwicklung Wissenschaftspark
- Entwicklung der bestehenden ehemaligen britischen Wohngebiete

### Maßnahmen zur Entwicklung und Reaktivierung des Gebäudebestands

- Städtebaulicher oder substanzbedingter Abriss bzw. Rückbau von Gebäuden
- Modernisierungs- und Instandsetzung von Bestandsgebäuden
- Modernisierungs- und Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäuden

### Maßnahmen zur Entwicklung und Reaktivierung von Flächen

- Entsiegelung und Beräumung der Exerzierplätze
- Rückbau der Sportanlage
- Beseitigung von Altlasten
- Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung

### Maßnahmen zur Erschließung und Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur

- Neugestaltung von Kreuzungspunkten
- Rückbau/Umgestaltung von Kreuzungspunkten
- Anbindung Scharnhorstkaserne an die Sedanstraße
- Anbindung Metzger Kaserne an die Sedanstraße
- Ausbau Entlastungsstraße West
- Herrichtung inneren Erschließung
- Anbindung Planstraße an Entlastungsstraße West
- Modernisierung und Verbreiterung der bestehenden Erschließung
- Herstellung von Fuß- und Radwegeverbindungen

### Maßnahmen zur Verbesserung der Energieversorgung

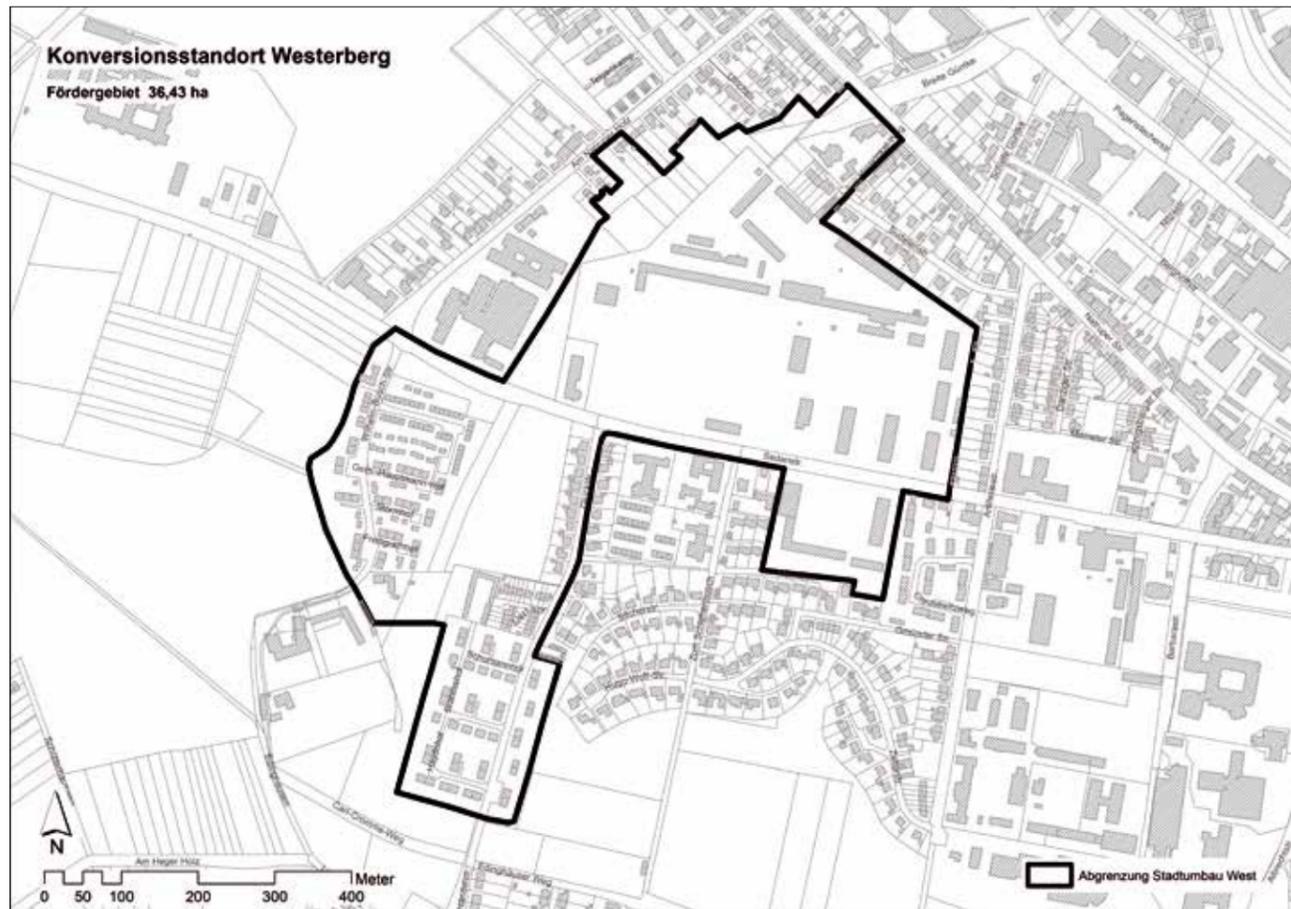
- Schaffung einer zentralen Energieversorgung

### Maßnahmen zur Vernetzung und Aufwertung der Freiraumbereiche

- Schaffung einer Grünverbindung von der Scharnhorstkaserne zum Natruper Holz bzw. Heger Holz
- Aufwertung/Schaffung von Grünflächen/Spielplätzen
- Renaturierung des Güntkebachs

Anknüpfend an die Lagepotenziale des Standortes und die entwickelten planerischen Perspektiven erfolgt die Revitalisierung des ehemaligen Militärareals am Westerberg unter der Zielperspektive Wohn- und Wissenschaftspark. Aufbauend auf diesem Leitbild und unter Berücksichtigung der Ausgangslage wurden folgende Teilziele und Aufgaben im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme definiert:

- ➊ Erhalt, Modernisierung, Instandsetzung der Wohnanlagen sowie städtebauliche Aufwertung des Wohnumfeldes
- ➋ Schaffung eines neuen, höherwertigen Wohngebietes
- ➌ Erweiterung des Wissenschaftsstandortes Osnabrück sowie Vernetzung von Wissenschaft und Gewerbe, Initial: Ertüchtigung von Bestandsgebäuden für (wissensintensive) Zwischennutzungen
- ➍ Neuordnung der inneren Erschließung (Straßen, Wege, ruhender Verkehr) entsprechend der vorgesehenen Nutzung
- ➎ Errichtung einer standortangemessenen, ausreichend dimensionierten äußeren Erschließung
- ➏ Schaffung eines neuen Entwässerungssystems, u. a. Errichtung eines Regenrückhaltebeckens
- ➐ Aufbau neuer und Ausbau bzw. Aufwertung vorhandener Grünanlagen, u. a. Renaturierung/Freilegung des (teilweise verrohrten) Güntkebachs im Westen des Kasernenareals
- ➑ Einbindung des Straßen/Wegesystems sowie des Grünsystems in den städtischen Kontext, Schaffung von Vernetzungen



## Abgrenzung des Stadtumbaugebietes und räumlicher Fokus der Maßnahme

Das festgelegte Stadtumbaugebiet bezieht beide Kasernenareale (Scharnhorstkaserne und Metzger Kaserne), die Wohnanlagen Literaten- und Komponistenhöfe sowie ergänzende bzw. arrondierende private und öffentliche Grundstücke nördlich der Scharnhorstkaserne und nordöstlich der Komponistenhöfe mit ein. Es umfasst 36,72 ha.

Nachdem die Bestandsgebäude in den Wohnanlagen durch die BlmA sukzessive an den Markt gebracht und die notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten damit in die Hände der neuen, privaten Eigentümer gelegt wurden, lag die städtebauliche Hauptaufgabe im Rahmen des

Stadtumbaus im Bereich der Kasernenareale. Hinsichtlich der Maßnahmenfinanzierung wurde dabei für die Kasernenareale ein unterschiedlicher Fokus gesetzt:

Die Entwicklung der flächenmäßig überschaubaren Metzger Kaserne wurde über ein Investorenmodell vorangetrieben. Ab Februar 2010 wurde für das Areal eine europaweite Ausschreibung in Verbindung mit einem wettbewerblichen Dialog durchgeführt. Die Delta Immobilien Invest GmbH hat sich im Verfahren durchgesetzt und die Fläche daran anknüpfend von der BlmA erworben. Bereits im Oktober 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 572 –Sedanstraße /

Menkestraße– rechtskräftig. Realisiert wurde ein breit gefächertes, hochwertiges (Miet-) Wohnangebot mit Ein- und Mehrfamilienhauslösungen.

Die Reaktivierung der ehemaligen Scharnhorstkaserne erfolgte hingegen zu großen Teilen durch die Stadt Osnabrück selbst bzw. durch die Osnabrücker Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungsgesellschaft (OBG mbH). Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West wurden hier räumlich konzentriert eingesetzt.

PLAN: STADT OSNABRÜCK, FB STÄDTBAU 2009

## MASSNAHMEN UND MEILENSTEINE: Von der Militärbrache zum Wohn- und Wissenschaftspark

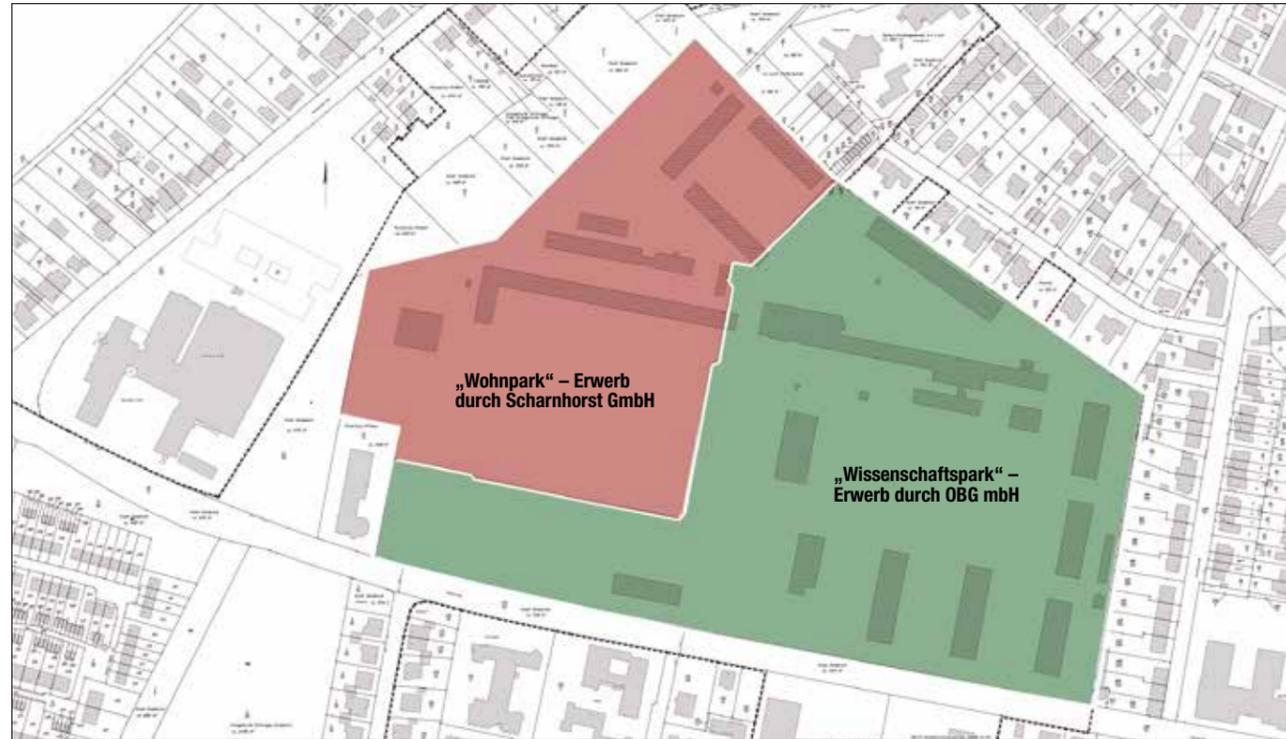
Regenrückhaltebecken mit Wohnpark FAMILIÄR



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

Wo einst abgeschirmte Militärfelder das Stadtbild prägten, ist heute ein zugänglicher, attraktiver Wohn- und Wissenschaftspark entstanden. Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die Maßnahmen und Meilensteine, die erforderlich waren, um diese Zielplanung auf den Konversionsflächen am Standort Westerberg zu realisieren. Dabei liegt der Fokus der Maßnahmen räumlich im Bereich der ehemaligen Scharnhorstkaserne.

## Areal der ehemaligen Scharnhorstkaserne



Großgrundstücke „Wohnpark“ und „Wissenschaftspark“

Nachdem die Entwicklung der Metzger Kaserne im Rahmen eines Investorenmodells erfolgen sollte und für die ehemaligen britischen Wohnanlagen private Eigentümer gefunden waren, stand das Areal der ehemaligen Scharnhorstkaserne zu Beginn der Stadtumbaumaßnahme weiter zur Disposition. Dabei war eine grundsätzliche Aufteilung der ehemaligen Militärfläche auf zunächst zwei Teilgrundstücke (Wohnpark und Wissenschaftspark) Ergebnis der bis dahin erarbeiteten Entwicklungskonzeptionen. Die Einbindung eines externen Investors bzw. Projektträgers war insbesondere für den Bereich des Wohnparks angedacht. Für die gewünschte sukzessive Entwicklung des Wissenschaftsparks erschien dagegen eine Entwicklung unter städtischer Regie sinnvoller. Daran anknüpfend hat die Stadt Osnabrück im Sommer 2010 eine rd. 8,87 ha große Fläche im Osten des Areals – jene Fläche auf der der Wissenschaftspark entstehen sollte

- von der BImA erworben. Dabei ist die Osnabrücker Beteiligungs- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (OBG mbH) als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt zunächst als Investor und im Folgenden auch als Projektkoordinator aufgetreten. Die Entwicklung erfolgte im Namen und in enger Abstimmung mit der Stadt Osnabrück.

Die restlichen rd. 5,37 ha, die für die Entwicklung des Wohnparks vorgesehen waren, wurden im Jahr 2012 von der BImA an die Wohnpark Scharnhorst GmbH aus Hamburg veräußert. Bereits im Vorfeld hatte sich die Stadt Osnabrück über einen städtebaulichen Vertrag eine Einflussnahme auf die (städte-) bauliche Realisierung durch den neuen Eigentümer gesichert. Vereinbart wurden die Auslobung eines begrenzten Wettbewerbs zur weiterführenden städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung und die verpflichtende Berücksichtigung der Ergebnisse bei der baulichen

Umsetzung sowie die Einbeziehung einer städtischen Empfehlungskommission bei der Errichtung der Hochbauten. Ergänzende Abstimmungen betrafen u. a. die zeitliche Abwicklung der Maßnahme oder die Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen. Letztere wurde - mit Blick auf den im Juli 2013 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan (s. u.) - im Sommer 2013 über einen Erschließungsvertrag sowie einen daran gekoppelten Grundstücksübertragungsvertrag weiter konkretisiert. Das umfangreiche Vertragswerk sieht im Ergebnis vor, dass die Wohnpark Scharnhorst GmbH als Erschließungsträgerin auftritt und die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (rd. 5.200 m<sup>2</sup>) und Freianlagen (rd. 18.000 m<sup>2</sup>) (im Wesentlichen) nach Herstellung unentgeltlich an die Stadt Osnabrück überträgt. Des Weiteren sichert sich die Stadt erforderliche Geh-/Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Wohnpark-Grundstücks.



Abbruch und Freilegung



Blick auf das freigeräumte Kasernenareal

Die gesamte Kasernenfläche wurde durch die neuen Eigentümer von der Bebauung freigeräumt. Nachdem das stark versiegelte Gelände des geplanten Wissenschaftsparks im Jahr 2011 freigelegt wurde, folgten die Abbruchmaßnahmen im Bereich des Wohnpark-Grundstücks 2012/2013. Ausgenommen von den Rückbaumaßnahmen war ein Bestandsbau, der

noch bis Anfang 2014 durch Existenzgründer zwischengenutzt (sog. Wissenschaftspark Stufe 1, s. u.) und erst danach abgebrochen wurde.

Basierend auf der im Sommer 2013 verabschiedeten Bebauungsplanung wurden die beiden Großgrundstücke in einzelne Flurstücke unterteilt und z. T. bereits weiter veräußert.

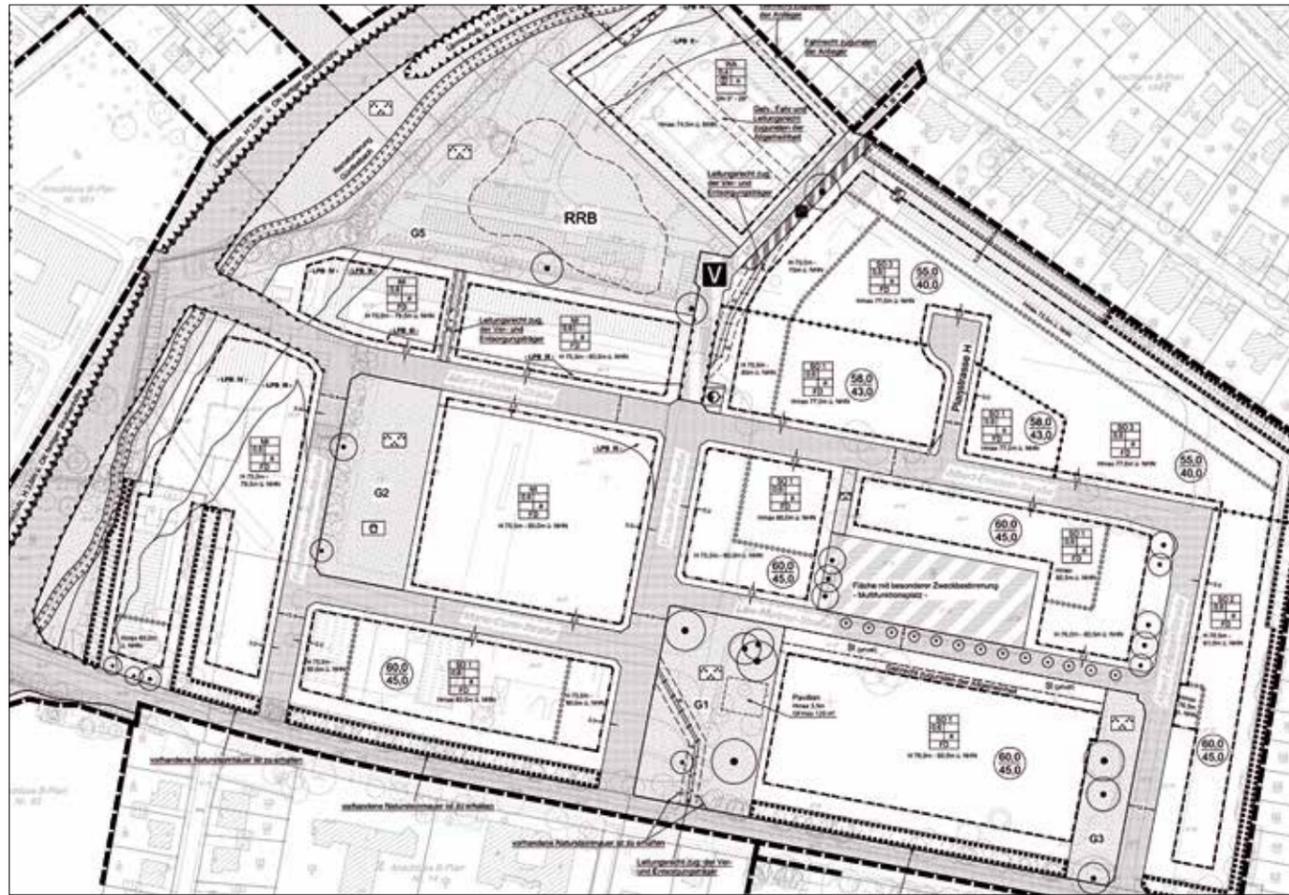
## Arrondierungsgrundstücke

Einzelne, an das Gelände der ehemaligen Scharnhorstkaserne angrenzende, private Grundstücke wurden benötigt für die Herstellung von

- Anlagen der verkehrlichen Erschließung (Zugang über Julius-Heywinkel-Weg und Errichtung einer neuen äußeren Erschließungsstraße) sowie von
- Freianlagen (Günktebach mit ergänzendem Fuß-/Radweg)

Insgesamt wurden vier Kaufverträge über Teilflächen zur Größe von insgesamt rd. 1.380 m<sup>2</sup> abgeschlossen.





## Bebauungsplanung

Basierend auf dem Masterplan wurde der Bebauungsplan Nr. 571 - Wohn- und Wissenschaftspark Scharnhorstkaserne - erarbeitet. Zur Überführung der städtebaulich-funktionalen Überlegungen in verbindliches Planungsrecht waren diverse Untersuchungen zur Abschätzung und Bewertung von vorhandenen Rahmenbedingungen und zu erwartenden Auswirkungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wurden u. a. folgende Analysen erstellt:

- Schalltechnische Beurteilung und ergänzende Untersuchungen,
- Bodenfunktionsbewertung,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag und Ermittlung von Quartiersbäumen,
- Biotopkartierung, Artenschutzuntersuchung, ergänzende faunistische Untersuchungen.

Nach Abwägung sämtlicher Belange und Umsetzung der gem. BauGB vorgeschriebenen Verfahrensschritte (u. a. öffentliche Auslegung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange etc.) ist der Bebauungsplan Nr. 571 am 5. Juli 2013 rechtsverbindlich geworden. Er teilt das Grundstück in einzelne Baufelder auf und legt für das Gelände des Wissenschaftsparks ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Das Gelände des Wohnparks wird überwiegend als Mischgebiet mit gleicher Grundflächenzahl ausgewiesen. Lediglich ganz im Norden wird ein allgemeines Wohngebiet mit weniger dichter Bebauung (GRZ=0,4) und zwingender Zweigeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt. Grün-/Freiflächen werden u. a. im Bereich der Zufahrten von der Sedanstraße („Entrees“, s. u.), sowie im Bereich des Regenrück-

haltebeckens und des Güntkebachs im Norden der Fläche planungsrechtlich fixiert. Im Zentrum des Wissenschaftsparks wird der sog. Multifunktionsplatz als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung definiert.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Bebauungspläne für die Wohnsiedlungen wurden bereits im Jahr 2009 erlassen: Nr. 579 – Literatenhöfe - vom 27.11.2009, Nr. 580 – Komponistenhöfe - vom 3.4.2009, Nr. 217 – Wissenschaftlerhöfe - (aus 1982; 6. Änderung vom 3.4.2009).

Im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme wurde das Areal der Scharnhorstkaserne komplett geräumt. Auf einer (Brach-) Fläche von 14,2 ha ist ein neues Stadtquartier entstanden. Unterschiedliche Bauherren waren und sind weiterhin an der Entwicklung beteiligt – insbesondere die Errichtung der Hochbauten im Wohn- und Wissenschaftspark wird von einer Vielzahl verschiedener Akteure umgesetzt. Um vor diesem Hintergrund ein harmonisches bauliches Gesamtbild zu gewährleisten, welches sich in den städtischen Kontext einfügt und der angestrebten Hochwertigkeit bei der Ausführung Rechnung trägt, wird die Vergabe der einzelnen Grundstücke durch eine Empfehlungskommission begleitet. Grundlage für den Erwerb eines Grundstücks ist die positive Bewertung eines einzureichenden Nutzungs-, Gestaltungs- und Energiekonzeptes durch dieses Gremium aus städtischen Vertretern unter Vorsitz eines externen Architekten.

Ein großer Teil der Flächen ist heute bereits bebaut. Flächenpotenziale für Neuansiedlungen sind weiterhin gegeben. Im Folgenden sollen Meilensteine und Leitlinien der laufenden hochbaulichen Entwicklung der beiden Teilbereiche kurz dargestellt werden.

## Wissenschaftspark

Die Initialzündung für den Wissenschaftspark wurde über Zwischennutzungen unter dem Arbeitstitel „Wissenschaftspark Stufe 1“ gesetzt. Ein Gebäude des ehemaligen Kasernenbestandes (gelegen im Norden der Fläche) wurde dazu im Jahr 2010 in der Form temporär instandgesetzt, dass es insbesondere für Existenzgründer - als eine der Kernzielgruppen des Wissenschaftsparks - nutzbar war. Auf einer Fläche von 500-600 m<sup>2</sup> wurden Büro- sowie Veranstaltungs- und Besprechungsräume neu eingerichtet. Mieter-/Besucherstellplätze wurden zeitweise auf einer Freifläche untergebracht. Zur Abschirmung der Zwischennutzung gegen die auf den Nachbarflächen stattfindenden Abbruchmaßnahmen wurde unter Einsatz von Städtebaufördermitteln ein Bauzaun errichtet. Eine bereits vorhandene Nachfrage nach Mietflächen – u. a. aus dem benachbarten Hochschul Umfeld – konnte durch die temporäre Nutzbarmachung unmittelbar bedient werden. Bereits frühzeitig wurde so mit der Imageprägung des



Wissenschaftspark Stufe 1

Standortes begonnen. Die Zwischennutzung dauerte bis zum Frühjahr 2014. Im Zuge der weiteren Entwick-

lung der Kasernenfläche wurde der Bestand abgebrochen.

## ► Wissenschaftspark



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

Eingang ICO

Bereits von Anfang an war langfristig eine Unterbringung der Unternehmensgründer im *Innovations Centrum Osnabrück (ICO)* vorgesehen. Ein Vorentwurf für dieses Gebäude wurde 2010 vom Büro kbg Architekten aus Oldenburg erstellt. Im Rahmen eines europaweiten Architektenauswahlverfahrens (nach VOF<sup>3</sup>) wurden dann 2011 die Leistungen für die Planung und Umsetzung ausgeschrieben. Das Büro agn Niederberghaus & Partner aus Ibbenbüren hat sich im Verfahren durchgesetzt. 2012 wurde mit der baulichen Umsetzung des Projektes begonnen. Eröffnet wurde der U-förmige, dreigeschossige ICO-Neubau im Frühjahr 2014. Als Technologie- und Gründerzentrum ist das ICO der Nukleus des Wissenschaftsparks. Auf ca. 5.300 m<sup>2</sup> bietet es ein breites Angebot an Büro- und Veranstaltungsflächen, insbesondere für wissenschaftsbasierte Dienstleistungen bzw. Start-Up-Unternehmen. Dabei bildet die Nähe zur Hochschule/Universität einen wichtigen Standortfaktor. Projektträger ist die ICO Immobilien GmbH. Dahinter stehen die Stadt und der Landkreis Osnabrück mit Unterstüt-

zung der Sparkasse Osnabrück und der Stadtwerke Osnabrück AG. Die Gesamtinvestitionen für das Gebäude liegen bei 10,9 Millionen Euro. Durch eine Förderung als regionales Wachstumsprojekt durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) werden günstige und flexible Mietbedingungen ermöglicht.<sup>4</sup>

Um das ICO herum wird sukzessive der etwa 9 ha große Wissenschaftspark entwickelt. Neben den im Fokus stehenden wissenschaftsbasierten Unternehmen sind hier auch sonstige, ergänzende Büronutzungen vorgesehen. Die Entwicklung erfolgt aufbauend auf den bereits 2009 entworfenen und im Folgenden weiter ausdifferenzierten Leitlinien. Unter Einbindung privater Projektentwickler soll ein hochwertiger, urbaner Standort entstehen. Grundstücksgrößen sind variabel und reichen von ca. 750-15.000 m<sup>2</sup>. Aufgeteilt wird der Standort in zwei Bereiche: Die Baufelder im Süden und in der Mitte sind urban, verdichtet und mehrgeschossig zu bebauen. Der Fokus liegt auf größeren Unternehmenseinheiten. Die Grundstücke im Norden sollen dagegen durchlässiger

und offener mit geringeren Gebäudehöhen gestaltet werden. Hier ist Raum für kleinteiligere, flexible, ggf. experimentelle unternehmerische Ansätze – ggf. gekoppelt an innovative Wohnlösungen.<sup>5</sup>

Aktuell ist rund ein Drittel der Flächen im Wissenschaftspark veräußert. Mit dem ICO und zwei Bürogebäuden sind bisher drei prägende Neubauten entstanden. Im Jahr 2017 werden mindestens zwei weitere folgen. Wie bei den bereits erstellten Gebäuden treten auch hier wissenschaftsbasierte Unternehmen als Bauherren und spätere Nutzer auf. Im ICO selbst haben sich zwischenzeitlich rund 30 Firmen angesiedelt. Vertreten sind im Wesentlichen Start-Ups aus dem Umfeld der benachbarten Hochschule sowie innovationsfördernde Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. im Bereich der Gründerberatung). Die Vermarktung des Wissenschaftsparks folgt damit den gesteckten Zielen einer sukzessiven, qualitativ hochwertigen, gründungs- und innovationsorientierten Entwicklung über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren.



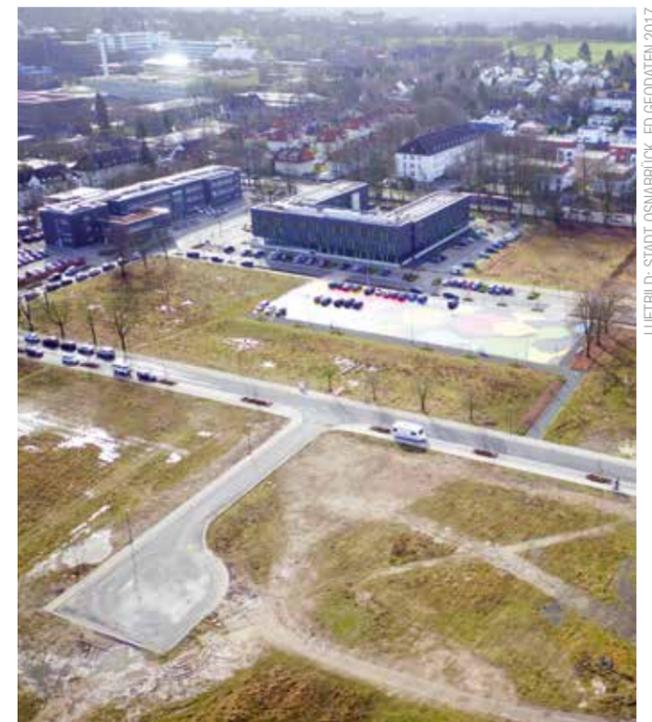
FOTO: STADT OSNABRÜCK 2014

ICO Innenhof



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

Neubau an der Marie-Curie-Straße



LUFTBILD: STADT OSNABRÜCK; FD GEODATEN 2017

Wissenschaftspark mit Flächenpotenzial

<sup>3</sup> VOF = Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen

<sup>4</sup> Weitere Infos zum ICO unter <http://www.wissenschaftspark-osnabrueck.de/wissenschaftspark/ico/>; Hinweis: Die Begleitung des VOF-Verfahrens wurde mit Städtebaufördermitteln unterstützt. Darüber hinaus wurden für diese Maßnahme keine Städtebaufördermittel eingesetzt.

<sup>5</sup> Weitere Informationen: Stadt Osnabrück. (2013). Wissenschafts- und Wohnpark Scharnhorstkasernen. Leitfaden. Osnabrück.

# Wohnpark

Bebauung Wohnpark URBAN



Bereits die ersten planerischen Überlegungen für den Wohnpark sahen vor, hier ein breit gefächertes Wohnangebot für u. a. Familiengründer, Hochschulangestellte oder Wohngruppen zu realisieren. Auf zwei Dritteln der Fläche waren Geschosswohnungsbauten, im restlichen Bereich auch Einfamilienhäuser angedacht. Im Masterplan aus dem Jahr 2012 wurden diese Überlegungen bereits planerisch gefasst. Nachdem das Wohnpark-Grundstück im Westen des Kasernenareals dann durch die Scharnhorst



GmbH erworben war, wurde das bis dahin vorliegende Konzept städtebaulich weiter vertieft. Die Konkretisierung der Planung erfolgte im Rahmen eines beschränkten städtebaulichen Gestaltungswettbewerbs („Mehrfachbeauftragung“). Dieser wurde im Herbst 2012 in Abstimmung mit der Stadt Osnabrück durchgeführt. Das Büro Léon Wohlhage Wernik aus Ber-

lin setzte sich dabei gegen seine beiden Konkurrenten durch. Die erarbeiteten Gebäudeentwürfe spiegeln die gewünschte Mischung aus urbanem Wohnen und Arbeiten und die qualitative Hochwertigkeit der baulichen Gestaltung wider.

Basierend auf den (städte-) baulichen Plänen und Konzepten, die in einen Leitfaden für die weitere Ent-

PLAN: STADT OSNABRÜCK, FB STÄDTEBAU

wicklung eingeflossen sind, entsteht der Wohnpark unter der generellen Zielsetzung einer Realisierung innovativer Wohnformen in architektonisch anspruchsvoller und energetisch optimierter Bauweise. Dabei erfolgt eine Zweiteilung in Bereiche mit unterschiedlichem Fokus zur Berücksichtigung differierender Wohn- und Lebensansprüche: Der Wohnpark URBAN im südlichen Bereich des Grundstücks vernetzt als ausgewiesenes Mischgebiet die Wohnfunktion mit Angeboten im Bereich Dienstleistung und Gewerbe. Um ein zentrales Baufeld von ca. 9.000 m<sup>2</sup> sind

drei weitere Baufelder angeordnet. Realisiert wird eine relativ dichte, urbane Bebauung. Der Wohnpark FAMILIÄR im Norden der Fläche knüpft dagegen an die Einfamilienhausbebauung der unmittelbaren Nachbarschaft an. Hier ist ein allgemeines Wohngebiet mit weniger dichter Bebauung und kleinteiligeren Gebäudestrukturen entstanden.



Bebauung Wohnpark FAMILIÄR

Die Realisierung des Wohnparks, in dem 500 bis 600 Einwohner ihr neues zu Hause finden sollen, schreitet derzeit voran. Im südlichen Teilbereich mit ausgewiesener Mischnutzung und höherer Verdichtung (Wohnpark URBAN) sind bisher neun Neubauten mit 234 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten entstanden. Im nördlichen, kleinteiliger strukturierten Wohngebiet (Wohnpark FAMILIÄR) wurden bislang 20 Einzel-, Reihen- und Doppelhäuser mit 23 Wohn- und einer ergänzenden, nichtstörenden Gewerbeeinheit errichtet.



Regenrückhaltebecken mit Wohnpark FAMILIÄR

## Straßen, Wege, Entwässerungsanlagen

Der Bebauungsplan Nr. 571 legt die Erreichbarkeit des Wohn- und Wissenschaftsparks von der Sedanstraße aus über drei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zufahrten fest. Eine weitere Zufahrt wird von Westen über die neue Erschließungsstraße vorgesehen. Von Norden aus ist das Areal entsprechend des Bebauungsplans fußläufig, über den Julius-Heywinkel-Weg zugänglich. Der inneren Erschließung des Wohn- und Wissenschaftsparks dient plangemäß ein neues Straßensystem - zwei parallel zur Sedanstraße verlaufende Trassen ermöglichen dabei eine Ost-West-Verbindung.

Bis diese Art der Erschließung im Bebauungsplan formal fixiert wurde, wurden 2011/2012 durch ein Planungsbüro im Rahmen einer Vor- und Entwurfsplanung verschiedene Varianten geprüft. Ein spezieller Fokus wurde dabei auch auf die Anbindung des Wissenschaftsparks an die neue äußere Erschließungsanlage gelegt.<sup>6</sup>



Neue Erschließungsanlagen

PLAN: STADT OSNABRÜCK, FD GEODATEN 2014, BEARBEITET



Erschließungs- und Bebauungssituation 2017

LUFTBILD: STADT OSNABRÜCK, FD GEODATEN 2017



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

### Multifunktionsplatz

Umgesetzt wurde die Erschließung des Geländes in den Jahren 2013 und 2014 als gemeinsame Maßnahme der beiden Grundstückseigentümer (OBG mbH und Scharnhorst GmbH) sowie der Stadt Osnabrück. Neben dem Bau der Hauptanlagen für die innere verkehrliche Erschließung umfasste die Maßnahme auch die Errichtung von Entwässerungsanlagen. U. a. wurden die technischen Anlagen für ein neues Regenrückhaltebecken im Nordwesten der Fläche hergestellt und Tiefbau- und Erdarbeiten umgesetzt, die die Voraussetzung für die Rena-

turierung des Güntkebaches bildeten. Der bis dahin verrohrte Bach wurde gemäß den freiraumplanerischen Ideen für das Kasernenareal geöffnet und verschwenkt. Damit wurde der Grundstein für seine Einbeziehung in die Umsetzung des Freiraumkonzeptes ermöglicht.<sup>7</sup>

Darüber hinaus wurde im Zentrum des Wissenschaftsparks, im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes, nördlich der neuen Lise-Meitner-Straße, ein öffentlicher Platz errichtet, der nicht nur der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient, sondern ins-

besondere auch als Veranstaltungsfläche genutzt werden kann. Zu diesem Zweck wurde der Platz mit einer adäquaten Beleuchtung sowie mit Strom- und Wasserversorgungsanschlüssen ausgestattet. Der rd. 3.300 m<sup>2</sup> große Multifunktionsplatz hebt sich durch seine graphische Oberflächengestaltung von einer klassischen Stellplatzanlage ab und wird durch eine Randbegrünung eingefasst. Über einen Fußweg ist der Platz mit der neuen, nördlich verlaufenden Albert-Einstein-Straße verbunden.

<sup>6</sup> Auftraggeber für diese Voruntersuchungen war die Stadt Osnabrück. Mittel der Städtebauförderung wurden hierfür eingesetzt. Ab der Leistungsphase der Genehmigungsplanung erfolgte eine Finanzierung über die Grundstückseigentümer.

<sup>7</sup> Lediglich für die Renaturierung des Güntkebaches wurden anteilig Städtebaufördermittel eingesetzt.

## Wohnen. Arbeiten. Erholen: Urbane Freianlagen mit Flair

Die Entwicklung des Wohn- und Wissenschaftsparks stand von Anfang an unter dem Anspruch einer innovativen Vernetzung der Funktionen Wohnen und Arbeiten in einem hochwertigen städtebaulichen Umfeld. Der hohe Stellenwert der Freianlagengestaltung bei der Verwirklichung dieser Zielsetzung wurde dabei als grundlegendes Element von Beginn an erkannt. Vielmehr als „nur“ der wohnstandortnahen Erholung sollten diese Räume vielfältigen, kreativen Nutzungsmöglichkeiten – z. B. als „Open-Air-Arbeitsbereiche“ – dienen. Insofern wurden besondere Ansprüche an die Ausstattung und Gestaltung gestellt. Die Räume sollten sich urban, offen, nutzbar und attraktiv präsentieren und eine hohe Aufenthaltsqualität sowohl für Anwohner als auch für Beschäftigte ermöglichen. Darüber

hinaus sollte eine Einbindung der neu zu schaffenden Freiräume in übergeordnete Stadt(grün)strukturen erreicht werden, insbesondere eine Grünverbindung in Richtung des Erholungsgebietes Natruper Holz war zu realisieren.

Bereits der Masterplan entwirft ein daran anknüpfendes freiraumplanerisches Grundgerüst. Weiter ausdifferenziert wurde diese Idee im Rahmen einer Vorplanung im Jahr 2011. Das Freiraumkonzept konkretisiert die städtebauliche Gestaltungsqualität der zentralen Grün- und Freiflächelemente und stellt sie in einen übergeordneten freiraumplanerischen Kontext. Dabei werden im südlichen Bereich des Kasernenareals, nahe der Sedanstraße, moderne, urbane Gestaltungsformen in Form von bandartigen Strukturen gewählt. Hier reflektiert

das Freiraumkonzept die ehemals zu Militärzeiten vorhandenen strengen linearen Formen, die sich auch in der Anordnung von Bestandsbäumen widerspiegeln. In Richtung Norden greifen weniger baulich gefasste, organischer angelegte Freiräume den Übergangscharakter zum Stadtrand und zur offenen Landschaft auf. Eine gestalterische Klammer, die alle Freiraumelemente zusammenhält, wird u. a. durch die Materialauswahl erreicht – helle Bänder und Kanten aus Beton werden als Elemente immer wieder eingesetzt. Die einzelnen, im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme entstandenen Freiflächen werden im Folgenden kurz vorgestellt.



PLAN: HÄFNER, JIMÉNEZ BETOKE, JAROSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH 2014

Masterplan Freianlagen

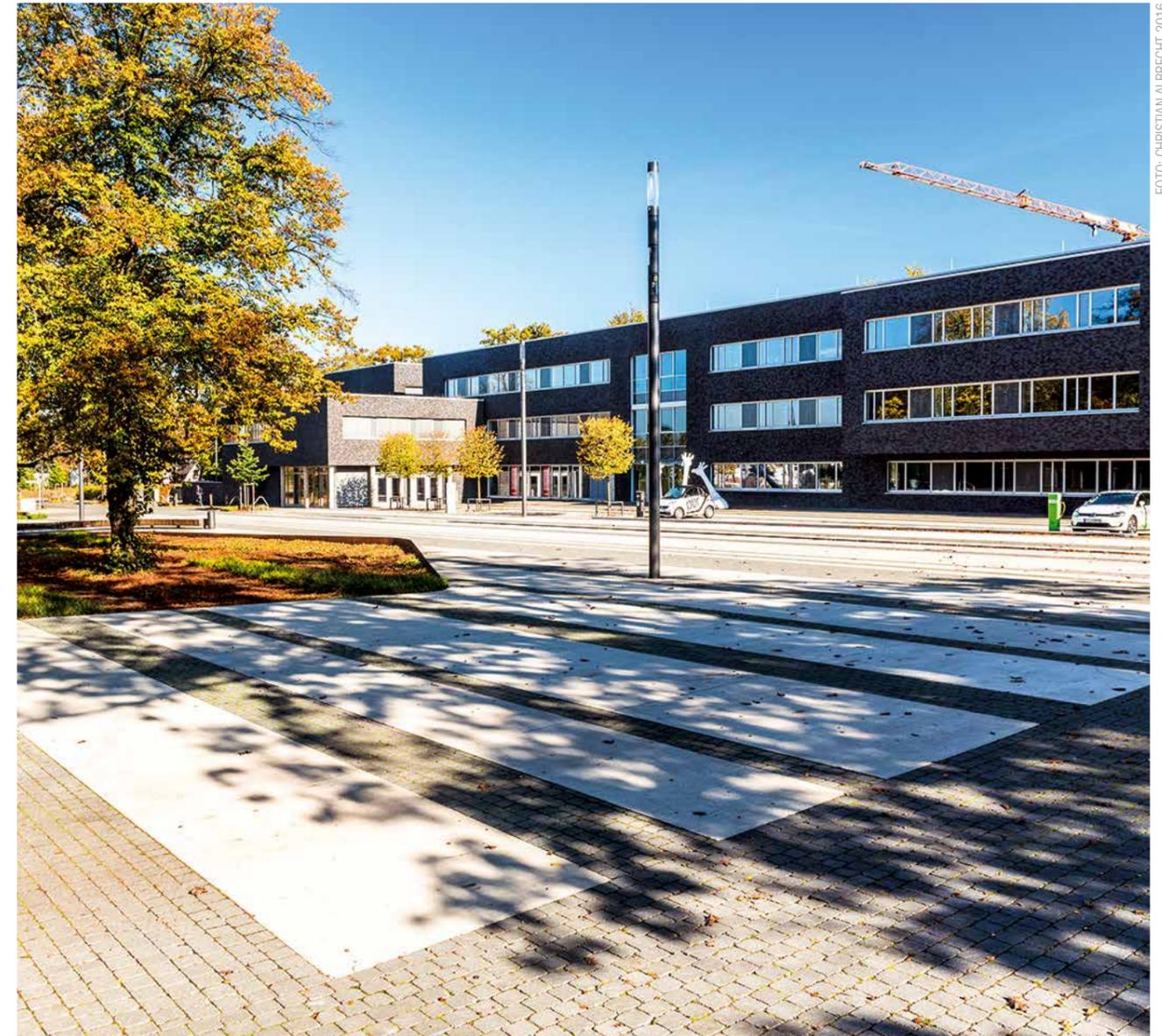


FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

### Entree am ICO

Der Platz vor dem Innovations Centrum Osnabrück (ICO) ist nicht nur Eingangsbereich für das neu errichtete zentrale Nukleus-Gebäude sondern durch seine Lage an einer der Hauptzufahrten zum Gelände auch für den Wissenschaftspark selbst. Entsprechend hoch war der Anspruch an die bauliche Ausführung dieser repräsentativen Fläche, die als erste Freifläche auf dem ehemaligen Kasernengelände errichtet wurde und damit nicht zuletzt auch Initialcharakter für die weitere Quartiersentwicklung

hatte. Mit dem Ziel, ein einheitliches Gestaltungsbild zu erreichen, bezieht die Entwurfsplanung für das Entree die gesamte Fläche zwischen den den Platz flankierenden Hochbauten ein. Neben der eigentlichen öffentlichen Platzfläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> wurden damit auch die angrenzende Straßenfläche (rd. 870 m<sup>2</sup>) und die Privatfläche vor dem östlich benachbarten Gewerbebau (rd. 900 m<sup>2</sup>) im Zusammenhang gestaltet. Heute wird die Freifläche durch unterschiedlich nuancierte Bänder aus hellgrauem Ort beton und dunklem Betonpflaster linear gegliedert. Die Straße hebt sich

als helle Betonfläche von den sie umgebenden Freiräumen ab und wird durch moderne Beleuchtungselemente gesäumt. Eine Pflanzlinie im zentralen Platzbereich vor dem ICO bietet zwei Bestandsbäumen – einer Rosskastanie und einer Linde – Raum. Im Jahr 2014 wurde das Entree am ICO etwa zeitgleich mit den ihn einfassenden Hochbauten fertiggestellt.



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

## Entree an der Sedanstraße

Gelegen an der Hauptzufahrt, die zwischen Wohn- und Wissenschaftspark verläuft, bildet auch der Entree-Platz an der Sedanstraße eine Visitenkarte für das neue Quartier. Bei seiner Gestaltung wurden – zwecks einheitlicher Formensprache – prägende Elemente des Entrees am ICO wieder aufgegriffen – die Bänder aus hellem Ortbeton und dunklem Betonpflaster finden sich hier wieder. Diese werden allerdings durch mehrere unterschiedlich hohe Pflanzlinsen dynamisch überlagert. Letztere fassen den vorhandenen Baumbestand und einige Neupflanzungen ein und bieten Sitzkanten zum Verweilen. Der Platz im Übergangsbereich zwischen Wohnen und Arbeiten erhält damit einen deutlich grüneren, weitläufigeren Charakter. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2015.



FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

## Umbau und Restaurierung der Einfassungsmauer

Wo heute die Entreeplätze in das neue Quartier einladen, hat zu Zeiten der militärischen Nutzung eine rund 480 Meter lange Maueranlage entlang Sedanstraße das Kasernenareal abgeschirmt. Die Öffnung der Mauer war insofern ein wichtiger Schritt auf dem Weg zur Wiedereingliederung des Areals in den städtischen Kontext. Andererseits stellt die Mauer als Zeitzeuge der ehemaligen Kasernennutzung ein erhaltenswertes, stadtbildprägendes Element dar. Nicht zuletzt hat sie zudem eine wichtige Abstützfunktion zur Stabilisierung unterschiedlicher Höhenniveaus von öffentlichem Straßen- bzw. Gehwegraum und privaten Grundstücken. Dem Umgang mit der historischen Einfassungsmauer kam damit sowohl eine bauliche als auch eine wichtige symbolische Rolle zu. Um dem Rechnung zu tragen, wurde

die großzügige Öffnung der Mauer im Bereich der Entrees durch Anlage derselben besonders inszeniert. Der erhaltende Umbau von wesentlichen Teilstücken stellt gleichzeitig einen identitätsgebenden Bezug zur Historie her. Im Zuge der Restaurierung

wurden die Pfeiler der Bruchsteinmauer stabilisiert. Auf niedrigen Mauerfeldern, die die Sicht auf das neue Quartier freigehalten, wurden Sandsteinplatten angebracht. Im Oktober 2014 wurde die Mauer eingeweiht.



Restauriertes Mauerelement

FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016



Öffnung der Einfassungsmauer am Entree Sedanstraße

FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

## Spielband an der Friedrich-Janssen-Straße

Im Zentrum des Wohnparks URBAN, östlich der heutigen Friedrich-Janssen-Straße, ist mit dem Spielband eine Grünanlage auf rund 3.500 m<sup>2</sup> entstanden, die eine Funktion als Spielfläche und Begegnungspunkt übernimmt. Charakteristische Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale tauchen auch hier wieder auf – insbesondere die Einfassung von Pflanz- bzw. Rasenflächen mit Betonelementen, die sich in ausgewählten Abschnitten erhöhen und zu Sitzbereichen verbreitern. Wege mit wassergebundenen Decken führen zwischen modellierten Rasenhügeln hindurch. In einer umzäunten Sandlinse wurde ein im Rahmen einer Kinderbeteiligung entwickeltes Kletter- und Spielgerät für kleine und größere Kinder errichtet. Vorhandener Baumbestand aus u. a. Kiefern, Ahornbäumen und Linden prägt die Fläche insbesondere in ihren Randbereichen. Fertiggestellt wurde die Freifläche im Sommer 2016.



Kletter- und Spielgerät

FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016



Spielband mit prägendem Baumbestand

FOTO: CHRISTIAN ALBRECHT 2016

## Wasserpark: Grünanlage am Regenerückhaltebecken und Güntkebach

Zeitgleich mit dem Spielband wurde im Juni 2016 auch der Wasserpark im Nordwesten des neuen Stadtquartiers eröffnet. Gemeint sind die Freianlagen um das neu errichtete Regenerückhaltebecken sowie entlang des renaturierten Güntkebachs. Prägendes Element des Wasserparks ist eine Stufenanlage, die Sitzmöglichkeiten mit Blick nach Süden auf die Wasserfläche des Rückhaltebeckens bietet. Bei der Gestaltung der Sitzkanten tauchen die urbanen Betonelemente wieder auf, die auch auf den anderen Grünflächen im Wohn- und Wissenschaftspark anzutreffen sind. An der der Stufenanlage gegenüberliegenden Seite ist das künstliche Gewässer mit Auegehölzen naturnah eingefasst. Wiesenbereiche bilden den Übergang zum Güntkebach. Dieser war ursprünglich im nördlichen Bereich verrohrt und wurde im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme geöffnet und durch Neupflanzungen naturnah gestaltet. Zum Teil wurde mit dieser Maßnahme eine Inanspruchnahme von Grünflächen durch den geplanten Bau der neuen Erschließungsstraße kompensiert. Der mit rd. einem Jahr recht lange Zeitraum zwischen der Fertigstellung der Erd- und Tiefbauarbeiten und der Gestaltung der Grünanlage zur Renaturierung des Baches wurde mit der Einsaat von bienenfreundlichen Stauden als optisch ansprechende und ökologisch sinnvolle temporäre Nutzung überbrückt. Um das Regenerückhaltebecken herum und entlang des Baches führt heute ein asphaltierter Spazierweg. Er wird ergänzt um Fußwegeverbindungen in Richtung Natruper Holz.



Perspektive Stufenanlage Regenerückhaltebecken

ENTWURF: HÄFNER JIMÉNEZ BETCKE - JAROSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH 2014



Grünanlage Wasserpark mit Fußweg

FOTO: BAUBECON SANIERUNGSTRÄGER OSNABRÜCK 2016



Regenerückhaltebecken

FOTO: BAUBECON SANIERUNGSTRÄGER OSNABRÜCK 2016



FOTO: STADT OSNABRÜCK, OSNABRÜCKER SERVICEBETRIEB 2017

## Grünfläche zwischen Freiligrathhof und Liszthof

Der räumliche Schwerpunkt der mit Städtebaufördermitteln finanzierten Stadtumbaumaßnahme lag wie bereits erwähnt auf dem Areal der ehemaligen Scharnhorstkaserne. Eine Maßnahme hat jedoch auch außerhalb dieses Gebietes stattgefunden. Sie diente

der Aufwertung bzw. Schaffung von öffentlichen Grünanlagen im Umfeld der ehemaligen britischen Wohnsiedlungen Komponistenhöfe bzw. Literatenhöfe. Gleichzeitig wurde durch die Maßnahme ein vernetzendes Grünelement geschaffen, welches eine

Verbindung in Richtung Natruper Holz ermöglicht. Neu angelegt wurde eine Grünfläche bzw. -verbindung zwischen Liszthof und Freiligrathhof. Dabei wurden zunächst am Standort vorhandene Garagen zurückgebaut.

## Kosten der Sanierung und Entwicklung

Für die Stadtumbaumaßnahme Konversion Westerberg wurden im Programm Stadtumbau West Städtebauförderungsmittel i. H. v. rund 4 Mio. Euro bereitgestellt. Hierbei handelt es sich um einen Betrag, der jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und Kommune aufgebracht werden muss. Einnahmen wurden im Rahmen der Maßnahme nicht erzielt, demnach bildete der Förderhöchstbetrag gleichzeitig den (maximalen) Bruttokostenrahmen.

Die tatsächlich entstandenen zuwendungsfähigen Gesamtkosten im Rahmen der Städtebauförderung beliefen sich auf rd. 3,3 Mio. Euro. Demnach ergänzen rd. 1,1 Mio. Euro Eigenmittel der Stadt Osnabrück die

von Bund und Land zur Verfügung gestellten Mittel i. H. v. rd. 2,2 Mio. Euro. Die Gelder wurden schwerpunktmäßig (zu knapp 80%) für die Errichtung von Erschließungsanlagen (insbesondere von Freianlagen und Plätzen) sowie für öffentliche Bauprojekte aufgewendet.

Die im Rahmen der Städtebauförderung finanzierten Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des Konversionsprozesses wurden durch weitere Maßnahmen außerhalb der Städtebauförderung ergänzt. Insbesondere der Straßenbau aber auch die Anlage eines neuen Entwässerungssystems sowie die Errichtung des ICO wurden separat durchgeführt und finanziert – u. a. wurden dabei auch Mittel

aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung eingesetzt. Eine Abstimmung der einzelnen Projekte unter- und aufeinander wurde selbstverständlich sichergestellt.

### Kosten der Sanierung

|                                                 |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Planungen, Konzepte, Öffentlichkeitsarbeit..... | 220.000 €          |
| Grunderwerb und Zwischennutzungen.....          | 243.000 €          |
| Erschließungs- und Baumaßnahmen.....            | 2.598.000 €        |
| Sonstiges.....                                  | 197.000 €          |
| <b>Summe der Ausgaben.....</b>                  | <b>3.258.000 €</b> |
| <b>Städtebaufördermittel.....</b>               | <b>3.258.000 €</b> |
| Davon Eigenmittel der Kommune.....              | 1.086.000 €        |

*Gerundete Werte auf Basis der Kosten- und Finanzierungsübersicht zum Projekt, Stand 11/2016*

# Wohnen und Arbeiten am Westerberg – der ehemalige Kasernenstandort heute



LUFTBILD: STADT OSNABRÜCK, FD GEODATEN 2017

In acht Jahren Stadtbauzeit ist aus dem ehemaligen Militärstandort ein modernes, hochwertiges Wohn- und Arbeitsquartier geworden. Dafür wurden die Kasernenflächen nahezu komplett beräumt und neu entwickelt. In den Wohnquartieren der Soldaten wurde dagegen eine Entwicklung und Aufwertung im Bestand durchgeführt. Während die ehemalige Metzger Kaserne und die Von-Stein-Kaserne über Investorenmodelle entwickelt werden konnten, wurden insbesondere am Standort Scharnhorstkaserne überwiegend Städtebaufördermittel für die Finanzierung des Konversionsprozesses eingesetzt. In diesem Bereich sowie im direkten Umfeld der Kaserne

wurden rund 9,28 ha öffentliche Flächen neu geschaffen, davon:

- ➔ 0,94 ha öffentliche Plätze<sup>8</sup>
- ➔ 2,8 ha Grün- und Freiflächen<sup>9</sup>
- ➔ 5,54 ha Straßen (im Wesentlichen außerhalb der Städtebauförderung)

Dabei wird das Areal von der Sedanstraße über zwei großzügige Entrees und die Friedrich-Jansen-Straße erschlossen und ist mit den umgebenden Stadtquartieren aber auch in sich über Wegebeziehungen und Gestaltungselemente vernetzt. Neue Freiflächen bieten Raum für wohn- und arbeitsstandortnahe Erholung. Die städtebauliche Gestaltung der öffent-

lichen Flächen ist urban, modern und hochwertig. In Richtung der angrenzenden Landschaftsräume im Nordwesten wird die Gestaltung offener und naturnäher.

Die bereits entstandenen Gebäude sind – insbesondere durch den Einsatz eines Leitfadens und einer den Entwicklungsprozess begleitenden Empfehlungskommission - von hoher architektonischer Qualität. Insbesondere die rund 260 Wohnungen in den neu errichteten Wohngebäuden am Standort werden bereits intensiv nachgefragt. Zudem sind auch die rund 150 sanierten Bestandswohnungen in den ehemaligen Soldatensiedlungen zu 100% bezogen. 2016 lag die Ein-

wohnerzahl im Stadtbaugebiet bereits bei 925. Aber auch für Gewerbetreibende ist der Standort attraktiv: In den Neu- und Bestandsbauten im gesamten Konversionsgebiet Westerberg sind heute 65 Gewerbebetriebe vertreten. Das Innovations Centrum Osnabrück (ICO) ist dabei eine wichtige Adresse, die die Stadt attraktiv für Gründer, Kreative und Ideenträger aus dem städtischen und regionalen Umfeld macht – rund 30 Unternehmen, insbesondere Start-Ups, haben hier ihren Standort gefunden. Darüber hinaus haben sich bis heute bereits vier innovationsorientierte Unternehmen für einen Grunderwerb und eine Ansiedlung im Wissenschaftspark entschieden. Freie Grundstücksflächen bieten Potenzial für eine Erweiterung des Wissenschaftsparks durch Neuansiedlung wissensbasierter Dienstleistungen und ergänzenden Gewerbes. Auch weiterhin sind neue Bauprojekte am erstellten Leitfaden zu entwickeln und eine Prüfung durch die Empfehlungskommission ist nach wie vor vorgesehen. Insofern wird auch langfristig eine hochwertige städtebauliche Gestaltung sichergestellt.

Eine weitere Optimierung des Standortes wird insbesondere durch die Errichtung der neuen Erschließungsstraße für den Wissenschafts- und Wohnpark erwartet, die bisher noch nicht realisiert werden konnte. Im Rahmen einer Überarbeitung des Verkehrskonzeptes für den Stadtteil Westerberg im Jahr 2015 wurden die Planungen dieser Westerschließung weiter vorangetrieben.

Weiterhin steht die Realisierung von ergänzenden kleinräumigen Vernetzungsangeboten in Form von Fuß- und Radwegen aus – insbesondere eine Verbesserung der Anbindung des Areals über den Julius-Heywinkel-Weg, die bisher noch nicht realisiert werden konnte.

Die insgesamt erfolgreich durchgeführte Stadtbaumaßnahme bereichert die Stadt Osnabrück um einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.



Marie-Curie-Straße Blickrichtung Ost



Innenhof ICO



Stufenanlage am Regenrückhaltebecken mit Wohnpark FAMILIÄR

<sup>8</sup> Entree am ICO: 1.600 m<sup>2</sup>; Entree an der Sedanstraße: 4.500 m<sup>2</sup>; Multifunktionsplatz: 3.300 m<sup>2</sup>

<sup>9</sup> Regenrückhaltebecken und Güntkebach (Nord): 18.500 m<sup>2</sup>; Güntkebach Süd: 2.800 m<sup>2</sup>; Spielband: 3.700 m<sup>2</sup>; Grünfläche zwischen Freiligrath- und Lisztbof: 3.000 m<sup>2</sup>

#### **HERAUSGEBER:**

Stadt Osnabrück  
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Städtebau  
Postfach 4960  
49034 Osnabrück

#### **REDAKTION:**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Geschäftsstelle Osnabrück  
Kamp 1c  
49074 Osnabrück

- Judith Artmann
- Frederic Hoogen
- [www.baubeconstadtsanierung.de](http://www.baubeconstadtsanierung.de)

Stadt Osnabrück, FB Städtebau

- Anja Prüssner

#### **LAYOUT:**

- [www.both-design.de](http://www.both-design.de)

#### **FOTOS, ABBILDUNGEN, PLÄNE:**

- Christian Albrecht
- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben/Frank Scymanska
- FALTIN+SATTLER – FSW Düsseldorf GmbH/GTL Landschaftsarchitekten GbR
- häfner jiménez betcke jarosch landschaftsarchitektur gmbh
- Kees Christiaanse Architect & Planners (KCAP)/URBAN CATALYST STUDIO
- Stadt Osnabrück, OsnabrückerServiceBetrieb
- Stadt Osnabrück, FB Städtebau
- Stadt Osnabrück, FD Geodaten