

*Dokumentation der Bürgerinformationsveranstaltung
zu aktuellen Entwicklungen rund um das
Homann-Gelände in Dissen
16. Mai 2024*



Offene Bürgerinformationsveranstaltung

Datum: 16.05.2024
Ort: Aula der IGS Dissen
Uhrzeit: 18-20:30 Uhr

Einladung der Stadt Dissen:

- über Bekanntmachung NOZ
- Homepage der Gemeinde
- Homepage der oleg
- Dissen-App



Bildquelle: oleg



Agenda

- Status quo Homann-Gelände
- Nutzungsideen
 - Vorgehen
 - Kategorien
 - Bewertung
- Gebäudebestand
 - Kriterien
 - Abschnitte
 - Bewertung



Bildquelle: oleg



Sachstand Antragsverfahren Städtebauförderung

- Bereisung durch Fördergeber 12/2023
- Anpassung Förderantrag 02/2024
 - Summe reduziert auf < 20 Mio. €
- Mitteilung zur Aufnahme ins Programm bis spät. 12/2024
 - Hinweis: alle zuvor getätigten Kosten nicht förderfähig, wenn keine Aufnahme in 2024 erfolgt
- Folgeantrag in 2025 möglich



Status quo Homann-Gelände: Allgemeines

Sachstand auf dem Gelände

- Neuorganisation der Stromversorgung angeschoben
- Abstimmung mit Unterer Wasserbehörde zum Rückbau der Brunnen
- Abstimmung mit der Abteilung Umwelt und Bodenschutz zu einer spezifischen Untersuchung einer Altlast im Boden
- Reparatur Uhr am Wasserturm
- Verlegung der Wasserleitungen aus dem Wasserturm



Bildquelle: oleg



Status quo Homann-Gelände: Allgemeines

Sachstand auf dem Gelände

- Bauwerksprüfung Wasserturm
 - **Ergebnis: Hoher Sanierungsbedarf der Holzbauteile; Umsetzung wird geprüft**
(u.a. Befall Holzwurm, Risse, morsche Bauteile)
- Prüfung der Bestandsgebäude im Hinblick auf notwendige Maßnahmen zur Wintersicherung (Schutz der Bausubstanz)
 - **Ergebnis Fachbüro: kein akuter Handlungsbedarf**



Risse im Vorholz (9 cm)

Quelle: Büro Tilebein beratende Ingenieure



Fachwerkständer ist morsch.



Altschäden Dach Gebäude 15

Quelle: Umtec Ingenieurgesellschaft



Altschäden in Salatfabrik durch Feuchtigkeit und Taubenkot

Status quo Homann-Gelände: Pächter Progressu

- Bisher 4 Auktionstage zum Verkauf der Maschinen und Anlagen
 - 300 interessierte Unternehmen
 - 550 Sattelzüge mit verkauften Maschinen haben bis jetzt das Gelände verlassen
 - 60 Seecontainer mit Ware wurden in die ganze Welt verschifft
 - Verkauf der Maschinen u.a. nach Neuseeland, Kanada, USA, Vietnam, Marokko, Jordanien, Jemen, Polen und Tschechien
- Besicherung des Geländes über Progressu 24/7 auf Top Niveau
- Verlängerung Pachtvertrag um 3-6 Monate in 2025 geplant



Bildquelle: oleg



Nachnutzung Homann-Gelände

Viele Ideen und Anregungen

- zeigt großes Interesse der Öffentlichkeit
- Jeder Vorschlag verdient Anerkennung und Aufmerksamkeit

Quellen:

- ISEK 2018 (Workshop)
- ISEK 2023 (öffentliche Infoveranstaltung)
- Bürgerdialog Wir für Dissen 2023
- Ideen, die direkt an die Stadt Dissen herangetragen wurden

Wir für Dissen

Bürgerdialog
- Entwicklung Homann-Gelände -

am 23. August 2023

Die Zusammenfassung für Teilnehmende und Interess

DISS^eN
Lebensmittelpunkt im Grünen

Landkreis Osnabrück

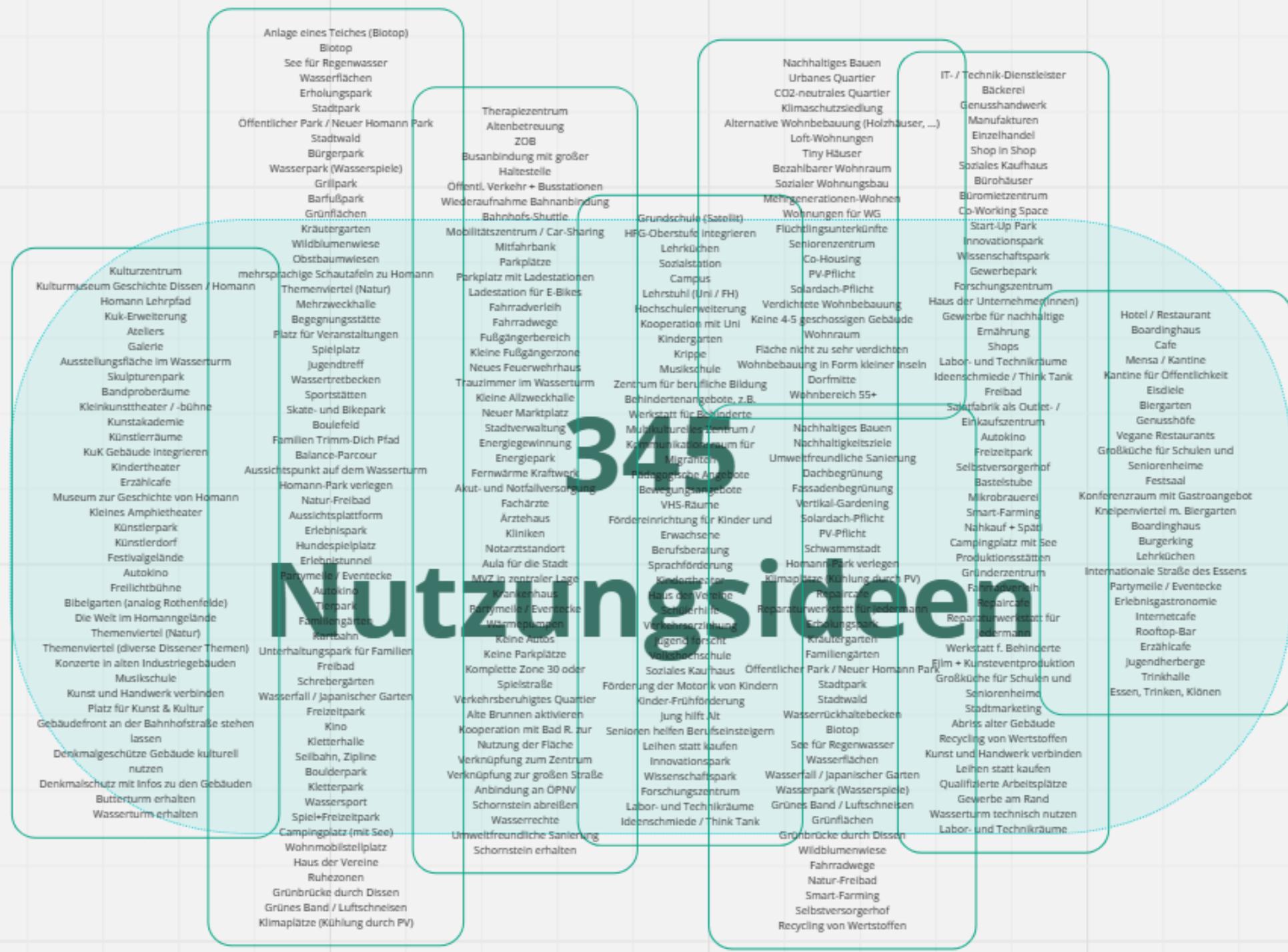
Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)

„Dissen – Westliche Innenstadt“



Informationsveranstaltung 2023

- Sammlung aller Vorschläge
- Aussortierung Doppelungen
- Bereinigt: 254 Ideen und Anregungen





Vorgehensweise

- Kategorien bilden
 - Vorselektion durch interdisziplinäres Projektteam (Machbarkeit und Bedarf) mit Priorisierung auf Ideen, die einer möglichst breiten Nutzergruppe zur Verfügung stehen
 - Abstimmung mit dem Rat
- ⇒ **Bildung / Soziales / Freizeit / Erholung spielen in der Öffentlichkeit eine besonders große Rolle**
- ⇒ **Wunsch nach einem gut durchmischten Quartier, welches das Angebot der Stadt Dissen erweitert und die Lebens- und Aufenthaltsqualität erhöht**

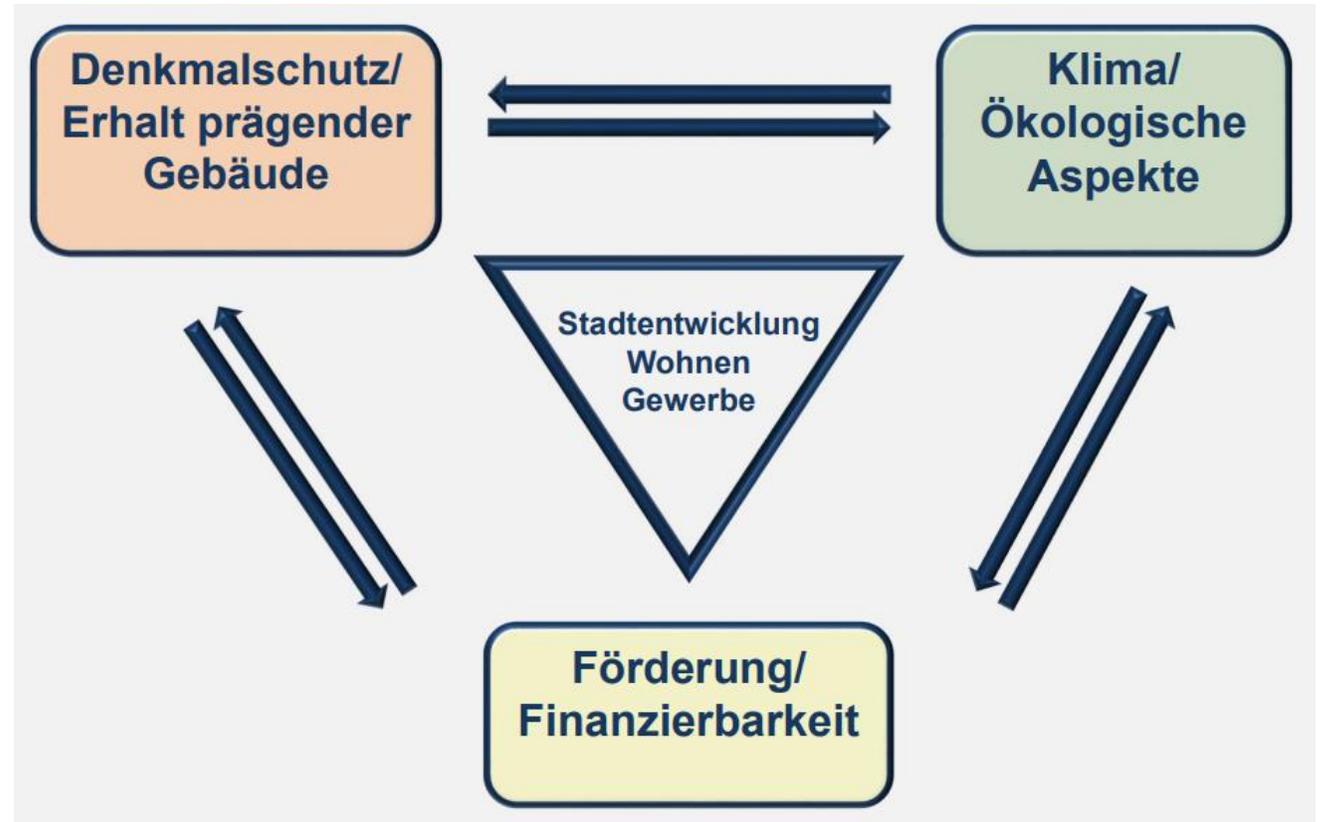




Nutzungsideen

Bewertungskriterien

- Bereits vorhanden
- Keine Planungserfordernis
- Zu zielgruppenspezifisch
- Nicht wirtschaftlich
- Sonstiges (s. Begründung)
- Anregung
- Näher zu prüfen





Nutzungsideen: Bewertungskriterien

Bereits vorhanden

- Anzahl gesamt: 23
- Beispiel Kategorie „Bildung + Soziales“

16	Musikschule	bereits vorhanden	nutzt bisher Räume der IGS -> kein weiterer Bedarf bei Kreismusikschule
17	VHS-Räume		Es gibt bereits ein ausreichendes Raumangebot an der Elisabethstraße, welches gefördert wurde und daher noch einer Bindungsfrist unterliegt.

Keine Planungserfordernis

- Anzahl gesamt: 24
- Beispiel Kategorie „Gastronomie + Hotellerie“

9	Vegane Restaurants	keine Planungserfordernis	im urbanen Quartier abbildbar; bedarf keiner separaten Planung
10	Burgerking		



Nutzungsideen: Bewertungskriterien

Zu zielgruppenspezifisch

- Anzahl gesamt: 7
- Beispiel Kategorie
 „Freizeit + Erholung“

34	Hundespielplatz	zu zielgruppenspezifisch	
35	Boulderpark		

Nicht wirtschaftlich

- Anzahl gesamt: 26
- Beispiel Kategorie
 „Kultur + Denkmalschutz“

14	Künstlerdorf	nicht wirtschaftlich	
15	Festivalgelände		



Nutzungsideen: Bewertungskriterien

Sonstiges (s. Begründung)

- Anzahl gesamt: 25
- Beispiel Kategorie
 „Freizeit + Erholung“

49	Homann-Park verlegen	Sonstiges (s. Begründung)	kann aus denkmalschutzgründen nicht verlegt werden
50	Partymeile / Eventecke		Genehmigung / Lärmschutz Anwohner

Anregung statt Nutzungsidee

- Anzahl gesamt: 63
- Beispiel Kategorie
 „Kultur + Denkmalschutz“

24	Gebäudefront an der Bahnhofstraße stehen lassen	Anregung statt Nutzungsidee	Denkmalgeschützte Bereiche werden zwingend erhalten; Restliche Gebäude werden gepüft
25	Kunst und Handwerk verbinden		



Nutzungsideen: Bewertungskriterien

Näher zu prüfen

- Anzahl gesamt: 86
- Beispiel Kategorie „Freizeit + Erholung“

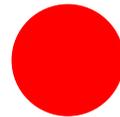
Sport	21	Wassertretbecken	näher zu prüfen	<p>Spielflächen ohne und mit Sportbezug: für verschiedene Altersklassen: ggfs. überlegen, ob es ein Spielflächenkonzept für Dissen geben könnte (z.B. Themen für Kinder ü 12 und Outdoorsport – Klettern, Bouldern, Boule, Skatepark, Trimm-dich-Pfad, Balance Parcours o.ä.)</p>
	22	Skate- und Bikepark		
	23	Boulefeld		
	24	Familien Trimm-Dich Pfad		
	25	Balance-Parcours		



ist mir besonders wichtig	schließe ich aus	ich habe Gesprächsbedarf

Ablauf der Bewertung im Ratsworkshop

- Pro Person je 9 Klebepunkte in grün, rot, gelb
- Verteilung individuell auf die Kategorien möglich
- Diskussion im Anschluss



Unterkategorie	Pos	Nutzungsvorschlag	Bewertung	Anmerkungen vom Projektteam	
Schule	1	Grundschule (Satellit)	näher zu prüfen	Erweiterung Grundschule soll an dem jetzigen Standort erfolgen; Bedarfsanalyse muss prüfen, ob ggf. weiterer Bedarf erforderlich wird	
Senioren	2	Sozialstation			
Universität / Hochschule	3	Campus			
	4	Lehrstuhl (Uni / FH)			
	5	Hochschülerweiterung			
	6	Kooperation mit Uni			
Kinderbetreuung	7	Kindergarten			
	8	Krippe			
zigruppenübergreifend	9	Zentrum für berufliche Bildung			Prüfung für ein Gemeinschaftszentrum, welches verschiedene Nutzungszwecke ermöglicht; Bedarf wird auch seitens der Stadt Dissen gesehen
	10	Behindertenangebote, z.B. Werkstatt für Behinderte			
	11	Multikulturelles Zentrum / Kommunikationsraum für Migranten			
	12	Pädagogische Angebote			
	13	Bewegungsangebote			
	14	HFG-Oberstufe integrieren			
aussortiert	15	Lehrküchen	bereits vorhanden	im Schulzentrum in VHS und HFG vorhanden nutzt bisher Räume der IGS -> kein weiterer Bedarf bei Kreismusikschule Es gibt bereits ein ausreichendes Raumangebot an der Elisabethstraße, welches gefördert wurde und daher noch einer Bindungsfrist unterliegt sind privatwirtschaftlich zu betreiben; mehrfach vorhanden, z.B. Logopädie, Ergotherapie Zuständigkeit Arbeitsagentur wird über Kitas und Schulen mit Sprachheilpädagogen abgedeckt Schulkompass am Frommenhof wird in Schulen angeboten bereits vorhanden	
	16	Musikschule			
	17	VHS-Räume			
	18	Fördereinrichtung für Kinder und Erwachsene			
	19	Berufsberatung			
	20	Sprachförderung			
	21	Schülerhilfe			
	22	Verkehrserziehung			
	23	Jugend forscht			
	24	Volkshochschule			



86 Nutzungsideen

⇒ werden in der weiteren
Planung näher geprüft



Bildung + Soziales

Schule	1	Grundschule (Satellit)
Senioren	2	Sozialstation
Universität / Hochschule	3	Campus
	4	Lehrstuhl (Uni / FH)
	5	Hochschulerweiterung
	6	Kooperation mit Uni
Kinderbetreuung	7	Kindergarten
	8	Krippe
zielgruppenübergreifend	9	Zentrum für berufliche Bildung
	10	Behindertenangebote, z.B. Werkstatt für Behinderte
	11	Multikulturelles Zentrum / Kommunikationsraum für Migranten
	12	Pädagogische Angebote
	13	Bewegungsangebote

Wasser	1	Anlage eines Teiches (Biotop)
	2	Biotop
	3	See für Regenwasser
	4	Wasserflächen
Park	5	Erholungspark
	6	Stadtpark
	7	Öffentlicher Park / Neuer Homann Park
	8	Stadtwald
	9	Bürgerpark
	10	Wasserpark (Wasserspiele)
	11	Grillpark
	12	Barfußpark
Grünflächennutzung	13	Grünflächen
	14	Kräutergarten
	15	mehrsprachige Schautafeln zu Homann
	16	Themenviertel (Natur)

Events	17	Mehrzweckhalle
	18	Begegnungsstätte
	19	Platz für Veranstaltungen
Kinder & Jugendliche	20	Spielplatz
Sport	21	Wassertretbecken
	22	Skate- und Bikepark
	23	Boulevard
	24	Familien Trimm-Dich Pfad
	25	Balance-Parcour
Sonstiges	26	Aussichtspunkt auf dem Wasserturm

Hotel + Gastronomie

Hotellerie	1	Hotel / Restaurant
	2	Boardinghaus
	3	Pension
Gastro	4	Mensa / Kantine

Handel + Gewerbe

Handel	1	Einzelhandel
	2	Shop in Shop
	3	Soziales Kaufhaus
Büros	4	Bürohäuser
	5	Büromietzentrum
	6	Co-Working Space
Gewerbe	7	Start-Up Park, Gründerzentrum
	8	Innovationspark
	9	Wissenschaftspark
	10	Gewerbepark
	11	Forschungszentrum

Senioren	1	Altenbetreuung
öff. Einrichtungen	2	Trauzimmer im Wasserturm
Mobilität	3	Mobilitätszentrum / Car-Sharing
	4	Parkplätze
	5	Parkplatz mit Ladestationen
	6	Ladestation für E-Bikes
	7	Fahrradstellplatz
	8	Fahrradwege
Fußgänger	9	Fußgängerbereich
	10	Kleine Fußgängerzone

Kultur + Denkmalschutz

1	Kulturzentrum
2	Kulturmuseum Geschichte Dissen / Homann
3	Homann Lehrpfad
4	Kuk-Erweiterung
5	Museum zur Geschichte von Homann
6	Ausstellungsfläche im Wasserturm
7	Skulpturenpark
8	Bandproberäume
9	Kleinkunsttheater / -bühne
10	Künstlerräume

Wohnen

1	Nachhaltiges Bauen
2	Urbanes Quartier
3	CO2-neutrales Quartier
4	Klimaschutzsiedlung
5	Alternative Wohnbebauung (Holzhäuser, ...)
6	Loft-Wohnungen
7	Tiny Häuser
8	Bezahlbarer Wohnraum
9	Sozialer Wohnungsbau
10	Mehrgenerationen-Wohnen
11	Wohnungen für WG
12	Flüchtlingsunterkünfte

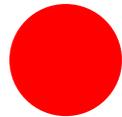
Zielsetzung	1	Nachhaltiges Bauen	Anregung statt Nutzungsidee	Die Punkte werden im Zusammenspiel mit den Themen Wärme und Energie und gesetzlichen Baustandards in der Planung berücksichtigt. Kann sich auch in Vergabekriterien wiederfinden. Wirtschaftlichkeit und Investorenbereitschaft muss auch hier beachtet werden.
	2	Nachhaltigkeitsziele		
	3	Umweltfreundliche Sanierung		
	4	Schwammstadt		
Vorgaben	5	Dachbegrünung		
	6	Fassadenbegrünung		
	7	Vertikal-Gardening		
	8	Solardach-Pflicht		
	9	PV-Pflicht		
Energieversorgung	10	Energiegewinnung	Sonstiges (s. Begründung)	wird im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung mitgedacht und auch bei der Planung einfließen. PV über B-Plan im Gebiet auf Dächern wird geplant.
	11	Energiepark		
	12	Fernwärme Kraftwerk		
	13	Wärmepumpen		



Jetzt sind Sie gefragt – Ihre Meinung ist uns wichtig

ist mir besonders wichtig

ist mir nicht wichtig

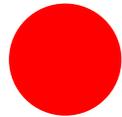


Ablauf

- Pro Person je 5 Klebepunkte in grün und rot
- Verteilung individuell auf die Kategorien möglich
- 20 Minuten Sichtung und Bewertung
- Diskussion im Anschluss



Ergebnis der Bewertung der Bürgerinformationsveranstaltung am 16.05.2024



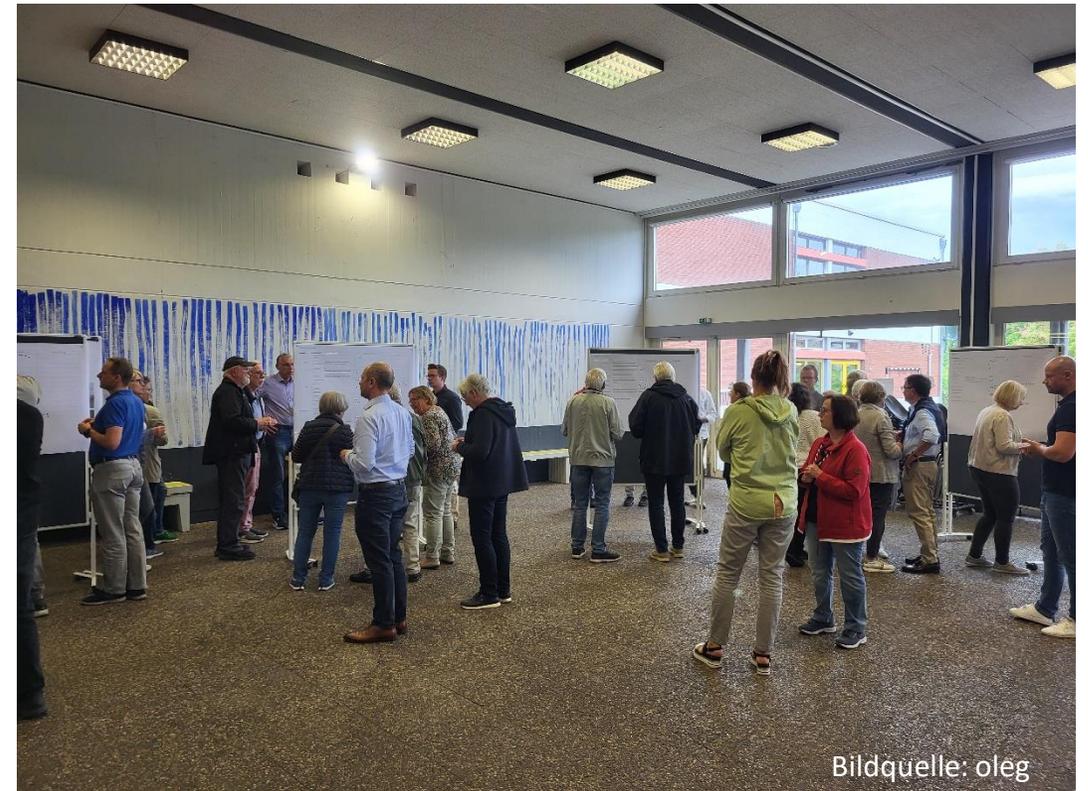
ist mir besonders wichtig

ist mir nicht wichtig

Wohnen				
Pos	Nutzungsvorschlag	Anmerkungen vom Projektteam	ist mir besonders wichtig	ist mir nicht wichtig
1	Nachhaltiges Bauen		••••••••	
2	Urbanes Quartier		•	
3	CO2-neutrales Quartier		•	
4	Klimaschutzsiedlung			
5	Alternative Wohnbebauung (Holzhäuser, ...)	Bauleitplanverfahren; viele Überschneidungspunkte mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz; wird bei der Planung berücksichtigt	••••	••••
6	Loft-Wohnungen		••••	
7	Tiny Häuser		•	••••••••••••••
8	Bezahlbarer Wohnraum		••••••••	••
9	Sozialer Wohnungsbau		•	••••
10	Mehrgenerationen-Wohnen		••••	
11	Wohnungen für WG			
12	Flüchtlingsunterkünfte	Bedarf für >10 Jahre unklar		••••••••••••••



Eindrücke der Bewertung der Bürgerinformationsveranstaltung am 16.05.2024





Nächster Schritt: Beauftragung Bedarfsanalyse

- unabhängige, objektive, zukunftsorientierte Bedarfsbetrachtung
- Wichtige Anhaltspunkte für den städtebaulichen Wettbewerb

Fokus: perspektivisch auf 10-15 Jahre

- Zielgruppen; Bevölkerungsentwicklung
- Status quo der Angebote
- Benchmark mit vergleichbaren Kommunen
- Einbindung weiterer Flächen
- Prüfung einzelner Nutzungsideen



Wegebeziehungen „Homann“-Gelände und Dissener Innenstadt (IPW, unmaßstäblich)



Fragen der Teilnehmer:

- Durchführung eines Architektenwettbewerbs vor dem Abriss wäre wünschenswert
- Gibt es eine Gewichtung zwischen der Bedarfsanalyse und den Bürgerwünschen?

Antworten oleg:

- Dies ist eine Ratsentscheidung. Abriss der vom Rat als sicher mit „Abriss“ bewerteten Gebäude wäre auch im Vorfeld möglich. Alle Gebäude, die als „zu prüfen“ eingestuft werden, werden voraussichtlich erst abgerissen, wenn im Architektenwettbewerb keine Nachnutzung empfohlen wird.
- Die Entscheidung zu den konkreten Nachnutzungen wird noch ein längerer Prozess. Die Bedarfsanalyse gibt einen Rahmen für weitere politische Entscheidungen, Nutzer- und Investorengespräche. Die Bürger werden weiter informiert.



Fragen der Teilnehmer:

- Ist es sicher, dass die Stadt Dissen Fördergelder für das Projekt erhält? Was passiert wenn keine Fördergelder fließen?

Antworten oleg:

- Das Homann Gelände erfüllt nach Aussage des Fördergebers die Kriterien eines Stadtumbaugebietes im Sinne der Städtebauförderung. Es ist daher als wahrscheinlich einzustufen, dass die Stadt Fördergelder erhalten kann. Eine Förderzusage hängt aber auch an der finanziellen Ausstattung des Programms. Die Stadt geht entsprechend davon aus, dass die Aufnahme erfolgen wird. Es ist jedoch noch unsicher, ob dies 2024 oder ggfs. 2025 oder später sein wird. Sicher einplanen kann die Stadt die Mittel erst, wenn der Förderbescheid vorliegt.



Fragen der Teilnehmer:

- Das Thema medizinische Notfallversorgung fehlte in den Nachnutzungsideen. Warum?

Weitere Wortmeldungen der Teilnehmer:

- Der Albertinen-Förderverein wird sich weiter für die Errichtung eines MVZ einsetzen und wünscht sich zu dem Thema ein persönliches Gespräch.
- Es gibt trotz Ratsbeschluss zur Erweiterung der Grundschule im Schulzentrum die Anregung, eine neue Grundschule auf dem Homann Gelände zu errichten.

Antworten oleg:

- Das Thema ist bei der Stadt Dissen präsent. Die Einrichtung eines MVZs oder Ärztehauses wird grundsätzlich planerisch möglich sein. Dies wäre auch bereits auf dem Krankenhausgelände möglich. Leider ist bisher keine Lösung mit der kassenärztlichen Vereinigung zum Aufbau einer solcher Struktur gefunden worden.



- **Bestandsgebäude**
 - Umtec
 - Abschnitte
 - Kriterien
 - Bewertung & Diskussion

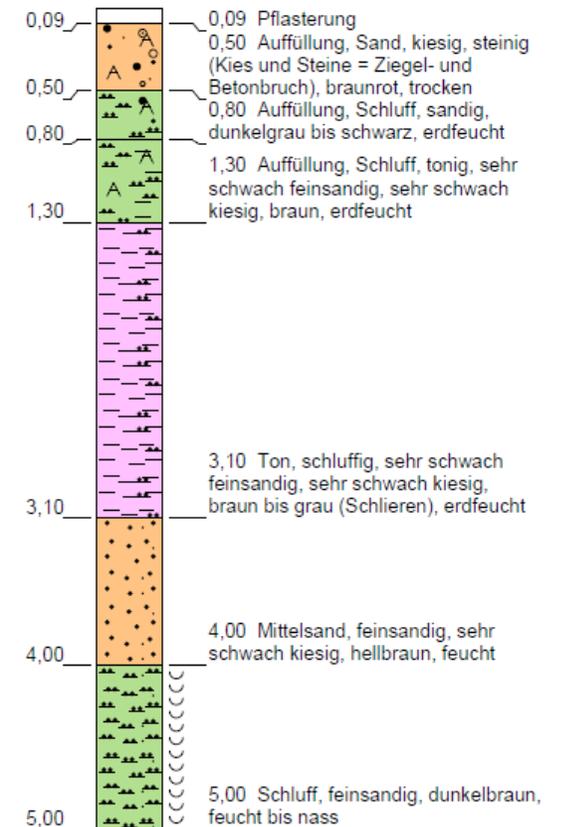


Homann-Gelände: Report Gebäudezustand

- Von Homann in Auftrag gegebene Gutachten zu Bauschadstoffen (mehrere hundert Laboranalysen) und Bodenbelastungen der Firma Wessling gesichtet (09/2022)
- Orientierende Bodenuntersuchung: ca. 125 Rammkernsondierungen
 - ⇒ einzelne Bereiche mit nutzungsspezifischen Kontaminationen (ehem. Garagen und Tankstelle, z.B. lokal begrenzt Schlacken und Löschschaum)
 - ⇒ insgesamt nicht maßgebend für weitere städtebauliche Entwicklung



106,10 m ü. NN





Homann-Gelände: Report Gebäudezustand

- Bauschadstoffe vorhanden, z.B. Asbest:
 - ⇒ teuer zu sanieren; ebenso Kosten der Entsorgung bei Abbruch;
allerdings Sanierung ggf. aufwendiger und kostenintensiver
- Es gibt auch Einschränkungen, die nicht objektiv zu ermitteln sind, insbesondere Beeinträchtigungen durch Geruchs- und verdeckte Schimmelbelastungen
 - Geruch in Baustoffe eingezogen; auch nach Sanierung möglicherweise noch deutlich wahrnehmbar, Beispiel: Salatfabrik (Essiggeruch) und Kraftwerk (Ölgeruch)
 - Schimmel sowohl gesundheitliche Risiken als auch Geruchsbildung (muffig)





Bildquelle: oleg

Bestandsgebäude

Erhalt vs. Abriss

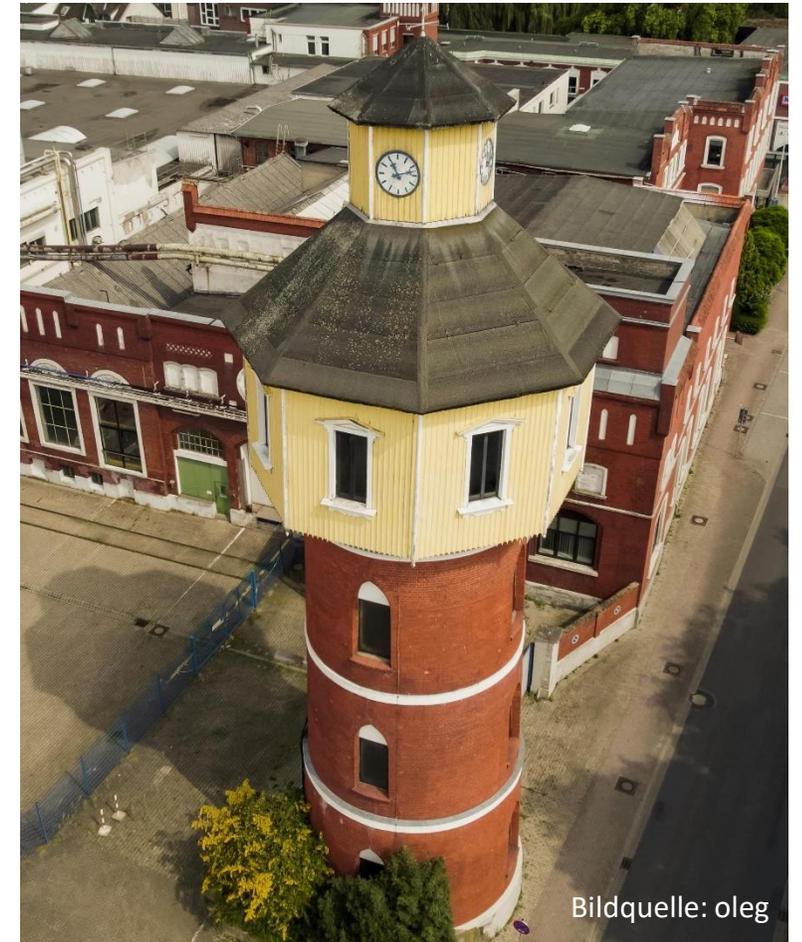
Chancen & Herausforderungen



Bestandsgebäude: Erhalt vs. Abriss

Chancen

- Erhalt identitätsstiftender Bauwerke
- Industriecharme
- Geringere Rohbaukosten
- Hohe GRZ und GFZ aus Investorenperspektive ggf. attraktiv
- Ggf. Bereitstellung von günstigem Gewerberaum
- Nachhaltigkeit
- Ressourcenschonung
- weniger Graue Energie (CO₂)



Bildquelle: oleg



Bestandsgebäude: Erhalt vs. Abriss

Herausforderungen

- Lebenszyklus einer Gewerbeimmobilie = 40 Jahre
- Bei Umnutzung kein Bestandsschutz mehr
 - Nutzung aller Gebäude laut B Plan derzeit zulässig für Betriebe zur Lebensmittelherstellung => daher Umnutzung fast immer erforderlich
 - Es gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), i.d.R. ist Neubaustandard = Effizienzhaus 55 zu erreichen; ggf. in wenigen Jahren EH 40 (derzeit ausgesetzt)
- Abstandsflächen beachten (WA 0,5 H, vgl. Grenzabstände §5 NBauO)



Bildquelle: oleg



Bestandsgebäude: Erhalt vs. Abriss

Herausforderungen

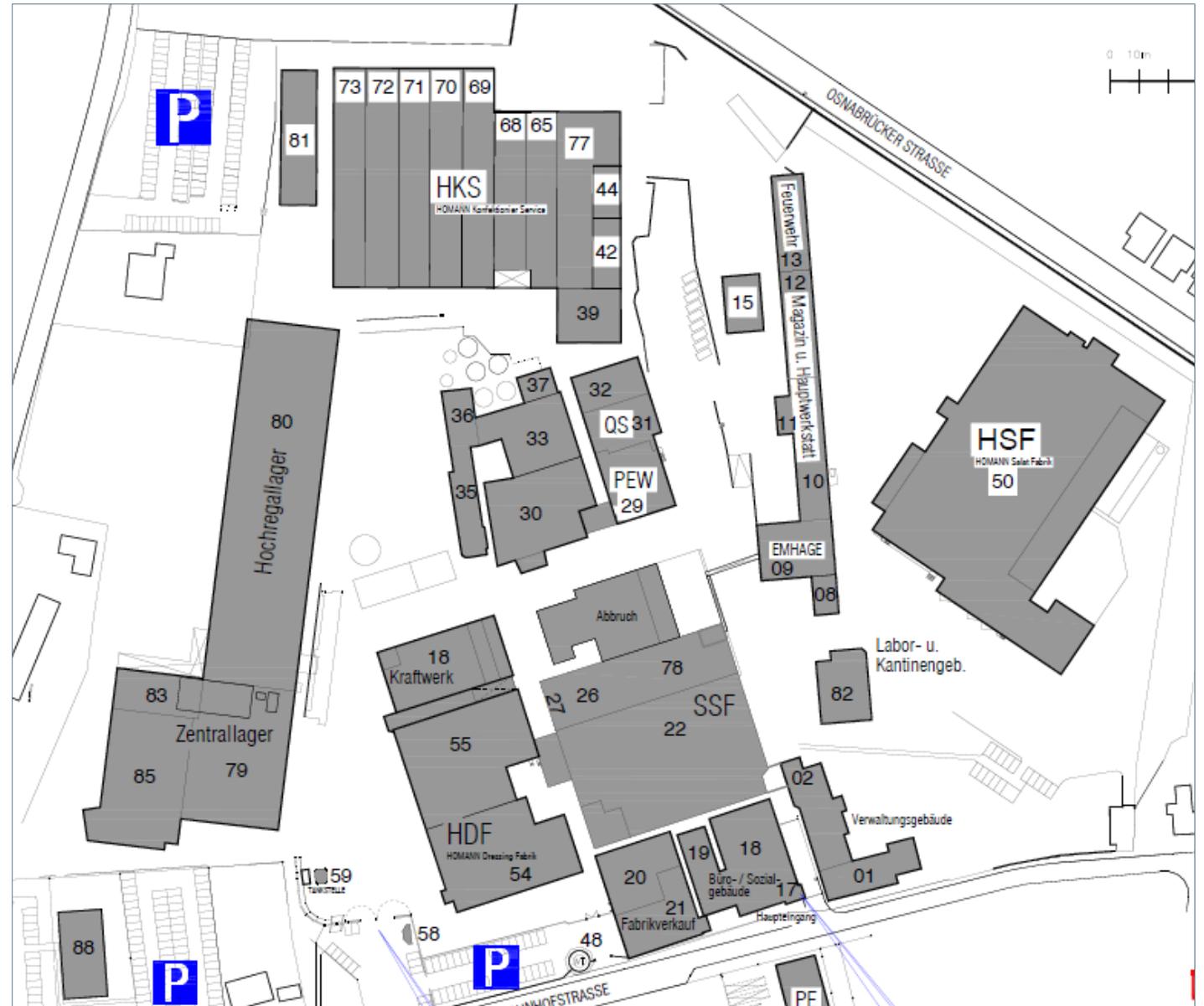
- Höheres Planungs- und Kostenrisiko
- Mögliche Geruchsbelastung (in Baustoffe eingezogen; nicht objektiv zu ermitteln)
- Verdecktes Schimmelrisiko
- Erschließung insgesamt aufwendiger
- Realisierbarkeit der Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz
- Technische Gebäudeausrüstung (TGA) im Bestand teurer
- Ggf. höhere Betriebs- und Instandhaltungskosten



Bildquelle: oleg

Kriterien

- Bausubstanz
- Baulicher Zustand
- Geruch
- Schadstoffe
- Tageslicht (Raumtiefen)
- Raumhöhen (Wirtschaftlichkeit / Energie / Statik bei Zwischendecken)
- Lage (städtebauliche Bedeutung)
- Nachnutzung (ISEK)
- Investoren Interesse

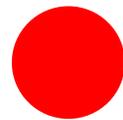


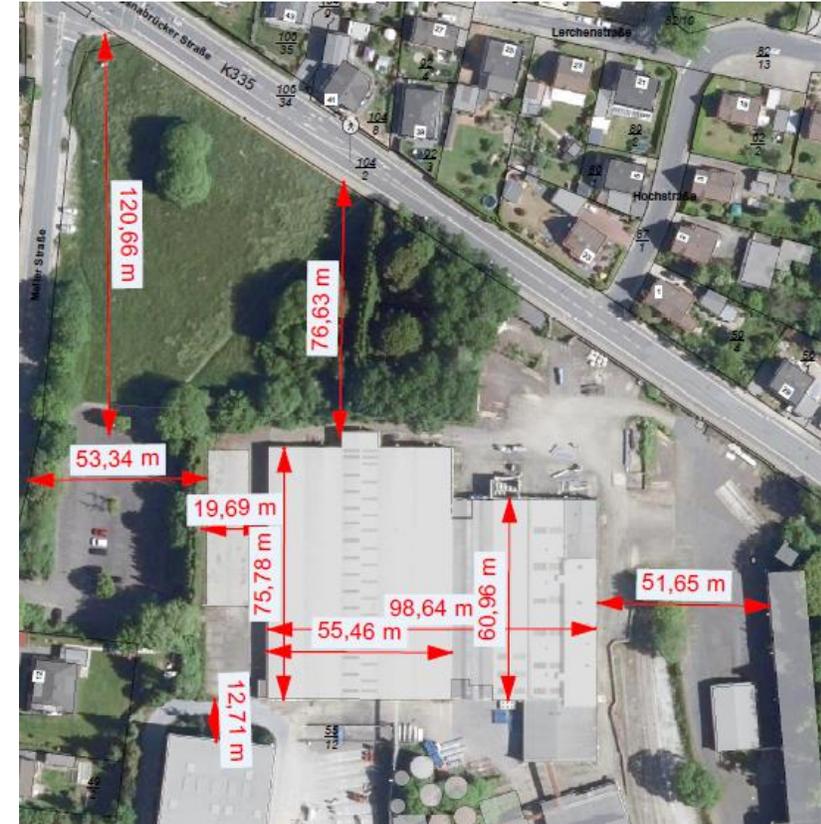


Bestandsgebäude

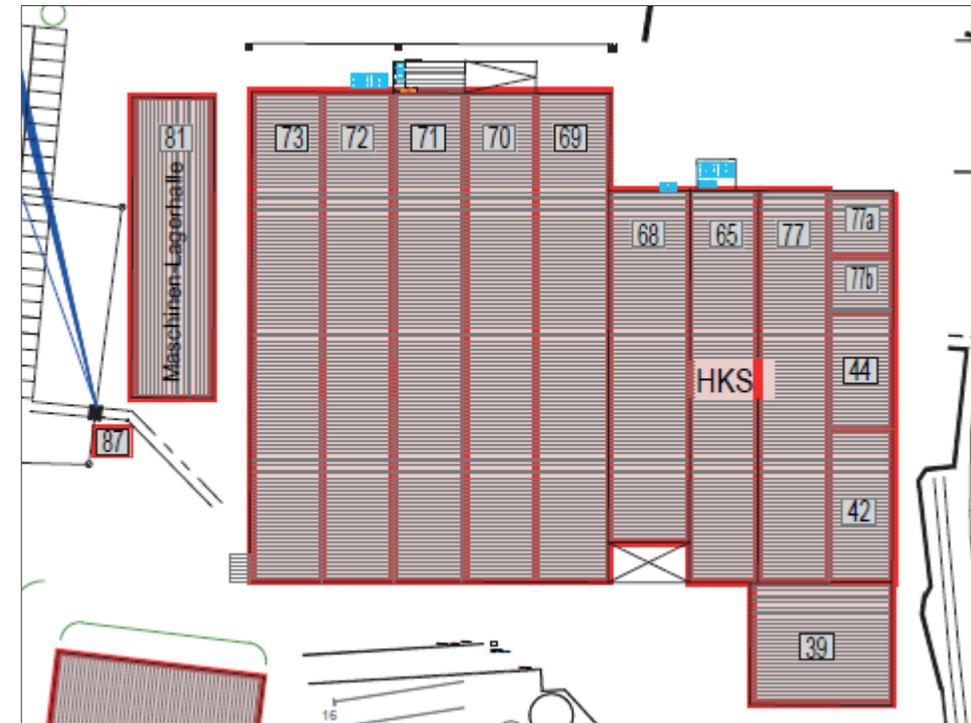
Bewertungskategorien

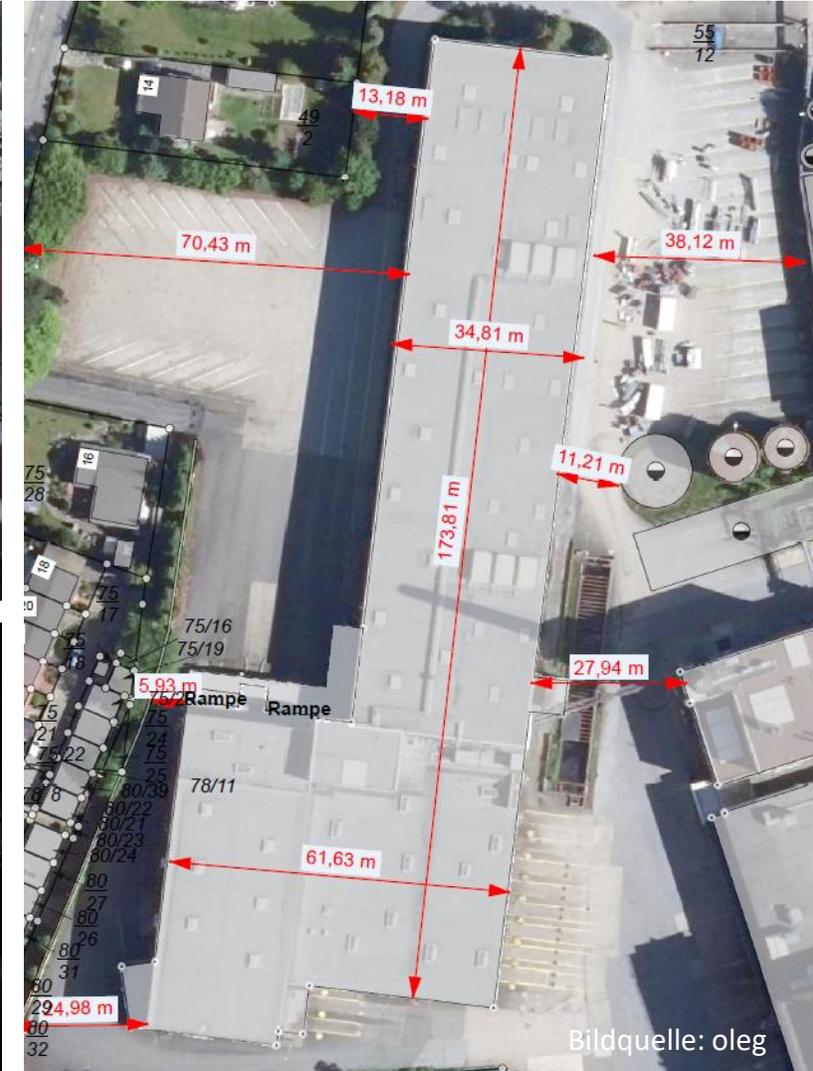
- Denkmal (zwingend zu erhalten)
- Erhaltenswert
- Zu prüfen (hinsichtlich
Nachnutzung /
Wirtschaftlichkeit)
- Abriss



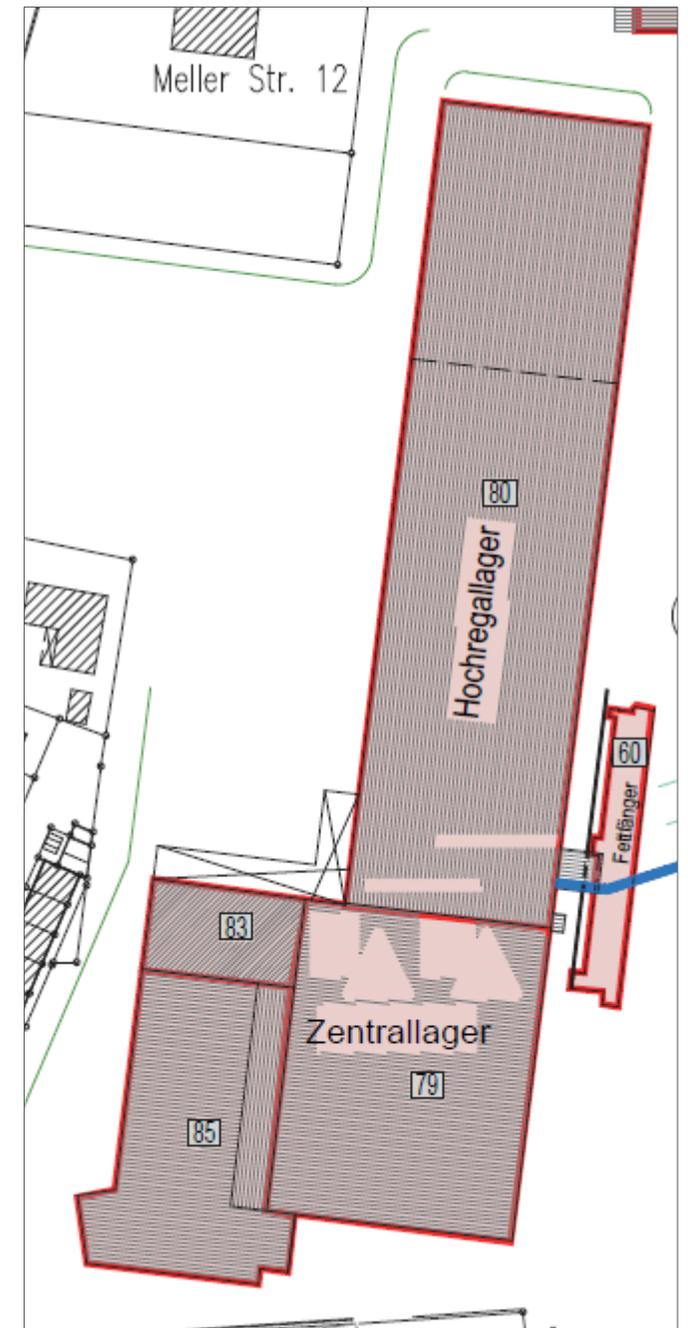


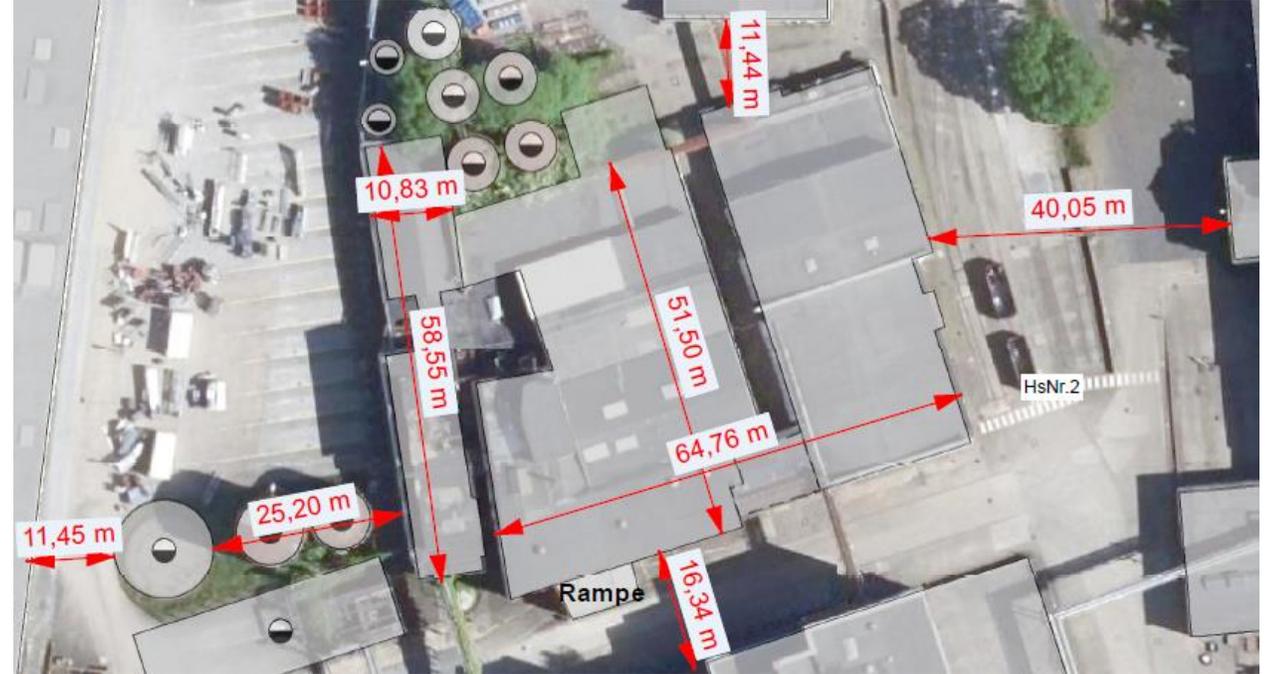
Abschnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
A	39	HKS Sozial- und Bürogebäude	Abriss	<ul style="list-style-type: none"> - baufällig, starke Schäden - keine sinnvolle Nachnutzung möglich - nicht identitätsstiftend
	42	HKS Kommissionierung		
	44	HKS Kommissionierung		
	65	HKS Kommissionierung		
	68	HKS Lager		
	69	HKS Shuttlebereich und Lagergebäude		
	70	HKS Lager		
	71	HKS Lager		
	72	HKS Kommissionierung und Lager		
	73	HKS Kommissionierung und Lager		
	74	Lager Raffinerie		
	77	HKS Kommissionierung		
	77a	HKS Lager		
	77b	HKS Lager		
81	Maschinenhalle			
87	Tor III Personalzugang vom Parkplatz Meller Str.			



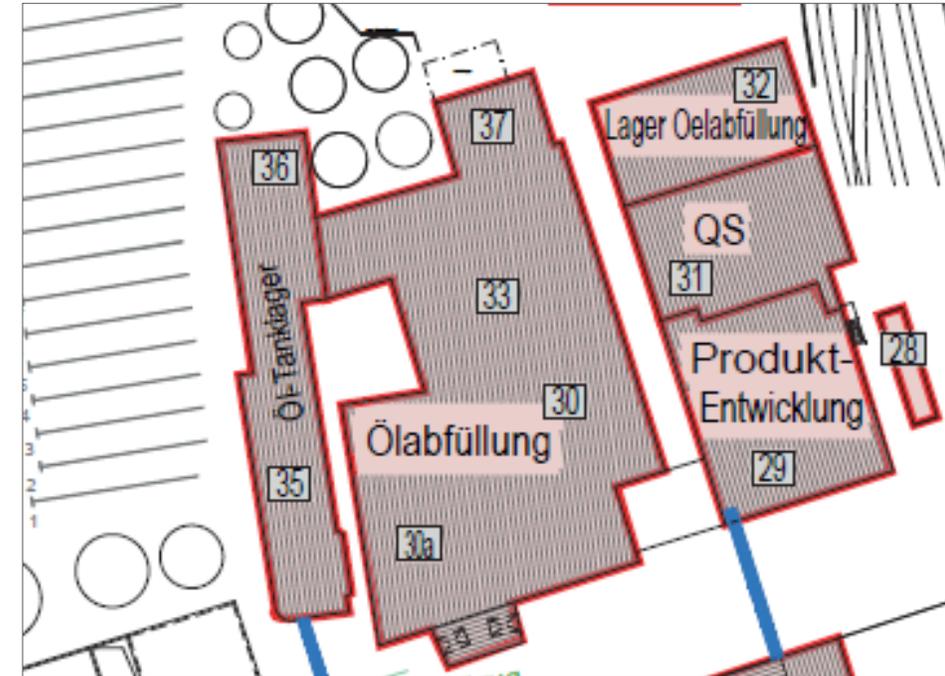


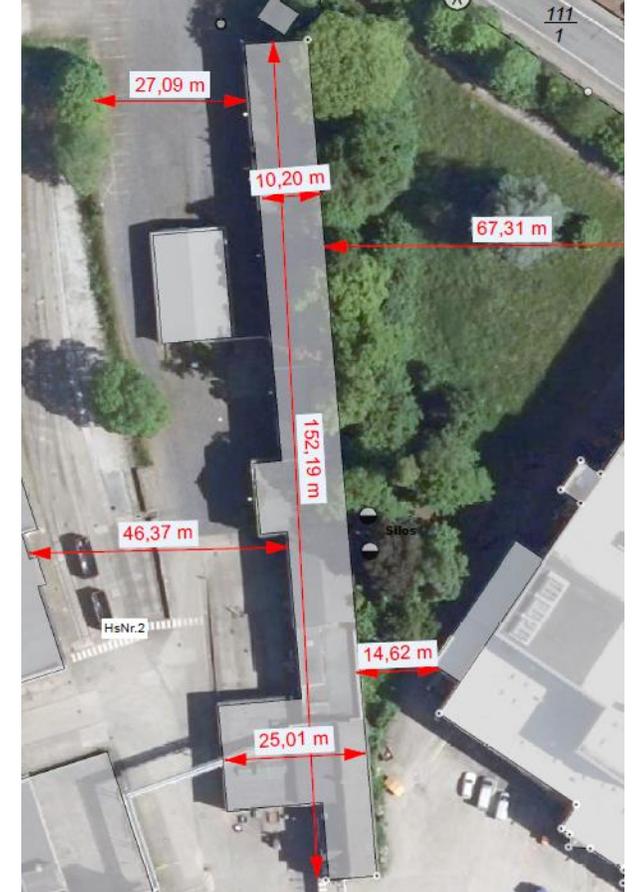
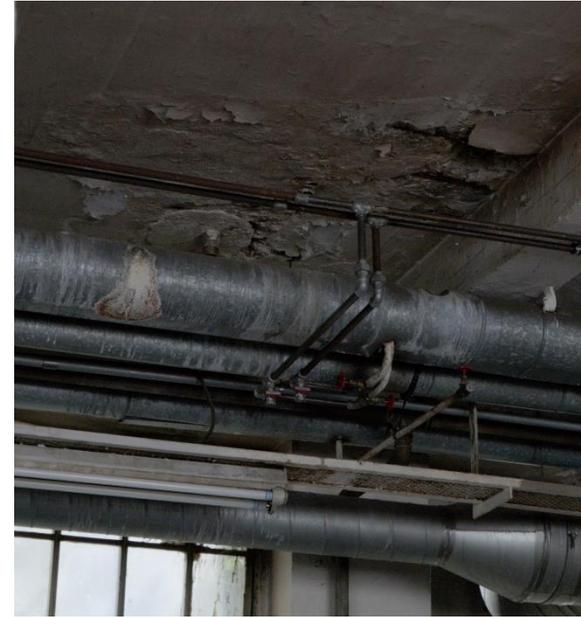
Abschnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
B	60	Fettabscheider	Abriss	<ul style="list-style-type: none"> - trennt derzeit Wohngebiet westlich der Meller Straße vom Gelände - optische Barriere für städtebauliche Entwicklung und Integration des Quartiers; - nimmt viel Fläche ein - keine sinnvoll Nachnutzung möglich - nicht identitätsstiftend
	79	Zentrallager, Versand / Kommissionierung		
	80	Zentrallager, HRL		
	83	Zentrallager-erweiterung		
	85	Zentrallager, Kommissionierung / Blocklager		



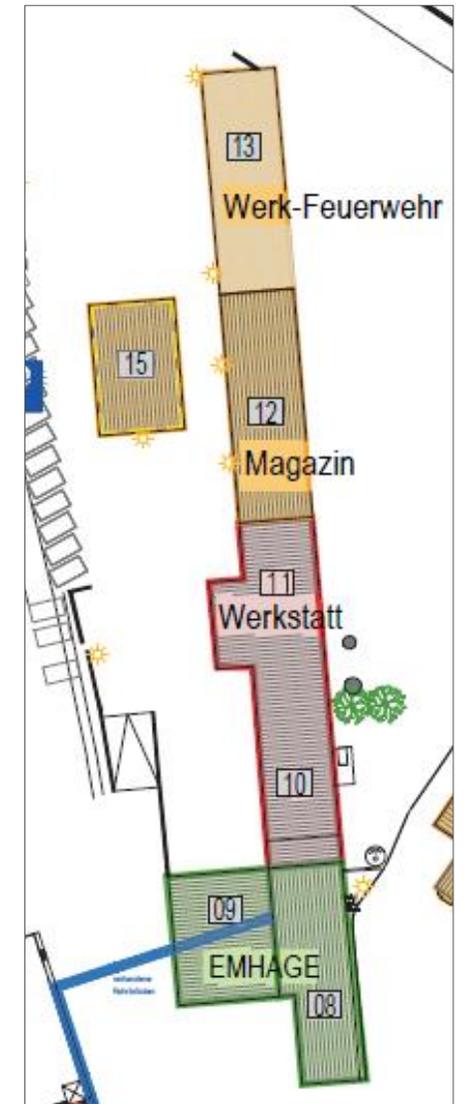


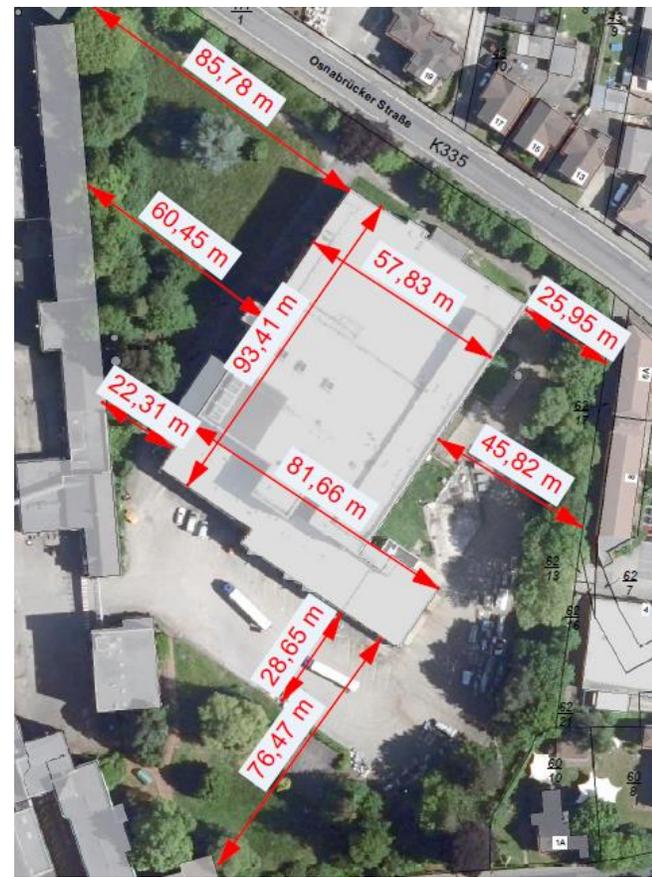
Abschnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
C	28	Waage	Abriss	<ul style="list-style-type: none"> - baufällig, starke Schäden, Dach teilweise eingestürzt - keine sinnvolle Nachnutzung möglich; - viele große Gebäudekomplexe aneinandergereiht in unterschiedlichem baulichem Zustand - hohes Planungsrisiko, da Sanierungsaufwand sehr schwer zu kalkulieren
	29	Produktentwicklung		
	30	Gebäude für Ölabfüllung		
	30	Gebäude für a Seifenspaltung		
	31	EG -Werkstatt; 1.OG Büros Qualitätssicherung		
	32	Lager Ölabfüllung / Räume Azubis		
	33	Gebäude für Ölabfüllung		
	35	Rohöllager		
	36	Rohöllager		
	37	Lagerbereich für Ölabfüllung		



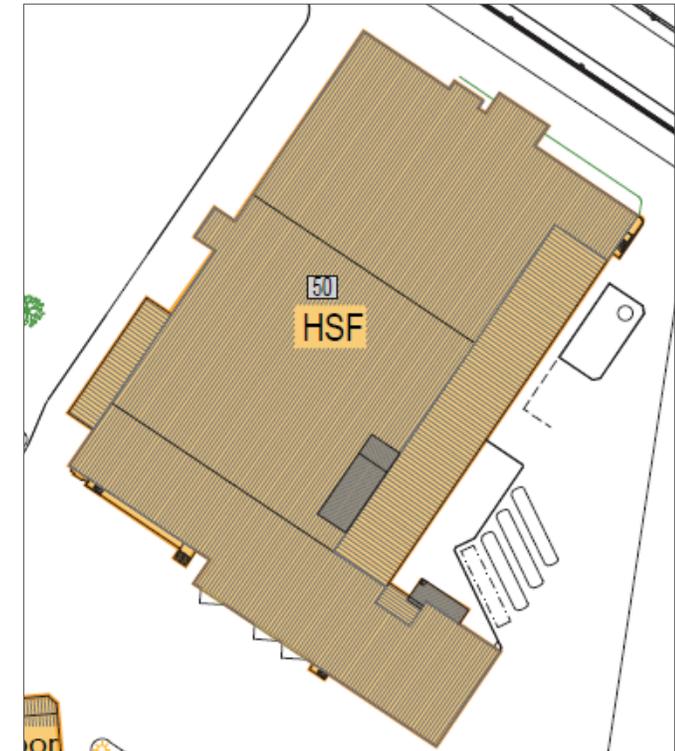


Abschnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
D	8	Werkstatt-gebäude EMHAGE (Fachwerk und Sandstein)	erhaltenswert	- stark identitätsstiftend; schönes Fachwerk mit Sandsteingebäude, jedoch in schlechtem Zustand
	9	Werkstattgebäude EMHAGE (Sandstein)		- Nachnutzung z.B. im Bereich Gastronomie oder Gemeinschaftsnutzung denkbar - gute Lage zum Verwaltungspark
	10	Werkstattgebäude Haupt- und Rohrlegerwerkstatt	Abriss	- schlechte Bausubstanz - Freilegung der dahinter vermuteten Sandsteinfassade von Nr. 8 und 9 - Abriss ermöglicht Durchgang / Weg zum dahinterliegenden Gelände
	11	Haupt-, Elektrowerkstatt und Dreherei	Abriss	- schlechte Bausubstanz - außerhalb der Gebäudeflucht; für Erschließung nachteilig
	12	Magazin	zu prüfen	- mäßige Bausubstanz
	13	Garagen- und Magazin-gebäude, Werkfeuerwehr		- Nachnutzungsidee: kleine Werkstätten / Handwerkpark mit Büros im 1. OG; im städtebaulichen Wettbewerb zu prüfen
	15	Garagen- und Lagerhalle	zu prüfen	- liegt mitten im Raum - Erschließung des Gebäudes sowie der dahinter liegenden Gebäude schwer in Einklang zu bringen





Ab-schnitt	Nr.	Typ	Be-wertung	Argumente für Umnutzung	Argumente für Abriss
E	50	Homann Salatfabrik	zu prüfen	<ul style="list-style-type: none"> - viel graue Energie vorhanden - große Nutzfläche (GRZ, GFZ); - durch viel Nutzung in dem Gebäude ggf weniger Versiegelung an anderen Stellen erforderlich; - große versiegelte Flächen für Parken vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Es geht viel Fläche verloren; schränkt andere Entwicklungsbereich ein; - Städtebaulich nicht gut integriert, optisch evtl. nachteilig für die Harmonie zum KuK und der geplanten verbindenden Grünstruktur; - Visuelles Erscheinungsbild – kein identitätsstiftendes Gebäude; - Kosten-Nutzen-Verhältnis fraglich; - Geruchsproblematik könnte bestehen - Belichtung (auch in der Masterarbeit als große Herausforderung identifiziert, Kosten des Vorschlags wurden nicht betrachtet) - Bedarfsanalyse muss erst noch klären, ob vorgeschlagene Nutzungen oder andere geeignete Nutzungen / Nutzungsmischungen für so ein Gebäude gefunden werden können







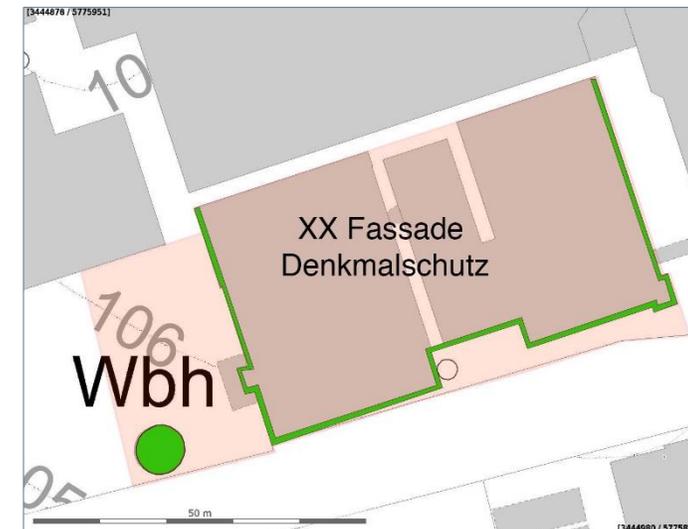
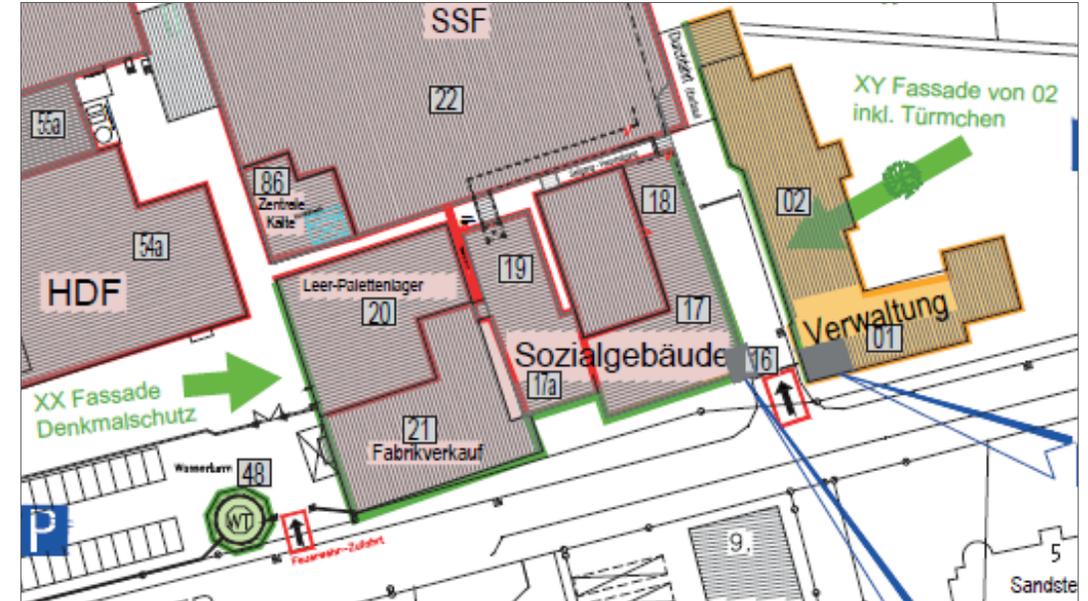
Wasserturm

- Ergebnis Bauwerksprüfung: Hoher Sanierungsbedarf der Holzbauteile; Umsetzung wird geprüft (u.a. Befall Holzwurm, Risse, morsche Bauteile)
- Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde läuft
- Nächster Schritt: Erstellung Sanierungskonzept

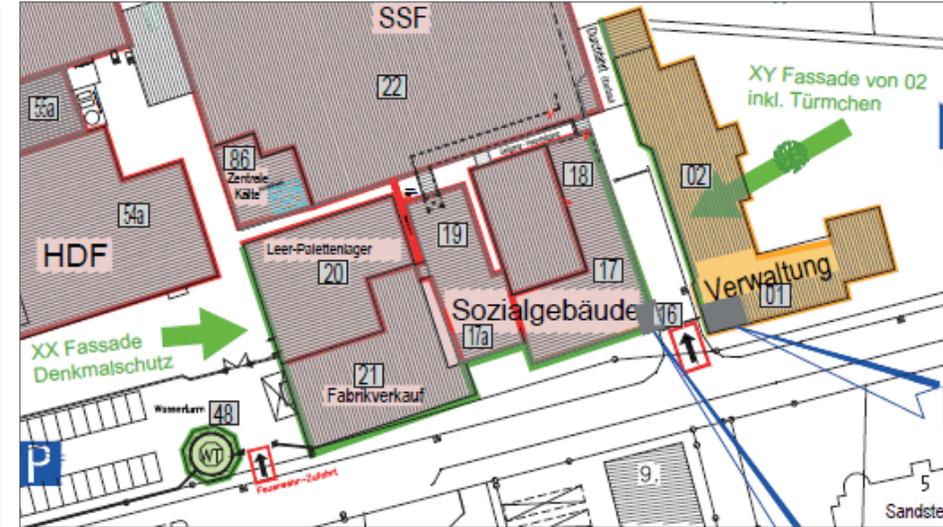


Quelle: Büro Tilebein
beratende Ingenieure / oleg

48	Wasserturm	Denkmal	
XX	Außenfassade von Gebäude 20, 21, 17a, 17, 18	Denkmal	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalgeschützte Fassaden werden erhalten - neue Gebäude dahinter gut denkbar; Nachnutzungsidee: ggf. Hotel, Gastronomie, Büro, Praxen
XY	Außenfassade von Gebäude 2 inkl. Türmchen	erhaltenswert	<ul style="list-style-type: none"> - nicht unter Denkmalschutz, aber Fassade sehr erhaltenswert, da identitätsstiftend; - städtebaulicher Ensemble Charakter

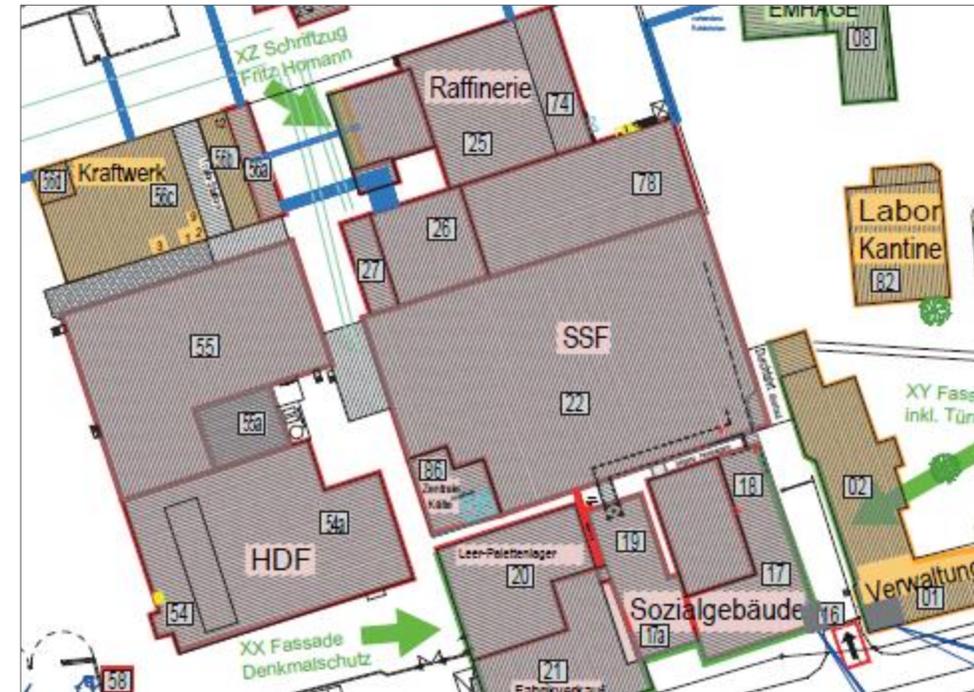


Ab-schnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
F	1	Verwaltungs- gebäude	zu prüfen	führt Gebäudeflucht vom Altbestand entlang der Bahnhofstraße fort; innen Gebäudeschäden, u.a. Schimmel, kleinteilige Raumaufteilungen und verbaut Teil der alten Fassade von Nr. 2; gleichzeitig aber Lärmschutz für dahinter liegende Gebäude
	2	Verwaltungs- gebäude ("Alter" Gebäudetrakt) inkl. Türmchen	zu prüfen	stark identitätsstiftend; schöne alte Fassade; Gebäude kann relativ einfach umgenutzt werden
	16	Brücke zwischen Gebäude Nr. 2 und Nr. 17	zu prüfen	identitätsstiftend; Mängel in der Bausubstanz; Brandschutz fraglich
	17	Bürogebäude	Abriss	Keine einheitliche Bausubstanz, viele kleinteilige Gebäude insbesondere hinter den eigentlichen Verwaltungsgebäuden Auflockerung des Gebäudebestands notwendig, keine gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen möglich, aufgrund von Raamtiefen / Lichtverhältnissen; Bereits viele Gebäudeschäden – kaputte Dächer, Schimmel etc.; Energetisch hochwertige Gebäude können an die Fassaden angebaut werden
	17a	Bürogebäude		
	18	Sozial- /Bürogebäude		
19	Lagergebäude			
20	Lagergebäude			
21	Fabrikverkauf und Lagerbereich für Leerpalletten			

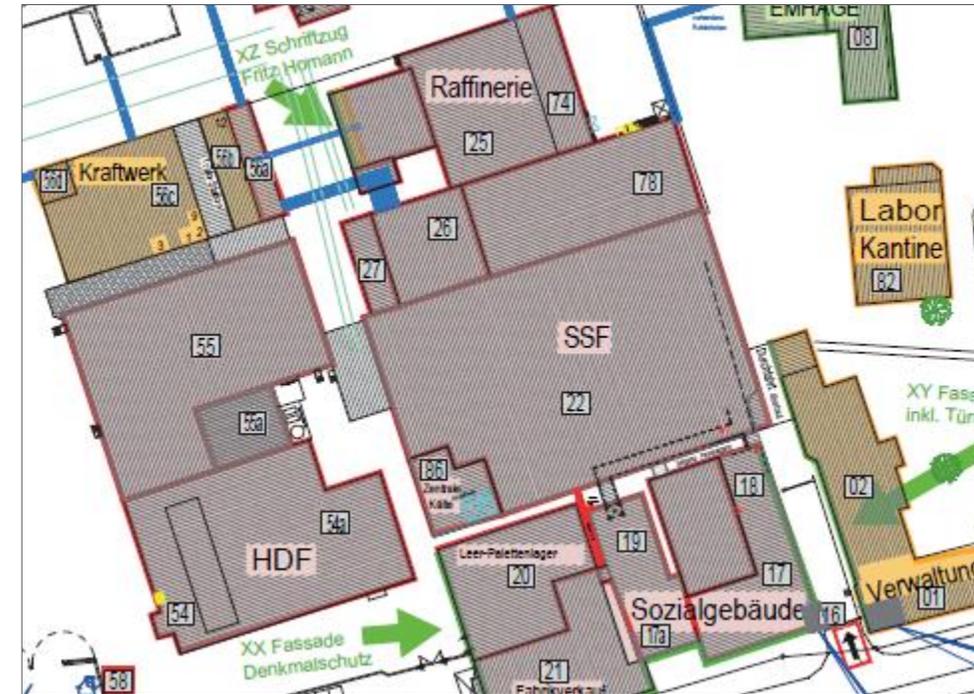




Ab-schnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
G	XZ	Schriftzug Fritz Homann und Fassade	erhaltenswert	<ul style="list-style-type: none"> - besonders identitätsstiftend; kann städtebaulich die Verbindung zwischen altem Industriestandort und neuen Gebäuden schaffen; Industriecharme
	22	Spezial Salat Fabrik / SSF	Abriss	<ul style="list-style-type: none"> - Keine einheitliche Bausubstanz, viele Gebäude; Auflockerung des Gebäudebestands notwendig - keine gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen möglich, aufgrund von Raumtiefen / Lichtverhältnissen; - Energetische Umnutzung schwierig; - Abstand 0,5 H; verbaut Blick ins Quartier; negative Auswirkung auf die Wirkung des Wasserturms als Symbol für das Quartier
	25	Raffineriegebäude		
	26	SSF Herstellung und Lager		
	27	Lagergebäude für Reinoel		
	78	SSF Lager Rohware, Vorbereitung		
	54	Homann Dressingfabrik		
	54a	Homann Dressingfabrik (HDF)		
	55	HDF Verpackungs- und Lagergeb., Werkstatt		
	55a	HDF Verpackungs- und Lagergebäude		
56a	Sprinklerzentrale			
	86	Zentrale-Kälteversorgung		
	58	Pförtner Tor II		<ul style="list-style-type: none"> - Mobiles Gebäude ohne Funktion; wird durch Progressu veräußert



Ab-schnitt	Nr.	Typ	Bewertung	Begründung
	82	Labor- und Kantinen- gebäude / Werkarzt		- Gebäudekubatur und Alter können für einen Erhalt sprechen
G	56b+ c	Kraftwerk	zu prüfen	- ggf. nachnutzbar für BHKW zur Wärmeversorgung des Quartiers - zu beachten: kommunale Wärmeplanung und Vorgaben aus GEG für die Zukunft offen; ggf. kein BHKW mehr möglich; hohe Geruchsbelastung durch Vornutzung, daher keine andere Nachnutzung denkbar
	56d	Kraftwerk Schornstein		- pro: Landmarke von Autobahn aus sichtbar - contra: Schäden; Bauwerksprüfung erforderlich; Unterhaltung vermutlich von Stadt erforderlich; Einhaltung großer Bauabstand (0,5 H); keine Nachnutzung möglich; Statik / Standsicherheit fraglich, wenn Schornstein als Einzelbauwerk stehen bleibt



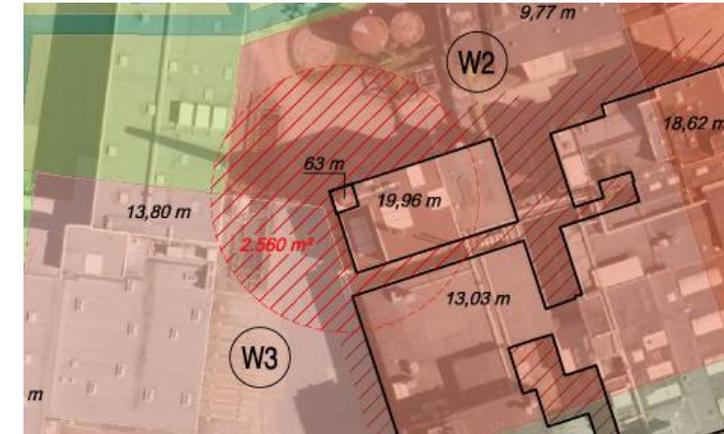


Schornstein

- Bauschäden; Bauwerksprüfung auf Standsicherheit erforderlich, Sanierungsmaßnahmen zeitnah erforderlich (Verkehrssicherung), u.a. Fugenschäden und Steinkopfabplatzungen
- Einhaltung $0,5 H = 31,5 \text{ m}$ Radius unbebaubarer Raum um den Schornstein
- Standfähigkeit ohne Anschlussgebäude fraglich



Bildquelle: oleg



Zusammenfassung

- Alle Bestandsgebäude wurden umfassend betrachtet (Zustand, Substanz, mögliche Nachnutzungen, identitätsstiftend)
- Diskussion und Bewertung im Rat
- Viele Gebäude werden hinsichtlich Nachnutzungsmöglichkeiten im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs näher geprüft





Ausstellung zu der Gebäudebewertung und Anmerkungen





Ausstellung zu der Gebäudebewertung und Anmerkungen





Ausstellung zu der Gebäudebewertung und Anmerkungen





Ausstellung zu der Gebäudebewertung und Anmerkungen



Ihre Fragen und Anregungen

- Eigständige Grundskizze; kein Satellit!
- Grillplatz wird kategorisch ausgeschlossen (viele rote •)
Aso, ein Grillplatz ist für Integration u. Identifikation wichtig!
- ¹⁴ Nicht zu schnell abreißen!
Ideen abwarten auf Interessenten eingehen.



Bei Fragen sprechen Sie uns gerne an.

oleg Osnabrücker Land – Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Schölerberg 1, 49082 Osnabrück
www.oleg.de

Susanne Menke, Prokuristin oleg
menke@oleg.de
Tel. 0541-5014720
