



## Protokoll

über die Sitzung des temporären Beirats für Baukultur am 23.05.2018 zum Thema:

### Hafenstraße 4 in Bad Essen

#### Empfehlungen zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Areals am Mittellandkanal

Beginn: 10:00 h

Ende: 16:00 h

#### Teilnehmer:

Timo Natemeyer, Bürgermeister

Christian van der Ahe, CDU-Fraktion

Niklas Ahrens, Gruppe SPD/FDP/Bündnis C

Frank Bornhorst, Gruppe SPD/FDP/Bündnis C

Arndt Hauschild, Fachdienstleiter Planen + Bauen LKS Osnabrück

Michael Kleine-Heitmeyer, CDU-Fraktion

Heinfried Helms, CDU-Fraktion

Dipl.-Ing. Karin Kellner, Architektin und Stadtplanerin, Hannover

Ralf Lange, CDU-Fraktion

Siegfried Lippert, Gruppe SPD/FDP/Bündnis C

Dr. Joachim Lücht, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Elke Matthey, Gruppe SPD/FDP/Bündnis C

Dipl.-Ing. Andreas Pante, Fachdienstleiter Umwelt, Planen und Bauen

Dr.-Ing. Frank Pantel, Architekt und Stadtplaner, Oldenburg

Kathrin Soffner, BauBeCon Osnabrück

Heinrich Spethmann, CDU-Fraktion

Dipl.-Ing. Lothar Tabery, Architekt und Stadtplaner, Bremervörde (Moderation)

#### Protokoll:

Dipl.-Ing. Andreas Rauterberg, Architekt, Hauptreferent Architektenkammer Niedersachsen

#### EINFÜHRUNG:

Herr Natemeyer begrüßt die Teilnehmer der Beiratssitzung, stellt die Gemeinde Bad Essen vor und führt in die Thematik ein. Geprägt ist der Ort durch die Funktion als Gesundheitsstandort (Kurort seit 1902), aber auch durch verarbeitendes Gewerbe. Mit der Landesgartenschau 2010 und dem Bau der Solearena sind wichtige Anziehungspunkte geschaffen worden, die den Ort mit seiner historischen Bausubstanz in der Ortsmitte und der landschaftlichen Lage am Wiehengebirge auch hinsichtlich Freizeit- und Tourismusnutzungen attraktiv machen. Mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans für das Hafensareal durch das Büro Ahrens und Pörtner (Hilter) wurde seit



2008 der Grundstein für eine für den Ort besondere städtebauliche Entwicklung gelegt. Die in weiten Teilen fertiggestellte Flachdacharchitektur gilt gleichwohl noch immer bei vielen Ortsansässigen als untypisch. Der große Speicher mit seinem archetypischen Satteldach ist im städtebaulichen Entwurf als platz- und raumprägendes Gebäude und als den Ort dominierender Kontrastpunkt zu der neuen Bebauung angelegt. Eine Umnutzung des Speichers hat sich jedoch in 10 Jahren nicht realisieren lassen. Mehrere Versuche, Investoren zu finden, die einen Umbau insbesondere für Wohnnutzungen geplant hatten, sind zwischenzeitlich gescheitert. Hieraufhin hat der Rat der Gemeinde im März 2018 nach kontroverser Debatte den Beschluss gefasst, den Speicher abzureißen und alternative Möglichkeiten einer Neubebauung zu prüfen. Zugleich wurde die Idee aufgegriffen, den temporären Beirat für Baukultur in Bad Essen tagen zu lassen, um die weitere Entwicklung des Hafenareals auszuloten.

Herr Natemeyer übergibt die Moderation der Veranstaltung an Herrn Tabery. Dieser führt in die grundsätzliche Idee des Beirats ein, durch die gemeinsame Diskussion externer Fachleute mit den Akteuren vor Ort den neutralen Blick Außenstehender mit der Expertise der Ortskundigen zu verbinden. Dies soll der Möglichkeit dienen, im Sinne eines Brainstormings Optionen zu auszuloten, die in der Diskussion vor Ort möglicherweise nicht (mehr) erkennbar waren. Herr Tabery stellt die Personen vor, die als externe Beiratsmitglieder beteiligt sind und gibt als Einstieg eine Übersicht über die ersten zu diskutierenden Themen.

#### **ARBEITSFELD 1 – GRUNDSATZKLÄRUNGEN:**

- 1. Worin liegt das Potential des Hafengeländes in Bad Essen? Welche positiven Merkmale gilt es zu verstärken – welche negativen (Störfaktoren) sollten beseitigt oder verbessert werden?**
- 2. Gibt es ortstypische, identitätsstiftende Merkmale, die ein Alleinstellungsmerkmal für Bad Essen unterstützen und zur Verbesserung der Akzeptanz beitragen können?**
- 3. Welche Nutzungsangebote sind in Bad Essen vorhanden? In welchen Bereichen sind Ergänzungen denkbar?**
- 4. Wie ist die am Hafen entstehende Neubebauung in Nutzung und Gestaltung zu beurteilen?**

Zum Einstieg erfolgt eine Ortsbesichtigung, um den Ort, die bisher ungeklärten Punkte der weiteren Entwicklung, aber auch die bereits fertiggestellten baulichen Maßnahmen – insbesondere östlich der neu angelegten Marina – kennenzulernen. Die bisher realisierten Gebäude konnten leider – mit Ausnahme des Servicegebäudes der Marina – nur als reine Wohngebäude realisiert werden, die ursprünglich gewünschten gastronomischen und gewerblichen Nutzungen sind bisher nicht entstanden. Die Gestaltung der neuen Gebäude als weiße, kubische Flachdachbauten ist als Gesamtanlage in sich stimmig, jedoch für manche Bad Essener Bürger offensichtlich noch gewöhnungsbedürftig.



Westlich des Speichers entsteht zurzeit eine Parkplatzanlage, die zugleich als Veranstaltungsplatz genutzt werden soll. Die Umsetzung dieser Maßnahme resultiert aus dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept. Sie wird nun aber vorgezogen, da der Verlust von Fördergeldern drohte, obwohl weder der ursprünglich geplante Umbau des Speichers noch die bei Abriss erforderliche Neukonzeption des Areals geklärt sind.

In der anschließenden Diskussion werden zunächst die Potenziale nicht nur des Hafensareals sondern auch der Einbindung in den Ort und die Region herausgearbeitet. Neben der unmittelbaren Lagegunst des Hafensareals am Wasser wird auch die des Ortes zwischen Wiehengebirge und Mittellandkanal betont, die von hoher landschaftlicher Attraktivität gekennzeichnet ist. Zudem gibt es großräumliche Zusammenhänge. Über den Mittellandkanal sind Attraktionen wie etwa der Museumspark Kalkriese oder das Wasserstraßenkreuz Minden erreichbar, andere touristische Ziele wie Schloss Ippenbürg sind ebenfalls nicht weit entfernt. Das Hafensareal selbst erhält seine besondere Prägung bisher durch die Biegung des Mittellandkanals und vor allem durch die schon fast als Alleinstellungsmerkmal anzusehende Landmarke des Speichers. Beispiele umgenutzter Speichergebäude an anderen Orten sind für die externen Beiratsmitglieder Beleg für die Chance und die Möglichkeiten, die im Erhalt dieses industriellen Bauwerks liegen. **Der Speicher ist in seiner Gestalt ein Hinweis auf bzw. Versprechen von besonderen Nutzungen**, z.B. im gewerblichen, künstlerischen Bereich, für die Ansiedlung von Startups o.ä., die wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung des Umfeldes ausüben könnten. Dies belegen zahlreiche Beispiele der jüngeren Vergangenheit.

### **Wohnnutzung**

Die Umnutzung zu normalem Wohnungsbau birgt das Problem, andere Nutzungen wegen ggf. auftretender gegenseitiger Störungen auszuschließen oder einzugrenzen und ist gleichzeitig deutlich aufwändiger in der baulichen Umsetzung. Diese kann aber andernfalls auch temporär (z.B. Hotelnutzung) oder alternativ (z.B. Künstlerwohnungen mit Ateliers o.ä.) angelegt sein.

### **Öffentliche Nutzung und Tourismus**

Mit der Frage, ob ein Besucher des Hafensareals ein zweites Mal kommen würde, kann aufgezeigt werden, welche Bedeutung die Öffentlichkeit an diesem Ort haben wird. Dies betrifft insbesondere die Erdgeschosszonen jeglicher zukünftiger Bebauung, da andernfalls der Wunsch nach Abgrenzung, nach Schaffung privater Vorzonen (Vorgärten) ganz andere bauliche Konzepte verlange. Die bisherige Entwicklung des östlichen Areals zeigt, dass etwas anderes als Wohnnutzung in einem derartigen Neubauprojekt sehr schwierig umzusetzen, wenn nicht sogar unwahrscheinlich sein wird. Um Öffentlichkeit an diesem Ort zu generieren, ist es daher wichtig, die **passenden Motive** zu finden und zu stärken. Im Moment hat das Hafensareal trotz des noch nicht fertig gestellten Zustands dieses Potenzial noch und ist insbesondere für Jugendliche und Kinder interessant. Dass hierin auch Konfliktpotenzial liegt (Lärm, „Feierkultur“ von Jugendlichen), wird als Problem gesehen, sollte aber nicht dazu führen, diese Gruppen zu verdrängen, sondern nach einem Ausgleich



zu suchen, der den Interessen aller Beteiligten entgegenkommt. Der Speicher wird derzeit mitunter für Fotoshootings genutzt, Baden und Schwimmen im Kanal ist an dieser Stelle keineswegs verboten, so dass der Ort momentan Potenziale aufzeigt, die die gewünschte Öffentlichkeit gewährleisten können. Solange das Hafengebiet als öffentlicher Ort verstanden und ausgebaut werden soll, müssen sämtliche Potenziale aufgegriffen und gestärkt werden. Mit dem Abriss des Speichers wird das in den öffentlichen Raum wirkende Potenzial des Ortes irreversibel verschwinden. Die Gefahr einer Banalisierung des Ortes besteht. Diese tragische Konsequenz des bereits erfolgten Abrissbeschlusses muss bei allen weiteren Überlegungen berücksichtigt werden.

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die aktuell laufende Baumaßnahme für die Parkplatz- und Veranstaltungsfläche wirft Fragen auf, solange die weitere Entwicklung für die Fläche des Speichers ungeklärt ist. Die Anzahl der Stellplätze erscheint auch in Anbetracht der nahegelegenen großflächigen Stellplatzanlagen der Märkte an der Lerchenstraße, deren Stellplatzanlagen den öffentlichen Raum dominieren, sehr hoch, die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ufer zu prominent. Die zeitweilige Nutzung als Veranstaltungsplatz kann zwar als Begründung herangezogen werden, kann aber in Anbetracht der wenigen zu erwartenden Festveranstaltungen nicht überzeugen. Zudem würde eine an der Marina gelegene Veranstaltungsfläche den öffentlichen Raum direkt am Hafenbecken stärken und ist mit der großflächig befestigten Fläche zumindest in Teilen schon jetzt dort vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des zentralen Hafengebietes ist nicht optimal. Auch wenn keine durchgängige Erschließung für PKW-Verkehr angestrebt werden sollte, so ist die auf die Marina zulaufende Lerchenstraße in der bestehenden Form nicht attraktiv und endet am Bahngleis, das den Hafen vom restlichen Stadtgebiet abtrennt. Von den örtlichen Vertretern wird jedoch vorgetragen, dass bereits die Einrichtung des fußläufigen Übergangs im Bereich der Lerchenstraße sehr schwer durchzusetzen war. Dennoch sollten weitere Überlegungen und Versuche diese wichtige Erschließungsachse zu stärken bzw. zu verbessern unternommen werden.

### **Vergleichsbeispiele**

Herr Tabery erläutert anhand geplanter und realisierter Beispiele aus Cuxhaven (alter Fischereihafen) und Sundern (Wellnesshotel im Sauerland), wie bei einer Neubebauung die Idee der Landmarke umgesetzt werden könnte, wobei die Höhe der Bebauung immer auch eine wichtige Rolle spielt. Hier wie auch bei einer Reihe von Beispielen, bei denen die Revitalisierung von Speichern geglückt ist, geht es in vielen Fällen um Hotelnutzungen. Es werden aber auch Beispiele von üblichen Marinas gezeigt, die mit dem Bad Essener Hafengebiet vergleichbar sind. Bei diesen ist jedoch feststellbar, dass eine „Standard“Marina“ ohne besondere Ergänzungseinrichtungen nicht das Potenzial der gewünschten Öffentlichkeitsorientierung an dieser Stelle bietet. Von den örtlichen Vertretern wird vorgetragen, die Umnutzungsbeispiele seien bekannt, hätten sich jedoch – dies sei die Erfahrung der vergangenen Jahre – nicht realisieren lassen. Bad Essen sei hier



auch von der Lage und Größenordnung her nicht mit vielen der gezeigten Beispiele vergleichbar.

Der Erhalt des Speichers habe zudem bei der Bewohnerschaft der Ortsteile nicht die gleiche Priorität wie in Bad Essen selbst. Dem wird entgegengehalten, es könnte auch im Sinne einer Befriedung der Diskussion Sinn machen, sich selbst eine letzte Frist zu setzen, in der noch einmal die Chancen temporärer (Zwischen-) Nutzungen für den Speicher ausgelotet werden, für die nur geringe, ggf. förderfähige Investitionen in insbesondere Substanzerhalt erforderlich wären.

### **Grundsatzfeststellung**

Das öffentliche Gedächtnis ist angesichts unserer globalen und digitalisierten Welt zunehmend empfänglich für Industriebauten und Bauwerke, die im Zusammenhang mit der industriellen Revolution stehen, so dass diese Bauwerke in der öffentlichen Wahrnehmung an Bedeutung gewinnen. Insofern sollte doch noch einmal überlegt werden, mit einer neuen Konzeptidee für den Speicher kurzfristig eine Veränderung in der öffentlichen Wahrnehmung zu erzielen, um auf Zeit setzen zu können: Weg von der Problemimmobilie und hin zu einer positiv besetzten, chancenreichen Umnutzung, die sich vielleicht nicht jetzt, sondern erst in einigen Jahren erzielen lässt.

### **ARBEITSFELD 2 – KÜNFTIGE NUTZUNGEN DES PLANGEBIETES:**

- 1. Welche Nutzungen / welchen Charakter sollte das Plangebiet zukünftig erhalten?**
  - **reiner Wohnbereich für die örtliche Bevölkerung?**
  - **Freizeitbereich / Marina für benachbarte Anwohner bzw. Bad Essener Bevölkerung (und Touristen)?**
  - **Freizeitbereich / Marina mit temporärem Wohnen (Hotel, Hafenliegeplätze o.ä.)?**
  - **Mischung aus den vorgenannten Funktionsarten?**
  - **sonstige Nutzungen: z.B. Kulturzentrum, Theater, Kino, Gastronomie, Sport + Fitness o.a.?**
- 2. Sind die vorhandenen Flächen für intensivere (touristische) Nutzung ausreichend und geeignet?**
- 3. Wie kann bzw. sollte die Erschließung des Hafengeländes durch Fußgänger, Radfahrer und PKW sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen?**
- 4. Wie erfolgt die Verkehrsanbindung an die Ortsmitte und an andere Ortsteile?**
- 5. Welche Bezüge zum landschaftlichen bzw. städtischen Umfeld können die Qualität und / oder Einbindung des Plangebiets stützen oder verstärken (z.B. Vegetation, Blickachsen, Fernsicht, Straßen- bzw. Gebäudebeleuchtung)?**
- 6. Welche Art der Bebauung erscheint angemessen (Höhe, Dichte, Geschoszahl, Dachformen, Gestaltung)?**
- 7. Welche Qualitäten sind für die privaten Freiräume temporärer und dauerhafter Wohnungen erreichbar?**



### Allgemeine Nutzungshinweise

Die gewünschte Öffentlichkeit des Areals und die Durchführung von Veranstaltungen wie dem Hafenfest auf dem Park- und Veranstaltungsplatz führen zur Konsequenz, dass eine Wohnnutzung im Bereich des Speichers – unabhängig ob im Bestand oder im Neubau – aus der Erdgeschosszone heraus deutlich nach oben gehoben werden muss, um das Konfliktpotenzial zu reduzieren und die Öffentlichkeit des Ortes zu sichern. So sollte schon bei einer gastronomischen Nutzung des Erdgeschosses mindestens ein weiteres Geschoss für z.B. Büro- und Praxisnutzungen vorgesehen werden. Eine reine Wohnbebauung wie im östlichen Hafensareal wird einhellig als nicht erstrebenswert angesehen. Temporäres Wohnen, insbesondere eine Hotelnutzung dürfte kaum über die üblichen Investoren zu realisieren sein, könnte aber ggf. mit lokalen Akteuren funktionieren. Zur Lage am Wasser würden sportliche Nutzungen passen. Der Wellness- und Spabereich in Bad Essen wird von den einheimischen Vertretern als ausbaufähig angesehen, so dass hier ein kommerziell geprägtes, aber öffentlichkeitswirksames Potenzial liegen könnte. Des Weiteren wird der Bedarf für einen größeren, **multifunktional ausgelegten Veranstaltungsraum** gesehen, der für Theateraufführungen, Feiern und auch Ratssitzungen genutzt werden könnte. Dieser mit dem Stichwort „Bürgersaal“ umrissene Ansatz würde zugleich die Chance bieten, in Kombination mit einer ansonsten schwer zu etablierenden Gastronomie entwickelt zu werden. Die Idee eines Bürgersaals wird allgemein positiv bewertet, hingewiesen wird aber darauf, dass eine solche Nutzung sich nur erdgeschossig realisieren lässt. Insofern lässt sie sich schwerlich mit der Idee der Landmarke kombinieren und birgt deutliches Konfliktpotenzial mit der ebenfalls geplanten Wohnnutzung. Bei einer Weiterverfolgung dieses Gedankens erscheinen eine Machbarkeitsstudie bzw. Testentwürfe als sinnvolle Maßnahmen zur Auslotung von Möglichkeiten und Grenzen. Die übliche und bisher auch hier verfolgte Strategie, nach Investoren zu suchen, bei denen das eigene wirtschaftliche Interesse sich mit dem städtebaulichen Interesse der Kommune trifft, führt im Ergebnis in der Regel zu für den Investor risikofreien Konzepten. Das hat sich auch beim Versuch gezeigt, Gastronomie im östlichen Hafensareal anzusiedeln. In Konsequenz ist davon auszugehen, dass für die Realisierung von Nichtwohngebäuden andere Konstrukte geprüft werden müssen.

So könnte oder müsste die Stadt bei Errichtung eines Bürgersaals selbst als Bauherr auftreten. Alternativ zu Investorenwettbewerben kann auch die Prüfung genossenschaftlicher, bürgerschaftlicher Ansätze lohnenswert sein. Auch wenn in Bad Essen die kommunale Betätigung als Wohnungsbauunternehmen bisher ausgeschlossen wurde, so könnte die Gründung einer projektbezogenen Entwicklungsgesellschaft sinnvoll sein. Hiermit könnte die Gefahr des Entgleitens reiner Investorenprojekte aus der kommunalen Einflussphäre vermieden werden. Verwiesen wird auf die Stadt Dortmund, die den Phoenixsee kommunal entwickelt und anschließend veräußert hat. Hier sollten die Erfahrungen anderer Kommunen eingeholt werden.

Auch die bei einem Erhalt des Speichers erforderliche Sanierung des Daches könnte in einem kommunalen, genossenschaftlichen Modell als Energiedach mit Photovoltaikzellen



erfolgen und so gleichzeitig zu einer Beruhigung der öffentlichen Diskussion und zu einer wünschenswert stärkeren emotionalen Bindung mit dem herausragenden Zeitzeugnis führen, das originär mit dem ländlichen Raum um Bad Essen verknüpft ist.

Jede Art von Neubebauung stößt unweigerlich auf die Frage der Dimension, der Höhe im Sinne einer Landmarke, aber auch der Grundfläche des neuen Baukörpers im Sinne des Baukörpervolumens, das der östlichen Bebauung gegenübergestellt wird. Die räumlichen Qualitäten des Speichers werden sich bei einer Neubebauung nicht mehr realisieren lassen. Die Hochhausgrenze wird aller Voraussicht nach die Grenze markieren, oberhalb derer eine Realisierung aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen wird. Ein Gebäude mit mehr als sechs bis sieben Geschossen dürfte daher aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar sein. Im Ergebnis würde sich das Gebäude nicht deutlich genug von der Randbebauung der Marina mit ihren vier Geschossen unterscheiden, das stadträumliche Konzept des Rahmenplans, das stark auf den Kontrast zwischen niedriger Wohnbebauung und massivem Speicher setzt, ließe sich so nicht halten und wirft die Frage nach einer komplett neuen räumlichen Idee auf. So wird der Ansatz diskutiert, eine neue Wohnbebauung im Bereich des aktuell in Bau befindlichen Parkplatzes zu entwickeln und stattdessen im Bereich der Marina eine öffentliche Platz- und Veranstaltungsfläche vorzusehen.

Ein solches Konzept wäre auch bei einer reinen Wohnbebauung funktional stimmiger, hätte aber bei weitem nicht die stadträumliche Kraft des ursprünglichen Konzepts. Als Thema könnte der Kontrast zwischen steinernen und grünen Uferzonen herausgearbeitet werden. Ob ein Festplatz am Hafen bei diesem Konzept gleichzeitig auch als Parkplatz genutzt werden sollte, wird kritisch diskutiert. Die Erschließung über den Uferweg und auch die Präsenz von PKW direkt an der Marina würden viele der vorhandenen Qualitäten und Potenziale konterkarieren, auch für die neu zu errichtende Wohnbebauung. Bei diesen Fragestellungen ist auch die Einbindung der vorhandenen Gastronomie im Westen des Areals zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist trotz der angesprochenen Problempunkte (Barrierewirkung der Bahnstrecke, PKW-Erschließung über die Uferzone) im Grundsatz richtig. In ihrer Attraktivität ist die hierfür vorgesehene Lerchenstraße als Hauptachse für Fußgänger- und Radverkehr zu stärken, obgleich die vorgefundenen Raumkanten diese Funktion nur unzureichend erfüllen. In jedem Fall muss das Hafenable als Teil von für Fußgänger und Radfahrer interessanten Rundwegen unter Berücksichtigung von ortsprägenden Blickbeziehungen (Speicher o.ä., Brücke, Kirchturm oder Rathaus) gedacht werden, da die Einbindung von Zielpunkten in das Attraktionspotenzial eines Ortes auf Dauer nur als attraktiv wahrgenommen wird und damit gelingt, wenn Hin- und Rückweg nicht auf der gleichen Strecke verlaufen. Zur Betrachtung gehören daher in jedem Fall auch die Niedersachsenstraße und die Franz-Martin-Straße mit den anliegenden öffentlichen Einrichtungen wie auch die Verbindung über die Essener Straße, den Harpenfelder Weg und die Nikolaistraße.



Im Falle einer Neubebauung des Speichergeländes wird die Frage des ruhenden Verkehrs für die Wohnnutzung eine erhebliche Rolle spielen und manchen wünschenswerten Zielen für die Gestaltung der Freiflächen und insbesondere der Dichte der Bebauung entgegenstehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass mit einer Neubebauung nicht die gleiche BGF wie im Speicher entstehen wird.

### **FAZIT / ZUSAMMENFASSENDE STELLUNGNAHME / VORSCHLÄGE ZUR WEITEREN VORGEHENSWEISE**

Herr Hauschild bietet die Unterstützung des Landkreises Osnabrück bei der Erarbeitung einer Studie an, die die Frage der Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf eine vertretbare BGF und eine damit einhergehende Öffentlichkeit des Ortes klärt. Für eine Klärung der Frage, welche räumlichen Varianten für eine Neubebauung bestehen und welche Konsequenzen diese hätten, sollte entweder ein Planungsauftrag zur Untersuchung mehrerer Varianten erteilt werden. Alternativ wäre auch die Durchführung eines 1-2 tägigen – ggf. öffentlichen - Planungsworkshops zur Vorklärung von Planungsalternativen und ggf. Programmfestlegungen für einen anschließenden Planungswettbewerb denkbar. In beiden Fällen sollten die Testentwürfe nicht nur über Zeichnungen sondern auch an Hand von Modellen dargestellt und räumlich überprüft werden.

Selbst wenn sich aus den dargestellten Gründen große Probleme für eine Realisierung ergeben könnten, sollte ein Ersatzbau nach Auffassung aller Beteiligten in seinen gewählten Dimensionen an das Speichergebäude erinnern und dessen stadträumliche Qualitäten als Landmarke widerspiegeln. Die Frage der wirtschaftlichen Realisierung dieser Projektvarianten könnte ggf. neutral von einem Investor bewertet werden, der nachweislich kein eigenes Interesse an einer Realisierung hat. Bei der Realisierung durch einen Investor könnte zur Absicherung der stadträumlichen Zielsetzung eine Mindesthöhe für die Neubebauung, beispielsweise eines Punkthauses, vorgegeben werden.

Die externen Beiratsmitglieder weisen abschließend darauf hin, dass mit dem Verlust des Speichergebäudes wesentliche Potenziale des Geländes unumkehrbar verloren gehen. Auch wenn seitens örtlicher Vertreter unmissverständlich klargemacht wird, dass der Abrissbeschluss gefasst und nicht zur Disposition steht, wird empfohlen, den Abriss selbst noch nicht zu vollziehen, solange kein stimmiges und realisierungsreifes Konzept für eine Neubebauung vorliegt. Das ist auch deswegen geboten, weil andernfalls die kollektive Erinnerung an das Speichergebäude sehr schnell verblassen könnte, so dass die Akzeptanz selbst für ein deutlich kleineres Punkthaus zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr gegeben sein könnte. Der Erhalt des leerstehenden Speichergebäudes erscheint aus baufachlicher Sicht noch über längere Sicht unproblematisch. Mit Vorliegen der Konzeptvarianten und vor Abriss des Speichers sollte die Öffentlichkeit in die Diskussion über die endgültige Bebauung eingebunden werden. Dies erscheint wichtig, um



Identifikationsmöglichkeiten in der Bevölkerung zu erzeugen, welche letztlich entscheidend zur Akzeptanz der Maßnahmen beitragen können.

Herr Tabery dankt der Gemeinde Bad Essen für die Einladung und die Bereitschaft, ihre Fragestellungen durch den temporären Beirat für Baukultur diskutieren zu lassen.

Hannover, den 05.06.2018

---

Andreas Rauterberg  
Architektenkammer  
Niedersachsen