

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: Öffentlichkeitsstatus:	VO/2019/4243 öffentlich
Bebauung Parkplatz Dominikanerkloster - Grundsatzbeschluss		
Beratungsfolge:		
Gremium	Datum	Sitzungs- art
Betriebsausschuss Immobilien- und Gebäudemanagement	22.10.2019	Ö
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.10.2019	Ö
Verwaltungsausschuss	05.11.2019	N
Rat der Stadt Osnabrück	05.11.2019	Ö

Beschluss:

1. Der Parkplatz vor dem ehemaligen Dominikanerkloster soll mit einem Gebäude bebaut werden, das vorrangig Verwaltungs- und Dienstleistungszwecken dient.
2. Der im Sachverhalt dargestellten Projektskizze mit den städtebaulichen Eckwerten wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Auslobung eines Hochbauwettbewerbs als Realisierungswettbewerb vorzubereiten.

A. Finanzielle Auswirkungen:

- Ja
 Nein

	Ergebnishaushalt (ohne Folgekosten)	Finanzhaushalt/ Investitionsprogramm
Erträge/Einzahlungen (+)	€	€
Aufwendungen/Auszahlungen (-)	€	150.000,00 €
Summe	€	150.000,00 €

Folgekosten (jährlich) €

Die Ausgabeposition ist im Wirtschaftsplan des EB 23 einzuplanen

Weitere Angaben

Die oben dargestellten finanziellen Mittel beziehen sich auf das Jahr 2020.

Die erforderlichen Mittel stehen im Haushaltsplan zur Verfügung bzw. wurden im Verwaltungsentwurf eingeplant:

- Ja (ggf. mit Deckung innerhalb des eigenen Budgets – s. u.)
 Nein, die Mittel müssen noch im Rahmen der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.
 Nein, die Mittel müssen (im lfd. Haushaltsjahr) außer-/überplanmäßig bereitgestellt werden (Deckungsposition s. u.).
 Es wird eine Verpflichtungsermächtigung i. H. v. _____ € für das/die Jahr/e _____ in Anspruch genommen.

Deckungsposition (nähere Erläuterung s. Sachverhalt)

B. Personelle Auswirkungen: keine

C. Integrations- /Gleichstellungspolitische Auswirkungen: keine

D. Ggf. Alternativen zum Beschlussvorschlag: keine

E. Beteiligte Stellen: Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement
Fachbereich Finanzen und Controlling
Osnabrücker Parkstätten-Betriebsgesellschaft mbH

Der Inhalt der Vorlage unterstützt folgende/s strategische/n Stadtziel/e:

nicht zutreffend

Sachverhalt:

Die Bebauung des Parkplatzes vor dem ehemaligen Dominikanerkloster wurde in der Vergangenheit mehrfach thematisiert. Auslöser war u. a. die Anfrage eines Investors, das Parkplatzgrundstück zu erwerben mit der Zielsetzung, eine Büroimmobilie zu errichten (VO/2015/6420). Seinerzeit wurde beschlossen, auf eine Grundstückveräußerung des Parkplatzes zum Zwecke der Bebauung zu verzichten. Insbesondere, weil das Grundstück die Möglichkeit böte, perspektivisch eine Lösung für den Büroflächenbedarf innerhalb der Stadtverwaltung zu finden, sollte diese Fragestellung zunächst vorrangig beantwortet werden.

Nunmehr besteht die Überlegung, den Parkplatz vor dem ehemaligen Dominikanerkloster mit einem Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude in direkter Nachbarschaft zum Verwaltungsgebäude *Hasemauer 1* zu bebauen. Das Grundstück (Flurstück 58/5) umfasst eine Größe von 2.089 m². Eigentümerin ist die Osnabrücker Parkstätten-Betriebsgesellschaft mbH (OPG).

Voraussetzung für eine Bebauung des Parkplatzes soll ein Konzept sein, das den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen der markanten Lage direkt am Hasetorwall (Hasemauer) und den Nutzungsansprüchen als Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude gerecht werden kann. Die Lage des Parkplatzes in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Dominikanerkloster samt Dominikanerkirche, die in das Verzeichnis der Baudenkmale in der Stadt Osnabrück als Einzelbaudenkmale aufgenommen wurden, als auch der vorhandene Großbaumbestand bedingen weiterhin eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem städtischen Raum.

Der vorhandene Großbaumbestand ist als wertvoll und erhaltenswert einzuschätzen. Die Auswirkungen einer möglichen Bebauung der Fläche wären auch aus stadtklimatischer Sicht näher zu prüfen. Historisch ist der Planbereich niemals umfangreich baulich genutzt worden, sondern hat überwiegend als (Kloster-)garten und Exerzierplatz gedient. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wären im Vorfeld umfangreiche Ausgrabungen (Kosten: mindestens 300.000 €) erforderlich.

Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen:

„Die Fläche ist bei zukünftigen Vorhaben gemäß § 8 NDSchG aufgrund des Umgebungsschutzes des ehemaligen Klosters zu bewerten. Der Umgebungsschutz bezieht sich nicht nur auf die Fassaden des Baudenkmals, sondern auch auf die umgebenden Freiflächen und den Wirkungsraum des Baudenkmals. Aus denkmalfachlicher Sicht ist daher bei der Entwicklung eines Baukörpers ein für die Klosteranlage ausgewogenes Verhältnis

zwischen bebauter und unbebauter Fläche in Reminiszenz an den ehemaligen Klostergarten zu entwickeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Dominanz des Haupteinganges mit der Freitreppe beibehalten und diese mit einem entsprechenden Freiraum vor der Nordseite des Klosters betont wird. Dieser „Wirkungsraum“ sollte anhand von Massenmodellen entworfen werden, in denen nicht nur Aussagen zu den Abständen zum Baudenkmal, sondern auch zu möglichen Höhen, Kubaturen und Grundrissen getroffen werden sollten.“¹

Städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Bebauung:



Städtebauliche Rahmenbedingungen – Bebauung Dominikanerparkplatz (Konzept 61-5)

¹ Denkmalrechtliche und stadtgeschichtliche Auswertung basierend auf „Parkplatzgrundstück am Dominikanerkloster – Historienrecherche“ (61-7/2015)

Städtebauliche Eckwerte eines zukünftigen Gebäudes:

- Größe Grundstück gesamt: ca. 3.006 m²
- Größe Parkplatzgrundstück OPG: ca. 2.085 m²
- Verwaltungsgebäude mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss
- Max. Traufhöhe 76,00 m NHN
- Max. Bruttogeschossfläche: 5.800 m²
- Schaffung eines Freiraumes/Vorplatzes als Achtungsabstand vom Hauptportal Dominikanerkloster zum geplanten Neubau, der den Wirkungsraum des Baudenkmals Dominikanerkloster ausreichend berücksichtigt - eine bauliche Verbindung wird nicht als zweckmäßig erachtet, aber nicht ausgeschlossen
- Bauliche Raumkante direkt an der Straße *Hasemauer*; Baukörper rückt an die Hasemauer heran
- Erhalt der wesentlichen raumbestimmenden Großbäume vor dem ehemaligen Dominikanerkloster
- Abstand des Gebäudes zur Bebauung *Neue Straße*
- Tiefgarage

Ausblick und Zeitplanung

Vorgeschlagen wird die Auslobung eines Hochbauwettbewerbs (gesetzte/hinzugeloste Teilnehmer (1/3 zu 2/3) oder Einladungswettbewerb.

Es ist beabsichtigt, den Hochbauwettbewerb im 1. Halbjahr 2020 durchzuführen. Die Federführung bei der Vorbereitung und Durchführung liegt beim Eigenbetrieb Immobilien- und Gebäudemanagement.

gez. Clodius