



Abschlussdokumentation
für das Sanierungsgebiet „Hafenstraße“
2007 - 2021

Vorwort	3
1. Anlass der Sanierung	
Gemeinde Bad Essen	4
Ausgangslage und städtebauliche Struktur	4
Industrie- und Gewerbegebiet Hafenstraße	6
Auf einen Blick	8
2. Vorbereitung der Sanierung	
2.1. Vorbereitende Untersuchungen	10
2.2. Sanierungssatzung.....	14
2.3. Förderkulisse	14
2.4. Städtebauliche Zielvorstellungen.....	14
Städtebaulicher Realisierungswettbewerb.....	15
Städtebaulicher Rahmenplan.....	16
2.5. Bebauungsplanung	18
3. Durchführung der Sanierung	
3.1. Grunderwerbe und Geländefreimachung	18
3.2. Neues Wohnen am Wasser.....	20
3.3. Die Marina	22
3.4. Hafenplatz und Promenade	
Hafenplatz.....	24
Promenade	25
3.5. Der Speicher.....	26
Investorensuche	28
Abbruchbeschluss	28
Alternative Neuordnungsideen.....	29
Bürgerentscheid	30
3.6. Verkehrliche Verbesserungen	32
Bereich westlich der Marina.....	32
Bahnquerungen	32
3.7. Gemeinbedarf stärken.....	33
Modernisierung Bewohnertreffpunkt TriO.....	33
Neugestaltung Kinderspielplatz	33
Umbau zur Quartiersbücherei	33
Sanierung der Mehrzweckhalle	34
3.8. Weitere Maßnahmen	
Östlicher Bereich des Sanierungsgebiets.....	34
Gastronomie Hafenstraße 2.....	35
Alte Näherei Schulallee 4	35
4. Öffentlichkeitsarbeit	36
5. Kosten und Finanzierung	37
6. Wohnen und Freizeit am Wasser – Fazit	38
Impressum.....	40

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der gelungenen Sanierung des historischen Ortskerns in den 1980er und 1990er Jahren konnte abermals ein für Bad Essen bedeutsames Gebiet erfolgreich aufgewertet werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung „Hafenstraße“ wurde mithilfe des Bund-Länder-Förderprogramms „Stadtumbau West“ in den vergangenen 14 Jahren aus dem brachliegenden Industrie- und Gewerbegebiet am Mittellandkanal ein repräsentatives Wohn- und Freizeitareal am Wasser entwickelt. Grundstücksverhandlungen, Bodensanierungen, Neuerschließungen und Grundstücksverkäufe sowie öffentliche Baumaßnahmen führten zu einem ansehnlichen Ergebnis.

In fußläufiger Entfernung zum historischen Ortskern ist ein Gebiet entstanden, das für die Bevölkerung Bad Essens sowie für Erholungssuchende und Touristen gleichermaßen attraktiv ist. 110 Menschen haben in dem neuen Wohngebiet „An der Marina“ eine ansprechende Adresse und ein neues Zuhause gefunden. Die Sportboot-Marina steigert den Bekanntheitswert Bad Essens über die Landkreisgrenzen hinaus. Die öffentlichen Räume, insbesondere die Hafenspromeade und die Uferwege, bieten eine Aufenthaltsqualität mit unverwechselbarem Charme.

Hiermit konnten die Qualitäten und Potenziale am Mittellandkanal vielversprechend genutzt werden, was positiv auf die gesamte Gemeinde ausstrahlt.

Der Planungs- und Umsetzungsprozess der Sanierungsmaßnahme sensibilisierte uns, die örtlichen Akteure, für die offenen Aufgaben zur Verknüpfung des historischen Ortskerns von Bad Essen mit dem Mittellandkanal und gab entscheidende Impulse für die gemeindliche städtebauliche Entwicklung. Die noch anstehenden Entwicklungsaufgaben an unserer Wasserseite, die auch nach der erfolgreichen städtebaulichen Entwicklung im Kern des Sanierungsgebiets offen sind, werden zukünftig ebenfalls engagiert wahrgenommen werden.

Ich danke allen Beteiligten für ihren Einsatz und den Fördermittelgebern für die Unterstützung des Verfahrens.

Timo Natemeyer
Bürgermeister



1. AUSGANGSLAGE



Anlass der Sanierung

Die Gemeinde Bad Essen im Landkreis Osnabrück liegt am Fuße des Wiehengebirges, im Übergang zur norddeutschen Tiefebene und direkt am Mittellandkanal. Nachdem sich die Gemeinde jahrzehntlang mit Gebietserweiterungen vom Kanal wegentwickelt hat, ergab sich Anfang dieses Jahrtausends die Chance, durch die Planung einer neuen innerörtlichen Wasserfront eine Umkehrung der Entwicklung einzuleiten.

Das brachgefallene Industrie- und Gewerbegebiet „Hafenstraße“ barg ein hochwertiges innerörtliches Flächenpotential in zentraler Lage direkt am Wasser. Eine Reaktivierung dieser Flächen sollte die Kanaluferzone mit dem historischen Ortskern und dem Haupteinkaufs- und Versorgungsbereich von Bad Essen verbinden und der Gemeinde neue Wachstums- und Entwicklungsimpulse verleihen.

Gemeinde Bad Essen

Der Sole-Kurort umfasst rund 16.000 Einwohner, verteilt auf siebzehn ehemals selbständige Ortsteile mit dem Hauptort Bad Essen. Über die Bundesstraße B65 besteht eine verkehrsgünstige Anbindung an die Oberzentren Osnabrück und Hannover sowie die Autobahnen A1 und A30.

Die landschaftlich reizvolle Lage innerhalb des Natur- und Geoparks TERRA.vita bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. An der Deutschen Fachwerkstraße gelegen prägt historische Bausubstanz das Ortsbild von Bad Essen. Gut erhaltene Fachwerkarchitektur

aus dem 17. und 18. Jahrhundert zeichnet vor allem den idyllischen Ortskern des Hauptortes mit dem historischen Kirchplatz aus.

Neben Gesundheitseinrichtungen ist das produzierende Gewerbe ein starker Wirtschaftsfaktor. Im Jahr 2010 richtete Bad Essen die vierte niedersächsische Landesgartenschau aus und schuf mit dem Bau der Sole-Arena im Kurpark einen wichtigen Anziehungspunkt für den Tourismus. Mit der Anerkennung als Citta slow-Gemeinde 2016 wird dieser Wirtschaftszweig weiter gestärkt.



Historischer Markt



Schloss Hünnefeld



SoleArena



Schloss Ippenburg



Schloss Hünnefeld



Wassermühle

1. AUSGANGSLAGE



Industrie- und Gewerbegebiet Hafenstraße

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erfuhr die Gemeinde Bad Essen wichtige Impulse für eine wirtschaftliche Entwicklung. 1902 erfolgte die staatliche Anerkennung als Kurort basierend auf der Nutzung der Sole-Heilquellen. Um die Jahrhundertwende wurde auch die Eisenbahnstrecke der Wittlager Kreisbahn gebaut, die den Altkreis zur Personenbeförderung erschloss. Von weitreichender Bedeutung war der Bau des Mittellandkanals, der die Gemeinde 1914 an das Binnenschiffahrtsnetz anschloss.

Begünstigt durch die gute Verkehrsanbindung an das Straßen-, Schienen- und Wasserstraßennetz hat sich in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts unmittelbar nördlich des Ortskerns von Bad Essen am Mittellandkanal ein Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt. Im Laufe der Zeit siedelten sich Unternehmen an, die große Lager- und Fertigungsgebäude benötigten: ein Vertriebs- und Produktionsstandort der Firma Glücksklee/Nestlé, eine Tischlerei und der asbesthaltige Produkte-verarbeitende Stahl- und Fassadenbaubetrieb Reichenbacher. Baulich hervor stach ein 35 m hohe Kornspeicher (Reichstypenspeicher

5000), der 1939 zur Bevorratung von Grundnahrungsmitteln für große Bevölkerungsgruppen errichtet wurde. Zudem gab es eine alte Hafenmühle, die später als Diskothek genutzt wurde, Wohngebäude und einen kleinen Verbrauchermarkt.

Die strukturellen Veränderungen in gesamtwirtschaftlicher und transportökonomischer Hinsicht, eine verstärkte Verlagerung des Transportverkehrs auf die Straße einhergehend mit der Reduzierung von Lagerflächen („just in time“-Produktion), machten Vertriebszentren dieser Art allerdings obsolet. Die politischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen

haben den Nutzungszweck des Speichers längst überholt. Nach Aufgabe der meisten Betriebe in den 1990er Jahren war der Verfall des Gebiets nicht mehr aufzuhalten. Leerstände, Brachflächen und mindergenutzte, sanierungsbedürftige und schadstoffhaltige Bausubstanz kennzeichneten das Bild.

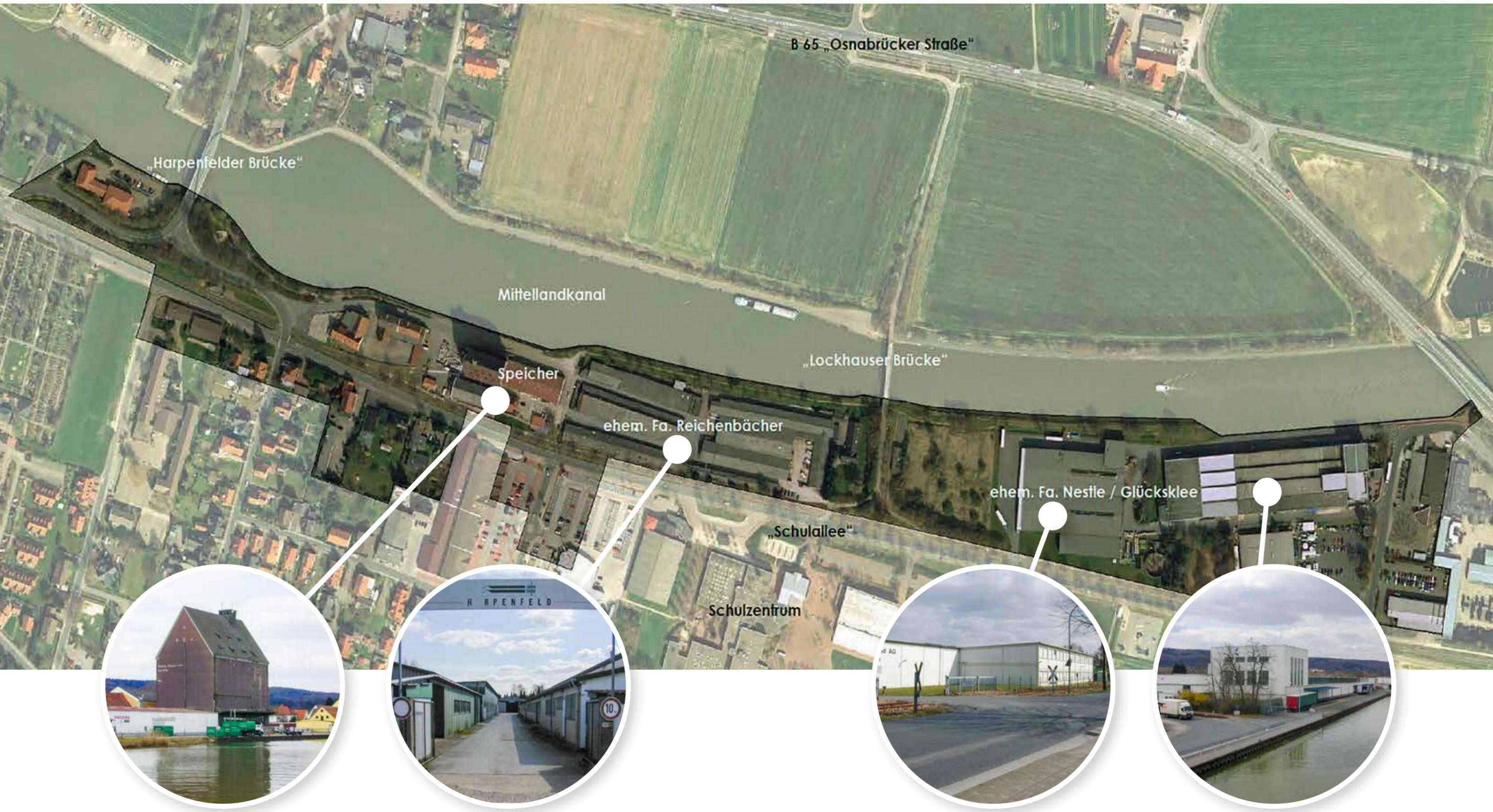
Städtebauliche Struktur

Die Gewerbefläche am Mittellandkanal umfasst rund 12 ha und liegt südlich des Kanals zwischen Harpenfelder Brücke und dem Kuhweg. Sie wird durch den Schienenstrang der Wittlager Kreisbahn sowie der Schulallee deutlich von der umgebenden Mischbebauung in Richtung Süden zum Ortszentrum abgetrennt. Neben dem weithin sichtbaren Kornspeicher im Westen liegen vor allem Lager- und ehemalige Vertriebsgebäude sowie die Tischlerei in diesem Bereich.

In dem rund 2 ha großen Bereich südlich der Schulallee ist die Bebauung uneinheitlich. Teils gewerblich genutzte Grundstücke, teils Wohngebäude sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen prägen das Bild. An der Lerchenstraße befindet sich ein größeres Einzelhandelszentrum aus Fach- und Lebensmittelmärkten. In Richtung Osten schließt das Schulzentrum des Ortes mit Erweiterungs- und Freiflächen an.

1. AUSGANGSLAGE

Auf einen Blick



2. VORBEREITUNG DER SANIERUNG

Einerseits war das Gewerbe- und Industriegebiet „Hafenstraße“ aufgrund des wirtschaftlichen Strukturwandels durch erhebliche städtebauliche Defizite geprägt. Andererseits verfügte es aufgrund der Lagegunst entlang des Mittellandkanals und in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern und dem angrenzenden Nahversorgungsbereich über ein sehr hohes städtebauliches Entwicklungspotenzial.

Bereits mit Leerfällen der ersten großen Betriebe im Hafengebiet wurden seitens der Gemeinde Bad Essen daher Überlegungen zur Nachnutzung des Geländes angestellt. Zu Beginn der Stadtumbaumaßnahme lagen dann umfangreiche Planungen und Konzepte vor, die für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung genutzt werden konnten. Nach verschiedenen Einzelkonzepten für bestimmte Grundstücke und Gebäude wurde 2002 die Bewerbung um die Landesgartenschau 2006 eingereicht, die Teile des Hafengeländes zur Präsentation von Schau- gärten vorsah. Die Gemeinde erhielt den Zuschlag jedoch erst vier Jahre später als Gastgeberin der vierten Landesgartenschau mit dem Veranstaltungsschwerpunkten im Kurpark und dem Schloss Ippen- burg.

Vorbereitende Untersuchungen

Mit dem Ziel der Ausweisung eines Sanierungsgebiets und zur Einwerbung von Städtebaufördermitteln für die Neuordnung des Quartiers wurden im April 2003 im Verwaltungsausschuss Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 142 Baugesetzbuch eingeleitet. Der Ergebnisbericht wurde nach drei Monaten Bearbeitungszeit am 19. Juni 2003 beschlossen.

Städtebauliche Missstände

Bestehende und zu erwartende Leerstände: Besonders negativ traten aufgrund ihrer Größe, Lage und Kubatur der leerstehende Kornspeicher (Hafenstraße 4) sowie die ehemaligen Produktionshallen des Stahlbau-/ Fassadenbaubetriebes Reichenbäcker (Schulallee 33) in Erscheinung. Darüber hinaus standen teilweise

seit Jahren weitere ehemalige Betriebsgebäude, u.a. das Büro- und Betriebsleiterwohnhaus (Schulallee 31) und Ähnliches leer. Auch zählten dazu die „Hafenmühle“, zuletzt als Diskothek genutzt (Hafenstraße 3), die ehemalige Näherei (Schulallee 4) und ein ehemaliger Steinmetzbetrieb (Kuhweg 24).

Weitere defizitäre Nutzungen und zu erwartende Leerstände waren zu beobachten: Im östlichen Teil des Sanierungsgebiets werden Hallen des ehem. Verteilzentrums der Firmen Nestlé Deutschland AG und Glücks- klee durch eine Speditionsfirma sowie durch den Sonderpostenmarkt Thomas Philipps genutzt. Markant ist das 15 m hohe ehemalige Kesselhaus der Fa. Glücks- klee am östlichen Rand des Sanierungsgebiets Kuhweg 25-27. Daneben waren auch ein RWE- Betriebsgebäude (Schulstr. 2) und die Gebäude des Bauunternehmens Gneiding (Hafenstraße 6) potentiell brachfallend.



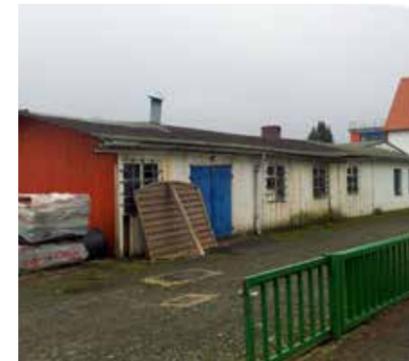
Speicher, Tischlerei und Reichenbäcker-Areal zwischen Mittellandkanal und Schulallee



Hallen ehem. Fa. Nestlé/ Glücks- klee mit Sonderpostenmarkt



Eingang ehem. Fa. Reichenbäcker



Schulallee 4, ehemals Näherei



Hafenstraße 3, Hafenmühle, ehem. Diskothek



Schulallee 2, ehem. RWE



Schulallee 30, Hallen Fa. Nestlé/ Glücks- klee

2. VORBEREITUNG DER SANIERUNG



Kornspeicher, im Hintergrund ehem. Hafenmühle

Bauliche und gestalterische Misstände

Durch die Gebäudemisstände sowie meist kümmernden Restnutzungen mit Lager-, Abstell- und Anlieferungsflächen wirkte die gesamte Zone entlang des Mittellandkanals verwahrlost. Die Gebäudesubstanz war stark sanierungsbedürftig. Ein Tischlereibetrieb (Schulallee 8) war der einzige aktiv bewirtschaftete Betrieb in dem Areal. Von optischer Dominanz im Ortsbild, aber auch vom baulichen Verfall gekennzeichnet, waren der 35 m hohe Kornspeicher im westlichen Teil des Plangebiets sowie das ehemalige Kesselhaus der Firma Glücksklee im Osten. Aufgrund ihrer ortsbildprägenden Wirkung wurde überlegt, ob diese Gebäude bzw. -teile erhalten, saniert und in das Neuordnungskonzept integriert werden können.



Kesselhaus der ehem. Fa. Glücksklee

Brachflächen und untergenutzte Freiflächen und Grünbereiche

Die Grünräume bildeten provisorisch zwischen- und mindergenutzte Brachflächen, die Stadtbild- und Image beeinträchtigend wirkten und darüber hinaus ungenutzte Flächenpotenziale darstellten. Zu nennen sind hier die ehem. Betriebskläranlage mit Klärteichen der Fa. Glücksklee sowie die gesamte Kanaluferzone, die stark durch die gewerblich-industrielle Nutzung geprägt war.



Freigelegtes Areal der ehem. Hafenmühle

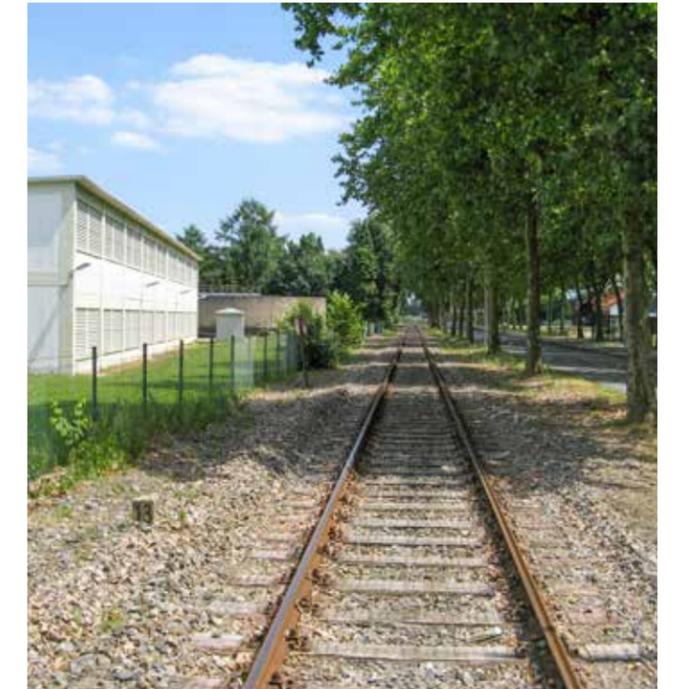


Uferzone vor dem Speicher



Ehem. Betriebskläranlage Fa. Glücksklee

Verkehrliche Misstände



Bahngleis Wittlager Kreisbahn

Die hohe Trennwirkung der Schulallee und der parallel verlaufenden Bahngleise der Wittlager Kreisbahn behinderten die verkehrliche Erschließung des Hafensareals. An der Kreuzung Franz-Martin-Straße/ Hafenstraße/ Schulallee hat sich ein Unfallschwerpunkt entwickelt. Es fehlte an sicheren Querungshilfen über die Gleise der Wittlager Kreisbahn.



Kreuzung Franz-Martin-Straße / Hafenstraße

2. VORBEREITUNG DER SANIERUNG



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Sanierungssatzung

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde Bad Essen am 28. Juni 2007 die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Bad Essen „Hafenstraße“ für ein 13,53 ha großes Gebiet erlassen (geringfügig ergänzt am 12. März 2009). Rechtskräftig wurde die Sanierungssatzung mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück am 14. August 2007. Die Durchführung wurde zunächst auf 12 Jahre begrenzt, später auf 14 Jahre erweitert. Am 31. Januar 2022 wurde die Sanierungssatzung rechtskräftig aufgehoben.

Das Sanierungsverfahren wurde aufgrund des umfassenden Neuordnungsbedarfs und der zu erwartenden Bodenpreissteigerungen unter Anwendung der Vorschriften §§ 153 ff Baugesetzbuch sowie des besonderen Genehmigungsvorbehalts gem. §§ 144 f durchgeführt.

Die förmliche Gebietsfestlegung war einerseits Voraussetzung für eine zügige und umfassende Neuordnung des brachgefallenen Gewerbeareals, andererseits die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln und weiterer Subventionen zur Umsetzung der Sanierungsziele.

Förderkulisse

Mit der erfolgreichen Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ 2008 war die finanzielle Grundlage zur umfassenden Neuordnung in den kommenden Jahren geschaffen. Bund, Land und Gemeinde konnten sich insbesondere die erheblichen Kosten für den Ankauf der Flächen, den Abbruch und die Entsorgung der nicht mehr nutzbaren Bausubstanz und die Anlegung von Straßen und Plätzen damit zu je einem Drittel teilen. Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ sowie sein Nachfolger seit 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zielen auf die Schaffung nachhaltiger Strukturen in Gebieten ab, die von besonderen Funktionsverlusten geprägt sind.

Zugleich wurden aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE), Programm „Wassertourismus“, im Jahr 2012 Fördermittel zur Finanzierung des touristischen Großprojekts „Marina“ mit ergänzendem Service-Gebäude sowie 2010 aus dem EFRE-Programm „Förderung der Wiedernutzung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen“ für die Bodensanierung eingeworben.

Zur Koordinierung und Umsetzung der Sanierungsmaßnahme hatte die Gemeinde Bad Essen die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Sanierungstreuhänder beauftragt.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Aus den Vorbereitenden Untersuchungen wurde als Ziel der Stadterneuerung die grundlegende Neuordnung und Umstrukturierung des bisherigen Industrie- und Gewerbegebiets „Hafenstraße“ abgeleitet. Erste Überlegungen zur Nachnutzung sahen allerdings eine gewerbliche Entwicklungsperspektive des Sanierungsgebiets vor. In den folgenden Jahren wurden die Sanierungsziele durch weitere Planungsschritte zunehmend geschärft. Bis zur Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2007, das zur Beantragung von Städtebaufördermitteln die bisherigen Planungsansätze zusammenfasste, wurden die Potenziale der Wasserstraße deutlich erkannt.

Insbesondere das hohe Potenzial an Transitgästen durch den Sportboottourismus entlang der Achse Beneluxstaaten/ Ruhrgebiet und Berlin/ Brandenburg mit rund 35.000-40.000 Sportbooten jährlich, die allgemein stabilen Trends zum Wassersport und Wassertourismus sowie die städtebaulich integrierte Lage der Hafenbrache (500-1.000 m zum historischen Ortskern und Einzelhandel in nächster Nähe) prädestinierten diese für eine wasserzentrierte Umnutzung.



Visualisierung der Marina mit Speicherumbau, Dr. Ahrens + Pörtner

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb

Im Sommer 2008 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Beteiligung von 13 Architektur- und Planungsbüros ausgeschrieben. Aufgabe war es, ein Gesamtkonzept für eine qualitätsvolle Neugestaltung des ca. 14 ha umfassenden Areals zu entwickeln, um die Freizeit- und Erlebnisqualität Bad Essens nachhaltig zu steigern.

Aus diesem Wettbewerb ging der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Dr. Ahrens + Pörtner/ von der Heyde als Sieger hervor. Die Grundidee des Siegerentwurfs sah drei prägende Elemente für die zukünftige Struktur des Gebiets vor:

- Erhalt des Speichers als dominierende Landmarke für die Silhouette Bad Essens und teilweiser Umbau als Wärmelieferant,
- Anlage einer Marina für größere Sportboote und
- Schaffung attraktiven Wohnraums am Wasser.



Detailzeichnung Stadthaus, Dr. Ahrens + Pörtner

2. VORBEREITUNG DER SANIERUNG



Städtebaulicher Rahmenplan

Auf Basis des Siegerentwurfes des Realisierungswettbewerbs wurde der städtebauliche Rahmenplan durch die Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner, Hilter und IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG Wallenhorst erarbeitet. Er wurde als verwaltungsintern bindende Planungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Sanierungsgebiets am 24. März 2011 beschlossen.

Städtebauliches Leitbild ist die Zuwendung der Ortsmitte zum Wasser. Der neue Entwicklungsbereich sollte den Kanal mit dem historischen Ortskern und dem Haupteinkaufs- und Versorgungsbereich von Bad Essen verbinden. Durch eine umfassende städtebauliche Neuordnung sollte ein „echter innerörtlicher Erlebnisraum am Wasser“, ein Wohn- und Freizeitquartier mit Alleinstellungsmerkmalen für die Gemeinde Bad Essen geschaffen werden.

Im Einzelnen waren folgende Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Beseitigung und Überplanung des überwiegenden Teils des ehemals gewerblich genutzten Gebäudebestands im Gebiet, ohne grundlegende Neuordnung der Grundstücke Hafensstraße 2, Essener Str. 17A sowie südlich der Schulallee und östlich des Kuhwegs. Einzig das Grundstück der ehemaligen Näherei (Schulallee 4) soll neu bebaut werden.
- Erhalt und Umbau des Speichers als bedeutende Landmarke mit Mischnutzung aus Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen sowie Dienstleistungen und Praxen in den Obergeschossen.
- Anlage eines Hafenbeckens am Speicher sowie eines weiteren Wasserwanderrastplatzes im östlichen Gebiet zur Schaffung attraktiver Anlegemöglichkeiten für die touristische und freizeitbezogene Sportbootschiffahrt.
- Umnutzung der Glücksklee-Halle als Winterlager und Werkstatt für die erforderliche Marina-Technik, Erhalt des schuleigenen Bootshauses.
- Schaffung und Ausbau einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt.
- Schaffung eines differenzierten anspruchsvollen Wohngebiets unter dem Leitbild „Wohnen am Wasser“.
- Gestaltung der Kanaluferzone, im Zentrum als durchgängige Promenade mit hoher Aufenthaltsqualität, in den Randbereichen als grüner Uferweg mit möglichen Akzentuierungen.
- Anlage eines multifunktional nutzbaren Hafenplatzes, der baulich eng mit dem Kanal und der Marina verknüpft ist.
- Verbesserung der fußläufigen Erschließung durch zusätzliche Bahnquerungen und Ausbau der bestehenden Infrastruktur.
- Schaffung eines Haltepunktes entlang der Wittlager Kreisbahn für zukünftig möglichen Personenverkehr.

Bebauungsplanung

Der städtebauliche Rahmenplan bildete die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Hafensstraße/ Schulallee“, der den 4,34 ha großen westlich gelegenen Kernbereich des Sanierungsgebiets umfasst. Der Aufstellungsbeschluss fiel am 16. Juni 2011, Rechtskraft erreichte er am 31. Oktober 2012.

Die Aufstellung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für die Innenentwicklung durchgeführt. Auch wenn hierbei auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hätte verzichtet werden können, wurde aufgrund der hohen Bedeutung des Gesamtprojekts für die Gemeindeentwicklung ein zweistufiges „Normalverfahren“ mit diesen Beteiligungsschritten durchgeführt, was die konkreten Realisierungsabsichten der Gemeinde unterstrich und es ermöglichte, weiter potentielle Investoren für den Umbau des

alten Speichergebäudes und für die geplante Wohnbebauung zu werben.

Die drei Hauptkomponenten der Bauleitplanung bildeten das Wohngebiet „An der Marina“, die Marina selbst als touristischer Sportboothafen und die Revitalisierung des historischen Speichers.

Insbesondere für die Wohnbebauung machte der Bauleitplan enge gestalterische Vorgaben mit dem Ziel, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erreichen. Auch während der Bauphase nahm die Gemeinde noch Einfluss auf die Gestaltung der Privatgrundstücke. Der Rahmenplaner, das Büro Dr. Ahrens + Pörtner, begutachtete alle Bauanträge im Vorfeld der Beantragung, um die bauleitplanerischen Vorgaben bestmöglich umzusetzen.

Städtebaulicher Rahmenplan, Dr. Ahrens + Pörtner/ IPW

Bebauungsplan



3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Neuordnung konzentrierte sich zunächst auf den westlichen Teil des Sanierungsgebiets, da hier der Flächendruck für die Eigentümer aufgrund der Lagegunst am größten war. Auch für die Gemeinde war dieser Bereich vor dem Hintergrund von Synergieeffekten für den historischen Ortskern der Interessanteste. Die Planung und Realisierung der Marina wurde frühzeitig im Verfahren begonnen, um eine Initialzündung für private Investitionen auszulösen.

Grundstücksverhandlungen wurden zwar in allen Bereichen des Sanierungsgebiets geführt, aber - wie sich im Laufe des Prozesses herausstellte - waren die Eigentümer im östlichen Bereich bis dato nicht verkaufsbereit. Eine Weiterentwicklung dieser Flächen kann also erst zukünftig - außerhalb des gesetzlichen Sanierungsverfahrens und voraussichtlich ohne Städtebaufördermittel - stattfinden.

Grunderwerbe und Geländefreimachung

Grundlegende Voraussetzung zur Neuordnung der im Privateigentum liegenden Flächen war zunächst die Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde. Insgesamt wurden nach größtenteils intensiven Kaufverhandlungen rund 28.000 m² Fläche erworben. Die Grundstückskäufe wurden im Wesentlichen treuhänderisch durch den beauftragten Sanierungsträger BauBeCon getätigt und erfolgten schwerpunktmäßig zu Beginn der Sanierungsmaßnahme in den Jahren 2008 bis 2011. Die Kaufpreiszahlungen richteten sich nach den Verkehrswertgutachten des Landkreises Osnabrück, der in die Wertermittlung eng eingebunden war und für eine objektive Beurteilung verantwortlich zeichnete.

Zum Teil schon kurz nach Übernahme von Gebäuden und ihres Abbruchs, zum Teil erst zum Abschluss der städtebaulichen Sanierung und

Aufhebung der Sanierungssatzung wurden die nicht weiterveräußerten Grundstücke vollständig an die Gemeinde (rück-)übertragen.

Schlüsselgrundstücke bildeten die Flächen Hafensstraße 3, 5, 6, 8 und 8a sowie Schulallee 31. Bereits im Jahr 2006 wurde das Grundstück Hafensstraße 3 (ehemalige Hafensmühle und Diskothek) durch die Gemeinde erworben und abgebrochen. Damit konnte bereits vor der Förderphase zur Freistellung des Speicherobjekts beigetragen werden.

Ein Meilenstein wurde 2009 erreicht, als die Produktionsfläche der ehemaligen Firma Reichenbacher mit neun Fertigungshallen auf insgesamt fast 16.000m² vollständig erworben werden konnte. Anschließend wurden bestehende Mietverträge aufgehoben und die dort ansässige Firma MFT umgesiedelt.



Abräumen des Reichenbacher-Areals

Die hohen Schadstoffkontaminationen durch den ehemaligen Betrieb erschwerten den Abbruch der Gebäude und die Geländefreimachung, denn seit den 1960er Jahren verarbeitete der Stahl- und Fassadenbaubetrieb vorrangig Asbestzementplatten. Im Untergrund wurden schädliche Altablagerungen gefunden. Ebenso war das Verwaltungs- und Wohngebäude in der Schulallee 31 mit asbesthaltigem Material errichtet worden.

Die Detailuntersuchungen zum Rückbau und der Entsorgung der asbesthaltigen Baustoffe sowie der Bodensanierung wiesen so hohe Kosten aus, dass die Finanzierung mittels weiterer Fördermittel gesichert werden musste. Erfolgreich konnten 2010 EU-Mittel aus dem EFRE-Programm „Förderung der Wiedernutzung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen“ mit Förderquoten bis zu 50% eingeworben werden.

Die Lager- und Produktionshallen der ehemaligen Fa. Reichenbacher wurden 2011, das Wohn- und Verwaltungsgebäude Schulallee 31 im Jahr 2012 in einem aufwändigen Verfahren abgebrochen und entsorgt.



Büro/ Wohnhaus Fa. Reichenbacher

Die Grundstücke Hafensstraße 6, 8 und 8a der Tischlerei Klausmeyer lagen rund um das Speichergebäude. Gemäß städtebaulicher Rahmenplanung war ein Abbruch der Bausubstanz vorgesehen, um die Exposition des dominanten Speichers zu betonen und ggf. Außenbereiche im Zuge einer Speichernutzung anzulegen. Während die Lagerhallen Hafensstraße 6 schon im Jahr 2010 erworben und anschließend abgebrochen werden konnten, wurde ein Kaufvertrag für die eigentlichen Betriebsgebäude erst 2013 beurkundet. Für die florierende Tischlerei konnte mittels Förderung der Betriebsverlagerung ein neuer Standort gefunden und die Gebäude konnten im Folgejahr abgebrochen werden. Ein weiterer Meilenstein war umgesetzt.



Schulallee 31: Aufgrund der stark asbesthaltigen Bauteile musste mit einem Schwarzbereich gearbeitet werden



Abbruch der Tischlerei Klausmeyer



Geplante Gebäudeabbrüche, Dr. Ahrens + Pörtner/ IPW

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Neues Wohnen am Wasser

Auf Basis des 2012 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 72 „Hafenstraße/ Schulallee“ wurde im Kernbereich des Sanierungsgebiets ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Wohngebiet

mit dem Namen „An der Marina“ geschaffen. Die Grundstücke sind heute vorwiegend mit modernen Einfamilien- und Doppelhäusern, in den Randbereichen mit Geschosswohngebäuden, bebaut.



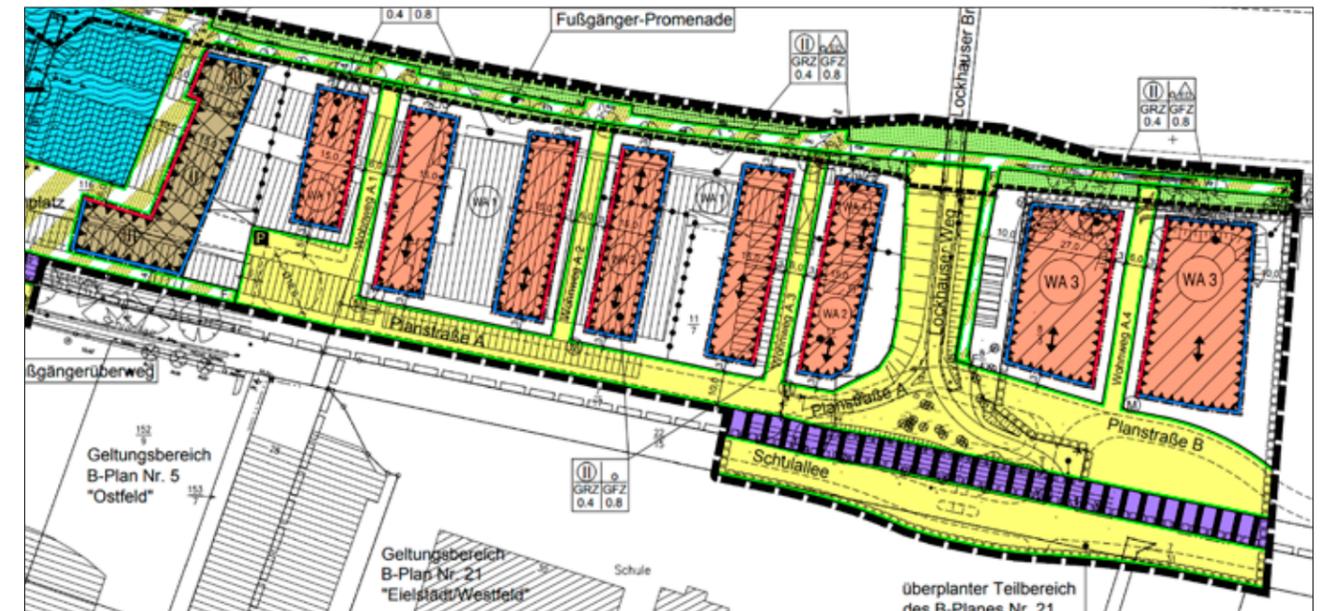
Hafenplatz



Blick durch einen Wohnhof



Ansicht Wohngebiet mit Uferweg, Blick Richtung Westen



Ausschnitt Bebauungsplan

Der ruhige und maritime Charakter des neuen Wohnquartiers wird über durchdachte planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan erreicht. So wurden beispielsweise für alle Gebäude Flachdächer und ebenfalls ein Staffelgeschoss vorgeschrieben. Zum Straßenraum hin musste an klare Baulinien angebaut werden.

So konnten, neben der Betonung der Straßenräume zusammenhängende Gartenzonen geschaffen werden, die für eine großzügige Durchgrünung des Quartiers sorgen und im Sinne von Wohnhöfen gute Nachbarschaften ermöglichen. Die eindeutige Ost-West-Ausrichtung der Baukörper ermöglicht zudem eine hohe Grundrissqualität und gleichzeitig interessante Durchblicke auf den Mittellandkanal.

Als Abschluss der Wohnbebauung war zur Marina hin ein gemischt genutzter Baukörper mit einer besonderen Höhenentwicklung zum Kanal hin geplant. Die Erdgeschosszone sollte gewerblich genutzt werden und zur Belebung des Hafenplatzes beitragen. In den Obergeschossen sollten barrierefreie Wohnungen entstehen. Da sich die gewerblichen Bereiche nicht vermarkten ließen, entstanden hier auch im Erdgeschoss Wohnungen.

Auf den Straßen und Stichwegen im Wohngebiet ist ausschließlich Anliegerverkehr zugelassen, um eine ruhige Wohnlage zu gewährleisten. Die Schulallee wurde auf Höhe der Zufahrt zur Lockhauser Brücke aufgeweitet, um einen sicheren Übergang für Fußgänger zu schaffen. Gleichzeitig mit dem Wohngebiet ist der östliche Teil der Uferpromenade am Mittellandkanal in Pflasterbauweise hergestellt worden.

Baustart war 2013 mit der Herstellung der Versorgungsleitungen und einer Baustraße. Sukzessive errichteten die privaten Eigentümer anschließend ihre Gebäude, bis der endgültige Ausbau der Erschließungsstraßen 2016 erfolgte. Als letzter Baustein wurde 2019 die Marina-Randbebauung durch ein lokales Bauunternehmen fertiggestellt. Für die Vermarktung des neuen Wohngebiets wurde 2013 die Oldenburgische Landesbank AG eingebunden. Aufgrund der hohen Nachfrage von über 100 Interessenten wurden die zukünftigen Käufer der 29 Bauplätze ausgelost. Die Grundstückspreise wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgelegt und betragen je nach Lagequalität gestaffelt zwischen 80 und 145 € pro m².

Insgesamt wurde mit den engen planerischen Vorgaben, ohne monoton zu wirken, ein homogenes

und reizvolles Siedlungsbild erzeugt. Trotz der Bindungen blieb genügend Spielraum für die individuelle Gestaltung der Bauherren. Es bieten sich nun interessante Blicke auf die Marina, den Hafenplatz und den Mittellandkanal in Verbindung mit moderner Architektur. Aus einem Baugelände ist damit Schritt für Schritt ein attraktives Wohngebiet für Familien, Senioren, Paare und Singles geworden.

Auch östlich der Zufahrt zur Lockhauser Brücke sieht der Bebauungsplan die Fortführung der Wohnbebauung vor. Sobald eine wirtschaftliche Nutzung des Privatgeländes nicht mehr gegeben ist, kann hier - auch unabhängig von der gemeindlichen Zugriffsmöglichkeit beispielsweise durch einen privaten Vorhaben- und Erschließungsträger - das Wohnen am Mittellandkanal erfolgreich umgesetzt werden.

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Die Marina

Das „Herzstück“ des neuen Wohn- und Freizeitquartiers ist die Marina - ein für den Landkreis Osnabrück einzigartiger Sportboothafen, der das Potential des Mittellandkanals mit seinem hohen und weiter steigenden Freizeitverkehr unmittelbar aufgreift. Entstanden ist ein Wasserwanderrastplatz mit rund 35 öffentlich zugänglichen Liegeplätzen für Yachten und Motorboote mit einer Länge von bis zu 15 m. Planung und Bau wurden mit gemeindlichen sowie EU-Mitteln etwa hälftig finanziert.

Zunächst waren Abstimmungen und Genehmigungen durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Minden er-

forderlich, welches fortwährend im Rahmen der Umnutzung an der Uferfront eingebunden werden musste. Im Sommer 2012 folgten nach Vorentwurfsplanungen und der Fördermittelzusage durch die EU intensive Baugrunduntersuchungen, um die geplante Uferbefestigung mit Spundwänden und Winkelstützwänden vorzubereiten.

Der symbolische Spatenstich für den Baubeginn erfolgte durch die damalige Niedersächsische Sozialministerin Cornelia Rundt am 25. September 2013. In den folgenden Monaten wurde das 50 m x 70 m große Hafenbecken mit Slipanlage, hölzernen Bootsstegen und Versorgungsanschlüssen angelegt.

Ein spannender Moment war die Flutung des Marinabeckens am 2. April 2014, was im Beisein der Öffentlichkeit gefeiert wurde. Daraufhin konnte die Marina im Frühjahr 2015 pünktlich zu Saisonbeginn in Betrieb genommen und am 26. Juli 2015 offiziell eingeweiht werden.



Flutung des Hafenbeckens, April 2014



Marina mit Hafenplatz, im Hintergrund: Wohnbebauung An der Marina 1

Direkt am Sportboothafen in einem ebenfalls mit EU-Mitteln finanzierten Servicegebäude befinden sich das Büro des Hafenmeisters und sanitäre Anlagen für die Gäste. Das Gebäude bietet zudem Räumlichkeiten und eine Freiterrasse für den Betrieb einer kleinen Gastronomie, auch wenn ein langfristiger Pächter noch gesucht wird.



Marina-Servicegebäude

Zum unverwechselbaren Erscheinungsbild des Yachthafens gehören die sechs „Sitzknospen“. In bunten Farben stehen diese Sitzgelegenheiten für Flaneure direkt am Wasser bereit und laden zum gemütlichen Entspannen ein. Mit den drehbaren Stühlen lässt sich das bunte Treiben im Yachthafen genauso beobachten wie die vorbeifahrenden Frachtschiffe und Freizeitboote auf dem Mittellandkanal. Vom Wasser aus sind die originellen Objekte in ihren leuchtenden Farben ein wahrer Hingucker.



Sitzblüten

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG



Hafenplatz und Promenade

Von Beginn an ist ein hoher Anspruch an Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität für den die Marina umgebenden Bereich als neue Visitenkarte von Bad Essen formuliert worden. Als touristischer Anziehungspunkt war die maritime Atmosphäre des Hafenplatzes zu betonen, gleichzeitig die barrierefreie Nutzbarkeit für vielfältige Erlebnisse zu gewährleisten.

Nach der Fertigstellung 2017 präsentiert sich der Hafenplatz heute als Aufenthaltsbereich mit urbanem Charakter. Über großzügige Stufen- und Sitzanlagen zum Wasser wurde die Platzfläche eng mit dem Kanal und der Marina verknüpft. Hochwertige, in hellen Farben gehaltene Pflastermaterialien, moderne Beleuchtungselemente und individuelle Sitzmöbel laden zum Flanieren und Verweilen ein. Zur weiteren Belebung wurden Flächen für Gastronomie mit Sitzmöglichkeiten im Freien

in der umgebenden Randbebauung vorgesehen.

Die Platzfläche ist autofrei geplant und somit Fußgängern vorbehalten. Deshalb sind der Hafenplatz, die Uferpromenade sowie die übrigen Freiflächen im Umfeld der Marina als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ planungsrechtlich festgesetzt. Dieser Bereich darf nur für das Einsetzen von Booten, zum Be- und Entladen sowie für die Belieferung von



Hafenpromenade mit Sitzstufen westlich der Marina

Läden und Gastronomiebetrieben von den Anliegern befahren werden.

Als multifunktional nutzbarer Bereich kann der Hafenplatz zukünftig für verschiedene Arten von Events wie beispielsweise Hafenfeste, Konzerte, Märkte, Ausstellungen und Weiteres genutzt werden.

Freiterrasse vor dem Restaurant Hafenstraße 2

Promenade

Von der Harpenfelder bis zur Lockhauser Brücke ist auf dem ehemaligen Leinpfad ein durchgängiger öffentlicher Uferweg entstanden. Früher wurde der Pfad genutzt, um mit Mensch und Pferd hölzerne Frachtschiffe flussaufwärts zu ziehen. Heute kann der Mittellandkanal mit den vorbeiziehenden Sport- und Transportschiffen von hier bei einem Spaziergang unmittelbar erlebt werden.

Die Hafenstraße verlief ursprünglich nördlich des Speichergebäudes unmittelbar am Kanalufer. Da die Kanaluferzone in ihrer Gesamtlänge als durchgängige Fußgängerpromenade gestaltet werden sollte, wurde die Hafenstraße im städtebaulichen Rahmenplan nach Süden, an die Trasse der Wittlager Kreisbahn, verlegt. Dies konnte mangels Grundstücksverfügbarkeit zwar nicht umgesetzt werden, dennoch ist eine qualitativ hochwertige Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in diesem Bereich erzielt worden.

Westlich der Marina wurde die ehemalige Straße 2018 als Promena-



Begrünter östlicher Uferweg vor dem Wohngebiet

de - in derselben hochwertigen Ausbaugüte wie der Platz rund um den Sportboothafen - gestaltet. Hier entstand eine weitere Sitzstufenanlage unmittelbar am Mittellandkanal. Bänke und Bäume laden zum Verweilen und Entspannen ein. Akzentuiert wird das Ufer durch eine 28 m breite Holzterrasse über dem Wasser, die Platz für eine kulinarische Außenbewirtung der benachbarten Gastronomie Hafenstraße 2 bietet. Die Anlegestelle für Fahrgastschiffe der

sogenannten „Weißen Flotte“ wurde in die Gestaltung ebenfalls eingebunden und damit aufgewertet. Die Hafenstraße ist ebenso wie der Hafenplatz planungsrechtlich als reiner „Fußgängerbereich“ ausgewiesen, um den Charakter der Promenade zu unterstreichen.

Weiter in Richtung Westen sowie östlich der Marina im Bereich des Wohngebiets „An der Marina“ wird der Weg als Leinpfad einschließlich einer grünen Uferzone fortgeführt.



Nächtlicher Blick von der Hafenpromenade auf die Harpenfelder Brücke

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Der Speicher

Der Kornspeicher stellte die unverkennbare Landmarke am Mittellandkanal dar. Mit 35 m Höhe erinnerte er weithin sichtbar an das Verladewesen der gewerblichen Binnenschifffahrt und bildete somit ein regionaltypisches Zeitzeugnis. Eine Anerkennung als Baudenkmal wurde von den Behörden zwar abgelehnt, gleichwohl wurde seit 2007 das Ziel verfolgt, die ausdrucksstarke Bausubstanz zu erhalten und um zu nutzen.



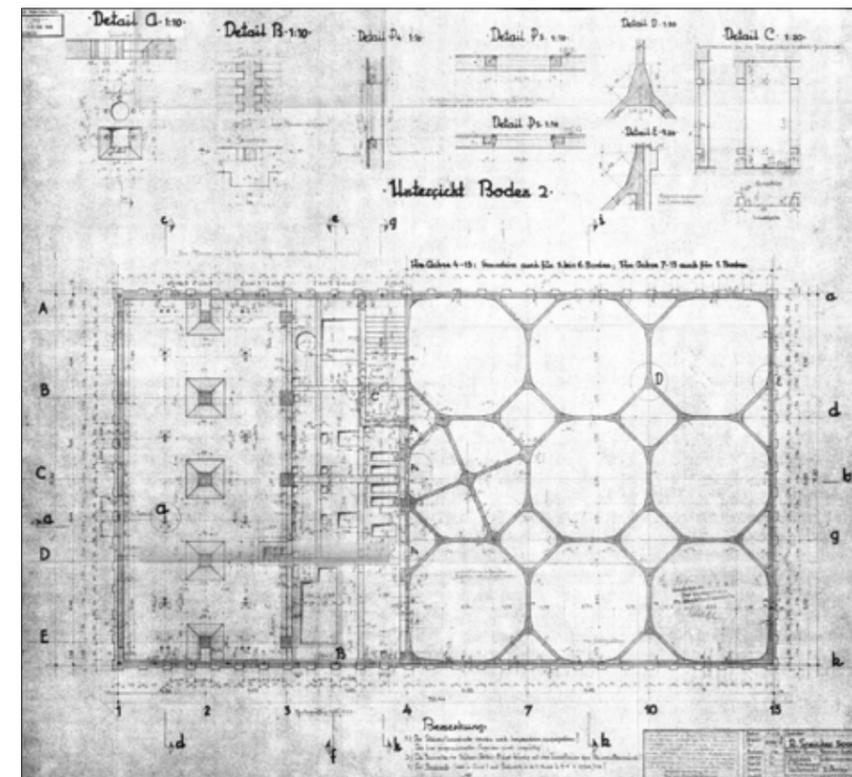
Ständerwerk im Innern des Speichers



Speicher, 2019



Speicheransicht im Winter 1960



Im Jahr 1939 erbaut, enthielt der sogenannte „Reichstypenspeicher 5000“ Lagerböden und Silos für Korn und andere Waren. Zwei Drittel seines Bauvolumens bestand aus vertikalen wabenförmigen Speicherröhren, die fast die gesamte Höhe einnahmen, über sechs Etagen waren Räume vorhanden.

Grundriss mit Speicherwaben/ Silos

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Investorensuche

Erste Machbarkeitsstudien zur Wiedernutzung legten eine Mischnutzung aus Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büros/ Praxen/ nicht störendes Gewerbe und Wohnungen in den Obergeschossen nahe. Auch die wabenförmigen Speicherröhren hätten durch das Einziehen von Zwischendecken zu Wohnraum umfunktionierte werden können.

Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH erwarb das Objekt 2009 treuhänderisch für die Gemeinde Bad Essen und stellte es in den Folgejahren von jeglichen Nachbargebäuden frei.

Für die geplante Umnutzung wären erhebliche bauliche Anpassungen (insbesondere zur inneren Struktur, Energieversorgung und zum Brandschutz) notwendig geworden. Aber die Adresse am Wasser gepaart mit einer hervorragenden Aussicht auf die Landschaft in den Obergeschossen wirkte vielversprechend. Dennoch gestaltete sich die Investorensuche schwieriger als gedacht und war von wiederholten Rückschlägen geprägt.

Insgesamt wurden über sechs Jahre hinweg konkrete und intensive Verhandlungen mit elf Kaufinteressenten geführt. Angeboten wurde eine Fläche von 4.252 m² inklusive der an das Gebäude angrenzende Freiflächen. Auch das Stehenlassen der Speicherröhren und der Teilumbau sowie die Ergänzung um einen gewinnbringenden Neubau wurden in diesem Zuge angedacht - aber immer mit dem Ziel der wirtschaftlichen Umnutzung. Ein Modernisierungskonzept wurde für die Darstellung der Wirtschaftlichkeit bis zur Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung erarbeitet und der Kaufpreis für die Immobilie war mit einem Euro ein symbolischer. Im Rahmen eines 2015 durchgeführten Interessenbekundungsverfahrens sind bundesweit Investoren und Projektentwickler gesucht worden. Aber vor allem regionale Akteure interessierten sich für den Standort.



Entwurfsplan Ansicht, PlanConcept Architekten 2011

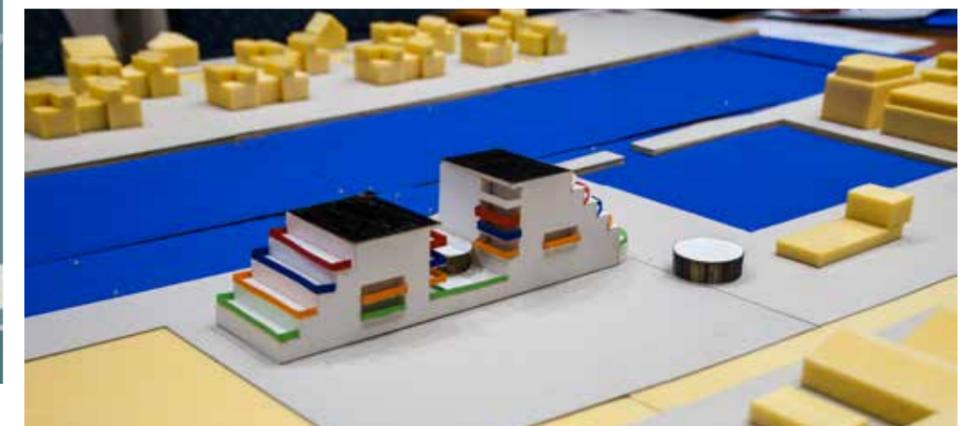
Abbruchbeschluss

Trotz der Möglichkeit, Fördermittel für Abbrucharbeiten und Modernisierung in Anspruch zu nehmen, um eine wirtschaftliche Rentabilität zu gewährleisten, und der exklusiven steuerlichen Abschreibungsvorteile im Sanierungsgebiet konnte die angestrebte Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Gastronomie nicht verwirklicht werden. Eine mögliche Investition in den Speicher konnte aus Investorensicht nie wirtschaftlich dargestellt werden.

Während das städtebauliche Umfeld mit der Marina und den weißen Baukörpern des Wohngebiets ein neues, frisches Gesicht bekam, wurde der Speicher in der Öffentlichkeit zunehmend stärker als Bauruine denn als Chance für ein Alleinstellungsmerkmal wahrgenommen. An seinem Äußeren veränderte sich nicht viel, so dass der Verfall der Bausubstanz im Kontrast zur Umgebung allzu deutlich erschien. Die Sicherungsmaßnahmen des Speichergebäudes hätten zu diesem Zeitpunkt umfangreiche Arbeiten an Dach, Fenstern, Keller und Fassade erfordert.

Im Januar 2018 ist die Gemeinde nach enttäuschten Erwartungen vom Kaufvertrag mit einem regional verwurzelten Investor mit Erfahrung in der Reisebranche zurückgetreten. Vor dem Hintergrund des nahenden Endes der Sanierungsmaßnahme, fiel am 8. März 2018 der Mehrheitsbeschluss im Gemeinderat zum Abbruch des Kolosses.

Entwurfsmodell „AIDA“, Planungsbüro Hafer



Alternative Neuordnungsideen

Im Mai 2018 hat die Gemeinde externen Sachverstand durch den temporären Beirat für Baukultur der Architektenkammer Niedersachsen eingeholt, um Ideen für die Weiterentwicklung des ehemaligen Speicherareals auszuloten.

Vor einer „Banalisierung“ des Ortes nach Abriss des Speichers als wertvolles Zeitzeugnis wurde von den Experten zwar gewarnt, gleichzeitig konnten aber auch Ziele und Prämissen der Nachnutzung des Geländes formuliert werden. Einigkeit herrschte darüber, dass die stadträumlichen Qualitäten des Speichers wiederhergestellt werden müssten, beispielsweise durch ein markantes „Punkthaus“ und, dass eine öffentliche oder freizeitbezogene Nutzung der einer reinen Wohnnutzung vorzuziehen sei. Anschließend konnten modellhaft Umsetzungsbeispiele einer städtebaulichen Dominante aufgezeigt werden, die auch nach einem Abbruch des Speichers umsetzbar erscheinen. Auf das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlich ausgerichtetem Interesse von Investoren und dem städtebaulichen Anspruch der Kommune wurde hingewiesen.

Noch vor dem eigentlichen Abbruch des Speichers wurde im Februar 2019 auch das Unternehmen „Project M“, das Strategieberatungen für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft erstellt, durch die Gemeinde beauftragt, mögliche Investoren wie auch Betreiber für einen Hotelneubau an dieser Stelle zu suchen. Die Suche verlief ergebnislos.

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Bürgerentscheid

Der Beschluss zum Abbruch im März 2018 war auch der Auftakt für eine rege öffentliche Diskussion über die Zukunft des Bauwerks, die maßgeblich von einer Bürgerinitiative zum Erhalt des Objekts angetrieben wurde. Im Juni 2018 wurde mit einem „Bürgerbegehren gegen den Abriss des Speichers“ eine Unterschriftenaktion initiiert, die zum Ziel hatte einen Bürgerentscheid herbei zu führen – den ersten in der Geschichte Bad Essens. Kritik übte die Initiative insbesondere daran, dass

alternative Nutzungskonzepte abseits einer Investorenlösung aus einer Hand nicht ausreichend gesucht und geprüft worden wären. Man bevorzugte die bauliche Sicherung zur Erhaltung des Gebäudes, um Zeit für die Entwicklung weiterer, beispielsweise auch bürgergetragener Finanzierungs- und Nutzungslösungen zu gewinnen, notfalls über den Zeitraum der Sanierung hinweg. Vor einem Abrissbeschluss ohne Neubaukonzept wurde gewarnt.

Am 11. November 2018 stimmten die Bürgerinnen und Bürger Bad Essens über die Zukunft des Spei-

chers ab. Der Bürgerentscheid fiel zu Gunsten eines Gebäudeabrisses aus. Von 5.710 Stimmen (knapp 46% der Wahlberechtigten) stimmten 57% für den Abriss des Speichers. Damit wurde nach zunehmend kontroverser gewordener Debatten eine demokratische Entscheidung getroffen.

2019 erfolgte der Abbruch des Kolosses, für viele ein trauriger Moment.



Abbruch März 2019



Die freie Fläche befindet sich im Liegenschaftsvermögen der Gemeinde. Nun bietet sich eine neue Chance und zugleich Verpflichtung, mit angemessener Bebauung und Nutzung an dieser prominenten Stelle zur Unverwechselbarkeit des

Ortes beizutragen, wie es zuvor der Speicher getan hat. Auf Basis eines auszulobenden Architekten- oder Investorenwettbewerb könnte die zukünftige Bebauung qualifiziert werden.

Freigeräumtes Speicherareal, Blick Richtung Westen

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Verkehrliche Verbesserungen

Die städtebauliche Rahmenplanung sah auch verschiedene Verbesserungsmaßnahmen für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr vor. Diese wurden weitestgehend umgesetzt.

Bereich westlich der Marina

Zwischen dem Speichergrundstück und der Hafestraße 2 entstand 2018 ein Platz, der einerseits Parkmöglichkeiten für rund 50 Fahrzeuge bietet, aber ebenso für öffentliche Großveranstaltungen wie Feste, Public Viewings oder Konzerte genutzt werden kann. Für den Busverkehr ist ein neuer Wendehammer vor den Grundstück Hafestraße 2 geschaffen worden.

Bahnquerungen

In drei Bereichen wurden Bahnübergänge für Fußgänger und Radfahrer über den Gleisstrang der Wittlager Kreisbahn sowie verbesserte Querungshilfen und Fußgängerüberwege über die Schulallee neu angelegt: an der Franz-Martin-Straße, der Lerchenstraße sowie im Bereich der Lokhauser Brücke. Hierbei wurde der Kreuzungspunkt an der Franz-Martin-Straße von PKW-Nutzung auf eine reine Fußgänger- und Radquerung zurückgebaut. Im zentralen Bereich an der Lerchenstraße ist zudem ein Bahnsteig in Vorbereitung auf eine zukünftig mögliche Personenbeförderung eingerichtet worden.



Fußgängerüberweg Franz-Martin-Straße



Park- und Veranstaltungsfläche westlich der Marina



Querungshilfe Schulallee

Gemeinbedarf stärken

Bereits früh im Sanierungsprozess hat die Gemeinde in Vorbereitung auf die zukünftige Erweiterung der Nutzergruppen durch das neue Wohngebiet, aber auch zur Schaffung von Akzeptanz bei der bestehenden Bevölkerung, verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld der Marina geschaffen oder modernisiert.

Modernisierung Bewohnertreffpunkt TriO

Als erstes Projekt im Sanierungszeitraum konnte 2008 ein Gebäude der RWE an der Schulallee 2 erworben werden. Hier, in direkter Nachbarschaft zum künftigen neuen Wohngebiet, hat sich seit einigen Jahren ein generationsübergreifender Treffpunkt etabliert. Das sogenannte TriO (Treffpunkt im Ort) bereichert die Kultur- und Freizeitlandschaft der Gemeinde. Zahlreiche Gruppen treffen sich hier regelmäßig zu gemeinsamen Aktivitäten. Die Gebäude wurden 2009 modernisiert, um Angebote für alle Generationen machen zu können.



TriO



Neugestaltung Kinderspielplatz

Im westlichen Bereich des Sanierungsgebiets am grün gestalteten Ufer des Mittellandkanals befand sich ein sanierungsbedürftiger Spielplatz, der 2010 umgestaltet und mit neuen Spielelementen versehen wurde. Dadurch ist ein naturnah gestalteter Erlebnisspielplatz mit offenen Formen und weichen Linien entstanden. 2016 konnte der Spielplatz aufgrund der sehr guten Annahme durch die Öffentlichkeit um ein wei-

teres Spielelement erweitert werden und so die Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Uferbereich weiter gestärkt werden.



Eingang Quartiersbücherei

Umbau zur Quartiersbücherei

Auf dem Grundstück Niedersachsenstraße 24 befindet sich in 200 m Entfernung zur Marina die Grundschule Bad Essens. Eine dringend erforderliche Quartiersbücherei wurde 2011 durch Umbau der Räumlichkeiten in das bestehende Gebäude integriert. Die Barrierefreiheit wurde mit Anbau eines neuen Windfangs hergestellt. Zur Beheizung der Räume wurde ein Gaskessel eingebaut.

3. DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG



Mehrweckhalle, Niedersachsenstraße 24

Sanierung der Mehrweckhalle

2015 ist die sanierungsbedürftige Mehrweckhalle der Grundschule Bad Essens grundlegend erneuert worden. Dem Angebot eines breit gefächerten Sportangebots kommt eine besondere Bedeutung zu im Hinblick auf eine Vernetzung der bestehenden und der neuen Bevölkerungsgruppen und insbesondere der Jugendlichen, die sich bisher keinem Sportverein angeschlossen haben. Das ehemalige Angebot konnte dauerhaft nur erhalten oder ausgebaut werden, indem grundlegende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Ein Kostenanteil für die außerschulische Nutzung der Halle konnte über die Städtebauförderung finanziert werden.



Weitere Maßnahmen

Östlicher Bereich des Sanierungsgebiets

Konsequent sieht die städtebauliche Rahmenplanung auf dem Gelände der ehemaligen Glücksklee-Hallen die Ansiedlung weiterer wasserbezo-

gener Nutzungen vor. Aufgrund der wirtschaftlichen Rentabilität der aktuellen Nutzungen war bislang allerdings keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, weder an die Kommune noch an private Investoren, gegeben.

Gastronomie Hafenstraße 2

Das Gebäude Hafenstraße 2 beherbergt seit Langem eine Wohnung und ein Restaurant. Um die städtebauliche Planung zur Umlegung der Hafenstraße zu realisieren, hätten Grundstücksteile erworben werden müssen. Da die Eigentümer nicht verkaufsbereit waren, ist das Objekt entsprechend der bestehenden Nutzung in die Planungen zur westlichen Hafenstraße integriert worden. Die Gastronomie besteht weiterhin und betreibt sehr erfolgreich die Außengastronomie im Bereich der Promenade am Mittellandkanal.



Nicht modernisierter Bestand, Hafenstraße 2



Außenterrasse Hafenstraße 2

Alte Näherei Schulallee 4

Die Betriebsgebäude einer ehemaligen Näherei sowie ein ehemaliges Wohngebäude konnten zurückgebaut und damit das Grundstück fast vollständig freigeräumt und für eine zukünftige Neubebauung vorbereitet werden. Hier sieht der Bebauungsplan eine Baulückenschließung vor, bei der die Gebäude an den Straßenraum heranrücken.



Freigeräumtes Gelände Schulallee 4

4. ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Sowohl die Vorbereitung als auch die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden seitens der Gemeinde unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie nach Erlass der Sanierungssatzung fanden öffentliche Bürgerversammlungen statt, um die Meinung der Betroffenen und Interessierten einzuholen, Informationen zum Verfahrensablauf und den rechtlichen Besonderheiten zu vermitteln. Zudem hatte die Gemeinde schon im Rahmen der Bewerbung zur Landesgartenschau 2010 öffentliche Bürgerforen ins Leben gerufen, die auch während der Sanierung des Gebiets „Hafenstraße“ zwischen 2011 und 2013 zur Information und dem Meinungsaustausch genutzt wurden. Der Bauausschuss und die Politik wurden regelmäßig mehrmals pro Jahr im gesamten Sanierungsprozess informiert und eingebunden.

Von Beginn der Sanierung an wurde über den Fortgang der Flächenentwicklung mit einer Sonderseite auf der regionalen Immobilienmesse geworben. Eigene Pressemitteilungen und Veröffentlichungen in regionalen Medien und Bauschilder bei Abbruch- und Baumaßnahmen machten auf den Sanierungszweck und den Mitteleinsatz aufmerksam. Ein 30 x 13 m großes Banner am Speichergebäude diente vier Jahre als Blickfang, auch für die vorbeifahrenden Schiffe und Fahrzeuge auf der Bundesstraße B 65.

Der niedersächsische Wirtschaftsminister besuchte das Projekt „Hafenstraße“ am 16. November 2011, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Zur Imagebildung des gesamten Ortes Bad Essen und zur Bekanntmachung der Marina wurde ein identitätsstiftendes Logo und ein langfristiges Marketingkonzept entwickelt, das eine Internetseite zur Marina, eine Broschüre zum Wohngebiet und Postkarten zu Werbezwecken beinhaltet. Unter www.marina-bad-essen.de finden sich aktuelle Informationen für Gäste und die Freizeitschiffahrt.



Bürgerforum 2011



Werbeposter am Speicher, 2011-2015

Jederzeit live mitzuerleben waren die Abbruch- und Neubauarbeiten im Kern des Sanierungsgebiets über eine Webcam, die am Speichergebäude Richtung Osten ausgerichtet war. In verschiedenen Veranstaltungen zum kommunalen oder wissenschaftlichen Erfahrungsaustausch – beispielsweise in der 8. Transferwerkstatt der Bundestransferstelle Stadtumbau West in Bremen am 5./6. November 2012 - wurde das Projekt „Hafenstraße Bad Essen“ vorgestellt und fand damit ein breites Echo.

5. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Sanierung des Industrie- und Gewerbegebiets Hafenstraße erfolgte im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“.

Insgesamt wurden zwischen 2007 und 2021 rund 11 Mio. Euro in die Aufwertung des Areals am Mittellandkanal investiert. Die höchsten Kosten entstanden durch umfangreiche Grunderwerbe, Abbruchmaßnahmen, Neuerschließungen sowie öffentliche Baumaßnahmen und beratende und begleitende Tätigkeiten.

Die Finanzierung erfolgte im Wesentlichen durch Eigenmittel der Gemeinde sowie zweckgebundene Einnahmen und durch Fördermittel des Bundes, des Landes sowie der Europäischen Union.

Für die Maßnahme wurden rund 6,75 Mio. Euro Städtebauförderungsmitel eingesetzt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus Geldern von Bund, Land und Kommune, die jeweils ein Drittel der Mittel aufgebracht haben. Demnach ergänzen rd.

2,25 Mio. Euro Eigenmittel der Gemeinde Bad Essen die von Bund und Land zur Verfügung gestellten Mittel i. H. v. rd. 4,5 Mio. Euro.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Maßnahme zusätzliche Kosten i. H. v. rd. 1,75 Mio. € von der Gemeinde getragen, die beispielsweise durch erhöhte, nicht förderfähige, Ausbauqualitäten im Bereich des Hafensplatzes oder nicht förderfähige Anteile bei der Sanierung der Mehrzweckhalle sowie des Speichergebäudes entstanden.

Zweckgebundene Einnahmen wurden in Höhe von rd. 2,27 Mio. Euro erzielt. Diese Gelder wurden vorrangig für die Maßnahmenfinanzierung eingesetzt.

Die Höhe der Grundstückserlöse (inkl. des Wertausgleichs für privat nutzbare Flächen, die im Gemeindebesitz verbleiben) beläuft sich dabei auf rd. 1,65 Mio. Euro. Hierin enthalten sind bereits die sanierungsbedingten Bodenwertstei-

gerungen, die in dem neuen Wohngebiet bei rd. 60 bis 125 Euro pro Quadratmeter lagen. Zum Ende der Sanierung sind zudem Ausgleichsbeträge i. H. v. rd. 92 T Euro von den übrigen Eigentümern erhoben worden. Zusätzliche Einnahmen wurden aus Mieten und Habenzinsen generiert.

Des Weiteren wurden EFRE-Mittel für einzelne Maßnahmen erschlossen. Im Rahmen der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft (Förderperiode 2007-2013) wurden die Anlage der Marina sowie das dazu gehörende Servicegebäude und aus dem Programm „Förderung der Wiedernutzung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen“ die Bodensanierung des Reichenbacher-Areals zu rund 50% gefördert. Insgesamt wurden dabei EFRE-Mittel i. H. v. rd. 450 T Euro eingesetzt. Eine Gegenfinanzierung erfolgte mit Städtebauförderungsmiteln.

Kosten der Sanierung

Planungen, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit	662.000
Grunderwerb	1.775.000
Abbruchmaßnahmen	1.733.000
Erschließungsmaßnahmen	2.751.000
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	114.000
Öffentliche Baumaßnahmen	1.480.000
Sonstiges	502.000
Zusätzliche nichtförderfähige Ausgaben	1.756.000
Summe	10.773.000

Einnahmen der Sanierung

Grundstückserlöse und Wertausgleich	1.651.000
Ausgleichsbeträge	92.000
Zinsen und Hausbewirtschaftung	74.000
EFRE-Mittel	451.000
Bundes-/Landesanteil an Städtebauförderung	4.500.000
Eigenanteil Gemeinde an Städtebauförderung	2.250.000
Zusätzlicher Eigenanteil der Gemeinde	1.756.000
Summe	10.773.000

Basis: gerundete Werte aus dem Schlussverwendungsnachweis sowie Schätzung (Fördermittelantrag)

6. WOHNEN UND FREIZEIT AM WASSER – FAZIT



Mit der Entwicklung einer neuen Wasserfront im Herzen von Bad Essen ist der „Turnaround“ bei der Stadtentwicklung gelungen. Die Gemeinde hat durch die Revitalisierung der vormals industriell-gewerblich genutzten Brachfläche „Hafenstraße“ ihre selbstgesteckten Ziele erreicht und im historischen Kurort ein Leben am Wasser ermöglicht, das es zuvor nicht gab.

Anspruchsvolle und ansprechende Architektur für differenzierte

Nutzergruppen im neuen Wohngebiet „An der Marina“ wird konsequent in der Gestaltung der öffentlichen Räume ringsum fortgeführt. Die Großzügigkeit und das maritime Flair des Hafensplatzes und der ihn umgebenden Promenaden entlang des Mittellandkanals bieten eine hohe Aufenthaltsqualität am Wasser für Naherholungssuchende und Touristen gleichermaßen und schaffen Identität und Unverwechselbarkeit.

Im neuen Wohngebiet „An der Marina“ sind 64 Wohneinheiten auf einer Fläche von 1,5 ha entstanden und 110 Menschen im Sanierungszeitraum zugezogen. Die ganzjährig geöffnete Marina bietet Platz für rund 35 Sportboote und wird insbesondere in den Sommermonaten sehr gut angenommen.

Auch wenn das Ziel der Revitalisierung im Kern umgesetzt ist, bleibt noch Handlungsbedarf. Die Aufenthaltsqualität im Hafensbereich

würde durch weitere gastronomische und gewerbliche Angebote weiter gesteigert werden und dies zu einer nachhaltigen Belebung führen.

Die abgeräumte Fläche des ehemaligen Speicherareals von ca. 4.000 m² muss noch im Sinne einer spannungsreichen städtebaulichen Entwicklung neu bebaut werden, um den Ansatz der Rahmenplanung - ein Gegenüberstellen von teppichartiger Struktur einerseits und dominanter Höhenentwicklung andererseits - zu

erreichen. Die Bemühungen um eine adäquate Nutzung, die diesen hohen städtebaulichen Qualitätsansprüchen gerecht wird, laufen weiterhin.

Daneben ist für das Areal östlich der Lockhauser Brücke noch keine Realisierung der städtebaulichen Ziele erreicht worden. Die bestehende Bauleitplanung für eine Erweiterung des Wohngebiets „An der Marina“ bildet die Grundlage für einen Teilbereich. Die Entwicklung der weiter östlich gelegenen Bereiche hängt

stark vom Verkaufsinteresse der Grundstückseigentümer sowie geeigneten Investoren ab. Auch hier liefert der bestehende städtebauliche Rahmenplan den Entwicklungsrahmen.

Insgesamt gab diese Brachflächenentwicklung wichtige Impulse für die kommunale städtebauliche Entwicklung, abzulesen auch daran, dass eine weitere Baulanderschließung am Mittellandkanal unter der Leitidee „Wohnen am Wasser“ erfolgte.

HERAUSGEBER

Gemeinde Bad Essen
Lindenstraße 41/43
40152 Bad Essen
www.badessen.de

REDAKTION

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück

- Katrin Soffner
- www.baubeconstadtsanierung.de

Gemeinde Bad Essen
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen

- Andreas Pante

LAYOUT

www.both-design.de

FOTOS, ABBILDUNGEN, PLÄNE

- Ahrens + Pörtner Architektengesellschaft
- Andreas Pante
- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- Friedrich Lüke
- Gemeinde Bad Essen
- IPW Ingenieurplanung Wallenhorst
- PlanConcept Architekten